



FACULTAD DE ARQUITECTURA

“VALUACIÓN INMOBILIARIA: OCHO CASOS ESPECÍFICOS”

**REPORTE PROFESIONAL QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
ARQUITECTA PRESENTA:**

MARÍA GUADALUPE NAVARRO GARCÍA

SINODALES:

ARQ. HUGO PORRAS RUÍZ.

ARQ. JAVIER ORTÍZ PÉREZ.

M. EN ARQ. HECTOR ZAMUDIO VARELA.

ABRIL 2007



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Agradecimientos:

A mis padres . . .

Por apoyarme siempre en todas mis decisiones,
por enseñarme a ser una persona libre y responsable, a tener confianza
en mi persona y a luchar por lo que quiero.

Gracias por su confianza, por que me han dejado ser y hacer siempre lo que he
querido, por su infinita paciencia.

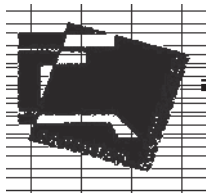
A mi hermana . . .

Por estar allí siempre, por su apoyo incondicional.



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	3
HISTORIA DE LA VALUACIÓN	4
CONCEPTOS BÁSICOS	5
PRINCIPIOS DE LA VALUACIÓN	9
REGIMENES DE PROPIEDAD	14
CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	15
RANGO DE NIVELES	18
CLASES DE LAS CONSTRUCCIONES USO HABITACIONAL	19
CLASES DE LAS CONSTRUCCIONES USO NO HABITACIONAL	21
FACTORES DE EFICIENCIA EN LA CONSTRUCCIÓN	23
INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	24
MATRIZ DE PUNTOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES USO HABITACIONAL	26
MATRIZ DE PUNTOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES CASA HABITACIÓN ADAPTADA PARA OFICINAS, HOTEL, COMERCIO, SALUD Y/O COMUNICACIONES	27
MATRIZ DE PUNTOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES OFICINAS, HOTEL, COMERCIO, SALUD Y/O COMUNICACIONES	28
MATRIZ DE PUNTOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INDUSTRIA, ABASTO Y CULTURA	29
MATRIZ DE PUNTOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DEPORTES	30
ENFOQUES Ó MÉTODOS DE LA VALUACIÓN	31
BIBLIOGRAFÍA	33
CASOS PRÁCTICOS REALIZADOS	34
PROCESOS A SEGUIR PARA LA REALIZACIÓN DE UN AVALÚO	35
AVALÚO TERRENO	37
AVALÚO CASA HABITACIÓN	52
AVALÚO CASA HABITACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN	69
AVALÚO CASA EN CONDOMINIO	86
AVALÚO DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO NUEVO	101
AVALÚO DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO USADO	116
AVALÚOS PARA CRÉDITOS HIPOTECARIOS	131
AVALÚO HOTEL MARRIOT CASA MAGNA, PUERTO VALLARTA	163
REFLEXIONES PERSONALES	193



INTRODUCCIÓN

El objetivo central del presente trabajo es describir y comparar la metodología existente aplicable en la valuación de inmuebles urbanos, así como los criterios y procedimientos básicos aplicables en nuestro país a través de los enfoques de costo, ingreso y mercado.

Se realizará una breve reseña del desarrollo que la valuación ha tenido a través de los años en nuestro país. Explicaré en que consisten los tres enfoques de valuación: enfoque de costos, enfoque de ingresos y enfoque de mercado.

Al final presentaré algunos ejemplos de los trabajos que he estado desarrollando por todo este tiempo, demostrando que la valuación de inmuebles es una rama más de la arquitectura ya que entre otras cosas es muy importante la calidad del proyecto, análisis de espacios, materiales, ejecución y avances de obra entre otras cosas.



HISTORIA DE LA VALUACIÓN EN MÉXICO

Durante la época del Porfiriato, a fines del siglo pasado, una vez que se consolidó la República después del triunfo sobre el efímero Imperio de Maximiliano, dio inicio lentamente la recuperación económica del país afianzándose en los 30 años en que gobernó el General Porfirio Díaz. Durante este periodo la actividad económica estuvo dirigida hacia la agricultura, minería ferrocarriles, el comercio y en una escala muy baja la industria.

No existían la cantidad de bancos que tenemos en la actualidad. Los créditos hipotecarios que se concedían sobre las propiedades eran exclusivamente a particulares y bastaba para la autorización la apreciación del bien a hipotecar hecha por un Ingeniero o Arquitecto sin que se realizara lo que hoy constituye un avalúo.

Los avalúos que se llegaban a realizar eran en situaciones de garantía de pago por problemas de tipo judicial y en su mayor parte se realizaban según el leal saber y entender del valuador.

Los primeros avalúos que se realizaron en nuestro país fueron a fines del siglo antepasado y eran de carácter tributario, para el pago de impuesto predial y fue por esta fecha en que se establecieron las bases para el funcionamiento del catastro de la Ciudad de México. La primera ley de Catastro fue publicada el 23 de Diciembre de 1896.

En sus inicios los avalúos se elaboraban bajo técnicas puramente catastrales, de carácter físico o directo; pero a través de los años y de los avances que ha tenido la valuación, considerando además la inestabilidad económica por la que se caracteriza nuestro país, se puso en práctica el avalúo de capitalización de rentas de la inversión derivándose de estos dos métodos el de valor de mercado, que a nuestro criterio es el *precio justo* que se debe pagar por un bien en el momento de su enajenación.



CONCEPTOS BÁSICOS

En algunos criterios que se aplican a cierto tipo de inmuebles, se pueden utilizar algunas normas que rigen a la valuación de activos, así como algunos equipos utilizados en los inmuebles (elevadores, bombas, sistemas hidroneumáticos, aire acondicionado, etc.) se deben considerar como activos que se comportan como maquinaria y equipo, por lo que al determinar su valor, es indispensable el tomar en cuenta, grados de obsolescencia y conservación, distintos al del inmueble en sí.

VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.)

Se entiende como el costo estimado a precios de la fecha de referencia de un bien nuevo, formando parte de una unidad productiva, que pueda prestar un servicio igual o similar al del bien que se está valuando, más las erogaciones en que se incurriría por concepto de derechos y en el caso de equipos especiales, gastos de importación en el caso de equipos especiales, fletes, maniobras de instalación, de ingeniería de detalle, maquinaria, etc. No se incluye ingeniería básica, tiempo extra, ni descuentos en los precios de los materiales. La aplicación de estos criterios debe de llevarse cabo de tal forma, que el valuador obtenga, para el avalúo inicial el 100% de los valores mediante cotizaciones o precios estimados de los bienes principales. Se entiende como precios estimados, aquellos valores o cotizaciones que de manera informal, pero con una variación razonable respecto de una cotización formal, son obtenidos en la práctica por los valuadores.

VALOR NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.)

Se entiende como el valor que tiene los bienes en la fecha de referencia y se estima a partir del Valor de Reposición Nuevo, disminuyendo los efectos debidos a la vida consumida respecto de su vida útil total, estado de conservación y grado de obsolescencia relativa para el propietario.

VIDA ÚTIL REMANENTE (V.U.R.)

Se entiende como la vida útil probable que se estima tendrán los bienes en el futuro, dentro de los límites de eficiencia productiva y económica para el propietario.

DEPRECIACIÓN ANUAL (D.A.)

Se entiende como el cargo 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.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

VALOR COMERCIAL (V.C.)

Es el que se estima y se entiende como el valor en que se intercambiaría una propiedad en el mercado corriente de bienes raíces, entre un comprador y un vendedor, sin presiones o ventajas de uno u otro. Las cifras del Valor de Reposición Nuevo, Valor Neto de Reposición y Depreciación Anual, se expresarán en miles de pesos, bajo el criterio de redondear las cifras arriba o abajo de la cantidad inmediata superior o inferior a quinientos pesos.

VIDA CONSUMIDA ("N")

Se estima tomando en cuenta la información proporcionada por el propietario, según sea su fecha de adquisición y de acuerdo a la investigación del valuador durante la inspección física, para conocer realmente el tiempo de vida consumida en términos de producción y económicos (esto se aplicaría sobre todo a edificios de productos con o sin instalaciones especiales). En caso de que el valuador no conociera la fecha de adquisición del bien, tendrá que formular una estimación basada fundamentalmente en la información en la información escrita que proporcione la empresa (o propietario) durante la inspección física.

VIDA ÚTIL TOTAL ("V.U.T.")

La Vida Útil Total que se estima tendrá un bien, se estima por medio de boletines especializados, consulta de proveedores y de la experiencia directa del valuador. Para los casos en que los bienes a valorar tuvieran una vida útil consumida mayor al promedio determinado, como se indica en el párrafo anterior, el cálculo de la vida útil total se obtiene en base a la Vida Útil Remanente que se le estime el bien en términos productivos y económicos. Desde el punto de vista financiero, la vida útil total, es el periodo en que un bien es económicamente productivo.

FACTOR DE CONSERVACIÓN (F.C.)

El estado de conservación se estima según estimación del valuador conjuntamente con el propietario, durante la inspección física de los bienes, tomando en cuenta el tipo de desgaste a que se ve sometido el activo, así como el tipo de mantenimiento que recibe, auxiliándose de la opinión de proveedores y técnicos especializados.

FACTOR DE OBSOLESCENCIA (F.O.)

El tipo de obsolescencia, se estima según estimación del valuador conjuntamente con el propietario durante la inspección física de los bienes, auxiliándose de la opinión de proveedores y técnicos especializados. La obsolescencia puede ser por causas técnico/funcionales y/o económicas. Se entiende por obsolescencia técnico-funcional, como aquella que afecta el valor de un bien o equipo, derivada de ser menos útil o deseable, debido a avances tecnológicos, o cambios en el arte, diseño o proceso, a una sobre capacidad, capacidad inadecuada o influencias similares dentro del departamento o proceso productivo (o de confort) en que se encuentra, o bien por su relación con otros bienes



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

dentro de la propiedad del condominio en cuestión, o por influencia negativas sobre el medio ambiente.

Se entiende por obsolescencia económica, aquella condición que afecta el valor de un bien o equipo, debido a cambios en las condiciones económicas propias del mercado en que se desarrolla el condominio.

Si bien, estos conceptos son considerados como oficiales, también existen otros que en la práctica son utilizados de manera común, el primero de ellos sería el VALOR, el cual ha sido discutido en infinidad de obras de economía, sin embargo, podríamos decir que algo tiene valor, porque su propietario está dispuesto a venderlo y un comprador esta dispuesto a comprarlo, esto es, claro está, dejando a un lado el valor estimativo de las cosas, el cual es algo meramente subjetivo, que difícilmente puede ser expresado en alguna unidad monetaria.

Dentro de una "Teoría del Valor", podemos observar los siguientes agentes que crean el valor:

- **Utilidad**
- **Escasez**
- **Demanda**
- **Poder Adquisitivo**

Asimismo, existen otros factores que influyen en el valor, tal es el caso del Valor en Uso, que nos es más que un "plus" de valor que se agrega al Valor de Mercado por el propietario del bien.

UTILIDAD.

Se basa en cualidades físicas y psíquicas del bien, para cubrir necesidades esenciales y ocasionales, no obstante, las cosas son útiles de manera subjetiva y abstracta, pero adquirirán valor objetivo, cuando se realice un intercambio o puesta en venta. La utilidad en resumidas cuentas, es la capacidad real o supuesta de cubrir una o varias necesidades, pero nuestro deseo del objeto puede variar si nuestra idea de utilidad varía.

ESCASEZ.

Se define como la cantidad de recursos faltantes en la naturaleza, por si misma no atribuye valor a las cosas.

DEMANDA

Es la necesidad o el nivel de compras de un producto o servicio.

EL PODER ADQUISITIVO

Puede existir la necesidad, más no los recursos para satisfacerla.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Ahora bien, además de lo anterior, también hay agentes que modifican el valor de las propiedades, los cuales son:

Agentes Físicos

- a) Forma Geométrica
- b) Dimensiones
- c) Topografía
- d) Subsuelo
- e) Proyecto
- f) Calidad de los Materiales
- g) Edad
- h) Servicios Públicos

Agentes Económicos

- a) Recursos Naturales
- b) Fuentes de Trabajo
- c) Recursos Monetarios, Liquidez y Crédito
- d) Modificación de la Tasa de Interés
- e) Paridad Cambiaria
- f) Aumento o disminución de la producción
- g) Restricciones Presupuestales

Agentes Políticos

- a) Formas de Propiedad
- b) Política impositiva
- c) Leyes sobre Uso y Productividad del Inmueble
- d) Política Habitacional (Ej. Bando 2)
- e) Control de Rentas

Agentes Sociales

- a) Crecimiento de la Población
- b) Vecindades o Entornos
- c) Ubicación del Inmueble y Uso de Suelo
- e) Transformación de Uso y Zona
- f) Impacto Social

Cada uno de ellos, tiene un peso específico, dependiendo de las circunstancias que rodeen al inmueble en el momento de realizar el avalúo.



PRINCIPIOS DE VALUACIÓN

Si partimos de la base que saber valorar, es saber comparar, es importante tener en consideración los siguientes principios de valuación, para estimar el justo valor de un bien, pues de lo contrario, se pierde objetividad e incluso profesionalismo, debido a que se soslayan acciones básicas a considerar en el procedimiento de obtención del valor.

PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO

Siempre es necesario el considerar cual es el mejor y mayor uso de un inmueble, relacionándolo con el valor comercial del mismo. Este principio se puede aplicar siempre y cuando conozcamos su uso de suelo (Densidad Habitacional – Intensidad de Construcción), tomando en cuenta siempre que cumpla con lo siguiente:

- Legalmente Posible.
- Físicamente Realizable.
- Financieramente Viable: (Que arroje el mayor rendimiento).

PRINCIPIO DE CONSISTENCIA O USO CONSISTENTE.

Se podría decir que es un corolario del anterior; en este principio se enuncia:

“Una propiedad en transición a otro uso NO deberá valuarse considerando un uso para el terreno y otro para las mejoras o edificaciones.”

Por lo que en este caso, debemos percatarnos de que exista consistencia entre el terreno y las construcciones



PRINCIPIO DE CONFORMIDAD.

El Valor Máximo de un bien raíz, se logra cuando esta presente un grado razonable de homogeneidad social y económica."Siguiendo este principio, dilucida lo importante de tener en cuenta la armonía que debe tener el inmueble en su entorno, pues tanto demerita el valor de una propiedad que se encuentre mal ubicada, ya sea por que es demasiado lujosa para sus alrededores, como en el caso contrario, pues en ambos casos, la demanda por dicho inmueble, se verá notoriamente disminuida, además de que implicaría necesariamente una modificación a posterior.

PRINCIPIO DE BALANCE

"CONFORMIDAD ENTRE VALORES DE TERRENO Y EDIFICACIONES."

Resulta hasta cierto punto evidente, que el equilibrio de valor debe estar presente, pues el hecho de que las construcciones pasen a ser meros elementos accesorios al valor del terreno, habla de una pésima solución a la construcción del inmueble, por lo que de mantener este balance en todo el proyecto, provocará en consecuencia un aumento de valor integrar a toda la propiedad.

PRINCIPIO DE CAMBIO

"En una Valuación, Nada queda Estático."

Con este principio se establece la importancia de realizar la visita física al lugar a valuar, pues siempre intervendrán factores exógenos e internos, que modifique de manera positiva o negativa el valor de un inmueble.

El paso del tiempo provoca que aumente el valor de un bien raíz por lo siguiente:



- Inflación
- Plusvalía
- Mejoras en la zona
- Renovación

Asimismo, con el transcurso del tiempo, se puede disminuir el valor de una propiedad con los siguientes factores:

- Deterioro Físico
- Deterioro Social
- Deterioro Ambiental
- Deterioro económico: (Derivado por ejemplo de una falta de liquidez o a un problema en la Economía)



PRINCIPIO DE CONTRIBUCIÓN.

“El costo de las mejoras, no contribuye (necesariamente) en la misma medida al valor final de un bien raíz.”

En muchas ocasiones, aún cuando se invierta en mejorar un inmueble, esto no necesariamente le agrega un valor, pues algunas veces influyen factores de orden subjetivo o incluso legal, que hace que solo se cumpla con la expectativa original de obtener una cantidad estimada; tal es el caso de inversiones que se realizan en casa idénticas, como las de interés social, donde a pesar de que se realicen por ejemplo, cambios de recubrimiento, el costo de la vivienda difícilmente se incrementará en manera directa al costo de dichas mejoras.

PRINCIPIO DE EQUILIBRIO.

“Debe existir siempre una armonía entre la Oferta y la Demanda”

Este principio represente en realidad, un principio de mercadotecnia, pues siempre será importante conocer las respuestas del mercado. Bajo este principio se realizan las investigaciones de mercado.

La armonía aquí invocada, se manifiesta en una dinámica entre compradores y vendedores en los distintos tipos de mercados los cuales son:

- Mercado Monopólico: Un solo vendedor (oferente) y red de fraccionamientos.
- Mercado Oligopólico: Grupo de vendedores interactuando coordinadamente
- Mercado Monopsódico: Un solo comprador (demandante)
- Mercado Oligopsódico: Grupo de compradores demandando coordinadamente

PRINCIPIO DE PERIODOS INCLINANTES Y DECLINANTES.

Por este principio, se establecen que los bienes inmuebles atraviesan por distintas etapas, dentro de su vida útil, los cuales son:

- Etapa de Desarrollo o Integración
- Etapa de Equilibrio o Estabilidad
- Etapa de Retroceso ó desintegración
- Etapa de resurgimiento (En su caso)



PRINCIPIO DE PROGRESIÓN Y REGRESIÓN.

“Entre dos propiedades de calidad semejante, la de inferior valor, obtendrá ventaja de la asociación con la de mayor valor.”

Este principio, se aplica también de manera inversa por obvias razones.

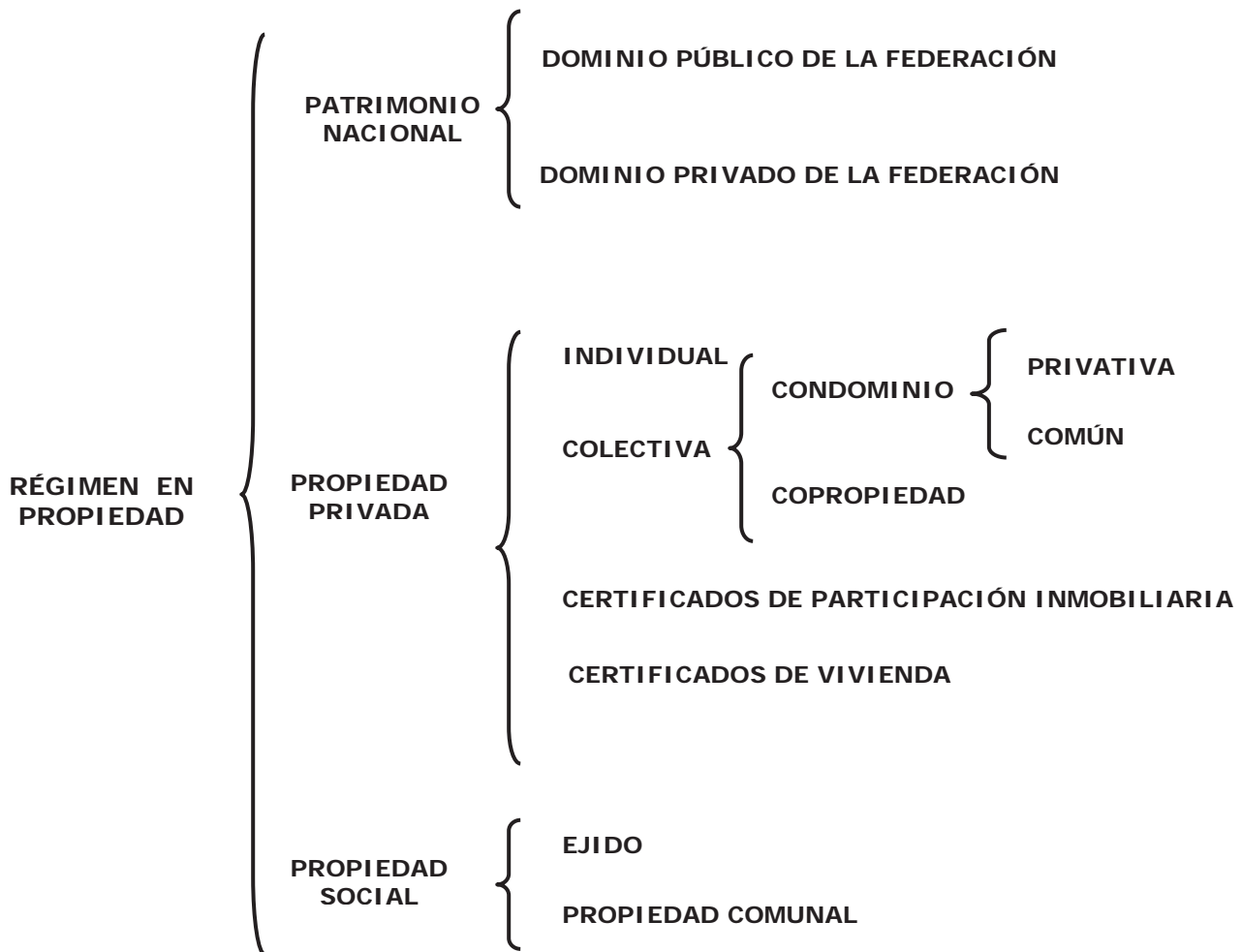
PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN.

“La gente invierte pensando en el VALOR PRESENTE de los BENEFICIOS FUTUROS.”



DESCRIPCIÓN DE LOS DISTINTOS REGÍMENES DE PROPIEDAD:

El régimen de propiedad es la forma tradicional por medio de la cual una persona, denominada propietario, adquiere el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa dentro de las limitaciones y modalidades que fijan las leyes. En nuestro país, la clasificación de las distintas formas de propiedad se ilustran en el siguiente cuadro:





UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.

CLAVE	USO GENÉRICO	EJEMPLO DE USOS ESPECIFICOS QUE COMPRENDE
H	HABITACIÓN	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 CUARTOS DE SERVICIO, PATIOS, ANDADORES, ESTACIONAMIENTOS, COCHERAS, JAULAS DE TENDIDO Y ELEMENTOS ASOCIADOS A ESTA, TAMBIEN SE INCLUYEN ORFANATORIOS, ASILOS, CASA CUNA Y SIMILARES
F	HABITACIÓN CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA	SE REFIERE A LA VIVIENDA (CON LOS ELEMENTOS QUE SE LE ASOCIAN) EN CONSTRUCCIONES DE USO MIXTO QUE INCLUYEN COMERCIOS, OFICINAS PARTICULARES, OFICINAS DE GOBIERNO, RESTAURANTES Y/O TALLERES EN PLANTA BAJA.
L	HOTELES	SE REFIERE A LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A PRESTAR SERVICIO DE ALOJAMIENTO TEMPORAL, COMPRENDIENDO HOTELES, MOTELES, CASAS DE HUESPEDES, ALBERGUES Y
I	INDUSTRIA	SE REFIERE A CUALQUIER INSTALACION O EDIFICACION DESTINADA A SER FABRICA O TALLER, RELACIONADA CON LA INDUSTRIA EXTRACTIVA, MANUFACTURERA Y DE TRANSFORMACION, DE ENSAMBLE, DE BEBIDAS, DE ALIMENTOS, AGRICOLA, PECUARIA, FORESTAL, TEXTIL, DEL CALZADO, SIDERURGICA, METALMECANICA, AUTOMOTRIZ, QUIMICA, TELEVISIVA, CINEMATOGRAFICA, ELECTRONICA Y SIMILARES, TAMBIEN INCLUYE LAS INSTALACIONES PARA EL ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA, MATERIAS PRIMAS Y PRODUCTOS PROCESADOS, ASI COMO AQUELLAS DESTINADAS AL ALOJAMIENTO DE EQUIPOS E INSTALACIONES RELACIONADAS CON LOS SISTEMAS DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ENERGIA ELECTRICA, SERVICIOS DE LIMPIA, DISPOSICION DE DESECHOS SÓLIDOS Y SIMILARES COMPRENDE TAMBIEN AQUELLAS AL ALMACENAMIENTO O SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE PARA VEHICULOS O PARA USO DOMESTICO E INDUSTRIAL, TALES COMO GASOLINERAS E INMUEBLES DE DEPOSITO Y VENTA DE GAS LIQUIDO, Y COMBUSTIBLES ASIMISMO, SE INCLUYEN LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A PRESTAR SERVICIOS DE REPARACION Y CONSERVACION DE BIENES MUEBLES Y HERRAMIENTAS, TALES COMO TALLERES DE REPARACION LUBRICACION, ALINEACION Y BALANCEO DE VEHICULOS, MAQUINARIA, LAVADORAS, REFRIGERADORES, BICICLETAS, DE EQUIPO ELECTRICO, VULCANIZADORAS, CARPINTERIAS, TALLERES DE REPARACION DE MUEBLES Y SIMILARES.
O	OFICINAS	SE REFIERE A AQUELLAS EDIFICACIONES DESTINADAS AL DESARROLLO EMPRESARIAL, PUBLICO PRIVADO, TALES COMO OFICINAS EMPRESARIALES, CORPORATIVAS DE PROFESIONISTAS, SUCURSALES DE BANCO, CASAS DE CAMBIO, OFICINAS DE GOBIERNO, REPRESENTACIONES EXCLUSIVAS PARA ESE USO Y SUS ACCESORIOS, EDIFICIOS DE USO MIXTO QUE INCLUYEN VIVIENDA, INSTALACIONES DESTINADAS A LA SEGURIDAD DEL ORDEN PUBLICO Y PRIVADO, AGENCIAS FUNERARIAS, DE INHUMACIONES, CEMENTERIOS, MAUSOLEOS Y SIMILARES, ASI COMO DESPACHOS MEDICOS DE DIAGNOSTICO
A	ABASTO	SE REFIERE A LAS EDIFICACIONES O INSTALACIONES PUBLICAS Y PRIVADAS DESTINADAS AL ALMACENAMIENTO VENTA Y DISTRIBUCION DE DIVERSOS PRODUCTOS TALES COMO CENTROS DE ACOPIO Y TRANSFERENCIA DE PRODUCTOS PERECEDEROS Y NO PERECEDEROS, BODEGAS, SILOS, TOLVAS, ALMACENES DE GRANOS, DE HUEVO, DE LACTEOS, DE ABARROTES, CENTRALES Y MODULOS DE ABASTO, RASTROS, FRIGORIFICOS, OBRADORES, MERCADOS, TIANGUIS E INSTALACIONES SIMILARES.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

CLAVE	USO GENÉRICO	EJEMPLO DE USOS ESPECIFICOS QUE COMPRENDE
C	COMERCIO	SE REFIERE A LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A LA COMPRA-VENTA O INTERCAMBIO DE ARTICULOS DE CONSUMO Y SERVICIOS, TALES COMO: TIENDAS, PANADERIAS, FARMACIAS, BOTICAS, DROGUERIAS, TIENDAS DE AUTOSERVICIO, TIENDAS DEPARTAMENTALES, CENTROS COMERCIALES, VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION Y ELECTRICIDAD, FERRETERIAS, MADERERIAS, VIDRIERIAS, VENTA DE MATERIALES Y PINTURA, RENTA Y VENTA DE ARTICULOS, MAQUINARIA, REFACCIONES, LLANTAS, SALAS DE BELLEZA, PELUQUERIAS, TINTORERIAS, SASTRERIAS, BAÑOS, INSTALACIONES DESTINADAS A LA HIGIENE FISICA DE LAS PERSONAS, SANITARIOS PUBLICOS, SAUNAS Y SIMILARES, LABORATORIOS FOTOGRAFICOS, SERVICIO DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS, SERVICIOS DE ALQUILER Y EN GENERAL TODO TIPO DE COMERCIOS, TAMBIEN INCLUYE A LAS EDIFICACIONES DESTINADAS AL CONSUMO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS, ENTRE OTROS RESTAURANTES, CAFETERIAS, FONDAS, CANTINAS, BARES, CERVECERIAS, PULQUERIAS, VIDEOBARES Y CENTROS NOCTURNOS, ENTRE OTROS.
D	DEPORTE	SE REFIERE A AQUELLAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN DONDE SE PRACTICAN EJERCICIOS DE ACONDICIONAMIENTO FISICO Y/O SE REALICEN Y SE PRESENTEN TODO TIPO DE ESPECTACULOS DEPORTIVOS, TALES COMO CENTROS DEPORTIVOS, CLUBES, PISTAS, CANCHAS, GIMNASIOS, BALNEARIOS, ALBERCAS PUBLICAS Y PRIVADAS, ACADEMIAS DE AEROBICS Y ARTES MARCIALES, ESTADIOS, AUTODROMOS, PLAZAS TAURINAS, ARENAS DE BOX Y LUCHAS, VELODROMOS, CAMPOS DE TIRO, CENTROS DE EQUITACION Y LIENZOS CHARROS, ASI COMO INSTALACIONES SIMILARES
Q	CULTURA	SE REFIERE A LAS EDIFICACIONES O INSTALACIONES DESTINADAS AL DESARROLLO DE ACTIVIDADES CULTURALES COMO: SALAS DE LECTURA, HEMEROTECAS Y ARCHIVOS, GALERIAS DE ARTE, MUSEOS, CENTROS DE EXPOSICION, PLANETARIOS, OBSERVATORIOS, TEATROS, AUDITORIOS, CINES, SALAS DE CONCIERTO, CINETECAS, CENTROS DE CONVENCIONES, CASAS DE CULTURA, ACADEMIAS DE DANZA, MUSICA, PINTURA Y SIMILARES, EDIFICACIONES DESTINADAS A LA ENSEÑANZA BASICA, MEDIA SUPERIOR, ESPECIAL DE INVESTIGACION, GUARDERIAS, JARDINES DE NIÑOS, ESCUELAS PRIMARIAS, SECUNDARIAS EN GENERAL, ESCUELAS TECNICAS Y DE CAPACITACION, PREPARATORIAS, INSTITUTOS TECNICOS, VOCACIONALES, POLITECNICOS, TECNOLOGICOS, UNIVERSIDADES, ESCUELAS NORMALES, CENTROS DE ESTUDIO DE POSGRADO, CENTROS Y LABORATORIOS DE INVESTIGACION, INSTITUTOS DE ESTUDIOS CONTABLES, DE COMPUTO Y SIMILARES, ASI COMO LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A LAS ACTIVIDADES DE CULTO RELIGIOSO, COMPRENDE TEMPLOS, CAPILLAS, IGLESIAS, SINAGOGAS, MEZQUITAS Y SIMILARES.
S	SALUD	SE REFIERE A AQUELLAS EDIFICACIONES DESTINADAS A LA ATENCION, DIAGNOSTICO, TRATAMIENTO Y REHABILITACION DE LAS PERSONAS AFECTADAS POR ENFERMEDADES O ACCIDENTES, TALES COMO UNIDADES MEDICAS, CLINICAS, HOSPITALES, SANATORIOS, MATERNIDADES, LABORATORIOS CLINICOS Y RADIOLOGICOS, CONSULTORIOS, CENTROS DE TRATAMIENTO DE ENFERMEDADES CRONICAS Y SIMILARES.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

CLAVE	USO GENÉRICO	EJEMPLO DE USOS ESPECIFICOS QUE COMPRENDE
K	COMUNICACIONES	SE REFIERE A LAS EDIFICACIONES O INSTALACIONES DESTINADAS A TRANSMITIR O DIFUNDIR INFORMACION, HACIA O ENTRE LAS PERSONAS, INCLUYE LAS EDIFICACIONES O INSTALACIONES DESTINADAS AL TRASLADO DE PERSONAS Y BIENES, ASI COMO A LOS ESPACIOS RESERVADOS PARA EL RESGUARDO Y SERVICIO DE VEHICULOS SIMILARES, TALES COMO CORREOS, TELEGRAFOS, TELEFONOS, ESTACIONES DE RADIO, TELEVISION Y SIMILARES, TERMINALES DE AUTOBUSES URBANOS, TAXIS, PESEROS, TERMINALES Y ESTACIONES DE AUTOBUSES FORANEOS Y DE CARGA, ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS Y DESCUBIERTOS YA SEAN PUBLICOS O PRIVADOS, ENCIERROS E INSTALACIONES DE MANTENIMIENTO DE VEHICULOS, TERMINALES DE HELIPIERTOS, ESTACIONES DE FERROCARRIL, EMBARCADEROS, MUELLES Y DEMAS EDIFICIOS DESTINADOS A LA ACTIVIDAD DEL TRANSPORTE

**RANGO DE NIVELES EN LA CONSTRUCCIÓN**

CLAVE	RANGO DE NIVELES	EJEMPLO
02	1 a 2	HABITACION, HABITACION CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, HOTELES, COMERCIO, DEPORTES, OFICINAS, OFICINAS CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, CULTURA, SALUD INDUSTRIA, ABASTO
05	3 a 5	HABITACION, HABITACION CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, HOTELES, COMERCIO, DEPORTES, OFICINAS, OFICINAS CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, CULTURA, SALUD INDUSTRIA, ABASTO
10	6 a 10	HABITACION, HABITACION CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, HOTELES, COMERCIO, DEPORTES, OFICINAS, OFICINAS CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, SALUD
15	11 a 15	HABITACION, HABITACION CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, HOTELES, COMERCIO, DEPORTES, OFICINAS, OFICINAS CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, SALUD
20	16 a 20	HABITACION, HABITACION CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, HOTELES, COMERCIO, DEPORTES, OFICINAS, OFICINAS CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, SALUD
99	21 o MAS	HABITACION, HABITACION CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, HOTELES, COMERCIO, DEPORTES, OFICINAS, OFICINAS CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, SALUD
RU	RANGO UNICO	COMERCIO, DEPORTE, ABASTO, INDUSTRIA COMUNICACIONES Y CULTURA

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO****CLASES DE LAS CONSTRUCCIONES
USO HABITACIONAL**

CLAVE	CLASE	DESCRIPCIÓN
1	PRECARIA	CUARTOS DE USOS MÚLTIPLES (DORMITORIO, COMEDOR Y PREPARACION DE ALIMENTOS), SERVICIOS MÍNIMOS INCOMPLETOS (LETRINAS O SANITARIOS EN LA MAYORÍA DE LOS CASOS FUERA DEL CUERPO PRINCIPAL DE LA CONSTRUCCION), PROCEDIMIENTOS INFORMALES DE CONSTRUCCION, MUROS DESPLANTADOS DIRECTAMENTE SOBRE EL SUELO, HABILITADOS CON MAMPOSTERIAS (TABIQUES Y PIEDRA DE DESECHO), SIN REFUERZOS HORIZONTALES Y VERTICALES, CON TECHOS PREDOMINANTEMENTE DE LAMINAS METALICAS, CARTON, ASBESTO O SIMILARES APOYADOS EN VIGUETERIA (MADERA Y/O FIERRO), PISOS HABILITADOS CON MAPOSTERIAS (TABIQUES O PIEDRAS), O FIRMES DE MEZCLA POBRE EN CEMENTO-ARENA Y/O CONCRETO SIMPLE; MUROS APARENTES O APLANADOS ESCASOS CON MEZCLA O YESO; HERRERIA Y CANCELERIA DE FIERRO, PERFILES SENCILLOS DE DESECHO; VIDRIERIA INCOMPLETA, INSTALACIONES BASICAS INCOMPLETAS Y/O VISIBLES (ELECTRICA E HIDRAULICA).
2	ECONÓMICA	ESPACIOS PEQUEÑOS CON ALGUNAS DIFERENCIACIONES POR USO: SERVICIOS MÍNIMOS COMPLETOS (GENERALMENTE UN BAÑO); MUROS CON APLANADOS SENCILLOS; VENTANERIA DE FIERRO ESTRUCTURAL O TUBULAR; TECHOS DE CONCRETO ARMADO, PREFABRICADO U OTRO DE TIPO SENCILLO, CON ALGUN CLARO CORTO NO MAYOR A 3.50 METROS; PISOS CON FIRMES DE CEMENTO-ARENA.
3	MEDIA	ESPACIOS DIFERENCIADOS POR USO : SERVICIOS COMPLETOS (DE UNO HASTA DOS BAÑOS) ; MUROS ACABADOS DE CEMENTO-ARENA ,PASTA O YESO ; VENTANERIA SENCILLA DE FIERRO O ALUMINIO ; TECHOS DE CONCRETO ARMADO , ACERO , MIXTOS O PREFABRICADOS DE MEDIANA CALIDAD ;CON ALGUN CLARO CORTO HASTA 4.00 METROS ; PISOS DE CONCRETO.
4	BUENA	ESPACIOS TOTALMENTE DIFERENCIADOS Y SERVICIOS COMPLETOS (DE UNO HASTA DOS Y MEDIO BAÑOS); MUROS ACABADOS DE CEMENTO-ARENA ,PASTA YESO ; VENTANERIA DE FIERRO O DE ALUMINIO NATURAL CON VIDRIOS SENCILLOS O MEDIO DOBLES ; TECHOS DE CONCRETO ARMADO O PREFABRICADO ; CON ALGUN CLARO CORTO HASTA 4.50 METROS ; PISOS CON FIRMES DE CONCRETO SIMPLE O PULIDO ;INSTALACIONES COMPLETAS.
5	MUY BUENA	ESPACIOS TOTALMENTE DIFERENCIADOS Y ESPECIALIZADOS POR USO Y SERVICIOS COMPLETOS (DE UNO HASTA TRES BAÑOS , CUARTO DE SERVICIO); MUROS ACABADOS DE CEMENTO-ARENA ,PASTA O YESO ; VENTANERIA DE FIERRO , O DE ALUMINIO NATURAL O ANODIZADO CON VIDRIOS MEDIOS DOBLES O DOBLES ; TECHOS DE CONCRETO ARMADO , ACERO O MIXTOS , CON CONCRETO SIMPLE O PULIDO ; INSTALACIONES COMPLETAS .
6	LUJO	CONSTRUCCIONES DISEÑADAS CON ESPACIOS AMPLIOS Y DEFINIDOS POR USO CON AREAS COMPLEMENTARIAS A LAS FUNCIONES PRINCIPALES (DE UNO HASTA CUATRO BAÑOS , CON ALGUN VESTIDOR O CLOSET INTEGRADO A ALGUNA RECAMARA) ;MUROS ACABADOS DE CEMENTO-ARENA , PASTA O YESO , VENTANERIA DE PERFILESA SEMIESTRUCTURALES DE ALUMINIO NATURAL O ANODIZADO , O DE MADERA ;CON VIDRIOS DOBLES O ESPECIALES ;TECHOS DE CONCRETO ARMADO, PREFABRICADOS U OTROS , RETICULARES DE CONCRETO ARMADO O DE TABLONES SOBRE VIGAS DE MADERA CON CAPA DE COMPRESION DE CONCRETO ARMADO ; CON ALGUN CLARO CORTO DE HASTA 5.50 METROS ,PISOS CON FIRMES DE CONCRETO SIMPLE O PULIDO , LISTO PARA RECIBIR ALFOMBRA , PARQUET DE MADERA , LOSETASDE CERAMICA , TERRAZOS O MATERIALES PETREOS , INSTALACIONES COMPLETAS Y ALGUNAS ESPECIALES.



CLASES DE LAS CONSTRUCCIONES USO HABITACIONAL

CLAVE	CLASE	DESCRIPCIÓN
7	ESPECIAL	CONSTRUCCIONES DISEÑADAS CON ESPACIOS AMPLIOS CARACTERIZADOS Y AMBIENTADOS CON AREAS COMPLEMENTARIAS A LAS FUNCIONES PRINCIPALES (CADA RECAMARA CON BAÑO Y UN VESTIDOR INTEGRADO A MAS DE UNA RECAMARA) , MUROS ACABADOS DE CEMENTO-ARENA ,PASTA O YESO , VENTANERIA ESTRUCTURAL DE ALUMINIO ANODIZADO , DE MADERAS FINAS O DE ACERO ESTRUCTURAL ; TECHOS RETICULARES DE CONCRETO ARMADO CON TRABES DE GRANDES O GRUESOS PERALTES O LOSAS TRIDIMENSIONALES , O PREFABRICADAS PRETENSADAS DE CONCRETO O BOVEDA CATALANA DE LADRILLO EN CLAROS GRANDES, O VIGAS "TT" O RETICULARES , O LOSA SOBRE VIGAS DE ACERO O TABLONES ARMADO , CON ALGUN CLARO CORTO MAYOR A 5.50 METROS , PISOS CON FIRMES DE CONCRETO , LISTO PARA RECIBIR ALFOMBRA , PARQUET DE MADERA , LOSETAS DE CERAMICA , INSTALACIONES COMPLETAS Y ALGUNAS ESPECIALES.

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO****CLASES DE LAS CONSTRUCCIONES
USO NO HABITACIONAL**

CLAVE	CLASE	DESCRIPCIÓN
1	PRECARIA	CUARTOS CON USOS MULTIPLES SIN DIVISIONES ;SERVICIOS MINIMOS INCOMPLETOS ; MUROS SOBRE SUELO, DE TABICON SIN REFUERZOS ; VENTANAS DE MADERA O FIERRO ; TECHOS DE LAMINA METALICA , O DE CARTON ; PISOS HABILITADOS CON PEDACERIAS , O DE MATERIALES PETREOS BURDOS ; INSTALACIONES INCOMPLETAS VISIBLES.
2	ECONÓMICA	CONSTRUCCIONES CON ESPACIOS SEMI-SEPARADOS POR USOS ; MUROS DE TABIQUE , TABICON , PIEDRA COMUN DE CARA LISA O BLOCK HUECO DE CONCRETO CON REFUERZOS ELEMENTALES ; CON O SIN ACABADO DE APLANADOS SENCILLO DE MORTERO O YESO ; VENTANERIA DE FIERRO ESTRUCTURAL , TUBULAR O DE ALUMINIO SENCILLO ; TECHOS DE LOSAS MACIZAS DE CONCRETO ARMADO O LIGEROS , PREFABRICADOS ECONOMICOS , O DE LADRILLO SOBRE VIGAS DE MADREA CON ALGUN CLARO CORTO HASTA 3.50 METROS , Y EN EL CASO DE NAVES O BODEGAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES CON UN CLARO MAYOR QUE LIBRA LA ESTRUCTURA HASTA 5 METROS Y ALTURAS DE PISO A TECHO DE HASTA 3.00 METROS ; PISOS FIRMES DE CONCRETO SIMPLE O PULIDO ; INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIA ELEMENTALES ; Y ELECTRICAS BASICAS VISIBLES.
3	MEDIA	CONSTRUCCIONES CON ESPACIOS PEQUEÑOS Y CONTINUOS DIFERENCIADOS POR USOS ; MUROS DE PIEDRA BRASA , TABIQUE , TABICON , PREFABRICADOS O BLOCK HUECO, CON ACABADO DE CEMENTO O YESO ; VENTANERIA DE ALUMINIO , FIERRO ESTRUCTURAL O TUBULAR ; TECHOS DE LOSAS MACIZAS DE CONCRETO ARMADO , PREFABRICADAS , RETICULARES ALIGERADAS DE BOVEDA CATALANA O MADREA CON TEJA , CON ALGUN CLARO CORTO DE HASTA 4.00 METROS , Y EN EL CASO DE LAS NAVES O BODEGAS INDUSTRIALES O COMERCIALES , CON UN CLARO MAYOR QUE LIBRA LA ESTRUCTURA DE 5.01 METROS A 8.00 METROS , Y CON ALTURAS DE PISO A TECHO DE HASTA 5.00 METROS ; PISOS DE FIRME DE CONCRETO SIMPLE O PULIDO ; INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS COMPLETAS Y CON INSTALACIONES ELECTRICAS ENTUBADAS OCULTAS O VISIBLES.
4	BUENA	CONSTRUCCIONES CON ESPACIOS DE DISTRIBUCION PROPIA PARA SU USO ; VESTIBULOS , PASILLOS BIEN DEFINIDOS , CON BUENA FUNCIONALIDAD ; MUROS DE PIEDRA , DE TABIQUE , TABICON , O SIMILAR , PREFABRICADOS DE ENSAMBLE SENCILLO , O DE BLOCK HUECO , CON ACABADOS DE APLANADOS DE MORTERO , YESO O PASTA ; VENTANERIA EN PERFILES DE ALUMINIO , FIERRO ESTRUCTURAL , TUBULAR O P.V.C ; TECHOS DE CONCRETO ARMADO , PREFABRICADOS LIGEROS, RETICULARES MIXTOS , DE LAMINA ESTRUCTURAL METALICA O DE ASBESTO , O BOVEDA DE LADRILLO , CON ALGUN CLARO CORTO DE HASTA 5.00 METROS , Y EN EL CASO DE NAVES OP BODEGAS INDUSTRIALES O COMERCIALES , CON UN CLARO MAYOR QUE LIBRA LA ESTRUCTURA DE 8.01 A 10.00 METROS Y CON ALTURAS DE PISO A TECHO DE HASTA 6.00 METROS ; PISOS DE CONCRETO ACABADO PULIDO , CON O SIN RECUBRIMIENTOS ; INSTALACIONES HIDRAULICAS , SANITARIAS Y ELECTRICAS , U OTRAS OCULTAS O VISIBLES.

**CLASES DE LAS CONSTRUCCIONES
USO NO HABITACIONAL**

CLAVE	CLASE	DESCRIPCIÓN
5	MUY BUENA	CONSTRUCCIONES CON ESPACIOS Y ALTURAS ADECUADAS A SUS FUNCIONES MUROS EN SUS DIFERENTES MODALIDADES ; VENTANERIA EN PERFILES DE ALUMINIO , DE FIERRO ESTRUCTURAL , TUBULAR O DE P.V.C ,CUBIERTAS Y ENTREPISOS ; TECHOS O LOSAS O CUBIERTAS O ENTREPISOS ALIGERADOS , RETICULARES , O DE CONCRETO ARMADO , O DE ARMADURAS COMPUESTAS LIGERAS , O ARCOS AUTOPORTANTES , O PREFABRICADOS , O LOZACERA , O MULTIPANEL , CON Y/O SIN PLAFONES , DOMOS O TRAGALUCES MEDIANOS CON ALGUN CLARO CORTO DE HASTA 5.50 METROS , Y EN EL CASO DE NAVES O BODEGAS INDUSTRIALES O COMERCIALES CON CLARO MAYOR QUE LIBRA ESTRUCTURA DE 10.01 A 12.00 METROS Y CON ALTURAS E PISOS A TECHOS DE HASTA 8.00 METROS , PISOS DE FIRMES DE CONCRETO SIN ACABADO RUSTICO , PULIDO O ESCOBILLADO ; INSTALACIONES HIDRAULICAS , U OTRAS OCULTAS Y/O VISIBLES.
6	LUJO	CONSTRUCCIONES CON PROYECTO ESPECIFICO PARA SU USO ; VENTANERIA DE ALUMINIO CON PERFILES SEMIESTRUCTURALES O P.V.C , O MADERA ;TECHOS O LOSAS O CUBIERTAS O ENTREPISOS DE LOSAS RETICULARES O TRIDIMENSIONALES , O VIGA TT PRETENSADA O POSTENSADA , ARMADURAS CONVENCIONALES DE PESO MEDIANO, HORIZONTALES O INCLINADAS , ARCOS PORTANTES AMADOS, DOMOS O TRAGALUCES CON ALGUN CLARO CORTO DE HASTA 6.50 METROS , Y EN EL CASO DE NAVES O BODEGAS , CONCLARO MAYOR QUE LIBRA LA ESTRUCTURA DE 12.00 A 15.00 METROS , Y CON ALTURAS DE PISO A TECHO DE HASTA 10.00 METROS , PISOS DE CONCRETO SIMPLE O ARMADO , INSTALACIONES HIDRAULICAS , SANITARIAS Y ELECTRICAS , U OTRAS VISIBLES U OCULTAS .
7	ESPECIAL	EDIFICIOS INTELIGENTES O CONSTRUCCIONES PROYECTADAS CON ALTA FUNCIONALIDAD , MUROS EN SUS DIFERENTES MODALIDADES ; VENTANEERIA ESTRUCTUTAL PESADA DE ACERO, DE ALUMINIO O DE MADERA ; LOSAS , TECHOS, CUBIERTAS O ENTREPISOS CON ESTRUCTURAS METALICAS PESADAS, ARTICULACIONES , ARMADURAS COMPUESTAS , , CUBIERTAS TRIDIMENSIONALES , O SUSTENTADAS CON TENSORES , PRETENSADAS O POSTENSADAS , CON ALGUN CLARAO CORTO MAYOR A 6.50 METROS , Y EN EL CASO DE NAVES Y BODEGAS ... , CON CLARO MAYOR QUE LIBRA LA ESTRUCTURA DE 15.00 METROS EN ADELANTE , Y CON ALTURAS DE PISO A TECHO MAYOR A 12.00 METROS , PISOS DE CONCRETO SIMPLE ARMADOS , INSTALACIONES HIDRAULICAS, SANITARIAS, ELECTRICAS VISIBLES U OCULTAS.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACTORES DE EFICIENCIA EN LA CONSTRUCCIÓN

CLAVE	GRADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR	DESCRIPCIÓN
RU	RUINOSO	0.00	A LAS CONSTRUCCIONES QUE POR SU ESTADO DEBIERAN SER DEMOLIDAS SE LES CONSIDERARA EN ESTE ESTADO DE CONSERVACION (ELEMENTOS ESTRUCTURALES FRACTURADOS, PARTES DESTRUIDAS, LOSAS CAIDAS, ENTRE OTROS)
ML	MALO	0.80	SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO LAS CONSTRUCCIONES CUYOS ACABADOS ESTEN DESPRENDIÉNDOSE, LA HERRERIA ESTE ATACADA POR LA CORROSION, TENGA GRAN CANTIDAD DE VIDRIOS ROTOS, MUEBLES SANITARIOS ROTOS O FUERA DE OPERACIÓN, ALGUNOS DE LOS ELEMENTOS DIVISORIOS O DE CARGA SE NOTEN AGRIETADOS Y EN GENERAL SE PREVEA LA NECESIDAD DE REPARACIONES MAYORES PARA VOLVERLOS HABITABLES EN LAS CONDICIONES PROPIAS DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN
NO	NORMAL	1.00	SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO, LAS CONSTRUCCIONES QUE NO PRESENTEN LAS CARACTERISTICAS ANTERIORES, AUN PUDIÉNDOSE APRECIAR EN ELLAS HUMEDAD EN MUROS Y TECHOS O NECESIDAD DE PINTURA EN INTERIORES, FACHADAS, HERRERIA Y EN GENERAL QUE REQUIERAN SOLO LABOR DE MANTENIMIENTO PARA DEVOLVERLES LAS CONDICIONES DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN
BU	BUENO	1.10	SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO LAS CONSTRUCCIONES QUE NOTABLEMENTE HAYAN RECIBIDO UN MANTENIMIENTO ADECUADO Y QUE ESTEN EN PERFECTAS CONDICIONES PARA REALIZAR LA FUNCIÓN DEL USO QUE LES CORRESPONDE Y DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN. *
			* Aplicable sólo cuando la edad del inmueble sea superior a 10 años

FACTOR DE EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES (FE _d)					
$FE_d = \frac{0.100*VP + 0.900*(VP - E)}{VP}$		DONDE FE _d = Factor de edad VP = Vida probable de la construcción nueva E = Edad de la construcción			
VIDA PROBABLE DE LAS CONSTRUCCIONES					
USO	C L A V E S				
	1	2	3	4	5
H, F, D, L, O, Q, S, y K,	40	60	70	80	90
C	30	40	50	70	90
A	10	20	30	40	50
I	30	30	50	70	90
Nota: Para efectos de revisión inicial el valor de las construcciones después de la aplicación de los factores de eficiencia nunca será menor que el 60% del valor de las mismas consideradas nuevas excepto en las construcciones precarias y/o ruinosas Cuando la construcción cuente con losas de concreto armado de cualquier tipo (planas, vigueta y bovedilla, reticulares y otras) su vida probable será la misma que la que corresponde a los usos H, F, L, D, O, Q, S y K.					



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS**INSTALACIONES ESPECIALES:**

CLAVE	CONCEPTO
IE01	ELEVADORES
IE02	MONTACARGAS
IE03	ESCALERAS ELECTROMECAICAS
IE04	EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO
IE05	EQUIPO DE LAVADO
IE06	SISTEMA HIDRONEUMATICO
IE07	RIEGO POR ASPERSION
IE08	SISTEMA DE SONIDO AMBIENTAL
IE09	CALEFACCION
IE10	ANTENAS PARABOLICAS
IE11	SISTEMA DE ASPIRACION CENTRAL
IE12	BOVEDAS DE SEGURIDAD
IE13	SUBESTACION ELECTRICA
IE14	SISTEMAS DE INTERCOMUNICACION (INTERFON, PORTERO ELÉCTRICO)
IE15	PARARRAYOS
IE16	EQUIPOS CONTRA INCENDIOS
IE17	EQUIPOS DE SEGURIDAD Y CIRCUITOS CERRADOS DE T.V.
IE18	CALDERA
IE19	OTROS

ELEMENTOS ACCESORIOS:

CLAVE	CONCEPTO
EA01	HORNO INDUSTRIAL MOVIBLES
EA02	DEPOSITO DE COMBUSTIBLE EN PLANTAS INDUSTRIALES
EA03	PANTALLA CINEMATOGRAFICA
EA04	PLANTA DE LUZ DE EMERGENCIA
EA05	BUTACAS
EA06	CAMARAS FRIGORIFICAS MOVIBLES
EA07	PORTONES DE OPERACIÓN ELÉCTRICA
EA08	ANTENA MAESTRA DE T.V. Y F.M.
EA09	COCINAS INTEGRALES MOVIBLES
EA10	EQUIPO DE BOMBEO
EA11	GAS ESTACIONARIO
EA12	OTROS



OBRAS COMPLEMENTARIAS:

CLAVE	CONCEPTO
OC01	BARDAS CELOSIAS
OC02	REJAS
OC03	PATIOS Y ANDADORES
OC04	MARQUESINAS
OC05	PERGOLAS
OC06	JARDINES
OC07	FUENTES Y ESPEJOS DE AGUA
OC08	TERRAZAS Y BALCONES
OC09	COCINAS INTEGRALES HECHAS EN OBRA
OC10	CISTERNAS O ALJIBES
OC11	ALBERCAS Y CHAPOTEADEROS
OC12	POZOS ARTESIANOS
OC13	BOVEDAS DE SEGURIDAD HECHAS EN OBRAS
OC14	HORNO INDUSTRIAL HECHO EN OBRA
OC15	ESPUELA DE FERROCARRIL EN INDUSTRIAS
OC16	CAMARAS FRIGORÍFICAS HECHAS EN OBRA
OC17	OTROS

MATRIZ DE DEFINICIÓN Y CALIFICACIÓN DE CLASES DE CONSTRUCCIÓN USO HABITACIONAL

CLASE	ESPACIOS		ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS	
	DESCRIPCIÓN DE ESPACIOS	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPIOSOS	CUBIERTAS	ACABADOS EN MUROS	ACABADOS EN PISOS	ACABADOS EN FACHADAS	VENTANERÍA	RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	MUEBLES DE BAÑO CALIDAD
1	Un cuarto para preparar alimentos, comer y dormir con baño	de 1 hasta 50 m ²	Muros de carga para vivienda de hasta 50 m ² de construcción	Lámina y/o madera y/o tabicón		Lámina	No hay o muy escasos.	Piso de tierra y/o firme de mezcla				W.C. de barro y/o letina sin conexión de agua corriente
2	Sala-comedor, cocina, recámara(s) y un baño (s)	Mayor de 50 hasta 85 m ²	Muros de carga para vivienda de hasta 85 m ² de construcción	Tabicón y/o block y/o sillar de adobe para vivienda de hasta 85 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera, para vivienda de hasta 85 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda de hasta 85 m ² de construcción	Tabique y/o block aparente y/o aplinado de yeso con pintura y/o mezcla con pintura.	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vinílica y/o linoleum y/o alfombra tipo "A"	Material aparente	Perfil de aluminio natural de 1" y/o perfil de fierro estructural y/o tubular de pared delgada	Mosaicos 20 x 20 cm. y/o azulejo de 11 x 11 cm. y/o loseta cerámica de hasta 20 x 20 cm.	Muebles tipo "A". Económica
3	Sala y comedor, cocina, recámara(s), baño(s) y lugares de estacionamiento	Mayor de 85 hasta 150 m ²	Muros de carga para vivienda de hasta 150 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda de hasta 150 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda de hasta 150 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda de hasta 150 m ² de construcción	Aplinado de yeso con pintura y/o aplinado de mezcla con pintura.	Firme de concreto simple pulido y/o mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "B" y/o loseta cerámica de 20 x 20 cm. y/o duela de madera laminada y/o mármol de 10 x 30 cm.	Aplinado de mezcla y/o pasta con pintura.	Perfil de aluminio natural de hasta 2" y/o perfil de fierro estructural y/o tubular de pared gruesa	Azulejo de 11 x 11 cm. y/o loseta cerámica de hasta 30 x 30 cm. y/o de mármol de 10 x 30 cm.	Muebles tipo "B". Mediana Calidad
4	Sala y comedor, cocina, recámaras(s), baño(s), cuarto de servicio o estudio y planchado, lavadero y lugares de estacionamiento	Mayor de 150 hasta 250 m ²	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda de hasta 250 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda de hasta 250 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda de hasta 250 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda de hasta 250 m ² de construcción	Aplinado de mezcla con pintura y/o aplinado de yeso con tirol y pintura y/o pasta texturizada y/o papel tapiz	Firme de concreto simple pulido y/o mosaico terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra tipo "C" y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm. y/o duela o parquet de madera y/o mármol de hasta 30 x 30 cm.	Aplinado de mezcla y/o pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o lozas inclinadas	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado hasta de 3" con cancelos de piso a techo y cristal hasta de 6 mm.	Loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol 30 x 30 cm.	Muebles tipo "C". Buena Calidad.
5	Sala y comedor, cocina, desayunador, recámaras(s), baño(s), cuarto de servicio con baño, estudio, cuarto de lavado y lugares de estacionamientos cubiertos	Mayor de 250 hasta 450 m ²	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda de hasta 450 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tabloroca para vivienda de hasta 450 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda de hasta 450 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda de hasta 450 m ² de construcción	Aplinado de mezcla con pintura, y/o aplinado de yeso con tirol y pintura y/o pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz	Firme de concreto simple pulido, mosaico terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra tipo "D" y/o loseta cerámica igual o mayor de 30 x 30 cm. y/o duela o parquet de madera y/o mármol de 30 x 30 cm. o mayor y/o cantera laminada	Aplinado de mezcla y/o pasta y/o placas de cantera y/o mármoles y/o lozas inclinadas y/o piedrín y/o precolados de concreto	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado de hasta 4" con cancelos de piso a techo y cristal de hasta 9 mm.	Loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol en placas mayores a 30 x 30 cm.	Muebles tipo "D". Lujo.
6	Sala y comedor, cocina, desayunador, estudio, sala de televisión, recámaras(s), baño(s), cuarto de servicio con baño, cuarto de lavado, lugares de estacionamiento cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio y salón de juegos.	Mayor de 450 hasta 650 m ²	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda de hasta 650 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tabloroca para vivienda de hasta de 650 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda de hasta 650 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda de hasta 650 m ² de construcción	Aplinado de mezcla con pintura, y/o aplinado de yeso con tirol y pintura y/o pasta texturizada con color integral y/o tapiz de tela	Firme de concreto simple pulido, alfombra tipo "E" y/o loseta cerámica igual o mayor de 30 x 30 cm. y/o duela o parquet de madera finas y/o mármol igual o mayor de 30 x 30 cm. y/o cantera laminada y/o losetas de porcelanatos de hasta 30 X 30.	Aplinado de mezcla y/o pasta y/o placas de cantera labrada y/o mármoles o granitos y/o lozas inclinadas y/o precolados de concreto y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal y/o balcones y/o terrazas techadas	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado de hasta 4" con cancelos de piso a techo y cristal templado filtrado y/o polarizado y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico	Loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol en placas mayores de 30 x 30 cm. y/o de granito en placas mayores a 30 x 30 cm.	Muebles tipo "E". Super Lujo.
7	Antesala(s), sala(s) comedor, cocina, desayunador, estudio(s), sala de televisión, recámaras(s), baño(s), alguno con instalaciones para vapor y/o sauna, cuarto(s) de servicio con baño(s), cuarto de lavado y planchado, lugares de estacionamiento cubiertos	Mayor de 650 m ²	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda de más de 650 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tabloroca para vivienda de más de 650 m ² de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda de más de 650 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda de más de 650 m ² de construcción	Aplinado de mezcla con pintura, y/o aplinado de yeso con tirol y pintura y/o pasta texturizada con color integral y/o pastas químicas con mezclas especiales, y/o tapiz de tela importado, y/o estucos o frescos decorativos	Firme de concreto simple pulido, alfombra tipo "F" y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o duela o parquet de madera finas y/o mármol igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o cantera laminada y/o loseta de porcelanato de 50 X 50 o mayores.	Aplinado de mezcla y/o pasta y/o placas de cantera labrada y/o mármoles o granitos y/o lozas inclinadas y/o precolados de concreto y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal y/o balcones y/o terrazas techadas	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado de hasta 4" con cancelos de piso a techo y cristal templado filtrado y/o polarizado de hasta 9 mm. inteligente laminado inastillable, y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico, y/o terrazas techada	Loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o de mármol en placas mayores de 90 x 90 cm. y/o de granito en placas mayores a 90 x 90 cm.	Muebles tipo "F". Gran Lujo.
SUMAS		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RANGOS DE CLASE: USO HABITACIONAL

CLASE	LÍMITE DE CLASE	
	Inferior	Superior
1	0	38
2	39	60
3	61	85
4	86	115
5	116	145
6	146	180
7	181	En adelante

PUNTAJE TOTAL	
0	UNO

LA CLASE CORRESPONDIENTE ES UNO SEGÚN LA MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS

* En el caso de vivienda multifamiliar (como vecindades) la superficie a considerar es la correspondiente a cada unidad habitable.

**MATRIZ DE CARACTERISTICAS
PARA DETERMINAR CLASES CONSTRUCCIONES DE USO :
NO HABITACIONAL**

(CASA HABITACION ADAPTADA PARA OFICINA, HOTEL, COMERCIO, SALUD, EDUCACION Y/O COMUNICACIONES)

CLASE	ESPACIOS		ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS	
	DESCRIPCION DE ESPACIOS	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION N	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERIA		RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	MUEBLES DE BAÑO
1	Cuarto para preparar alimentos, comer y dormir con baño	De 1 y hasta 50 m ²	Muros de carga para vivienda de 1 y hasta 50 m ² de construcción	Lámina y/o madera y/o tabicón	Sin entrepisos	Lámina	No hay o muy escasos.	Piso de tierra y/o firme de mezcla	Sin acabados	Madera y/o fierro	Sin recubrimientos	W.C. de barro y/o letrina sin conexión de agua corriente
2	Sala-comedor, cocina, recámara(s) y baño(s)	Mayor de 50 y hasta 85 m ²	Muros de carga para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m ² de construcción	Tabicón y/o bloque y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m ² de construcción	Tabique y/o block aparente	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vinílica y/o linoleum y/o alfombra tipo "A"	Material aparente y/o losa aligerada	Perfil de aluminio natural de 1" y/o perfil de fierro estructural y/o tubular de pared delgada	Mosaicos 20 x 20 cm. y/o azulejo de 11 x 11 cm. y/o loseta cerámica de hasta 20 x 20 cm.	Muebles tipo "A" económica
3	Sala y comedor, cocina, recámara(s), baño(s) y lugares de estacionamiento	Mayor de 85 y hasta 150 m ²	Muros de carga para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m ² de construcción	Anterior(es) y/o aplastado de yeso con pintura y/o aplastado de mezcla con pintura.	Anterior(es) y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "B" y/o loseta cerámica de 20 x 20 cm.	Aplastado de mezcla y/o pasta con pintura.	Perfil de aluminio natural de hasta 2" y/o perfil de fierro estructural y/o tubular de pared gruesa	Anterior(es) y/o loseta cerámica de hasta 30 x 30 cm. y/o de mármol de 10 x 30 cm.	Muebles tipo "B" mediana calidad
4	Sala y comedor, cocina, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio o lavado y planchado, estudio y lugares de estacionamiento	Mayor de 150 y hasta 250 m ²	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m ² de construcción	Anterior(es) y/o pasta texturizada y/o papel tapiz	Anterior(es) y/o mosaico terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra tipo "C" y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm. y/o duela o parque	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol cerámica losas inclinadas	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado hasta de 3" con cancelles de piso a techo y cristal hasta de 6 mm.	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol 30 x 30 cm.	Muebles tipo "C" buena calidad
5	Sala y comedor, cocina, desayunador, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio con baño, estudio, cuarto de lavado y lugares de estacionamiento cubiertos	Mayor de 250 y hasta 450 m ²	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablero para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m ² de construcción	Anterior(es) y/o pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado	Anterior(es) y/o alfombra tipo "D" y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o mármol de 30 x 30 cm. y/o cartería laminada	Aplastado de mezcla y/o pasta y/o placa de cantera y/o mármoles losas inclinadas y/o pedrín precolados de con	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado de hasta 4" con cancelles de piso a techo y cristal de hasta 9 mm.	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol en placas mayores a 30 x 30 cm.	Muebles tipo "D" lujo
6	Sala y comedor, cocina, desayunador, estudio, sala de televisión, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio con baño, cuarto de lavado, lugares de estacionamiento cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio y salón de juegos	Mayor de 450 y hasta 650 m ²	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablero para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m ² de construcción	Anterior(es) y/o tapiz de tela y/o cenefas de madera	Anterior(es) y/o alfombra tipo "E" y/o loseta cerámica igual o mayor de 30 x 30 cm. y/o duela o parquet de madera fina y/o mármol igual o mayor de 40 x 40 cm	Anterior(es) y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal y/o balcones	Anterior(es) y/o cristal templado filtrado y/o polarizado y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol en placas mayores de 30 x 30 cm. y/o de granito en placas mayores a 30 x 30 cm.	Muebles tipo "E" super lujo
7	Antesala(s), sala(s) comedor, cocina, desayunador, estudio(s), sala de televisión, recámara(s), baño(s), alguno con instalaciones para vapor y/o sauna, cuarto(s) de servicio con baño(s), cuarto de lavado y planchado, lugares de estacionamiento cubiertos	Mayor de 650 m ²	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 650 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablero para vivienda mayor de 650 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular para vivienda mayor de 650 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular para vivienda mayor de 650 m ² de construcción	Anterior(es) y/o pastas químicas con mezclas especiales y/o tapiz de tela importado y/o estucos o frescos decorativos	Anterior(es) y/o alfombra tipo "F" y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm.	Anterior(es) y/o balcones y/o terrazas techadas	Anterior(es) y/o inteligente laminado inastillable y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico y/o un solarium o más de perfil de al	Anterior(es) y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o de mármol en placas mayores de 90 x 90 cm. y/o de granito en placas mayores a 90 x 90 cm.	Muebles tipo "F" Gran lujo
SUMAS		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RANGOS DE CLASE: NO HABITACIONAL

CLASE	LÍMITE DE CLASE	
	Inferior	Superior
1	0	38
2	39	60
3	61	85
4	86	115
5	116	145
6	146	180
7	181	En adelante

PUNTAJE TOTAL	CLASE	
	0	UNO

LA CLASE CORRESPONDIENTE ES UNO SEGÚN LA MATRIZ DE CARACTERISTICAS

MATRIZ DE CARACTERISTICAS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO :
NO HABITACIONAL
(OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN Y/O COMUNICACIONES)

CLASE	ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS
	MUROS	ALTURA DE ENTREPISOS	CUBIERTAS	CLAROS	MUROS	PISOS	FACHADAS	RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	
1	Lamina y/o madera	Hasta 2.00 sin entrepisos	Lamina y/o madera	Con claro que libra la estructura hasta 5.00 m	Sin acabados	Firme de tierra	sin acabados	sin recubrimientos	W.C. de barro y/o latrina sin conexión de agua corriente
2	De carga de 1 y hasta 2 niveles	Mayor de 2.00 m. y hasta 2.10 m. con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada de madera	Losa de concreto aligerada y/o losa metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto de hasta 5.00m	Con claro que libra la estructura mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	Tabique aparente y/o block	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vinílica y/o alfombra tipo "G"	Material aparente	Mosaicos 20 x 20 cm.	Muebles tipo "G"
3	De carga y/o marcos rígidos de concreto mayor de 2 y hasta 5 niveles	Mayor de 2.10 m. y hasta 2.20 m. con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto aligerada y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	Con claro que libra la estructura mayor de 10.00 m y hasta 15.00 m.	Aplanado de yeso con pintura y/o aplanado de mezcla con pintura	Mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "H" y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm. y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 10 x 30 cm.	Aplanado de mezcla y/o pasta con pintura.	Azulejo de 11 x 11 cm. y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm.	Muebles tipo "H"
4	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 5 y hasta 10 niveles	Mayor de 2.20 m. y hasta 2.30 m. con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada de madera	Losa de concreto aligerada y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 10.00 y hasta 20.00 m	Con claro que libra la estructura mayor de 15.00 m y hasta 20.00 m	Aplanado de yeso con tirol y pintura y/o pasta texturizada y/o papel tapiz de mad. de pino y/o lambrines	Mosaico terrazo en placas o colado en y/o alfombra tipo "I" y/o duela o parquet de madera y/o mármol hasta 30 x 30 cm.	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal	Loseta cerámica hasta 30 x 30 cm. y/o mármol hasta 10 x 30 cm.	Muebles tipo "I"
5	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 10 y hasta 15 niveles	Mayor de 2.30 m. Y hasta 2.50 m. con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto aligerada y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 20.00 y hasta 30.00 m	Con claro que libra la estructura mayor de 20.01 m y hasta 25.00 m	Pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado y/o lambrin de madera de encino o caoba	Alfombra tipo "J" y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm. y/o mármol hasta 40 x 40 cm. y/o cantera laminada	Fachada integral de cristal templado polarizado y/o precolados de concreto.	Loseta cerámica hasta 40 x 40 y/o mármol en placas hasta 30 x 30	Muebles tipo "J"
6	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 15 y hasta 25 niveles	Mayor de 2.50 m. Y hasta 3.00 m. con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada de madera	Losa de concreto aligerada y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 30.00 m y hasta 50.00 m	Con claro que libra la estructura mayor de 25.00 m y hasta 30.00 m	Tapiz de tela de maderas finas y/o lambrines de maderas finas y/o recubrimientos tipo estuco	Alfombra tipo "K" y/o loseta cerámica hasta 40 x 40 cm. y/o duela o parquet de maderas finas y/o placas de granito hasta 50 x 50 cm y/o loseta de porcelanato hasta 40 x 40	Placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos y/o láminas de aluminio esmaltado	Loseta cerámica mayor de 40 x 40 y/o mármol en placas hasta 40 x 40 y/o granito en placas hasta 50 x 50	Muebles tipo "K"
7	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 25 niveles	Mayores de 3.00 m. con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada de madera	Losa de concreto aligerada y/o losa aligerada y/o láminas. Altura al punto más alto mayor de 50.00 m	Con claro que libra la estructura mayor a 30.00 m	Tapiz de tela y/o lambrines de maderas finas y/o recubrimientos tipo estuco, frescos decorativos y/o pastas sintéticas especializadas o de diseño.	Alfombra tipo "L" y/o loseta cerámica mayor de 40 x 40 y/o mármol mayor de 40 x 40 cm. y/o placas de granito mayores de 90 x 90 y/o loseta de porcelanato mayor de 40	Fachada integral de cristal templado inteligente laminado, inasillable y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico	Mármol en placas mayor a 40 x 40 y/o de granito en placas mayor a 50 x 50 cm.	Muebles tipo "L"
SUMAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RANGOS DE CLASE: NO HABITACIONAL

CLASE	LÍMITE DE CLASE	
	Inferior	Superior
1	0	49
2	50	76
3	77	92
4	93	121
5	122	165
6	166	207
7	208	En adelante

PUNTAJE TOTAL	0	CLASE UNO
----------------------	----------	------------------

LA CLASE CORRESPONDIENTE ES UNO SEGÚN LA MATRIZ DE CARACTERISTICAS

**MATRIZ DE CARACTERISTICAS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO :
NO HABITACIONAL
(INDUSTRIA, ABASTO Y/O CULTURA)**

CLASE	ESTRUCTURA			ACABADOS		
	MUROS Y CLAROS CORTOS	CUBIERTAS Y CLAROS	ALTURA	MUROS	PISOS	FACHADAS
1	Columnas y estructuras metálicas ligeras Hasta 3.50 m	Lámina Que libran la estructura hasta 3.00 m.	Al punto más alto hasta 2.50 m.	Sin acabados	Firme de concreto simple	Sin acabados
2	Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta Mayor de 3.50 m y hasta 5.50 m	Metálica ligera y lámina Que libran la estructura mayor de 3.00 m y hasta 5.00 m.	Al punto más alto mayor de 2.50 m y hasta 3.50 m.	Tabique y/o block aparente	Firme de concreto reforzado escobillado	Material aparente
3	Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta Mayor de 5.50 m y hasta 8.00 m.	Metálica ligera y lámina Que libran la estructura mayor de 5.00 m y hasta 10.00 m.	Al punto más alto mayor de 3.50 m y hasta 5.00 m.	Aplanado de mezcla con pintura y/o aplanado de yeso con pintura	Firme de concreto reforzado pulido y/o mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "G"	Aplanado de mezcla
4	Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta Mayor de 8.00 m y hasta 10.00 m.	Metálica ligera y lámina Que libran la estructura mayor de 10.00 m y hasta 15.00 m.	Al punto más alto mayor de 5.00 m y hasta 6.00 m.	Aplanado de yeso con pasta texturizada	Firme de concreto tratado y/o mosaico terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra tipo "H"	Aplanado de mezcla y pasta
5	Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta Mayor de 10.00 m y hasta 12.00 m.	Metálica ligera y lámina o prefabrica Que libran la estructura mayor de 15.00 m a 20.00 m.	Al punto más alto mayor de 6.00 m y hasta 8.00 m.	Pasta texturizada con color integral y/o lambrines de madera de pino y/o tapiz de tela	Alfombra tipo "I" y/o loseta cerámica hasta 40 x 40 cm. y/o mármol hasta 40 x 40 cm. y/o cantera laminada	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol
6	Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta Mayor de 12.00 m y hasta 15.00 m.	Metálica ligera y lámina o pretensada Que libran la estructura mayor de 20.00 m y hasta 45.00 m.	Al punto más alto mayor de 8.00 m y hasta 10.00 m.	Lambrines de madera de encino o caoba y/o tapiz de tela acolchada	Alfombra tipo "J" y/o loseta cerámica hasta 50 x 50 cm. y/o duela o parquet de madera finas y/o mármol hasta 50 x 50 cm.	Placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos y/o láminas de a
7	Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta Mayores de 15.00 m.	Metálica ligera y lámina o pretensada Que libran la estructura mayores de 45.00 m.	Al punto más alto mayor de 10.00 m.	Anterior(es) y/o recubrimientos sintéticos especiales	Alfombra tipo "K" y/o loseta cerámica mayor de 50 x 50 cm. y/o mármol mayor de 50 x 50 cm y/o placas de granito iguales o mayores 90x90 cm.	Placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos y/o láminas de aluminio esmaltado
SUMAS	0	0	0	0	0	0

RANGOS DE CLASE: NO HABITACIONAL

CLASE	LÍMITE DE CLASE	
	Inferior	Superior
1	0	20
2	21	50
3	51	85
4	86	117
5	118	140
6	141	152
7	153	En adelante

PUNTAJE TOTAL	0	CLASE UNO
----------------------	---	--------------

LA CLASE CORRESPONDIENTE ES UNO SEGÚN LA MATRIZ DE CARACTERISTICAS

MATRIZ DE CARACTERISTICAS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO :
NO HABITACIONAL
(DEPORTES)

CLASE	TIPO DE ESTRUCTURA Y CUBIERTAS Y CLAROS o VOLADOS			ACABADOS		
				MUROS	PISOS	FACHADAS
1	Columnas y vigas metálicas ligeras con cubierta de lámina (sin muros)	Con o sin cubierta metálica y lámina	De hasta 3.00 m.	Sin acabados	Firme de concreto simple	Sin acabados
2	Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos	Con o sin cubierta metálica y lámina concreto	Mayor a 3.00 m y hasta 6.00 m.	Tabique y/o block aparente	Firme de concreto reforzado escobillado	Material aparente
3	Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos con o sin graderías	Con o sin cubiertas metálica y lámina y/o concreto	Mayor de 6.00 m y hasta 12.00 m.	Aplanado de mezcla con pintura y/o yeso con pintura	Firme de concreto reforzado pulido con pintura de esmalte o epóxica en canchas deportivas	Aplanado de mezcla
4	Marcos rígidos de concreto y/o acero mixtos con o sin graderías y/o	Con o sin cubiertas metálica y lámina y/o concreto	Mayor de 12.00 m y hasta 20.00 m.	Pasta texturizada	Duela de madera de encino o similar	Aplanado de pasta
5	Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos formando o conteniendo graderías	Con o sin cubiertas metálica y lámina y/o concreto	Mayor de 20.00 m y hasta 25.00 m.	Pasta texturizada con color integral y/o lambrines de madera de pino y/o tapiz de tela	Duela de madera con sistemas especializados de amortiguación y/o pasto artificial	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o ce
6	Marcos rígidos de concreto y/o acero mixtos formando o conteniendo graderías y/o	Con cubiertas metálica y lámina y/o concreto	Mayor de 25.00 m y hasta 35.00 m.	Lambrines de madera de encino o caoba y/o tapiz de tela acolchada	Recubrimientos sintéticos especializados	Elementos precolados de concreto y/o láminas de aluminio esmaltado
7	Marcos rígidos de concreto y/o acero mixtos formando o conteniendo graderías y/o	Con cubiertas metálica y lámina y/o concreto	Mayores de 35 m.	Más recubrimientos sintéticos especiales	Recubrimientos sintéticos especializados	Placas de mármoles o granitos especiales
SUMAS	0			0	0	0

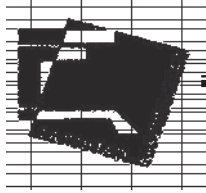
RANGOS DE CLASE: NO HABITACIONAL

CLASE	LÍMITE DE CLASE	
	Inferior	Superior
1	0	20
2	21	35
3	36	70
4	71	117
5	118	139
6	140	149
7	150	En adelante

CLASE

PUNTAJE TOTAL	0	UNO
---------------	---	-----

LA CLASE CORRESPONDIENTE ES UNO SEGÚN LA MATRIZ DE CARACTERISTICAS



LOS DISTINTOS ENFOQUES DE LA VALUACIÓN

A.- Método del Costo:

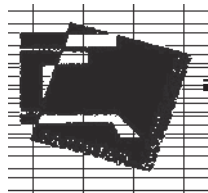
Este enfoque de valor se fundamenta en el principio de sustitución, que establece que ningún comprador enterado de las características generales de un bien estaría dispuesto a pagar por él más de lo que costaría sustituirlo con otro que le brinde una utilidad semejante o equivalente; en otras palabras, que el valor del mismo dependerá del costo necesario para reponer un bien sustituto de características semejantes, y puede ser estimado con relativa facilidad a través de un presupuesto.

Para los valores unitarios de construcción se utilizan como referencia: Manual de Costos, Intercost, Manuales Bimsa y ensambes propios del valuador.

B.- Método del Ingreso:

Este enfoque establece que el valor de un bien es equivalente al valor presente (a la fecha en que se efectúa el avalúo) de los ingresos y los beneficios futuros que producirá el mismo durante su vida útil de producción económica, por lo que podríamos establecer que guarda cierta relación con el principio de anticipación; y es también conocido como el método de productividad o de capitalización de rentas. Se fundamenta básicamente en un análisis pormenorizado de la capacidad de un bien para producir utilidades, en función del grado de riesgo que la inversión represente en comparación con otras alternativas posibles.

La utilización de este enfoque requiere que existan suficientes datos de rentas sobre comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de ese mercado. La aplicación de dicho enfoque no será necesaria para la valuación de viviendas de clase mínima, económica, interés social y media siempre y cuando el propósito del avalúo sea solo comercial, en el caso de traslado de dominio se aplicarán los tres métodos.



C.- Método del Mercado:

Este enfoque de valor se basa en la comparación de operaciones realizadas de propiedades entre sí, estableciendo las diferencias cualitativas que pudieran existir entre estos y el sujeto analizado.

Para la utilización de este enfoque se deberá disponer de información suficiente del mercado local de que se trate; a efecto de contar con al menos seis transacciones u ofertas de inmuebles similares que reflejen en el avalúo, adecuadamente, la situación actual de dicho mercado. Al mismo tiempo se deberán identificar, en su caso, parámetros necesarios para realizar una homologación de comparables.



BIBLIOGRAFÍA

- *Gaceta Oficial del Distrito Federal 2007.*
- *Código Financiero del Distrito Federal 2007.*
- Asociación Profesional de Socios de Valuación de España y Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación, *Normas Internacionales de Valuación*, 10ª ed., Editorial UPAV, España, 2005.
- Appraisal Institute, *El Avalúo de Bienes Raíces*, editorial Appraisal, Estados Unidos de Norte América, 2007.
- Javier y Eduardo Arce Gorgollo, *De los Bienes Raíces*, editorial Porrúa, México, 2006.
- Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación, *Introducción a la Valuación*, Culiacán Sinaloa, 1997.
- M.V. Ing. Mario Rabel Marqués Tapia, *"Criterios Metodológicos para la Valuación de Inmuebles Urbanos"*, México, 1999.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

A continuación presento algunos casos prácticos que he realizado a lo largo de mi experiencia laboral.



Los pasos que sigo en el proceso de un avalúo son:

Valuación Profesional Mexicana (VPM) es una unidad de valuación que a nivel nacional trabaja para algunos bancos como lo son Scotiabank, Inbursa, etc.; instituciones como Infonavit, etc.

La Ing. Gracia María Martinelli Pincione quien es mi jefa directa, funge como Controlador en el Distrito Federal dentro de VPM, así que se nos asignan una buena cantidad de avalúos a realizar diariamente; la manera en la que funciona el despacho es la siguiente:

1.- A los diferentes bancos e instituciones sus clientes les hacen peticiones de avalúos inmobiliarios con diferentes fines como pueden ser: créditos bancarios, créditos hipotecarios, adquisición de inmuebles, etc.

2.- Una vez que ellos tienen la necesidad de efectuar un avalúo, después de recopilar la documentación necesaria para la realización del avalúo, asignan estas órdenes de trabajo a diferentes peritos y así es como nos llegan al despacho las asignaciones en diferentes formatos dependiendo la institución de la que se trate. Los datos que siempre están inscritos en estos formatos son: institución que solicita el servicio, propósito del avalúo, cliente que lo solicita, dirección y teléfono del cliente, ubicación del bien a valorar, contacto para la realización de la visita, etc.

3.- Cuando estas solicitudes ya nos han sido proporcionadas por cada una de estas instituciones, la Ing. Martinelli es quien determina cuáles serán los inmuebles que realizará cada perito dentro del despacho. Aquí es donde empiezo el proceso de cada uno de los inmuebles que me son asignados.

4.- Una vez que tengo las solicitudes de avalúo y la documentación necesaria, los pasos a seguir son:

- a). Reviso que la documentación que nos ha enviado el banco o el cliente directamente para la realización del avalúo esté completa, junto con el formato de solicitud de avalúo se debe proporcionar una copia de la escritura del inmueble, copia de boleta predial, copia de boleta del agua, régimen en condominio (en su caso), tablas de indivisos (en su caso) y planos arquitectónicos actualizados del bien a valorar.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

- b). Una vez que he verificado que la documentación está completa, procedo a la ubicación del inmueble para posteriormente ponerme en contacto con la persona correspondiente para realizar la visita al inmueble y así fijar día y hora en la que podré acceder a éste.
- c). Realizo visita al inmueble para hacer una inspección y revisión del estado de conservación, sistemas estructurales, calidad del proyecto arquitectónico, calidad de los materiales de construcción, calidad de los materiales en acabados, servicios y urbanización con la que cuenta el inmueble objeto del avalúo, avance de obra (en su caso), en caso de no contar con planos arquitectónicos, en la visita hago un levantamiento verificando áreas y distribución de espacios ya que el área total construida es un factor muy importante en la realización del avalúo. Todos estos aspectos quedan plasmados en un reporte fotográfico y notas que posteriormente nos servirán para sustentar el avalúo.
- d). Ya que he ubicado el inmueble y realizado la inspección, procedo a la elaboración del avalúo aplicando los tres métodos ya mencionados en los casos que se apliquen ya que como he descrito con anterioridad, en algunos casos el método de ingresos no es aplicable; procedo a la investigación de mercado en la zona correspondiente, hago la descripción del inmueble, aplico los factores correspondientes a cada uno de los métodos y finalmente, concluyo con la elaboración del avalúo para llegar así a los valores finales de cada uno de los métodos.
- e). Al final, cada avalúo que he realizado, pasa por una revisión por parte de la Ing. Gracia María Martinelli Pincione así, en conjunto, llegamos al valor de conclusión en cada uno de los casos.

Cada uno de los ejemplos que a continuación presentaré han sido realizados por mí desde que recibo la asignación y documentos correspondientes, traslado a la ubicación del inmueble para su inspección, búsqueda de mercado en la zona y elaboración del avalúo para al final llegar al valor concluido después de una revisión por la Ing. Gracia María Martinelli Pincione.



TERRENOS

A partir del año pasado se ha observado un mayor auge en los **desarrollos habitacionales tipo Ciudad**, como es el caso de "Bosque Real" en Huixquilucan, Estado de México, en este tipo de desarrollos por ejemplo, se tienen planeados conjuntos habitacionales verticales y horizontales con todos los servicios urbanos de los que depende una ciudad, transporte público interno, servicio de agua potable, luz, electricidad, sistema de conexión a internet, vigilancia privada, centros comerciales, 7 templos de cada una de las religiones, plazas públicas, cada conjunto habitacional cuenta con gimnasio, casa club, y en este caso podremos encontrar hasta campos de golf.

El concepto de este tipo de desarrollos, es ofrecer a los habitantes un tipo de vida en el que prácticamente ya no se tenga que salir de aquí más que para ir a sus centros de trabajo, ya que dentro de estos desarrollos se ofrecen todos los servicios que uno pudiera necesitar.

En este caso presento un avalúo de un terreno ubicado dentro de uno de los condominios horizontales llamado "Las Plazas" ubicado dentro de este gran desarrollo que es "Bosque Real".

SÍNTESIS DE AVALÚO INMOBILIARIO SHF



Clave de avalúo	09011061500659920
Fecha del avalúo	09/09/2006
Número de registro Infonavit	0
Número de registro del conjunto Infonavit	NO APLICA
Clave del controlador que certificó el avalúo	0302612
Clave del perito valuador que realizó el avalúo	0304857
Clave de la entidad Otorgante del crédito	ND
Nombre del Constructor para el caso de vivienda nueva	C. Inmobiliario Lomas S. A de C.V.
Propósito del avalúo (uso del avalúo)	Originación
Tipo de Inmueble a valuar	Terreno: Se refiere a terreno habitacional
Calle y Numero	Las Plazas Mz-5 Lte 4-41
Nombre del Conjunto incluyendo Infonavit (de ser aplicable)	No Aplica
Colonia	Bosque Real
Código postal	52760
Clave de la Delegación ó Municipio conforme al catálogo INEGI	037 Huixquilucan
Clave de la Entidad Federativa conforme a catálogo INEGI	015 Estado de México
Número cuenta predial	095-14-267-04-00-0000
Referencia de proximidad urbana	Periférica
Nivel de Infraestructura disponible en la zona	Nivel 1 (Agua potable ó drenaje ó luz)
Clase del Inmueble	Semilujo
Vida útil remanente (meses)	0
Año de terminación o remodelación de la obra	2006
Unidades rentables generales	44Terrenos del conjunto
Unidades rentables	1
Superficie de terreno en m2	300.00
Superficie construida en m2	0.00
Superficie accesoria en m2	0.00
Superficie vendible en m2	0.00
Valor comparativo de mercado	\$1,380,000.00
Valor físico del terreno	\$1,380,000.00
Valor físico de las construcciones	\$0.00
Valor físico de instalaciones y elementos comunes	\$0.00
Importe del Valor Concluído	\$1,380,000.00
Número de Recámaras	0
Número de de Baños	0
Número de Medios Baños	0
Número de Niveles de la Unidad Valuada	0
Número de Espacios de Estacionamiento	0
Acometida al inmueble del suministro telefónico	Sin Acometida
Nivel de Equipamiento Urbano	Nivel 1 (Iglesia ó Mercados ó Escuelas ó Parques ó Jardines)
Elevador (uno si tiene, cero si no tiene)	0
Longitud (Georreferencia)	99° 17' 33"
Latitud (Georreferencia)	19° 25' 51"
Altitud (Georreferencia)	2500 msnm

IMPORTE DEL VALOR CONCLUIDO **\$1,380,000.00**

UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

Controlador

Valuador

Ing. Gracia María Martinelli Pincione

Arq. Gustavo Eligio de la Cerda Lemus

Clave del Avalúo (SHF):	09011061500659920
Fecha del Avalúo:	09/09/2006
Clave Única de Vivienda:	No Aplica
Expediente o Folio:	
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-INB-INM-06-067862

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

I. ASPECTOS GENERALES

1. ANTECEDENTES

Unidad de Valuación que certifica el avalúo:	Nombre: Valuación Profesional Mexicana, S.A. de C.V. Clave de Registro: 09011
Controlador:	Nombre: Ing. Gracia María Martinelli Pincione Autorización S.H.F.: 0302612 Cédula Profesional 3353959 Postgrado (en su caso): Inmuebles Registro fiscal (en su caso ó algún otro registro vigente): MAPG 531104 FI3
Valuador:	Nombre: Arq. Gustavo Eligio de la Cerda Lemus Autorización S.H.F.: 0304857 Cédula Profesional 3444512 Postgrado (en su caso): Inmuebles Registro fiscal (en su caso ó algún otro registro vigente): CELG561201 DN8
Solicitante:	Nombre: Samuel Teléfono: N/P Apellido Paterno: Daza NSS: N/A Apellido Materno: Díaz RFC: No Proporcionado CURP: No Proporcionado Domicilio: CALLE: N/P C.P. No.EXT. N/P No. INT. - COLONIA: N/P DELEGACIÓN/MUNICIPIO: ENTIDAD FEDERATIVA:
Propietario del Inmueble:	Nombre: Consorcio Teléfono 5216-1616 Apellido Paterno: Inmobiliario Apellido Materno: Lomas, S.A. De C.V. RFC: No Proporcionado CURP: No Proporcionado Domicilio: CALLE: Las Plazas C.P. 52760 No.EXT. Mz-5 Lte 4-41 No. INT. - COLONIA: Bosque Real DELEGACIÓN/MUNICIPIO: Huixquilucan ENTIDAD FEDERATIVA: Estado de México
Intermediario Financiero otorgante del Crédito:	..... Clave de la Entidad que Otorga el crédito: ND
Constructor (en caso de vivienda nueva):	C. Inmobiliario Lomas S. A de C.V. Representante Legal: No aplica
Propósito del avalúo:	Originación
Objeto del Avalúo	Estimar el valor Comercial

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble a valorar:	Terreno: Se refiere a terreno habitacional Tipología Vivienda Múltiple
Ubicación del inmueble:	Calle : Las Plazas Super Mz - No. Mz-5 Lte 4-41 No. Interior n/a Manzana 5 Colonia: Bosque Real Lote 4 - 41 C.P.: 52760 Condominio Delegación/Municipio (catálogo INEGI): 037 Huixquilucan Entrada N/A Entidad Federativa (catálogo INEGI): 015 Estado de México Edificio Localidad: México Nivel - Nombre del conjunto (de ser aplicable): No Aplica Teléfono - Número de Vivienda en el Paquete: No Aplica
Régimen de propiedad:	Condominal Privada Colectiva
Número de cuenta predial:	095-14-267-04-00-0000 Según Boleta Predial Global
Número de cuenta para el pago de derechos por el suministro de Agua:	No proporcionada
Georreferencia del inm:	Longitud: 99° 17' 33" Latitud: 19° 25' 51" Altitud: 2500 msnm

3. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

Declaraciones	SE REALIZARON LAS SIGUIENTES VERIFICACIONES:	
<input checked="" type="checkbox"/>	LA IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE COINCIDE CON LO SEÑALADO EN LA DOCUMENTACIÓN.	<input checked="" type="checkbox"/> SI COINCIDE <input type="checkbox"/> NO COINCIDE
<input checked="" type="checkbox"/>	LAS SUPERFICIES FÍSICAS OBSERVADAS COINCIDEN CON LA DOCUMENTACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/> SI COINCIDE <input type="checkbox"/> NO COINCIDE

Clave del Avalúo (SHF):	09011061500659920
Fecha del Avalúo:	09/09/2006
Clave Única de Vivienda:	No Aplica
Expediente o Folio:	
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-INB-INM-06-067862

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

<input checked="" type="checkbox"/>	SE VERIFICÓ EL ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE		
<input checked="" type="checkbox"/>	EL ESTADO DE OCUPACIÓN DEL INMUEBLE Y SU USO.		
<input checked="" type="checkbox"/>	LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE SEGÚN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE (EN SU CASO).	<input checked="" type="checkbox"/>	SI COINCIDE
<input type="checkbox"/>	SI EL INMUEBLE ES CONSIDERADO MONUMENTO HISTÓRICO POR EL I.N.A.H.	<input type="checkbox"/>	NO COINCIDE
<input type="checkbox"/>	SI ES CONSIDERADO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO POR EL I.N.B.A.	<input checked="" type="checkbox"/>	SI ES CONSIDERADO
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	NO ES CONSIDERADO
<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	SI ES CONSIDERADO
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	NO ES CONSIDERADO

EL PRESENTE AVALÚO CONSTITUYE UNA ESTIMACIÓN DE VALOR PARA USO DEL PROPÓSITO EXPRESADO EN LA CARÁTULA DEL MISMO, POR LO TANTO CARECE DE VALIDEZ SI ES UTILIZADO PARA OTROS FINES.

Condiciones Limitantes

EL PRESENTE AVALÚO NO CONSTITUYE UN DICTAMEN ESTRUCTURAL, DE CIMENTACIÓN O DE CUALQUIER OTRA RAMA DE LA INGENIERÍA CIVIL O LA ARQUITECTURA QUE NO SEA LA VALUACIÓN, POR LO TANTO NO PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES RELACIONADOS CON ESAS RAMAS NI SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS U OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE QUE NO PUEDAN SER APRECIADAS EN UNA VISITA NORMAL DE INSPECCIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO. INCLUSO CUANDO SE APRECIEN ALGUNAS CARACTERÍSTICAS QUE PUEDAN CONSTITUIR ANOMALÍAS CON RESPECTO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN NORMAL - SEGÚN LA VIDA ÚTIL CONSUMIDA- DE UN INMUEBLE O A SU ESTRUCTURA, EL VALUADOR NO ASUME MAYOR RESPONSABILIDAD QUE ASÍ INDICARLO CUANDO SON DETECTADAS, ES OBLIGACIÓN DEL VALUADOR REALIZAR EL AVALÚO SEGÚN LOS CRITERIOS Y NORMAS VIGENTES Y APLICABLES SEGÚN EL PROPÓSITO DEL MISMO.

EL PRESENTE AVALÚO SE REALIZA SIGUIENDO LAS NORMAS VIGENTES EMITIDAS POR LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL Y -EN SU CASO- LA AUTORIDAD FISCAL O CATASTRAL LOCAL, ASÍ COMO CRITERIOS DE VALUACIÓN GENERALMENTE ACEPTADOS, SEGÚN EL ALCANCE DEL AVALÚO EN FUNCIÓN DEL PROPÓSITO DEL MISMO.

NO SE REALIZARON INVESTIGACIONES, EXCEPTO CUANDO ASÍ SE INDIQUE EN EL AVALÚO, CON RESPECTO A LA EXISTENCIA DE TUBERÍAS O ALMACENAMIENTOS DE MATERIALES PELIGROSOS QUE PUEDAN SER NOCIVOS PARA LA SALUD DE LAS PERSONAS QUE HABITAN EL INMUEBLE O EL ESTADO DEL MISMO, EN EL BIEN O EN SUS CERCANÍAS.

LOS NOMBRES DE SOLICITANTE, PROPIETARIO ASÍ COMO LOS NÚMEROS DE CUENTA PREDIAL Y AGUA Y LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE SE SEÑALAN SEGÚN LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL CLIENTE AL MOMENTO DE SOLICITAR EL AVALÚO. POR LO TANTO NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR ERRORES, OMISIONES O DIFERENCIAS CON RESPECTO A LOS DATOS REGISTRADOS POR AUTORIDADES OFICIALES, COMO LO PUEDE SER EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, CATASTRO, U OTROS.

LAS SUPERFICIES UTILIZADAS EN EL AVALÚO SON OBTENIDAS DE LAS FUENTES INDICADAS EN EL MISMO. CUANDO SE INDICA SEGÚN MEDIDAS, CORRESPONDE A UNA MEDICIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO, SIN QUE ESTO REPRESENTA UN LEVANTAMIENTO EXACTO, CONSIDERANDO LAS VARIANTES Y HÁBITOS DE MEDICIÓN EXISTENTES, POR LO QUE SU RESULTADO ÚNICAMENTE SE DESTINA PARA FINES DE CÁLCULO DEL AVALÚO.

LA EDAD DEL INMUEBLE SE CONSIDERA EN BASE A LA INFORMACIÓN DOCUMENTAL EXISTENTE (LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, BOLETA PREDIAL, ESCRITURAS U OTROS) Y EN SU CASO, SE ESTIMA EN BASE A LO APRECIADO FÍSICAMENTE.

PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE SE CONSIDERAN LOS SIGUIENTES ENFOQUES:

ENFOQUE FÍSICO. ESTE ENFOQUE SERÁ APLICABLE EN LA VALUACIÓN DE TODA CLASE DE EDIFICIOS HABITACIONALES Y ELEMENTOS PRIVATIVOS DE ÉSTOS, YA SEA EN PROYECTO, CONSTRUCCIÓN, REMODELACIÓN O TERMINADOS; O BIEN, TRATÁNDOSE DE ESTUDIOS DE VALOR QUE REFLEJEN VALORES CON HIPÓTESIS DE TERMINADA.

ENFOQUE DE MERCADO. PARA LA UTILIZACIÓN DE ESTE ENFOQUE SE DEBERÁ DISPONER DE INFORMACIÓN SUFICIENTE DEL MERCADO LOCAL DE QUE SE TRATE; A EFECTO DE CONTAR CON AL MENOS SEIS TRANSACCIONES U OFERTAS DE INMUEBLES SIMILARES QUE REFLEJEN EN EL AVALÚO, ADECUADAMENTE, LA SITUACIÓN ACTUAL DE DICHO MERCADO. AL MISMO TIEMPO SE DEBERÁN IDENTIFICAR, EN SU CASO, PARÁMETROS NECESARIOS PARA REALIZAR UNA HOMOLOGACIÓN DE COMPARABLES

ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS. LA UTILIZACIÓN DE ESTE ENFOQUE REQUIERE QUE EXISTAN SUFICIENTES DATOS DE RENTAS SOBRE COMPARABLES QUE REFLEJEN ADECUADAMENTE LA SITUACIÓN ACTUAL DE ESE MERCADO. LA APLICACIÓN DE DICHO ENFOQUE NO SERÁ NECESARIA PARA LA VALUACIÓN DE VIVIENDAS DE CLASE MÍNIMA, ECONÓMICA, INTERÉS SOCIAL Y MEDIA.

PARA FINES ADMINISTRATIVOS EL PRESENTE AVALÚO TENDRÁ UNA VIGENCIA DE SEIS MESES, CONTADA A PARTIR DE LA FECHA DE SU EMISIÓN, SIEMPRE QUE NO CAMBIEN LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE O LAS CONDICIONES GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO.

APLICABILIDAD DE LOS ENFOQUES:

ENFOQUE DE MERCADO:

<input checked="" type="checkbox"/>	SI SE APLICA		
<input type="checkbox"/>	NO SE APLICA	CAUSA DE NO APLICACIÓN	<input type="checkbox"/> NO EXISTEN COMPARABLES, DEBIDO A: <input type="checkbox"/> NO EXISTE MUESTRA SUFICIENTE EN EL MERCADO.

ENFOQUE DE COSTOS

<input checked="" type="checkbox"/>	SI SE APLICA
-------------------------------------	--------------

ENFOQUE DE INGRESOS

<input type="checkbox"/>	SI SE APLICA		
<input checked="" type="checkbox"/>	NO SE APLICA	CAUSA DE NO APLICACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/> NO EXISTEN COMPARABLES, DEBIDO A: solo es terreno <input type="checkbox"/> NO EXISTE MUESTRA SUFICIENTE EN EL MERCADO. <input type="checkbox"/> NO SE REQUIERE LA EJECUCIÓN

SEÑALAR AQUÍ OTRAS, EN SU CASO:

NINGUNA ADICIONAL

Clave del Avalúo (SHF):	09011061500659920
Fecha del Avalúo:	09/09/2006
Clave Única de Vivienda:	No Aplica
Expediente o Folio:	
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-INB-INM-06-067862

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

Advertencias.	<input type="checkbox"/> NO SE DISPUSO DE DOCUMENTACIÓN RELEVANTE. <input type="checkbox"/> NO SE ENCUENTRAN OFERTAS DEL MERCADO EN LA ZONA SUFICIENTES PARA CONSIDERAR EL ENFOQUE <input type="checkbox"/> EXISTE DUDA SOBRE EL USO DEL INMUEBLE O DE ALGUNA SECCIÓN DEL MISMO. <input type="checkbox"/> EXISTEN OBRAS PÚBLICAS O PRIVADAS QUE AFECTAN LOS SERVICIOS EN LA COLONIA. SENALAR AQUI OTRAS, EN SU CASO: <i>El inmueble en estudio en actualmente un terreno en el cual se inician trabajos de urbanización concluyendo estos en 10 meses aproximadamente, lo que se tomará en consideración dentro del factor de comercialización y en las conclusiones del valor. El estudio de Mercado encontrado son terrenos en el mismo lugar ya que fuera de este conjunto no existe comparables por lo que se tomará en cuenta los comparables lotificados con respecto al sujeto, por tal motivo no se considera el indiviso para fines de este estudio. Los valores obtenidos de mercado estan en dolares por lo que se considera el dolar a \$ 11.20 al fecha del avaluo. No se considera intalaciones especiales y obras complementarias ya que el conjunto se encuentra en proceso de elaboración de dichos servicios condominales al momento de la visita.</i>																																												
Clasificación de zona:	Habitacional De Primer Orden (Muy Buena)	Al término de los trabajos de urbanización.																																											
Referencia de proximidad urbana SHF:	Periférica																																												
Tipo de construcción predominante en calles circundantes:	Tipo ▼	Clase General (zon: ▼																																										
	Calidad ▼	Número de Niveles ▼																																										
	Uso de Construcciones ▼	Otra (Especificar):																																										
Índice de saturación en la zona:	30%																																												
Densidad de población:	Media																																												
Nivel socioeconómico:	En la zona: estratos medio.																																												
Vías de acceso e importancia de las mismas:	Al poniente: Carretera México Huixquilucan y autopista Naucalpan Cuajimalpa, ambas primarias.																																												
Infraestructura disponible en la zona:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> AGUA POTABLE (RED DE DISTRIBUCIÓN)</td> <td><input type="checkbox"/> CON SUMINISTRO AL INMUEBLE</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> SIN SUMINISTRO AL INMUEBLE</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> RED DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES</td> <td><input type="checkbox"/> CON CONEXIÓN AL INMUEBLE</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN AL INMUEBLE</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA CALLE</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA ZONA</td> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> SISTEMA MIXTO (RESIDUALES Y PLUVIALES)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> FOSA SÉPTICA</td> <td colspan="2">Nota: actualmente se inician trabajos de urbanización estando el 10% de avance</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> ELECTRIFICACIÓN</td> <td><input type="checkbox"/> RED AÉREA</td> <td><input type="checkbox"/> CON ACOMETIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA</td> <td><input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> MIXTA</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> ALUMBRADO PUBLICO</td> <td><input type="checkbox"/> TIENE</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> NO TIENE</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> AÉREO</td> <td><input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEO</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> VIALIDADES</td> <td>..... ▼</td> <td>ANCHO: <u>10 Mts.</u></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> BANQUETAS</td> <td>..... ▼</td> <td>ANCHO: <u>1.5 Mts.</u></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> GUARNICIONES</td> <td>..... ▼</td> <td></td> </tr> <tr> <td>100.00% % TOTAL DE INFRAESTRUCTURA</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			<input type="checkbox"/> AGUA POTABLE (RED DE DISTRIBUCIÓN)	<input type="checkbox"/> CON SUMINISTRO AL INMUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SIN SUMINISTRO AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> RED DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES	<input type="checkbox"/> CON CONEXIÓN AL INMUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA CALLE			<input type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA ZONA	<input type="checkbox"/> SISTEMA MIXTO (RESIDUALES Y PLUVIALES)		<input type="checkbox"/> FOSA SÉPTICA	Nota: actualmente se inician trabajos de urbanización estando el 10% de avance		<input type="checkbox"/> ELECTRIFICACIÓN	<input type="checkbox"/> RED AÉREA	<input type="checkbox"/> CON ACOMETIDA		<input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA	<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA		<input type="checkbox"/> MIXTA		<input type="checkbox"/> ALUMBRADO PUBLICO	<input type="checkbox"/> TIENE	<input checked="" type="checkbox"/> NO TIENE		<input type="checkbox"/> AÉREO	<input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEO	<input checked="" type="checkbox"/> VIALIDADES ▼	ANCHO: <u>10 Mts.</u>	<input checked="" type="checkbox"/> BANQUETAS ▼	ANCHO: <u>1.5 Mts.</u>	<input checked="" type="checkbox"/> GUARNICIONES ▼		100.00% % TOTAL DE INFRAESTRUCTURA		
<input type="checkbox"/> AGUA POTABLE (RED DE DISTRIBUCIÓN)	<input type="checkbox"/> CON SUMINISTRO AL INMUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SIN SUMINISTRO AL INMUEBLE																																											
<input type="checkbox"/> RED DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES	<input type="checkbox"/> CON CONEXIÓN AL INMUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN AL INMUEBLE																																											
<input type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA CALLE																																													
<input type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA ZONA	<input type="checkbox"/> SISTEMA MIXTO (RESIDUALES Y PLUVIALES)																																												
<input type="checkbox"/> FOSA SÉPTICA	Nota: actualmente se inician trabajos de urbanización estando el 10% de avance																																												
<input type="checkbox"/> ELECTRIFICACIÓN	<input type="checkbox"/> RED AÉREA	<input type="checkbox"/> CON ACOMETIDA																																											
	<input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA	<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA																																											
	<input type="checkbox"/> MIXTA																																												
<input type="checkbox"/> ALUMBRADO PUBLICO	<input type="checkbox"/> TIENE	<input checked="" type="checkbox"/> NO TIENE																																											
	<input type="checkbox"/> AÉREO	<input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEO																																											
<input checked="" type="checkbox"/> VIALIDADES ▼	ANCHO: <u>10 Mts.</u>																																											
<input checked="" type="checkbox"/> BANQUETAS ▼	ANCHO: <u>1.5 Mts.</u>																																											
<input checked="" type="checkbox"/> GUARNICIONES ▼																																												
100.00% % TOTAL DE INFRAESTRUCTURA																																													
Otros servicios:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> GAS NATURAL</td> <td><input type="checkbox"/> CON ACOMETIDA AL INMUEBLE</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA AL INMUEBLE</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> GAS LP</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> NO EXISTE</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> RED TELEFÓNICA</td> <td><input type="checkbox"/> RED AÉREA</td> <td><input type="checkbox"/> CON ACOMETIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> NO EXISTE</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> SEÑALIZACIÓN DE VÍAS</td> <td><input type="checkbox"/> EXISTE</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> NO EXISTE</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> NOMENCLATURA DE CALLES</td> <td><input type="checkbox"/> EXISTE</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> NO EXISTE</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> TRANSPORTE URBANO</td> <td><input type="checkbox"/> DISTANCIA (MTS)</td> <td><input type="checkbox"/> FRECUENCIA (MIN)</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> TRANSPORTE SUBURBANO</td> <td>1000 DISTANCIA (MTS)</td> <td>30 FRECUENCIA (MIN)</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> VIGILANCIA MUNICIPAL</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> AUTÓNOMA</td> <td><input type="checkbox"/> NO TIENE</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> RECOLECCIÓN DE BASURA MUNICIPAL O PRIVADA</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> EXISTE</td> <td><input type="checkbox"/> NO EXISTE</td> </tr> </table>			<input type="checkbox"/> GAS NATURAL	<input type="checkbox"/> CON ACOMETIDA AL INMUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> GAS LP		<input type="checkbox"/> NO EXISTE	<input type="checkbox"/> RED TELEFÓNICA	<input type="checkbox"/> RED AÉREA	<input type="checkbox"/> CON ACOMETIDA		<input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA	<input checked="" type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA			<input type="checkbox"/> NO EXISTE	<input type="checkbox"/> SEÑALIZACIÓN DE VÍAS	<input type="checkbox"/> EXISTE	<input checked="" type="checkbox"/> NO EXISTE	<input type="checkbox"/> NOMENCLATURA DE CALLES	<input type="checkbox"/> EXISTE	<input checked="" type="checkbox"/> NO EXISTE	<input type="checkbox"/> TRANSPORTE URBANO	<input type="checkbox"/> DISTANCIA (MTS)	<input type="checkbox"/> FRECUENCIA (MIN)	<input checked="" type="checkbox"/> TRANSPORTE SUBURBANO	1000 DISTANCIA (MTS)	30 FRECUENCIA (MIN)	<input checked="" type="checkbox"/> VIGILANCIA MUNICIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> AUTÓNOMA	<input type="checkbox"/> NO TIENE	<input checked="" type="checkbox"/> RECOLECCIÓN DE BASURA MUNICIPAL O PRIVADA	<input checked="" type="checkbox"/> EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE									
<input type="checkbox"/> GAS NATURAL	<input type="checkbox"/> CON ACOMETIDA AL INMUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA AL INMUEBLE																																											
<input type="checkbox"/> GAS LP		<input type="checkbox"/> NO EXISTE																																											
<input type="checkbox"/> RED TELEFÓNICA	<input type="checkbox"/> RED AÉREA	<input type="checkbox"/> CON ACOMETIDA																																											
	<input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA	<input checked="" type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA																																											
		<input type="checkbox"/> NO EXISTE																																											
<input type="checkbox"/> SEÑALIZACIÓN DE VÍAS	<input type="checkbox"/> EXISTE	<input checked="" type="checkbox"/> NO EXISTE																																											
<input type="checkbox"/> NOMENCLATURA DE CALLES	<input type="checkbox"/> EXISTE	<input checked="" type="checkbox"/> NO EXISTE																																											
<input type="checkbox"/> TRANSPORTE URBANO	<input type="checkbox"/> DISTANCIA (MTS)	<input type="checkbox"/> FRECUENCIA (MIN)																																											
<input checked="" type="checkbox"/> TRANSPORTE SUBURBANO	1000 DISTANCIA (MTS)	30 FRECUENCIA (MIN)																																											
<input checked="" type="checkbox"/> VIGILANCIA MUNICIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> AUTÓNOMA	<input type="checkbox"/> NO TIENE																																											
<input checked="" type="checkbox"/> RECOLECCIÓN DE BASURA MUNICIPAL O PRIVADA	<input checked="" type="checkbox"/> EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE																																											
NIVEL DE INFRAESTRUCTURA OBSERVADA	Nivel 1 (Agua potable ó drenaje ó luz)																																												
Equipamiento Urbano: ▼																																												
<input type="checkbox"/> IGLESIA Proximidad:	<input checked="" type="checkbox"/> PARQUE/JARDÍ Proximidad: <u>500 mts.</u>	<input type="checkbox"/> BANCO Proximidad:																																											
<input type="checkbox"/> MERCADO Proximidad:	<input type="checkbox"/> ESCUELA Proximidad:	<input type="checkbox"/> EST. TRANSPORTE PÚBLICO:																																											
<input checked="" type="checkbox"/> PLAZA PÚBLIK Proximidad: <u>500 mts.</u>	<input checked="" type="checkbox"/> HOSPITAL Proximidad: <u>7 km.</u>	Proximidad: <u>1000 mts</u>																																											
NIVEL DE EQUIPAMIENTO OBSERVADO	Nivel 1 (Iglesia ó Mercados ó Escuelas ó Parques ó Jardines)																																												
Servicios Públicos ▼ Actualmente se encuentra en proceso de realización tanto los servicios como el equipamiento.																																												

Clave del Avalúo (SHF):	09011061500659920
Fecha del Avalúo:	09/09/2006
Clave Única de Vivienda:	No Aplica
Expediente o Folio:	
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-INB-INM-06-067862

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

1. TERRENO

Croquis de localización:

Macrolocalización:



Microlocalización:



Tramo de calle, calles transversales, límites y orientación:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Calle(s) con frente:</td> <td colspan="3">Actualmente los terrenos estan en breña y se encuentra en etapa de urbanización.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">X</td> <td>Un frente</td> <td>Calle transversal:</td> <td>Av. De las Plazas Orientación: Poniente</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Esquina</td> <td>Calle transversal:</td> <td>Priv. de las Plazas Orientación: Sur.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Cabecera de manzana</td> <td>Calle limitrofe:</td> <td>Orientación:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Manzana completa</td> <td>Calle limitrofe:</td> <td>Orientación:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Interior</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Medianero</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Calle(s) con frente:	Actualmente los terrenos estan en breña y se encuentra en etapa de urbanización.			X	Un frente	Calle transversal:	Av. De las Plazas Orientación: Poniente		Esquina	Calle transversal:	Priv. de las Plazas Orientación: Sur.		Cabecera de manzana	Calle limitrofe:	Orientación:		Manzana completa	Calle limitrofe:	Orientación:		Interior				Medianero		
Calle(s) con frente:	Actualmente los terrenos estan en breña y se encuentra en etapa de urbanización.																												
X	Un frente	Calle transversal:	Av. De las Plazas Orientación: Poniente																										
	Esquina	Calle transversal:	Priv. de las Plazas Orientación: Sur.																										
	Cabecera de manzana	Calle limitrofe:	Orientación:																										
	Manzana completa	Calle limitrofe:	Orientación:																										
	Interior																												
	Medianero																												
Configuración	Regular																												
Topografía	Con Pendiente Descendente																												
Características panorámicas:	Actualmente terrenos en breña en su mayoría. Edificios de departamentos en proceso de construcción en diferentes avances de obra.																												
Uso del suelo:	Habitacional Plurifamiliar Con uso de suelo H6 y un lote tipo de 140 x 250 según Gaceta del Estado de Mexico																												
Coefficiente de utilización del suelo (CUS):	Solo se valúa el terreno.																												
Densidad habitacional:	Baja de acuerdo a lo observado																												
Servidumbre y/o restricciones:	Ninguna																												
Colindancias:	Fuente: Del Terreno: Escritura No. 6,604, de Fecha 30 de agosto de 2005, ante la fé de la Lic. María Leticia Acevedo Acevedo Notaria Interna de la Notaria Pública N° 116 del Estado de México.																												
Colindancias Generales del Conjunto (en su caso)																													
DEL TERRENO	Colindancias Generales de la vivienda (en su caso)																												
AL NORTE EN : 11.11 m con lote 166 manzana V	DEL DEPARTAMENTO O CASA:																												
AL ORIENTE EN : 27.00 m con lote 15/40	No aplica.																												
AL SUR EN : 11.11 m con vía privada de "Las Plazas"																													
AL PONIENTE EN : 27.00 m con lote 17/42																													
SUPERFICIE:	SUPERFICIE CONSTRUIDA PRIVATIVA/																												
SUPERFICIE PRIVATIVA DEL TERRENO 300.00 m ²	PORCENTAJE APROXIMADO :																												
SUPERFICIE COMÚN:	DE ÁREAS COMUNES:																												
INDIVISO: 100.00%	ÁREAS COMUNES CUBIERTAS:																												
SUP. COMÚN DEL TERRENO:																													

Clave del Avalúo (SHF):	09011061500659920
Fecha del Avalúo:	09/09/2006
Clave Única de Vivienda:	No Aplica
Expediente o Folio:	
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-INB-INM-06-067862

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

Uso actual:

El Fraccionamiento Bosque Real Country Club, tiene más de 6 millones de metros cuadrados de superficie y una amplia variedad de terrenos residenciales dentro de exclusivos desarrollos con amplias avenidas decoradas con palmeras y flores así, Bosque Real ofrece la mejor calidad de vida. Bosque Real Country Club fue creado para construir viviendas tipo Residencial y Residencial Plus. Casas y departamentos con todos los servicios y superficies mayores a 150 metros cuadrados. Se desarrollan 12 conjuntos residenciales, uno de ellos denominado "Las Plazas" conjunto residencial en el cual se ubica el lote al que se hace referencia en el presente avalúo y en el que a su alrededor se constuyen edificios de viviendas en un avance variable desde 30% hasta el 100%.

El terreno en cuestión se localiza en un conjunto denominado "Las Plazas" el cual se encuentra en proceso de urbanización, abriendo brecha para camino de calles interiores al conjunto. El Lote No. 4-41 se encuentra en breña actualmente.

Recamaras	<input type="text"/>	No. de Niveles	<input type="text"/>
Baños	<input type="text"/>	No. de Medios Baños	<input type="text"/>
Estacionamientos	<input type="text"/>	Elevador	<input type="text"/>

Actualmente no tiene construcciones solo se valúa el terreno .

Calidad del proyecto:	No existe proyecto actualmente
Clase del inmueble:	No tiene construcciones.

Clasificación de las construcciones

PRIVATIVAS

No.	TIPO	VUT	EC	EE	VUR	VUR (MESES)	SUP	No. NIVELES	% A. Obra	TERMINACIÓN	Estado Inmueble
1											
NO APLICA											

SUMA

COMUNES

No.	TIPO	VUT	EC	EE	VUR	VUR (MESES)	SUP	No. NIVELES	% A. Obra	TERMINACIÓN	Estado Inmueble
1											

SUMA

SUMA (PRIVATIVA + COMÚN)

Unidades rentables generales:	44	Terrenos del conjunto
Unidades rentables:	1	El lote mismo

3. SUPERFICIES

TERRENO

Superficie Total	300.00 m ²	FUENTE Según regimen de condominio.
Superficie común		FUENTE
Superficie privativa del condominio que se valúa	300.00 m ²	FUENTE Según regimen de condominio.
Superficie común del condominio que se valúa		FUENTE
Superficie privativa asentada en escritura		FUENTE
Indiviso:	100.00%	FUENTE Según regimen de condominio.

CONSTRUCCIONES

Superficie construida privativa del condominio o Vivienda que se valúa	FUENTE No tiene
Superficie construida común del condominio	FUENTE
Superficie accesoria del condominio o vivienda	FUENTE
Superficie vendible o rentable	FUENTE
Indiviso:	FUENTE

Clave del Avalúo (SHF):	09011061500659920
Fecha del Avalúo:	09/09/2006
Clave Única de Vivienda:	No Aplica
Expediente o Folio:	
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-INB-INM-06-067862

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

4. ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Estructura:

Cimentación:	NO APLICA
Entrepisos y Techos:	
Muros:	
Trabes y columnas:	
Escaleras:	

Acabados:

Espacio	Pisos	Muros	Plafones
Fachada			

Instalaciones:

Hidráulica		OCULTA		APARENTE	
Sanitaria		OCULTA		APARENTE	
Eléctricas:		OCULTA		APARENTE	
Carpintería:					
Herrería:					

Elementos adicionales: INSTALACIONES ESPECIALES

Instalaciones especiales y obras complementarias:

Privativas

Descripción	Cantidad	Indiviso	Unidad	P.U.	VUT	Edad	VUR	Año Term.	E.C.	A. Obra	Fuente

Comunes (En caso de condominios)

Descripción	Cantidad	Indiviso	Unidad	P.U.	VUT	Edad	VUR	Año Term.	E.C.	A. Obra	Fuente
								2005			



Clave del Avalúo (SHF):	09011061500659920
Fecha del Avalúo:	09/09/2006
Clave Única de Vivienda:	No Aplica
Expediente o Folio:	
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-INB-INM-06-067862

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

III ENFOQUE DE MERCADO

1. INFORMACIÓN DE MERCADO PARA ESTIMAR EL VALOR UNITARIO DE VENTA:

No. Caso	Calle	Colonia	Atención	TEL./email	Valor de Oferta	Clasificación
1						
2						
3						
4						
5						
6						

NO APLICA

2. FUENTES DE INFORMACIÓN PARA ESTIMAR EL VALOR UNITARIO DE VENTA:

sup. Terr.	Sup. De construcción	Caract. De Ubicación	Edad	VUT	Conservación	Proyecto	Uso de Suelo

3. ANÁLISIS POR HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES:

FEd	Factor de edad	Fzo	Factor de Zona	FCUs	Factor de Uso de Suelo
Fco	Factor de conservación	FUb	Factor de ubicación	Fot	Factor Otro (especificar)
FSu	Factor de superficie	FTi	Factor Tipo de Inmueble		

Justificar los que se apliquen:

- Fed.** Este factor se aplica cuando existe una diferencia considerable de edad entre el sujeto y el comparable, cuando el sujeto tiene menos edad que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fco.** Este factor se aplica cuando existe una diferencia notable de conservación entre sujeto y el comparable, si el sujeto tiene un mejor estado de conservación, entonces el factor es mayor a 1
- Fsu.** Esta factor aplica cuando existe una diferencia de superficies entre el sujeto y el comparable, si el sujeto tiene una menor superficie que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fzo.** Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre sujeto y comparable, si el sujeto esta en una mejor zona que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fub.** Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la ubicación entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor ubicación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fti.** Este factor aplica cuando existe una diferencia en calidad de construcción entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor calidad que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- FCus.** Este factor aplica cuando existe una diferencia en la relación construcción-terreno entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mayor relación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fot.** Este factor aplica cuando existe un factor que se considere importante entre sujeto y comparable, siguiente el criterio si el sujeto es mejor que el comparable, entonces factor es mayor a 1
- Fre.** Este factor resulta de multiplicar los 8 factores de homologación considerados para ajustes

Sup. Vendible	Valor Unit. Venta	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								Valor. Unitario de Venta Homologado	
		Fed	Fco	Fsu	Fzo	Fub	FTi	FCus	Fot		Fre
Valor Unitario de Venta Homologado Promedio:											
Valor Unitario de Venta a aplicar:											

4. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE MERCADO:

No.	Valor Unit. Homol.	Valor Unit. Inmueble	Superficie Vendible	Descripción	Valor Parcial

4-A RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE MERCADO (VALOR DE MERCADO):

Clave del Avalúo (SHF):	09011061500659920
Fecha del Avalúo:	09/09/2006
Clave Única de Vivienda:	No Aplica
Expediente o Folio:	
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-INB-INM-06-067862

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

IV.A. ENFOQUE DE COSTOS

1. INFORMACIÓN DE MERCADO Y FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE TERRENO:

No. Caso	Calle	Colonia	Atención	Tel./email	Caract de Ubicac.	Características
1	LOTE 16 MANZANA IV	BOSQUE REAL COUNTRY CLUB	CENTURY 21 TRUEBA	5688-0541	PERIFERICA	PLANO, REGULAR 1 FRENTE
2	ARAUJA	BOSQUE REAL COUNTRY CLUB	GRUPO BANDIN S.A. DE C.V.	5290-0640	PERIFERICA	PLANO, REGULAR 1 FRENTE
3	LA CUSPIDE	BOSQUE REAL COUNTRY CLUB	COLDWELL BANKER	5147-6730	PERIFERICA	PLANO, IREGULAR 1 FRENTE
4	LOTE 1 MANZANA IV	BOSQUE REAL COUNTRY CLUB	CENTURY 21 BUONATERRA	5290-0448	PERIFERICA	PLANO, REGULAR 1 FRENTE
5	LA VISTA	BOSQUE REAL COUNTRY CLUB	REYVA Y ASOCIADOS	2167-2559	PERIFERICA	PLANO, IREGULAR 1 FRENTE
6	PRIV. DEL ACUEDUCTO	BOSQUE REAL COUNTRY CLUB	GRUPO BANDIN S.A. DE C.V.	5290-0640	PERIFERICA	PLANO, IREGULAR 1 FRENTE

DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE TERRENO A APLICAR:

Fcom= Factor de comercialización	FFo= Factor de forma	Fre= Factor resultante
Fzo= Factor de zona	FSu= Factor de superficie	
Fub= Factor de ubicación	Fto= Factor de topografía	
FFr= Factor de frente	FUs= Factor de Uso de Suelo	

Justificar los que se apliquen

- Fzo. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre sujeto y comparable, si el sujeto esta en una mejor zona que el comparable, entonces el factor es mayor a 1*
- Fub. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la ubicación entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor ubicación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1*
- FFr. Este factor aplica cuando exista un adecuado frente en sujeto y comparable, si el sujeto tiene un mejor frente que el comparable, entonces el factor es mayor a 1*
- Fto. Este factor aplica respecto a la forma del lote entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor forma que el comparable, entonces el factor es mayor a 1*
- FSu. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la superficie entre sujeto y comparable, cuando la superficie del sujeto sea considerablemente mayor a del comparable factor menor a 1, excepto cuando la superficie sea menor a la indispensable para un adecuado proyecto*
- Fto. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la topografía entre sujeto y comparable, cuando la topografía del sujeto sea mejor que la del comparable, entonces factor mayor a 1*
- Fus. Este factor aplica cuando existe una diferencia de uso de suelo entre el sujeto y el comparable, si el sujeto tiene un mejor uso de suelo al comparable, entonces el factor es mayor a 1*
- Fot. Este factor aplica cuando existe un factor que se considere importante entre sujeto y comparable, siguiendo el criterio si el sujeto es mejor que el comparable, entonces factor es mayor a 1*
- Fre. Este factor resulta de multiplicar los 8 factores de homologación considerados para ajustes*

Sujeto 300.00 m² **Se considera el sujeto en vez del lote general.**

No. Caso	Uso de suelo	Sup. De Terreno	Valor Ofertado	VUM	Fcom	Valor Unitario de Terreno
1	HABITACIONAL	395.95	\$2,296,000.00	\$5,798.71	0.80	\$4,638.97
2	HABITACIONAL	532.60	\$2,803,606.40	\$5,264.00	0.80	\$4,211.20
3	HABITACIONAL	289.37	\$1,680,000.00	\$5,805.72	0.80	\$4,644.57
4	HABITACIONAL	300.00	\$1,848,000.00	\$6,160.00	0.80	\$4,928.00
5	HABITACIONAL	400.00	\$1,702,400.00	\$4,256.00	0.95	\$4,043.20
6	HABITACIONAL	442.05	\$2,475,480.00	\$5,600.00	0.80	\$4,480.00

Valor Unitario	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										Valor. Unitario de Venta Homologado
	Fzo	Fub	FFr	FFo	FSu	Fto	FUs	Fot	Fre		
\$4,638.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03	\$4,769.51	
\$4,211.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.00	1.06	\$4,459.99	
\$4,644.57	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$4,627.85	
\$4,928.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$4,928.00	
\$4,043.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03	\$4,161.20	
\$4,480.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04	\$4,657.07	
\$4,490.99	Valor Unitario de Terreno Homologado Promedio:										\$4,600.60
	Valor Unitario de Terreno a aplicar:										\$4,600.00

SOPORTE DE LA APLICACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (ÁREAS PRIVATIVAS)

CASO	CLASIF. CONST	TIPO	DESCRIPCIÓN	M2 CONS	PRECIO	UNIT/m2	FUENTE
1			NO APLICA				
2							
3							

SOPORTE DE LA APLICACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (ÁREAS COMUNES)

CASO	CLASIF. CONST	TIPO	DESCRIPCIÓN	M2 CONS	PRECIO	UNIT/m2	FUENTE
1							

Clave del Avalúo (SHF):	09011061500659920
Fecha del Avalúo:	09/09/2006
Clave Única de Vivienda:	No Aplica
Expediente o Folio:	
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-INB-INM-06-067862

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

2. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS

A) DEL TERRENO

Lote tipo: Según Gaceta del Estado de México 2006
 Se considera el sujeto dentro del metodo fisico y no el terreno del conjunto que es de 28,378.59 m2

Abrev.	Concepto	Valor	Motivo del Factor
Fzo=	Factor de zona	1.00	TIPO DE CALLE
Fub=	Factor de ubicación	1.00	UBICACIÓN EN LA MANZANA
FFr=	Factor de frente	1.00	TAMAÑO DE FRENTE
FFo=	Factor de forma	1.00	FORMA DEL TERRENO
Fsu=	Factor de superficie	1.00	1 VECES EL LOTE TIPO
Fre=	Factor resultante	1.00	RESULTANTE

No.	Fracción	Superficie	Valor Unitario	FACTORES DE EFICIENCIA						Valor Unit.	Valor de la Fracción
				FZo	FUb	FFr	FFo	Fsu	Fre		
1	Integro	300.00	\$4,600.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$4,600.00	\$1,380,000.00
2											
3											

Indiviso SE SEÑALARÁ INDIVISO SÓLO SI SE UTILIZA EN EL CÁLCULO CORRESPONDIENTE \$1,380,000.00
 (en caso de condominios):

VALOR DEL TERRENO: **\$1,380,000.00**

B) DE LAS CONSTRUCCIONES

CRITERIO DE CONSERVACIÓN DE HEIDECKE

EC	ESTADO DE CONSERVACIÓN	EC	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FORMULA
1	INSERVIBLE	6	REPARACIONES SENCILLAS	$DEM = 1 - \left(\frac{EE}{VUT} \right)^{1.4} \left(\frac{EC}{10} \right)$
2	EN DESECHO	7	REGULAR	
3	DAÑOS GRAVES	8	MEDIO	
4	REPARACIONES IMPORTANTES	9	BUENO	
5	REPARACIONES MAYORES	10	NUEVO	

B.1) CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS

Tipo	Superficie	Indiviso	VURN	VRN	EE	EC	VUT	%DEM	FEC	VUR	VALOR
NO APLICA											
											VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS

B.2) CONSTRUCCIONES COMUNES (EN CASO DE CONDOMINIOS)

Tipo	Superficie	Indiviso	VURN	VRN	EE	EC	VUT	%DEM	FEC	VUR	VALOR
				\$0.00							VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES COMUNES

VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES (PRIVATIVAS+COMUNES):

C) DE LOS ELEMENTOS ADICIONALES (PRIVATIVOS)

Descripción	Cantidad	Indiviso	VURN	VRN	EE	EC	VUT	%DEM	FEC	VUR	VALOR
											VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES

C.2) COMUNES (EN CASO DE CONDOMINIOS)

Tipo	Superficie	Indiviso	VURN	VRN	EE	EC	VUT	%DEM	FEC	VUR	VALOR
											VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES

VRN

VALOR TOTAL DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMP. (PRIVATIVAS + COMUNES):

RESULTADO DE LA APLICACION DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FISICO O DIRECTO): **\$1,380,000.00**

Clave del Avalúo (SHF):	09011061500659920
Fecha del Avalúo:	09/09/2006
Clave Única de Vivienda:	No Aplica
Expediente o Folio:	
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-INB-INM-06-067862

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

IV.B. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

1. INFORMACIÓN DE MERCADO Y FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE RENTA:

No. Caso	Calle	Colonia	Atención	Tel./email	Valor de Oferta	Clasificación
1						
2						
3						
4						
5						
6						

NO APLICA

2. FUENTES DE INFORMACIÓN PARA ESTIMAR EL VALOR UNITARIO DE RENTA:

sup. Terr.	Sup. De construcción	Caract. De Ubicación	Edad	VUT	Conservación	Proyecto	Uso de Suelo

3. ANÁLISIS POR HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES:

FE_d	Factor de edad	Fz_o	Factor de Zona	FC_us	Factor de Uso de Suelo
FC_o	Factor de conservación	F_ub	Factor de ubicación	FO_t	Factor Otro (especificar) Comercialización
FS_u	Factor de superficie	F_ti	Factor Tipo de Inmueble		

Justificar los que se apliquen

- F_ed*. Este factor se aplica cuando existe una diferencia considerable de edad entre el sujeto y el comparable, cuando el sujeto tiene menos edad que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- F_co*. Este factor se aplica cuando existe una diferencia notable de conservación entre sujeto y el comparable, si el sujeto tiene un mejor estado de conservación, entonces el factor es mayor a 1
- F_su*. Este factor aplica cuando existe una diferencia de superficies entre el sujeto y el comparable, si el sujeto tiene una menor superficie que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- F_zo*. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre sujeto y comparable, si el sujeto esta en una mejor zona que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- F_ub*. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la ubicación entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor ubicación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- F_ti*. Este factor aplica cuando existe una diferencia en calidad de construcción entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor calidad que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- FC_us*. Este factor aplica cuando existe una diferencia en la relación construcción-terreno entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mayor relación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- FO_t*. Este factor aplica cuando existe un factor que se considere importante entre sujeto y comparable, siguiendo el criterio si el sujeto es mejor que el comparable, entonces factor es mayor a 1
- F_re*. Este factor resulta de multiplicar los 8 factores de homologación considerados para ajustes

Sup. Vendible	Valor Unit. Renta	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN									Valor. Unitario de Renta Homologado
		Fed	Fco	Fsu	Fzo	Fub	Fti	FCus	Fcom	Fre	
Valor Unitario de Renta Homologado Promedio:											
Valor Unitario de Renta a aplicar:											

4. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)

ANÁLISIS DE LA RENTA MENSUAL:

No.	Tipo	Superficie m2	Renta m2	Valor Parcial
PROMEDIO				

Renta bruta mensual:	
Renta anual	

ANÁLISIS DE DEDUCCIONES:

CONCEPTO	MONTO\$	MONTO%
a) Vacíos		
b) Impuesto Predial		
c) Construcciones y Mantenimiento		
d) Administración		
e) Seguros		
f) Otros		
SUMA		

Clave del Avalúo (SHF):	09011061500659920
Fecha del Avalúo:	09/09/2006
Clave Única de Vivienda:	No Aplica
Expediente o Folio:	
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-INB-INM-06-067862

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN

PROPORCIÓN DEL TERRENO	<input type="text"/>	
PROPORCIÓN DE CONSTRUCCIONES	<input type="text"/>	
V.U.R. EN MESES (n)	<input type="text"/>	
TASA DE DEPRECIACIÓN CONSTRUCC. MENSUAL	<input type="text"/>	ANUAL <input type="text"/>
		NOMINAL <input type="text"/>
TASA DE INVERSIÓN	<input type="text"/>	REAL <input type="text"/>
TASA DE INFLACIÓN	<input type="text"/>	<input type="text"/>
TASA DE RIESGO	<input type="text"/>	
CAPITALIZACIÓN TERRENO	<input type="text"/>	
CAPITALIZACIÓN CONSTRUCC.	<input type="text"/>	
TASA DE CAPITALIZACIÓN (i)	<input type="text"/>	<input type="text"/>

FORMULA:

$$V = \frac{PMT \left[1 - (1 + i)^{-n} \right]}{i}$$

Deducciones mensuales:	<input type="text"/>
Producto Líquido Mensual:	<input type="text"/>

4. RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	NO APLICA
--	------------------

V. CONCLUSIONES

1. RESUMEN DE VALORES

VALOR DE MERCADO:	NO APLICA
<i>Inmueble Total</i>	<input type="text"/>
<i>Por m2</i>	<input type="text"/>
VALOR FÍSICO O DIRECTO:	\$1,380,000.00
<i>Terreno Total</i>	\$1,380,000.00
<i>Terreno m2</i>	\$4,600.00
<i>Construcción Total</i>	<input type="text"/>
<i>Construcción m2</i>	<input type="text"/>
<i>Instalaciones Especiales</i>	<input type="text"/>
VALOR RESIDUAL	NO APLICA
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	NO APLICA

1-A CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

1. Son análisis, opiniones y conclusiones de tipo profesional y están solamente limitadas por los supuestos y condiciones limitantes.
2. Los análisis, opiniones y conclusiones reportados corresponden a un estudio profesional totalmente imparcial.
3. No existe por nuestra parte ningún interés presente o futuro inmediato en la propiedad valuada.
4. Los honorarios no están relacionados con el hecho de concluir un valor predeterminado o en la dirección que favorezca la causa del cliente, el monto del valor estimado, la obtención de un resultado estipulado o la ocurrencia de un evento subsecuente.
5. Personalmente hice la inspección de los bienes objeto de este avalúo y manifestamos que los resultados serán guardados con absoluta confidencialidad
6. El valor comercial se concluye a su valor Físico

2. CONCLUSION

VALOR CONCLUIDO	\$1,380,000.00
------------------------	-----------------------

Importe en letra:

UN MILLON TRECIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

Controlador (FIRMA)	Nombre:	Ing. Gracia María Martinelli Pincione		
	Autorización S.H.F.:	0302612	Cédula Profesional	3353959
	Postgrado (en su caso):	Inmuebles		
	Registro fiscal (en su caso):	MAPG 531104 F13		
Valuador (FIRMA)	Nombre:	Arq. Gustavo Eligio de la Cerda Lemus		
	Autorización S.H.F.:	0304857	Cédula Profesional	3444512
	Postgrado (en su caso):	Inmuebles		
	Registro fiscal (en su caso):	CELG561201 DN8		

Clave del Avalúo (SHF):	09011061500659920
Fecha del Avalúo:	09/09/2006
Clave Única de Vivienda:	No Aplica
Expediente o Folio:	
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-INB-INM-06-067862

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

3. REPORTE FOTOGRÁFICO

INCLUIR FOTOGRAFÍAS DE ENTORNO, FACHADA Y ÁREAS PRINCIPALES QUE EJEMPLIFIQUEN LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS (ACABADOS, BAÑO Y COCINA), SEÑALANDO EL ÁREA A QUE CORRESPONDEN.
EN EL CASO DE CONDOMINIOS, INCLUIR FOTOGRAFÍAS REPRESENTATIVAS DE LAS ÁREAS

NOTA: LAS FOTOGRAFÍAS AQUÍ INCLUIDAS TIENEN EL PROPÓSITO ANTES DESCRITO Y PUEDEN NO CORRESPONDER A LA TOTALIDAD DE LAS ÁREAS DEL INMUEBLE VALUADO.



MANZANA 5 LOTE 4-41



MANZANA 5 LOTE 4-41



VISTA PANORAMICA DESDE "LAS PLAZAS"



AVANCE DE DUCTO SUBTERRANEO DE
INSTALACIONES



CASETA DE ACCESO A
"LAS PLAZAS"



VIALIDADES

Clave del Avalúo (SHF):	09011061500659920
Fecha del Avalúo:	09/09/2006
Clave Única de Vivienda:	No Aplica
Expediente o Folio:	
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-INB-INM-06-067862

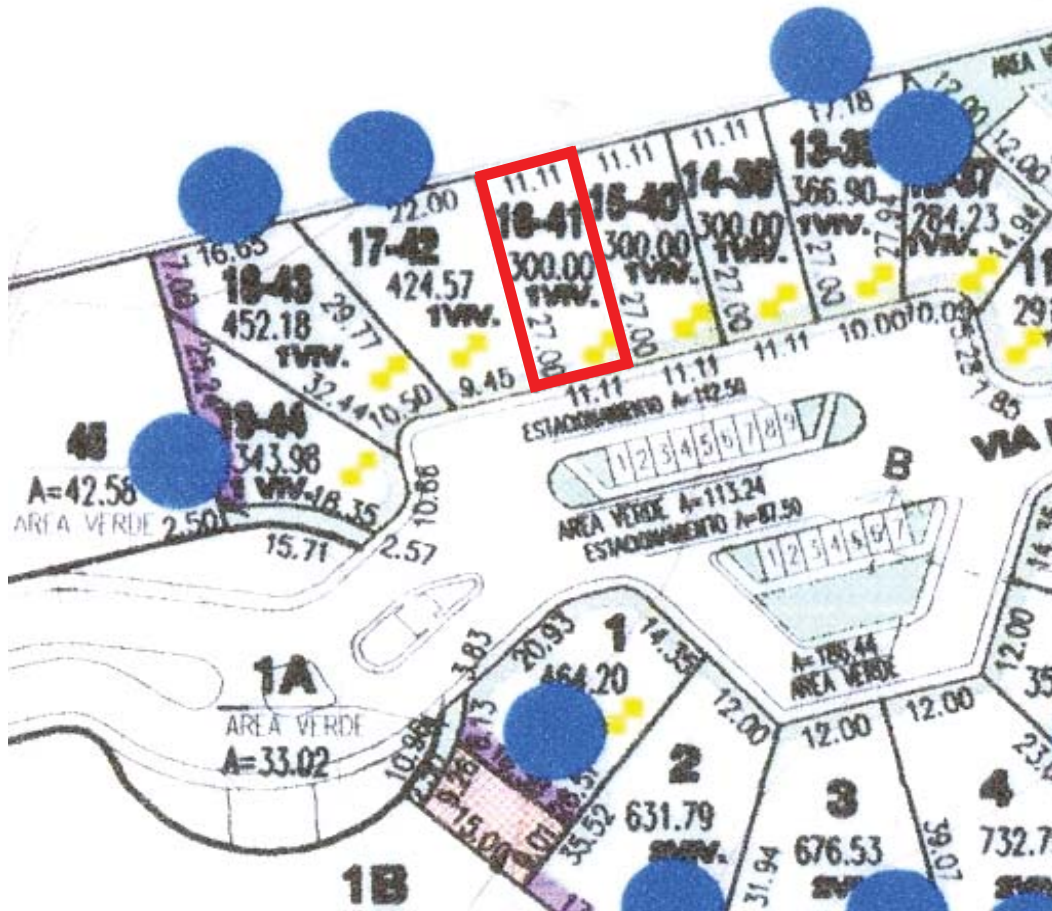
AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

4. CROQUIS DEL INMUEBLE

EN ESTE ESPACIO, REPRESENTAR UN CROQUIS GENERAL DEL INMUEBLE:

NOTA: EL PRESENTE CROQUIS TIENE LA FINALIDAD EXCLUSIVA DE OFRECER UNA REPRESENTACIÓN GENERAL DE LA DISTRIBUCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES SOBRE EL TERRENO, PUEDE NO ENCONTRARSE A ESCALA, NI SEÑALAR CON EXACTITUD LA DISTRIBUCIÓN DE LAS ÁREAS ENCONTRADAS EN EL

METROS CUADRADOS LEVANTADOS (SI APLICA)



 Manzana 5, Lote 4-41



CASA HABITACIÓN

A continuación se presenta el caso de una casa habitación ubicada en la Calle Cerrada de Presa en la Colonia San Jerónimo Lídice en la Delegación Magdalena Contreras.

En este caso en especial, toda la planta baja le corresponde a servicios, así que para el enfoque físico, se deberán tomar en cuenta ***dos tipos de construcción*** y se aplican los costos específicos a cada uno de ellos.

AVALUO INMOBILIARIO

REGISTRO TESORERIA D. F. V - 0604 - 20

AVALUO No: FGC-DF-07- 0240
FECHA: 28 de Febrero de 2007

SOLICITANTE: JAIME DURAN LEBRIJA

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: CALLE: CDA. DE PRESA No.: 35 , No. INT.: -
COLONIA: SAN JERONIMO LIDICE , DELEGACIÓN: MAGDALENA CONTRERAS , C.P.: 010200,
EN MÉXICO, D. F.

OBJETO: CONOCER EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

PROPOSITO: ESCRITURACIÓN



VALOR FISICO:	\$	7,284,316.74
VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS:	\$	5,304,827.17
VALOR DE MERCADO:	\$	7,407,288.00

CONCLUSION:

VALOR COMERCIAL: \$ 7,407,000.00
SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.

AVALUO INMOBILIARIO**I.- ANTECEDENTES**

Valuador :

ARQ. FRANCISCO GUZMAN CASTRO
REGISTRO TESORERIA D. D. F. No.: V - 0604
 ESPECIALISTA EN VALUACION INMOBILIARIA CEDULA No.: 3626305

Solicitante del Avalúo :

JAIME DURAN LEBRIJA

Domicilio para oír notificaciones :

CALLE: CDA. DE PRESA **No.:** 35 **No. INT.:** -
COLONIA: SAN JERONIMO LIDICE
DELEGACIÓN: MAGDALENA CONTRERAS
C.P.: 10200 MÉXICO, D. F.

Fecha del avalúo :

28 de Febrero de 2007

Inmueble que se valúa :

CASA HABITACION

Número de cuenta predial :

075	089	23	000	9	
-----	-----	----	-----	---	--

Número de cuenta de agua :

14	32	082	676	01	000	6
----	----	-----	-----	----	-----	---

Régimen de propiedad :

PRIVADA

Propietario del inmueble :

JACQUELINE RAMÍREZ VINAY

Domicilio del propietario :

CALLE: CDA. DE PRESA **No.:** 35 **No. INT.:** -
COLONIA: SAN JERONIMO LIDICE
DELEGACIÓN: MAGDALENA CONTRERAS
C.P.: 10200 MÉXICO, D. F.

Objeto del avalúo :

CONOCER EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

Propósito o destino del avalúo :

ESCRITURACIÓN

Ubicación del inmueble :

CALLE: CDA. DE PRESA **No.:** 35 **No. INT.:** -
COLONIA: SAN JERONIMO LIDICE
DELEGACIÓN: 10 MAGDALENA CONTRERAS
C.P.: 10200 MÉXICO, D. F.

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la zona :

HABITACIONAL DE 2do. ORDEN

Tipos de construcción dominante en la zona :

CASAS HABITACIÓN MODERNAS, DESARROLLADAS EN UNO Y DOS NIVELES DE BUENA CALIDAD.

Índice de saturación en la zona :

100%

Población :

NORMAL

Nivel socioeconómico de la zona :

MEDIA-ALTA

Contaminación ambiental :

NIVELES NORMALES DE CONTAMINACIÓN EL DIA DE LA VISITA

Uso del suelo :

H	2	70		HABITACIONAL	DOS	NIVELES	70%	AREA LIBRE	
---	---	----	--	--------------	-----	---------	-----	------------	--

Vías de acceso e importancia de las mismas :

AV. SAN JERONIMO COMO VÍA DE PRIMER ORDEN DE TRAFICO ALTO .
 CALLE LA PRESA COMO VÍA SECUNDARIA DE TRAFICO MEDIO.

Servicios públicos y equipamiento urbano :

COMPLETOS: CON ABASTO DE AGUA POTABLE MEDIANTE TOMAS DOMICILIARIAS, REDES MIXTAS DE DRENAJE Y ALCANTARILLADO, RED ELÉCTRICA AÉREA, CON PAVIMENTO EN CALLES, BANQUETAS DE CONCRETO SIMPLE, ALUMBRADO PUBLICO CON LÁMPARAS INCANDESCENTES, SISTEMA DE TELEVISIÓN POR CABLE, SERVICIO DE TRANSPORTE PUBLICO, TELÉFONO Y VIGILANCIA.
COMO EQUIPAMIENTO URBANO CUENTA CON : EDUCACIÓN BÁSICA, MEDIA, MERCADOS Y CENTROS COMERCIALES, PARQUES, ÁREAS RECREATIVAS, BANCOS, RESTAURANTES, IGLESIA, ÁREAS VERDES, A 1000 Mts. A LA REDONDA.

III.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Tramo de calle, calles transversales, limitrofes y orientación :

PREDIO DE FORMA REGULAR SENSIBLEMENTE PLANO CON FRENTE ORIENTADO HACIA EL NOROESTE ENTRE LAS SIGUIENTES CALLES:

CALLE CONSTITUYENTE: CALLE CERRADA DE LA PRESA AL SURESTE, CALE LA PRESA AL NORESTE, PRIV. TRINI AL NOROESTE, Y CERRANDO LA MANZANA LA CALLE HEROES DE PADIERNA.

Medidas y colindancias según :

ESCRITURA No.

37.617

LIBRO :

756

CON FECHA :

25 de Abril de 2003.

ANTE LA FE DEL LIC.:

LUIS ANTONIO MONTES DE OCA MAYAGOITIA

TITULAR DE LA NOTARIA No.:

29

DEL D.F.

Orientación.	Medidas.	Colindancias.
AL SURESTE EN :	17.00 MTS.	CON CALLE PRIVADA DE LA PRESA
AL SUROESTE EN :	22.50 MTS.	CON FRACCIÓN DOS RESULTANTE DE LA DIVISION
AL NOROESTE EN :	17.00 MTS.	CON FRACCION UNO RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN
AL NORESTE EN :	22.50 MTS.	CON PORCION NÚMERO SEIS

Superficie total del terreno :

382.50

 M².

Según .

COPIA DE SIMPLE DE ESCRITURA

Indiviso :

100.00%

%

Topografía :

TERRENO SENSIBLEMENTE PLANO

Configuración :

PREDIO DE FORMA REGULAR

No. De frentes :

1

UNO

Características panorámicas :

CASA HABITACIÓN SIMILAR A EL INMUEBLE VALUADO

Servidumbre y/o restricciones :

LAS QUE MARCA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA DELEGACIÓN: MAGDALENA CONTRERAS CON USO DE SUELO H / 2 / 70, NO SE OBSERVAN RESTRICCIONES

Densidad de construcción: c.u.s.:

0.60

VECES EL ÁREA DEL TERRENO.

229.50

 M².

Intensidad de construcción: c.o.s.

30%

DEL ÁREA DEL TERRENO

114.75

 M².

C R O Q U I S



IV.-DESCRIPCION GENERAL Y USO DEL INMUEBLE

Uso actual : PREDIO URBANO DE FORMA REGULAR EN QUE SE LOCALIZA LA CASA HABITACION DESARROLLADA EN TRES NIVELES, LA CUAL CUENTA CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN:

- T - I :** PLANTA BAJA: COCHERA CUBIERTO CON ESPACIO PARA CUATRO AUTOMOVILES, CUARTO DE SERVICIO CON UN BAÑO COMPLETO, DOS BODEGAS, UN BAÑO COMPLETO, CASETA DE VIGILANCIA CON BAÑO Y CUBO DE ESCALERAS.
- T - II :** PLANTA PRIMER NIVEL: VESTIBULO DE DISTRIBUCIÓN, ESTANCIA, COMEDOR, MEDIO BAÑO, SALA DE T.V. , CUARTO DE JUEGOS O USOS MÚLTIPLES, COCINA, CUARTO DE LAVADO Y PLANCHADO, PATIO DE SERVICIO Y CUBO DE ESCALERAS.
- T - III :** PLANTA SEGUNDO NIVEL: RECAMARA PRINCIPAL CON BAÑO Y VESTIDOR, DOS RECAMARAS SECUNDARIAS CON UN BAÑO COMPLETO Y VESTIDOR CADA UNA DE ELLAS, SALA DE T.V. Y CUBO DE ESCALERAS.

Tipos de construcción apreciados :

TIPOS	USO	RANGO NIVEL	CLASE	USO	CALIDAD	DESCRIPCION	SUP. CONST. M2
T - I	H	- 05	- 5	HABITACIONAL	DE MUY BUENA CALIDAD	COMPRENDE CASA HABITACION	401.48 m ²
T - II	H	- 02	- 3	SERVICIOS	DE MEDIANA CALIDAD	COMPRENDE SERVICIOS	186.40 m ²
T - III	-	-	-				
T - IV	-	-	-				
T - V	-	-	-				
T - VI	-	-	-				

Número de niveles :

TRES EN GENERAL

Edad aproximada de la construcción (años):

TIPO I TIPO II TIPO III TIPO IV TIPO V TIPO VI

Vida útil total de la construcción (años):

Vida útil remanente (años):

Estado de conservación :

NORMAL

Calidad del proyecto :

ADECUADO A SU USO

Unidades rentables o susceptibles a rentarse :

CASA HABITACIÓN-SERVICIOS---- EN GENERAL.

V.-ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

A).- OBRA NEGRA O GRUESA.

Cimentación:	ZAPATAS CORRIDAS CON CONTRATRABES DE CONCRETO ARMADO
Estructura:	MUROS DE CARGA CON REFUERZOS HORIZONTALES Y VERTICALES DE CONCRETO ARMADO
Muros:	TABICON PENSADO DE CEMENTO - ARENA, ASENTADO CON MORTERO Y REFUERZOS HORIZONTALES Y VERTICALES DE CONCRETO ARMADO
Entrepisos:	LOSA MACIZA DE CONCRETO ARMADO EN CLAROS MEDIANOS, TIPO PLANA DE 10 CMS. DE ESPESOR
Techos:	LOSA MACIZA DE CONCRETO ARMADO EN CLAROS MEDIANOS, TIPO PLANA DE 10 CMS. DE ESPESOR
Azoteas:	ENLADRILLADAS E IMPERMEABILIZADAS, PRETILES EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION
Bardas:	TABICON LIGERO DE CONCRETO CON REFUERZOS DE CONCRETO ARMADO CON TERMINADO PULIDO FINO

B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

Aplanados:	YESO A REGLA Y PLOMO CON ACABADO EN TIROL PLANCHADO PASTAS TEXTURIZADAS CON COLOR INTEGRAL
Plafones:	YESO A REVENTÓN SOBRE LOSA DE CONCRETO CON ACABADO LISO
Lambrines:	PLACA DE GRANITO EN COCINA MOSAICOS DE CERAMICA 4X4 CM EN BAÑOS SECUNDARIOS MARMOL DE 1.5 X 1.5 M EN BAÑO DE RECAMARA PRINCIPAL
Pisos:	CONCRETO PULIDO CON COLR INTEGRAL EN GENERAL EPÓXICO EN BAÑOS SECUNDARIOS Y CUARTO DE SERVICIO CANTERA EN ESCALERAS MARMOL DE 2 X 2 M EN BAÑO DE RECAMARA PRINCIPAL
Zoclos:	NO TIENE
Escaleras:	RAMPA Y ESCALONES DE CONCRETO ARMADO ACABADO EN CANTERA GRIS
Pintura:	VINILICA EN MUROS Y ESMALTE EN HERRERIA
Recubrimientos Especiales:	CANTERA EN MURO DE SALA DE T.V.

C).- CARPINTERIA:

Puertas :	DE INTERCOMUNICACIÓN ENTABLERADAS DE MADERA DE BUENA CALIDAD, BARNIZADAS
Closets :	VESTIDORES COMPLETOS CON CAJONERAS Y ENTREPAÑOS DE CEDRO
Pisos :	NO TIENE
Lambrines y plafones :	NO TIENE

D).- INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS:

Hidráulica :	RAMALES OCULTOS CON TUBERIA DE COBRE EN ALIMENTACION DE AGUA FRIA Y CALIENTE Y EN CONEXIÓN A MUEBLES
Sanitaria :	DESAGÜES CON TUBERIA DE COBRE Y DRENAJE CON TUBO DE CEMENTO DE 8" Y REGISTROS Y TABIQUE ROJO CON APLANADO FINO Y TAPA DE CONCRETO SIMPLE
Muebles de baño :	DE MUY BUENA CALIDAD, ACCESORIOS DE CERAMICA
Muebles de cocina :	COCINA INTEGRAL DE MUY BUENA CALIDAD, CUBIERTA DE FORMICA Y TARJA DE ACERO INOXIDABLE, MUEBLES DE MADERA

E).- INSTALACION ELECTRICA:

	TIPO MONOFASICA CON PANEL DE CONTROL, RAMALES OCULTOS CON TUBERIA A BASE DE POLIDUCTO Y SALIDAS NORMALES EN TECHO
--	---

F).- HERRERIA:

Ventanería y/o cancelería :	PERFILES DE ALUMINIO ANODIZADO DE MUY BUENA CALIDAD EN VENTANAS
Puertas y protecciones :	PLACAS DE ACERO DE MUY BUENA CALIDAD

G).- VIDRIERIA:

	SENCILLOS EN ÁREAS MINIMAS Y OPACOS EN BAÑOS
--	--

H).- CERRAJERIA:

	CHAPAS EXTERIORES DE SEGURIDAD Y DE INTERCOMUNICACIÓN DE BUENA CALIDAD EN INTERIORES
--	--

I).- FACHADA:

	EN LINEAS RECTAS DE BUENA CALIDAD CON RECUBRIMIENTO DE APLANADO DE MORTERO ACABADO FINO Y ALGUNOS MUROS DE CANTERA
--	--

J).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

EA - 09	COCINAS INTEGRALES MOVIBLES
EA - 07	PORTONES DE OPERACIÓN ELECTRICA
OC - 01	BARDAS, CELOSIAS
OC - 06	JARDINES
OC - 10	CISTERNAS O ALJIBES

VI.-CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO.

LOS MÉTODOS DE VALUACIÓN UTILIZADOS EN LA ELABORACION DE ESTE AVALUO SON :

EL FÍSICO O DIRECTO, EL DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS Y EL COMPARATIVO O DE MERCADO.

EL VALOR FÍSICO SE ESTIMA EN FUNCIÓN DE LAS ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN, PERO ACTUALIZANDO LOS COSTOS A LA FECHA EN QUE SE PRACTICA EL AVALUÓ Y DEPRECIÁNDOLOS EN FUNCIÓN DE LA EDAD, OBSOLESCENCIA, CONSERVACIÓN APARENTE DEL INMUEBLE Y CUALQUIER OTRO FACTOR QUE LO AFECTE.

EL VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS : ES LA CANTIDAD DE DINERO QUE ES CAPAZ DE PRODUCIR EL INMUEBLE EN UN PLAZO DETERMINADO, CONFORME AL MERCADO DE RENTAS DE INMUEBLES SIMILARES AL VALUADO, APLICANDO LAS DEDUCCIONES POR DEMERITOS, IMPUESTOS Y GASTOS, APLICANDO LAS TASAS DE CAPITALIZACION ACEPTADAS EN EL MERCADO INMOBILIARIO.

EL COMPARATIVO O DE MERCADO : CONSISTE EN DETERMINAR EL VALOR DEL INMUEBLE EN ESTUDIO, MEDIANTE LA COMPARACION CON INMUEBLES SIMILARES EN CARACTERISTICAS, TIPO, UBICACION, USO, SUPERFICIE, CALIDAD, EDAD Y VIABILIDAD DE COMERCIALIZACION, APLICANDO LAS LEYES DE LA OFERTA Y LA DEMANDA VIGENTES EN EL MERCADO INMOBILIARIO.

NOTA:

VII.-INVESTIGACIÓN DE MERCADO

INVESTIGACION DE MERCADO PROPIEDADES EN VENTA.

REF. No	OFERTA								SUPERFICIE		EDAD	V.U.T	PRECIO	
	CALLE.	No.	COLONIA	C. P.	DELG.	TELÉFONO:	INFORMANTE:	NIV.	TERR.	CONS.			OFERTA \$	\$/m ²
1	LA PRESA	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CO	8503-5550	GPO. AFIMEX	3	545.00	524.00	20	90	6,000,000.00	11,450.38
2	PRIVADA SAN ANTONIO	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CO	5680-1730	INMOBILIARIA VERCH	2	465.00	440.00	15	90	5,950,000.00	13,522.73
3	ASUNCION	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CO	5595-4045	ORGANIZACIÓN SERR	1	770.00	478.00	25	90	5,900,000.00	12,343.10
4	ASUNCION	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CO	5682-3050	OSCAR DEL VALLE	2	445.00	310.00	12	90	3,975,000.00	12,822.58
5	CERRADA AQUILA	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CO	5688-3199	ADR ASESORA INMOE	2	440.00	350.00	20	90	4,300,000.00	12,285.71
6	ANTONIA	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CO	5595-0845	GUILLERMINA CORDO	3	298.00	350.00	12	90	4,500,000.00	12,857.14

TABLA DE HOMOLOGACIÓN PARA VALORES DE MERCADO (CONSTRUCCIONES)

REF. No	CLASIFICACIÓN	ÁREA DE VALOR	VALOR VENTA \$/M2	F.com.	VALOR							VALOR HOMOLOGADO	PONDERACIÓN %
					AJUSTADO	Fca	Fco	Flo	FSu	Fed	Fre		
1	H - 05 - 4	A10024	11,450.00	0.90	\$10,305.00	1.10	1.00	1.00	0.98	1.17	1.26	\$12,939.17/m ²	15.00%
2	H - 02 - 4	A10024	13,523.00	0.90	\$12,171.00	1.05	1.00	1.00	0.93	1.12	1.10	\$13,351.00/m ²	20.00%
3	H - 02 - 4	A10024	12,343.00	0.90	\$11,109.00	1.05	1.00	1.00	0.95	1.22	1.22	\$13,576.38/m ²	20.00%
4	H - 02 - 4	A10024	12,823.00	0.90	\$11,541.00	1.05	1.00	1.00	0.82	1.09	0.94	\$10,840.66/m ²	15.00%
5	H - 02 - 4	A10024	12,286.00	0.90	\$11,057.00	1.10	1.00	1.00	0.86	1.17	1.11	\$12,296.01/m ²	15.00%
6	H - 05 - 4	A10024	12,857.00	0.90	\$11,571.00	1.10	1.00	1.00	0.86	1.09	1.04	\$11,987.77/m ²	15.00%

VALOR DE MERCADO:

VALOR PONDERADO:	12,600.00 m ²	100.0%
------------------	--------------------------	--------

INMUEBLE A VALUAR	
SUPERF. CONST.:	587.88 m ²
SUPERF. ESTAC. EN SU CASO:	0.00 m ²
EDAD:	3 AÑOS
VIDA TOTAL:	90 AÑOS
CALIDAD:	1.00 MEDIA
SERVICIOS:	1.00 NORMAL

RANGOS A CONSIDERAR			
CALIDAD:		CONSERVACIÓN	
ALTA:	1.10	1.10	MUY BUENO
MEDIA:	1.00	1.00	BUENO
BAJA:	0.95	0.95	REGULAR
		0.80	MALO

Fcom= Factor de comercialización
Fca= Factor de calidad (acabados)
Fco= Factor de conservación
Flo= Factor de localización
Fed= Factor de edad
Fre= Factor resultante

TABLA DE HOMOLOGACIÓN PARA VALORES DE MERCADO (TERRENO)

REF. No	OFERTA					SUPERFICIE		PRECIO		Fed.	INSTALACIONES ESPECIALES	\$/m ²	250
	CALLE.	No.	COLONIA	C. P.	DELG.	TERR.	CONS.	OFERTA	CONSTRUCCION				
1	CERRADA DE TRINI	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CONTRERAS	223.00	0.00	\$2,230,000.00	\$0	1.00	0%	10,000.00	0.89
2	CERRADA DE TRINI	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CONTRERAS	251.00	0.00	\$2,510,000.00	\$0	1.00	0%	10,000.00	1.00
3	PROVIDENCIA	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CONTRERAS	614.00	0.00	\$4,900,000.00	\$0	1.00	0%	7,980.46	2.46
4	BENITO JUAREZ	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CONTRERAS	826.00	0.00	\$5,000,000.00	\$0	1.00	0%	6,053.27	3.30
5	FRANCISCO BENITES	N/P	PROGRESO	10120	MAGDALENA CONTRERAS	845.00	0.00	\$5,915,000.00	\$0	1.00	0%	7,000.00	3.38
6	LOMAS QUEBRADAS	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CONTRERAS	1,200.00	0.00	\$6,200,000.00	\$0	1.00	0%	5,166.67	4.80

REF. No	VALOR VENTA \$/M2	ÁREA DE VALOR	Fcom.	Flo.	FUs.	VALOR							VALOR HOMOLOGADO	PONDERACIÓN %
						AJUSTADO	FZo	FUb	FFr	FFo	FSu.	FRo		
1	10,000.00	A10024	0.80	1.00	1.00	8,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$8,000.00	15.00%
2	10,000.00	A10024	0.80	1.00	1.00	8,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$8,000.00	15.00%
3	7,980.00	A10024	0.80	1.00	1.00	6,384.00	1.00	1.00	1.00	1.02	1.02	\$6,514.00	15.00%	
4	6,053.00	A10024	0.80	1.00	1.00	4,842.00	1.00	1.00	1.00	1.02	1.02	\$4,941.00	20.00%	
5	7,000.00	A01129	0.80	1.00	1.00	5,600.00	1.00	1.00	1.00	1.02	1.02	\$5,714.00	15.00%	
6	5,167.00	A10024	0.80	1.00	1.00	4,134.00	1.00	1.00	1.00	1.06	1.06	\$4,398.00	20.00%	

VALOR PONDERADO:	6,000.00 m ²	100.0%
------------------	-------------------------	--------

Fcom= Factor de comercialización
Flo= Factor de localización
FUs= Factor de uso de suelo

FZo= Factor de zona
FUb= Factor de ubicación
FFr= Factor de frente
FFo= Factor de forma
FSu= Factor de superficie
FRo= Factor resultante

VIII.- VALOR FÍSICO O DIRECTO

A).- DEL TERRENO:

REGION		MANZANA	
NUMERO DE CUENTA PREDIAL:	075	089	VALOR DE REFERENCIA: \$4,856.17
AREA Ó CORREDOR DE VALOR:	A10024		VALORES DE CALLE O DE ZONA: \$6,000.00
CLASIFICACION DE LA ZONA: HABITACIONAL DE 2do. ORDEN			
USO DEL SUELO:	H	/ 02	/ 70
FORMA:	REGULAR:	SI	NUMERO DE FRENTES: 1
FACTOR DE SUPERFICIE:		SLo.	SLm.
		382.50	250.00
			RLm.
			1.53

FRACCIÓN	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE M2.	FACTORES DE EFICIENCIA DEL SUELO							VALOR UNIT. RESULTANTE	INDIVISO %	VALOR PARCIAL
			FZo	FUb	FFr	FFo	FSu.	Fto	FRe.			
I.-	\$ 6,000.00	382.50	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	6,000.00	100.00%	\$ 2,295,000.00
II.-												
III.-												
SUMA:		382.50									(A) TOTAL:	\$ 2,295,000.00
VALOR UNITARIO PROMEDIO:		\$ 6,000.00										

FZo= Factor de zona.

FUb.=Factor de ubicación

FFr.= Factor de frente.

FFo.=Factor de forma FSu.=Factor de superficie.

Fto.= Factor de topografía.

FRe.=Factor Resultante de Tierra.

B).- DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	CLAVES DE :			USO GENÉRICO	VALOR UNITARIO \$	EDAD AÑOS	V.U.R. AÑOS	FACTORES		SUPERFICIE m2	VALOR UNITARIO RESULTANTE \$	INDIVISO %	VALOR PARCIAL
	USO	RANGO	CLASE					Fed *	Fco				
T - I	H	05	5	HABITACIONAL	\$ 10,400.00	03	87	0.97	1.00	401.48 m ²	\$ 10,088.00	100.00%	\$ 4,050,130.24
T - II	H	05	3	SERVICIOS	\$ 5,000.00	03	67	0.77	1.00	186.40 m ²	\$ 3,850.00	100.00%	\$ 717,640.00
T - III													
T - IV													
T - V													
T - VI													
SUMA										587.88 m ²	(B) TOTAL	\$ 4,767,770.24	

* UTILIZANDO LA FORMULA DEL FACTOR DE EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:

FACTOR DE EDAD (FE_d)

$$FE_d = \frac{0.100 (VP) + 0.900 (VP - E)}{VP}$$

EN DONDE: FE_d = Factor de Edad

V. P. = Vida Probable

E = Edad

FACTOR DE GRADO DE CONSERVACIÓN

CLAVE GRADO FACTOR

RU RUINOSO 0.00

ML MALO 0.80

NO NORMAL 1.00

BU BUENO 1.10

C).- DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO \$	EDAD AÑOS	VIDA UTIL. PROBABLE	FACTORES			VALOR RESULT. \$	INDIVISO:	VALOR PARCIAL:	
						Fco	Obs.	Fed				
COCINAS INTEGRALES MOVIBLES	1.00	LOTE	\$ 75,000.00	03	40	1.00	1.00	0.93	\$ 69,750.00	100.00%	\$ 69,750.00	
PORTONES DE OPERACIÓN ELECTRICA	2.00	LOTE	\$ 15,000.00	03	40	1.00	1.00	0.93	\$ 13,950.00	100.00%	\$ 27,900.00	
BARDAS, CELOSIAS	50.00	ML	\$ 1,500.00	03	90	1.00	1.00	0.97	\$ 1,455.00	100.00%	\$ 72,750.00	
JARDINES	123.00	M2	\$ 150.00	03	90	1.00	1.00	0.97	\$ 145.50	100.00%	\$ 17,896.50	
CISTERNAS O ALJIBES	1.00	LOTE	\$ 35,000.00	03	50	1.00	1.00	0.95	\$ 33,250.00	100.00%	\$ 33,250.00	
VALOR DE LAS INST. ESPECIALES:											(C) TOTAL	\$ 221,546.50

VALOR FÍSICO O DIRECTO A + B + C

TERRENO	CONSTRUCCIONES	INSTALACIONES ESPECIALES	TOTAL
\$2,295,000.00	+	\$4,767,770.24	+
		\$221,546.50	=
			\$7,284,316.74

IX.-VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

INVESTIGACION DE MERCADO PROPIEDADES EN RENTA.

REF.	OFERTA								SUPERFICIE		EDAD	V.U.T	PRECIO	
	No.	CALLE / AVENIDA	No.	COLONIA	C. P.	DELG.	TELÉFONO:	INFORMANTE:	NIV.	TERR.			CONS.	OFERTA \$	$/m^{2}
1	CALLEJON DE LAS CRUCES	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CO	5683-8858	INMOBILIARIA DANGIL	2	200.00	234.00	15	90	18,700.00	79.91
2	SANTIAGO	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CO	5595-3753	VALERIA PRIETO	2	425.00	453.00	15	90	28,000.00	61.81
3	CDA. DE SAN JERONIMO	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CO	5688-0541	CENTURY 21 TRUEBA	4	552.00	560.00	15	90	30,000.00	53.57
4	AV. SAN JERONIMO	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CO	5593-3753	PULIDO FERRER Y AS	1	1,000.00	300.00	15	90	25,000.00	83.33
5	SAN BERNABE	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CO	5520-2374	KARIN MARQUARD O	3	350.00	330.00	15	90	25,000.00	75.76
6	AV. SAN BERNABE	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CO	3184-2664	SOLUCION INMOBILIA	3	480.00	380.00	10	90	30,000.00	78.95

TABLA DE HOMOLOGACIÓN PARA VALORES DE RENTA.

REF. No.	CLASIFICACIÓN	VALOR \$/m ² .	Fcom	VALOR AJUSTADO	Fca	Fse	Flo	Fed	FSu	Fre	VALOR HOMOLOGADO	PONDERACIÓN %
1	H - 02 - 4	80.00	1.00	\$80.00	1.10	1.00	1.00	1.12	0.70	0.86	\$ 69.00	20.00%
2	H - 02 - 4	62.00	1.00	\$62.00	1.10	1.00	1.00	1.12	0.94	1.16	\$ 72.00	20.00%
3	H - 05 - 4	54.00	1.00	\$54.00	1.15	1.00	1.00	1.12	0.99	1.28	\$ 69.00	15.00%
4	H - 02 - 4	83.00	1.00	\$83.00	1.10	1.00	1.00	1.12	0.81	1.00	\$ 83.00	15.00%
5	H - 05 - 4	76.00	1.00	\$76.00	1.10	1.00	1.00	1.12	0.84	1.04	\$ 79.00	15.00%
6	H - 05 - 4	79.00	1.00	\$79.00	1.10	1.00	1.00	1.07	0.89	1.05	\$ 83.00	15.00%

VALOR PONDERADO:	80.00 m ²	100.0%
------------------	----------------------	--------

INMUEBLE A VALUAR	
SUPERF. CONST.:	587.88 m ²
SUPERF. ESTAC. EN SU CASO:	0.00 m ²
EDAD:	3 AÑOS
VIDA TOTAL:	90 AÑOS
CALIDAD:	1.00
SERVICIOS:	1.00

RANGOS A CONSIDERAR	
CALIDAD:	
ALTA:	1.10
MEDIA:	1.00
BAJA:	0.95

Fcom= Factor de comercialización
Fca= Factor de calidad (acabados)
Fse= Factor de servicios (estac. Cisterna, etc.)
Flo= Factor de localización
Fed= Factor de edad
Fre= Factor resultante

A).- RENTA REAL O EFECTIVA:

	\$	-
B).- RENTA ESTIMADA O DE MERCADO:	XX	\$ 80.00

TIPO	USO	SUPERFICIE m2.	VALOR RENTA/m ²	INDIVISO %	RENDA MENSUAL
T - I	HABITACIONAL	401.48	\$ 80.00	100.0000%	\$ 32,118.40
T - II	SERVICIOS	186.40	\$ 80.00	100.0000%	\$ 14,912.00
T - III					
T - IV					
T - V					
T - VI					
TOTAL :		587.88	\$80.00		\$ 47,030.40

C).- RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL:(efectiva o estimada)

	\$47,030.40
D).- MENOS IMPORTE DE DEDUCCIONES:	\$ 22,076.00
	47.00%

(Descripción)	2 Meses	3 Años		
a) Vacíos:			\$ 2,612.80	5.56%
b) Impuesto predial:			\$ 1,547.35	3.29%
c) Servicio de agua(en su caso):			\$ 705.46	1.50%
d) Conserv. y mantenimiento:			\$ 1,881.22	4.00%
e) Administración:			\$ 470.30	1.00%
f) Energía eléctrica(en su caso):			\$ 705.46	1.50%
g) Seguros:			\$ 470.30	1.00%
h) Otros(imprevistos):			\$ 470.30	1.00%
i) Depreciación fiscal:			\$ 470.30	1.00%
j) Deducciones fiscales(b, c, d, e, f, g):			\$ 5,780.09	12.29%
k) I. S. R. :			\$ 12,742.53	27.09%
SUMA(a + h + i + j + k):			\$ 22,076.03	46.94%

E).- RENTA NETA MENSUAL:

	\$ 24,954.40
F).- RENTA NETA ANUAL:	\$ 299,452.80

G). CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL

5.64%	% TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE
-------	------------------------------------

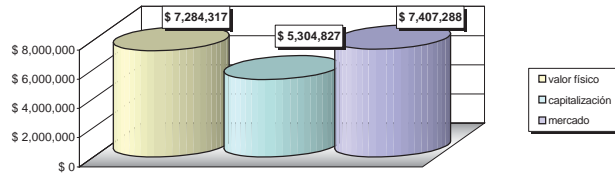
AL CASO, RESULTA UN VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE :

\$ 5,304,827.17

VALOR DE CAPITALIZACIÓN \$	\$ 5,304,827.17
----------------------------	-----------------

X.- RESUMEN

VALOR FÍSICO O DIRECTO:					\$	7,284,316.74
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:					\$	5,304,827.17
VALOR DE MERCADO:	\$	12,600.00	X	587.88	=	\$ 7,407,288.00



valor físico	\$	7,284,317
capitalización	\$	5,304,827
mercado	\$	7,407,288

XI.-CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

SE ESTIMO EL VALOR FÍSICO A PARTIR DE LOS PRECIOS UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN, OBTENIDOS DE EMPRESAS ESPECIALIZADAS EN VALORES UNITARIOS COMO SON " BIMSA Y PRISMA ". AFECTADOS POR UN FACTOR DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

SE CALCULO EL ÍNDICE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS, POR EL MÉTODO DE RENTAS ESTIMADAS.

EL VALOR DE MERCADO ES EL PRODUCTO DE LA MEDIA AJUSTADA DEL MERCADO POR LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE VALÚADO.

EL VALOR COMERCIAL ES IGUAL AL VALOR FÍSICO O DIRECTO EN N. R.

XII.-CONCLUSION

VALOR COMERCIAL: (Cifras N.R.)

\$ 7,407,000.00

SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DIA :

28 de Febrero de 2007

XIII.- VALOR REFERIDO

PERITO VALUADOR.

ARQ. FRANCISCO GUZMAN CASTRO
 ESPECIALISTA EN VALUACION INMOBILIARIA CEDULA No.: 3626305
 REGISTRO TESORERIA D. D. F. No.: V - 0604

* EL PRESENTE AVALÚO NO TENDRA VALIDEZ SI NO LLEVA EL SELLO Y FIRMA DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS POR ESTA INSTITUCIÓN

* EL AVALÚO NO PODRA SER UTILIZADO PARA FINES DISTINTOS AL INDICADO EN EL PROPOSITO DEL AVALÚO

* LA VIGENCIA DEL PRESENTE AVALUO ES DE SEIS MESES A PARTIR DE LA FECHA DEL MISMO

MATRIZ DE PUNTOS, PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES.

TIPO I. ANEXO 1 - A (HABITACIONAL)														
CLASE	ESPACIOS	ESTRUCTURA				ACABADOS					SERVICIOS	TABLA DE PUNTOS		
	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERÍA	RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	MUEBLES DE BAÑO	CLASE	INFERIOR	SUPERIOR
1												1	0	38
2												2	39	60
3												3	61	85
4								5	5			4	86	115
5						8	6				34	5	116	145
6	3	9	21	9	14							6	146	180
7										20		7	181	181
ANOTAR LOS PUNTOS ELEGIDO EN CADA COLUMNA	3	9	21	9	14	8	6	5	5	20	34	TOTAL DE PUNTOS	134	CLASE 5

MATRIZ DE PUNTOS, PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES.

TIPO II. ANEXO 1 - A (HABITACIONAL)														
CLASE	ESPACIOS	ESTRUCTURA				ACABADOS					SERVICIOS	TABLA DE PUNTOS		
	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERÍA	RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	MUEBLES DE BAÑO	CLASE	INFERIOR	SUPERIOR
1												1	0	38
2							2					2	39	60
3						5			4	3	12	3	61	85
4	2	8	19	7	9			5				4	86	115
5												5	116	145
6												6	146	180
7												7	181	181
ANOTAR LOS PUNTOS ELEGIDO EN CADA COLUMNA	2	8	19	7	9	5	2	5	4	3	12	TOTAL DE PUNTOS	76	CLASE 3

REPORTE FOTOGRAFICO COMPARABLES DE MERCADO



REFERENCIA No. 01

DIRECCIÓN.	
Calle:	LA PRESA
No.:	N/P
Colonia:	SAN JERONIMO LIDICE
Valor:	\$6,000,000.00
Telefono:	8503-5550
Informes:	GPO. AFIMEX



REFERENCIA No. 02

DIRECCIÓN.	
Calle:	PRIVADA SAN ANTONIO
No.:	N/P
Colonia:	SAN JERONIMO LIDICE
Valor:	\$5,950,000.00
Telefono:	5680-1730
Informes:	INMOBILIARIA VERCHY



REFERENCIA No. 03

DIRECCIÓN.	
Calle:	ASUNCION
No.:	N/P
Colonia:	SAN JERONIMO LIDICE
Valor:	\$5,900,000.00
Telefono:	5595-4045
Informes:	ORGANIZACIÓN SERRANO



REFERENCIA No. 04

DIRECCIÓN.	
Calle:	ASUNCION
No.:	N/P
Colonia:	SAN JERONIMO LIDICE
Valor:	\$3,975,000.00
Telefono:	5682-3050
Informes:	OSCAR DEL VALLE

REPORTE FOTOGRAFICO



FACHADA



ESTANCIA



COMEDOR



COCINA



RECAMARA PRINCIPAL



BAÑO DE RECAMARA PRINCIPAL

REPORTE FOTOGRAFICO



RECAMARA SECUNDARIA



BAÑO



BAÑO TIPO



SALA DE T.V.



CUARTO DE SERVICIO



GARAGE

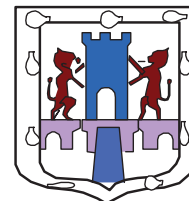
TESORERÍA

CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE

FINANZAS

DF



ANEXO A LA DECLARACIÓN DE IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

(PARA SER LLENADO A MAQUINA, POR EL PERITO VALUADOR)

REG. MZA. LOTE LOC. D.V.

N°CTA. CAT.	075	089	23	000	9
-------------	-----	-----	----	-----	---

CALLE:	CDA. DE PRESA	N°EXT:	35	N°INT:	-
COLONIA:	SAN JERONIMO LIDICE	DELEG:	MAGDALENA CONTRER	C.P.	10200

CARACTERÍSTICAS URBANAS Y DEL TERRENO

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	HABITACIONAL DE 2do. ORDEN
USO DEL SUELO:	H 2 / 70 / LOTE MODA: 250 M ² FORMA : REGULAR SI IRREGULAR NO N°FRENTE: 1

PORCIÓN	ÁREA O CORREDOR	VALOR UNITARIO \$	SUPERFICIE M ²	FACTORES DE EFICIENCIA					FRe	VALOR RESULTANTE \$
				FZo	FUb	FFr	FFo	FSu		
1	A10024	6,000.00	382.50	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 2,295,000.00
2										\$
3										\$
INDIVISO (*) 100.00000 %			SUMA	382.50 m2	(A) TOTAL \$					\$ 2,295,000.00

DE LA CONSTRUCCIÓN

PORCIÓN	USO	CLAVES DE		VALOR UNITARIO \$	SUPERFICIE M ²	CLAVE CONSTRUC	EDAD	FACTORES		U. RENTABLES	
		RANGO	CLASE					FCo	FEEd		
1	H	05	5	\$10,400.00	401.48	NO	3	1.00	0.97	1	
2	H	05	3	\$5,000.00	186.40	NO	3	1.00	0.77		
3											
4											
5											
SUMA					587.88	(B) TOTAL					\$ 4,767,770.24

ÁREAS E INSTALACIONES COMUNES (*) SOLO EN CONDOMINIOS

DEL INMUEBLE	CLAVE	VALOR UNITARIO \$	SUPERFICIE O LOTE	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE \$
					FCo	FEEd	
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
INDIVISO (*) 100.00000 %		(C) TOTAL \$					\$ 0.00

INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS

DEL INMUEBLE	CLAVE	VALOR UNITARIO \$	SUPERFICIE O LOTE	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE \$
					FCo	FEEd	
1	EA - 9	75,000.00	LOTE	3	1.00	0.93	\$ 69,750.00
2	EA - 7	15,000.00	LOTE	3	1.00	0.93	\$ 27,900.00
3	OC - 1	1,500.00	ML	3	1.00	0.97	\$ 72,750.00
4	OC - 6	150.00	M2	3	1.00	0.97	\$ 17,896.50
5	OC - 10	35,000.00	LOTE	3	1.00	0.95	\$ 33,250.00
6							
7							
8							
9							
10							
INDIVISO (*) 100.00000 %		(D) TOTAL \$					\$ 221,546.50

CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

RENTA BRUTA MENSUAL:	\$	47,030.40		VALOR FÍSICO: A + B + C + D	\$	7,284,316.74
DEDUCCIONES MENSUALES: 47.00 %	\$	22,076.00		VALOR CAPITALIZACIÓN:	\$	5,304,827.17
CAPITALIZANDO LA RENTA NETA ANUAL 5.64 %	\$	5,304,827.17		VALOR MERCADO:	\$	7,407,288.00
RESULTA:	\$	5,304,827.17		VALOR COMERCIAL:	\$	7,407,000.00

VALOR COMERCIAL CON LETRA: SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.

VALOR REFERIDO AL: _____

VALUADOR INDEPENDIENTE N°	PERITO VALUADOR N°	
V-0604-20	V - 0604	
ARQ. FRANCISCO GUZMAN CASTRO	ARQ. FRANCISCO GUZMAN CASTRO	
NOMBRE Y FIRMA	NOMBRE Y FIRMA	
N°DE AVALÚO:	FECHA:	SELLO DEL VALUADOR
FGC-DF-07- 0240	28 de Febrero de 2007	

DEL TERRENO

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITOS Y ORIENTACIÓN:

PREDIO DE FORMA REGULAR SENSIBLEMENTE PLANO CON FRENTE ORIENTADO HACIA EL NOROESTE ENTRE LAS SIGUIENTES CALLES:

CALLE CONSTITUYENTE: CALLE CERRADA DE LA PRESA AL SURESTE, CALE LA PRESA AL NORESTE, PRIV. TRINI AL NOROESTE, Y CERRANDO LA MANZANA LA CALLE HEROES DE PADIERNA.

COLINDANCIAS:	DEL TERRENO.	
AL SURESTE EN :	17.00 MTS.	CON CALLE PRIVADA DE LA PRESA
AL SUROESTE EN :	22.50 MTS.	CON FRACCIÓN DOS RESULTANTE DE LA DIVISION
AL NOROESTE EN :	17.00 MTS.	CON FRACCION UNO RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN
AL NORESTE EN :	22.50 MTS.	CON PORCION NÚMERO SEIS

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL: PREDIO URBANO DE FORMA REGULAR EN QUE SE LOCALIZA LA CASA HABITACION DESARROLLADA EN TRES NIVELES, LA CUAL CUENTA CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN:

T - I : PLANTA BAJA: COCHERA CUBIERTO CON ESPACIO PARA CUATRO AUTOMOVILES, CUARTO DE SERVICIO CON UN BAÑO COMPLETO, DOS BODEGAS, UN BAÑO COMPLETO, CASETA DE VIGILANCIA CON BAÑO Y CUBO DE ESCALERAS, T - II : PLANTA PRIMER NIVEL: VESTIBULO DE DISTRIBUCIÓN, ESTANCIA, COMEDOR, MEDIO BAÑO, SALA DE T.V. , CUARTO DE JUEGOS O USOS MÚLTIPLES, COCINA, CUARTO DE LAVADO Y PLANCHADO, PATIO DE SERVICIO Y CUBO DE ESCALERAS., T - III : PLANTA SEGUNDO NIVEL: RECAMARA PRINCIPAL CON BAÑO Y VESTIDOR, DOS RECAMARAS SECUNDARIAS CON UN BAÑO COMPLETO Y VESTIDOR CADA UNA DE ELLAS, SALA DE T.V. Y CUBO DE ESCALERAS., ,

MÉTODO DE VALUACIÓN: DIRECTO O FISICO ASI COMO POR RENTABILIDAD O INDIRECTO.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO

CASO	UBICACIÓN					CARACTERÍSTICAS	FUENTE TELÉFONO
	CALLE	NUMERO	COL. NOMINAL	C. P.	DELG.		
1	LA PRESA	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA C	INMUEBLE SIMILAR AL VALUADO	8503-5550
2	PRIVADA SAN ANTONIO	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA C	INMUEBLE SIMILAR AL VALUADO	5680-1730
3	ASUNCION	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA C	INMUEBLE SIMILAR AL VALUADO	5595-4045
4	ASUNCION	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA C	INMUEBLE SIMILAR AL VALUADO	5682-3050

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (CONSTRUCCIÓN)

CASO	OFERTA \$	FACTOR COMER.	VALOR AJUSTADO	CLASIFI- CACION	V.U.R.N. \$/M²	EDAD AÑOS	CONSER- VACION	SUP. M²	V.U.N.R \$/M²	TOTAL \$
1	6,000,000.00	0.90	5,400,000.00	H - 05 - 4	0.0	20	1.00	524.00	0.00	\$0.00
2	5,950,000.00	0.90	5,355,000.00	H - 02 - 4	0.0	15	1.00	440.00	0.00	\$0.00
3	5,900,000.00	0.90	5,310,000.00	H - 02 - 4	0.0	25	1.00	478.00	0.00	\$0.00
4	3,975,000.00	0.90	3,577,500.00	H - 02 - 4	0.0	12	1.00	310.00	0.00	\$0.00

VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (V.U.R.N.)

CASO	\$/M²	FUENTE	FECHA
1	0		
2	0		
3	0		
4	0		

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SUELO)

CASO	VALOR SUELO \$	ÁREA DE VALOR	SUP. M²	V.U.S. \$/M²	FZo	FUb	FFr	FFo	FSu	OTROS	FRe	VALOR RESULT. \$/M²
1	6,000,000	A10024	223.00	26,905.83	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	0.80	21,524.66
2	5,950,000	A10024	251.00	23,705.18	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	0.80	18,964.14
3	5,900,000	A10024	614.00	9,609.12	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	0.80	0.82	7,844.18
4	3,975,000	A10024	826.00	4,812.35	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	0.80	0.82	3,928.45
VALOR UNITARIO APLICADO \$/M² :											\$6,000.00	

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE RENTAS

CASO	CLASIFI- CACION	UBICACIÓN					RENTA MENSUAL	RENTA \$/M²	
		CALLE	No.	COLONIA	C. P.	DELG.			
1	H - 02 - 4	CALLEJON DE LAS CRUCES	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CONTRE	5683-8858	\$18,700	\$ 69.00
2	H - 02 - 4	SANTIAGO	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CONTRE	5595-3753	\$28,000	\$ 72.00
3	H - 05 - 4	CDA. DE SAN JERONIMO	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CONTRE	5688-0541	\$30,000	\$ 69.00
4	H - 02 - 4	AV. SAN JERONIMO	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CONTRE	5593-3753	\$25,000	\$ 83.00
RENTA MENSUAL APLICADA \$/M² :								\$80.00	

DEDUCCIONES:

a) VACÍOS:	\$ 2,612.80	5.56%
b) IMPUESTO PREDIAL (BASE RENTA):	\$ 1,547.35	3.29%
c) SERVICIO DE AGUA (EN SU CASO):	\$ 705.46	1.50%
d) CONSERV. Y MANTENIMIENTO:	\$ 1,881.22	4.00%
e) ADMINISTRACIÓN:	\$ 470.30	1.00%
f) ENERGÍA ELÉCTRICA (EN SU CASO):	\$ 705.46	1.50%

g) SEGUROS (EN SU CASO):	\$ 470.30	1.00%
..... B.GRAVABLE Y VARIOS	\$ 470.30	1.00%
i) DEPRECIACIÓN FISCAL:	\$ 470.30	1.00%
j) DEDUC. FISCALES (b+c+d+e+f+g):	\$ 5,780.09	12.29%
k) IMPUESTO SOBRE LA RENTA:	\$ 12,742.53	27.09%
SUMA (a + b + c + d + g + h + k):	\$ 22,076.00	47.00%

OBSERVACIONES:

LA INVESTIGACION COMPLETA FORMA PARTE INTEGRANTE DE ESTE AVALUO

DEL TERRENO

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITOS Y ORIENTACIÓN:

PREDIO DE FORMA REGULAR SENSIBLEMENTE PLANO CON FRENTE ORIENTADO HACIA EL NOROESTE ENTRE LAS SIGUIENTES CALLES:

CALLE CONSTITUYENTE: CALLE CERRADA DE LA PRESA AL SURESTE, CALE LA PRESA AL NORESTE, PRIV. TRINI AL NOROESTE, Y CERRANDO LA MANZANA LA CALLE HEROES DE PADIERNA.

COLINDANCIAS:

DEL TERRENO.

AL SURESTE EN :	17.00 MTS.	CON CALLE PRIVADA DE LA PRESA
AL SUROESTE EN :	22.50 MTS.	CON FRACCIÓN DOS RESULTANTE DE LA DIVISION
AL NOROESTE EN :	17.00 MTS.	CON FRACCION UNO RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN
AL NORESTE EN :	22.50 MTS.	CON PORCION NÚMERO SEIS

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL: PREDIO URBANO DE FORMA REGULAR EN QUE SE LOCALIZA LA CASA HABITACION DESARROLLADA EN TRES NIVELES, LA CUAL CUENTA CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN:

T - I : PLANTA BAJA: COCHERA CUBIERTO CON ESPACIO PARA CUATRO AUTOMOVILES, CUARTO DE SERVICIO CON UN BAÑO COMPLETO, DOS BODEGAS, UN BAÑO COMPLETO, CASETA DE VIGILANCIA CON BAÑO Y CUBO DE ESCALERAS, T - II : PLANTA PRIMER NIVEL: VESTIBULO DE DISTRIBUCIÓN, ESTANCIA, COMEDOR, MEDIO BAÑO, SALA DE T.V. , CUARTO DE JUEGOS O USOS MÚLTIPLES, COCINA, CUARTO DE LAVADO Y PLANCHADO, PATIO DE SERVICIO Y CUBO DE ESCALERAS, T - III : PLANTA SEGUNDO NIVEL: RECAMARA PRINCIPAL CON BAÑO Y VESTIDOR, DOS RECAMARAS SECUNDARIAS CON UN BAÑO COMPLETO Y VESTIDOR CADA UNA DE ELLAS, SALA DE T.V. Y CUBO DE ESCALERAS, ,

MÉTODO DE VALUACIÓN: DIRECTO O FISICO ASI COMO POR RENTABILIDAD O INDIRECTO.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO

CASO	UBICACIÓN					CARACTERÍSTICAS	FUENTE TELÉFONO
	CALLE	NUMERO	COL. NOMINAL	C. P.	DELG.		
1	LA PRESA	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA C	INMUEBLE SIMILAR AL VALUADO	8503-5550
2	PRIVADA SAN ANTONIO	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA C	INMUEBLE SIMILAR AL VALUADO	5680-1730
3	ASUNCION	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA C	INMUEBLE SIMILAR AL VALUADO	5595-4045
4	ASUNCION	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA C	INMUEBLE SIMILAR AL VALUADO	5682-3050

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (CONSTRUCCIÓN)

CASO	OFERTA \$	FACTOR COMER.	VALOR AJUSTADO	CLASIFI- CACION	V.U.R.N. \$/M²	EDAD AÑOS	CONSER- VACION	SUP. M²	V.U.N.R \$/M²	TOTAL \$
1	6,000,000.00	0.90	5,400,000.00	H - 05 - 4	0.0	20	1.00	524.00	0.00	\$0.00
2	5,950,000.00	0.90	5,355,000.00	H - 02 - 4	0.0	15	1.00	440.00	0.00	\$0.00
3	5,900,000.00	0.90	5,310,000.00	H - 02 - 4	0.0	25	1.00	478.00	0.00	\$0.00
4	3,975,000.00	0.90	3,577,500.00	H - 02 - 4	0.0	12	1.00	310.00	0.00	\$0.00

VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (V.U.R.N.)

CASO	\$/M²	FUENTE	FECHA
1	0		
2	0		
3	0		
4	0		

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SUELO)

CASO	VALOR SUELO \$	ÁREA DE VALOR	SUP. M²	V.U.S. \$/M²	FZo	FUb	FFr	FFo	FSu	OTROS	FRe	VALOR RESULT. \$/M²
1	6,000,000	A10024	223.00	26,905.83	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	0.80	21,524.66
2	5,950,000	A10024	251.00	23,705.18	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	0.80	18,964.14
3	5,900,000	A10024	614.00	9,609.12	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	0.80	0.82	7,844.18
4	3,975,000	A10024	826.00	4,812.35	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	0.80	0.82	3,928.45
VALOR UNITARIO APLICADO \$/M² :											\$6,000.00	

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE RENTAS

CASO	CLASIFI- CACION	UBICACIÓN					RENTA MENSUAL	RENTA \$/M²	
		CALLE	No.	COLONIA	C. P.	DELG.			
1	H - 02 - 4	CALLEJON DE LAS CRUCES	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CONTRE	5683-8858	\$18,700	\$ 69.00
2	H - 02 - 4	SANTIAGO	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CONTRE	5595-3753	\$28,000	\$ 72.00
3	H - 05 - 4	CDA. DE SAN JERONIMO	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CONTRE	5688-0541	\$30,000	\$ 69.00
4	H - 02 - 4	AV. SAN JERONIMO	N/P	SAN JERONIMO LIDICE	10200	MAGDALENA CONTRE	5593-3753	\$25,000	\$ 83.00
RENTA MENSUAL APLICADA \$/M² :								\$80.00	

DEDUCCIONES:

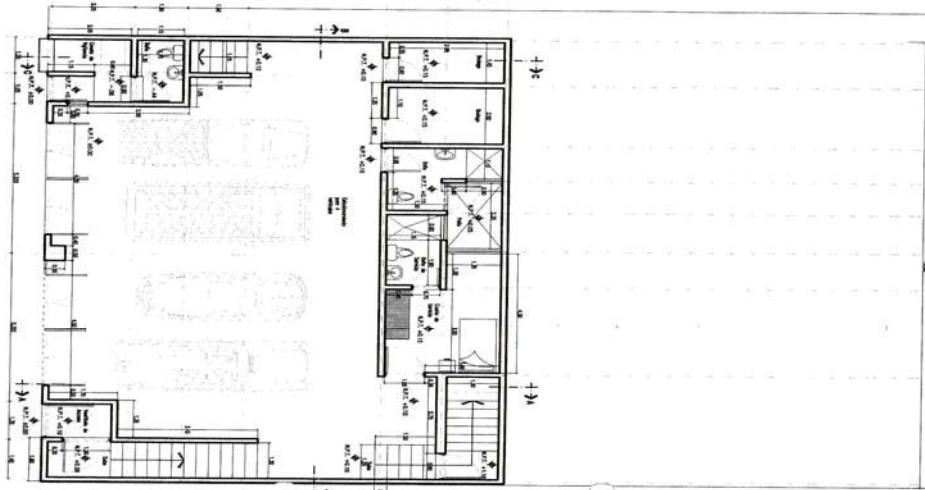
a) VACÍOS:	\$ 2,612.80	5.56%
b) IMPUESTO PREDIAL (BASE RENTA):	\$ 1,547.35	3.29%
c) SERVICIO DE AGUA (EN SU CASO):	\$ 705.46	1.50%
d) CONSERV. Y MANTENIMIENTO:	\$ 1,881.22	4.00%
e) ADMINISTRACIÓN:	\$ 470.30	1.00%
f) ENERGÍA ELÉCTRICA (EN SU CASO):	\$ 705.46	1.50%

g) SEGUROS (EN SU CASO):	\$ 470.30	1.00%
..... B.GRAVABLE Y VARIOS	\$ 470.30	1.00%
i) DEPRECIACIÓN FISCAL:	\$ 470.30	1.00%
j) DEDUC. FISCALES (b+c+d+e+f+g):	\$ 5,780.09	12.29%
k) IMPUESTO SOBRE LA RENTA:	\$ 12,742.53	27.09%
SUMA (a + b + c + d + g + h + k):	\$ 22,076.00	47.00%

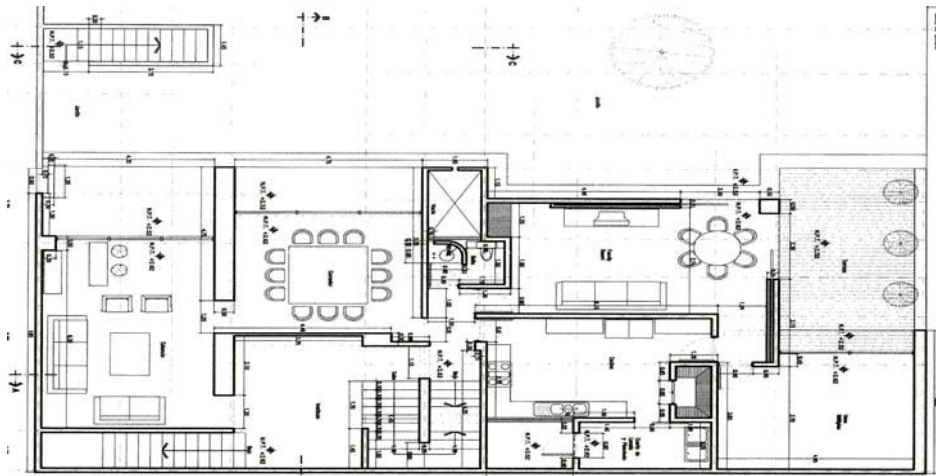
OBSERVACIONES:

LA INVESTIGACION COMPLETA FORMA PARTE INTEGRANTE DE ESTE AVALUO

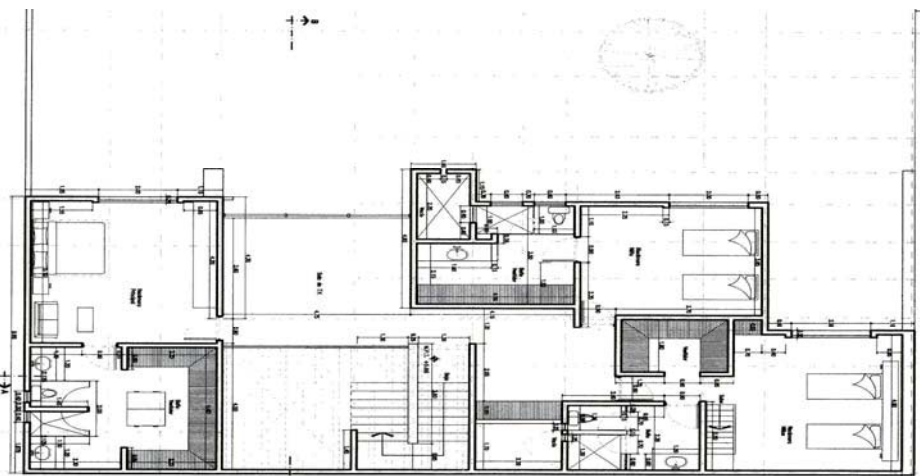
CROQUIS DE DISTRIBUCIÓN.



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMER NIVEL



PLANTA SEGUNDO NIVEL



CASA HABITACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

En este caso, se ha pedido un préstamo al banco para terminar de construir la casa habitación que a continuación se presenta.

Esta casa se ubica dentro de un fraccionamiento llamado "El Santuario", aproximadamente a 15 minutos de Valle de Bravo en el Estado de México.

El valor de la casa depende también del avance de obra que se tenga y se obtendrá del enfoque físico aplicándole un factor de descuento por no estar terminada al 100%.

SÍNTESIS DE AVALÚO INMOBILIARIO SHF



Clave de avalúo	09011061500460229	
Fecha del avalúo	19/07/2006	
Número de registro Infonavit	NO APLICA	
Número de registro del conjunto Infonavit	NO APLICA	
Clave del controlador que certificó el avalúo	0302612	
Clave del perito valuador que realizó el avalúo	0304857	
Clave de la entidad Otorgante del crédito	SBI	
Nombre del Constructor para el caso de vivienda nueva	No aplica	
Propósito del avalúo (uso del avalúo)	Originación	
Tipo de Inmueble a valuar	Casa Habitación	
Calle y Numero	Tucan	32
Nombre del Conjunto incluyendo Infonavit (de ser aplicable)	El Santuario	
Colonia	Fraccionamiento El Santuario	
Código postal	51230	
Clave de la Delegación ó Municipio conforme al catálogo INEGI	110	Valle de Bravo
Clave de la Entidad Federativa conforme a catálogo INEGI	15	Estado de México
Número cuenta predial	107-03-155-40-01-0032	
Referencia de proximidad urbana	Periférica	
Nivel de Infraestructura disponible en la zona	Nivel 3 (Alumbrado Público, vialidades y banquetas, Agua Potable, Drenaje y Luz)	
Clase del Inmueble	Semilujo	
Vida útil remanente (meses)	1080	
Año de terminación o remodelación de la obra	2006	
Unidades rentables generales	1	
Unidades rentables	1	
Superficie de terreno en m2	1505.64	
Superficie construida en m2	480.64	
Superficie accesoria en m2	0.00	
Superficie vendible en m2	480.64	
Valor comparativo de mercado	\$0.00	
Valor físico del terreno	\$2,559,588.00	
Valor físico de las construcciones	\$1,614,950.40	
Valor físico de instalaciones y elementos comunes	\$0.00	
Importe del Valor Concluído	\$4,175,000.00	
Número de Recámaras	3	
Número de de Baños	3	
Número de Medios Baños	1	
Número de Niveles de la Unidad Valuada	2	
Número de Espacios de Estacionamiento	2	
Acometida al inmueble del suministro telefónico	Sin Acometida	
Nivel de Equipamiento Urbano	Nivel 3 (Iglesia, Mercados, Escuelas, Parques y Jardines, acceso a estaciones de transporte público)	
Elevador (uno si tiene, cero si no tiene)	0	
Longitud (Georreferencia)	100° 09' 47"	
Latitud (Georreferencia)	19° 13' 33"	
Altitud (Georreferencia)	1900	

IMPORTE DEL VALOR CONCLUIDO
\$4,175,000.00

CUATRO MILLONES CIENTO SETENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.

Controlador

Ing. Gracia María Martinelli Pincione

Valuador

Arq. Gustavo Eligio de la Cerda Lemus



Clave del Avalúo (SHF):	0901 1061500460229
Fecha del Avalúo:	19/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1959107
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-NM-06-047429

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

I. ASPECTOS GENERALES

1. ANTECEDENTES

Unidad de Valuación que certifica el avalúo:	Nombre Clave de Registro S.H.F.:	Valuación Profesional Mexicana, S.A. de C.V. 09011		
Controlador:	Nombre: Autorización S.H.F.: Postgrado (en su caso): Registro fiscal (en su caso ó algún otro registro vigente):	Ing. Gracia María Martinelli Pincione 0302612 Cédula Profesional 3353959 Inmuebles MAPG531104FI3		
Valuador:	Nombre: Autorización S.H.F.: Postgrado (en su caso): Registro fiscal (en su caso ó algún otro registro vigente):	Arq. Gustavo Eligio de la Cerda Lemus 0304857 Cédula Profesional 3444512 Inmuebles CELG561201 DN8		
Solicitante:	Nombre: Apellido Paterno: Apellido Materno: RFC: CURP: Domicilio:	María Eugenia de la Paz Vega Cruz VECE6008065M4 N/P CALLE: Laboristas C.P. 09440 No.EXT. 140 No. INT. Edif A-44 COLONIA: San Andrés Tetepilco DELEGACIÓN/MUNICIPIO: Iztapalapa ENTIDAD FEDERATIVA: México, Distrito Federal		
Propietario del Inmueble:	Nombre: Apellido Paterno: Apellido Materno: RFC: CURP: Domicilio:	María Eugenia Vega Cruz VECE6008065M4 N/P CALLE: Laboristas C.P. 09440 No.EXT. 140 No. INT. Edif A-44 COLONIA: San Andrés Tetepilco DELEGACIÓN/MUNICIPIO: Iztapalapa ENTIDAD FEDERATIVA: México, Distrito Federal		
Intermediario Financiero otorgante del Crédito:	.....	Clave de la Entidad que Otorga el crédito: SBI		
Constructor (en caso de vivienda nueva):	No aplica	Representante Legal: No aplica		
Propósito del avalúo:	Originación			
Objeto del Avalúo	Estimar el valor Comercial			

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble a valorar:	Casa Habitación	Tipología	Unifamiliar
	Calle : Tucan No. 32	No. Interior	Super Mz Manzana
	Colonia: Fraccionamiento El Santuario C.P.: 51230		Lote Condominio
	Delegación/Municipio (catálogo INEGI): Entidad Federativa (catálogo INEGI): Localidad.	110 15 México	Valle de Bravo Estado de México Nivel
	Nombre del conjunto (de ser aplicable): Número de Vivienda en el Paquete:	El Santuario No Aplica	Teléfono
Ubicación del inmueble:	Vías de acceso y Orientaciones Principales:	Carretera Toluca - Morelia pasando por Villa Victoria como via primaria de Trafico Intenso y Paseo del Santuario como via secundaria de trafico bajo	
Régimen de propiedad:	Condominal	Privada Colectiva	
Número de cuenta predial:	107-03-155-40-01-0032		
Número de cuenta para el pago de derechos por el suministro de Agua:	N/P		
Georreferencia del inmueble:	Longitud: 100° 09' 47"	Latitud: 19° 13' 33"	Altitud: 1900 m. s. n. m.



Clave del Avalúo (SHF):	0901 1061500460229
Fecha del Avalúo:	19/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1959107
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-NM-06-047429

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

3. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

Declaraciones	SE REALIZARON LAS SIGUIENTES VERIFICACIONES:			
	<input checked="" type="checkbox"/>	LA IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE COINCIDE CON LO SEÑALADO EN LA DOCUMENTACIÓN.	<input checked="" type="checkbox"/>	SI COINCIDE
	<input checked="" type="checkbox"/>	LAS SUPERFICIES FÍSICAS OBSERVADAS COINCIDEN CON LA DOCUMENTACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	NO COINCIDE
	<input checked="" type="checkbox"/>	SE VERIFICÓ EL ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/>	SI COINCIDE
	<input checked="" type="checkbox"/>	EL ESTADO DE OCUPACIÓN DEL INMUEBLE Y SU USO.	<input checked="" type="checkbox"/>	NO COINCIDE
	<input checked="" type="checkbox"/>	LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE SEGÚN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE (EN SU CASO).	<input checked="" type="checkbox"/>	SI COINCIDE
	<input type="checkbox"/>	SI EL INMUEBLE ES CONSIDERADO MONUMENTO HISTÓRICO POR EL I.N.A.H.	<input checked="" type="checkbox"/>	NO COINCIDE
	<input type="checkbox"/>	SI ES CONSIDERADO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO POR EL I.N.B.A.	<input checked="" type="checkbox"/>	SI ES CONSIDERADO
			<input checked="" type="checkbox"/>	NO ES CONSIDERADO
			<input checked="" type="checkbox"/>	NO ES CONSIDERADO

EL PRESENTE AVALÚO CONSTITUYE UNA ESTIMACIÓN DE VALOR PARA USO DEL PROPÓSITO EXPRESADO EN LA CARÁTULA DEL MISMO, POR LO TANTO CARECE DE VALIDEZ SI ES UTILIZADO PARA OTROS FINES.

Condiciones Limitantes

EL PRESENTE AVALÚO NO CONSTITUYE UN DICTAMEN ESTRUCTURAL, DE CIMENTACIÓN O DE CUALQUIER OTRA RAMA DE LA INGENIERÍA CIVIL O LA ARQUITECTURA QUE NO SEA LA VALUACIÓN, POR LO TANTO NO PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES RELACIONADOS CON ESAS RAMAS NI SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS U OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE QUE NO PUEDAN SER APRECIADAS EN UNA VISITA NORMAL DE INSPECCIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO. INCLUSO CUANDO SE APRECIEN ALGUNAS CARACTERÍSTICAS QUE PUEDAN CONSTITUIR ANOMALÍAS CON RESPECTO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN NORMAL -SEGÚN LA VIDA ÚTIL CONSUMIDA- DE UN INMUEBLE O A SU ESTRUCTURA, EL VALUADOR NO ASUME MAYOR RESPONSABILIDAD QUE ASÍ INDICARLO CUANDO SON DETECTADAS, ES OBLIGACIÓN DEL VALUADOR REALIZAR EL AVALÚO SEGÚN LOS CRITERIOS Y NORMAS VIGENTES Y APLICABLES SEGÚN EL PROPÓSITO DEL MISMO.

EL PRESENTE AVALÚO SE REALIZA SIGUIENDO LAS NORMAS VIGENTES EMITIDAS POR LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL Y -EN SU CASO- LA AUTORIDAD FISCAL O CATASTRAL LOCAL, ASÍ COMO CRITERIOS DE VALUACIÓN GENERALMENTE ACEPTADOS, SEGÚN EL ALCANCE DEL AVALÚO EN FUNCIÓN DEL PROPÓSITO DEL MISMO.

NO SE REALIZARON INVESTIGACIONES, EXCEPTO CUANDO ASÍ SE INDIQUE EN EL AVALÚO, CON RESPECTO A LA EXISTENCIA DE TUBERÍAS O ALMACENAMIENTOS DE MATERIALES PELIGROSOS QUE PUEDAN SER NOCIVOS PARA LA SALUD DE LAS PERSONAS QUE HABITAN EL INMUEBLE O EL ESTADO DEL MISMO, EN EL BIEN O EN SUS CERCANÍAS.

LOS NOMBRES DE SOLICITANTE, PROPIETARIO ASÍ COMO LOS NÚMEROS DE CUENTA PREDIAL Y AGUA Y LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE SE SEÑALAN SEGÚN LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL CLIENTE AL MOMENTO DE SOLICITAR EL AVALÚO. POR LO TANTO NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR ERRORES, OMISIONES O DIFERENCIAS CON RESPECTO A LOS DATOS REGISTRADOS POR AUTORIDADES OFICIALES, COMO LO PUEDE SER EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, CATASTRO, U OTROS.

LAS SUPERFICIES UTILIZADAS EN EL AVALÚO SON OBTENIDAS DE LAS FUENTES INDICADAS EN EL MISMO. CUANDO SE INDICA SEGÚN MEDIDAS, CORRESPONDE A UNA MEDICIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO, SIN QUE ESTO REPRESENTA UN LEVANTAMIENTO EXACTO, CONSIDERANDO LAS VARIANTES Y HÁBITOS DE MEDICIÓN EXISTENTES, POR LO QUE SU RESULTADO ÚNICAMENTE SE DESTINA PARA FINES DE CÁLCULO DEL AVALÚO.

LA EDAD DEL INMUEBLE SE CONSIDERA EN BASE A LA INFORMACIÓN DOCUMENTAL EXISTENTE (LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, BOLETA PREDIAL, ESCRITURAS U OTROS) Y EN SU CASO, SE ESTIMA EN BASE A LO APRECIADO FÍSICAMENTE.

PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE SE CONSIDERAN LOS SIGUIENTES ENFOQUES:

ENFOQUE FÍSICO. ESTE ENFOQUE SERÁ APLICABLE EN LA VALUACIÓN DE TODA CLASE DE EDIFICIOS HABITACIONALES Y ELEMENTOS PRIVATIVOS DE ÉSTOS, YA SEA EN PROYECTO, CONSTRUCCIÓN, REMODELACIÓN O TERMINADOS; O BIEN, TRATÁNDOSE DE ESTUDIOS DE VALOR QUE REFLEJEN VALORES CON HIPÓTESIS DE VIVIENDA TERMINADA.

ENFOQUE DE MERCADO. PARA LA UTILIZACIÓN DE ESTE ENFOQUE SE DEBERÁ DISPONER DE INFORMACIÓN SUFICIENTE DEL MERCADO LOCAL DE QUE SE TRATE; A EFECTO DE CONTAR CON AL MENOS SEIS TRANSACCIONES U OFERTAS DE INMUEBLES SIMILARES QUE REFLEJEN EN EL AVALÚO, ADECUADAMENTE, LA SITUACIÓN ACTUAL DE DICHO MERCADO. AL MISMO TIEMPO SE DEBERÁN IDENTIFICAR, EN SU CASO, PARÁMETROS NECESARIOS PARA REALIZAR UNA HOMOLOGACIÓN DE COMPARABLES

ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS. LA UTILIZACIÓN DE ESTE ENFOQUE REQUIERE QUE EXISTAN SUFICIENTES DATOS DE RENTAS SOBRE COMPARABLES QUE REFLEJEN ADECUADAMENTE LA SITUACIÓN ACTUAL DE ESE MERCADO. LA APLICACIÓN DE DICHO ENFOQUE NO SERÁ NECESARIA PARA LA VALUACIÓN DE VIVIENDAS DE CLASE MÍNIMA, ECONÓMICA, INTERÉS SOCIAL Y MEDIA.

PARA FINES ADMINISTRATIVOS EL PRESENTE AVALÚO TENDRÁ UNA VIGENCIA DE SEIS MESES, CONTADA A PARTIR DE LA FECHA DE SU EMISIÓN, SIEMPRE QUE NO CAMBIEN LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE O LAS CONDICIONES GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO.

APLICABILIDAD DE LOS ENFOQUES:

ENFOQUE DE MERCADO:

<input checked="" type="checkbox"/>	SI SE APLICA		<input checked="" type="checkbox"/>	NO EXISTEN COMPARABLES, DEBIDO A:	ES UNA CASA EN PROCESO DE CONSTRUCCION Y AUN NO ES HABITABLE
<input type="checkbox"/>	NO SE APLICA	CAUSA DE NO APLICACIÓN	<input type="checkbox"/>	NO EXISTE MUESTRA SUFICIENTE EN EL MERCADO.	

ENFOQUE DE COSTOS

SI SE APLICA

ENFOQUE DE INGRESOS

SI SE APLICA

NO SE APLICA CAUSA DE NO APLICACIÓN

<input checked="" type="checkbox"/>	NO EXISTEN COMPARABLES, DEBIDO A:	ES UNA CASA EN PROCESO DE CONSTRUCCION Y AUN NO ES HABITABLE
<input type="checkbox"/>	NO EXISTE MUESTRA SUFICIENTE EN EL MERCADO.	
<input type="checkbox"/>	NO SE REQUIERE LA EJECUCIÓN	

SEÑALAR AQUÍ OTRAS, EN SU CASO:

NINGUNA ADICIONAL



Clave del Avalúo (SHF):	0901 1061500460229
Fecha del Avalúo:	19/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1959107
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-INM-06-047429

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

Advertencias.	<input type="checkbox"/> NO SE DISPUSO DE DOCUMENTACIÓN RELEVANTE. <input type="checkbox"/> NO SE ENCUENTRAN OFERTAS DEL MERCADO EN LA ZONA SUFICIENTES PARA CONSIDERAR EL ENFOQUE <input type="checkbox"/> EXISTE DUDA SOBRE EL USO DEL INMUEBLE O DE ALGUNA SECCIÓN DEL MISMO. <input type="checkbox"/> EXISTEN OBRAS PÚBLICAS O PRIVADAS QUE AFECTAN LOS SERVICIOS EN LA COLONIA. SEÑALAR AQUÍ OTRAS, EN SU CASO: SE TRATA DE UNA CASA HABITACION EN CONDOMINIO, EN OBRA GRIS.																																												
Clasificación de zona:	Habitacional De Primer Orden (Muy Buena)																																												
Referencia de proximidad urbana SHF:	Periférica																																												
Tipo de construcción predominante en calles circundantes:	Tipo	<input type="text" value="....."/>	Clase General (zona) <input type="text" value="....."/>																																										
	Calidad	<input type="text" value="....."/>	Número de Niveles <input type="text" value="....."/>																																										
	Uso de Construcciones	<input type="text" value="....."/>	Otra (Especificar):																																										
Índice de saturación en la zona:	30%																																												
Densidad de población:	Escasa																																												
Nivel socioeconómico:	En la zona: estratos medio																																												
Vías de acceso e importancia de las mismas:	Primarias: Carretera Toluca - Morelia pasando por Villa Victoria de alto flujo vehicular. Secundarias: Paseo del Santuario de tráfico bajo.																																												
Infraestructura disponible en la zona:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> AGUA POTABLE (RED DE DISTRIBUCIÓN)</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> CON SUMINISTRO AL INMUEBLE</td> <td><input type="checkbox"/> SIN SUMINISTRO AL INMUEBLE</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> RED DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> CON CONEXIÓN AL INMUEBLE</td> <td><input type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN AL INMUEBLE</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA CALLE</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA ZONA</td> <td><input type="checkbox"/> SISTEMA MIXTO (RESIDUALES Y PLUVIALES)</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> FOSA SÉPTICA</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> ELECTRIFICACIÓN</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> RED AÉREA</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA</td> <td><input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> MIXTA</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> ALUMBRADO PÚBLICO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> TIENE</td> <td><input type="checkbox"/> NO TIENE</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> AÉREO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> SUBTERRÁNEO</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> VIALIDADES</td> <td><input type="text" value="....."/></td> <td>ANCHO: <u>8 Y 12 Mts.</u></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> BANQUETAS</td> <td><input type="text" value="....."/></td> <td>ANCHO: <u>2.00 Mts.</u></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> GUARNICIONES</td> <td><input type="text" value="....."/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>90.00% % TOTAL DE INFRAESTRUCTURA</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			<input checked="" type="checkbox"/> AGUA POTABLE (RED DE DISTRIBUCIÓN)	<input checked="" type="checkbox"/> CON SUMINISTRO AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> SIN SUMINISTRO AL INMUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> RED DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES	<input checked="" type="checkbox"/> CON CONEXIÓN AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA CALLE			<input type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA ZONA	<input type="checkbox"/> SISTEMA MIXTO (RESIDUALES Y PLUVIALES)		<input checked="" type="checkbox"/> FOSA SÉPTICA			<input checked="" type="checkbox"/> ELECTRIFICACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/> RED AÉREA	<input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA		<input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA	<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA		<input type="checkbox"/> MIXTA		<input checked="" type="checkbox"/> ALUMBRADO PÚBLICO	<input checked="" type="checkbox"/> TIENE	<input type="checkbox"/> NO TIENE		<input type="checkbox"/> AÉREO	<input checked="" type="checkbox"/> SUBTERRÁNEO	<input checked="" type="checkbox"/> VIALIDADES	<input type="text" value="....."/>	ANCHO: <u>8 Y 12 Mts.</u>	<input checked="" type="checkbox"/> BANQUETAS	<input type="text" value="....."/>	ANCHO: <u>2.00 Mts.</u>	<input checked="" type="checkbox"/> GUARNICIONES	<input type="text" value="....."/>		90.00% % TOTAL DE INFRAESTRUCTURA		
<input checked="" type="checkbox"/> AGUA POTABLE (RED DE DISTRIBUCIÓN)	<input checked="" type="checkbox"/> CON SUMINISTRO AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> SIN SUMINISTRO AL INMUEBLE																																											
<input checked="" type="checkbox"/> RED DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES	<input checked="" type="checkbox"/> CON CONEXIÓN AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN AL INMUEBLE																																											
<input type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA CALLE																																													
<input type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA ZONA	<input type="checkbox"/> SISTEMA MIXTO (RESIDUALES Y PLUVIALES)																																												
<input checked="" type="checkbox"/> FOSA SÉPTICA																																													
<input checked="" type="checkbox"/> ELECTRIFICACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/> RED AÉREA	<input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA																																											
	<input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA	<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA																																											
	<input type="checkbox"/> MIXTA																																												
<input checked="" type="checkbox"/> ALUMBRADO PÚBLICO	<input checked="" type="checkbox"/> TIENE	<input type="checkbox"/> NO TIENE																																											
	<input type="checkbox"/> AÉREO	<input checked="" type="checkbox"/> SUBTERRÁNEO																																											
<input checked="" type="checkbox"/> VIALIDADES	<input type="text" value="....."/>	ANCHO: <u>8 Y 12 Mts.</u>																																											
<input checked="" type="checkbox"/> BANQUETAS	<input type="text" value="....."/>	ANCHO: <u>2.00 Mts.</u>																																											
<input checked="" type="checkbox"/> GUARNICIONES	<input type="text" value="....."/>																																												
90.00% % TOTAL DE INFRAESTRUCTURA																																													
Otros servicios:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> GAS NATURAL</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA AL INMUEBLE</td> <td><input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA AL INMUEBLE</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> GAS LP</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> NO EXISTE</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> RED TELEFÓNICA</td> <td><input type="checkbox"/> RED AÉREA</td> <td><input type="checkbox"/> CON ACOMETIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA</td> <td><input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> NO EXISTE</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> SEÑALIZACIÓN DE VÍAS</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> EXISTE</td> <td><input type="checkbox"/> NO EXISTE</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> NOMENCLATURA DE CALLES</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> EXISTE</td> <td><input type="checkbox"/> NO EXISTE</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> TRANSPORTE URBANO</td> <td><input type="checkbox"/> DISTANCIA (MTS)</td> <td><input type="checkbox"/> FRECUENCIA (MIN)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> TRANSPORTE SUBURBANO</td> <td><input type="checkbox"/> DISTANCIA (MTS)</td> <td><input type="checkbox"/> FRECUENCIA (MIN)</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> VIGILANCIA MUNICIPAL</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> AUTÓNOMA</td> <td><input type="checkbox"/> NO TIENE</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> RECOLECCIÓN DE BASURA MUNICIPAL O PRIVADA</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> EXISTE</td> <td><input type="checkbox"/> NO EXISTE</td> </tr> </table>			<input type="checkbox"/> GAS NATURAL	<input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA AL INMUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> GAS LP		<input type="checkbox"/> NO EXISTE	<input type="checkbox"/> RED TELEFÓNICA	<input type="checkbox"/> RED AÉREA	<input type="checkbox"/> CON ACOMETIDA		<input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA	<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA			<input checked="" type="checkbox"/> NO EXISTE	<input checked="" type="checkbox"/> SEÑALIZACIÓN DE VÍAS	<input checked="" type="checkbox"/> EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE	<input checked="" type="checkbox"/> NOMENCLATURA DE CALLES	<input checked="" type="checkbox"/> EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE	<input type="checkbox"/> TRANSPORTE URBANO	<input type="checkbox"/> DISTANCIA (MTS)	<input type="checkbox"/> FRECUENCIA (MIN)	<input type="checkbox"/> TRANSPORTE SUBURBANO	<input type="checkbox"/> DISTANCIA (MTS)	<input type="checkbox"/> FRECUENCIA (MIN)	<input checked="" type="checkbox"/> VIGILANCIA MUNICIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> AUTÓNOMA	<input type="checkbox"/> NO TIENE	<input checked="" type="checkbox"/> RECOLECCIÓN DE BASURA MUNICIPAL O PRIVADA	<input checked="" type="checkbox"/> EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE									
<input type="checkbox"/> GAS NATURAL	<input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA AL INMUEBLE																																											
<input checked="" type="checkbox"/> GAS LP		<input type="checkbox"/> NO EXISTE																																											
<input type="checkbox"/> RED TELEFÓNICA	<input type="checkbox"/> RED AÉREA	<input type="checkbox"/> CON ACOMETIDA																																											
	<input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA	<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA																																											
		<input checked="" type="checkbox"/> NO EXISTE																																											
<input checked="" type="checkbox"/> SEÑALIZACIÓN DE VÍAS	<input checked="" type="checkbox"/> EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE																																											
<input checked="" type="checkbox"/> NOMENCLATURA DE CALLES	<input checked="" type="checkbox"/> EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE																																											
<input type="checkbox"/> TRANSPORTE URBANO	<input type="checkbox"/> DISTANCIA (MTS)	<input type="checkbox"/> FRECUENCIA (MIN)																																											
<input type="checkbox"/> TRANSPORTE SUBURBANO	<input type="checkbox"/> DISTANCIA (MTS)	<input type="checkbox"/> FRECUENCIA (MIN)																																											
<input checked="" type="checkbox"/> VIGILANCIA MUNICIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> AUTÓNOMA	<input type="checkbox"/> NO TIENE																																											
<input checked="" type="checkbox"/> RECOLECCIÓN DE BASURA MUNICIPAL O PRIVADA	<input checked="" type="checkbox"/> EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE																																											
NIVEL DE INFRAESTRUCTURA OBSERVADA	Nivel 3 (Alumbrado Público, vialidades y banquetas, Agua Potable, Drenaje y Luz)																																												

Clave del Avalúo (SHF):	0901 1061500460229
Fecha del Avalúo:	19/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1959107
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-INM-06-047429

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

Equipamiento Urbano:	
<input checked="" type="checkbox"/> IGLESIA Proximidad: 10000 m	<input checked="" type="checkbox"/> PARQUE/JARDÍN Proximidad: 100 m
<input checked="" type="checkbox"/> MERCADO Proximidad: 10000 m	<input checked="" type="checkbox"/> ESCUELA Proximidad: 10000 m
<input checked="" type="checkbox"/> PLAZA PÚBLICA Proximidad: 10000 m	<input checked="" type="checkbox"/> HOSPITAL Proximidad: 10000 m
<input checked="" type="checkbox"/> BANCO Proximidad: 10000 m	
<input checked="" type="checkbox"/> EST. TRANSPORTE PÚBLICO Proximidad: 10000 m	
NIVEL DE EQUIPAMIENTO OBSERVADO Nivel 3 (Iglesia, Mercados, Escuelas, Parques y Jardines, acceso a estaciones de transporte público)	
Servicios Públicos	

II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

1. TERRENO

Croquis de localización:



Tramo de calle, calles transversales, limitrofes y orientación:	Calle(s) con frente: Tucán	Calle transversal: Papagayo	Orientación: Poniente
	<input checked="" type="checkbox"/> Un frente	Calle transversal: Condor	Orientación: Oriente
	<input type="checkbox"/> Esquina	Calle limitrofe: _____	Orientación: _____
	<input type="checkbox"/> Cabecera de manzana	Calle limitrofe: _____	Orientación: _____
	<input type="checkbox"/> Manzana completa	_____	_____
	<input type="checkbox"/> Interior	_____	_____
<input type="checkbox"/> Medianero	_____	_____	_____
Configuración	Regular		
Topografía	Con Pendiente Ascendente		
Características panorámicas:	Las de las construcciones de la colonia: casas de 2 y 3 niveles de muy buena calidad		
Uso del suelo:	Habitacional Unifamiliar		
Coefficiente de utilización del suelo (CUS):	0.32		
Densidad habitacional:	Baja Según Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.		
Servidumbre y/o restricciones:	Las establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.		
Colindancias:	Del Terreno: Escritura No. 37,939, de Fecha 20 de septiembre de 2005, ante la fé del Lic. Jorge Antonio Francoz Garante Notario Público 40 del Estado de Mexico.		

Colindancias Generales del Conjunto (en su caso)

Colindancias Generales de la vivienda (en su caso)

DEL TERRENO

- AL NOROESTE EN : 20.57 m en curva con área de preservación ecológica lote 10 manzana VI
17.18 m en curva con área de preservación ecológica lote 10 manzana VI
- AL NORTE EN : 10.00 m en línea con área de preservación ecológica lote 10 manzana VI
- AL ESTE EN : 42.27 m en línea con unidad privativa T 31
- AL SURESTE EN : 16.06 m en línea con calle de Tucán
- AL SUR EN : 21.49 m en curva con calle de Tucán
- AL SUROESTE EN : 32.14 m en línea con unidad privativa T 33



Clave del Avalúo (SHF):	0901 1061500460229
Fecha del Avalúo:	19/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1959107
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-INM-06-047429

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

SUPERFICIE:	1505.64 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA PRIVATIVA:	480.64 m ²
SUPERFICIE PRIVATIVA POR VIVIENDA:	00.00 m ²	PORCENTAJE APROXIMADO :	
SUPERFICIE COMÚN:	00.00 m ²	DE ÁREAS COMUNES:	0.00%
INDIVISO:	100.00%	ÁREAS COMUNES CUBIERTAS:	00.00 m ²
SUP. COMÚN DEL TERRENO:	1505.64 m ²		

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

Uso actual:

Se trata de un casa habitación en condominio en proceso de construcción, con un avance aproximado del 40%, proyectada con la siguiente distribución, en planta baja: cuarto de servicio con un baño completo, cuarto de lavado, una bodega, 1/2 baño y garage, en primer nivel: estancia al aire libre, estancia cubierta, comedor al aire libre, comedor cibierto, cocina, un baño completo, recamara principal con baño completo y jacuzzi, otra recamara con baño completo y jardín interior.

Recamaras	3	No. de Niveles	2
Baños	3	No. de Medios Baños	1
Estacionamientos	2	Elevador	0

Calidad del proyecto: Funcional

Clase del inmueble: Semilujo

Clasificación de las construcciones

PRIVATIVAS

No.	TIPO	VUT	EC	EE	VUR	VUR (MESES)	SUP	No. NIVELES	% A. Obra	AÑO TERMINACIÓN	Estado Inmueble	
1	Semilujo	90	Nuevo	0	90	1080	480.64	2	40.00%	2006	Nuevo	
2												
3												
SUMA							480.64					

COMUNES

No.	TIPO	VUT	EC	EE	VUR	VUR (MESES)	SUP	No. NIVELES	% A. Obra	AÑO TERMINACIÓN	Estado Inmueble	
1												
2												
3												
SUMA							0.00					

SUMA (PRIVATIVA + COMÚN)

480.64

Unidades rentables generales:	1	
Unidades rentables:	1	la casa en cuestión

Clave del Avalúo (SHF):	0901 1061500460229
Fecha del Avalúo:	19/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1959107
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-INM-06-047429

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

3. SUPERFICIES

TERRENO

Superficie Total	1505.64 m ²	FUENTE Escritura
Superficie común	00.00 m ²	FUENTE
Superficie privativa del condominio que se valúa	1505.64 m ²	FUENTE Planos
Superficie común del condominio que se valúa	1505.64 m ²	FUENTE Superficie total del terreno por el indiviso
Superficie privativa asentada en escritura	1505.64 m ²	FUENTE Planos
Indiviso:	100.000%	FUENTE Escritura

CONSTRUCCIONES

Superficie construida privativa del condominio o Vivienda que se valúa	480.64 m ²	FUENTE Planos
Superficie construida común del condominio	0.00	FUENTE
Superficie accesoria del condominio o vivienda	0.00	FUENTE
Superficie vendible o rentable	480.64 m ²	FUENTE Planos
Indiviso:	100.000%	FUENTE Escritura

4. ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Estructura:

Cimentación:	Mampostería de piedra braza con refuerzos de concreto armado
Entrepisos y Techos:	Otro
Muros:	Tabicón prensado, de cemento - arena
Trabes y columnas:	Otro
Escaleras:	Otro

Acabados:

Espacio	Pisos	Muros	Plafones
Sala	Bloques de una mezcla a base de concha y marmol llamada conchuela así como detalles de piedra de río	Muros bajos de tabicon prensado de cemento - arena listos para recibir acabado final	En su mayor parte a base de carrizo sobre cristal y en pequeñas zonas, losa maciza de concreto armado así como vigas de madera
Comedor	Bloques de una mezcla a base de concha y marmol llamada conchuela así como detalles de piedra de río	Muros bajos de tabicon prensado de cemento - arena listos para recibir acabado final	En su mayor parte a base de carrizo sobre cristal y en pequeñas zonas, losa maciza de concreto armado así como vigas de madera
Cocina	Firme de concreto listo para recibir acabados	Muros bajos de tabicon prensado de cemento - arena listos para recibir acabado final	En su mayor parte a base de carrizo sobre cristal y en pequeñas zonas, losa maciza de concreto armado así como vigas de madera
Recámaras	Bloques de una mezcla a base de concha y marmol llamada conchuela así como detalles de piedra de río	Muros de tabicon prensado de cemento - arena aplanado de una mezcla de estuco aparentando ladrillo	En su mayor parte a base de carrizo sobre cristal y en pequeñas zonas, losa maciza de concreto armado así como vigas de madera
Baños	Bloques de una mezcla a base de concha y marmol llamada conchuela así como detalles de piedra de río	Muros de tabicon prensado de cemento - arena aplanado de una mezcla de estuco aparentando ladrillo	En su mayor parte a base de carrizo sobre cristal y en pequeñas zonas, losa maciza de concreto armado así como vigas de madera
Patio de Servicio	Firme de concreto listo para recibir acabados	Muros de tabicon prensado de cemento - arena aplanado de una mezcla de estuco aparentando ladrillo	A base de madera
Estacionamiento	Natural, el propio de la zona listo para recibir acabado final	Muros de tabicon prensado de cemento - arena aplanado de una mezcla de estuco aparentando ladrillo	A base de madera
Otro (especificar)			
Otro (especificar)			
Otro (especificar)			
Otro (especificar)			
Estacionamiento			
Fachada	En proceso de construcción, en general de madera y cubiertas inclinadas a base de cristal y carrizo.		



Clave del Avalúo (SHF):	0901 1061500460229
Fecha del Avalúo:	19/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1959107
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-INM-06-047429

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

Instalaciones:

Hidráulica	X	OCULTA		APARENTE	No tiene
Sanitaria	X	OCULTA		APARENTE	No tiene
Eléctricas:	X	OCULTA		APARENTE	No tiene
Carpintería:	No tiene				
Herrería:	No tiene				

Elementos adicionales:
 Instalaciones especiales y obras complementarias:

Privativas

Descripción	Cantidad	Indiviso	Unidad	P.U.	VUT	Edad	VUR	Año Term.	E.C.	A. Obra	Fuente

Comunes (En caso de condominios)

Descripción	Cantidad	Indiviso	Unidad	P.U.	VUT	Edad	VUR	Año Term.	E.C.	A. Obra	Fuente

III ENFOQUE DE MERCADO

1. INFORMACION DE MERCADO PARA ESTIMAR EL VALOR UNITARIO DE VENTA:

No. Caso	Calle	Colonia	Atención	TEL./email	Valor de Oferta	Clasificación
NO APLICA						

2. FUENTES DE INFORMACION PARA ESTIMAR EL VALOR UNITARIO DE VENTA:

sup. Terr.	Sup. De construcción	Caract. De Ubicación	Edad	VUT	Conservación	Proyecto	Uso de Suelo
NO APLICA							

3. ANALISIS POR HOMOLOGACION Y AJUSTES:

- | | | |
|--|---|---|
| FE_d Factor de edad | Fz_o Factor de Zona | FC_u Factor de Uso de Suelo |
| FC_o Factor de conservación | FU_b Factor de ubicación | FO_t Factor Otro (especificar) |
| FS_u Factor de superficie | FT_i Factor Tipo de Inmueble | |



Clave del Avalúo (SHF):	0901 1061500460229
Fecha del Avalúo:	19/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1959107
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-INM-06-047429

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

Justificar los que se apliquen:

- Fed.** Este factor se aplica cuando existe una diferencia considerable de edad entre el sujeto y el comparable, cuando el sujeto tiene menos edad que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fco.** Este factor se aplica cuando existe una diferencia notable de conservación entre sujeto y el comparable, si el sujeto tiene un mejor estado de conservación, entonces el factor es mayor a 1
- Fsu.** Este factor aplica cuando existe una diferencia de superficies entre el sujeto y el comparable, si el sujeto tiene una menor superficie que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fzo.** Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre sujeto y comparable, si el sujeto esta en una mejor zona que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fub.** Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la ubicación entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor ubicación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fti.** Este factor aplica cuando existe una diferencia en calidad de construcción entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor calidad que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- FCus.** Este factor aplica cuando existe una diferencia en la relación construcción-terreno entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mayor relación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fot.** Este factor aplica cuando existe un factor que se considere importante entre sujeto y comparable, siguiente el criterio si el sujeto es mejor que el comparable, entonces factor es mayor a 1
- Fre.** Este factor resulta de multiplicar los 8 factores de homologación considerados para ajustes

Sup. Vendible	Valor Unit. Venta	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN									Valor. Unitario de Venta Homologado
		Fed	Fco	Fsu	Fzo	Fub	FTi	FCus	Fot	Fre	
		NO APLICA									
Valor Unitario de Venta Homologado Promedio:											
Valor Unitario de Venta a aplicar:											

4. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE MERCADO:

No.	Valor Unit. Homol.	Valor Unit. Inmueble	Superficie Vendible	Descripción	Valor Parcial
1	\$0.00	\$0.00	480.64	Casa Habitación	\$0.00

4-A RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE MERCADO (VALOR DE MERCADO): **\$0.00**

IV.A. ENFOQUE DE COSTOS

1. INFORMACIÓN DE MERCADO Y FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE TERRENO:

No. Caso	Calle	Colonia	Atención	Tel./email	Caract de Ubicac.	Características
1	Carretera a Colorines	San Gaspar	Cecilia González Chávez	(726) 262-2616	INTERMEDIA	REGULAR, PLANO
2	Tucan	San Gaspar	Re/Max Adobe (Valle de Br	(726) 262-2616	INTERMEDIA	REGULAR, PLANO
3	Tucan	San Gaspar	Re/Max Adobe (Valle de Br	(726) 262-2616	INTERMEDIA	REGULAR, PLANO
4	Carretera a Colorines	San Gaspar	Cecilia González Chávez	(726) 262-2616	INTERMEDIA	REGULAR, PLANO
5	La Costera	Valle de Bravo	Rebeca Quintanilla	(726) 262-2616	INTERMEDIA	REGULAR, PLANO
6	La Peña	Valle de Bravo	Olga Escamillo	(726) 262-2616	INTERMEDIA	REGULAR, PLANO

DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE TERRENO A APLICAR:

Fcom= Factor de comercialización	FFo= Factor de forma	Fre= Factor resultante
Fzo= Factor de zona	Fsu= Factor de superficie	
Fub= Factor de ubicación	Fto= Factor de topografía	
FFr= Factor de frente	FUs= Factor de Uso de Suelo	

Justificar los que se apliquen

- Fzo.** Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre sujeto y comparable, si el sujeto esta en una mejor zona que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fub.** Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la ubicación entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor ubicación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Ffr.** Este factor aplica cuando exista un adecuado frente en sujeto y comparable, si el sujeto tiene un mejor frente que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Ffo.** Este factor aplica respecto a la forma del lote entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor forma que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fsu.** Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la superficie entre sujeto y comparable, cuando la superficie del sujeto sea considerablemente mayor a del comparable factor menor a 1, excepto cuando la superficie sea menor a la indispensable para un adecuado proyecto
- Fto.** Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la topografía entre sujeto y comparable, cuando la topografía del sujeto sea mejor que la del comparable, entonces factor mayor a 1
- Fus.** Este factor aplica cuando existe una diferencia de uso de suelo entre el sujeto y el comparable, si el sujeto tiene un mejor uso de suelo al comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fot.** Este factor aplica cuando existe un factor que se considere importante entre sujeto y comparable, siguiente el criterio si el sujeto es mejor que el comparable, entonces factor es mayor a 1
- Fre.** Este factor resulta de multiplicar los 8 factores de homologación considerados para ajustes



Clave del Avalúo (SHF):	09011061500460229
Fecha del Avalúo:	19/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1959107
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-INM-06-047429

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

Sujeto **1505.64 m²**

No. Caso	Uso de suelo	Sup. De Terreno	Valor Ofertado	VUM	Foom	Valor Unitario de Terreno
1	HABITACIONAL	1075	\$1,612,500	\$1,500.00	0.90	\$1,350.00
2	HABITACIONAL	1446	\$3,823,750	\$2,644.36	0.90	\$2,379.93
3	HABITACIONAL	1833	\$4,847,250	\$2,644.44	0.90	\$2,379.99
4	HABITACIONAL	5500	\$9,487,500	\$1,725.00	0.90	\$1,552.50
5	HABITACIONAL	8499	\$7,581,108	\$892.00	0.90	\$802.80
6	HABITACIONAL	1200	\$2,070,000	\$1,725.00	0.90	\$1,552.50

Valor Unitario	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										Valor. Unitario de Venta Homologado
	Fzo	Fub	FFr	FFo	FSu	FTo	FUs	FOt	Fre		
\$1,350.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	0.97	\$1,305.28	
\$2,379.93	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$2,370.33	
\$2,379.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02	\$2,427.28	
\$1,552.50	1.00	1.00	1.00	1.00	1.14	1.00	1.00	1.00	1.14	\$1,767.24	
\$802.80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	1.15	\$923.22	
\$1,552.50	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	0.98	\$1,517.67	
\$1,669.62	Valor Unitario de Terreno Homologado Promedio:										\$1,718.50
	Valor Unitario de Terreno a aplicar:										\$1,700.00

SOPORTE DE LA APLICACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (ÁREAS PRIVATIVAS)

CASO	CLASIF. CONST	TIPO	DESCRIPCIÓN	M2 CONS	PRECIO	UNIT/m2	FUENTE
1	Semilujo	HABITACIONAL	CASA HABITACIÓN EN CONDOMINIO	1.00	\$8,400.00	\$8,400.00	INTERCOST 2006
2							
3							

SOPORTE DE LA APLICACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (ÁREAS COMUNES)

CASO	CLASIF. CONST	TIPO	DESCRIPCIÓN	M2 CONS	PRECIO	UNIT/m2	FUENTE
1							
2							
3							

2. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS

A) DEL TERRENO

Lote tipo: El observado en la zona

Abrev.	Concepto	Valor	Motivo del Factor
Fzo=	Factor de zona	1.00	TIPO DE CALLE
Fub=	Factor de ubicación	1.00	UBICACIÓN EN LA MANZANA
FFr=	Factor de frente	1.00	TAMAÑO DE FRENTE
FFo=	Factor de forma	1.00	FORMA DEL TERRENO
Fsu=	Factor de superficie	1.00	10 VECES EL LOTE TIPO
Fre=	Factor resultante	1.00	RESULTANTE

No.	Fracción	Superficie	Valor Unitario	FACTORES DE EFICIENCIA						Valor Unit.	Valor de la Fracción
				Fzo	FUB	FFr	FFo	Fsu	Fre		
1	Integro	1505.64	\$1,700.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$1,700.00	\$2,559,588.00
2											
3											

Indiviso SE SEÑALARÁ INDIVISO SÓLO SI SE UTILIZA EN EL CÁLCULO CORRESPONDIENTE \$2,559,588.00

(en caso de condominios):

VALOR DEL TERRENO: \$2,559,588.00



Clave del Avalúo (SHF):	0901 1061500460229
Fecha del Avalúo:	19/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1959107
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-NM-06-047429

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

B) DE LAS CONSTRUCCIONES
CRITERIO DE CONSERVACIÓN DE HEIDECKE

EC	ESTADO DE CONSERVACIÓN
1	INSERVIBLE
2	EN DESECHO
3	DAÑOS GRAVES
4	REPARACIONES IMPORTANTES
5	REPARACIONES MAYORES

EC	ESTADO DE CONSERVACIÓN
6	REPARACIONES SENCILLAS
7	REGULAR
8	MEDIO
9	BUENO
10	NUEVO

FORMULA

$$DEM = 1 - \left(\frac{EE}{VUT} \right)^{1.4} \left(\frac{EC}{10} \right)$$

B.1) CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS

Tipo	Superficie	Indiviso	VURN	VRN	EE	EC	VUT	%DEM	FEC	VUR	VALOR
Semilujo	480.64	100.00%	\$8,400.00	\$4,037,376.00	0	10	90	0.60	0.40	90	\$1,614,950.40
				\$4,037,376.00	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS						\$1,614,950.40

B.2) CONSTRUCCIONES COMUNES (EN CASO DE CONDOMINIOS)

Tipo	Superficie	Indiviso	VURN	VRN	EE	EC	VUT	%DEM	FEC	VUR	VALOR
				\$0.00	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES COMUNES						\$0.00

VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES (PRIVATIVAS+COMUNES): **\$1,614,950.40**

C) DE LOS ELEMENTOS ADICIONALES (PRIVATIVOS)

Descripción	Cantidad	Indiviso	VURN	VRN	EE	EC	VUT	%DEM	FEC	VUR	VALOR
				\$0.00	VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES						\$0.00

C.2) COMUNES (EN CASO DE CONDOMINIOS)

Tipo	Superficie	Indiviso	VURN	VRN	EE	EC	VUT	%DEM	FEC	VUR	VALOR
				\$0.00	VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES						\$0.00

VRN \$4,037,376.00

VALOR TOTAL DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMP. (PRIVATIVAS + COMUNES): **\$0.00**

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO Ó DIRECTO): **\$4,174,500.00**



Clave del Avalúo (SHF):	0901 1061500460229
Fecha del Avalúo:	19/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1959107
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-INM-06-047429

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA
IV.B. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS
1. INFORMACIÓN DE MERCADO Y FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE RENTA:

No. Caso	Calle	Colonia	Atención	Tel./email	Valor de Oferta	Clasificación
1						
2						
3						
4						
5						
6						

NO APLICA

2. FUENTES DE INFORMACIÓN PARA ESTIMAR EL VALOR UNITARIO DE RENTA:

Sup. Terr.	Sup. De construcción	Caract. De Ubicación	Edad	VUT	Conservación	Proyecto	Uso de Suelo

NO APLICA

3. ANALISIS POR HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES:

- | | | | | | |
|------------|------------------------|------------|-------------------------|-------------|--|
| FEd | Factor de edad | Fzo | Factor de Zona | FCUs | Factor de Uso de Suelo |
| FCo | Factor de conservación | FUb | Factor de ubicación | Fot | Factor Otro (especificar) Comercialización |
| FSu | Factor de superficie | Fti | Factor Tipo de Inmueble | | |

Justificar los que se apliquen

Fed. Este factor se aplica cuando existe una diferencia considerable de edad entre el sujeto y el comparable, cuando el sujeto tiene menos edad que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
Fco. Este factor se aplica cuando existe una diferencia notable de conservación entre sujeto y el comparable, si el sujeto tiene un mejor estado de conservación, entonces el factor es mayor a 1
Fsu. Este factor aplica cuando existe una diferencia de superficies entre el sujeto y el comparable, si el sujeto tiene una menor superficie que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
Fzo. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre sujeto y comparable, si el sujeto esta en una mejor zona que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
Fub. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la ubicación entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor ubicación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
Fti. Este factor aplica cuando existe una diferencia en calidad de construcción entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor calidad que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
FCus. Este factor aplica cuando existe una diferencia en la relación construcción-terreno entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mayor relación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
Fot. Este factor aplica cuando existe un factor que se considere importante entre sujeto y comparable, siguiente el criterio si el sujeto es mejor que el comparable, entonces factor es mayor a 1
Fre. Este factor resulta de multiplicar los 8 factores de homologación considerados para ajustes

Sup. Vendible	Valor Unit. Renta	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN									Valor Unitario de Renta Homologado
		Fed	Fco	Fsu	Fzo	Fub	Fti	FCUs	Fot	Fre	
Valor Unitario de Renta Homologado Promedio:											
Valor Unitario de Renta a aplicar:											

4. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)

ANÁLISIS DE LA RENTA MENSUAL:

No.	Tipo	Superficie m2	Renta m2	Valor Parcial
1	1	480.64	\$0.00	\$0.00
		480.64	\$0.00	\$0.00
PROMEDIO			\$0.00	\$0.00

Renta bruta mensual:	\$0.00
Renta anual	\$0.00



Clave del Avalúo (SHF):	0901 1061500460229
Fecha del Avalúo:	19/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1959107
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-INM-06-047429

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

ANÁLISIS DE DEDUCCIONES:

CONCEPTO	MONTOS	MONTO%
a) Vacíos	\$0.00	8.00%
b) Impuesto Predial	\$0.00	4.00%
c) Construcciones y Mantenimiento	\$0.00	5.00%
d) Administración	\$0.00	2.00%
e) Seguros	\$0.00	2.00%
f) Otros	\$0.00	7.00%
SUMA	\$0.00	28.00%

CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN

PROPORCIÓN DEL TERRENO	61.31%		
PROPORCIÓN DE CONSTRUCCIONES	38.69%		
V.U.R. EN MESES (n)	1080.00		
TASA DE DEPRECIACIÓN CONSTRUCC. MENSUAL	0.09%	ANUAL	1.11%
	NOMINAL	REAL	
TASA DE INVERSIÓN	7.28%	3.28%	
TASA DE INFLACIÓN	3.87%	3.87%	
TASA DE RIESGO	35.00%		
CAPITALIZACIÓN TERRENO	2.72%		
CAPITALIZACIÓN CONSTRUCC.	2.29%		
TASA DE CAPITALIZACIÓN (i)	5.01%		0.42%

FORMULA:

$$V = \frac{PMT \left[1 - (1 + i)^{-n} \right]}{i}$$

Deducciones mensuales:	\$0.00
Producto Líquido Mensual:	\$0.00

4. RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	NO APLICA
---	-----------



Clave del Avalúo (SHF):	0901 1061500460229
Fecha del Avalúo:	19/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1959107
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-INM-06-047429

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

V. CONCLUSIONES

1. RESUMEN DE VALORES

VALOR DE MERCADO:	NO APLICA
<i>Inmueble Total</i>	NO APLICA
<i>Por m2</i>	\$0.00
VALOR FÍSICO O DIRECTO:	\$4,174,500.00
<i>Terreno Total</i>	\$2,559,588.00
<i>Terreno m2</i>	\$1,700.00
<i>Construcción Total</i>	\$1,614,950.40
<i>Construcción m2</i>	\$3,360.00
<i>Instalaciones Especiales</i>	\$0.00
VALOR RESIDUAL	NO APLICA
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	NO APLICA

1-A CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

1. Son análisis, opiniones y conclusiones de tipo profesional y están solamente limitadas por los supuestos y condiciones limitantes.
2. Los análisis, opiniones y conclusiones reportados corresponden a un estudio profesional totalmente imparcial.
3. No existe por nuestra parte ningún interés presente o futuro inmediato en la propiedad valuada.
4. Los honorarios no están relacionados con el hecho de concluir un valor predeterminado o en la dirección que favorezca la causa del cliente, el monto del valor estimado, la obtención de un resultado estipulado o la ocurrencia de un evento subsecuente.
5. Personalmente hice la inspección de los bienes objeto de este avalúo y manifestamos que los resultados serán guardados con absoluta confidencialidad
6. El valor comercial se concluye en su valor físico

2. CONCLUSION

VALOR CONCLUIDO	\$4,175,000.00
------------------------	-----------------------

Importe en letra:

CUATRO MILLONES CIENTO SETENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.

Controlador (FIRMA)	Nombre:	Ing. Gracia María Martinelli Pincione		
	Autorización S.H.F.:	0302612	Cédula Profesional	3353959
	Postgrado (en su caso):	Inmuebles		
	Registro fiscal (en su caso):	MAPG531104F13		
Valuador (FIRMA)	Nombre:	Arq. Gustavo Eligio de la Cerda Lemus		
	Autorización S.H.F.:	0304857	Cédula Profesional	3444512
	Postgrado (en su caso):	Inmuebles		
	Registro fiscal (en su caso):	CELG561201 DN8		

Clave del Avalúo (SHF):	0901 1061500460229
Fecha del Avalúo:	19/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1959107
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-INM-06-047429

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

3. REPORTE FOTOGRÁFICO

INCLUIR FOTOGRAFÍAS DE ENTORNO, FACHADA Y ÁREAS PRINCIPALES QUE EJEMPLIFIQUEN LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS (ACABADOS, BAÑO Y COCINA), SEÑALANDO EL ÁREA A QUE CORRESPONDEN.

EN EL CASO DE CONDOMINIOS, INCLUIR FOTOGRAFÍAS REPRESENTATIVAS DE LAS ÁREAS

NOTA: LAS FOTOGRAFÍAS AQUÍ INCLUIDAS TIENEN EL PROPÓSITO ANTES DESCRITO Y PUEDEN NO CORRESPONDER A LA TOTALIDAD DE LAS ÁREAS DEL INMUEBLE VALUADO.



ESTANCIA



COMEDOR



COCINA



RECAMARA



BAÑO



CUARTO DE SERVICIO

Clave del Avalúo (SHF):	0901 1061500460229
Fecha del Avalúo:	19/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1959107
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-INM-06-047429

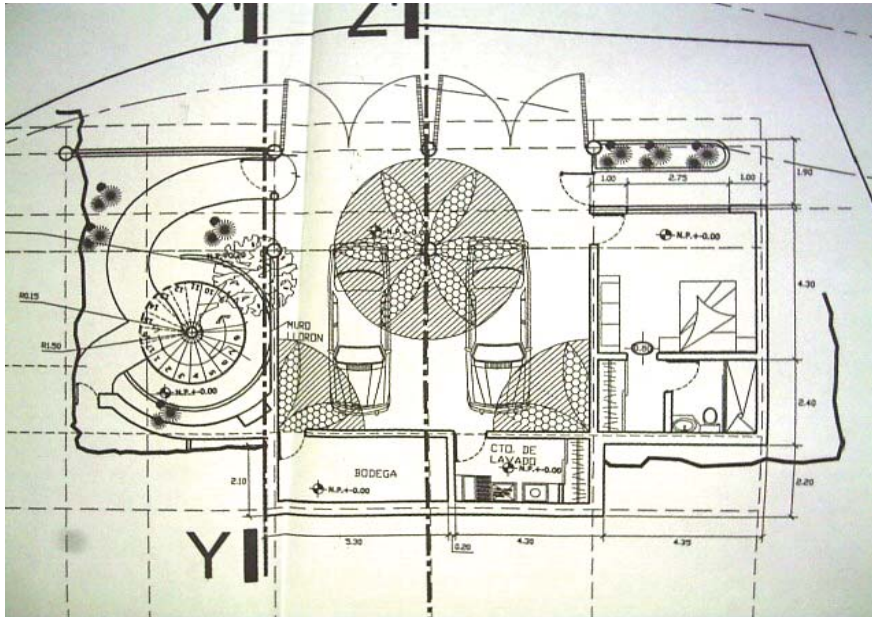
AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

4. CROQUIS DEL INMUEBLE

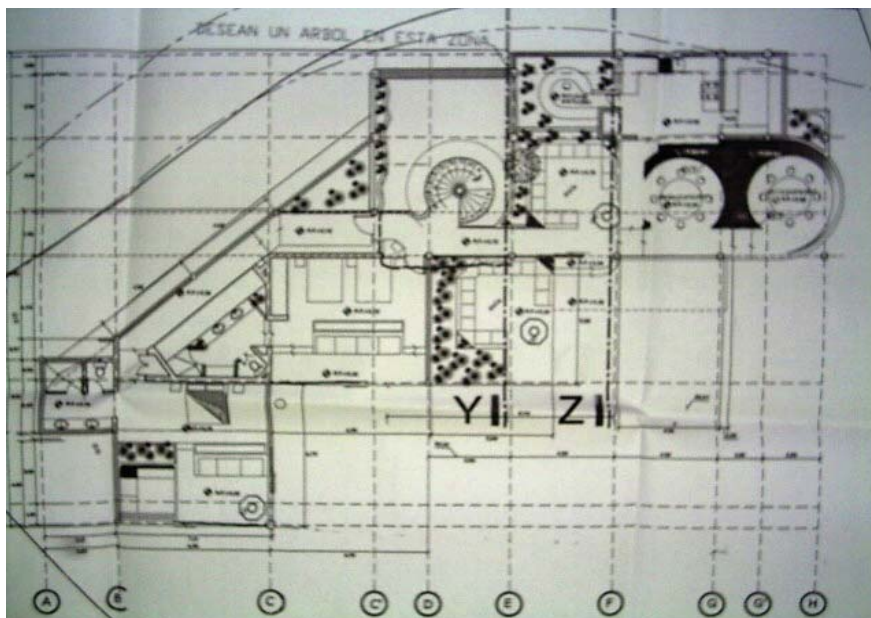
EN ESTE ESPACIO, REPRESENTAR UN CROQUIS GENERAL DEL INMUEBLE:

NOTA: EL PRESENTE CROQUIS TIENE LA FINALIDAD EXCLUSIVA DE OFRECER UNA REPRESENTACIÓN GENERAL DE LA DISTRIBUCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES SOBRE EL TERRENO, PUEDE NO ENCONTRARSE A ESCALA, NI SEÑALAR CON EXACTITUD LA DISTRIBUCIÓN DE LAS ÁREAS ENCONTRADAS EN EL

METROS CUADRADOS LEVANTADOS (SI APLICA)



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



CASA HABITACIÓN EN CONDOMINIO

Así como en los departamentos las casas habitación en condominios horizontales, cuentan con elementos comunes y estos serán distribuidos dependiendo del valor indiviso que le corresponda a la casa en cuestión.

Para la realización de este avalúo, se toman en cuenta el valor indiviso que le corresponde a la casa y las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias en común y las privativas que le correspondan.

SÍNTESIS DE AVALÚO INMOBILIARIO SHF



Clave de avalúo	09011070900072529
Fecha del avalúo	12/02/2007
Número de registro Infonavit	25000467
Número de registro del conjunto Infonavit	NO APLICA
Clave del controlador que certificó el avalúo	0302612
Clave del perito valuador que realizó el avalúo	0304154
Clave de la entidad Otorgante del crédito	040044
Nombre del Constructor para el caso de vivienda nueva	No aplica
Propósito del avalúo (uso del avalúo)	Originación
Tipo de Inmueble a valuar	Casa en Condominio
Calle y Numero	Prolongación 21 de marzo 66 Casa 37
Nombre del Conjunto incluyendo Infonavit (de ser aplicable)	No Aplica
Colonia	Cuajimalpa (San Pedro Ocotenco)
Código postal	05000
Clave de la Delegación ó Municipio conforme al catálogo INEGI	004 Cuajimalpa
Clave de la Entidad Federativa conforme a catálogo INEGI	09 Distrito Federal
Número cuenta predial	056-083-05-037-9
Referencia de proximidad urbana	Intermedia
Nivel de Infraestructura disponible en la zona	Nivel 3 (Alumbrado Público, vialidades y banquetas, Agua Potable, Drenaje y Luz)
Clase del Inmueble	Semilujo
Vida útil remanente (meses)	924
Año de terminación o remodelación de la obra	2003
Unidades rentables generales	38casas
Unidades rentables	1
Superficie de terreno en m2	6034.50
Superficie construida en m2	228.08
Superficie accesoria en m2	0.00
Superficie vendible en m2	228.08
Valor comparativo de mercado	\$2,805,000.00
Valor físico del terreno	\$561,208.50
Valor físico de las construcciones	\$2,133,620.84
Valor físico de instalaciones y elementos comunes	\$108,800.00
Importe del Valor Concluído	\$2,805,000.00
Número de Recámaras	3
Número de de Baños	3
Número de Medios Baños	1
Número de Niveles de la Unidad Valuada	3
Número de Espacios de Estacionamiento	3
Acometida al inmueble del suministro telefónico	Con Acometida
Nivel de Equipamiento Urbano	Nivel 3 (Iglesia, Mercados, Escuelas, Parques y Jardines, acceso a estaciones de transporte público)
Elevador (uno si tiene, cero si no tiene)	0
Longitud (Georreferencia)	99° 18' 07"
Latitud (Georreferencia)	19° 21' 32"
Altitud (Georreferencia)	2771 mts.

IMPORTE DEL VALOR CONCLUIDO **\$2,805,000.00**

DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.

Controlador

Ing. Gracia María Martinelli Pincione

Valuador

Arq. Francisco Guzmán Castro



Clave del Avalúo (SHF):	09011070900072529
Fecha del Avalúo:	12/02/2007
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2700241
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-07-007471

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

I. ASPECTOS GENERALES

1. ANTECEDENTES

Unidad de Valuación que certifica el avalúo:	Nombre Clave de Registro S.H.F.:	Valuación Profesional Mexicana, S.A. de C.V. 09011		
Controlador:	Nombre: Autorización S.H.F.: Postgrado (en su caso): Registro fiscal (en su caso ó algún otro registro vigente):	Ing. Gracia María Martinelli Pincione 0302612 Cédula Profesional 3353959 Inmuebles MAPG 531104 FI3		
Valuador:	Nombre: Autorización S.H.F.: Postgrado (en su caso): Registro fiscal (en su caso ó algún otro registro vigente):	Arq. Francisco Guzmán Castro 0304154 Cédula Profesional 3626305 Inmuebles No aplica		
Solicitante:	Nombre: Apellido Paterno: Apellido Materno: RFC: CURP: Domicilio:	Nestor Javier Albez Mallo AEMN680222 N/P CALLE: Arquimedes C.P. 11560 No.EXT. 203 No. INT. 602 COLONIA: Polanco DELEGACIÓN/MUNICIPIO: Miguel Hidalgo ENTIDAD FEDERATIVA: Distrito Federal Teléfono: 5531-0859 NSS: N/A		
Propietario del Inmueble:	Nombre: Apellido Paterno: Apellido Materno: RFC: CURP: Domicilio:	Giselda Elizabeth Tomas N/P N/P CALLE: Prolongación 21 de marzo C.P. 05000 No.EXT. 66 No. INT. Casa 37 COLONIA: Cuajimalpa (San Pedro Ocotenco) DELEGACIÓN/MUNICIPIO: Cuajimalpa ENTIDAD FEDERATIVA: Distrito Federal Teléfono N/P		
Intermediario Financiero otorgante del Crédito:	040044 Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	Clave de la Entidad que Otorga el crédito:	040044	
Constructor (en caso de vivienda nueva):	No aplica	Representante Legal:	No aplica	
Propósito del avalúo:	Originación			
Objeto del Avalúo	Estimar el valor Comercial			

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble a valuar:	Casa en Condominio	Tipología	Condominio horizontal	
Ubicación del inmueble:	Calle : Prolongación 21 de marzo No. 66 Colonia: Cuajimalpa (San Pedro Ocotenco) C.P.: 05000 Delegación/Municipio (catálogo INEGI): Entidad Federativa (catálogo INEGI): Localidad. Nombre del conjunto (de ser aplicable): Número de Vivienda en el Paquete:	No. Interior	Casa 37	Super Mz Manzana Lote Condominio Entrada Edificio Nivel Teléfono
Régimen de propiedad:	Condominal	Privada Colectiva		
Número de cuenta predial:	056-083-05-037-9			
Número de cuenta para el pago de derechos por el suministro de Agua:	05-35-877-957-01-037-9			
Georreferencia del inmueble:	Longitud (W)	Latitud (N)	Altitud:	2771 mts
	099	1807		
	19	2132		



Clave del Avalúo (SHF):	09011070900072529
Fecha del Avalúo:	12/02/2007
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2700241
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-07-007471

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

3. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

Declaraciones	SE REALIZARON LAS SIGUIENTES VERIFICACIONES:			
	<input checked="" type="checkbox"/>	LA IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE COINCIDE CON LO SEÑALADO EN LA DOCUMENTACIÓN.	<input checked="" type="checkbox"/>	SI COINCIDE
	<input checked="" type="checkbox"/>	LAS SUPERFICIES FÍSICAS OBSERVADAS COINCIDEN CON LA DOCUMENTACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	NO COINCIDE
	<input checked="" type="checkbox"/>	SE VERIFICÓ EL ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE	<input type="checkbox"/>	SI COINCIDE
	<input checked="" type="checkbox"/>	EL ESTADO DE OCUPACIÓN DEL INMUEBLE Y SU USO.	<input type="checkbox"/>	NO COINCIDE
	<input checked="" type="checkbox"/>	LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE SEGÚN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE (EN SU CASO).	<input checked="" type="checkbox"/>	SI COINCIDE
	<input type="checkbox"/>	SI EL INMUEBLE ES CONSIDERADO MONUMENTO HISTÓRICO POR EL I.N.A.H.	<input type="checkbox"/>	NO COINCIDE
	<input type="checkbox"/>	SI ES CONSIDERADO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO POR EL I.N.B.A.	<input checked="" type="checkbox"/>	SI ES CONSIDERADO
			<input checked="" type="checkbox"/>	NO ES CONSIDERADO
			<input type="checkbox"/>	SI ES CONSIDERADO

EL PRESENTE AVALÚO CONSTITUYE UNA ESTIMACIÓN DE VALOR PARA USO DEL PROPÓSITO EXPRESADO EN LA CARÁTULA DEL MISMO, POR LO TANTO CARECE DE VALIDEZ SI ES UTILIZADO PARA OTROS FINES.

Condiciones Limitantes

EL PRESENTE AVALÚO NO CONSTITUYE UN DICTAMEN ESTRUCTURAL, DE CIMENTACIÓN O DE CUALQUIER OTRA RAMA DE LA INGENIERÍA CIVIL O LA ARQUITECTURA QUE NO SEA LA VALUACIÓN, POR LO TANTO NO PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES RELACIONADOS CON ESAS RAMAS NI SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS U OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE QUE NO PUEDAN SER APRECIADAS EN UNA VISITA NORMAL DE INSPECCIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO. INCLUSO CUANDO SE APRECIEN ALGUNAS CARACTERÍSTICAS QUE PUEDAN CONSTITUIR ANOMALÍAS CON RESPECTO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN NORMAL -SEGÚN LA VIDA ÚTIL CONSUMIDA- DE UN INMUEBLE O A SU ESTRUCTURA, EL VALUADOR NO ASUME MAYOR RESPONSABILIDAD QUE ASÍ INDICARLO CUANDO SON DETECTADAS, ES OBLIGACIÓN DEL VALUADOR REALIZAR EL AVALÚO SEGÚN LOS CRITERIOS Y NORMAS VIGENTES Y APLICABLES SEGÚN EL PROPÓSITO DEL MISMO.

EL PRESENTE AVALÚO SE REALIZA SIGUIENDO LAS NORMAS VIGENTES EMITIDAS POR LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL Y -EN SU CASO- LA AUTORIDAD FISCAL O CATASTRAL LOCAL, ASÍ COMO CRITERIOS DE VALUACIÓN GENERALMENTE ACEPTADOS, SEGÚN EL ALCANCE DEL AVALÚO EN FUNCIÓN DEL PROPÓSITO DEL MISMO.

NO SE REALIZARON INVESTIGACIONES, EXCEPTO CUANDO ASÍ SE INDIQUE EN EL AVALÚO, CON RESPECTO A LA EXISTENCIA DE TUBERÍAS O ALMACENAMIENTOS DE MATERIALES PELIGROSOS QUE PUEDAN SER NOCIVOS PARA LA SALUD DE LAS PERSONAS QUE HABITAN EL INMUEBLE O EL ESTADO DEL MISMO, EN EL BIEN O EN SUS CERCANÍAS.

LOS NOMBRES DE SOLICITANTE, PROPIETARIO ASÍ COMO LOS NÚMEROS DE CUENTA PREDIAL Y AGUA Y LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE SE SEÑALAN SEGÚN LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL CLIENTE AL MOMENTO DE SOLICITAR EL AVALÚO. POR LO TANTO NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR ERRORES, OMISIONES O DIFERENCIAS CON RESPECTO A LOS DATOS REGISTRADOS POR AUTORIDADES OFICIALES, COMO LO PUEDE SER EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, CATASTRO, U OTROS.

LAS SUPERFICIES UTILIZADAS EN EL AVALÚO SON OBTENIDAS DE LAS FUENTES INDICADAS EN EL MISMO. CUANDO SE INDICA SEGÚN MEDIDAS, CORRESPONDE A UNA MEDICIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO, SIN QUE ESTO REPRESENTA UN LEVANTAMIENTO EXACTO, CONSIDERANDO LAS VARIANTES Y HÁBITOS DE MEDICIÓN EXISTENTES, POR LO QUE SU RESULTADO ÚNICAMENTE SE DESTINA PARA FINES DE CÁLCULO DEL AVALÚO.

LA EDAD DEL INMUEBLE SE CONSIDERA EN BASE A LA INFORMACIÓN DOCUMENTAL EXISTENTE (LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, BOLETA PREDIAL, ESCRITURAS U OTROS) Y EN SU CASO, SE ESTIMA EN BASE A LO APRECIADO FÍSICAMENTE.

PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE SE CONSIDERAN LOS SIGUIENTES ENFOQUES:

ENFOQUE FÍSICO. ESTE ENFOQUE SERÁ APLICABLE EN LA VALUACIÓN DE TODA CLASE DE EDIFICIOS HABITACIONALES Y ELEMENTOS PRIVATIVOS DE ÉSTOS, YA SEA EN PROYECTO, CONSTRUCCIÓN, REMODELACIÓN O TERMINADOS; O BIEN, TRATÁNDOSE DE ESTUDIOS DE VALOR QUE REFLEJEN VALORES CON HIPÓTESIS DE VIVIENDA TERMINADA.

ENFOQUE DE MERCADO. PARA LA UTILIZACIÓN DE ESTE ENFOQUE SE DEBERÁ DISPONER DE INFORMACIÓN SUFICIENTE DEL MERCADO LOCAL DE QUE SE TRATE; A EFECTO DE CONTAR CON AL MENOS SEIS TRANSACCIONES U OFERTAS DE INMUEBLES SIMILARES QUE REFLEJEN EN EL AVALÚO, ADECUADAMENTE, LA SITUACIÓN ACTUAL DE DICHO MERCADO. AL MISMO TIEMPO SE DEBERÁN IDENTIFICAR, EN SU CASO, PARÁMETROS NECESARIOS PARA REALIZAR UNA HOMOLOGACIÓN DE COMPARABLES

ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS. LA UTILIZACIÓN DE ESTE ENFOQUE REQUIERE QUE EXISTAN SUFICIENTES DATOS DE RENTAS SOBRE COMPARABLES QUE REFLEJEN ADECUADAMENTE LA SITUACIÓN ACTUAL DE ESE MERCADO. LA APLICACIÓN DE DICHO ENFOQUE NO SERÁ NECESARIA PARA LA VALUACIÓN DE VIVIENDAS DE CLASE MÍNIMA, ECONÓMICA, INTERÉS SOCIAL Y MEDIA.

PARA FINES ADMINISTRATIVOS EL PRESENTE AVALÚO TENDRÁ UNA VIGENCIA DE SEIS MESES, CONTADA A PARTIR DE LA FECHA DE SU EMISIÓN, SIEMPRE QUE NO CAMBIEN LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE O LAS CONDICIONES GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO.

APLICABILIDAD DE LOS ENFOQUES:

ENFOQUE DE MERCADO:

<input checked="" type="checkbox"/>	SI SE APLICA		NO EXISTEN COMPARABLES, DEBIDO A:
<input type="checkbox"/>	NO SE APLICA	CAUSA DE NO APLICACIÓN	<input type="checkbox"/> NO EXISTE MUESTRA SUFICIENTE EN EL MERCADO.

ENFOQUE DE COSTOS

SI SE APLICA

ENFOQUE DE INGRESOS

SI SE APLICA

NO SE APLICA CAUSA DE NO APLICACIÓN

NO EXISTEN COMPARABLES, DEBIDO A:

NO EXISTE MUESTRA SUFICIENTE EN EL MERCADO.

NO SE REQUIERE LA EJECUCIÓN

SEÑALAR AQUÍ OTRAS, EN SU CASO:

NINGUNA ADICIONAL

Advertencias.

NO SE DISPUSO DE DOCUMENTACIÓN RELEVANTE.

NO SE ENCUENTRAN OFERTAS DEL MERCADO EN LA ZONA SUFICIENTES PARA CONSIDERAR EL ENFOQUE

EXISTE DUDA SOBRE EL USO DEL INMUEBLE O DE ALGUNA SECCIÓN DEL MISMO.

EXISTEN OBRAS PÚBLICAS O PRIVADAS QUE AFECTAN LOS SERVICIOS EN LA COLONIA.

SEÑALAR AQUÍ OTRAS, EN SU CASO:

NO EXISTEN



Clave del Avalúo (SHF):	09011070900072529
Fecha del Avalúo:	12/02/2007
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2700241
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-07-007471

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

Clasificación de zona:	Habitacional De Segundo Orden (Buena)																																												
Referencia de proximidad urbana SHF:	Intermedia																																												
Tipo de construcción predominante en calles circundantes:	Tipo ▼	Clase General (zona) ▼																																										
	Calidad ▼	Número de Niveles ▼																																										
	Uso de Construcciones ▼	Otra (Especificar):																																										
Índice de saturación en la zona:	100%																																												
Densidad de población:	Media																																												
Nivel socioeconómico:	En la zona: estrato medio																																												
Vías de acceso e importancia de las mismas:	Primarias: Carretera Federal México-Toluca de alto flujo vehicular. Secundarias: Avenida Juárez de bajo flujo vehicular.																																												
Infraestructura disponible en la zona:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> AGUA POTABLE (RED DE DISTRIBUCIÓN)</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> CON SUMINISTRO AL INMUEBLE</td> <td><input type="checkbox"/> SIN SUMINISTRO AL INMUEBLE</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> RED DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> CON CONEXIÓN AL INMUEBLE</td> <td><input type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN AL INMUEBLE</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA CALLE</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA ZONA</td> <td><input type="checkbox"/> SISTEMA MIXTO (RESIDUALES Y PLUVIALES)</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> FOSA SÉPTICA</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> ELECTRIFICACIÓN</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> RED AÉREA</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA</td> <td><input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> MIXTA</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> ALUMBRADO PÚBLICO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> TIENE</td> <td><input type="checkbox"/> NO TIENE</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> AÉREO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> SUBTERRÁNEO</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> VIALIDADES</td> <td>..... ▼</td> <td>ANCHO: 10 Y 12 Mts.</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> BANQUETAS</td> <td>..... ▼</td> <td>ANCHO: 2.00 Mts.</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> GUARNICIONES</td> <td>..... ▼</td> <td></td> </tr> <tr> <td>100.00% % TOTAL DE INFRAESTRUCTURA</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			<input checked="" type="checkbox"/> AGUA POTABLE (RED DE DISTRIBUCIÓN)	<input checked="" type="checkbox"/> CON SUMINISTRO AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> SIN SUMINISTRO AL INMUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> RED DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES	<input checked="" type="checkbox"/> CON CONEXIÓN AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN AL INMUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA CALLE			<input checked="" type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA ZONA	<input type="checkbox"/> SISTEMA MIXTO (RESIDUALES Y PLUVIALES)		<input type="checkbox"/> FOSA SÉPTICA			<input checked="" type="checkbox"/> ELECTRIFICACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/> RED AÉREA	<input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA		<input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA	<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA		<input type="checkbox"/> MIXTA		<input checked="" type="checkbox"/> ALUMBRADO PÚBLICO	<input checked="" type="checkbox"/> TIENE	<input type="checkbox"/> NO TIENE		<input checked="" type="checkbox"/> AÉREO	<input checked="" type="checkbox"/> SUBTERRÁNEO	<input checked="" type="checkbox"/> VIALIDADES ▼	ANCHO: 10 Y 12 Mts.	<input checked="" type="checkbox"/> BANQUETAS ▼	ANCHO: 2.00 Mts.	<input checked="" type="checkbox"/> GUARNICIONES ▼		100.00% % TOTAL DE INFRAESTRUCTURA		
<input checked="" type="checkbox"/> AGUA POTABLE (RED DE DISTRIBUCIÓN)	<input checked="" type="checkbox"/> CON SUMINISTRO AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> SIN SUMINISTRO AL INMUEBLE																																											
<input checked="" type="checkbox"/> RED DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES	<input checked="" type="checkbox"/> CON CONEXIÓN AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN AL INMUEBLE																																											
<input checked="" type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA CALLE																																													
<input checked="" type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA ZONA	<input type="checkbox"/> SISTEMA MIXTO (RESIDUALES Y PLUVIALES)																																												
<input type="checkbox"/> FOSA SÉPTICA																																													
<input checked="" type="checkbox"/> ELECTRIFICACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/> RED AÉREA	<input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA																																											
	<input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA	<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA																																											
	<input type="checkbox"/> MIXTA																																												
<input checked="" type="checkbox"/> ALUMBRADO PÚBLICO	<input checked="" type="checkbox"/> TIENE	<input type="checkbox"/> NO TIENE																																											
	<input checked="" type="checkbox"/> AÉREO	<input checked="" type="checkbox"/> SUBTERRÁNEO																																											
<input checked="" type="checkbox"/> VIALIDADES ▼	ANCHO: 10 Y 12 Mts.																																											
<input checked="" type="checkbox"/> BANQUETAS ▼	ANCHO: 2.00 Mts.																																											
<input checked="" type="checkbox"/> GUARNICIONES ▼																																												
100.00% % TOTAL DE INFRAESTRUCTURA																																													
Otros servicios:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> GAS NATURAL</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA AL INMUEBLE</td> <td><input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA AL INMUEBLE</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> GAS LP</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> NO EXISTE</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> RED TELEFÓNICA</td> <td><input type="checkbox"/> RED AÉREA</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA</td> <td><input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> NO EXISTE</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> SEÑALIZACIÓN DE VÍAS</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> EXISTE</td> <td><input type="checkbox"/> NO EXISTE</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> NOMENCLATURA DE CALLES</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> EXISTE</td> <td><input type="checkbox"/> NO EXISTE</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> TRANSPORTE URBANO</td> <td>200 DISTANCIA (MTS)</td> <td>5 FRECUENCIA (MIN)</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> TRANSPORTE SUBURBANO</td> <td>1000 DISTANCIA (MTS)</td> <td>5 FRECUENCIA (MIN)</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> VIGILANCIA MUNICIPAL</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> AUTÓNOMA</td> <td><input type="checkbox"/> NO TIENE</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> RECOLECCIÓN DE BASURA MUNICIPAL O PRIVADA</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> EXISTE</td> <td><input type="checkbox"/> NO EXISTE</td> </tr> </table>			<input type="checkbox"/> GAS NATURAL	<input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA AL INMUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> GAS LP		<input type="checkbox"/> NO EXISTE	<input checked="" type="checkbox"/> RED TELEFÓNICA	<input type="checkbox"/> RED AÉREA	<input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA		<input checked="" type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA	<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA			<input type="checkbox"/> NO EXISTE	<input checked="" type="checkbox"/> SEÑALIZACIÓN DE VÍAS	<input checked="" type="checkbox"/> EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE	<input checked="" type="checkbox"/> NOMENCLATURA DE CALLES	<input checked="" type="checkbox"/> EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE	<input checked="" type="checkbox"/> TRANSPORTE URBANO	200 DISTANCIA (MTS)	5 FRECUENCIA (MIN)	<input checked="" type="checkbox"/> TRANSPORTE SUBURBANO	1000 DISTANCIA (MTS)	5 FRECUENCIA (MIN)	<input checked="" type="checkbox"/> VIGILANCIA MUNICIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> AUTÓNOMA	<input type="checkbox"/> NO TIENE	<input checked="" type="checkbox"/> RECOLECCIÓN DE BASURA MUNICIPAL O PRIVADA	<input checked="" type="checkbox"/> EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE									
<input type="checkbox"/> GAS NATURAL	<input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA AL INMUEBLE																																											
<input checked="" type="checkbox"/> GAS LP		<input type="checkbox"/> NO EXISTE																																											
<input checked="" type="checkbox"/> RED TELEFÓNICA	<input type="checkbox"/> RED AÉREA	<input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA																																											
	<input checked="" type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA	<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA																																											
		<input type="checkbox"/> NO EXISTE																																											
<input checked="" type="checkbox"/> SEÑALIZACIÓN DE VÍAS	<input checked="" type="checkbox"/> EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE																																											
<input checked="" type="checkbox"/> NOMENCLATURA DE CALLES	<input checked="" type="checkbox"/> EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE																																											
<input checked="" type="checkbox"/> TRANSPORTE URBANO	200 DISTANCIA (MTS)	5 FRECUENCIA (MIN)																																											
<input checked="" type="checkbox"/> TRANSPORTE SUBURBANO	1000 DISTANCIA (MTS)	5 FRECUENCIA (MIN)																																											
<input checked="" type="checkbox"/> VIGILANCIA MUNICIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> AUTÓNOMA	<input type="checkbox"/> NO TIENE																																											
<input checked="" type="checkbox"/> RECOLECCIÓN DE BASURA MUNICIPAL O PRIVADA	<input checked="" type="checkbox"/> EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE																																											
NIVEL DE INFRAESTRUCTURA OBSERVADA	Nivel 3 (Alumbrado Público, vialidades y banquetas, Agua Potable, Drenaje y Luz)																																												
Equipamiento Urbano: ▼																																												
<input checked="" type="checkbox"/> IGLESIA Proximidad: 300 m	<input type="checkbox"/> PARQUE/JARDÍN Proximidad:	<input checked="" type="checkbox"/> BANCO Proximidad: 250 m																																											
<input checked="" type="checkbox"/> MERCADO Proximidad: 200 m	<input checked="" type="checkbox"/> ESCUELA Proximidad: 400 m	<input checked="" type="checkbox"/> EST. TRANSPORTE PÚBLICO:																																											
<input checked="" type="checkbox"/> PLAZA PÚBLICA Proximidad: 200 m	<input checked="" type="checkbox"/> HOSPITAL Proximidad: 500 m	Proximidad:	200 m																																										
NIVEL DE EQUIPAMIENTO OBSERVADO	Nivel 3 (Iglesia, Mercados, Escuelas, Parques y Jardines, acceso a estaciones de transporte público)																																												
Servicios Públicos ▼																																												

Clave del Avalúo (SHF):	09011070900072529
Fecha del Avalúo:	12/02/2007
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2700241
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-07-007471

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

1. TERRENO

Croquis de localización:

Macrolocalización: (En un radio de 300 mts)



Microlocalización:



Tramo de calle, calles transversales, límites y orientación:	Calle(s) con frente:	21 de Marzo	
	X	Un frente	Calle transversal: Cda. México Orientación: Norte
		Esquina	Calle transversal: Juárez Poniente Orientación: Sur
		Cabecera de manzana	Calle límite: 21 de Marzo Orientación: Este
		Manzana completa	Calle límite: _____ Orientación: _____
		Interior	_____
	Medianero	_____	
Configuración	Regular		
Topografía	Plano		
Características panorámicas:	Las de las construcciones de la colonia: casas de 2 niveles de mediana calidad.		
Uso del suelo:	Habitacional Plurifamiliar		
Coefficiente de utilización del suelo (CUS):	1.22		
Densidad habitacional:	300 hab/ha Según Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.		
Servidumbre y/o restricciones:	Las establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.		
Colindancias:	<p style="text-align: center;">Del Terreno: Escritura No. 43,535, de Fecha 25 de febrero de 2004, ante la fé del Lic. Carlos Alejandro Durán Loera, Titular de la Notaría N° 11 del Distrito federal.</p> <p style="text-align: center;">Fuente:</p>		
Colindancias Generales del Conjunto (en su caso)	Colindancias Generales de la vivienda (en su caso)		
DEL TERRENO (DEL CONJUNTO):	DE LA CASA:		
AL OESTE EN :	20.86 m con propiedad privada, 27.71 m con propiedad privada, 1.98 m con propiedad privada.	AL OESTE EN :	7.00 m con jardín privado unidad 37, 0.25 m con vestíbulo de acceso a unidades 37 y 38 (área común).
AL NORTE EN :	24.12 m con propiedad privada, 25.71 m con propiedad privada, 44.31 m con calle 21 de marzo.	AL NORTE EN :	10.25 m con muro de unidad 38.
AL NORESTE EN :	10.69 m con calle 21 de marzo, 2.71 m con calle 21 de marzo.	AL SUR EN :	1.38 m con vestíbulo de acceso a unidades 37 y 38, 16.30 m con muro de unidad 36 (eje 12).
AL ESTE EN :	20.69m, 12.62m, 4.009m, 2.73m, 3.59m, 15.83m, 2.79m, 2.80m, 2.88m, 2.87m, 2.93m, 2.57m, 1.98m, 6.94m, 1.88m, 2.44m, con calle 21 de marzo.	AL NORTE EN :	1.77 m con vestíbulo de acceso a unidad 37 y 38 (área común), 4.29 m con rampa de escalera.
AL SURESTE EN :	2.28 m, 5.20 m, 15.008 m con calle 21 de marzo.	AL ESTE EN :	5.88 m con jardín área común.
AL SUROESTE EN :	8.34m, 8.038m, 12.21m, 23.98m con propiedad privada.		
AL SUR EN :	35.54 m, 7.59 m con propiedad privada.		
SUPERFICIE:	6034.50 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA PRIVATIVA:	228.08 m ²
SUPERFICIE PRIVATIVA POR VIVIENDA:	NP	PORCENTAJE APROXIMADO :	
SUPERFICIE COMÚN:	00.00 m ²	DE ÁREAS COMUNES:	0.00%
INDIVISO:	3.10%	ÁREAS COMUNES CUBIERTAS:	00.00 m ²
SUP. PRIVATIVA + COMÚN DEL TERRENO:	187.07 m ²		



Clave del Avalúo (SHF):	09011070900072529
Fecha del Avalúo:	12/02/2007
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2700241
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-07-007471

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

Uso actual:

Predio urbano, en que se localiza el condominio horizontal conformado por 38 casas, la casa valuada será la N° 37 desarrollada en dos niveles y cuenta con la siguiente distribución en planta baja: estancia, comedor, cocina, cuarto de lavado, cuarto de servicio con un baño completo, terraza, 1/2 baño, estudio y cubo de escaleras, en planta alta: recamara principal con baño completo y vestidor, dos recamaras más cada una con un baño completo, sala de T.V. y en sotano cuenta una bodega y garage cubierto.

Recamaras	3	No. de Niveles	3
Baños	3	No. de Medios Baños	1
Estacionamientos	3	Elevador	0

Calidad del proyecto:	Funcional
Clase del inmueble:	Semilujo

Clasificación de las construcciones

PRIVATIVAS

No.	TIPO	VUT	EC	EE	VUR	VUR (MESES)	SUP	No. NIVELES	% A. Obra	AÑO TERMINACIÓN	Estado Inmueble
1	Semilujo	80	Bueno	3	77	924	228.08	1	100.00%	2003	Usado
2											
3											

SUMA 228.08

COMUNES

No.	TIPO	VUT	EC	EE	VUR	VUR (MESES)	SUP	No. NIVELES	% A. Obra	AÑO TERMINACIÓN	Estado Inmueble
1											
2											
3											

SUMA 0.00

SUMA (PRIVATIVA + COMÚN)

228.08

Unidades rentables generales:	38	casas
Unidades rentables:	1	la casa valuada

3. SUPERFICIES

TERRENO

Superficie Total	6034.50 m ²	FUENTE Copia de Escritura
Superficie común	00.00 m ²	FUENTE
Superficie privativa + común del condominio que se valúa	187.07 m ²	FUENTE Copia de Escritura
Superficie común del condominio que se valúa	0.00 m ²	FUENTE
Superficie privativa asentada en escritura	0.00 m ²	FUENTE
Indiviso:	3.10%	FUENTE Copia de Escritura

CONSTRUCCIONES

Superficie construida privativa del condominio o Vivienda que se valúa	228.08 m ²	FUENTE Según medición
Superficie construida común del condominio	0.00	FUENTE
Superficie accesoria del condominio o vivienda	0.00	FUENTE
Superficie vendible o rentable	228.08 m ²	FUENTE Según medición
Indiviso:	100.00%	FUENTE Copia de Escritura



Clave del Avalúo (SHF):	09011070900072529
Fecha del Avalúo:	12/02/2007
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2700241
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-07-007471

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

4. ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Estructura:

Cimentación:	Zapatas corridas de concreto reforzado
Entrepisos y Techos:	Losa maciza de concreto reforzado en claros cortos y medianos
Muros:	Tabique de barro prensado
Trabes y columnas:	Castillos, cadenas y dalas de concreto reforzado
Escaleras:	Rampa de concreto reforzado, con escalones de concreto

Acabados:

Espacio	Pisos	Muros	Plafones
Sala	Loseta cerámica de 30 x 30 cm	Sillar 20 x 40 x 20 cm y pastas texturizadas con color integral.	Pastas texturizadas
Comedor	Loseta cerámica de 30 x 30 cm	Sillar 20 x 40 x 20 cm y pastas texturizadas con color integral.	Pastas texturizadas
Cocina	Loseta cerámica de 30 x 30 cm	Yeso a reventón acabado liso y lambrin de loseta cerámica de 20 x 20 cm.	Yeso a reventón acabado liso
Recámaras	Alfombra de buena calidad	Pastas texturizadas con color integral.	Madera de muy buena calidad
Baños	Loseta cerámica de 20 x 20 cm	Yeso a reventón acabado liso y lambrin de loseta cerámica de 20 x 30 cm	Yeso a reventón acabado liso
Patio de Servicio	Loseta cerámica de 20 x 20 cm	Aplanado cemento, cal, arena y pintura vinilica	Vigas de madera y cristal de 6 mm de espesor
Estacionamiento	Firme de concreto acabado escobillado	Aplanado cemento, cal, arena y pintura vinilica	No tiene
Fachada	Moderna, en líneas rectas		

Instalaciones:

Hidráulica	<input checked="" type="checkbox"/>	OCULTA	APARENTE	Instalación hidráulica oculta de PVC
Sanitaria	<input checked="" type="checkbox"/>	OCULTA	APARENTE	Instalación sanitaria entubada, oculta de PVC
Eléctricas:	<input checked="" type="checkbox"/>	OCULTA	APARENTE	Instalación entubada oculta, con apagadores y contactos de mediana calidad
Carpintería:	Puertas de intercomunicación de tambor de madera de pino, con forro de triplay.			
Herrería:	Cancelería de aluminio anodizado			

Elementos adicionales: INSTALACIONES ESPECIALES

Instalaciones especiales y obras complementarias:

Privativas

Descripción	Cantidad	Indiviso	Unidad	P.U.	VUT	Edad	VUR	Año Term.	E.C.	A. Obra	Fuente
Terraza	10.22	100.00%	m2	\$3,200.00	80	3	77	2004	Bueno	100%	INTERCOST 2006
Cocina Integral	1.00	100.00%	lote	\$30,000.00	30	3	27	2004	Bueno	100%	INTERCOST 2006
Bodega	3.45	100.00%	m2	\$2,750.00	80	3	77	2004	Bueno	100%	INTERCOST 2006
Cisterna	1.00	100.00%	lote	\$30,000.00	80	3	77	2004	Bueno	100%	INTERCOST 2006
Gas estacionari	1.00	100.00%	lote	\$8,500.00	10	3	7	2004	Bueno	100%	INTERCOST 2006

Comunes (En caso de condominios)

Descripción	Cantidad	Indiviso	Unidad	P.U.	VUT	Edad	VUR	Año Term.	E.C.	A. Obra	Fuente
Jardin	1000.00	3.10%	m2	\$200.00	80	3	77	2004	Bueno	100%	INTERCOST 2006
Caseta de Vigila	1.00	3.10%	lote	\$35,000.00	80	3	77	2004	Bueno	100%	INTERCOST 2006
Porton de acces	1.00	3.10%	lote	\$55,000.00	40	3	37	2004	Bueno	100%	INTERCOST 2006
Andadores	600.00	3.10%	m2	\$200.00	40	3	37	2004	Bueno	100%	INTERCOST 2006



Clave del Avalúo (SHF):	09011070900072529
Fecha del Avalúo:	12/02/2007
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2700241
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-NM-07-007471

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

III ENFOQUE DE MERCADO

1. INFORMACIÓN DE MERCADO PARA ESTIMAR EL VALOR UNITARIO DE VENTA:

No. Caso	Calle	Colonia	Atención	TEL./email	Valor de Oferta	Clasificación
1	1ª CDA. MONTE DE LOS SA	JESUS DEL MONTE	CENTURY 21 TRUEBA	5688-0541	\$1,750,000	SEMILUJO
2	AV. JESUS DEL MONTE	JESUS DEL MONTE	GPO. BANDIN S.A. DE C.V.	5290-0640	\$2,500,000	SEMILUJO
3	CDA. DE MONTE ALBAN	JESUS DEL MONTE	RE/MAX PLUS	5281-3881	\$2,250,000	SEMILUJO
4	JESUS DEL MONTE	JESUS DEL MONTE	RE/MAX PLATINO	5905-4555	\$2,080,000	SEMILUJO
5	JESUS DEL MONTE	JESUS DEL MONTE	GALVEZ & NAVARRO BIENES R	5652-1961	\$2,150,000	MEDIA
6	GUILLERMO PRIETO	EL YAQUI	INVERSION RAIZ	5049-0200	\$1,950,000	SEMILUJO

2. FUENTES DE INFORMACION PARA ESTIMAR EL VALOR UNITARIO DE VENTA:

sup. Terr.	Sup. De construcción	Caract. De Ubicación	Edad	VUT	Conservación	Proyecto	Uso de Suelo
83	141	INTERMEDIA	5	80	NORMAL	ADECUADO	HABITACIONAL
105	204	INTERMEDIA	7	80	NORMAL	ADECUADO	HABITACIONAL
126	176	INTERMEDIA	10	80	NORMAL	ADECUADO	HABITACIONAL
215	160	INTERMEDIA	15	80	NORMAL	ADECUADO	HABITACIONAL
212	200	INTERMEDIA	15	70	NORMAL	ADECUADO	HABITACIONAL
55	125	INTERMEDIA	0	80	NORMAL	ADECUADO	HABITACIONAL

3. ANÁLISIS POR HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES:

FEd	Factor de edad	Fzo	Factor de Zona	FCUs	Factor de Uso de Suelo
FCo	Factor de conservación	FUb	Factor de ubicación	Fot	Factor Otro (comercialización)
FSu	Factor de superficie	FTi	Factor Tipo de Inmueble		

Justificar los que se apliquen:

Fed. Este factor se aplica cuando existe una diferencia considerable de edad entre el sujeto y el comparable, cuando el sujeto tiene menos edad que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fco. Este factor se aplica cuando existe una diferencia notable de conservación entre sujeto y el comparable, si el sujeto tiene un mejor estado de conservación, entonces el factor es mayor a 1

Fsu. Este factor aplica cuando existe una diferencia de superficies entre el sujeto y el comparable, si el sujeto tiene una menor superficie que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fzo. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre sujeto y comparable, si el sujeto esta en una mejor zona que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fub. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la ubicación entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor ubicación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fti. Este factor aplica cuando existe una diferencia en calidad de construcción entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor calidad que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

FCus. Este factor aplica cuando existe una diferencia en la relación construcción-terreno entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mayor relación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fot. Este factor aplica cuando existe un factor que se considere importante entre sujeto y comparable, siguiente el criterio si el sujeto es mejor que el comparable, entonces factor es mayor a 1

Fre. Este factor resulta de multiplicar los 8 factores de homologación considerados para ajustes

Sup. Vendible	Valor Unit. Venta	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										Valor. Unitario de Venta Homologado
		Fed	Fco	Fsu	Fzo	Fub	FTi	FCus	Fot	Fre		
141.00	\$12,411.35	1.01	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.91	\$11,333.80
204.00	\$12,254.90	1.02	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.96	\$11,731.42
176.00	\$12,784.09	1.05	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.97	\$12,425.83
160.00	\$13,000.00	1.09	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.95	\$12,308.80
200.00	\$10,750.00	1.09	1.00	0.99	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	0.95	1.12	\$12,084.97
125.00	\$15,600.00	0.99	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.89	\$13,842.46
	\$12,800.06	Valor Unitario de Venta Homologado Promedio:										\$12,287.88
		Valor Unitario de Venta a aplicar:										\$12,300.00

4. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE MERCADO:

No.	Valor Unit. Homol.	Valor Unit. Inmueble	Superficie Vendible	Descripción	Valor Parcial
1	\$12,287.88	\$12,300.00	228.08	Casa en Condominio	\$2,805,384.00

4-A RESULTADO DE LA APLICACION DEL ENFOQUE DE MERCADO (VALOR DE MERCADO): **\$2,805,000.00**



Clave del Avalúo (SHF):	09011070900072529
Fecha del Avalúo:	12/02/2007
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2700241
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-NM-07-007471

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

IV.A. ENFOQUE DE COSTOS

1. INFORMACIÓN DE MERCADO Y FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE TERRENO:

No. Caso	Calle	Colonia	Atención	Tel./email	Caract de Ubicac.	Características
1	PRIVADA DE SAN PEDRO	EL CONTADERO	ROYAL REAL ESTATE S.A DE C	2167-1000	INTERMEDIA	PLANO, REGULAR
2	AV. 16 DE SEPTIEMBRE	EL CONTADERO	ROYAL REAL ESTATE S.A DE C	2167-1000	INTERMEDIA	PLANO, REGULAR
3	ZOTITLA	EL CONTADERO	RE/MAX IN-TERR(CIUDAD DE M	5292-3293	INTERMEDIA	PLANO, REGULAR
4	MIMOSAS	EL CONTADERO	REAL ESTATE CHAPULTEPEC	5080-0085	INTERMEDIA	PLANO, REGULAR
5	12 DE DICIEMBRE	CUAJIMALPA	GRUPO ASESOR INMOBILIARIQ	5635-8936	INTERMEDIA	PLANO, REGULAR
6	5a. CERRADA DE AV. MEXI	CUAJIMALPA	ROYAL REAL ESTATE S.A DE C	2167-1000	INTERMEDIA	PLANO, REGULAR

DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE TERRENO A APLICAR:

Fcom=	Factor de comercialización	FFo=	Factor de forma	Fre=	Factor resultante
Fzo=	Factor de zona	FSu=	Factor de superficie		
Fub=	Factor de ubicación	Fto=	Factor de topografía		
FFr=	Factor de frente	FUs=	Factor de Uso de Suelo		

Justificar los que se apliquen

Fzo. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre sujeto y comparable, si el sujeto esta en una mejor zona que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fub. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la ubicación entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor ubicación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

FFr. Este factor aplica cuando exista un adecuado frente en sujeto y comparable, si el sujeto tiene un mejor frente que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fto. Este factor aplica respecto a la forma del lote entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor forma que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

FSu. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la superficie entre sujeto y comparable, cuando la superficie del sujeto sea considerablemente mayor a del comparable

factor menor a 1, excepto cuando la superficie sea menor a la indispensable para un adecuado proyecto

Fto. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la topografía entre sujeto y comparable, cuando la topografía del sujeto sea mejor que la del comparable, entonces factor mayor a 1

FUs. Este factor aplica cuando existe una diferencia de uso de suelo entre el sujeto y el comparable, si el sujeto tiene un mejor uso de suelo al comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fot. Este factor aplica cuando existe un factor que se considere importante entre sujeto y comparable, siguiente el criterio si el sujeto es mejor que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fre. Este factor resulta de multiplicar los 8 factores de homologación considerados para ajustes

Sujeto 6034.50 m²

No. Caso	Uso de suelo	Sup. De Terreno	Valor Ofertado	VUM	Fcom	Valor Unitario de Terreno
1	HABITACIONAL	578.86	\$1,740,000	\$3,005.91	0.90	\$2,705.32
2	HABITACIONAL	861.00	\$3,300,000	\$3,832.75	0.90	\$3,449.48
3	HABITACIONAL	787.00	\$3,300,000	\$4,193.14	0.90	\$3,773.82
4	HABITACIONAL	800.00	\$3,476,000	\$4,345.00	0.90	\$3,910.50
5	HABITACIONAL	430.00	\$1,935,000	\$4,500.00	0.90	\$4,050.00
6	HABITACIONAL	1000.00	\$4,000,000	\$4,000.00	0.90	\$3,600.00

FACTORES DE HOMOLOGACIÓN

Valor Unitario	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN									Valor. Unitario de Venta Homologado
	Fzo	Fub	FFr	FFo	FSu	FTo	FUs	FOT	Fre	
\$2,705.32	1.05	1.00	1.00	1.00	0.82	1.00	1.00	1.00	0.86	\$2,336.51
\$3,449.48	1.05	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	1.00	0.89	\$3,079.45
\$3,773.82	1.05	1.00	1.00	1.00	0.84	1.00	1.00	1.00	0.89	\$3,343.87
\$3,910.50	1.05	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	1.00	0.89	\$3,469.70
\$4,050.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	0.80	\$3,249.80
\$3,600.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.86	1.00	1.00	1.00	0.86	\$3,099.20
\$3,581.52	Valor Unitario de Terreno Homologado Promedio:									\$3,096.42
	Valor Unitario de Terreno a aplicar:									\$3,000.00

SOPORTE DE LA APLICACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (ÁREAS PRIVATIVAS)

CASO	CLASIF. CONST	TIPO	DESCRIPCIÓN	M2 CONS	PRECIO	UNIT/m2	FUENTE
1	Semilujo	HABITACIONAL	Casa en Condominio	1	\$10,500.00	\$10,500.00	INTERCOST 2006 Y ENSAMBLES PROPIOS DEL VALUADOR
2							
3							

SOPORTE DE LA APLICACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (ÁREAS COMUNES)

CASO	CLASIF. CONST	TIPO	DESCRIPCIÓN	M2 CONS	PRECIO	UNIT/m2	FUENTE
1							
2							
3							



Clave del Avalúo (SHF):	09011070900072529
Fecha del Avalúo:	12/02/2007
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2700241
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-07-007471

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

2. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS

A) DEL TERRENO

Lote tipo: 250.00

Abrev.	Concepto	Valor	Motivo del Factor
Fzo=	Factor de zona	1.00	TIPO DE CALLE
Fub=	Factor de ubicación	1.00	UBICACIÓN EN LA MANZANA
FFr=	Factor de frente	1.00	TAMAÑO DE FRENTE
FFo=	Factor de forma	1.00	FORMA DEL TERRENO
Fsu=	Factor de superficie	1.00	10 VECES EL LOTE TIPO
Fre=	Factor resultante	1.00	RESULTANTE

No.	Fracción	Superficie	Valor Unitario	FACTORES DE EFICIENCIA						Valor Unit.	Valor de la Fracción
				FZo	FUb	FFr	FFo	Fsu	Fre		
1	Integro	6034.50	\$3,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$3,000.00	\$561,208.50
2											
3											
Indiviso			3.10%	SE SEÑALARÁ INDIVISO SÓLO SI SE UTILIZA EN EL CÁLCULO CORRESPONDIENTE							\$561,208.50

(en caso de condominios):

VALOR DEL TERRENO: **\$561,208.50**

B) DE LAS CONSTRUCCIONES

CRITERIO DE CONSERVACIÓN DE HEIDECKE

EC	ESTADO DE CONSERVACIÓN
1	INSERVIBLE
2	EN DESECHO
3	DAÑOS GRAVES
4	REPARACIONES IMPORTANTES
5	REPARACIONES MAYORES

EC	ESTADO DE CONSERVACIÓN
6	REPARACIONES SENCILLAS
7	REGULAR
8	MEDIO
9	BUENO
10	NUEVO

FORMULA

$$DEM = 1 - \left(\frac{EE}{VUT} \right)^{1.4} \left(\frac{EC}{10} \right)$$

B.1) CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS

Tipo	Superficie	Indiviso	VURN	VRN	EE	EC	VUT	%DEM	FEC	VUR	VALOR
Semilujo	228.08	100.00%	\$10,500.00	\$2,394,840.00	3	9	80	0.11	0.89	77	\$2,133,620.84
				\$2,394,840.00	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS						\$2,133,620.84

B.2) CONSTRUCCIONES COMUNES (EN CASO DE CONDOMINIOS)

Tipo	Superficie	Indiviso	VURN	VRN	EE	EC	VUT	%DEM	FEC	VUR	VALOR
				\$0.00	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES COMUNES						\$0.00

VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES (PRIVATIVAS+COMUNES):

\$2,133,620.84

C) DE LOS ELEMENTOS ADICIONALES (PRIVATIVOS)

Descripción	Cantidad	Indiviso	VURN	VRN	EE	EC	VUT	%DEM	FEC	VUR	VALOR
Terraza	10.22	100.00%	\$3,200.00	\$32,704.00	3	9	80	0.11	0.89	77	\$29,136.78
Cocina Integral	1.00	100.00%	\$30,000.00	\$30,000.00	3	9	30	0.14	0.86	27	\$25,925.11
Bodega	3.45	100.00%	\$2,750.00	\$9,487.50	3	9	80	0.11	0.89	77	\$8,452.64
Cisterna	1.00	100.00%	\$30,000.00	\$30,000.00	3	9	80	0.11	0.89	77	\$26,727.73
Gas estacionari	1.00	100.00%	\$8,500.00	\$8,500.00	3	9	10	0.27	0.73	7	\$6,232.15
				\$110,691.50	VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES						\$96,474.41

C.2) COMUNES (EN CASO DE CONDOMINIOS)

Tipo	Superficie	Indiviso	VURN	VRN	EE	EC	VUT	%DEM	FEC	VUR	VALOR
Jardin	1000.00	3.10%	\$200.00	\$6,200.00	3	9	80	0.11	0.89	77	\$5,523.73
Caseta de Vigila	1.00	3.10%	\$35,000.00	\$1,085.00	3	9	80	0.11	0.89	77	\$966.65
Porton de acces	1.00	3.10%	\$55,000.00	\$1,705.00	3	9	40	0.12	0.88	37	\$1,493.66
Andadores	800.00	3.10%	\$200.00	\$4,960.00	3	9	40	0.12	0.88	37	\$4,345.20
				\$13,950.00	VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES						\$12,329.25

VRN **\$2,519,481.50**

VALOR TOTAL DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMP. (PRIVATIVAS + COMUNES):

\$108,800.00

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FISICO Ó DIRECTO):

\$2,803,629.34



Clave del Avalúo (SHF):	09011070900072529
Fecha del Avalúo:	12/02/2007
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2700241
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-NM-07-007471

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

IV.B. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

1. INFORMACIÓN DE MERCADO Y FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE RENTA:

No. Caso	Calle	Colonia	Atención	Tel./email	Valor de Oferta	Clasificación
1	MONTE ALBAN	JESUS DEL MONTE	RE/MAX IN-TERR	5292-3293	\$13,000.00	SEMILUJO
2	SEGUNDA CERRADA DEL	JESUS DEL MONTE	GRUPO BANDIN S.A. DE C.V.	5290-0640	\$13,350.00	MEDIO
3	AV. JESUS DEL MONTE	JESUS DEL MONTE	LOPEZ VARGAS LETICIA CECIL	5245-0222	\$17,000.00	SEMILUJO
4	JESUS DEL MONTE	JESUS DEL MONTE	AMBAR CONSULTORA INMOBIL	5211-5874	\$15,600.00	SEMILUJO
5	LEOPOLDO ROMANO	JESUS DEL MONTE	M&M LOBO CONSULTORES INN	5292-4363	\$12,000.00	MEDIO
6	PROLONGACION VERACRU	JESUS DEL MONTE	PATRICIA GONZALES PADILLA	5948-4661	\$12,000.00	MEDIO

2. FUENTES DE INFORMACIÓN PARA ESTIMAR EL VALOR UNITARIO DE RENTA:

sup. Terr.	Sup. De construcción	Caract. De Ubicación	Edad	VUT	Conservación	Proyecto	Uso de Suelo
110	180	INTERMEDIA	15	80	BUENA	ADECUADO	HABITACIONAL
80	210	INTERMEDIA	08	80	BUENA	ADECUADO	HABITACIONAL
N/P	280	INTERMEDIA	12	80	BUENA	ADECUADO	HABITACIONAL
180	250	INTERMEDIA	12	80	BUENA	ADECUADO	HABITACIONAL
200	200	INTERMEDIA	06	80	BUENA	ADECUADO	HABITACIONAL
123	184	INTERMEDIA	12	80	BUENA	ADECUADO	HABITACIONAL

3. ANALISIS POR HOMOLOGACION Y AJUSTES:

FEd	Factor de edad	Fzo	Factor de Zona	FCUs	Factor de Uso de Suelo
FCo	Factor de conservación	FUb	Factor de ubicación	FOt	Factor Otro (especificar) Comercialización
FSu	Factor de superficie	Fti	Factor Tipo de Inmueble		

Justificar los que se apliquen

Fed. Este factor se aplica cuando existe una diferencia considerable de edad entre el sujeto y el comparable, cuando el sujeto tiene menos edad que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fco. Este factor se aplica cuando existe una diferencia notable de conservación entre sujeto y el comparable, si el sujeto tiene un mejor estado de conservación, entonces el factor es mayor a 1

Fsu. Este factor aplica cuando existe una diferencia de superficies entre el sujeto y el comparable, si el sujeto tiene una menor superficie que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fzo. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre sujeto y comparable, si el sujeto esta en una mejor zona que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fub. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la ubicación entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor ubicación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fti. Este factor aplica cuando existe una diferencia en calidad de construcción entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor calidad que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

FCus. Este factor aplica cuando existe una diferencia en la relación construcción-terreno entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mayor relación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

FOt. Este factor aplica cuando existe un factor que se considere importante entre sujeto y comparable, siguiente el criterio si el sujeto es mejor que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fre. Este factor resulta de multiplicar los 8 factores de homologación considerados para ajustes

Sup. Vendible	Valor Unit. Renta	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN									Valor. Unitario de Renta Homologado
		Fed	Fco	Fsu	Fzo	Fub	Fti	FCus	Fot	Fre	
180.00	\$72.22	1.08	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.13	\$81.66
210.00	\$63.57	1.02	1.00	0.99	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.15	\$72.83
280.00	\$60.71	1.05	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.13	\$68.55
250.00	\$62.40	1.05	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.12	\$69.66
200.00	\$60.00	1.01	1.00	0.99	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.12	\$66.92
184.00	\$65.22	1.05	1.00	0.98	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.19	\$77.67
	\$64.02										\$72.88
Valor Unitario de Renta Homologado Promedio:											\$72.88
Valor Unitario de Renta a aplicar:											\$73.00

4. APLICACION DEL ENFOQUE DE INGRESOS (AVALUO POR CAPITALIZACION DE RENTAS)

ANÁLISIS DE LA RENTA MENSUAL:

No.	Tipo	Superficie m2	Renta m2	Valor Parcial
1	1	228.08	\$73.00	\$16,649.84
PROMEDIO			\$73.00	\$16,649.84

Renta bruta mensual:	\$16,649.84
Renta anual	\$199,798.08

ANÁLISIS DE DEDUCCIONES:

CONCEPTO	MONTO\$	MONTO%
a) Vacíos	\$15,983.85	8.00%
b) Impuesto Predial	\$7,991.92	4.00%
c) Construcciones y Mantenimiento	\$9,989.90	5.00%
d) Administración	\$3,995.96	2.00%
e) Seguros	\$3,995.96	2.00%
f) Otros	\$13,985.87	7.00%
SUMA	\$55,943.00	28.00%



Clave del Avalúo (SHF):	09011070900072529
Fecha del Avalúo:	12/02/2007
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2700241
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-07-007471

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN

PROPORCIÓN DEL TERRENO	20.02%		
PROPORCIÓN DE CONSTRUCCIONES	79.98%		
V.U.R. EN MESES (n)	924.00		
TASA DE DEPRECIACIÓN CONSTRUCC. MENSUAL	0.11%	ANUAL	1.30%
		NOMINAL	REAL
TASA DE INVERSIÓN	7.05%		2.84%
TASA DE INFLACIÓN	4.09%		4.09%
TASA DE RIESGO	30.00%		
CAPITALIZACIÓN TERRENO	0.74%		
CAPITALIZACIÓN CONSTRUCC.	4.31%		
TASA DE CAPITALIZACIÓN (i)	5.05%		0.42%

FORMULA:

$$V = \frac{PMT \left[1 - (1+i)^{-n} \right]}{i}$$

Deducciones mensuales:	\$4,661.92
Producto Líquido Mensual:	\$11,987.92

4. RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	\$2,791,300.00
--	-----------------------

V. CONCLUSIONES

1. RESUMEN DE VALORES

VALOR DE MERCADO:	\$2,805,000.00
<i>Inmueble Total</i>	\$2,805,000.00
<i>Por m2</i>	\$12,300.00
VALOR FÍSICO O DIRECTO:	\$2,803,629.34
<i>Terreno Total</i>	\$561,208.50
<i>Terreno m2</i>	\$3,000.00
<i>Construcción Total</i>	\$2,133,620.84
<i>Construcción m2</i>	\$9,354.70
<i>Instalaciones Especiales</i>	\$108,800.00
VALOR RESIDUAL	NO APLICA
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	\$2,791,300.00

1-A CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

1. Son análisis, opiniones y conclusiones de tipo profesional y están solamente limitadas por los supuestos y condiciones limitantes.
2. Los análisis, opiniones y conclusiones reportados corresponden a un estudio profesional totalmente imparcial.
3. No existe por nuestra parte ningún interés presente o futuro inmediato en la propiedad valuada.
4. Los honorarios no están relacionados con el hecho de concluir un valor predeterminado o en la dirección que favorezca la causa del cliente, el monto del valor estimado, la obtención de un resultado estipulado o la ocurrencia de un evento subsecuente.
5. Personalmente hice la inspección de los bienes objeto de este avalúo y manifestamos que los resultados serán guardados con absoluta confidencialidad
6. El valor comercial se concluye a su valor de mercado

2. CONCLUSION

VALOR CONCLUIDO	\$2,805,000.00
------------------------	-----------------------

Importe en letra:

DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.

Controlador (FIRMA)	Nombre:	Ing. Gracia María Martinelli Pincione		
	Autorización S.H.F.:	0302612	Cédula Profesional	3353959
	Postgrado (en su caso):	Inmuebles		
	Registro fiscal (en su caso):	MAPG 531104 FI3		
Valuador (FIRMA)	Nombre:	Arq. Francisco Guzmán Castro		
	Autorización S.H.F.:	0304154	Cédula Profesional	3626305
	Postgrado (en su caso):	Inmuebles		
	Registro fiscal (en su caso):	No aplica		

Clave del Avalúo (SHF):	09011070900072529
Fecha del Avalúo:	12/02/2007
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2700241
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-HNM-07-007471

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

3. REPORTE FOTOGRÁFICO

INCLUIR FOTOGRAFÍAS DE ENTORNO, FACHADA Y ÁREAS PRINCIPALES QUE EJEMPLIFIQUEN LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS (ACABADOS, BAÑO Y COCINA), SEÑALANDO EL ÁREA A QUE CORRESPONDEN.

EN EL CASO DE CONDOMINIOS, INCLUIR FOTOGRAFÍAS REPRESENTATIVAS DE LAS ÁREAS

NOTA: LAS FOTOGRAFÍAS AQUÍ INCLUIDAS TIENEN EL PROPÓSITO ANTES DESCRITO Y PUEDEN NO CORRESPONDER A LA TOTALIDAD DE LAS ÁREAS DEL INMUEBLE VALUADO.



ESTANCIA



COMEDOR



COCINA



BAÑO



RECÁMARA



TERRAZA



Clave del Avalúo (SHF):	09011070900072529
Fecha del Avalúo:	12/02/2007
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2700241
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-07-007471

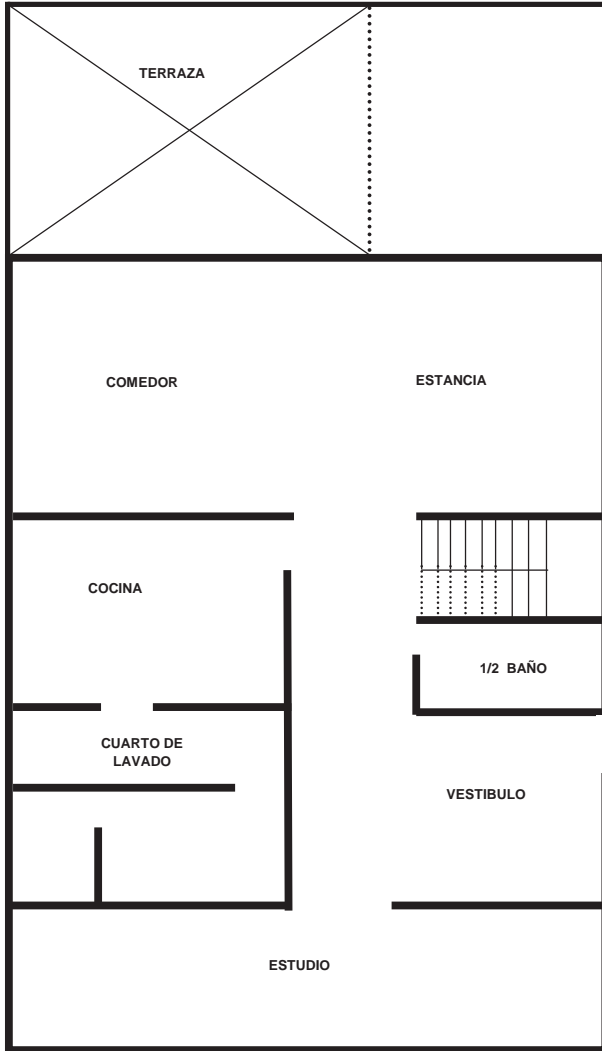
AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

4. CROQUIS DEL INMUEBLE

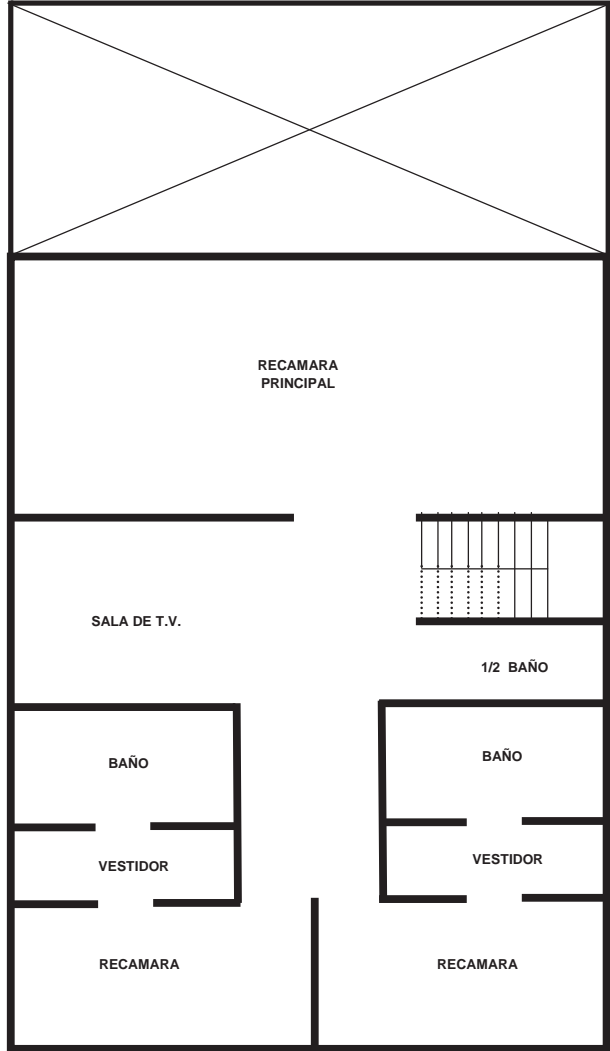
EN ESTE ESPACIO, REPRESENTAR UN CROQUIS GENERAL DEL INMUEBLE:

NOTA: EL PRESENTE CROQUIS TIENE LA FINALIDAD EXCLUSIVA DE OFRECER UNA REPRESENTACIÓN GENERAL DE LA DISTRIBUCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES SOBRE EL TERRENO, PUEDE NO ENCONTRARSE A ESCALA, NI SEÑALAR CON EXACTITUD LA DISTRIBUCIÓN DE LAS ÁREAS ENCONTRADAS EN EL

METROS CUADRADOS LEVANTADOS (SI APLICA)



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO NUEVO

En los condominios se toman en consideración otros factores como lo son los elementos comunes que se encuentran en él, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias, circulaciones horizontales y verticales, etc.

A continuación presento un caso de un departamento en condominio ubicado en la colonia Tacubaya, aquí se puede observar como se aplican los valores indivisos para las áreas comunes así como las privativas que le corresponden.

SÍNTESIS DE AVALÚO INMOBILIARIO SHF



Clave de avalúo	09011070900102233
Fecha del avalúo	27/02/2007
Número de registro Infonavit	25000467
Número de registro del conjunto Infonavit	NO APLICA
Clave del controlador que certificó el avalúo	0302612
Clave del perito valuador que realizó el avalúo	0304154
Clave de la entidad Otorgante del crédito	040044
Nombre del Constructor para el caso de vivienda nueva	No aplica
Propósito del avalúo (uso del avalúo)	Originación
Tipo de Inmueble a valuar	Departamento en Condominio
Calle y Numero	Avenida 1º de mayo 26 C-2
Nombre del Conjunto incluyendo Infonavit (de ser aplicable)	No Aplica
Colonia	Tacubaya
Código postal	11870
Clave de la Delegación ó Municipio conforme al catálogo INEGI	016 Miguel Hidalgo
Clave de la Entidad Federativa conforme a catálogo INEGI	09 Distrito Federal
Número cuenta predial	428-144-01-042-1
Referencia de proximidad urbana	Céntrica
Nivel de Infraestructura disponible en la zona	Nivel 3 (Alumbrado Público, vialidades y banquetas, Agua Potable, Drenaje y Luz)
Clase del Inmueble	Medio
Vida útil remanente (meses)	840
Año de terminación o remodelación de la obra	2007
Unidades rentables generales	45departamentos en el condominio
Unidades rentables	1
Superficie de terreno en m2	20.95
Superficie construida en m2	49.38
Superficie accesoria en m2	0,00
Superficie vendible en m2	49.38
Valor comparativo de mercado	\$662,000.00
Valor físico del terreno	\$149,363.32
Valor físico de las construcciones	\$337,018.50
Valor físico de instalaciones y elementos comunes	\$109,600.00
Importe del Valor Concluído	\$662,000.00
Número de Recámaras	1
Número de de Baños	1
Número de Medios Baños	0
Número de Niveles de la Unidad Valuada	1
Número de Espacios de Estacionamiento	1
Acometida al inmueble del suministro telefónico	Con Acometida
Nivel de Equipamiento Urbano	Nivel 4(Iglesia, Mercados, Escuelas, Parques y Jardines, acceso a estaciones de transporte público, Hospitales y Bancos)
Elevador (uno si tiene, cero si no tiene)	0
Longitud (Georreferencia)	99° 11' 153"
Latitud (Georreferencia)	19° 23' 85"
Altitud (Georreferencia)	2310 mts.

IMPORTE DEL VALOR CONCLUIDO **\$662,000.00**

SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.

Controlador

Valuador

Ing. Gracia María Martinelli Pincione

Arq. Francisco Guzmán Castro



Clave del Avalúo (SHF):	09011070900102233
Fecha del Avalúo:	27/02/2007
Clave Única de Vivienda:	No disponible
Expediente o Folio:	2118904
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.SBI-INM-07-010435

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

I. ASPECTOS GENERALES

1. ANTECEDENTES

Unidad de Valuación que certifica el avalúo:	Nombre Clave de Registro S.H.F.:	Valuación Profesional Mexicana, S.A. de C.V. 09011		
Controlador:	Nombre: Autorización S.H.F.: Postgrado (en su caso): Registro fiscal (en su caso ó algún otro registro vigente):	Ing. Gracia María Martinelli Pincione 0302612 Cédula Profesional 3353959 Inmuebles MAPG 531104 FI3		
Valuador:	Nombre: Autorización S.H.F.: Postgrado (en su caso): Registro fiscal (en su caso ó algún otro registro vigente):	Arq. Francisco Guzmán Castro 0304154 Cédula Profesional 3626305 Inmuebles GUCF 411020 419		
Solicitante:	Nombre: Apellido Paterno: Apellido Materno: RFC: CURP: Domicilio:	María del Carmen Mirta Jacaranda González Abarca GOAC590603 No disponible CALLE: Mayapan No.EXT. 272 COLONIA: Tlalpan DELEGACIÓN/MUNICIPIO: Tlalpan ENTIDAD FEDERATIVA: Distrito Federal Teléfono: 5630-3063 NSS: No Aplica C.P. 14200 No. INT. -		
Propietario del Inmueble:	Nombre: Apellido Paterno: Apellido Materno: RFC: CURP: Domicilio:	Kirkuk S.A. de C.V. Teléfono No Proporcionado No Proporcionado No Proporcionado CALLE: Avenida 1º de mayo No.EXT. 26 COLONIA: Tacubaya DELEGACIÓN/MUNICIPIO: Miguel Hidalgo ENTIDAD FEDERATIVA: Distrito Federal C.P. 11870 No. INT. -		
Intermediario Financiero otorgante del Crédito:	040044 Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	Clave de la Entidad que Otorga el crédito: 040044		
Constructor (en caso de vivienda nueva):	No aplica	Representante Legal: No aplica		
Propósito del avalúo:	Originación			
Objeto del Avalúo	Estimar el valor Comercial			

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble a valorar:	Departamento en Condominio	Tipología	Vivienda Múltiple	
	Calle : Avenida 1º de mayo No. 26 Colonia: Tacubaya C.P.: 11870 Delegación/Municipio (catálogo INEGI): Entidad Federativa (catálogo INEGI): Localidad: Nombre del conjunto (de ser aplicable): Número de Vivienda en el Paquete:	No. Interior 016 Miguel Hidalgo 09 Distrito Federal México No Aplica No Aplica	C-2 Manzana Lote Condominio Entrada Edificio Nivel Teléfono	- - - - - 3 -
Ubicación del inmueble:	Vías de acceso y Orientaciones Principales:	Periferico Sur y Av. Jalisco como vialidades primarias de tráfico intenso, la calle Heroes de 1810 como via secundaria de trafico medio.		
Régimen de propiedad:	Condominal	Privada Colectiva		
Número de cuenta predial:	428-144-01-042-1			
Número de cuenta para el pago de derechos por el suministro de Agua:	17-40-987-246-01-000-4 GLOBAL			
Georreferencia del inmueble:	Longitud (W)	Latitud (N)	Altitud:	2310 mts
	0 99 1 11 2 19	1 11 2 23	3 153 4 85	



Clave del Avalúo (SHF):	09011070900102233
Fecha del Avalúo:	27/02/2007
Clave Única de Vivienda:	No disponible
Expediente o Folio:	2118904
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-07-010435

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

Declaraciones	SE REALIZARON LAS SIGUIENTES VERIFICACIONES:	
	<input checked="" type="checkbox"/> LA IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE COINCIDE CON LO SEÑALADO EN LA DOCUMENTACIÓN.	<input checked="" type="checkbox"/> SI COINCIDE
	<input checked="" type="checkbox"/> LAS SUPERFICIES FÍSICAS OBSERVADAS COINCIDEN CON LA DOCUMENTACIÓN	<input type="checkbox"/> NO COINCIDE
	<input checked="" type="checkbox"/> SE VERIFICÓ EL ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI COINCIDE
	<input checked="" type="checkbox"/> EL ESTADO DE OCUPACIÓN DEL INMUEBLE Y SU USO.	<input type="checkbox"/> NO COINCIDE
	<input checked="" type="checkbox"/> LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE SEGÚN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE (EN SU CASO).	<input checked="" type="checkbox"/> SI COINCIDE
	<input checked="" type="checkbox"/> SI EL INMUEBLE ES CONSIDERADO MONUMENTO HISTÓRICO POR EL I.N.A.H.	<input type="checkbox"/> NO COINCIDE
	<input checked="" type="checkbox"/> SI ES CONSIDERADO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO POR EL I.N.B.A.	<input checked="" type="checkbox"/> SI ES CONSIDERADO
		<input type="checkbox"/> NO ES CONSIDERADO
		<input checked="" type="checkbox"/> NO ES CONSIDERADO

EL PRESENTE AVALÚO CONSTITUYE UNA ESTIMACIÓN DE VALOR PARA USO DEL PROPÓSITO EXPRESADO EN LA CARÁTULA DEL MISMO, POR LO TANTO CARECE DE VALIDEZ SI ES UTILIZADO PARA OTROS FINES.

Condiciones Limitantes

EL PRESENTE AVALÚO NO CONSTITUYE UN DICTAMEN ESTRUCTURAL, DE CIMENTACIÓN O DE CUALQUIER OTRA RAMA DE LA INGENIERÍA CIVIL O LA ARQUITECTURA QUE NO SEA LA VALUACIÓN, POR LO TANTO NO PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES RELACIONADOS CON ESAS RAMAS NI SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS U OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE QUE NO PUEDAN SER APRECIADAS EN UNA VISITA NORMAL DE INSPECCIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO. INCLUSO CUANDO SE APRECIEN ALGUNAS CARACTERÍSTICAS QUE PUEDAN CONSTITUIR ANOMALÍAS CON RESPECTO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN NORMAL -SEGÚN LA VIDA ÚTIL CONSUMIDA- DE UN INMUEBLE O A SU ESTRUCTURA, EL VALUADOR NO ASUME MAYOR RESPONSABILIDAD QUE ASÍ INDICARLO CUANDO SON DETECTADAS, ES OBLIGACIÓN DEL VALUADOR REALIZAR EL AVALÚO SEGÚN LOS CRITERIOS Y NORMAS VIGENTES Y APLICABLES SEGÚN EL PROPÓSITO DEL MISMO.

EL PRESENTE AVALÚO SE REALIZA SIGUIENDO LAS NORMAS VIGENTES EMITIDAS POR LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL Y -EN SU CASO- LA AUTORIDAD FISCAL O CATASTRAL LOCAL, ASÍ COMO CRITERIOS DE VALUACIÓN GENERALMENTE ACEPTADOS, SEGÚN EL ALCANCE DEL AVALÚO EN FUNCIÓN DEL PROPÓSITO DEL MISMO.

NO SE REALIZARON INVESTIGACIONES, EXCEPTO CUANDO ASÍ SE INDIQUE EN EL AVALÚO, CON RESPECTO A LA EXISTENCIA DE TUBERÍAS O ALMACENAMIENTOS DE MATERIALES PELIGROSOS QUE PUEDAN SER NOCIVOS PARA LA SALUD DE LAS PERSONAS QUE HABITAN EL INMUEBLE O EL ESTADO DEL MISMO, EN EL BIEN O EN SUS CERCANÍAS.

LOS NOMBRES DE SOLICITANTE, PROPIETARIO ASÍ COMO LOS NÚMEROS DE CUENTA PREDIAL Y AGUA Y LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE SE SEÑALAN SEGÚN LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL CLIENTE AL MOMENTO DE SOLICITAR EL AVALÚO. POR LO TANTO NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR ERRORES, OMISIONES O DIFERENCIAS CON RESPECTO A LOS DATOS REGISTRADOS POR AUTORIDADES OFICIALES, COMO LO PUEDE SER EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, CATASTRO, U OTROS.

LAS SUPERFICIES UTILIZADAS EN EL AVALÚO SON OBTENIDAS DE LAS FUENTES INDICADAS EN EL MISMO. CUANDO SE INDICA SEGÚN MEDIDAS, CORRESPONDE A UNA MEDICIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO, SIN QUE ESTO REPRESENTA UN LEVANTAMIENTO EXACTO, CONSIDERANDO LAS VARIANTES Y HÁBITOS DE MEDICIÓN EXISTENTES, POR LO QUE SU RESULTADO ÚNICAMENTE SE DESTINA PARA FINES DE CÁLCULO DEL AVALÚO.

LA EDAD DEL INMUEBLE SE CONSIDERA EN BASE A LA INFORMACIÓN DOCUMENTAL EXISTENTE (LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, BOLETA PREDIAL, ESCRITURAS U OTROS) Y EN SU CASO, SE ESTIMA EN BASE A LO APRECIADO FÍSICAMENTE.

PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE SE CONSIDERAN LOS SIGUIENTES ENFOQUES:

ENFOQUE FÍSICO. ESTE ENFOQUE SERÁ APLICABLE EN LA VALUACIÓN DE TODA CLASE DE EDIFICIOS HABITACIONALES Y ELEMENTOS PRIVATIVOS DE ÉSTOS, YA SEA EN PROYECTO, CONSTRUCCIÓN, REMODELACIÓN O TERMINADOS; O BIEN, TRATÁNDOSE DE ESTUDIOS DE VALOR QUE REFLEJEN VALORES CON HIPÓTESIS DE VIVIENDA TERMINADA.

ENFOQUE DE MERCADO. PARA LA UTILIZACIÓN DE ESTE ENFOQUE SE DEBERÁ DISPONER DE INFORMACIÓN SUFICIENTE DEL MERCADO LOCAL DE QUE SE TRATE; A EFECTO DE CONTAR CON AL MENOS SEIS TRANSACCIONES U OFERTAS DE INMUEBLES SIMILARES QUE REFLEJEN EN EL AVALÚO, ADECUADAMENTE, LA SITUACIÓN ACTUAL DE DICHO MERCADO. AL MISMO TIEMPO SE DEBERÁN IDENTIFICAR, EN SU CASO, PARÁMETROS NECESARIOS PARA REALIZAR UNA HOMOLOGACIÓN DE COMPARABLES

ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS. LA UTILIZACIÓN DE ESTE ENFOQUE REQUIERE QUE EXISTAN SUFICIENTES DATOS DE RENTAS SOBRE COMPARABLES QUE REFLEJEN ADECUADAMENTE LA SITUACIÓN ACTUAL DE ESE MERCADO. LA APLICACIÓN DE DICHO ENFOQUE NO SERÁ NECESARIA PARA LA VALUACIÓN DE VIVIENDAS DE CLASE MÍNIMA, ECONÓMICA, INTERÉS SOCIAL Y MEDIA.

PARA FINES ADMINISTRATIVOS EL PRESENTE AVALÚO TENDRÁ UNA VIGENCIA DE SEIS MESES, CONTADA A PARTIR DE LA FECHA DE SU EMISIÓN, SIEMPRE QUE NO CAMBIEN LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE O LAS CONDICIONES GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO.

APLICABILIDAD DE LOS ENFOQUES:

ENFOQUE DE MERCADO:

<input checked="" type="checkbox"/> SI SE APLICA		<input type="checkbox"/> NO EXISTEN COMPARABLES, DEBIDO A:
<input type="checkbox"/> NO SE APLICA	CAUSA DE NO APLICACIÓN	<input type="checkbox"/> NO EXISTE MUESTRA SUFICIENTE EN EL MERCADO.

ENFOQUE DE COSTOS

<input checked="" type="checkbox"/> SI SE APLICA	
--	--

ENFOQUE DE INGRESOS

<input type="checkbox"/> SI SE APLICA		<input type="checkbox"/> NO EXISTEN COMPARABLES, DEBIDO A:
<input checked="" type="checkbox"/> NO SE APLICA	CAUSA DE NO APLICACIÓN	<input type="checkbox"/> NO EXISTE MUESTRA SUFICIENTE EN EL MERCADO.
		<input checked="" type="checkbox"/> NO SE REQUIERE LA EJECUCIÓN

SEÑALAR AQUÍ OTRAS, EN SU CASO:
NINGUNA ADICIONAL



Clave del Avalúo (SHF):	09011070900102233
Fecha del Avalúo:	27/02/2007
Clave Única de Vivienda:	No disponible
Expediente o Folio:	2118904
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.SBI-INM-07-010435

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

Advertencias.	<input type="checkbox"/>	NO SE DISPUSO DE DOCUMENTACIÓN RELEVANTE.
	<input type="checkbox"/>	NO SE ENCUENTRAN OFERTAS DEL MERCADO EN LA ZONA SUFICIENTES PARA CONSIDERAR EL ENFOQUE
	<input type="checkbox"/>	EXISTE DUDA SOBRE EL USO DEL INMUEBLE O DE ALGUNA SECCIÓN DEL MISMO.
	<input type="checkbox"/>	EXISTEN OBRAS PÚBLICAS O PRIVADAS QUE AFECTAN LOS SERVICIOS EN LA COLONIA.
	SEÑALAR AQUÍ OTRAS, EN SU CASO: <i>NO EXISTEN</i>	

Clasificación de zona:	Habitacional De Tercer Orden (Media O Regular)
-------------------------------	--

Referencia de proximidad urbana SHF:	Céntrica
---	----------

Tipo de construcción predominante en calles circundantes:	Tipo	.....	Clase General (zona)	....
	Calidad	.....	Número de Niveles	.....
	Uso de Construcciones	.....	Otra (Especificar):	

Índice de saturación en la zona:	100%
---	------

Densidad de población:	Media
-------------------------------	-------

Nivel socioeconómico:	En la zona: estratos medio.
------------------------------	-----------------------------

Vías de acceso e importancia de las mismas:	Periférico Sur y Av. Jalisco como vialidades primarias de tráfico intenso, la calle Heroes de 1810 como via secundaria de trafico medio.
--	--

Infraestructura disponible en la zona:					
<input checked="" type="checkbox"/>	AGUA POTABLE (RED DE DISTRIBUCIÓN)	<input checked="" type="checkbox"/>	CON SUMINISTRO AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/>	SIN SUMINISTRO AL INMUEBLE
<input checked="" type="checkbox"/>	RED DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES	<input checked="" type="checkbox"/>	CON CONEXIÓN AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/>	SIN CONEXIÓN AL INMUEBLE
<input checked="" type="checkbox"/>	RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA CALLE				
<input checked="" type="checkbox"/>	RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA ZONA	<input type="checkbox"/>	SISTEMA MIXTO (RESIDUALES Y PLUVIALES)		
<input type="checkbox"/>	FOSA SÉPTICA				
<input checked="" type="checkbox"/>	ELECTRIFICACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	RED AÉREA	<input checked="" type="checkbox"/>	CON ACOMETIDA
			SUBTERRÁNEA	<input type="checkbox"/>	SIN ACOMETIDA
			MIXTA		
<input checked="" type="checkbox"/>	ALUMBRADO PÚBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>	TIENE	<input type="checkbox"/>	NO TIENE
		<input checked="" type="checkbox"/>	AÉREO	<input checked="" type="checkbox"/>	SUBTERRÁNEO
<input checked="" type="checkbox"/>	VIALIDADES	.....		ANCHO:	<u>12 Mts.</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	BANQUETAS	.....		ANCHO:	<u>2.5 Mts.</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	GUARNICIONES	.....		
100.00% % TOTAL DE INFRAESTRUCTURA					

Otros servicios:					
<input type="checkbox"/>	GAS NATURAL	<input checked="" type="checkbox"/>	CON ACOMETIDA AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/>	SIN ACOMETIDA AL INMUEBLE
<input checked="" type="checkbox"/>	GAS LP			<input type="checkbox"/>	NO EXISTE
<input checked="" type="checkbox"/>	RED TELEFÓNICA	<input checked="" type="checkbox"/>	RED AÉREA	<input checked="" type="checkbox"/>	CON ACOMETIDA
			SUBTERRÁNEA	<input type="checkbox"/>	SIN ACOMETIDA
				<input type="checkbox"/>	NO EXISTE
<input checked="" type="checkbox"/>	SEÑALIZACIÓN DE VÍAS	<input checked="" type="checkbox"/>	EXISTE	<input type="checkbox"/>	NO EXISTE
<input checked="" type="checkbox"/>	NOMENCLATURA DE CALLES	<input checked="" type="checkbox"/>	EXISTE	<input type="checkbox"/>	NO EXISTE
<input checked="" type="checkbox"/>	TRANSPORTE URBANO	200	DISTANCIA (MTS)	5	FRECUENCIA (MIN)
<input checked="" type="checkbox"/>	TRANSPORTE SUBURBANO	1000	DISTANCIA (MTS)	5	FRECUENCIA (MIN)
<input checked="" type="checkbox"/>	VIGILANCIA MUNICIPAL	<input checked="" type="checkbox"/>	AUTÓNOMA	<input type="checkbox"/>	NO TIENE
<input checked="" type="checkbox"/>	RECOLECCIÓN DE BASURA MUNICIPAL O PRIVADA	<input checked="" type="checkbox"/>	EXISTE	<input type="checkbox"/>	NO EXISTE

NIVEL DE INFRAESTRUCTURA OBSERVADA	Nivel 3 (Alumbrado Público, vialidades y banquetas, Agua Potable, Drenaje y Luz)
---	---

Equipamiento Urbano:	.....									
<input checked="" type="checkbox"/>	IGLESIA	Proximidad:	<u>500 m</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	PARQUE/JARDÍN	Proximidad:	<u>500 m</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	BANCO	Proximidad:	<u>500 m</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	MERCADO	Proximidad:	<u>1000 m</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	ESCUELA	Proximidad:	<u>500 m</u>	EST. TRANSPORTE PÚBLICO:			
<input checked="" type="checkbox"/>	PLAZA PÚBLICA	Proximidad:	<u>250 m</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	HOSPITAL	Proximidad:	<u>1000 m</u>	Proximidad: <u>800 mts</u>			

NIVEL DE EQUIPAMIENTO OBSERVADO	Nivel 4 (Iglesia, Mercados, Escuelas, Parques y Jardines, acceso a estaciones de transporte público, Hospitales y Bancos)
--	--

Servicios Públicos
---------------------------	-------



Clave del Avalúo (SHF):	09011070900102233
Fecha del Avalúo:	27/02/2007
Clave Única de Vivienda:	No disponible
Expediente o Folio:	2118904
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.SBI-INM-07-010435

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

1. TERRENO

Croquis de localización:



Tramo de calle, calles transversales, límites y orientación:	Calle(s) con frente:	Av. 1º de Mayo		
	X	Un frente	Calle transversal:	Mártires de Tacubaya Orientación: Sur
		Esquina	Calle transversal:	Río Becerra Orientación: Oeste
		Cabecera de manzana	Calle limitrofe:	Héroes de Padierna Orientación: Norte
		Manzana completa	Calle limitrofe:	Av. 1º de mayo Orientación: Este
		Interior		
Medianero				
Configuración	Regular			
Topografía	Plano			
Características panorámicas:	Normales de zona urbana			
Uso del suelo:	Habitacional Mixto			
Coefficiente de utilización del suelo (CUS):	2.36			
Densidad habitacional:	111 hab /ha Según Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.			
Servidumbre y/o restricciones:	Las establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.			
Colindancias:	Fuente: Del Terreno: Escritura No. 22,705 con fecha 22 de agosto de 2003 ante el Lic. Enrique A. Muñoz Barradas, Notario Publico N° 162 del Distrito Federal.			
Colindancias Generales del Conjunto (en su caso)		Colindancias Generales de la vivienda (en su caso)		
DEL TERRENO:				
AL NORTE EN :	39.65 m con calle Héroes de Padierna.	DEL DEPARTAMENTO:		
AL SUR EN :	29.40 m con propiedad particular.	AL NORTE EN :	2.75 m con vacío del estacionamiento, 1.77 m con el mismo vacío, 2.09 m con el mismo vacío, 1.00 m con vestíbulo de escalera.	
AL SURORIENTE EN :	24.70 m con la Av. Primero de Mayo	AL PONIENTE EN :	0.60 m con el mismo vacío, 6.34 m con el departamento 6-B, 0.60 m con vacío del estacionamiento.	
AL PONIENTE EN :	25.90 m con propiedad	AL SUR EN :	5.70 m con el mismo vacío.	
AL NORORIENTE EN :	5.57 m con pancoupé formado por las esquinas de las calles Héroes de Padierna y Av. 1º de mayo.	AL SURORIENTE EN :	3.55 m con el mismo vacío.	
		AL ORIENTE EN :	3.29 m con el mismo vacío, 1.25 m con el mismo vestíbulo.	
		ARRIBA :	En 48.38 m2 con departamento 1-C	
		ABAJO :	En 48.38 m2 con departamento 3-C	
SUPERFICIE:	942.78 m²	SUPERFICIE CONSTRUIDA PRIVATIVA:	49.38 m²	
SUPERFICIE PRIVATIVA POR VIVIENDA:		PORCENTAJE APROXIMADO :		
SUPERFICIE COMÚN:	00.00 m²	DE ÁREAS COMUNES:	15.00%	
INDIVISO:	2.222%	ÁREAS COMUNES CUBIERTAS:	07.41 m²	
SUP. COMÚN + PRIVATIVA DEL TERRENO:	20.95 m²			



Clave del Avalúo (SHF):	09011070900102233
Fecha del Avalúo:	27/02/2007
Clave Única de Vivienda:	No disponible
Expediente o Folio:	2118904
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-07-010435

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

Uso actual:

Predio urbano de forma regular, en que se localiza el departamento en condominio marcado con el número C-02 ubicado en el segundo nivel el cual cuenta con la siguiente distribución: estancia - comedor, cocina, patio de servicio, un baño completo, una recamara y tiene derecho al uso de un cajón de estacionamiento en planta semisotano.

Recamaras	1	No. de Niveles	1
Baños	1	No. de Medios Baños	0
Estacionamientos	1	Elevador	0

Calidad del proyecto: Funcional

Clase del inmueble: Medio

Clasificación de las construcciones

PRIVATIVAS

No.	TIPO	VUT	EC	EE	VUR	VUR (MESES)	SUP	No. NIVELES	% A. Obra	AÑO TERMINACIÓN	Estado Inmueble
1	Medio	70	Nuevo	0	70	840	49.38	1	100.00%	2007	Usado
2											
3											

SUMA 49.38

COMUNES

No.	TIPO	VUT	EC	EE	VUR	VUR (MESES)	SUP	No. NIVELES	% A. Obra	AÑO TERMINACIÓN	Estado Inmueble
1	Medio	70	Nuevo	0	70	840	7.41	1	100.00%	2007	Usado
2											
3											

SUMA 7.41

SUMA (PRIVATIVA + COMÚN)

56.79

Unidades rentables generales: 45 departamentos en el condominio

Unidades rentables: 1 el departamento valuado

3. SUPERFICIES

TERRENO

Superficie Total	942.78 m ²	FUENTE Escritura
Superficie común	00.00 m ²	FUENTE
Superficie privativa del condominio que se valúa	49.38 m ²	FUENTE Escritura
Superficie común del condominio que se valúa	20.95 m ²	FUENTE Escritura
Superficie privativa asentada en escritura		FUENTE
Indiviso:	100.00%	FUENTE Escritura

CONSTRUCCIONES

Superficie construida privativa del condominio o Vivienda que se valúa	49.38 m ²	FUENTE Régimen en condominio
Superficie construida común del condominio	7.41	FUENTE Se estima 15% de la superficie privativa
Superficie accesoria del condominio o vivienda		FUENTE
Superficie vendible o rentable	49.38 m ²	FUENTE Escritura
Indiviso:	100.000%	FUENTE Escritura



Clave del Avalúo (SHF):	09011070900102233
Fecha del Avalúo:	27/02/2007
Clave Única de Vivienda:	No disponible
Expediente o Folio:	2118904
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.SBI-INM-07-010435

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

4. ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Estructura:

Cimentación:	Zapatas corridas de concreto reforzado
Entrepisos y Techos:	Losa maciza de concreto reforzado en claros cortos y medianos
Muros:	Tabique de barro prensado
Trabes y columnas:	Castillos, cadenas y dalas de concreto reforzado
Escaleras:	Rampa de concreto reforzado, con escalones de concreto

Acabados:

Espacio	Pisos	Muros	Plafones
Sala	Alfombra de buena calidad	Yeso a reventon acabado liso	Yeso a reventon acabado liso
Comedor	Alfombra de buena calidad	Yeso a reventon acabado liso	Yeso a reventon acabado liso
Cocina	Loseta vinilica de 30 x 30 cm	Yeso a reventon acabado liso y lambrin de cerámica de 20 x 25 cm	Yeso a reventon acabado liso
Recámaras	Alfombra de buena calidad	Yeso a reventon acabado liso	Yeso a reventon acabado liso
Baños	Loseta cerámica de 20 x 20 cm	Yeso a reventon acabado liso y lambrin de cerámica de 20 x 25 cm	Yeso a reventon acabado liso
Patio de Servicio	Loseta vinilica de 30 x 30 cm	Aplanado cemento-arena fino	Yeso a reventon acabado liso
Estacionamiento	Firme de concreto lavado	Aplanado cemento-arena fino	Aplanado cemento-arena fino
Fachada	Moderna, en líneas rectas, con aplanado cemento-arena y ventanales.		

Instalaciones:

Hidráulica	<input checked="" type="checkbox"/>	OCULTA	APARENTE	Instalación hidráulica oculta de PVC
Sanitaria	<input checked="" type="checkbox"/>	OCULTA	APARENTE	Instalación sanitaria entubada, oculta de PVC
Eléctricas:	<input checked="" type="checkbox"/>	OCULTA	APARENTE	Instalación entubada oculta, con apagadores y contactos de mediana calidad
Carpintería:	Puertas de intercomunicación, y closets			
Herrería:	Ventanas de aluminio, porton de herrería.			

Elementos adicionales:

INSTALACIONES ESPECIALES

Instalaciones especiales y obras complementarias:

Privativas

Descripción	Cantidad	Indiviso	Unidad	P.U.	VUT	Edad	VUR	Año Term.	E.C.	A. Obra	Fuente
Cocina Integral	1.00	100.00%	pza	\$20,000.00	35	0	35	2007	Bueno	100%	INTERCOST 2006
Estacionamiento	1.00	100.00%	lote	\$60,000.00	70	0	70	2007	Bueno	100%	INTERCOST 2006

Comunes (En caso de condominios)

Descripción	Cantidad	Indiviso	Unidad	P.U.	VUT	Edad	VUR	Año Term.	E.C.	A. Obra	Fuente
IE, OC Y EA SE ESTIMAN EN UN 10% DEL VRN DE LAS CONSTRUCCIONES	1.00	100.000%	lote	\$29,628.00	70	0	70	2006	Bueno	100%	INTERCOST 2006



Clave del Avalúo (SHF):	09011070900102233
Fecha del Avalúo:	27/02/2007
Clave Única de Vivienda:	No disponible
Expediente o Folio:	2118904
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.SBI-INM-07-010435

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

III ENFOQUE DE MERCADO

1. INFORMACIÓN DE MERCADO PARA ESTIMAR EL VALOR UNITARIO DE VENTA:

No. Caso	Calle	Colonia	Atención	TEL./email	Valor de Oferta	Clasificación
1	AV. 1º DE MAYO	TACUBAYA	ERNESTINA GUTIERREZ	5741-8365	\$604,905.00	MEDIO
2	HEROES DE PADIERNA	TACUBAYA	ARCAL BIENES RAICES	5276-4205	\$694,000.00	MEDIO
3	MANUEL DUBLAN	TACUBAYA	JOEL RAMIREZ	5534-8627	\$840,000.00	MEDIO
4	BECERRA	TACUBAYA	CENTURY 21 INVERCASA	5550-7900	\$693,000.00	MEDIO
5	AV. 1º DE MAYO	TACUBAYA	ERNESTINA GUTIERREZ	5741-8365	\$652,560.00	MEDIO
6	MINERIA	ESCANDON	RAYO VENDE	5513-1010	\$660,000.00	MEDIO

2. FUENTES DE INFORMACIÓN PARA ESTIMAR EL VALOR UNITARIO DE VENTA:

sup. Terr.	Sup. De construcción	Caract. De Ubicación	Edad	VUT	Conservación	Proyecto	Uso de Suelo
0.00	49.00	CÉNTRICA	0	70	NORMAL	ADECUADO	HABITACIONAL
0.00	57.00	CÉNTRICA	0	70	NORMAL	ADECUADO	HABITACIONAL
0.00	80.00	CÉNTRICA	0	70	NORMAL	ADECUADO	HABITACIONAL
0.00	56.00	CÉNTRICA	0	70	NORMAL	ADECUADO	HABITACIONAL
0.00	53.00	CÉNTRICA	0	70	NORMAL	ADECUADO	HABITACIONAL
0.00	60.00	CÉNTRICA	0	70	NORMAL	ADECUADO	HABITACIONAL

3. ANALISIS POR HOMOLOGACION Y AJUSTES:

Fed	Factor de edad	Fzo	Factor de Zona	FCUs	Factor de Uso de Suelo
FCo	Factor de conservación	FUb	Factor de ubicación	Fcom	Factor comercialización
FSu	Factor de superficie	FTi	Factor Tipo de Inmueble		

Justificar los que se apliquen:

Fed. Este factor se aplica cuando existe una diferencia considerable de edad entre el sujeto y el comparable, cuando el sujeto tiene menos edad que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fco. Este factor se aplica cuando existe una diferencia notable de conservación entre sujeto y el comparable, si el sujeto tiene un mejor estado de conservación, entonces el factor es mayor a 1

FSu. Este factor aplica cuando existe una diferencia de superficies entre el sujeto y el comparable, si el sujeto tiene una menor superficie que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fzo. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre sujeto y comparable, si el sujeto esta en una mejor zona que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fub. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la ubicación entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor ubicación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Festac. Este factor aplica cuando existe una diferencia en calidad de existencia de estacionamiento entre sujeto y comparable.

FCus. Este factor aplica cuando existe una diferencia en la relación construcción-terreno entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mayor relación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fot. Este factor aplica cuando existe un factor que se considere importante entre sujeto y comparable, siguiendo el criterio si el sujeto es mejor que el comparable, entonces factor es mayor a 1

Fre. Este factor resulta de multiplicar los 8 factores de homologación considerados para ajustes

Sup. Vendible	Valor Unit. Venta	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										Valor. Unitario de Venta Homologado
		Fed	Fco	Fsu	Fzo	Fub	FTi	FCus	Fcom	Fre		
49.00	\$12,345.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.10	\$13,569.01	
57.00	\$12,175.44	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.12	\$13,586.57	
80.00	\$10,500.00	1.00	1.05	1.05	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.21	\$12,726.97	
56.00	\$12,375.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.11	\$13,784.84	
53.00	\$12,312.45	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.11	\$13,639.85	
60.00	\$11,000.00	1.08	1.00	1.02	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.21	\$13,325.06	
	\$11,784.65										\$13,438.72	
Valor Unitario de Venta Homologado Promedio:											\$13,438.72	
Valor Unitario de Venta a aplicar:											\$13,400.00	

4. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE MERCADO:

No.	Valor Unit. Homol.	Valor Unit. Inmueble	Superficie Vendible	Descripción	Valor Parcial
1	\$13,438.72	\$13,400.00	49.38	Departamento en Condominio	\$661,692.00

4-A RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE MERCADO (VALOR DE MERCADO):	\$662,000.00
--	---------------------



Clave del Avalúo (SHF):	09011070900102233
Fecha del Avalúo:	27/02/2007
Clave Única de Vivienda:	No disponible
Expediente o Folio:	2118904
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.SBI-INM-07-010435

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

IV.A. ENFOQUE DE COSTOS

1. INFORMACIÓN DE MERCADO Y FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE TERRENO:

No. Caso	Calle	Colonia	Atención	Tel./email	Caract de Ubicac.	Características
1	BECERRA	TACUBAYA	GPO. BANDIN	52 90 06 40	CENTRICA	PLANO, REGULAR
2	ALPES	LOS ALPES	ESPERANZA SAPIEN	54 24 55 34	CENTRICA	PLANO, REGULAR
3	CERRADA DE JARDIN	TLACOPAC	HILDA GONZALEZ LEAL	52 03 62 10	CENTRICA	PLANO, REGULAR
4	ELISA	NATIVITAS	JUAN CARLOS GALLARDO	53 36 42 49	CENTRICA	PLANO, REGULAR
5	BERRUGETE	NONOALCO	FERNANDO PULIDO ALVA	56 83 71 45	CENTRICA	PLANO, REGULAR
6	BLVD. ADOLFO LOPEZ	MIXCOAC	FERNANDO PULIDO ALVA	57 83 71 45	CENTRICA	PLANO, REGULAR

DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE TERRENO A APLICAR:

Fcom=	Factor de comercialización	FFo=	Factor de forma	Fre=	Factor resultante
Fzo=	Factor de zona	FSu=	Factor de superficie		
Fub=	Factor de ubicación	Fto=	Factor de topografía		
FFr=	Factor de frente	FUs=	Factor de Uso de Suelo		

Justificar los que se apliquen

- Fzo.* Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre sujeto y comparable, si el sujeto esta en una mejor zona que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fub.* Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la ubicación entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor ubicación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- FFr.* Este factor aplica cuando exista un adecuado frente en sujeto y comparable, si el sujeto tiene un mejor frente que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fto.* Este factor aplica respecto a la forma del lote entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor forma que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- FSu.* Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la superficie entre sujeto y comparable, cuando la superficie del sujeto sea considerablemente mayor a del comparable factor menor a 1, excepto cuando la superficie sea menor a la indispensable para un adecuado proyecto
- Fto.* Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la topografía entre sujeto y comparable, cuando la topografía del sujeto sea mejor que la del comparable, entonces factor mayor a 1
- Fus.* Este factor aplica cuando existe una diferencia de uso de suelo entre el sujeto y el comparable, si el sujeto tiene un mejor uso de suelo al comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fto.* Este factor aplica cuando existe un factor que se considere importante entre sujeto y comparable, siguiendo el criterio si el sujeto es mejor que el comparable, entonces factor es mayor a 1
- Fre.* Este factor resulta de multiplicar los 8 factores de homologación considerados para ajustes

Sujeto 942.78 m²

No. Caso	Uso de suelo	Sup. De Terreno	Valor Ofertado	VUM	Fcom	Valor Unitario de Terreno
1	HABITACIONAL	167	\$1,300,000	\$7,784.43	0.90	\$7,005.99
2	HABITACIONAL	684	\$6,000,000	\$8,771.93	0.80	\$7,017.54
3	HABITACIONAL	300	\$2,600,000	\$8,666.67	0.85	\$7,366.67
4	HABITACIONAL	200	\$1,600,000	\$8,000.00	0.85	\$6,800.00
5	HABITACIONAL	292	\$1,500,000	\$5,136.99	0.90	\$4,623.29
6	HABITACIONAL	524	\$5,240,000	\$10,000.00	0.80	\$8,000.00

Valor Unitario	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN									Valor. Unitario de Venta Homologado
	Fzo	Fub	FFr	FFo	FSu	FTo	FUs	FOT	Fre	
\$7,005.99	1.00	1.00	1.00	1.00	0.87	1.00	1.00	1.00	0.87	\$6,064.96
\$7,017.54	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	0.97	\$6,832.38
\$7,366.67	1.00	1.00	1.00	1.00	0.91	1.00	1.00	1.00	0.91	\$6,696.23
\$6,800.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	1.00	0.88	\$5,975.77
\$4,623.29	1.00	1.00	1.00	1.00	0.91	1.00	1.00	1.00	0.91	\$4,193.07
\$8,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	\$7,617.87
\$6,802.25	Valor Unitario de Terreno Homologado Promedio:									\$6,230.05
	Valor Unitario de Terreno a aplicar:									\$6,200.00

SOPORTE DE LA APLICACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (ÁREAS PRIVATIVAS)

CASO	CLASIF. CONST	TIPO	DESCRIPCIÓN	M2 CONS	PRECIO	UNIT/m2	FUENTE
1	MEDIO	HABITACIONAL	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO	1	\$6,000.00	\$6,000.00	INTERCOST 2006
2							
3							

SOPORTE DE LA APLICACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (ÁREAS COMUNES)

CASO	CLASIF. CONST	TIPO	DESCRIPCIÓN	M2 CONS	PRECIO	UNIT/m2	FUENTE
1	MEDIO	HABITACIONAL	CIRCULACIONES	1	\$5,500.00	\$5,500.00	INTERCOST 2006
2							
3							



Clave del Avalúo (SHF):	09011070900102233
Fecha del Avalúo:	27/02/2007
Clave Única de Vivienda:	No disponible
Expediente o Folio:	2118904
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.SBI-INM-07-010435

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

2. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS

A) DEL TERRENO

Lote tipo:

Abrev.	Concepto	Valor	Motivo del Factor
Fzo=	Factor de zona	1.00	TIPO DE CALLE
Fub=	Factor de ubicación	1.15	UBICACIÓN EN LA MANZANA
FFr=	Factor de frente	1.00	TAMAÑO DE FRENTE
FFo=	Factor de forma	1.00	FORMA DEL TERRENO
Fsu=	Factor de superficie	1.00	10 VECES EL LOTE TIPO
Fre=	Factor resultante	1.00	RESULTANTE

No.	Fracción	Superficie	Valor Unitario	FACTORES DE EFICIENCIA						Valor Unit.	Valor de la Fracción
				FZo	FUb	FFr	FFo	Fsu	Fre		
1	Integro	942.78	\$6,200.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	1.15	\$7,130.00	\$149,363.32
2											
3											

Indiviso SE SEÑALARÁ INDIVISO SÓLO SI SE UTILIZA EN EL CÁLCULO CORRESPONDIENTE \$149,363.32

(en caso de condominios):

VALOR DEL TERRENO: **\$149,363.32**

B) DE LAS CONSTRUCCIONES

CRITERIO DE CONSERVACIÓN DE HEIDECKE

EC	ESTADO DE CONSERVACIÓN	EC	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FORMULA
1	INSERVIBLE	6	REPARACIONES SENCILLAS	$DEM = 1 - \left(\frac{EE}{VUT} \right)^{1.4} \left(\frac{EC}{10} \right)$
2	EN DESECHO	7	REGULAR	
3	DAÑOS GRAVES	8	MEDIO	
4	REPARACIONES IMPORTANTES	9	BUENO	
5	REPARACIONES MAYORES	10	NUEVO	

B.1) CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS

Tipo	Superficie	Indiviso	VURN	VRN	EE	EC	VUT	%DEM	FEC	VUR	VALOR
MEDIO	49.38	100.00%	\$6,000.00	\$296,280.00	0	10	70	0.00	1.00	70	\$296,280.00
				\$296,280.00	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS						\$296,280.00

B.2) CONSTRUCCIONES COMUNES (EN CASO DE CONDOMINIOS)

Tipo	Superficie	Indiviso	VURN	VRN	EE	EC	VUT	%DEM	FEC	VUR	VALOR
MEDIO	7.41	100.00%	\$5,500.00	\$40,738.50	0	10	70	0.00	1.00	70	\$40,738.50
				\$40,738.50	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES COMUNES						\$40,738.50

VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES (PRIVATIVAS+COMUNES): **\$337,018.50**

C) DE LOS ELEMENTOS ADICIONALES (PRIVATIVOS)

Descripción	Cantidad	Indiviso	VURN	VRN	EE	EC	VUT	%DEM	FEC	VUR	VALOR
Cocina Integral	1.00	100.00%	\$20,000.00	\$20,000.00	0	10	35	0.00	1.00	35	\$20,000.00
Estacionamiento	1.00	100.00%	\$60,000.00	\$60,000.00	0	10	70	0.00	1.00	70	\$60,000.00
				\$80,000.00	VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES						\$80,000.00

C.2) COMUNES (EN CASO DE CONDOMINIOS)

Tipo	Superficie	Indiviso	VURN	VRN	EE	EC	VUT	%DEM	FEC	VUR	VALOR
IE, OC Y EA SE ESTIMAN EN UN 10% DEL VRN DE LAS CONSTRUCCIONES	1.00	100.00%	\$29,628.00	\$29,628.00	0	10	70	0.00	1.00	70	\$29,628.00
				\$29,628.00	VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES						\$29,628.00

VRN

VALOR TOTAL DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMP. (PRIVATIVAS + COMUNES): **\$109,600.00**

RESULTADO DE LA APLICACION DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FISICO O DIRECTO): **\$596,000.00**



Clave del Avalúo (SHF):	09011070900102233
Fecha del Avalúo:	27/02/2007
Clave Única de Vivienda:	No disponible
Expediente o Folio:	2118904
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-07-010435

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

IV.B. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

1. INFORMACIÓN DE MERCADO Y FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE RENTA:

No. Caso	Calle	Colonia	Atención	Tel./email	Valor de Oferta	Clasificación
1						
2						
3						
4						
5						
6						

NO APLICA

2. FUENTES DE INFORMACIÓN PARA ESTIMAR EL VALOR UNITARIO DE RENTA:

Sup. Terr.	Sup. De construcción	Caract. De Ubicación	Edad	VUT	Conservación	Proyecto	Uso de Suelo

NO APLICA

3. ANÁLISIS POR HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES:

FE_d	Factor de edad	Fz_o	Factor de Zona	FC_us	Factor de Uso de Suelo
FC_o	Factor de conservación	FUB	Factor de ubicación	FOT	Factor Otro (especificar) Comercialización
FS_u	Factor de superficie	Ft_i	Factor Tipo de Inmueble		

Justificar los que se apliquen

- Fed.* Este factor se aplica cuando existe una diferencia considerable de edad entre el sujeto y el comparable, cuando el sujeto tiene menos edad que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fco.* Este factor se aplica cuando existe una diferencia notable de conservación entre sujeto y el comparable, si el sujeto tiene un mejor estado de conservación, entonces el factor es mayor a 1
- Fsu.* Este factor aplica cuando existe una diferencia de superficies entre el sujeto y el comparable, si el sujeto tiene una menor superficie que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fzo.* Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre sujeto y comparable, si el sujeto esta en una mejor zona que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fub.* Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la ubicación entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor ubicación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Festac.* Este factor aplica cuando existe una diferencia en calidad de existencia de estacionamiento entre sujeto y comparable.
- FCus.* Este factor aplica cuando existe una diferencia en la relación construcción-terreno entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mayor relación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fot.* Este factor aplica cuando existe un factor que se considere importante entre sujeto y comparable, siguiente el criterio si el sujeto es mejor que el comparable, entonces factor es mayor a 1
- Fre.* Este factor resulta de multiplicar los 8 factores de homologación considerados para ajustes

Sup. Vendible	Valor Unit. Renta	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN									Valor. Unitario de Renta Homologado
		Fed	Fco	Fsu	Fzo	Fub	Fti	FCus	Fot	Fre	
0.00											
0.00											
0.00											
0.00											
0.00											
0.00											
Valor Unitario de Renta Homologado Promedio:											
Valor Unitario de Renta a aplicar:											\$0.00

NO APLICA

4. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)

ANÁLISIS DE LA RENTA MENSUAL:

No.	Tipo	Superficie m2	Renta m2	Valor Parcial
PROMEDIO				\$0.00

Renta bruta mensual:	\$0.00
Renta anual	\$0.00

ANÁLISIS DE DEDUCCIONES:

CONCEPTO	MONTO\$	MONTO%
a) Vacíos		
b) Impuesto Predial		
c) Construcciones y Mantenimiento		
d) Administración		
e) Seguros		
f) Otros		
SUMA		



Clave del Avalúo (SHF):	09011070900102233
Fecha del Avalúo:	27/02/2007
Clave Única de Vivienda:	No disponible
Expediente o Folio:	2118904
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-07-010435

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

CÁLCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN

PROPORCIÓN DEL TERRENO		
PROPORCIÓN DE CONSTRUCCIONES		
V.U.R. EN MESES (n)		
TASA DE DEPRECIACIÓN CONSTRUCC. MENSUAL		
	ANUAL	0.00%
	NOMINAL	REAL
TASA DE INVERSIÓN		0.00%
TASA DE INFLACIÓN		0.00%
TASA DE RIESGO		
CAPITALIZACIÓN TERRENO		
CAPITALIZACIÓN CONSTRUCC.		
TASA DE CAPITALIZACIÓN (i)		0.00%

FORMULA:

$$V = \frac{PMT \left[1 - (1+i)^{-n} \right]}{i}$$

Deducciones mensuales:	\$0.00
Producto Líquido Mensual:	\$0.00

4. RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS NO APLICA

V. CONCLUSIONES

1. RESUMEN DE VALORES

VALOR DE MERCADO:	\$662,000.00
<i>Inmueble Total</i>	<i>\$662,000.00</i>
<i>Por m2</i>	<i>\$13,400.00</i>
VALOR FÍSICO O DIRECTO:	\$596,000.00
<i>Terreno Total</i>	<i>\$149,363.32</i>
<i>Terreno m2</i>	<i>\$6,200.00</i>
<i>Construcción Total</i>	<i>\$337,018.50</i>
<i>Construcción m2</i>	<i>\$5,934.78</i>
<i>Instalaciones Especiales</i>	<i>\$109,600.00</i>
VALOR RESIDUAL	NO APLICA
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	NO APLICA

1-A CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

1. Son análisis, opiniones y conclusiones de tipo profesional y están solamente limitadas por los supuestos y condiciones limitantes.
2. Los análisis, opiniones y conclusiones reportados corresponden a un estudio profesional totalmente imparcial.
3. No existe por nuestra parte ningún interés presente o futuro inmediato en la propiedad valuada.
4. Los honorarios no están relacionados con el hecho de concluir un valor predeterminado o en la dirección que favorezca la causa del cliente, el monto del valor estimado, la obtención de un resultado estipulado o la ocurrencia de un evento subsecuente.
5. Personalmente hice la inspección de los bienes objeto de este avalúo y manifestamos que los resultados serán guardados con absoluta confidencialidad
6. El valor comercial se concluye a su valor de mercado

2. CONCLUSIÓN

VALOR CONCLUIDO	\$662,000.00
------------------------	---------------------

Importe en letra:

SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.

Controlador (FIRMA)	Nombre:	Ing. Gracia María Martinelli Pincione		
	Autorización S.H.F.:	0302612	Cédula Profesional	3353959
	Postgrado (en su caso):	Inmuebles		
	Registro fiscal (en su caso):	MAPG 531104 FI3		
Valuador (FIRMA)	Nombre:	Arq. Francisco Guzmán Castro		
	Autorización S.H.F.:	0304154	Cédula Profesional	3626305
	Postgrado (en su caso):	Inmuebles		
	Registro fiscal (en su caso):	GUCF 411020 419		

Clave del Avalúo (SHF):	09011070900102233
Fecha del Avalúo:	27/02/2007
Clave Única de Vivienda:	No disponible
Expediente o Folio:	2118904
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-07-010435

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

3. REPORTE FOTOGRÁFICO

INCLUIR FOTOGRAFÍAS DE ENTORNO, FACHADA Y ÁREAS PRINCIPALES QUE EJEMPLIFIQUEN LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS (ACABADOS, BAÑO Y COCINA), SEÑALANDO EL ÁREA A QUE CORRESPONDEN.
 EN EL CASO DE CONDOMINIOS, INCLUIR FOTOGRAFÍAS REPRESENTATIVAS DE LAS ÁREAS

NOTA: LAS FOTOGRAFÍAS AQUÍ INCLUIDAS TIENEN EL PROPÓSITO ANTES DESCRITO Y PUEDEN NO CORRESPONDER A LA TOTALIDAD DE LAS ÁREAS DEL INMUEBLE VALUADO.



ESTANCIA



COMEDOR



RECAMARA



BAÑO



COCINA



PATIO DE SERVICIO

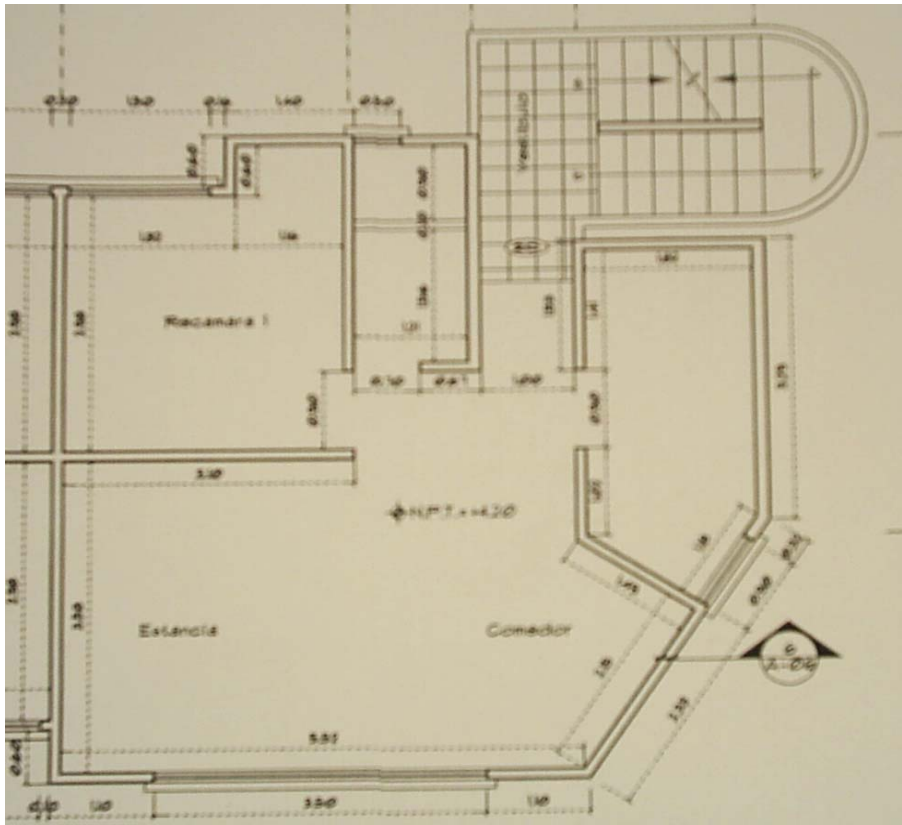
Clave del Avalúo (SHF):	09011070900102233
Fecha del Avalúo:	27/02/2007
Clave Única de Vivienda:	No disponible
Expediente o Folio:	2118904
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-07-010435

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

4. CROQUIS DEL INMUEBLE

EN ESTE ESPACIO, REPRESENTAR UN CROQUIS GENERAL DEL INMUEBLE:
 NOTA: EL PRESENTE CROQUIS TIENE LA FINALIDAD EXCLUSIVA DE OFRECER UNA REPRESENTACIÓN GENERAL DE LA DISTRIBUCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES SOBRE EL TERRENO, PUEDE NO ENCONTRARSE A ESCALA, NI SEÑALAR CON EXACTITUD LA DISTRIBUCIÓN DE LAS ÁREAS ENCONTRADAS EN EL

METROS CUADRADOS LEVANTADOS (SI APLICA)





DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO

En este caso, presento un departamento en condominio con una edad de 19 años ubicado en la colonia Del Valle, la edad es un factor muy importante que se debe tomar en cuenta, ya que al momento de realizar la investigación de mercado en la zona en la que se ubique dicho inmueble, se deberán buscar inmuebles con una edad semejante ya que nuestro inmueble sujeto no podrá ser comparado con inmuebles nuevos como lo fue el caso del departamento anterior.

SÍNTESIS DE AVALÚO INMOBILIARIO SHF



Clave de avalúo	09011060900732967
Fecha del avalúo	10/11/2006
Número de registro Infonavit	25000467
Número de registro del conjunto Infonavit	NO APLICA
Clave del controlador que certificó el avalúo	0302612
Clave del perito valuador que realizó el avalúo	0304857
Clave de la entidad Otorgante del crédito	040044
Nombre del Constructor para el caso de vivienda nueva	No aplica
Propósito del avalúo (uso del avalúo)	Originación
Tipo de Inmueble a valuar	Departamento en Condominio
Calle y Numero	Martin Mendalde 1244
Nombre del Conjunto incluyendo Infonavit (de ser aplicable)	No Aplica
Colonia	Del Valle
Código postal	03100
Clave de la Delegación ó Municipio conforme al catálogo INEGI	014 Benito Juárez
Clave de la Entidad Federativa conforme a catálogo INEGI	09 Distrito Federal
Número cuenta predial	040-179-28-009-0
Referencia de proximidad urbana	Céntrica
Nivel de Infraestructura disponible en la zona	Nivel 3 (Alumbrado Público, vialidades y banquetas, Agua Potable, Drenaje y Luz)
Clase del Inmueble	Medio
Vida útil remanente (meses)	732
Año de terminación o remodelación de la obra	1987
Unidades rentables generales	20departamentos en el edificio
Unidades rentables	1
Superficie de terreno en m2	35.00
Superficie construida en m2	99.34
Superficie accesoria en m2	0.00
Superficie vendible en m2	99.34
Valor comparativo de mercado	\$1,351,000.00
Valor físico del terreno	\$336,000.00
Valor físico de las construcciones	\$697,121.87
Valor físico de instalaciones y elementos comunes	\$153,700.00
Importe del Valor Concluído	\$1,351,000.00
Número de Recámaras	3
Número de de Baños	2
Número de Medios Baños	0
Número de Niveles de la Unidad Valuada	1
Número de Espacios de Estacionamiento	2
Acometida al inmueble del suministro telefónico	Con Acometida
Nivel de Equipamiento Urbano	Nivel 3 (Iglesia, Mercados, Escuelas, Parques y Jardines, acceso a estaciones de transporte público)
Elevador (uno si tiene, cero si no tiene)	1
Longitud (Georreferencia)	99° 10' 17"
Latitud (Georreferencia)	19° 22' 47"
Altitud (Georreferencia)	2241 mts.

IMPORTE DEL VALOR CONCLUIDO
\$1,351,000.00
UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.

Controlador

Ing. Gracia María Martinelli Pincione

Valuador

Arq. Gustavo Eligio de la cerda Lemus



Clave del Avalúo (SHF):	09011060900732967
Fecha del Avalúo:	10/11/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2437022
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-06-075414

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

I. ASPECTOS GENERALES

1. ANTECEDENTES

Unidad de Valuación que certifica el avalúo:	Nombre Clave de Registro S.H.F.:	Valuación Profesional Mexicana, S.A. de C.V. 09011
Controlador:	Nombre: Autorización S.H.F.: Postgrado (en su caso): Registro fiscal (en su caso ó algún otro registro vigente):	Ing. Gracia María Martinelli Pincione 0302612 Cédula Profesional 3353959 Inmuebles MAPG 531104 F13
Valuador:	Nombre: Autorización S.H.F.: Postgrado (en su caso): Registro fiscal (en su caso ó algún otro registro vigente):	Arq. Gustavo Eligio de la cerda Lemus 0304857 Cédula Profesional 3444512 Inmuebles CELG561201DN8
Solicitante:	Nombre: Apellido Paterno: Apellido Materno: RFC: CURP: Domicilio:	Juan Ruben Romero Avelar ROAJ700515 UIA N/P CALLE: Matias Romero C.P 03100 No.EXT. 202 No. INT. 04 COLONIA: Del Valle DELEGACIÓN/MUNICIPIO: Benito Juárez ENTIDAD FEDERATIVA: Distrito Federal
Propietario del Inmueble:	Nombre: Apellido Paterno: Apellido Materno: RFC: CURP: Domicilio:	Clara Eugenia Estrada Pescador N/P N/P CALLE: Martin Mendalde C.P 03100 No.EXT. 1244 No. INT. 301 COLONIA: Del Valle DELEGACIÓN/MUNICIPIO: Benito Juárez ENTIDAD FEDERATIVA: Distrito Federal
Intermediario Financiero otorgante del Crédito:	040044 Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	Clave de la Entidad que Otorga el crédito: 040044
Constructor (en caso de vivienda nueva):	No aplica	Representante Legal: No aplica
Propósito del avalúo:	Originación	
Objeto del Avalúo	Estimar el valor Comercial	

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble a valuar:	Departamento en Condominio	Tipología	Vivienda Múltiple														
Ubicación del inmueble:	Calle : Martin Mendalde No. 1244 Colonia: Del Valle C.P.: 03100 Delegación/Municipio (catálogo INEGI): 014 Benito Juárez Entidad Federativa (catálogo INEGI): 09 Distrito Federal Localidad: México Nombre del conjunto (de ser aplicable): No Aplica Número de Vivienda en el Paquete: No Aplica Vías de acceso y Orientaciones Principales: Primarias: Eje 7 Sur de alto flujo vehicular. Secundarias: Martin Mendalde de bajo flujo vehicular.	No. Interior 301	Super Mz Manzana Lote Condominio Entrada Edificio Nivel Teléfono														
Régimen de propiedad:	Condominal	Privada Colectiva															
Número de cuenta predial:	040-179-28-009-0																
Número de cuenta para el pago de derechos por el suministro de Agua:	19-37-747-709-01-008-8																
Georreferencia del inmueble:	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">°</td> <td style="text-align: center;">'</td> <td style="text-align: center;">"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Longitud (W)</td> <td style="text-align: center;">99</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">17</td> <td rowspan="2">Altitud: 2241 mts</td> </tr> <tr> <td>Latitud (N)</td> <td style="text-align: center;">19</td> <td style="text-align: center;">22</td> <td style="text-align: center;">47</td> </tr> </table>		°	'	"		Longitud (W)	99	10	17	Altitud: 2241 mts	Latitud (N)	19	22	47		
	°	'	"														
Longitud (W)	99	10	17	Altitud: 2241 mts													
Latitud (N)	19	22	47														



Clave del Avalúo (SHF):	09011060900732967
Fecha del Avalúo:	10/11/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2437022
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-06-075414

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

3. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

Declaraciones	SE REALIZARON LAS SIGUIENTES VERIFICACIONES:	
<input checked="" type="checkbox"/>	LA IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE COINCIDE CON LO SEÑALADO EN LA DOCUMENTACIÓN.	<input checked="" type="checkbox"/> SI COINCIDE <input type="checkbox"/> NO COINCIDE
<input checked="" type="checkbox"/>	LAS SUPERFICIES FÍSICAS OBSERVADAS COINCIDEN CON LA DOCUMENTACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/> SI COINCIDE <input type="checkbox"/> NO COINCIDE
<input checked="" type="checkbox"/>	SE VERIFICÓ EL ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE	
<input checked="" type="checkbox"/>	EL ESTADO DE OCUPACIÓN DEL INMUEBLE Y SU USO.	
<input checked="" type="checkbox"/>	LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE SEGÚN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE (EN SU CASO).	<input checked="" type="checkbox"/> SI COINCIDE <input type="checkbox"/> NO COINCIDE
<input type="checkbox"/>	SI EL INMUEBLE ES CONSIDERADO MONUMENTO HISTÓRICO POR EL I.N.A.H.	<input type="checkbox"/> SI ES CONSIDERADO <input checked="" type="checkbox"/> NO ES CONSIDERADO
<input type="checkbox"/>	SI ES CONSIDERADO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO POR EL I.N.B.A.	<input type="checkbox"/> SI ES CONSIDERADO <input checked="" type="checkbox"/> NO ES CONSIDERADO

EL PRESENTE AVALÚO CONSTITUYE UNA ESTIMACIÓN DE VALOR PARA USO DEL PROPÓSITO EXPRESADO EN LA CARÁTULA DEL MISMO, POR LO TANTO CARECE DE VALIDEZ SI ES UTILIZADO PARA OTROS FINES.

Condiciones Limitantes

EL PRESENTE AVALÚO NO CONSTITUYE UN DICTAMEN ESTRUCTURAL, DE CIMENTACIÓN O DE CUALQUIER OTRA RAMA DE LA INGENIERÍA CIVIL O LA ARQUITECTURA QUE NO SEA LA VALUACIÓN, POR LO TANTO NO PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES RELACIONADOS CON ESAS RAMAS NI SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS U OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE QUE NO PUEDAN SER APRECIADAS EN UNA VISITA NORMAL DE INSPECCIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO. INCLUSO CUANDO SE APRECIE ALGUNAS CARACTERÍSTICAS QUE PUEDAN CONSTITUIR ANOMALÍAS CON RESPECTO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN NORMAL -SEGUN LA VIDA ÚTIL CONSUMIDA- DE UN INMUEBLE O A SU ESTRUCTURA, EL VALUADOR NO ASUME MAYOR RESPONSABILIDAD QUE ASÍ INDICARLO CUANDO SON DETECTADAS, ES OBLIGACIÓN DEL VALUADOR REALIZAR EL AVALÚO SEGÚN LOS CRITERIOS Y NORMAS VIGENTES Y APLICABLES SEGÚN EL PROPÓSITO DEL MISMO.

EL PRESENTE AVALÚO SE REALIZA SIGUIENDO LAS NORMAS VIGENTES EMITIDAS POR LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL Y -EN SU CASO- LA AUTORIDAD FISCAL O CATASTRAL LOCAL, ASÍ COMO CRITERIOS DE VALUACIÓN GENERALMENTE ACEPTADOS, SEGÚN EL ALCANCE DEL AVALÚO EN FUNCIÓN DEL PROPÓSITO DEL MISMO.

NO SE REALIZARON INVESTIGACIONES, EXCEPTO CUANDO ASÍ SE INDIQUE EN EL AVALÚO, CON RESPECTO A LA EXISTENCIA DE TUBERÍAS O ALMACENAMIENTOS DE MATERIALES PELIGROSOS QUE PUEDAN SER NOCIVOS PARA LA SALUD DE LAS PERSONAS QUE HABITAN EL INMUEBLE O EL ESTADO DEL MISMO, EN EL BIEN O EN SUS CERCANÍAS.

LOS NOMBRES DE SOLICITANTE, PROPIETARIO ASÍ COMO LOS NÚMEROS DE CUENTA PREDIAL Y AGUA Y LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE SE SEÑALAN SEGÚN LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL CLIENTE AL MOMENTO DE SOLICITAR EL AVALÚO. POR LO TANTO NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR ERRORES, OMISIONES O DIFERENCIAS CON RESPECTO A LOS DATOS REGISTRADOS POR AUTORIDADES OFICIALES, COMO LO PUEDE SER EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, CATASTRO, U OTROS.

LAS SUPERFICIES UTILIZADAS EN EL AVALÚO SON OBTENIDAS DE LAS FUENTES INDICADAS EN EL MISMO. CUANDO SE INDICA SEGÚN MEDIDAS, CORRESPONDE A UNA MEDICIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO, SIN QUE ESTO REPRESENTA UN LEVANTAMIENTO EXACTO, CONSIDERANDO LAS VARIANTES Y HÁBITOS DE MEDICIÓN EXISTENTES, POR LO QUE SU RESULTADO ÚNICAMENTE SE DESTINA PARA FINES DE CÁLCULO DEL AVALÚO.

LA EDAD DEL INMUEBLE SE CONSIDERA EN BASE A LA INFORMACIÓN DOCUMENTAL EXISTENTE (LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, BOLETA PREDIAL, ESCRITURAS U OTROS) Y EN SU CASO, SE ESTIMA EN BASE A LO APRECIADO FÍSICAMENTE.

PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE SE CONSIDERAN LOS SIGUIENTES ENFOQUES:

ENFOQUE FÍSICO. ESTE ENFOQUE SERÁ APLICABLE EN LA VALUACIÓN DE TODA CLASE DE EDIFICIOS HABITACIONALES Y ELEMENTOS PRIVATIVOS DE ÉSTOS, YA SEA EN PROYECTO, CONSTRUCCIÓN, REMODELACIÓN O TERMINADOS; O BIEN, TRATÁNDOSE DE ESTUDIOS DE VALOR QUE REFLEJEN VALORES CON HIPÓTESIS DE VIVIENDA TERMINADA.

ENFOQUE DE MERCADO. PARA LA UTILIZACIÓN DE ESTE ENFOQUE SE DEBERÁ DISPONER DE INFORMACIÓN SUFICIENTE DEL MERCADO LOCAL DE QUE SE TRATE: A EFECTO DE CONTAR CON AL MENOS SEIS TRANSACCIONES U OFERTAS DE INMUEBLES SIMILARES QUE REFLEJEN EN EL AVALÚO, ADECUADAMENTE, LA SITUACIÓN ACTUAL DE DICHO MERCADO. AL MISMO TIEMPO SE DEBERÁN IDENTIFICAR, EN SU CASO, PARÁMETROS NECESARIOS PARA REALIZAR UNA HOMOLOGACIÓN DE COMPARABLES

ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS. LA UTILIZACIÓN DE ESTE ENFOQUE REQUIERE QUE EXISTAN SUFICIENTES DATOS DE RENTAS SOBRE COMPARABLES QUE REFLEJEN ADECUADAMENTE LA SITUACIÓN ACTUAL DE ESE MERCADO. LA APLICACIÓN DE DICHO ENFOQUE NO SERÁ NECESARIA PARA LA VALUACIÓN DE VIVIENDAS DE CLASE MÍNIMA, ECONÓMICA, INTERÉS SOCIAL Y MEDIA.

PARA FINES ADMINISTRATIVOS EL PRESENTE AVALÚO TENDRÁ UNA VIGENCIA DE SEIS MESES, CONTADA A PARTIR DE LA FECHA DE SU EMISIÓN, SIEMPRE QUE NO CAMBIEN LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE O LAS CONDICIONES GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO.

APLICABILIDAD DE LOS ENFOQUES:

ENFOQUE DE MERCADO:

<input checked="" type="checkbox"/>	SI SE APLICA		NO EXISTEN COMPARABLES, DEBIDO A:
<input type="checkbox"/>	NO SE APLICA	CAUSA DE NO APLICACIÓN	<input type="checkbox"/> NO EXISTE MUESTRA SUFICIENTE EN EL MERCADO.

ENFOQUE DE COSTOS

<input checked="" type="checkbox"/>	SI SE APLICA	
-------------------------------------	--------------	--

ENFOQUE DE INGRESOS

<input checked="" type="checkbox"/>	SI SE APLICA	
<input type="checkbox"/>	NO SE APLICA	CAUSA DE NO APLICACIÓN

SEÑALAR AQUÍ OTRAS, EN SU CASO:
NINGUNA ADICIONAL

Advertencias.	<input type="checkbox"/>	NO SE DISPUSO DE DOCUMENTACIÓN RELEVANTE.
	<input type="checkbox"/>	NO SE ENCUENTRAN OFERTAS DEL MERCADO EN LA ZONA SUFICIENTES PARA CONSIDERAR EL ENFOQUE
	<input type="checkbox"/>	EXISTE DUDA SOBRE EL USO DEL INMUEBLE O DE ALGUNA SECCIÓN DEL MISMO.
	<input type="checkbox"/>	EXISTEN OBRAS PÚBLICAS O PRIVADAS QUE AFECTAN LOS SERVICIOS EN LA COLONIA.
	SEÑALAR AQUÍ OTRAS, EN SU CASO: <i>NO EXISTEN</i>	



Clave del Avalúo (SHF):	09011060900732967
Fecha del Avalúo:	10/11/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2437022
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-06-075414

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

Clasificación de zona:	Habitacional De Segundo Orden (Buena)		
Referencia de proximidad urbana SHF:	Céntrica		
Tipo de construcción predominante en calles circundantes:	Tipo	..... ▼	Clase General (zona) ▼
	Calidad	..... ▼	Número de Niveles ▼
	Uso de Construcciones	..... ▼	Otra (Especificar):
Índice de saturación en la zona:	100%		
Densidad de población:	Media		
Nivel socioeconómico:	En la zona: estrato medio		
Vías de acceso e importancia de las mismas:	Primarias: Eje 7 Sur de alto flujo vehicular. Secundarias: Martin Mendalde de bajo flujo vehicular.		
Infraestructura disponible en la zona:			
<input checked="" type="checkbox"/> AGUA POTABLE (RED DE DISTRIBUCIÓN)	<input checked="" type="checkbox"/> CON SUMINISTRO AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> SIN SUMINISTRO AL INMUEBLE	
<input checked="" type="checkbox"/> RED DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES	<input checked="" type="checkbox"/> CON CONEXIÓN AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN AL INMUEBLE	
<input checked="" type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA CALLE	<input type="checkbox"/> SISTEMA MIXTO (RESIDUALES Y PLUVIALES)		
<input checked="" type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA ZONA			
<input type="checkbox"/> FOSA SÉPTICA			
<input checked="" type="checkbox"/> ELECTRIFICACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/> RED AÉREA	<input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA	
	<input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA	<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA	
	<input type="checkbox"/> MIXTA		
<input checked="" type="checkbox"/> ALUMBRADO PÚBLICO	<input checked="" type="checkbox"/> TIENE	<input type="checkbox"/> NO TIENE	
	<input checked="" type="checkbox"/> AÉREO	<input checked="" type="checkbox"/> SUBTERRÁNEO	
<input checked="" type="checkbox"/> VIALIDADES	..... ▼	ANCHO: 10 Y 12 Mts.	
<input checked="" type="checkbox"/> BANQUETAS	..... ▼	ANCHO: 2.00 Mts.	
<input checked="" type="checkbox"/> GUARNICIONES ▼		
100.00% % TOTAL DE INFRAESTRUCTURA			
Otros servicios:			
<input type="checkbox"/> GAS NATURAL	<input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA AL INMUEBLE	
<input checked="" type="checkbox"/> GAS LP		<input type="checkbox"/> NO EXISTE	
<input checked="" type="checkbox"/> RED TELEFÓNICA	<input type="checkbox"/> RED AÉREA	<input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA	
	<input checked="" type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA	<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA	
		<input type="checkbox"/> NO EXISTE	
<input checked="" type="checkbox"/> SEÑALIZACIÓN DE VÍAS	<input checked="" type="checkbox"/> EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE	
<input checked="" type="checkbox"/> NOMENCLATURA DE CALLES	<input checked="" type="checkbox"/> EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE	
<input checked="" type="checkbox"/> TRANSPORTE URBANO	200 DISTANCIA (MTS)	5 FRECUENCIA (MIN)	
<input checked="" type="checkbox"/> TRANSPORTE SUBURBANO	1000 DISTANCIA (MTS)	5 FRECUENCIA (MIN)	
<input checked="" type="checkbox"/> VIGILANCIA MUNICIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> AUTÓNOMA	<input type="checkbox"/> NO TIENE	
<input checked="" type="checkbox"/> RECOLECCIÓN DE BASURA MUNICIPAL O PRIVADA	<input checked="" type="checkbox"/> EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE	
NIVEL DE INFRAESTRUCTURA OBSERVADA	Nivel 3 (Alumbrado Público, vialidades y banquetas, Agua Potable, Drenaje y Luz)		
Equipamiento Urbano:			
<input type="checkbox"/> IGLESIA Proximidad:	<input type="checkbox"/> PARQUE/JARDÍN Proximidad:	<input checked="" type="checkbox"/> BANCO Proximidad:	1000 m
<input checked="" type="checkbox"/> MERCADO Proximidad: 700 m	<input checked="" type="checkbox"/> ESCUELA Proximidad: 1000 m	<input checked="" type="checkbox"/> EST. TRANSPORTE PÚBLICO:	
<input checked="" type="checkbox"/> PLAZA PÚBLICA Proximidad: 1000 m	<input checked="" type="checkbox"/> HOSPITAL Proximidad: 500 m	Proximidad:	200 m
NIVEL DE EQUIPAMIENTO OBSERVADO	Nivel 3 (Iglesia, Mercados, Escuelas, Parques y Jardines, acceso a estaciones de transporte público)		
Servicios Públicos ▼		

Clave del Avalúo (SHF):	09011060900732967
Fecha del Avalúo:	10/11/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2437022
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-06-075414

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

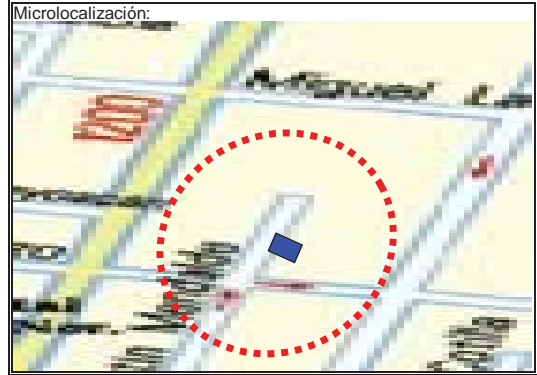
1. TERRENO

Croquis de localización:

Macrolocalización: (En un radio de 300 mts)



Microlocalización:



Tramo de calle, calles transversales, límites y orientación:	Calle(s) con frente:	Martin Mendalde	
	X	Un frente	Calle transversal: Av. Amores Orientación: Este
		Esquina	Calle transversal: Av. Coyoacan Orientación: Oeste
		Cabecera de manzana	Calle límite: Miguel Laurent Orientación: Norte
		Manzana completa	Calle límite: San Lorenzo Orientación: Sur
	Interior		
	Medianero		
Configuración	Regular		
Topografía	Plano		
Características panorámicas:	Las de las construcciones de la colonia: casas de 2 niveles de buena calidad y edificios de hasta 6 niveles de buena calidad.		
Uso del suelo:	Habitacional Unifamiliar		
Coefficiente de utilización del suelo (CUS):	2.84		
Densidad habitacional:	137 hab/ha Según Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.		
Servidumbre y/o restricciones:	Las establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.		
Colindancias:	Del Terreno: Escritura No. 81,956, de Fecha 15 de marzo de 1999, ante la fé del Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi Titular de la Notaria N° 56 del Distrito federal.		
Colindancias Generales del Conjunto (en su caso)	Colindancias Generales de la vivienda (en su caso)		
DEL TERRENO:	DEL DEPARTAMENTO O CASA:		
	AL NORTE EN :	9.08 m con departamento 303, 1.27 m con escalera, 1.00 m con cubo de luz en fachada.	
	AL SUR EN :	1.42 m con cubo de luz, 8.90 m con colindancia y en 1.00 m con cubo de luz en fachada.	
	AL ORIENTE EN :	4.47 m con vestíbulo y escalera, 1.94 m con departamento 302, 3.66 m con cubo de luz.	
	AL PONIENTE EN :	0.70 m, 2.05 m, 1.15 m, 6.17 m, con calle Martin Mendalde.	
	ARRIBA:	Con departamento 401.	
	ABAJO:	Con departamento 201.	
SUPERFICIE:	35.000 m²	SUPERFICIE CONSTRUIDA PRIVATIVA:	99.34 m²
SUPERFICIE PRIVATIVA POR VIVIENDA:	35.000 m²	PORCENTAJE APROXIMADO :	
SUPERFICIE COMÚN:	00.00 m²	DE ÁREAS COMUNES:	15.00%
INDIVISO:	100.00%	ÁREAS COMUNES CUBIERTAS:	14.90 m²
SUP. COMÚN DEL TERRENO:	35.000 m²		



Clave del Avalúo (SHF):	09011060900732967
Fecha del Avalúo:	10/11/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2437022
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-06-075414

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

Uso actual:

Predio urbano forma regular, en que se localiza el departamento en condominio marcado con el número 301 el cual cuenta con la siguiente distribución: estancia, comedor, cocina, patio de servicio, recamara principal con baño, dos recamaras más, un baño completo y tiene derecho al uso de dos cajones de estacionamiento en planta baja y un cuarto de servicio así como de una jaula de tendido en azotea.

Recamaras	3	No. de Niveles	1
Baños	2	No. de Medios Baños	0
Estacionamientos	2	Elevador	1

Calidad del proyecto:	Funcional
-----------------------	-----------

Clase del inmueble:	Medio
---------------------	-------

Clasificación de las construcciones

PRIVATIVAS

No.	TIPO	VUT	EC	EE	VUR	VUR (MESES)	SUP	No. NIVELES	% A. Obra	AÑO TERMINACIÓN	Estado Inmueble
1	Semilujo	80	Bueno	19	61	732	99.34	1	100.00%	1987	Usado
2											
3											

SUMA 99.34

COMUNES

No.	TIPO	VUT	EC	EE	VUR	VUR (MESES)	SUP	No. NIVELES	% A. Obra	AÑO TERMINACIÓN	Estado Inmueble
1	Semilujo	80	Bueno	19	61	732	14.90	1	100.00%	1987	Usado
2											
3											

SUMA 14.90

SUMA (PRIVATIVA + COMÚN) 114.24

Unidades rentables generales:	20	departamentos en el edificio
-------------------------------	----	------------------------------

Unidades rentables:	1	el departamento valuado
---------------------	---	-------------------------

3. SUPERFICIES

TERRENO

Superficie Total	35.00 m ²	FUENTE Boleta Predial
Superficie común	00.00 m ²	FUENTE
Superficie privativa del condominio que se valúa	35.00 m ²	FUENTE Boleta Predial
Superficie común del condominio que se valúa	0.00 m ²	FUENTE
Superficie privativa asentada en escritura	35.00 m ²	FUENTE Boleta Predial
Indiviso:	100.00%	FUENTE Boleta Predial

CONSTRUCCIONES

Superficie construida privativa del condominio o Vivienda que se valúa	99.34 m ²	FUENTE Escritura
Superficie construida común del condominio	14.90	FUENTE Estimación 15% de areas de circulaciones
Superficie accesoria del condominio o vivienda	0.00	FUENTE
Superficie vendible o rentable	99.34 m ²	FUENTE Escritura
Indiviso:	100.00%	FUENTE



Clave del Avalúo (SHF):	09011060900732967
Fecha del Avalúo:	10/11/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2437022
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-06-075414

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

4. ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Estructura:

Cimentación:	Losa de cimentación de concreto, reforzado con malla de acero electrosoldada
Entrepisos y Techos:	Losa maciza de concreto reforzado en claros cortos y medianos
Muros:	Tabique de barro prensado
Trabes y columnas:	Castillos, cadenas y dalas de concreto reforzado
Escaleras:	Rampa de concreto reforzado, con escalones de concreto

Acabados:

Espacio	Pisos	Muros	Plafones
Sala	Alfombra de mediana calidad	Papel tapiz	Tirol acabado rústico
Comedor	Alfombra de mediana calidad	Papel tapiz	Tirol acabado rústico
Cocina	Loseta cerámica de 15 x 15 cm	Papel tapiz y ladrillo vidreado en área de estufa	Yeso a reventón acabado liso
Recámaras	Alfombra de mediana calidad	Tirol planchado y yeso a reventón acabado liso.	Tirol acabado rústico
Baños	Marmol de 10 x 20 cm	Yeso a reventón acabado liso y lambrin de marmol de 10 x 20 cm	Yeso a reventón acabado liso
Patio de Servicio	Loseta cerámica de 20 x 20 cm	Aplanado cemento, cal, arena y pintura vinilica	Yeso a reventón acabado liso
Estacionamiento	Firme de concreto acabado escobillado	Aplanado cemento, cal, arena y pintura vinilica	Aplanado cemento, cal, arena y pintura vinilica
Fachada	Moderna, en líneas rectas		

Instalaciones:

Hidráulica	<input checked="" type="checkbox"/>	OCULTA	APARENTE	Instalación hidráulica oculta de PVC
Sanitaria	<input checked="" type="checkbox"/>	OCULTA	APARENTE	Instalación sanitaria entubada, oculta de PVC
Eléctricas:	<input checked="" type="checkbox"/>	OCULTA	APARENTE	Instalación entubada oculta, con apagadores y contactos de mediana calidad
Carpintería:	Puertas de intercomunicación de tambor de madera de pino, con forro de triplay.			
Herrería:	Cancelería de aluminio anodizado			

Elementos adicionales:

INSTALACIONES ESPECIALES

Instalaciones especiales y obras complementarias:

Privativas

Descripción	Cantidad	Indiviso	Unidad	P.U.	VUT	Edad	VUR	Año Term.	E.C.	A. Obra	Fuente
Interfon	1.00	100.00%	lote	\$5,000.00	35	19	16	1987	Bueno	100%	INTERCOST 2006
Estacionamiento	2.00	100.00%	lote	\$45,000.00	70	19	51	1987	Bueno	100%	INTERCOST 2006
Cocina Integral	1.00	100.00%	lote	\$25,000.00	30	19	11	1987	Bueno	100%	INTERCOST 2006
Jaula de Tendic	1.00	100.00%	lote	\$6,000.00	30	19	11	1987	Bueno	100%	INTERCOST 2006
Cto. de servicio	1.00	100.00%	lote	\$20,000.00	70	19	51	1987	Bueno	100%	INTERCOST 2006
Terraza	3.50	100.00%	m2	\$3,500.00	70	19	51	1987	Bueno	100%	INTERCOST 2006

Comunes (En caso de condominios)

Descripción	Cantidad	Indiviso	Unidad	P.U.	VUT	Edad	VUR	Año Term.	E.C.	A. Obra	Fuente
Elevador	1.00	5.75%	lote	\$700,000.00	50	19	31	1987	Bueno	100%	INTERCOST 2006
Cisterna	1.00	5.75%	lote	\$60,000.00	70	19	51	1987	Bueno	100%	INTERCOST 2006
Gas estacionari	1.00	5.75%	lote	\$12,000.00	30	19	11	1987	Bueno	100%	INTERCOST 2006
Porton automati	1.00	5.75%	lote	\$15,000.00	40	19	21	1987	Bueno	100%	INTERCOST 2006



Clave del Avalúo (SHF):	09011060900732967
Fecha del Avalúo:	10/11/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2437022
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-06-075414

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

III ENFOQUE DE MERCADO

1. INFORMACIÓN DE MERCADO PARA ESTIMAR EL VALOR UNITARIO DE VENTA:

No. Caso	Calle	Colonia	Atención	TEL./email	Valor de Oferta	Clasificación
1	NICOLAS SAN JUAN	DEL VALLE	.....	5659-5831	\$1,080,000	SEMILUJO
2	PITAGORAS	DEL VALLE	CENTURY 21 TRUEBA	5688-0541	\$1,020,000	SEMILUJO
3	AV. COLONIA DEL VALLE	DEL VALLE	MAURICIO IBINARRIAGA	5687-1612	\$1,100,000	SEMILUJO
4	ADOLFO PRIETO	DEL VALLE	CENTURY 21 BATIZ	5343-1555	\$1,100,000	SEMILUJO
5	XOLA	DEL VALLE	GRUPO GEB	5684-0295	\$1,100,000	SEMILUJO
6	ADOLFO PRIETO	DEL VALLE	CENTURY 21 ORION	5255-5521	\$1,200,000	SEMILUJO

2. FUENTES DE INFORMACION PARA ESTIMAR EL VALOR UNITARIO DE VENTA:

Sup. Terr.	Sup. De construcción	Caract. De Ubicación	Edad	VUT	Conservación	Proyecto	Uso de Suelo
-	90	CENTRICA	30	80	NORMAL	ADECUADO	HABITACIONAL
-	88	CENTRICA	25	80	NORMAL	ADECUADO	HABITACIONAL
-	109	CENTRICA	28	80	NORMAL	ADECUADO	HABITACIONAL
-	90	CENTRICA	25	80	NORMAL	ADECUADO	HABITACIONAL
-	98	CENTRICA	22	80	NORMAL	ADECUADO	HABITACIONAL
-	94	CENTRICA	30	80	NORMAL	ADECUADO	HABITACIONAL

3. ANÁLISIS POR HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES:

Fed	Factor de edad	Fzo	Factor de Zona	FCUs	Factor de Uso de Suelo
Fco	Factor de conservación	Fub	Factor de ubicación	Fot	Factor Otro (comercialización)
FSu	Factor de superficie	FTi	Factor Tipo de Inmueble		

Justificar los que se apliquen:

Fed. Este factor se aplica cuando existe una diferencia considerable de edad entre el sujeto y el comparable, cuando el sujeto tiene menos edad que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fco. Este factor se aplica cuando existe una diferencia notable de conservación entre sujeto y el comparable, si el sujeto tiene un mejor estado de conservación, entonces el factor es mayor a 1

FSu. Este factor aplica cuando existe una diferencia de superficies entre el sujeto y el comparable, si el sujeto tiene una menor superficie que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fzo. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre sujeto y comparable, si el sujeto está en una mejor zona que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fub. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la ubicación entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor ubicación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

FTi. Este factor aplica cuando existe una diferencia en calidad de construcción entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor calidad que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

FCUs. Este factor aplica cuando existe una diferencia en la relación construcción-terreno entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mayor relación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fot. Este factor aplica cuando existe un factor que se considere importante entre sujeto y comparable, siguiendo el criterio si el sujeto es mejor que el comparable, entonces factor es mayor a 1

Fre. Este factor resulta de multiplicar los 8 factores de homologación considerados para ajustes

Sup. Vendible	Valor Unit. Venta	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN									Valor. Unitario de Venta Homologado
		Fed	Fco	Fsu	Fzo	Fub	FTi	FCUs	Fot	Fre	
90.00	\$12,000.00	1.11	1.05	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	0.95	1.22	\$14,615.37
88.00	\$11,590.91	1.06	1.05	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	0.95	1.16	\$13,481.21
109.00	\$10,091.74	1.09	1.05	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	0.95	1.20	\$12,069.75
90.00	\$12,222.22	1.06	1.05	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	0.95	1.16	\$14,215.48
98.00	\$11,224.49	1.03	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	0.95	1.08	\$12,092.50
94.00	\$12,765.96	1.11	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	0.95	1.16	\$14,841.53
	\$11,649.22	Valor Unitario de Venta Homologado Promedio:									\$13,552.64
		Valor Unitario de Venta a aplicar:									\$13,600.00

4. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE MERCADO:

No.	Valor Unit. Homol.	Valor Unit. Inmueble	Superficie Vendible	Descripción	Valor Parcial
1	\$13,552.64	\$13,600.00	99.34	Departamento en condominio	\$1,351,024.00

4-A RESULTADO DE LA APLICACION DEL ENFOQUE DE MERCADO (VALOR DE MERCADO):	\$1,351,000.00
--	-----------------------



Clave del Avalúo (SHF):	09011060900732967
Fecha del Avalúo:	10/11/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2437022
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-06-075414

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

IV.A. ENFOQUE DE COSTOS

1. INFORMACIÓN DE MERCADO Y FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE TERRENO:

No. Caso	Calle	Colonia	Atención	Tel./email	Caract de Ubicac.	Características
1	JOSÉ MA. RICO	DEL VALLE	CENTURY 21 TRUEBA	5688-0541	CENTRICA	PLANO, REGULAR
2	GABRIEL MANCERA	DEL VALLE	GONZALEZ CONCEPCION	5626-0006	CENTRICA	PLANO, REGULAR
3	NICOLAS SAN JUAN	DEL VALLE	SALOMON B. R.	9140-4649	CENTRICA	PLANO, REGULAR
4	PESTAZZOLI	DEL VALLE	ALO INMOBILIARIA	5662-4675	CENTRICA	PLANO, REGULAR
5	AV. COYOACAN	DEL VALLE	RAYO ASESORES	5513-1010	CENTRICA	PLANO, REGULAR
6	AV. COYOACAN	DEL VALLE	SERDAN B. R.	5662-2175	CENTRICA	PLANO, REGULAR

DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE TERRENO A APLICAR:

Fcom= Factor de comercialización	FFo= Factor de forma	Fre= Factor resultante
Fzo= Factor de zona	Fsu= Factor de superficie	
Fub= Factor de ubicación	Fto= Factor de topografía	
FFr= Factor de frente	FUs= Factor de Uso de Suelo	

Justificar los que se apliquen

Fzo. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre sujeto y comparable, si el sujeto esta en una mejor zona que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fub. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la ubicación entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor ubicación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

FFr. Este factor aplica cuando exista un adecuado frente en sujeto y comparable, si el sujeto tiene un mejor frente que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fto. Este factor aplica respecto a la forma del lote entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor forma que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fsu. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la superficie entre sujeto y comparable, cuando la superficie del sujeto sea considerablemente mayor a del comparable

Fto. Este factor aplica cuando la superficie sea menor a la indispensable para un adecuado proyecto

Fto. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la topografía entre sujeto y comparable, cuando la topografía del sujeto sea mejor que la del comparable, entonces factor mayor a 1

Fus. Este factor aplica cuando existe una diferencia de uso de suelo entre el sujeto y el comparable, si el sujeto tiene un mejor uso de suelo al comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fot. Este factor aplica cuando existe un factor que se considere importante entre sujeto y comparable, siguiente el criterio si el sujeto es mejor que el comparable, entonces factor es mayor a 1

Fre. Este factor resulta de multiplicar los 8 factores de homologación considerados para ajustes

Sujeto **35.00 m²**

No. Caso	Uso de suelo	Sup. De Terreno	Valor Ofertado	VUM	Fcom	Valor Unitario de Terreno
1	HABITACIONAL	280	\$3,000,000.00	\$10,714.29	0.90	\$9,642.86
2	HABITACIONAL	310	\$3,250,000.00	\$10,483.87	0.90	\$9,435.48
3	HABITACIONAL	326	\$3,500,000.00	\$10,736.20	0.90	\$9,662.58
4	HABITACIONAL	330	\$3,500,000.00	\$10,606.06	0.90	\$9,545.45
5	HABITACIONAL	392	\$4,800,000.00	\$12,244.90	0.90	\$11,020.41
6	HABITACIONAL	336	\$3,775,000.00	\$11,235.12	0.90	\$10,111.61

FACTORES DE HOMOLOGACIÓN

Valor Unitario	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN									Valor. Unitario de Venta Homologado
	Fzo	Fub	FFr	FFo	FSu	FTo	FUs	FOt	Fre	
\$9,642.86	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$9,642.86
\$9,435.48	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$9,435.48
\$9,662.58	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$9,662.58
\$9,545.45	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$9,545.45
\$11,020.41	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	\$9,918.37
\$10,111.61	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	\$9,100.45
\$9,903.06	Valor Unitario de Terreno Homologado Promedio:									\$9,550.86
	Valor Unitario de Terreno a aplicar:									\$9,600.00

SOPORTE DE LA APLICACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (ÁREAS PRIVATIVAS)

CASO	CLASIF. CONST	TIPO	DESCRIPCIÓN	M2 CONS	PRECIO	UNIT/m2	FUENTE
1	SEMILUJO	HABITACIONAL	Departamento en Condominio	1	\$7,200.00	\$7,200.00	INTERCOST 2006 Y ENSAMBLES PROPIOS DEL VALUADOR
2							
3							

SOPORTE DE LA APLICACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (ÁREAS COMUNES)

CASO	CLASIF. CONST	TIPO	DESCRIPCIÓN	M2 CONS	PRECIO	UNIT/m2	FUENTE
1	MEDIO	HABITACIONAL	AREAS COMUNES	1	\$6,000.00	\$6,000.00	INTERCOST 2006 Y ENSAMBLES PROPIOS DEL VALUADOR
2							
3							



Clave del Avalúo (SHF):	09011060900732967
Fecha del Avalúo:	10/11/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2437022
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-06-075414

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

2. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS

A) DEL TERRENO

Lote tipo: 250.00

Abrev.	Concepto	Valor	Motivo del Factor
Fzo=	Factor de zona	1.00	TIPO DE CALLE
Fub=	Factor de ubicación	1.00	UBICACIÓN EN LA MANZANA
FFr=	Factor de frente	1.00	TAMAÑO DE FRENTE
FFo=	Factor de forma	1.00	FORMA DEL TERRENO
Fsu=	Factor de superficie	1.00	10 VECES EL LOTE TIPO
Fre=	Factor resultante	1.00	RESULTANTE

No.	Fracción	Superficie	Valor Unitario	FACTORES DE EFICIENCIA						Valor Unit.	Valor de la Fracción
				FZo	FUB	FFr	FFo	Fsu	Fre		
1	Integro	35.00	\$9,600.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$9,600.00	\$336,000.00
2											
3											
Indiviso			100.00%	SE SEÑALARÁ INDIVISO SÓLO SI SE UTILIZA EN EL CÁLCULO CORRESPONDIENTE							\$336,000.00

(en caso de condominios):

VALOR DEL TERRENO:	\$336,000.00
---------------------------	---------------------

B) DE LAS CONSTRUCCIONES

CRITERIO DE CONSERVACIÓN DE HEIDECKE

EC	ESTADO DE CONSERVACIÓN	EC	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FORMULA
1	INSERVIBLE	6	REPARACIONES SENCILLAS	$DEM = 1 - \left(\frac{EE}{VUT} \right)^4 \left(\frac{EC}{10} \right)$
2	EN DESECHO	7	REGULAR	
3	DAÑOS GRAVES	8	MEDIO	
4	REPARACIONES IMPORTANTES	9	BUENO	
5	REPARACIONES MAYORES	10	NUEVO	

B.1) CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS

Tipo	Superficie	Indiviso	VURN	VRN	EE	EC	VUT	%DEM	FEC	VUR	VALOR
Semilujo	99.34	100.00%	\$7,200.00	\$715,248.00	19	10	80	0.13	0.87	61	\$619,663.89
				\$715,248.00	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS						\$619,663.89

B.2) CONSTRUCCIONES COMUNES (EN CASO DE CONDOMINIOS)

Tipo	Superficie	Indiviso	VURN	VRN	EE	EC	VUT	%DEM	FEC	VUR	VALOR
Medio	14.90	100.00%	\$6,000.00	\$89,406.00	19	10	80	0.13	0.87	61	\$77,457.99
				\$89,406.00	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES COMUNES						\$77,457.99

VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES (PRIVATIVAS+COMUNES):	\$697,121.87
--	---------------------

C) DE LOS ELEMENTOS ADICIONALES (PRIVATIVOS)

Descripción	Cantidad	Indiviso	VURN	VRN	EE	EC	VUT	%DEM	FEC	VUR	VALOR
Interfon	1.00	100.00%	\$5,000.00	\$5,000.00	19	10	35	0.43	0.57	16	\$2,874.16
Estacionamiento	2.00	100.00%	\$45,000.00	\$90,000.00	19	10	70	0.16	0.84	51	\$75,500.26
Cocina Integral	1.00	100.00%	\$25,000.00	\$25,000.00	19	10	30	0.53	0.47	11	\$11,810.59
Jaula de Tendido	1.00	100.00%	\$6,000.00	\$6,000.00	19	10	30	0.53	0.47	11	\$2,834.54
Cto. de servicio	1.00	100.00%	\$20,000.00	\$20,000.00	19	10	70	0.16	0.84	51	\$16,777.83
Terraza	3.50	100.00%	\$3,500.00	\$12,250.00	19	10	70	0.16	0.84	51	\$10,276.42
				\$158,250.00	VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES						\$120,073.81

C.2) COMUNES (EN CASO DE CONDOMINIOS)

Tipo	Superficie	Indiviso	VURN	VRN	EE	EC	VUT	%DEM	FEC	VUR	VALOR
Elevador	1.00	5.75%	\$700,000.00	\$40,250.00	19	10	50	0.26	0.74	31	\$29,863.65
Cisterna	1.00	5.75%	\$60,000.00	\$3,450.00	19	10	70	0.16	0.84	51	\$2,894.18
Gas estacionario	1.00	5.75%	\$12,000.00	\$690.00	19	10	30	0.53	0.47	11	\$325.97
Porton automatico	1.00	5.75%	\$15,000.00	\$862.50	19	10	40	0.35	0.65	21	\$558.32
				\$45,252.50	VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES						\$33,642.12

VRN **\$1,008,156.50**

VALOR TOTAL DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMP. (PRIVATIVAS + COMUNES):	\$153,700.00
---	---------------------

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO):	\$1,186,821.87
---	-----------------------



Clave del Avalúo (SHF):	09011060900732967
Fecha del Avalúo:	10/11/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2437022
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-06-075414

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

IV.B. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

1. INFORMACIÓN DE MERCADO Y FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE RENTA:

No. Caso	Calle	Colonia	Atención	Tel./email	Valor de Oferta	Clasificación
1	ESCOCIA	DEL VALLE	BARRAGAN BIENES	2123-2842	\$6,500.00	MEDIO
2	PITAGORAS	DEL VALLE	MEXICANA DE PROPIETARIO	5511-6129	\$6,500.00	MEDIO
3	AV. COYOACAN	DEL VALLE	CENTURY 21 TRUEBA	5688-0541	\$7,000.00	MEDIO
4	SANCHEZ ASCONA	DEL VALLE	IRMA ESTRADA	5573-4719	\$7,500.00	MEDIO
5	MIGUEL SERRANO	DEL VALLE	CENTURY 21 TRUEBA	5688-0541	\$7,500.00	MEDIO
6	AV. COYOACAN	DEL VALLE	PATRICIA NAVA SANCHEZ	5559-9919	\$6,100.00	MEDIO

2. FUENTES DE INFORMACIÓN PARA ESTIMAR EL VALOR UNITARIO DE RENTA:

Sup. Terr.	Sup. De construcción	Caract. De Ubicación	Edad	VUT	Conservación	Proyecto	Uso de Suelo
0	80	CÉNTRICA	20	70	BUENO	ADECUADO	HABITACIONAL
0	100	CÉNTRICA	35	70	BUENO	ADECUADO	HABITACIONAL
0	91	CÉNTRICA	30	70	BUENO	ADECUADO	HABITACIONAL
0	110.00	CÉNTRICA	25	70	BUENO	ADECUADO	HABITACIONAL
0	82.00	CÉNTRICA	12	70	BUENO	ADECUADO	HABITACIONAL
0	80.00	CÉNTRICA	23	70	BUENO	ADECUADO	HABITACIONAL

3. ANALISIS POR HOMOLOGACION Y AJUSTES:

FEd	Factor de edad	Fzo	Factor de Zona	FCUs	Factor de Uso de Suelo
FCo	Factor de conservación	FUb	Factor de ubicación	Fot	Factor Otro (especificar) Comercialización
FSu	Factor de superficie	Fti	Factor Tipo de Inmueble		

Justificar los que se apliquen

Fed. Este factor se aplica cuando existe una diferencia considerable de edad entre el sujeto y el comparable, cuando el sujeto tiene menos edad que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fco. Este factor se aplica cuando existe una diferencia notable de conservación entre sujeto y el comparable, si el sujeto tiene un mejor estado de conservación, entonces el factor es mayor a 1

Fsu. Este factor aplica cuando existe una diferencia de superficies entre el sujeto y el comparable, si el sujeto tiene una menor superficie que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fzo. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre sujeto y comparable, si el sujeto esta en una mejor zona que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fub. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la ubicación entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor ubicación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fti. Este factor aplica cuando existe una diferencia en calidad de construcción entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor calidad que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

FCus. Este factor aplica cuando existe una diferencia en la relación construcción-terreno entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mayor relación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fot. Este factor aplica cuando existe un factor que se considere importante entre sujeto y comparable, siguiente el criterio si el sujeto es mejor que el comparable, entonces factor es mayor a 1

Fre. Este factor resulta de multiplicar los 8 factores de homologación considerados para ajustes

Sup. Vendible	Valor Unit. Renta	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN									Valor. Unitario de Renta Homologado
		Fed	Fco	Fsu	Fzo	Fub	Fti	FCus	Fot	Fre	
80.00	\$81.25	1.01	1.00	0.98	1.00	1.00	1.05	1.00	0.98	1.02	\$83.18
100.00	\$65.00	1.15	1.05	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	0.98	1.55	\$100.66
91.00	\$76.92	1.11	1.05	0.99	1.00	1.00	1.05	1.00	0.98	1.33	\$102.40
110.00	\$68.18	1.06	1.00	1.01	1.00	1.00	1.10	1.00	0.98	1.21	\$82.78
82.00	\$91.46	0.95	1.00	0.98	1.00	1.00	1.05	1.00	0.98	0.91	\$83.52
80.00	\$76.25	1.04	1.00	0.98	1.00	1.00	1.05	1.00	0.98	1.08	\$82.34
	\$76.51	Valor Unitario de Renta Homologado Promedio:									\$89.15
Valor Unitario de Renta a aplicar:											\$90.00

4. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (AVALUO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)

ANÁLISIS DE LA RENTA MENSUAL:

No.	Tipo	Superficie m2	Renta m2	Valor Parcial
1	1	99.34	\$90.00	\$8,940.60
		99.34	\$90.00	\$8,940.60
		PROMEDIO	\$90.00	\$8,940.60

Renta bruta mensual:	\$8,940.60
Renta anual	\$107,287.20

ANÁLISIS DE DEDUCCIONES:

CONCEPTO	MONTO\$	MONTO%
a) Vacíos	\$8,582.98	8.00%
b) Impuesto Predial	\$4,291.49	4.00%
c) Construcciones y Mantenimiento	\$5,364.36	5.00%
d) Administración	\$2,145.74	2.00%
e) Seguros	\$2,145.74	2.00%
f) Otros	\$7,510.10	7.00%
SUMA	\$30,040.00	28.00%



Clave del Avalúo (SHF):	09011060900732967
Fecha del Avalúo:	10/11/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2437022
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-06-075414

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN

PROPORCIÓN DEL TERRENO
 PROPORCIÓN DE CONSTRUCCIONES
 V.U.R. EN MESES (n)
 TASA DE DEPRECIACIÓN CONSTRUCC. MENSUAL

 TASA DE INVERSIÓN
 TASA DE INFLACIÓN
 TASA DE RIESGO
 CAPITALIZACIÓN TERRENO
 CAPITALIZACIÓN CONSTRUCC.
 TASA DE CAPITALIZACIÓN (i)

28.31%		
71.69%		
732.00		
0.14%	ANUAL	1.64%
	NOMINAL	REAL
7.25%		3.75%
3.37%		3.37%
25.00%		
1.33%		
4.83%		
6.16%		0.51%

FORMULA:

$$V = \frac{PMT \left[1 - (1 + i)^{-n} \right]}{i}$$

Deducciones mensuales:	\$2,503.33
Producto Líquido Mensual:	\$6,437.27

4. RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	\$1,224,300.00
--	-----------------------

V. CONCLUSIONES

1. RESUMEN DE VALORES

VALOR DE MERCADO:	\$1,351,000.00
<i>Inmueble Total</i>	\$1,351,000.00
<i>Por m2</i>	\$13,600.00
VALOR FÍSICO O DIRECTO:	\$1,186,821.87
<i>Terreno Total</i>	\$336,000.00
<i>Terreno m2</i>	\$9,600.00
<i>Construcción Total</i>	\$697,121.87
<i>Construcción m2</i>	\$7,017.53
<i>Instalaciones Especiales</i>	\$153,700.00
VALOR RESIDUAL	NO APLICA
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	\$1,224,300.00

1-A CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

1. Son análisis, opiniones y conclusiones de tipo profesional y están solamente limitadas por los supuestos y condiciones limitantes.
2. Los análisis, opiniones y conclusiones reportados corresponden a un estudio profesional totalmente imparcial.
3. No existe por nuestra parte ningún interés presente o futuro inmediato en la propiedad valuada.
4. Los honorarios no están relacionados con el hecho de concluir un valor predeterminado o en la dirección que favorezca la causa del cliente, el monto del valor estimado, la obtención de un resultado estipulado o la ocurrencia de un evento subsecuente.
5. Personalmente hice la inspección de los bienes objeto de este avalúo y manifestamos que los resultados serán guardados con absoluta confidencialidad
6. El valor comercial se concluye a su valor de mercado

2. CONCLUSION

VALOR CONCLUIDO	\$1,351,000.00
------------------------	-----------------------

Importe en letra:

UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.

Controlador (FIRMA)	Nombre:	Ing. Gracia María Martinelli Pincione		
	Autorización S.H.F.:	0302612	Cédula Profesional	3353959
	Postgrado (en su caso):	Inmuebles		
	Registro fiscal (en su caso):	MAPG 531104 F13		
Valuador (FIRMA)	Nombre:	Arq. Gustavo Eligio de la cerda Lemus		
	Autorización S.H.F.:	0304857	Cédula Profesional	3444512
	Postgrado (en su caso):	Inmuebles		
	Registro fiscal (en su caso):	CELG561201DN8		

Clave del Avalúo (SHF):	09011060900732967
Fecha del Avalúo:	10/11/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2437022
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-06-075414

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA
3. REPORTE FOTOGRÁFICO

INCLUIR FOTOGRAFÍAS DE ENTORNO, FACHADA Y ÁREAS PRINCIPALES QUE EJEMPLIFIQUEN LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS (ACABADOS, BAÑO Y COCINA), SEÑALANDO EL ÁREA A QUE CORRESPONDEN.
 EN EL CASO DE CONDOMINIOS, INCLUIR FOTOGRAFÍAS REPRESENTATIVAS DE LAS ÁREAS

NOTA: LAS FOTOGRAFÍAS AQUÍ INCLUIDAS TIENEN EL PROPÓSITO ANTES DESCRITO Y PUEDEN NO CORRESPONDER A LA TOTALIDAD DE LAS ÁREAS DEL INMUEBLE VALUADO.



ESTANCIA



COMEDOR



COCINA



BAÑO



RECÁMARA



TERRAZA

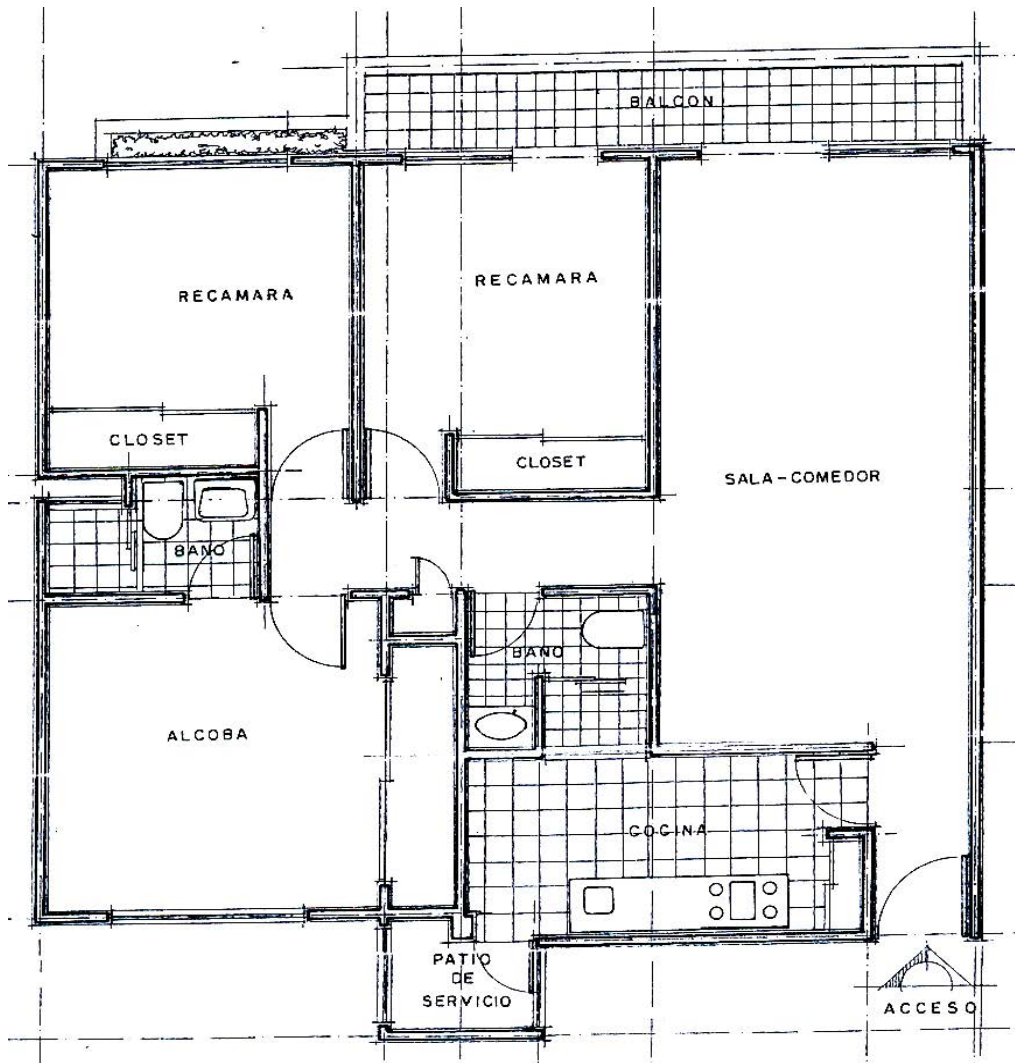
Clave del Avalúo (SHF):	09011060900732967
Fecha del Avalúo:	10/11/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	2437022
Num. Servicio VPM	SHF-D.F-SBI-INM-06-075414

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

4. CROQUIS DEL INMUEBLE

EN ESTE ESPACIO, REPRESENTAR UN CROQUIS GENERAL DEL INMUEBLE:
 NOTA: EL PRESENTE CROQUIS TIENE LA FINALIDAD EXCLUSIVA DE OFRECER UNA REPRESENTACIÓN GENERAL DE LA DISTRIBUCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES SOBRE EL TERRENO, PUEDE NO ENCONTRARSE A ESCALA, NI SEÑALAR CON EXACTITUD LA DISTRIBUCIÓN DE LAS ÁREAS ENCONTRADAS EN EL

METROS CUADRADOS LEVANTADOS (SI APLICA)





CRÉDITOS HIPOTECARIOS

En estos casos, el propósito de los avalúos es para la liberación de los créditos.

A continuación muestro un caso en el que hago el avalúo del terreno para fines de traslado de dominio y en el que se utilizan valores de referencia según la Tesorería de D.F.

Posteriormente se realizan visitas para ver el avance de obra y así liberar el crédito en etapas dependiendo del avance que se observe.

En este último caso, únicamente se aplicará el enfoque físico obtenido del valor de las construcciones según el intercost y ensambles propios, sumándole a eso el valor del terreno según el mercado disponible en la zona.

	Número Avalúo:	GMMP-DF-06-0024
	Fecha:	11-May-2006
	Registro Tesorería D.F.:	V-0666-51

AVALÚO INMOBILIARIO



.....

Número Avalúo: **GMMP-DF-06-0024**

Fecha: 11-May-2006

Registro Tesorería D.F.: **V-0666-51****I.- ANTECEDENTES**

Solicitante: INMOBILIARIA ADOMER S.A. DE C.V.
Domicilio: Cam. Real al Ajusco Número: 113
Colonia Fuentes de Tepepan
Delegación Tlalpan, C. P. 14648
México D.F.

Valuador: **Ing. Gracia María Martinelli Pincione**
Registro de Tesorería DF: V-0666-51

Especialidad: Valuación de Inmuebles
Cédula profesional: 3353959

Fecha del Avalúo: 11 de Mayo de 2006.

Inmueble que se valúa: Terreno Baldío en Condominio

Régimen de propiedad: Privada

Propietario: Artemia Contreras Juárez
Domicilio: Cam. Real al Ajusco Número: 113
Delegación Tlalpan, C. P. 14648
México D.F.

Objeto del avalúo: **Pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles**

Próposito del Avalúo: Valor Comercial del Inmueble

Ubicación del Inmueble: Cam. Real al Ajusco Número: 113 lote 28
Colonia Fuentes de Tepepan
Delegación Tlalpan, C. P. 14648
México D.F.

No. cuenta Predial: 253 431 02 18 4

No. de cuenta agua: No Proporcionada

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de zona: Habitacional de Segundo Orden

Tipos de construcción predominante: Casas Habitación de uno a dos niveles de mediana y buena calidad.

Índice de saturación en la zona: 100%

Densidad de población y nivel socioeconómico: Densidad media, Nivel socioeconómico medio.

Contaminación ambiental: No satisfactoria, según índices IMECA.

Uso del suelo y grado de eficiencia: **H 3 30** Habitacional 3 Niveles 30% Area libre

Vías de acceso e importancia de las mismas: La calle Abasolo, al Norte como vialidad primaria de alto tránsito vehicular, la calle de Cuauhtemoc al oriente como vialidad secundaria de tráfico medio.

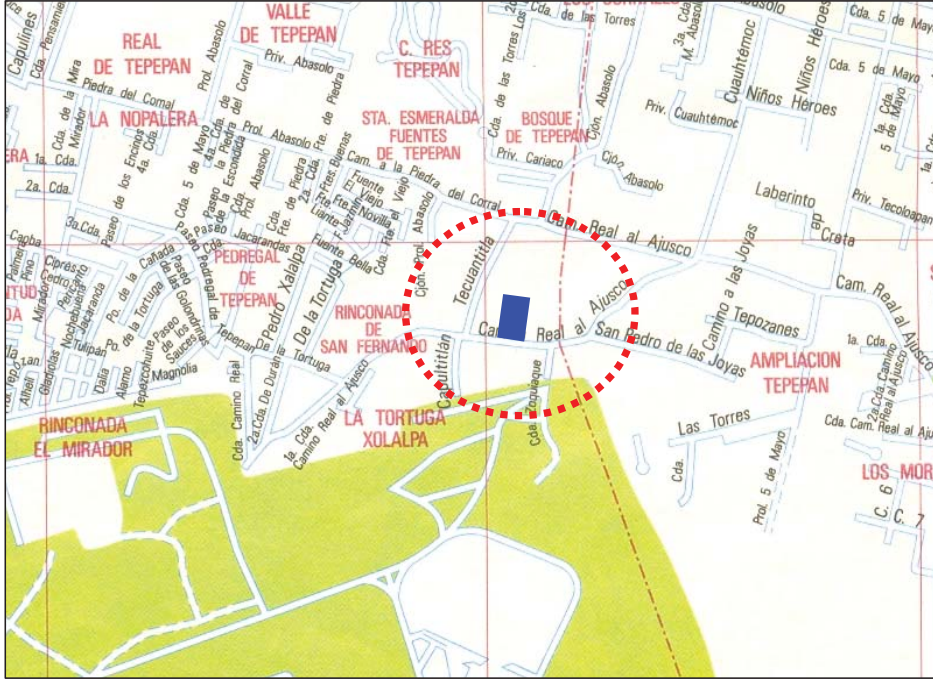
Servicios Públicos: Completos: con abasto de agua potable mediante tomas domiciliarias, redes mixtas de drenaje y alcantarillado, red eléctrica aérea, con pavimento en calles, alumbrado publico con lámparas incandescentes, sistema de televisión por cable, servicio de transporte publico, teléfono y vigilancia.

Equipamiento Urbano: La zona cuenta con instalaciones educativas, templos, supermercados, jardines, parques, transporte publico, sitio de taxis, nomenclatura de calles y señalización completos.

III.- TERRENO

Tramo de calle, calles transversales, límites y orientación:

El inmueble se ubica en la acera norte de la calle Camino Real al Ajusco, entre las calles Tecuantitla al Poniente y Camino Real al Ajusco al Oriente.



Croquis de localización

Superficies m² según: Escritura **Sup. del Terreno del conjunto:** 3,195.68 m²
Indiviso (en su caso): 2.9950 %
Superficie privativa + común: 95.71 m²

Medidas y colindancias según: Copia de Regimen en Condominio

Medidas y colindancias del terreno privativo:

Norte	11.96	m.	con unidad privativa No. 20
Sur	12.23	m.	con unidad privativa No. 16
Oriente	6.96	m.	con colindancia Oriente
Poniente	6.95	m.	con área común

Topografía y configuración:

Forma: Regular *si* Irregular *no* **Frentes a la vía pública:** 1

Topografía: Sensiblemente plano

Características panorámicas: A su entorno urbano con inmuebles de características similares

Densidad habitacional permitida al predio y/o la zona: COS 3.00 Veces el área del terreno

Intensidad de construcción permitida al predio y/o la zona: CUS 70% Area del terreno

Servidumbres y/o restricciones: Las que marque el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan



Número Avalúo:	GMMP-DF-06-0024
Fecha:	11-May-2006
Registro Tesorería D.F.:	V-0666-51

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL Y USO DEL INMUEBLE.

Uso actual y distribución del inmueble:

Se trata de un terreno dentro de un condominio horizontal el cual tiene forma regular y en su topografía es sensiblemente plano.

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

No tiene.



Número Avalúo: GMP-DF-06-0024

Fecha: 11-May-2006

Registro Tesorería D.F.: V-0666-51

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

DEFINICIONES

ENFOQUE FÍSICO DIRECTO

Esta fundamentado en el valor de reposición o reemplazo de un bien similar al del estudio, afectando dicho valor con los diversos factores aplicables según el caso.

Es el valor del bien obtenido a través de la determinación del valor de terreno, mediante la investigación exhaustiva, análisis y ponderación del Mercado Inmobiliario de terrenos, así como el valor neto de reposición de las construcciones, instalaciones y obras complementarias.

ENFOQUE DE INGRESOS

Esta fundamentado en el valor que se obtiene al capitalizar la renta real o estimada susceptible de producir el inmueble, a una tasa de capitalización determinada en función de las características propias del inmueble.

ENFOQUE DE MERCADO

Se basa en el supuesto de que un comprador bien informado no pagará más por el bien que el costo de reproducción o de reemplazo de un sustituto con la misma utilidad que el bien en cuestión, si el bien no es nuevo.

Es el valor del bien determinado a partir del mercado de compraventa de inmuebles semejantes al que se valúa. Está fundamentado en las comparaciones y homologación de las ofertas de bienes inmuebles similares al del estudio.

VALOR COMERCIAL

Está definido como el precio probable que tendría un bien a la fecha del Avalúo, sobre la base de que tanto el vendedor como el comprador estarían dispuestos a celebrar la operación de "compra-venta" con pleno conocimiento del bien y sin presión alguna.

El valor de capitalización de rentas y el valor de mercado, se estiman en función de la investigación del mercado inmobiliario detectado al momento de practicar la inspección de la zona en que se ubica el inmueble que se está valuando.

LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN UTILIZADOS SE REFIEREN A :

FACTOR DE ZONA: Factor aplicable por las diferencias de grado de importancia o calidad de las vialidades sobre las que se localiza o accesa a los comparables del sujeto a valuar.

FACTOR DE UBICACIÓN: Factor aplicables por las diferencias de localización en la manzana y calidad de servicios.

FACTOR DE USO: Factor aplicable por las diferencias de uso del suelo e intensidades de construcción entre los comparables y el sujeto a valuar.

FACTOR DE CALIDAD: Factor aplicable por las diferencias en cuanto a tipo y clasificación de las construcciones entre los comparables y el sujeto.

FACTOR DE CONDICIONES: Considera la edad y estado de conservación, aplicable por diferencias por deterioro físico, obsolescencias funcional y/o económica, entre los comparables y el sujeto a valuar.

FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN: Factor aplicable por la diferencia observada entre un valor de oferta y de cierre, aunado al tiempo de exposición de los comparables en el mercado.

FACTOR OTRO: Factor aplicable por la existencia de un patio privativo entre el sujeto y los comparables.

FACTOR POR EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (C.U.S.): Factor aplicable con la finalidad de reconocer las características del suelo en el que se desplanta cada uno de los comparables que pudieran representar diferencia en el valor de este, contra el

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

En la inspección física del bien motivo del presente avalúo, no fue posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación o por informe expreso.

Toda vez que el objetivo del presente avalúo no es constatar o verificar deslindes de propiedad, ni de ocupación irregular o cualquier otra restricción legal, el valor estimado al que se concluye en el presente avalúo sólo considera las expresadas.

La edad del bien considerada en el presente avalúo corresponde a indicada por el propietario y a la "aparente" o "estimada" por el perito valuador en razón de la observación directa de la estructura, acabados y estado de conservación.



Número Avalúo: GMMP-DF-06-0024

Fecha: 11-May-2006

Registro Tesorería D.F.: V-0666-51

VII. INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

TERRENOS SIMILARES EN VENTA:

No.	Colonia	Calle	Nº	Telefono	Informante
1	San Andrés Totoltepec	Ant. Camino Diligencias	47	5033-0310	M.E. Servicios Inmobiliarios
Características: Terreno plano de forma regular, 21.00 m. de frente x 28.00 m. de fondo, ubicación intermedia, Uso H 3/30					
2	Santiago Tepalcatalpan	Rovirosa	n/p	5607-9491	Servicios Comerciantes y de Negocios
Características: Terreno plano de forma regular, 9.00 m de frente x 21.00 m de fondo ubicado en calle intermedia, Uso HM 3/30					
3	San mateo xalpa	Calzada Xochimilco Topilejo	417	5277-3272	José Hernández
Características: Terreno plano de forma regular, 29.87 m. de frente x 72.00 m de fondo, ubicación intermedia, Uso HC/325					
4	San Lucas Xochimanca	Carretera Xochimilco a San Pablo	n/p	5631-3939	Madrigal Stacpool Services Inmobiliarios
Características: Terreno plano de forma regular, 19.00 m. de frente x 42.00 m. de fondo, ubicación intermedia, Uso H 3/30					

No.	Oferta \$	Superficie m2	\$/m2	Factores de Hologación								\$/m2
				Neg.	Ubic.	Zona	Forma	Sup.	Frente	Otro	Fre.	
1	1,050,000	535	1,962.62	0.80	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	0.82	1,601.50
2	350,000	186	1,881.72	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	1,505.38
3	3,870,000	2150	1,800.00	0.80	1.00	1.00	1.00	1.14	1.00	1.00	0.91	1,641.60
4	2,300,000	1046	2,198.85	0.80	1.00	0.83	1.00	1.06	1.00	1.00	0.70	1,547.64
VALOR HOMOLOGADO:											1,574.03	
EN N.R. \$/M2											1,600.00	
SUPERFICIE TERRENO:											95.71	
SUBTOTAL:											153,136.99	
MONTO ADICIONAL A CONSIDERAR:											0.00	
VALOR COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO:											\$153,137.00	



Número Avalúo: GMMP-DF-06-0024

Fecha: 11-May-2006

Registro Tesorería D.F.: V-0666-51

VII. INVESTIGACIÓN DE MERCADO.**BIENES SIMILARES EN RENTA:**

No.	Colonia	Calle	Nº	Telefono	Informante
1	Características:				
2	Características:				
3	Características: NO APLICA				
4	Características:				
5	Características:				
6	Características:				

No.	Oferta \$	Superficie m2	\$/m2	Factores de Hologación								\$/m2
				Neg.	Edad	Zona	Sup.	Calidad	Cond.	Otro	Fre.	
1												
2												
3												
4												
5												
6												
VALOR HOMOLOGADO:											0.00	
EN N.R. \$/M2											0.00	



Número Avalúo: GMMP-DF-06-0024
 Fecha: 11-May-2006
 Registro Tesorería D.F.: V-0666-51

VII. INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

BIENES SIMILARES EN VENTA:

No.	Colonia	Calle	Nº	Telefono	Informante
1	San Andrés Totoltepec	Ant. Camino Diligencias	47	5033-0310	M.E. Servicios Inmobiliarios
Características: Terreno plano de forma regular, 21.00 m. de frente x 28.00 m. de fondo, ubicación intermedia, Uso H 3/30					
2	Santiago Tepalcatalpan	Rovirosa	n/p	5607-9491	Servicios Comerciantes y de Negocios
Características: Terreno plano de forma regular, 9.00 m de frente x 21.00 m de fondo ubicado en calle intermedia, Uso HM 3/30					
3	San mateo xalpa	Calzada Xochimilco Topilejo	417	5277-3272	José Hernández
Características: Terreno plano de forma regular, 29.87 m. de frente x 72.00 m de fondo, ubicación intermedia, Uso HC/325					
4	San Lucas Xochimanca	Carretera Xochimilco a San Pablo	n/p	5631-3939	Madrigal Stacpoole Servicios Inmobiliarios
Características: Terreno plano de forma regular, 19.00 m. de frente x 42.00 m. de fondo, ubicación intermedia, Uso H 3/30					

No.	Oferta \$	Superficie m2	\$/m2	Factores de Hologación								\$/m2	
				Neg.	Edad	Zona	Sup.	Calidad	Cond.	Otro	Fre.		
1	1,050,000	535	1,962.62	0.80	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	0.82	1,601.50
2	350,000	186	1,881.72	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	1,505.38
3	3,870,000	2150	1,800.00	0.80	1.00	1.00	1.14	1.00	1.00	1.00	1.00	0.91	1,641.60
4	2,300,000	1046	2,198.85	0.80	1.00	0.83	1.06	1.00	1.00	1.00	1.00	0.70	1,547.64
VALOR HOMOLOGADO:												1,574.03	
EN N.R. \$/M2												1,600.00	

POR TANTO 95.710616 m2 @ 1,600.00 = 153,136.99

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO	153,137.00
-------------------------------------	-------------------



Número Avalúo: GMMP-DF-06-0024

Fecha: 11-May-2006

Registro Tesorería D.F.: V-0666-51

VIII.- VALOR FÍSICO O DIRECTO.

a).- TERRENO:

Lote tipo o predominante:	250.00 m ²	m2
Valor del área de valor:	\$1,485.77	/m2
	A14040	

* Ver Hoja de Homologación de Valores del Mercado Inmobiliario con el terreno de este estudio.

Porción	Area o corredor	Valor comercial Unitario de Reposición Nuevo (\$/m2)	Superficie (m2)	Coeficientes						Valor Resultante (\$)
				Fzo.	Fub.	Ffr.	Ffo.	Fsu.	Fre.	
Unica	A14040	1,600.00	3195.68	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 153,137
INDIVISO(*)	0.02995	SUMA	95.71	VALOR UNITARIO MEDIO: \$					TOTAL (A) \$	\$ 153,137

b).- DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO I:
 Fco = 1.00 (NORMAL)

$$Fed = \frac{(0.1 \times Vp) + 0.9 (Vp - E)}{Vp} = \frac{(0.1 \times \quad) + 0.90 (\quad - \quad)}{Vp} \quad Fed \quad Vp \quad 0.00$$

* NOTA: EL DEMERITO MAXIMO QUE SE PERMITE, POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION ES DEL 40% DEL VALOR DE REPOSICION NUEVO

Tipo	Claves de			Valor Unitario de Reposición Nuevo (\$/m2)	Superficie (m2)	Clave Conservación	Edad (Años)	Factores			Valor Resultante (\$)
	Uso	Rango	Clase					Fco.	Fed.	Fre.	
No tiene											
INDIVISO(*)		SUMA		VALOR UNITARIO MEDIO: -			TOTAL (A) \$				

c).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

Clave	Valor Unitario de Reposición Nuevo (\$/m2)	Superficie (m2) o lote	Factor de indiviso	Edad (Años)	Factores			Valor Unitario Neto de Reposición (\$/m2)	Valor Resultante (\$)
					Fco.	Fed.	Fre.		
No tiene									
INDIVISO(*)	0.000				TOTAL (A) \$			\$ -	

VALOR FISICO O DIRECTO (a) + (b) + (c) = \$ \$ 153,137



Número Avalúo: GMMP-DF-06-0024

Fecha: 11-May-2006

Registro Tesorería D.F.: V-0666-51

IX.- VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS

A).- RENTA REAL O EFECTIVA:

-

B).- RENTA ESTIMADA O DE MERCADO:

0.00

TIPO	USO	SUPERFICIE / m2	VALOR RENTA / m2	INDIVISO %	RENDA MENSUAL
1					
2					
3					
4					

NO APLICA

TOTAL:

C).- RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL: (Efectiva o estimada)

D).- MENOS IMPORTE DE DEDUCCIONES:

a) Vacíos		
b) Impuesto predial base renta:		
c) Servicio de Agua		
d) Conservación y Mantenimiento (solo condominios):		
e) Administración:		
f) Energía Eléctrica:		
g) Seguros... % Mensual X Valor constr e instalaciones:		
h) Otros (indicar):		
i) Depreciación Fiscales (No se incluye éste concepto):		
j) Deduciones Fiscales (b+c+d+e+f+g+h+i):		
k) Impuesto sobre la Renta:		
SUMA (a+b+c+d+e+f+g+h+k):		

E).- RENTA NETA MENSUAL:

F).- RENTA NETA ANUAL:

G).- CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL

% TASA DE CAPITALIZACION APLICABLE

AL CASO, RESULTA UN VALOR DE CAPITALIZACION DE:

VALOR DE CAPITALIZACION: NO APLICA



Número Avalúo: GMMP-DF-06-0024

Fecha: 11-May-2006

Registro Tesorería D.F.: V-0666-51

X.- RESUMEN

Enfoque físico:	\$153,136.99
Enfoque de Ingresos:	NO APLICA
Enfoque de Mercado:	\$153,137.00

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

- a) EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN REFERENCIA ES RESULTADO DEL ENFOQUE DE MERCADO
- b) EL PRESENTE AVALUO REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO AL DIA 11 de Mayo de 2006.
QUE HABRA DE TOMARSE COMO REFERENCIA PARA PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES

XII.- CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL EN NUMEROS REDONDOS

CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO TREINTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DIA: 11 de Mayo de 2006.

XIII.- VALOR REFERIDO (EN SU CASO)

PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE
V-0666-51

SELLO

Ing. Gracia María Martinelli Pincione
Especialista en Valuación de Inmuebles
Cédula Profesional:3353959

* EL PRESENTE AVALUO NO TENDRA VALIDEZ SI NO LLEVA SELLO Y FIRMA DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS POR ESTA INSTITUCION

*EL AVALUO NO PODRA SER UTILIZADO PARA MEDIOS DISTINTOS AL INDICADO EN EL PROPÓSITO DEL AVALUO

*LA VIGENCIA DEL PRESENTE AVALUO ES DE SEIS MESES A PARTIR DE LA FECHA DEL MISMO

TESORERIA

CIUDAD DE MEXICO

SECRETARIA DE
FINANZAS

DF



ANEXO A LA DECLARACION DE IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES
(PARA SER LLENADO A MAQUINA, POR EL PERITO VALUADOR)

DATOS DE UBICACION DEL INMUEBLE

REG.	MZA.	LOTE	LOC.	D.V.
Nº CTA. CAT.	253	431	02	18
				4

CALLE:	Cam. Real al Ajusco	Nº EXT:	113	Nº INT.	lote 28
COLONIA:	Fuentes de Tepepan	DELEG:	14	C.P.	14648

CARACTERISTICAS URBANAS Y DEL TERRENO

CLASIFICACION DE LA ZONA:	Habitacional de Segundo Orden
USO DEL SUELO:	H 3 30
LOTE MODA:	250.00 M²
FORMA:	REGULAR <input checked="" type="checkbox"/> IRREGULAR <input type="checkbox"/>
Nº DE FRENTES:	1

DEL TERRENO

PORCION	AREA O CORREDOR	VALOR UNITARIO \$	SUPERFICIE M²	FACTORES DE EFICIENCIA					FRe	VALOR RESULTANTE \$
				FZo	FUb	FFr	FFo	FSu		
1	A14040	\$1,600.00	3,195.68	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$153,136.99
2										
3										
INDIVISO (*)		2.9950%	SUMA	95.71	(A) TOTAL \$					\$153,136.99

DE LA CONSTRUCCION

USO GENERICO	No tiene									U. RENTABLES	
PORCION	USO	RANGO	CLAVES DE CLASE	VALOR UNITARIO \$	SUPERFICIE M²	CLAVE CONS.	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE \$	
								FCo	FEd		
1											
2											
3											
4											
5											
SUMA					0.00	(B) TOTAL \$					\$0.00

AREAS E INSTALACIONES COMUNES (*) SOLO EN CONDOMINIOS

DEL INMUEBLE	CLAVE	VALOR UNITARIO \$	SUPERFICIE O LOTE	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE \$
					FCo	FEd	
1	No tiene						
2							
3							
4							
5							
6							
INDIVISO (*)					(C) TOTAL \$		

INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS

DEL INMUEBLE	CLAVE	VALOR UNITARIO \$	SUPERFICIE O LOTE	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE \$
					FCo	FEd	
1	No tiene						
2							
3							
4							
5							
6							
INDIVISO (*)					(C) TOTAL \$		

CAPITALIZACION DE RENTAS

RENTA BRUTA MENSUAL:	\$	0.00	VALOR FISICO: A+B+C+D	\$	\$153,136.99
DEDUCCIONES MENSUALES: ____ 27.14%	\$	0.00	VALOR CAPITALIZACION:	\$	NO APLICA
CAPITALIZANDO LA RENTA NETA ANUAL AL : 0.00%			VALOR MERCADO:	\$	\$153,137.00
RESULTA:	\$	0.00	VALOR COMERCIAL:	\$	\$153,137.00

CONCLUSION

VALOR COMERCIAL CON LETRA: _____ CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO TREINTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.
VALOR REFERIDO AL: _____ \$ _____ **FACTOR:** _____

PERITO VALUADOR Nº V-0666	SOCIEDAD Nº V-0666-51	
Ing. Gracia M. Martinelli Pincione NOMBRE Y FIRMA	FIRMA DEL REPRESENTANTE DE LA SOCIEDAD	
Nº DE AVALUO: G MMP-DF-06-0024	FECHA: 11 de Mayo de 2006.	SELLO DE LA SOCIEDAD

DEL TERRENO**TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACION:**

El inmueble se ubica en la acera norte de la calle Camino Real al Ajusco, entre las calles Tecuantitla al Poniente y Camino Real al Ajusco al Oriente.

COLINDANCIAS:

Norte	11.96 m.	con unidad privativa No. 20
Sur	12.23 m.	con unidad privativa No. 16
Oriente	6.96 m.	con colindancia Oriente
Poniente	6.95 m.	con área común

DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE**USO ACTUAL:**

Se trata de un terreno dentro de un condominio horizontal el cual tiene forma regular y en su topografía es sensiblemente plano.

METODO DE VALUACION: _____ Enfoque de Mercado y Enfoque de Costos.

INVESTIGACION DE MERCADO INMOBILIARIO

CASO	UBICACION			CARACTERISTICAS			FUENTE TELEFONO
	CALLE	NUMERO	COL. NOMINAL				
1	Ant. Camino Diligencias	47	San Andrés Totonilco	Terreno plano de forma regular, 21.00 m. de frente x 28.00 m. de fondo, ubicación			5033-0310
2	Rovirosa	n/p	Santiago Tepalcatalpan	Terreno plano de forma regular, 9.00 m de frente x 21.00 m de fondo ubicado en calle			5607-9491
3	Calzada Xochimilco Topilejo	417	San mateo xalpa	Terreno plano de forma regular, 29.87 m. de frente x 72.00 m de fondo, ubicación			5277-3272
4	Carretera Xochimilco a San Pablo	n/p	San Lucas Xochimanca	Terreno plano de forma regular, 19.00 m. de frente x 42.00 m. de fondo, ubicación			5631-3939

ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (CONSTRUCCION)

CASO	OFERTA \$	FACTOR COMER.	VALOR AJUSTADO	CLASIFICACION	V.U.R.N. \$/M²	EDAD AÑOS	CONSERVACION	SUP. M²	V.U.N.R. \$/M²	TOTAL \$
1										
2										
3										
4										

VALOR UNITARIO DE REPOSICION NUEVO (V.U.R.N.)

CASO	\$/M²	FUENTE	FECHA

ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SUELO)

CASO	VALOR SUELO \$	SUP. M²	V.U.S. \$/M²	FACTORES DE HOMOLOGACION						FRe	VALOR RESULT. \$/M²
				Zona	Ubicación	Frente	Forma	Superficie	Otros		
1	\$1,050,000.00	535.00	1,962.62	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	0.80	1.020	1,601.50
2	\$350,000.00	186.00	1,881.72	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	1.000	1,505.38
3	\$3,870,000.00	2,150.00	1,800.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.14	0.80	1.140	1,641.60
4	\$2,300,000.00	1,046.00	2,198.85	0.83	1.00	1.00	1.00	1.06	0.80	0.880	1,547.64
VALOR UNITARIO APLICADO \$/M²:											1,600.00

INVESTIGACION DE MERCADO DE RENTAS

CASO	CLASIFICACION	UBICACION	RENTA MENSUAL	RENTA \$/M²
1				
2				
3				
4				
5				
6				
RENTA MENSUAL APLICADA \$/M²:				

DEDUCCIONES:

a) VACIOS:	\$0.00	0.00%	g) SEGUROS (EN SU CASO):	\$0.00	0.00%
b) IMPUESTO PREDIAL (BASE RENTA):	\$0.00	0.00%	h) OTROS (INDICAR): _____	\$0.00	0.00%
c) SERVICIO DE AGUA (EN SU CASO):	\$0.00	0.00%	i) DEPRECIACION FISCAL:	\$0.00	0.00%
d) CONSERV. Y MANTENIMIENTO:	\$0.00	0.00%	j) DEDUC. FISCALES (b+c+d+e+f+g):	\$0.00	0.00%
e) ADMINISTRACION:	\$0.00	0.00%	k) IMPUESTO SOBRE LA RENTA:	\$0.00	0.00%
f) ENERGIA ELECTRICA (EN SU CASO):	\$0.00	0.00%	SUMA (a+b+c+d+e+f+g+h+i+j+k):	\$0.00	0.00%

OBSERVACIONES:



Número Avalúo: GMMP-DF-06-0024

Fecha: 11-May-2006

Registro Tesorería D.F.: V-0666-51

Medidas y colindancias según: Copia de Regimen en Condominio

Medidas y colindancias :

Terreno			
Norte	11.960	m.	con unidad privativa No. 20
Sur	12.230	m.	con unidad privativa No. 16
Oriente	6.960	m.	con colindancia Oriente
Poniente	6.950	m.	con área común

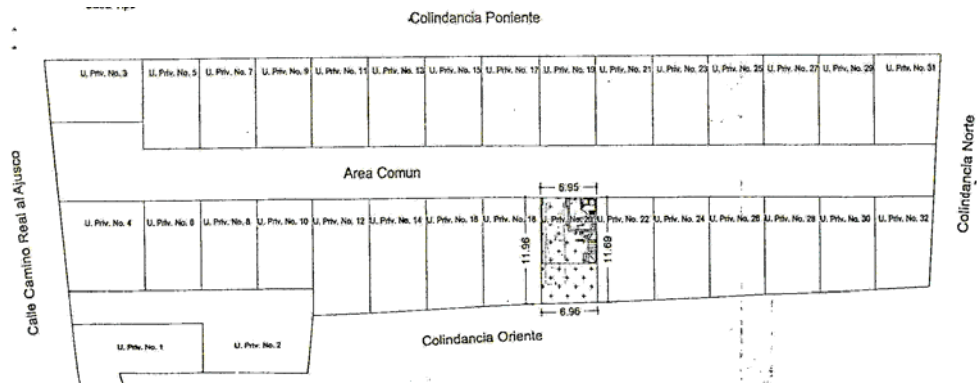
REPORTE FOTOGRAFICO



LOTE 18



ACCESO AL CONDOMINIO



UBICACIÓN EN EL CONJUNTO



CALLE INTERIOR



Número Avalúo: GMMP-DF-06-0024

Fecha: 11-May-2006

Registro Tesorería D.F.: V-0666-51

INVESTIGACION DE MERCADO DE VENTAS COMPARABLES



.....
.....
.....



.....
.....
.....



.....
.....
.....



.....
.....
.....

SÍNTESIS DE AVALÚO INMOBILIARIO SHF



Clave de avalúo	09011060900441807
Fecha del avalúo	12/07/2006
Número de registro Infonavit	NO APLICA
Número de registro del conjunto Infonavit	NO APLICA
Clave del controlador que certificó el avalúo	0302612
Clave del perito valuador que realizó el avalúo	0304154
Clave de la entidad Otorgante del crédito	N/D
Nombre del Constructor para el caso de vivienda nueva	No aplica
Propósito del avalúo (uso del avalúo)	Originación
Tipo de Inmueble a valuar	Casa Habitación
Calle y Numero	Camino Real al Ajusco 113
Nombre del Conjunto incluyendo Infonavit (de ser aplicable)	Real de Tepepan
Colonia	Fuentes de Tepepan
Código postal	14648
Clave de la Delegación ó Municipio conforme al catálogo INEGI	012 Tlalpan
Clave de la Entidad Federativa conforme a catálogo INEGI	09 Distrito Federal
Número cuenta predial	253-431-02-000 2 (GLOBLAL)
Referencia de proximidad urbana	Intermedia
Nivel de Infraestructura disponible en la zona	Nivel 4(Gas Natural, Vigilancia, Alumbrado Público, vialidades y banquetas, Agua Potable, Drenaje y Luz)
Clase del Inmueble	Medio
Vida útil remanente (meses)	960
Año de terminación o remodelación de la obra	2006
Unidades rentables generales	32casas del conjunto
Unidades rentables	1
Superficie de terreno en m2	3195.68
Superficie construida en m2	178.87
Superficie accesoria en m2	0.00
Superficie vendible en m2	178.87
Valor comparativo de mercado	\$0.00
Valor físico del terreno	\$306,273.97
Valor físico de las construcciones	\$443,597.60
Valor físico de instalaciones y elementos comunes	\$0.00
Importe del Valor Concluido	\$749,900.00
Número de Recámaras	3
Número de de Baños	2
Número de Medios Baños	2
Número de Niveles de la Unidad Valuada	3
Número de Espacios de Estacionamiento	2
Acometida al inmueble del suministro telefónico	Con Acometida
Nivel de Equipamiento Urbano	Nivel 3 (Iglesia, Mercados, Escuelas, Parques y Jardines, acceso a estaciones de transporte público)
Elevador (uno si tiene, cero si no tiene)	0
Longitud (Georreferencia)	99° 08' 38.10"
Latitud (Georreferencia)	19° 16' 02.57"
Altitud (Georreferencia)	2507 M

IMPORTE DEL VALOR CONCLUIDO

\$749,900.00

SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.

Controlador

Ing. Gracia María Martinelli Pincione

Valuador

Arq. Francisco Guzmán Castro

Clave del Avalúo (SHF):	09011060900441807
Fecha del Avalúo:	12/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1491545
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-INM-06-045533

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

I. ASPECTOS GENERALES

1. ANTECEDENTES

Unidad de Valuación que certifica el avalúo:	Nombre Clave de Registro S.H.F.:	Valuación Profesional Mexicana, S.A. de C.V. 09011		
Controlador:	Nombre: Autorización S.H.F.: Postgrado (en su caso): Registro fiscal (en su caso ó algún otro registro vigente):	Ing. Gracia María Martinelli Pincione 0302612 Cédula Profesional 3353959 Inmuebles MAPG531104FI3		
Valuador:	Nombre: Autorización S.H.F.: Postgrado (en su caso): Registro fiscal (en su caso ó algún otro registro vigente):	Arq. Francisco Guzmán Castro 0304154 Cédula Profesional 3626305 Inmuebles No aplica		
Solicitante:	Nombre: Apellido Paterno: Apellido Materno: RFC: CURP: Domicilio:	Jorge Olmos Arrayales OOAJ710110 K86 N/P CALLE: Cza. Desierto de los Leones C.P 01780 No.EXT. 4375 No. INT. E-2 Depto 406 COLONIA: Lomas de los angeles tetelpan DELEGACIÓN/MUNICIPIO: N/P ENTIDAD FEDERATIVA: Distrito Federal		
Propietario del Inmueble:	Nombre: Apellido Paterno: Apellido Materno: RFC: CURP: Domicilio:	Artemia Contreras Juárez N/P N/P CALLE: Camino Real al Ajusco C.P 14648 No.EXT. 113 No. INT. Casa 28 COLONIA: Fuentes de Tepepan DELEGACIÓN/MUNICIPIO: Tlalpan ENTIDAD FEDERATIVA: México, Distrito Federal		
Intermediario Financiero otorgante del Crédito:	.....	Clave de la Entidad que Otorga el crédito: N/D		
Constructor (en caso de vivienda nueva):	No aplica	Representante Legal: No aplica		
Propósito del avalúo:	Originación			
Objeto del Avalúo	Estimar el valor Comercial			

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble a valorar:	Casa Habitación	Tipología	Unifamiliar		
Ubicación del inmueble:	Calle : Camino Real al Ajusco No. 113 Colonia: Fuentes de Tepepan C.P.: 14648 Delegación/Municipio (catálogo INEGI): Entidad Federativa (catálogo INEGI): Localidad. Nombre del conjunto (de ser aplicable): Número de Vivienda en el Paquete:	No. Interior Casa 28 Tlalpan Distrito Federal México Real de Tepepan No Aplica	Super Mz Manzana Lote Condominio Entrada Edificio Nivel Teléfono	Vías de acceso y Orientaciones Principales: Calle la Joya como via primaria de trafico intenso y Camino Real al Ajusco como via secundaria de trafico medio	
Régimen de propiedad:	Condominal		Privada Colectiva		
Número de cuenta predial:	253-431-02-000 2 (GLOBLAL)				
Número de cuenta para el pago de derechos por el suministro de Agua:	22-25-445-832-01-000-5				
Georreferencia del inmueble:	Longitud:	99° 08' 38.10"	Latitud:	19° 16' 02.57"	Altitud: 2507 M

Clave del Avalúo (SHF):	09011060900441807
Fecha del Avalúo:	12/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1491545
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-INM-06-045533

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

3. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

Declaraciones	SE REALIZARON LAS SIGUIENTES VERIFICACIONES:	
<input checked="" type="checkbox"/>	LA IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE COINCIDE CON LO SEÑALADO EN LA DOCUMENTACIÓN.	<input checked="" type="checkbox"/> SI COINCIDE
<input checked="" type="checkbox"/>	LAS SUPERFICIES FÍSICAS OBSERVADAS COINCIDEN CON LA DOCUMENTACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/> NO COINCIDE
<input checked="" type="checkbox"/>	SE VERIFICÓ EL ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI COINCIDE
<input checked="" type="checkbox"/>	EL ESTADO DE OCUPACIÓN DEL INMUEBLE Y SU USO.	<input checked="" type="checkbox"/> NO COINCIDE
<input checked="" type="checkbox"/>	LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE SEGÚN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE (EN SU CASO).	<input checked="" type="checkbox"/> SI COINCIDE
<input type="checkbox"/>	SI EL INMUEBLE ES CONSIDERADO MONUMENTO HISTÓRICO POR EL I.N.A.H.	<input type="checkbox"/> SI ES CONSIDERADO
<input type="checkbox"/>	SI ES CONSIDERADO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO POR EL I.N.B.A.	<input checked="" type="checkbox"/> NO ES CONSIDERADO
<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> NO ES CONSIDERADO

EL PRESENTE AVALÚO CONSTITUYE UNA ESTIMACIÓN DE VALOR PARA USO DEL PROPÓSITO EXPRESADO EN LA CARÁTULA DEL MISMO, POR LO TANTO CARECE DE VALIDEZ SI ES UTILIZADO PARA OTROS FINES.

Condiciones Limitantes

EL PRESENTE AVALÚO NO CONSTITUYE UN DICTAMEN ESTRUCTURAL, DE CIMENTACIÓN O DE CUALQUIER OTRA RAMA DE LA INGENIERÍA CIVIL O LA ARQUITECTURA QUE NO SEA LA VALUACIÓN, POR LO TANTO NO PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES RELACIONADOS CON ESAS RAMAS NI SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS U OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE QUE NO PUEDAN SER APRECIADAS EN UNA VISITA NORMAL DE INSPECCIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO. INCLUSO CUANDO SE APRECIEN ALGUNAS CARACTERÍSTICAS QUE PUEDAN CONSTITUIR ANOMALÍAS CON RESPECTO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN NORMAL -SEGÚN LA VIDA ÚTIL CONSUMIDA- DE UN INMUEBLE O A SU ESTRUCTURA, EL VALUADOR NO ASUME MAYOR RESPONSABILIDAD QUE ASÍ INDICARLO CUANDO SON DETECTADAS, ES OBLIGACIÓN DEL VALUADOR REALIZAR EL AVALÚO SEGÚN LOS CRITERIOS Y NORMAS VIGENTES Y APLICABLES SEGÚN EL PROPÓSITO DEL MISMO.

EL PRESENTE AVALÚO SE REALIZA SIGUIENDO LAS NORMAS VIGENTES EMITIDAS POR LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL Y -EN SU CASO- LA AUTORIDAD FISCAL O CATASTRAL LOCAL, ASÍ COMO CRITERIOS DE VALUACIÓN GENERALMENTE ACEPTADOS, SEGÚN EL ALCANCE DEL AVALÚO EN FUNCIÓN DEL PROPÓSITO DEL MISMO.

NO SE REALIZARON INVESTIGACIONES, EXCEPTO CUANDO ASÍ SE INDIQUE EN EL AVALÚO, CON RESPECTO A LA EXISTENCIA DE TUBERÍAS O ALMACENAMIENTOS DE MATERIALES PELIGROSOS QUE PUEDAN SER NOCIVOS PARA LA SALUD DE LAS PERSONAS QUE HABITAN EL INMUEBLE O EL ESTADO DEL MISMO, EN EL BIEN O EN SUS CERCAÑAS.

LOS NOMBRES DE SOLICITANTE, PROPIETARIO ASÍ COMO LOS NÚMEROS DE CUENTA PREDIAL Y AGUA Y LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE SE SEÑALAN SEGÚN LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL CLIENTE AL MOMENTO DE SOLICITAR EL AVALÚO. POR LO TANTO NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR ERRORES, OMISIONES O DIFERENCIAS CON RESPECTO A LOS DATOS REGISTRADOS POR AUTORIDADES OFICIALES, COMO LO PUEDE SER EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, CATASTRO, U OTROS.

LAS SUPERFICIES UTILIZADAS EN EL AVALÚO SON OBTENIDAS DE LAS FUENTES INDICADAS EN EL MISMO. CUANDO SE INDICA SEGÚN MEDIDAS, CORRESPONDE A UNA MEDICIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO, SIN QUE ESTO REPRESENTA UN LEVANTAMIENTO EXACTO, CONSIDERANDO LAS VARIANTES Y HÁBITOS DE MEDICIÓN EXISTENTES, POR LO QUE SU RESULTADO ÚNICAMENTE SE DESTINA PARA FINES DE CÁLCULO DEL AVALÚO.

LA EDAD DEL INMUEBLE SE CONSIDERA EN BASE A LA INFORMACIÓN DOCUMENTAL EXISTENTE (LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, BOLETA PREDIAL, ESCRITURAS U OTROS) Y EN SU CASO, SE ESTIMA EN BASE A LO APRECIADO FÍSICAMENTE.

PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE SE CONSIDERAN LOS SIGUIENTES ENFOQUES:

ENFOQUE FÍSICO. ESTE ENFOQUE SERÁ APLICABLE EN LA VALUACIÓN DE TODA CLASE DE EDIFICIOS HABITACIONALES Y ELEMENTOS PRIVATIVOS DE ÉSTOS, YA SEA EN PROYECTO, CONSTRUCCIÓN, REMODELACIÓN O TERMINADOS; O BIEN, TRATÁNDOSE DE ESTUDIOS DE VALOR QUE REFLEJEN VALORES CON HIPÓTESIS DE VIVIENDA TERMINADA.

ENFOQUE DE MERCADO. PARA LA UTILIZACIÓN DE ESTE ENFOQUE SE DEBERÁ DISPONER DE INFORMACIÓN SUFICIENTE DEL MERCADO LOCAL DE QUE SE TRATE; A EFECTO DE CONTAR CON AL MENOS SEIS TRANSACCIONES U OFERTAS DE INMUEBLES SIMILARES QUE REFLEJEN EN EL AVALÚO, ADECUADAMENTE, LA SITUACIÓN ACTUAL DE DICHO MERCADO. AL MISMO TIEMPO SE DEBERÁN IDENTIFICAR, EN SU CASO, PARÁMETROS NECESARIOS PARA REALIZAR UNA HOMOLOGACIÓN DE COMPARABLES

ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS. LA UTILIZACIÓN DE ESTE ENFOQUE REQUIERE QUE EXISTAN SUFICIENTES DATOS DE RENTAS SOBRE COMPARABLES QUE REFLEJEN ADECUADAMENTE LA SITUACIÓN ACTUAL DE ESE MERCADO. LA APLICACIÓN DE DICHO ENFOQUE NO SERÁ NECESARIA PARA LA VALUACIÓN DE VIVIENDAS DE CLASE MÍNIMA, ECONÓMICA, INTERÉS SOCIAL Y MEDIA.

PARA FINES ADMINISTRATIVOS EL PRESENTE AVALÚO TENDRÁ UNA VIGENCIA DE SEIS MESES, CONTADA A PARTIR DE LA FECHA DE SU EMISIÓN, SIEMPRE QUE NO CAMBIEN LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE O LAS CONDICIONES GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO.

APLICABILIDAD DE LOS ENFOQUES:

ENFOQUE DE MERCADO:

<input type="checkbox"/>	SI SE APLICA	<input checked="" type="checkbox"/>	NO EXISTEN COMPARABLES, DEBIDO A:	ES UNA CASA EN PROCESO DE CONSTRUCCION Y AUN NO ES HABITABLE
<input checked="" type="checkbox"/>	NO SE APLICA		CAUSA DE NO APLICACIÓN	NO EXISTE MUESTRA SUFICIENTE EN EL MERCADO.

ENFOQUE DE COSTOS

SI SE APLICA

ENFOQUE DE INGRESOS

SI SE APLICA

NO SE APLICA CAUSA DE NO APLICACIÓN

<input checked="" type="checkbox"/>	NO EXISTEN COMPARABLES, DEBIDO A:	ES UNA CASA EN PROCESO DE CONSTRUCCION Y AUN NO ES HABITABLE
	NO EXISTE MUESTRA SUFICIENTE EN EL MERCADO.	
	NO SE REQUIERE LA EJECUCIÓN	

SEÑALAR AQUÍ OTRAS, EN SU CASO:

NINGUNA ADICIONAL

Clave del Avalúo (SHF):	09011060900441807
Fecha del Avalúo:	12/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1491545
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-INM-06-045533

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

Advertencias.	<input type="checkbox"/> NO SE DISPUSO DE DOCUMENTACIÓN RELEVANTE. <input type="checkbox"/> NO SE ENCUENTRAN OFERTAS DEL MERCADO EN LA ZONA SUFICIENTES PARA CONSIDERAR EL ENFOQUE <input type="checkbox"/> EXISTE DUDA SOBRE EL USO DEL INMUEBLE O DE ALGUNA SECCIÓN DEL MISMO. <input type="checkbox"/> EXISTEN OBRAS PÚBLICAS O PRIVADAS QUE AFECTAN LOS SERVICIOS EN LA COLONIA. SEÑALAR AQUÍ OTRAS, EN SU CASO: SE TRATA DE UNA CASA HABITACION EN CONDOMINIO, EN OBRA GRIS.																																												
Clasificación de zona:	Habitacional De Tercer Orden (Media O Regular)																																												
Referencia de proximidad urbana SHF:	Intermedia																																												
Tipo de construcción predominante en calles circundantes:	Tipo ▾	Clase General (zona) ▾																																										
	Calidad ▾	Número de Niveles ▾																																										
	Uso de Construcciones ▾	Otra (Especificar):																																										
Índice de saturación en la zona:	90%																																												
Densidad de población:	Media																																												
Nivel socioeconómico:	En la zona: estratos medio																																												
Vías de acceso e importancia de las mismas:	Primarias: Calle la Joya de alto flujo vehicular. Secundarias: Camino Real al Ajusco de trafico medio.																																												
Infraestructura disponible en la zona:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;"><input checked="" type="checkbox"/> AGUA POTABLE (RED DE DISTRIBUCIÓN)</td> <td style="width: 33%;"><input checked="" type="checkbox"/> CON SUMINISTRO AL INMUEBLE</td> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> SIN SUMINISTRO AL INMUEBLE</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> RED DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> CON CONEXIÓN AL INMUEBLE</td> <td><input type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN AL INMUEBLE</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA CALLE</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA ZONA</td> <td><input type="checkbox"/> SISTEMA MIXTO (RESIDUALES Y PLUVIALES)</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> FOSA SÉPTICA</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> ELECTRIFICACIÓN</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> RED AÉREA</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA</td> <td><input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> MIXTA</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> ALUMBRADO PÚBLICO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> TIENE</td> <td><input type="checkbox"/> NO TIENE</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> AÉREO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> SUBTERRÁNEO</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> VIALIDADES</td> <td>..... ▾</td> <td>ANCHO: <u>10 Y 12 Mts.</u></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> BANQUETAS</td> <td>..... ▾</td> <td>ANCHO: <u>2.5 Mts.</u></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> GUARNICIONES</td> <td>..... ▾</td> <td></td> </tr> <tr> <td>100.00% % TOTAL DE INFRAESTRUCTURA</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			<input checked="" type="checkbox"/> AGUA POTABLE (RED DE DISTRIBUCIÓN)	<input checked="" type="checkbox"/> CON SUMINISTRO AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> SIN SUMINISTRO AL INMUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> RED DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES	<input checked="" type="checkbox"/> CON CONEXIÓN AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN AL INMUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA CALLE			<input checked="" type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA ZONA	<input type="checkbox"/> SISTEMA MIXTO (RESIDUALES Y PLUVIALES)		<input type="checkbox"/> FOSA SÉPTICA			<input checked="" type="checkbox"/> ELECTRIFICACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/> RED AÉREA	<input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA		<input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA	<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA		<input type="checkbox"/> MIXTA		<input checked="" type="checkbox"/> ALUMBRADO PÚBLICO	<input checked="" type="checkbox"/> TIENE	<input type="checkbox"/> NO TIENE		<input checked="" type="checkbox"/> AÉREO	<input checked="" type="checkbox"/> SUBTERRÁNEO	<input checked="" type="checkbox"/> VIALIDADES ▾	ANCHO: <u>10 Y 12 Mts.</u>	<input checked="" type="checkbox"/> BANQUETAS ▾	ANCHO: <u>2.5 Mts.</u>	<input checked="" type="checkbox"/> GUARNICIONES ▾		100.00% % TOTAL DE INFRAESTRUCTURA		
<input checked="" type="checkbox"/> AGUA POTABLE (RED DE DISTRIBUCIÓN)	<input checked="" type="checkbox"/> CON SUMINISTRO AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> SIN SUMINISTRO AL INMUEBLE																																											
<input checked="" type="checkbox"/> RED DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES	<input checked="" type="checkbox"/> CON CONEXIÓN AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN AL INMUEBLE																																											
<input checked="" type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA CALLE																																													
<input checked="" type="checkbox"/> RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA ZONA	<input type="checkbox"/> SISTEMA MIXTO (RESIDUALES Y PLUVIALES)																																												
<input type="checkbox"/> FOSA SÉPTICA																																													
<input checked="" type="checkbox"/> ELECTRIFICACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/> RED AÉREA	<input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA																																											
	<input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA	<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA																																											
	<input type="checkbox"/> MIXTA																																												
<input checked="" type="checkbox"/> ALUMBRADO PÚBLICO	<input checked="" type="checkbox"/> TIENE	<input type="checkbox"/> NO TIENE																																											
	<input checked="" type="checkbox"/> AÉREO	<input checked="" type="checkbox"/> SUBTERRÁNEO																																											
<input checked="" type="checkbox"/> VIALIDADES ▾	ANCHO: <u>10 Y 12 Mts.</u>																																											
<input checked="" type="checkbox"/> BANQUETAS ▾	ANCHO: <u>2.5 Mts.</u>																																											
<input checked="" type="checkbox"/> GUARNICIONES ▾																																												
100.00% % TOTAL DE INFRAESTRUCTURA																																													
Otros servicios:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> GAS NATURAL</td> <td style="width: 33%;"><input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA AL INMUEBLE</td> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA AL INMUEBLE</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> GAS LP</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> NO EXISTE</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> RED TELEFÓNICA</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> RED AÉREA</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA</td> <td><input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> NO EXISTE</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> SEÑALIZACIÓN DE VÍAS</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> EXISTE</td> <td><input type="checkbox"/> NO EXISTE</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> NOMENCLATURA DE CALLES</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> EXISTE</td> <td><input type="checkbox"/> NO EXISTE</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> TRANSPORTE URBANO</td> <td>200 DISTANCIA (MTS)</td> <td>5 FRECUENCIA (MIN)</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> TRANSPORTE SUBURBANO</td> <td>1000 DISTANCIA (MTS)</td> <td>5 FRECUENCIA (MIN)</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> VIGILANCIA MUNICIPAL</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> AUTÓNOMA</td> <td><input type="checkbox"/> NO TIENE</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> RECOLECCIÓN DE BASURA MUNICIPAL O PRIVADA</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> EXISTE</td> <td><input type="checkbox"/> NO EXISTE</td> </tr> </table>			<input type="checkbox"/> GAS NATURAL	<input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA AL INMUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> GAS LP		<input type="checkbox"/> NO EXISTE	<input checked="" type="checkbox"/> RED TELEFÓNICA	<input checked="" type="checkbox"/> RED AÉREA	<input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA		<input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA	<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA			<input type="checkbox"/> NO EXISTE	<input checked="" type="checkbox"/> SEÑALIZACIÓN DE VÍAS	<input checked="" type="checkbox"/> EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE	<input checked="" type="checkbox"/> NOMENCLATURA DE CALLES	<input checked="" type="checkbox"/> EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE	<input checked="" type="checkbox"/> TRANSPORTE URBANO	200 DISTANCIA (MTS)	5 FRECUENCIA (MIN)	<input checked="" type="checkbox"/> TRANSPORTE SUBURBANO	1000 DISTANCIA (MTS)	5 FRECUENCIA (MIN)	<input checked="" type="checkbox"/> VIGILANCIA MUNICIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> AUTÓNOMA	<input type="checkbox"/> NO TIENE	<input checked="" type="checkbox"/> RECOLECCIÓN DE BASURA MUNICIPAL O PRIVADA	<input checked="" type="checkbox"/> EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE									
<input type="checkbox"/> GAS NATURAL	<input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA AL INMUEBLE																																											
<input checked="" type="checkbox"/> GAS LP		<input type="checkbox"/> NO EXISTE																																											
<input checked="" type="checkbox"/> RED TELEFÓNICA	<input checked="" type="checkbox"/> RED AÉREA	<input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA																																											
	<input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA	<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA																																											
		<input type="checkbox"/> NO EXISTE																																											
<input checked="" type="checkbox"/> SEÑALIZACIÓN DE VÍAS	<input checked="" type="checkbox"/> EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE																																											
<input checked="" type="checkbox"/> NOMENCLATURA DE CALLES	<input checked="" type="checkbox"/> EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE																																											
<input checked="" type="checkbox"/> TRANSPORTE URBANO	200 DISTANCIA (MTS)	5 FRECUENCIA (MIN)																																											
<input checked="" type="checkbox"/> TRANSPORTE SUBURBANO	1000 DISTANCIA (MTS)	5 FRECUENCIA (MIN)																																											
<input checked="" type="checkbox"/> VIGILANCIA MUNICIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> AUTÓNOMA	<input type="checkbox"/> NO TIENE																																											
<input checked="" type="checkbox"/> RECOLECCIÓN DE BASURA MUNICIPAL O PRIVADA	<input checked="" type="checkbox"/> EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE																																											
NIVEL DE INFRAESTRUCTURA OBSERVADA	Nivel 4(Gas Natural, Vigilancia, Alumbrado Público, vialidades y banquetas, Agua Potable, Drenaje y Luz)																																												

Clave del Avalúo (SHF):	09011060900441807
Fecha del Avalúo:	12/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1491545
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-INM-06-045533

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

Equipamiento Urbano:

<input checked="" type="checkbox"/>	IGLESIA	Proximidad:	1000 m	<input type="checkbox"/>	PARQUE/JARDÍN	Proximidad:		<input type="checkbox"/>	BANCO	Proximidad:	
<input checked="" type="checkbox"/>	MERCADO	Proximidad:	1500 m	<input checked="" type="checkbox"/>	ESCUELA	Proximidad:	1000 m	<input type="checkbox"/>	EST. TRANSPORTE PÚBLICO:		
<input type="checkbox"/>	PLAZA PÚBLICA	Proximidad:		<input checked="" type="checkbox"/>	HOSPITAL	Proximidad:	1000 m		Proximidad:	1500 m	

NIVEL DE EQUIPAMIENTO OBSERVADO: Nivel 3 (Iglesia, Mercados, Escuelas, Parques y Jardines, acceso a estaciones de transporte público)

Servicios Públicos:

II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

1. TERRENO

Croquis de localización:



Tramo de calle, calles transversales, límites y orientación:	Calle(s) con frente:	Camino Real al Ajusco			
	<input checked="" type="checkbox"/> Un frente	Calle transversal:	Cuauhtemoc	Orientación:	Oriente
	<input type="checkbox"/> Esquina	Calle transversal:	Tecuantitla	Orientación:	Poniente
	<input type="checkbox"/> Cabecera de manzana	Calle límite:		Orientación:	
	<input type="checkbox"/> Manzana completa	Calle límite:		Orientación:	
	<input type="checkbox"/> Interior				
<input type="checkbox"/> Medianero					
Configuración	Regular				
Topografía	Plano				
Características panorámicas:	Las de las construcciones de la colonia: casas de 2 y 3 niveles de buena calidad				
Uso del suelo:	Habitacional Unifamiliar				
Coefficiente de utilización del suelo (CUS):	1.87				
Densidad habitacional:	Media Según Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.				
Servidumbre y/o restricciones:	Las establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.				

Colindancias: **Fuente:** Del Terreno: Escritura No. 228,023, de Fecha 15 de mayo de 2006, ante la fé del Lic. Fausto Rico Alvarez, Titular de la Notaria N° 6 del Distrito Federal.

Colindancias Generales del Conjunto (en su caso) *Colindancias Generales de la vivienda (en su caso)*

DEL TERRENO

AL NORTE EN : 26.02 m con predio de Aurora Cabello

AL SUR EN : 43.81 m con calle Camino Real al Ajusco

AL ORIENTE EN : 23.05 m, 13.24 m, 25.87 m, 13.78 m, 7.16 m, 22.52 m, 4.09 m, 4.98 m, con propiedad de Aurora Cabello

AL PONIENTE EN : 109.5 m, con el resto del predio propiedad de Matilde Juárez

DE LA CASA

AL NORTE EN : 10.60 m, con unidad privativa 30

AL SUR EN : 10.88 m, con unidad privativa 26

AL ORIENTE EN : 6.96 m, con colindancia Oriente

AL PONIENTE EN : 6.95 m, con área común

Clave del Avalúo (SHF):	09011060900441807
Fecha del Avalúo:	12/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1491545
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-INM-06-045533

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

SUPERFICIE:	3195.68 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA PRIVATIVA:	178.87 m ²
SUPERFICIE PRIVATIVA POR VIVIENDA:	178.87 m ²	PORCENTAJE APROXIMADO :	
SUPERFICIE COMÚN:	00.00 m ²	DE ÁREAS COMUNES:	0.00%
INDIVISO:	2.995%	ÁREAS COMUNES CUBIERTAS:	00.00 m ²
SUP. COMÚN DEL TERRENO:	95.71 m ²		

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

Uso actual:

Se trata de un casa habitación en condominio en proceso de construcción, con un avance aproximado del 40%, proyectada con la siguiente distribución, en planta baja: cuarto de lavado, 1/2 baño, bodega y garage, en primer nivel: estancia-comedor, cocina y 1/2 baño, en segundo nivel: recamara principal con baño y dos recamaras más con un baño completo en común.

Recamaras	3	No. de Niveles	3
Baños	2	No. de Medios Baños	2
Estacionamientos	2	Elevador	0

Calidad del proyecto: Funcional

Clase del inmueble: Medio

Clasificación de las construcciones

PRIVATIVAS

No.	TIPO	VUT	EC	EE	VUR	VUR (MESES)	SUP	No. NIVELES	% A. Obra	AÑO TERMINACIÓN	Estado Inmueble
1	Medio	80	Nuevo	0	80	960	178.87	3	40.00%	2006	Nuevo
2											
3											

SUMA 178.87

COMUNES

No.	TIPO	VUT	EC	EE	VUR	VUR (MESES)	SUP	No. NIVELES	% A. Obra	AÑO TERMINACIÓN	Estado Inmueble
1											
2											
3											

SUMA 0.00

SUMA (PRIVATIVA + COMÚN) 178.87

Unidades rentables generales:	32	casas del conjunto
Unidades rentables:	1	la casa en cuestión

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

3. SUPERFICIES

TERRENO

Superficie Total	3195.68 m ²	FUENTE Escritura
Superficie común	00.00 m ²	FUENTE
Superficie privativa del condominio que se valúa	178.87 m ²	FUENTE Planos
Superficie común del condominio que se valúa	95.71 m ²	FUENTE Superficie total del terreno por el indiviso
Superficie privativa asentada en escritura	178.87 m ²	FUENTE Planos
Indiviso:	2.995%	FUENTE Escritura

CONSTRUCCIONES

Superficie construida privativa del condominio o Vivienda que se valúa	178.87 m ²	FUENTE Planos
Superficie construida común del condominio	0.00	FUENTE
Superficie accesoria del condominio o vivienda	0.00	FUENTE
Superficie vendible o rentable	178.87 m ²	FUENTE Planos
Indiviso:	2.995%	FUENTE Escritura

4. ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Estructura:

Cimentación:	Losa de cimentación de concreto, reforzado con malla de acero electrosoldada
Entrepisos y Techos:	Losa maciza de concreto reforzado en claros cortos y medianos
Muros:	Tabique de barro prensado
Trabes y columnas:	Castillos, cadenas y dalas de concreto reforzado
Escaleras:	Rampa de concreto reforzado, con escalones de concreto

Acabados:

Espacio	Pisos	Muros	Plafones
Sala	Firme de concreto listo para recibir acabados	Tabique de barro rojo recocido aparentes listos para recibir acabado secundario	Aun no tiene, solo hay muros listos para recibir armado de trabes y losa
Comedor	Firme de concreto listo para recibir acabados	No tiene	Aun no tiene, solo hay muros listos para recibir armado de trabes y losa
Cocina	Firme de concreto listo para recibir acabados	No tiene	Aun no tiene, solo hay muros listos para recibir armado de trabes y losa
Recámaras	Firme de concreto listo para recibir acabados	No tiene	Ya que se encuentran en el último nivel, aún no están construidas
Baños	Firme de concreto listo para recibir acabados	No tiene	Losa de concreto armado aparente lista para recibir acabado secundario
Patio de Servicio	Firme de concreto listo para recibir acabados	No tiene	No tiene
Estacionamiento	Firme de concreto listo para recibir acabados	No tiene	Losa de concreto armado aparente lista para recibir acabado secundario
Otro (especificar)			
Otro (especificar)			
Otro (especificar)			
Otro (especificar)			
Estacionamiento			
Fachada	En proceso de construcción, sin acabados		

Clave del Avalúo (SHF):	09011060900441807
Fecha del Avalúo:	12/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1491545
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-INM-06-045533

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

Instalaciones:

Hidráulica	X	OCULTA		APARENTE	No tiene
Sanitaria	X	OCULTA		APARENTE	No tiene
Eléctricas:	X	OCULTA		APARENTE	No tiene
Carpintería:	No tiene				
Herrería:	No tiene				

Elementos adicionales:

Instalaciones especiales y obras complementarias:

Privativas

Descripción	Cantidad	Indiviso	Unidad	P.U.	VUT	Edad	VUR	Año Term.	E.C.	A. Obra	Fuente

Comunes (En caso de condominios)

Descripción	Cantidad	Indiviso	Unidad	P.U.	VUT	Edad	VUR	Año Term.	E.C.	A. Obra	Fuente

III ENFOQUE DE MERCADO

1. INFORMACION DE MERCADO PARA ESTIMAR EL VALOR UNITARIO DE VENTA:

No. Caso	Calle	Colonia	Atención	TEL./email	Valor de Oferta	Clasificación
NO APLICA						

2. FUENTES DE INFORMACION PARA ESTIMAR EL VALOR UNITARIO DE VENTA:

Sup. Terr.	Sup. De construcción	Caract. De Ubicación	Edad	VUT	Conservación	Proyecto	Uso de Suelo
NO APLICA							

3. ANALISIS POR HOMOLOGACION Y AJUSTES:

FE_d	Factor de edad	Fz_o	Factor de Zona	FCU_s	Factor de Uso de Suelo
FC_o	Factor de conservación	FUB_u	Factor de ubicación	FOT	Factor Otro (especificar)
FSu	Factor de superficie	FTi	Factor Tipo de Inmueble		

Clave del Avalúo (SHF):	09011060900441807
Fecha del Avalúo:	12/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1491545
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-INM-06-045533

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

Justificar los que se apliquen:

- Fed.* Este factor se aplica cuando existe una diferencia considerable de edad entre el sujeto y el comparable, cuando el sujeto tiene menos edad que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fco.* Este factor se aplica cuando existe una diferencia notable de conservación entre sujeto y el comparable, si el sujeto tiene un mejor estado de conservación, entonces el factor es mayor a 1
- Fsu.* Este factor aplica cuando existe una diferencia de superficies entre el sujeto y el comparable, si el sujeto tiene una menor superficie que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fzo.* Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre sujeto y comparable, si el sujeto esta en una mejor zona que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fub.* Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la ubicación entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor ubicación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- FTi.* Este factor aplica cuando existe una diferencia en calidad de construcción entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor calidad que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- FCus.* Este factor aplica cuando existe una diferencia en la relación construcción-terreno entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mayor relación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fot.* Este factor aplica cuando existe un factor que se considere importante entre sujeto y comparable, siguiendo el criterio si el sujeto es mejor que el comparable, entonces factor es mayor a 1
- Fre.* Este factor resulta de multiplicar los 8 factores de homologación considerados para ajustes

Sup. Vendible	Valor Unit. Venta	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN									Valor. Unitario de Venta Homologado
		Fed	Fco	Fsu	Fzo	Fub	FTi	FCus	Fot	Fre	
		NO APLICA									
Valor Unitario de Venta Homologado Promedio:											
Valor Unitario de Venta a aplicar:											

4. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE MERCADO:

No.	Valor Unit. Homol.	Valor Unit. Inmueble	Superficie Vendible	Descripción	Valor Parcial
1	\$0.00	\$0.00	178.87	Casa Habitación	\$0.00

4-A RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE MERCADO (VALOR DE MERCADO): **\$0.00**

IV.A. ENFOQUE DE COSTOS

1. INFORMACIÓN DE MERCADO Y FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE TERRENO:

No. Caso	Calle	Colonia	Atención	Tel./email	Caract de Ubicac.	Características
1	PROLONGACION ABASCOS	TEPEPAN	INFOSUELO	9117-0520	INTERMEDIA	REGULAR, PLANO
2	HUEHUETAN	COLINAS DEL BOSQUE	CATAÑO BIENES RAICES	5568-4381	INTERMEDIA	REGULAR, PLANO
3	CAMINO REAL AL AJUSCO	TEPEPAN	RAYO VENDE	5513-1010	INTERMEDIA	REGULAR, PLANO
4	VOLCAN SANTA MARIA	SAN PEDRO MARTIR	ALZA & ASOCIADOS BIENES RAICES	5662-3414	INTERMEDIA	REGULAR, PLANO
5	ARALIA	SAN PEDRO MARTIR	ALO INMOBILIARIA	5662-4675	INTERMEDIA	REGULAR, PLANO
6	MAYAPAN	JARDINES DEL AJUSCO	RE/MAX UNIVERSUM	5684-0038	INTERMEDIA	REGULAR, PLANO

DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE TERRENO A APLICAR:

- | | | |
|---|------------------------------------|-------------------------------|
| Fcom= Factor de comercialización | FFo= Factor de forma | Fre= Factor resultante |
| Fzo= Factor de zona | Fsu= Factor de superficie | |
| Fub= Factor de ubicación | Fto= Factor de topografía | |
| FFr= Factor de frente | FUs= Factor de Uso de Suelo | |

Justificar los que se apliquen

- Fzo.* Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre sujeto y comparable, si el sujeto esta en una mejor zona que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fub.* Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la ubicación entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor ubicación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- FFr.* Este factor aplica cuando exista un adecuado frente en sujeto y comparable, si el sujeto tiene un mejor frente que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Ffo.* Este factor aplica respecto a la forma del lote entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor forma que el comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fsu.* Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la superficie entre sujeto y comparable, cuando la superficie del sujeto sea considerablemente mayor a del comparable factor menor a 1, excepto cuando la superficie sea menor a la indispensable para un adecuado proyecto
- Fto.* Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la topografía entre sujeto y comparable, cuando la topografía del sujeto sea mejor que la del comparable, entonces factor mayor a 1
- Fus.* Este factor aplica cuando existe una diferencia de uso de suelo entre el sujeto y el comparable, si el sujeto tiene un mejor uso de suelo al comparable, entonces el factor es mayor a 1
- Fot.* Este factor aplica cuando existe un factor que se considere importante entre sujeto y comparable, siguiendo el criterio si el sujeto es mejor que el comparable, entonces factor es mayor a 1
- Fre.* Este factor resulta de multiplicar los 8 factores de homologación considerados para ajustes

Clave del Avalúo (SHF):	09011060900441807
Fecha del Avalúo:	12/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1491545
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-INM-06-045533

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

Sujeto 3195.68 m²

No. Caso	Uso de suelo	Sup. De Terreno	Valor Ofertado	VUM	Fcom	Valor Unitario de Terreno
1	HABITACIONAL	120	\$620,000	\$5,166.67	0.85	\$4,391.67
2	HABITACIONAL	500	\$2,500,000	\$5,000.00	0.85	\$4,250.00
3	HABITACIONAL	1707	\$6,145,000	\$3,599.88	0.85	\$3,059.90
4	HABITACIONAL	1811.5	\$6,300,000	\$3,477.78	0.85	\$2,956.11
5	HABITACIONAL	920	\$3,000,000	\$3,260.87	0.85	\$2,771.74
6	HABITACIONAL	250	\$1,250,000	\$5,000.00	0.85	\$4,250.00

Valor Unitario	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										Valor. Unitario de Venta Homologado
	Fzo	Fub	FFr	FFo	FSu	FTo	FUs	FOt	Fre		
\$4,391.67	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	1.00	0.85		\$3,732.92
\$4,250.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	1.00	0.85		\$3,612.50
\$3,059.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	0.94		\$2,873.92
\$2,956.11	1.00	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	0.94		\$2,792.99
\$2,771.74	1.00	1.00	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	1.00	0.88		\$2,447.23
\$4,250.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	1.00	0.85		\$3,612.50
\$3,613.24	Valor Unitario de Terreno Homologado Promedio:										\$3,178.67
Valor Unitario de Terreno a aplicar:											\$3,200.00

SOPORTE DE LA APLICACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (ÁREAS PRIVATIVAS)

CASO	CLASIF. CONST	TIPO	DESCRIPCIÓN	M2 CONS	PRECIO	UNIT/m2	FUENTE
1	Medio	HABITACIONAL	CASA HABITACIÓN EN CONDOMINIO	178.87 m ²	\$6,200.00	\$6,200.00	INTERCOST 2006
2							
3							

SOPORTE DE LA APLICACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (ÁREAS COMUNES)

CASO	CLASIF. CONST	TIPO	DESCRIPCIÓN	M2 CONS	PRECIO	UNIT/m2	FUENTE
1							
2							
3							

2. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS

A) DEL TERRENO

Lote tipo:

Abrev.	Concepto	Valor	Motivo del Factor
Fzo=	Factor de zona	1.00	TIPO DE CALLE
Fub=	Factor de ubicación	1.00	UBICACIÓN EN LA MANZANA
FFr=	Factor de frente	1.00	TAMAÑO DE FRENTE
FFo=	Factor de forma	1.00	FORMA DEL TERRENO
FSu=	Factor de superficie	1.00	10 VECES EL LOTE TIPO
Fre=	Factor resultante	1.00	RESULTANTE

No.	Fracción	Superficie	Valor Unitario	FACTORES DE EFICIENCIA						Valor Unit.	Valor de la Fracción
				FZo	FUb	FFr	FFo	FSu	Fre		
1	Integro	3195.68	\$3,200.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$3,200.00	\$306,273.97
2											
3											

Indiviso 2.995% SE SEÑALARÁ INDIVISO SÓLO SI SE UTILIZA EN EL CÁLCULO CORRESPONDIENTE

(en caso de condominios):

VALOR DEL TERRENO:	\$306,273.97
---------------------------	---------------------

Clave del Avalúo (SHF):	09011060900441807
Fecha del Avalúo:	12/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1491545
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-INM-06-045533

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

B) DE LAS CONSTRUCCIONES

CRITERIO DE CONSERVACIÓN DE HEIDECKE

EC	ESTADO DE CONSERVACIÓN
1	INSERVIBLE
2	EN DESECHO
3	DAÑOS GRAVES
4	REPARACIONES IMPORTANTES
5	REPARACIONES MAYORES

EC	ESTADO DE CONSERVACIÓN
6	REPARACIONES SENCILLAS
7	REGULAR
8	MEDIO
9	BUENO
10	NUEVO

FORMULA

$$DEM = 1 - \left(\frac{EE}{VUT} \right)^{1.4} \left(\frac{EC}{10} \right)$$

B.1) CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS

Tipo	Superficie	Indiviso	VURN	VRN	EE	EC	VUT	%DEM	FEC	VUR	VALOR
Medio	178.87	100.00%	\$6,200.00	\$1,108,994.00	0	10	80	0.60	0.40	80	\$443,597.60
											\$1,108,994.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS											\$443,597.60

B.2) CONSTRUCCIONES COMUNES (EN CASO DE CONDOMINIOS)

Tipo	Superficie	Indiviso	VURN	VRN	EE	EC	VUT	%DEM	FEC	VUR	VALOR
\$0.00											
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES COMUNES											\$0.00

VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES (PRIVATIVAS+COMUNES):

\$443,597.60

C) DE LOS ELEMENTOS ADICIONALES (PRIVATIVOS)

Descripción	Cantidad	Indiviso	VURN	VRN	EE	EC	VUT	%DEM	FEC	VUR	VALOR
\$0.00											
VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES											\$0.00

C.2) COMUNES (EN CASO DE CONDOMINIOS)

Tipo	Superficie	Indiviso	VURN	VRN	EE	EC	VUT	%DEM	FEC	VUR	VALOR
\$0.00											
VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES											\$0.00

VRN **\$1,108,994.00**

VALOR TOTAL DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMP. (PRIVATIVAS + COMUNES):

\$0.00

RESULTADO DE LA APLICACION DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FISICO O DIRECTO):

\$749,900.00

Clave del Avalúo (SHF):	09011060900441807
Fecha del Avalúo:	12/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1491545
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-INM-06-045533

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

ANÁLISIS DE DEDUCCIONES:

CONCEPTO	MONTOS	MONTO%
a) Vacíos	\$0.00	8.00%
b) Impuesto Predial	\$0.00	4.00%
c) Construcciones y Mantenimiento	\$0.00	5.00%
d) Administración	\$0.00	2.00%
e) Seguros	\$0.00	2.00%
f) Otros	\$0.00	7.00%
SUMA	\$0.00	28.00%

CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN

PROPORCIÓN DEL TERRENO	40.84%		
PROPORCIÓN DE CONSTRUCCIONES	59.16%		
V.U.R. EN MESES (n)	960.00		
TASA DE DEPRECIACIÓN CONSTRUCC. MENSUAL	0.10%	ANUAL	1.25%
	<i>NOMINAL</i>	<i>REAL</i>	
TASA DE INVERSIÓN	7.28%	3.28%	
TASA DE INFLACIÓN	3.87%	3.87%	
TASA DE RIESGO	35.00%		
CAPITALIZACIÓN TERRENO	1.81%		
CAPITALIZACIÓN CONSTRUCC.	3.62%		
TASA DE CAPITALIZACIÓN (i)	5.43%	0.45%	

FORMULA:

$$V = \frac{PMT [1 - (1 + i)^{-n}]}{i}$$

Deducciones mensuales:	\$0.00
Producto Líquido Mensual:	\$0.00

4. RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	NO APLICA
---	-----------

Clave del Avalúo (SHF):	09011060900441807
Fecha del Avalúo:	12/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1491545
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-INM-06-045533

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

V. CONCLUSIONES

1. RESUMEN DE VALORES

VALOR DE MERCADO:	NO APLICA
<i>Inmueble Total</i>	NO APLICA
<i>Por m2</i>	\$0.00
VALOR FÍSICO O DIRECTO:	\$749,900.00
<i>Terreno Total</i>	\$306,273.97
<i>Terreno m2</i>	\$3,200.00
<i>Construcción Total</i>	\$443,597.60
<i>Construcción m2</i>	\$2,480.00
<i>Instalaciones Especiales</i>	\$0.00
VALOR RESIDUAL	NO APLICA
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	NO APLICA

1-A CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

1. Son análisis, opiniones y conclusiones de tipo profesional y están solamente limitadas por los supuestos y condiciones limitantes.
2. Los análisis, opiniones y conclusiones reportados corresponden a un estudio profesional totalmente imparcial.
3. No existe por nuestra parte ningún interés presente o futuro inmediato en la propiedad valuada.
4. Los honorarios no están relacionados con el hecho de concluir un valor predeterminado o en la dirección que favorezca la causa del cliente, el monto del valor estimado, la obtención de un resultado estipulado o la ocurrencia de un evento subsecuente.
5. Personalmente hice la inspección de los bienes objeto de este avalúo y manifestamos que los resultados serán guardados con absoluta confidencialidad
6. El valor comercial se concluye en su valor físico

2. CONCLUSIÓN

VALOR CONCLUIDO **\$749,900.00**

Importe en letra:

SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.

Controlador (FIRMA)	Nombre:	Ing. Gracia María Martinelli Pincione		
	Autorización S.H.F.:	0302612	Cédula Profesional	3353959
	Postgrado (en su caso):	Inmuebles		
	Registro fiscal (en su caso):	MAPG531104FI3		
Valuador (FIRMA)	Nombre:	Arq. Francisco Guzmán Castro		
	Autorización S.H.F.:	0304154	Cédula Profesional	3626305
	Postgrado (en su caso):	Inmuebles		
	Registro fiscal (en su caso):	No aplica		

AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

3. REPORTE FOTOGRÁFICO

INCLUIR FOTOGRAFÍAS DE ENTORNO, FACHADA Y ÁREAS PRINCIPALES QUE EJEMPLIFIQUEN LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS (ACABADOS, BAÑO Y COCINA), SEÑALANDO EL ÁREA A QUE CORRESPONDEN.
EN EL CASO DE CONDOMINIOS, INCLUIR FOTOGRAFÍAS REPRESENTATIVAS DE LAS ÁREAS

NOTA: LAS FOTOGRAFÍAS AQUÍ INCLUIDAS TIENEN EL PROPÓSITO ANTES DESCRITO Y PUEDEN NO CORRESPONDER A LA TOTALIDAD DE LAS ÁREAS DEL INMUEBLE VALUADO.



ESTANCIA



COMEDOR



COCINA



ESCALERAS



GARAGE



JARDIN PRIVATIVO

Clave del Avalúo (SHF):	09011060900441807
Fecha del Avalúo:	12/07/2006
Clave Única de Vivienda:	NO APLICA
Expediente o Folio:	1491545
Num. Servicio VPM	SHF-D.F.-SBI-INM-06-045533

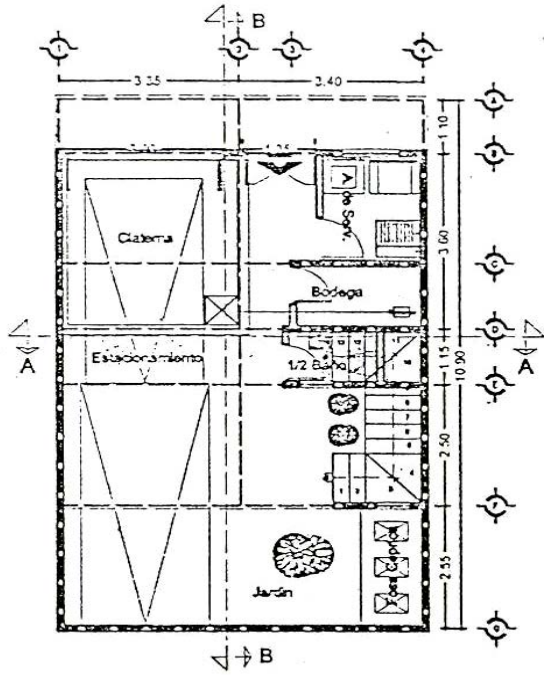
AVALÚO DE INMUEBLE OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA

4. CROQUIS DEL INMUEBLE

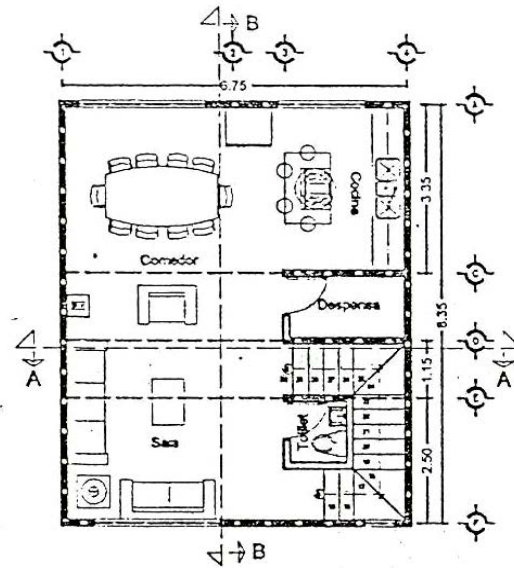
EN ESTE ESPACIO, REPRESENTAR UN CROQUIS GENERAL DEL INMUEBLE:

NOTA: EL PRESENTE CROQUIS TIENE LA FINALIDAD EXCLUSIVA DE OFRECER UNA REPRESENTACIÓN GENERAL DE LA DISTRIBUCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES SOBRE EL TERRENO, PUEDE NO ENCONTRARSE A ESCALA, NI SEÑALAR CON EXACTITUD LA DISTRIBUCIÓN DE LAS ÁREAS ENCONTRADAS EN EL

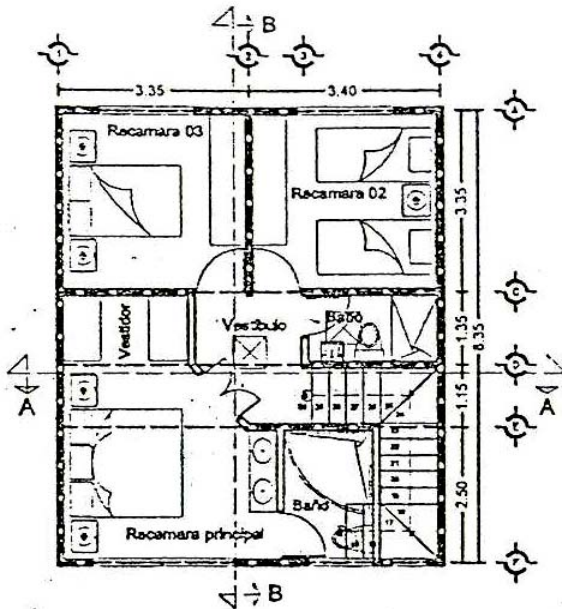
METROS CUADRADOS LEVANTADOS (SI APLICA)



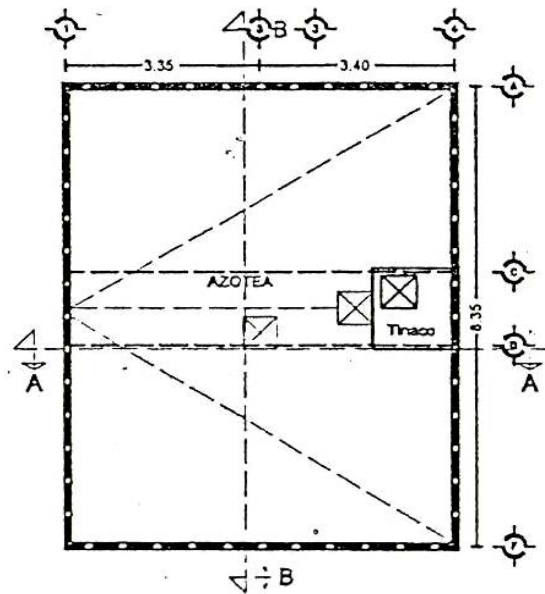
Planta Baja



1er. Piso



2do. Piso



Azotea



HOTEL MARRIOT CASA MAGNA PUERTO VALLARTA

Este es un caso interesante ya que en el momento en el que se realizó la inspección al inmueble, se detectaron varios tipos de construcciones como se vera posteriormente en la descripción que hice del mismo, así como diferentes edades, estos aspectos son detalles que se deberán tomar en cuenta en la aplicación de los factores de demérito, factor por estado de conservación y factor de eficiencia.

En este ejemplo, no apliqué el método de mercado, en realidad, esta basado en el enfoque físico con sus precios unitarios que le corresponde a cada tipo de construcción tomando en cuenta los materiales utilizados en su estructura y en acabados.

AVALÚO INMOBILIARIO



UBICACIÓN:	CALLE:	AV. PASEO DE LA MARINA
	No. 5 -	
	COLONIA:	MARINA VALLARTA
	ENTIDAD:	JALISCO

SOLICITANTE:	Inmobiliaria Valiant S.A. de C.V.
---------------------	-----------------------------------

FECHA:	Diciembre 11, 2006
---------------	--------------------

No. DE AVALUO:	2461
-----------------------	------

I.- ANTECEDENTES

Institución que practica el avalúo:

SCOTIABANK INVERLAT, S.A.
 INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE
 GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT

Sociedad No: S-09

Solicitante del Avalúo: Inmobiliaria Valiant S.A. de C.V.

Domicilio del solicitante: Paseo de la Marina Norte Lote H-5 Manzana 31 Zona Hotelera de Desarrollo Turístico "Marina Vallarta", Puerto Vallarta, Jalisco.

Valuador : E. en V. Ing. Gracia M. Martinelli Pincione

Especialidad : Inmuebles, Maquinaria y equipo y agropecuarios **Ced. Prof.:** 3353959

Reg. Tesorería: V-0666

Registro de la Institución : BIN-032277

Fecha del Avalúo : Diciembre 11, 2006

Fecha de Inspección : 30 de noviembre, 1 y 2 de diciembre de 2006

Inmueble que se Valúa: Hotel Casa Magna Puerto Vallarta

Ubicación del Inmueble:

Calle: AV. PASEO DE LA MARINA

No.Exterior: 5

No.Interior: -

Colonia: MARINA VALLARTA

Municipio: - PUERTO VALLARTA

Entidad Federativa: - JALISCO

Código Postal: 48354

Régimen de Propiedad: Privada individual

Propietario del Inmueble: Cementos Maya S.A. DE C.V.

Domicilio del propietario: Av. Paseo de la Marina N° 5, Marina Vallarta, Puerto Vallarta, Jalisco.

Objeto del Avalúo : Estimar el valor comercial del inmueble

Propósito del Avalúo: **Garantía de crédito,**

N° de Cuenta Predial: U 16503 0 067 0

N° de Cuenta del Agua: 00 135 89

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona: Mixta, habitacional, comercial y de servicios de 1er. orden.

Area ó Corredor de Valor: No aplica

Tipo de construcción dominante: Se distinguen de tipo exclusivo en más de 5 pisos, hoteles y comercios, condominios de lujo con más de 20 niveles de calidad de lujo.

Índice de saturación en la zona: 80%

Población : Normal del área habitacional, flotante para el área de hoteles.

Estrato socioeconómico: .

Contaminación ambiental : Baja.

Uso del Suelo : Mixto, habitacional, comercial y servicios.

Vías de Acceso : La propia Av. Paseo de la Marina al Noreste como vía principal de acceso.

e importancia de las mismas

Servicios públicos : Completos: Agua potable mediante tomas domiciliarias, drenaje, alcantarillado, red de electrificación a través de red subterránea, red telefónica subterránea, alumbrado público con postera metálica y lámparas tipo farol, banquetas de concreto lavado con un ancho de 1.20 m aproximadamente, en algunos tramos con color integral y de forma ondulada para darle paso a las palmeras en las zonas jardinadas exteriores, guarniciones de concreto tipo pecho de paloma, pavimentos de adoquín y piedra bola, vialidades adecuadas, señalización y nomenclatura completa en calles. Cuenta con sitio de taxis cercano y transporte público a 100 m. de distancia aproximadamente, cuenta con vigilancia privada y municipal las 24 hrs. del día mediante policías a pie y en patrullas, centros comerciales, y servicios cercanos.

Equipamiento Urbano : Centros comerciales, gasolineras, iglesias, campo de golf, nomenclatura en calles y señalización.

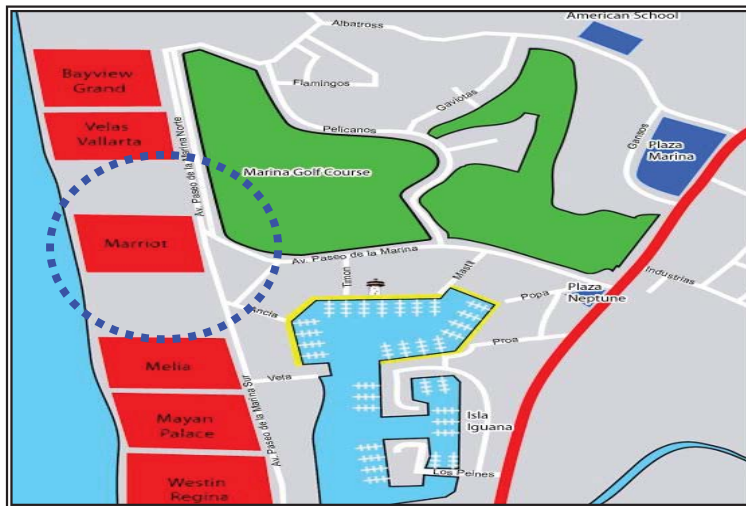
III.- TERRENO

Ubicación del Predio:

CROQUIS DE UBICACIÓN



MACROLOCALIZACIÓN



MICROLOCALIZACIÓN



UBICACIÓN SATELITAL
20° 39.652 N
105° 15.364 O

El inmueble se ubica en la acera Suroeste de la Av. Paseo de la Marina Norte con Av. Paseo de la Marina al oriente., ya que se trata de un circuito que rodea la zona de Marina Vallarta. Además tiene frente a la zona federal marítimo terrestre.

Colindancias:

AL NORESTE: EN DOS LÍNEAS RECTAS UNA DE 194.36 M Y OTRA DE 18.75 M CON PASEO DE LA MARINA NORTE.AL SURESTE: EN LÍNEA RECTA DE 277.68 M COLINDA CON LOTE H-6.AL SUROESTE: EN LÍNEA QUEBRADA DE 216.69 M CON ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE, BAHÍA DE BANDERAS.AL NOROESTE: EN LÍNEA RECTA DE 260.16 M CON LOTE H-4.

SUPERFICIE TOTAL SEGÚN: m²

Según copia fotostática de la escritura N° 19,666 a los 22 días del mes de Marzo de 2000, ante el Lic. Guillermo Ruiz Vazquez, Notario Público N° 3 en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco.

Indiviso sobre el régimen:

Indiviso para cálculo:

Configuración: Forma: Regular Irregular Frentes

Topografía: Terreno con pendiente descendente a partir del nivel de banquetta que ve al mar.

Características Panorámicas De zona hotelera con construcciones propias del lugar.
 y/o Urbanas :

Densidad Habitacional Permitida: Se aprecia: Habitacional hasta 50 hab/ha

Intensidad de Construcción : Se aprecia: Media hasta 3.5 v.a.t.

Servidumbres ó Restricciones: Ninguna, solo las establecidas por el reglamento de construcción.

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL**Uso Actual :**

Se trata del Hotel Casa Magna Puerto Vallarta Resort de la cadena de Hoteles Marriott, categoría Gran Turismo, con un total de 433 habitaciones; en su acceso se observa una fuente que simboliza un par de delfines y un campeón golfista dándonos la bienvenida y alrededor de la cual se encuentra el motor-lobby a cubierto con un pergolado a base de concreto y simulando vigas de madera sobre el cual se encuentra cubierto con un domo de acrílico transparente el cual nos invita a pasar por las escalinatas de acceso principal, que del lado derecho nos acompañan con una pequeña cascada artificial hacia el lobby del hotel, (la idea principal es que este recibimiento a base de cascadas sea en ambos lados ya que actualmente, del lado izquierdo de la escalinata se encuentra en construcción una fuente con las mismas características que la anteriormente descrita), una vez estando en el lobby la sensación de amplitud es notable ya que nos encontramos en un espacio a triple altura, así, estaremos en el punto central del hotel ya que desde aquí, se tiene acceso directo hacia el lado derecho con la recepción y la torre A con todos sus servicios que más adelante se describirán y hacia el lado izquierdo, la torre B que es principalmente de habitaciones. El hotel cuenta con un amplio estacionamiento al que se tiene acceso justo antes del recibimiento en el motor-lobby y el cual cuenta también con su caseta de vigilancia.

La Torre A desarrollada en 6 niveles y sótano, cuenta con un total de 66 habitaciones; en planta baja se encuentran la mayoría de los servicios, todos ellos a una doble altura que nos crea un ambiente confortable empezando con la recepción, frente a ella encontraremos el lobby bar y junto a él está ubicado el restaurante principal denominado "La Estancia", allí mismo se abre un gran pasillo que nos conduce a las áreas verdes y en donde se ubica el gimnasio con vista a un enorme jardín, a través de este pasillo están los salones de eventos sociales y de negocios con los que cuenta el hotel, en realidad se trata de seis salones pequeños con capacidad para 66 personas cada uno con la opción de ser ampliados ya que cuentan con muros divisorios a base de mamparas móviles, tiene también dos salones con capacidad para 200 personas, el hotel proporciona servicio de renta de autos y agencia de viajes, así como una estética y una tienda de regalos, por uno de los costados de los salones encontramos el acceso a dos más de los restaurantes con los que cuenta el hotel y que también tienen accesos independientes por la calle principal que es Av. Paseo de la Marina estos restaurantes son el Champions que está enfocado a las personas que gustan de cualquier tipo de deportes y el no menos importante que es el restaurante Mikado en donde la especialidad es la comida japonesa. Los siguientes cinco niveles corresponden a los cuartos contando con 2 cuartos tipo luxuri, 10 cuartos junior, 13 king y 41 cuartos dobles todas ellas con balcon y vista al mar.

En el sótano se ubica el zona de servicios: cocina, panadería, bodegas, cuarto de máquinas, lavandería, mantenimiento, sanitarios y regaderas para empleados, área de lockers y comedor para empleados el actualmente se encuentra en etapa de remodelación.

La torre B se desarrolla en nueve niveles donde ubican la mayoría de los cuartos teniendo un total de 367 distribuidos en los siguientes tipos y capacidades: 1 suite presidencial, 1 suite vice-presidencial, 2 suites diplomat, 4 ambassador, 1 hospitality, 4 gobernador, 152 king, 194 dobles, 4 cuartos para discapacitados y 4 emperador.

En planta baja tiene tienda de refrigerios, joyería, oficinas administrativas y el centro de negocios, cuenta con 5 elevadores principales dos de ellos panorámicos desde donde se puede observar el gran jardín que se desarrolla a través de todo el largo de la planta baja con palmeras y una cascada que desemboca al pie de estos elevadores.

En los siguientes 8 niveles se encuentran el área de habitaciones distribuidas alrededor del área jardinada de planta baja, en dos secciones, sobre la que balconean los pasillos de circulación.

Una vez estando en el lobby de acceso, desde aquí tendremos una vista espectacular ya que siendo el punto de distribución principal del hotel, al fondo podremos disfrutar de la vista al mar, las grandes áreas jardinadas con fuentes y lagos artificiales así como al gran patio central que al pasar encontraremos una anorme alberca en la que podremos disfrutar del gentil servicio de bar el cual se encuentra en el centro de esta y al que se puede llegar también por un puente de concreto, el bar tiene una característica especial ya que simula una cascada que baja a través de grandes rocas y que nace de un jardín muy bien tratado en la cima de las rocas.

Alrededor de la alberca se encuentran pequeñas palapas y una zona especial con vista directa al mar para tomar sol, junto al restaurante de playa denominado Las Casitas que cuenta con con cubiertas inclinadas a doble altura y vigas de concreto que simulan madera aquí podemos disfrutar de la magnifica vista al mar puesto que tiene también una gran terraza con jardineras y una cubierta a base de carrizos protegidos con acrílico transparente para protección de cualquier inclemencia climática. Además de la alberca y todas estas áreas de descanso, se cuenta con una de cancha de tenis.

En la parte posterior del restaurante de playa, está el área de baños de alberca y junto a estos, el área de kids (lugar de juegos de mesa y actividades recreativas para niños), junto a la zona de alberca para niños. Otra de las características de este hotel es que cuenta también con un muelle a la orilla del mar, desde donde se puede disfrutar de las hermosas puestas de sol. Junto al hotel se localiza un campo de golf que es uno de los deportes más atractivos en esta zona.

CUADRO RESUMEN				
TORRE A		TORRE B		AMENIDADES
Habitaciones:	66	Habitaciones	367	Motor lobby
	Luxuri 02 Cuartos		Suite Presidencial 1 Cuarto	Gimnasio
	Junior 10 Cuartos		Vice Presidencial 1 Cuarto	Alberca Principal
	King 13 Cuartos		Diplomat 2 Cuartos	Bar en alberca principal
	Dobles 41 Cuartos		Ambassador 4 Cuartos	Alberca de niños
Recepción			Hospitality 1 Cuarto	Área de Kids
Lobby			Gobernador 4 Cuartos	Baños
Lobby-Bar			King 152 Cuartos	Patio central
Restaurantes:			Dobles 194 Cuartos	Jardines y Lagos artificiales
	Familiar		Discapacitados 4 Cuartos	Andadores
	Mikado		Emperador 4 Cuartos	Estacionamiento
	Champions		Oficinas Administrativas	Casetas de vigilancia
Salones de Eventos Sociales:			Centro de Negocios	Canchas de Tenis
	6 Salones 66 personas		Tienda de Refrigerios	
	2 Salones 200 personas		Joyería	
Baños				
Tienda de Regalos				
Estética				
Agencia de viajes				
Renta de Autos				
Cuarto de maquinas				
Servicios en zotano				

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS:

Torre A:

- 1-A Cuartos
- 2-A Pasillos
- 3-A Recepción
- 4-A Lobby
- 5-A Lobby bar
- 6-A Restaurante Familiar
- 7-A Restaurante Mikado
- 8-A Restaurante Champions
- 9-A Salones de eventos
- 10-A Baños generales
- 11-A Tiendas
- 12-A Cuarto de máquinas
- 13-A Cocinas y Bodegas

Torre B:

- 1-B Cuartos
- 2-B Pasillos
- 3-B Oficinas
- 4-B Centro de Negocios
- 5-B Tiendas

Amenidades:

- 1-C Motor Lobby
- 2-C Rest. de playa Casitas
- 3-C Gimnasio
- 4-C Kids
- 5-C Baños de alberca

	Tipos de construcción:	Calidad y clasificación de la construcción:	Según T.D.F.	Superficie m2
1-A	Cuartos	Moderna de muy buena calidad	L 10 05	2,577.300
2-A	Pasillos	Moderna de muy buena calidad	K 10 05	1,100.000
3-A	Recepción	Moderna de muy buena calidad	L 02 05	76.000
4-A	Lobby	Moderna de muy buena calidad	L 02 05	224.000
5-A	Lobby Bar	Moderna de muy buena calidad	C 02 05	182.000
6-A	Restaurante La Estancia	Moderna de buena caidad	C 02 05	364.000
7-A	Restaurante Mikado	Moderna de buena calidad	C 02 05	587.000
8-A	Restaurante Champions	Moderna de buena caidad	C 02 05	421.000
9-A	Salones de eventos sociales	Moderna de muy buena calidad	F 02 05	742.500
10-A	Baños	Moderna de muy buena calidad	H 02 05	120.000
11-A	Tiendas	Moderna de buena caidad	C 02 04	197.400
12-A	Cuarto de máquinas	Moderna de mediana calidad	I 02 03	733.080
13-A	Cocinas y bodegas	Moderna de buena caidad	H 02 04	797.060
1-B	Cuartos	Moderna de muy buena calidad	H 10 05	13,300.000
2-B	Pasillos	Moderna de muy buena calidad	K 10 05	3,823.200
3-B	Oficinas	Moderna de buena calidad	O 02 04	120.000
4-B	Centro de Negocios	Moderna de buena calidad	O 02 04	25.000
5-B	Tiendas	Moderna de buena calidad	C 02 04	50.000
1-C	Motor lobby	Moderna de buena calidad	K 02 04	706.860
2-C	Restaurante de playa Casitas	Moderna de buena calidad	C 02 05	440.000
3-C	Gimnasio	Moderna de buena calidad	D 02 04	84.000
4-C	Kids	Moderna de buena calidad	D 02 05	45.000
5-C	Baños	Moderna de buena calidad	D 02 05	55.000

Sup. De const. Según:

Cálculo en planos y levantamiento.

Numero de pisos/niveles:	1-A	Seis niveles
	2-A	Seis niveles
	3-A	Un nivel a triple altura
	4-A	Un nivel a triple altura
	5-A	Un nivel a doble altura
	6-A	Un nivel a doble altura
	7-A	Un nivel a doble altura
	8-A	Un nivel a doble altura
	9-A	Un nivel a triple altura
	10-A	Un nivel
	11-A	Un nivel
	12-A	Un nivel
	13-A	Un nivel
	1-B	Nueve niveles
	2-B	Nueve niveles
	3-B	Un nivel
	4-B	Un nivel
	5-B	Un nivel
	1-C	Un nivel a doble altura
	2-C	Un nivel a doble altura
	3-C	Un nivel
	4-C	Un nivel
	5-C	Un nivel

	Edad aprox de la construcción:	Vida útil remanente en años:	Vida total	Estado de Conservación:	Clave:
1-A	16 años	64 años, con buen mantenimiento	80 años	Bueno	Bu
2-A	16 años	64 años, con buen mantenimiento	80 años	Bueno	Bu
3-A	16 años	64 años, con buen mantenimiento	80 años	Bueno	Bu
4-A	16 años	64 años, con buen mantenimiento	80 años	Bueno	Bu
5-A	16 años	64 años, con buen mantenimiento	80 años	Bueno	Bu
6-A	16 años	73 años, con buen mantenimiento	80 años	Bueno	Bu
7-A	10 años	64 años, con buen mantenimiento	80 años	Bueno	Bu
8-A	16 años	64 años, con buen mantenimiento	80 años	Bueno	Bu
9-A	16 años	64 años, con buen mantenimiento	80 años	Bueno	Bu
10-A	16 años	64 años, con buen mantenimiento	80 años	Bueno	Bu
11-A	16 años	64 años, con buen mantenimiento	80 años	Bueno	Bu
12-A	16 años	64 años, con buen mantenimiento	80 años	Bueno	Bu
13-A	16 años	64 años, con buen mantenimiento	80 años	Bueno	Bu
1-B	16 años	64 años, con buen mantenimiento	80 años	Bueno	Bu
2-B	16 años	64 años, con buen mantenimiento	80 años	Bueno	Bu
3-B	16 años	64 años, con buen mantenimiento	80 años	Bueno	Bu
4-B	16 años	64 años, con buen mantenimiento	80 años	Bueno	Bu
5-B	16 años	64 años, con buen mantenimiento	80 años	Bueno	Bu
1-C	16 años	64 años, con buen mantenimiento	80 años	Bueno	Bu
2-C	7 años	64 años, con buen mantenimiento	80 años	Bueno	Bu
3-C	2 años	77 años, con buen mantenimiento	80 años	Bueno	Bu
4-C	10 años	70 años, con buen mantenimiento	80 años	Bueno	Bu
5-C	16 años	64 años, con buen mantenimiento	80 años	Bueno	Bu

Calidad del proyecto : Bueno.

Unidades rentables o susceptibles de rentarse:

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Obra Negra

Cimentación:	Aparentemente: profundas a base de pilotes y losa de concreto armado.
Estructura:	Mixta; muros de carga, trabes, columnas de concreto armado.
Muros:	De tabicón cemento-arena, de tabla roca de 21cms. de espesor.
Entrepisos:	Aparentemente: losas planas de concreto armado en claros cortos, medianos y grandes.
Techos:	1-A, 2-A, 3-A, 5-A, 7-A, 8-A, 9-A, 10-A, 11-A, 12-A, 1-B, 2-B, 3-B, 4-B, 5-B losas planas de concreto armado 4-A, 6-A, 2-C, 3-C, 6-C, 7-C losas inclinadas de concreto armado, en claros medianos y grandes .
Azoteas :	En losas inclinadas impermeabilizadas y cubiertas de teja de barro rojo, Impermeabilizada y enladrilladas en losas planas.
Bardas:	De tabicón cemento-arena con aplanado de mortero de piedra en altura promedio de 2.5 m.

Revestimientos y Acabados Interiores.

Aplanados:	<p>Exteriores: De aplanado de mezcla con terminado semirrústica y pintura vinílica, En planta baja se despalntan arcos de piedra que llegan hasta el segundo nivel de cada una de las torres..</p> <p>Interiores: 1-A, 1-B pastas texturizadas y aplanados con pintura vinilica, 2-A, 2-B, 6-A aplanado rústico de mortero cemento-arena y pintura vinilica, 3-A, 4-A, 5-A, 2-C, 10-A, 11-A, 5-B, yeso a reventón acabado liso, 7-A, 8-A, papel tapiz de muy buena calidad y pastas en muros, 9-A tapiz de tela de muy buena calidad y mamparas móviles acústicas, 12-A, 13-A aplanado mortero cemento-arena acabado fino con pintura vinilica, 3-B, 4-B tirol planchado, T-8, T-10, 5-C, 6-C aplanado fino cemento-arena.</p>
Plafones:	1-A, 2-A, 3-A, 4-A, 6-A, 8-A, 10-A, 11-A, 13-A, 1-B, 2-B, 3-B, 4-B, 5-B, 2-C, 5-C, 6-C yeso a reventón acabado liso, 7-A, 5-A, 9-A falso plafond con algunos desniveles y diseños especiales, 1-C pergolado de concreto simulando vigas de madera y un domo de acrilico, 12-A, 13-A aplanado de mortero cemento-arena.
Lambrines:	13-A azlulejo de 11 x 11 cm en área de cocinas, 1-A y 1-B Marmol de 30 x 30 cm en áreas húmedas de baños, 6-C loseta cerámica de 30 x 30 cm.
Pisos:	1-A, 6-A, 10-A, 11-A, 1-B, 4-B, 5-B marmol de 30 x 30 cm, 3-A, 4-A, 5-A marmol de 60 x 60 cm, 2-A, 2-B marmol de 30 x 30 cm, cantera de 30 x 30 y cantera de 20 x 20 cm, 7-A duela de madera laminada de buena calidad, 8-A loseta de barro rojo de 30 x 30cm, 9-A alfombra de buena calidad, 12-A firme de concreto, 13-A loseta cerámica de 20 x 20 cm, 3-B loseta cerámica de 30 x 30 cm, 1-C piedra bola, 2-C concreto lavado con color integral, 3-C alfombra de mediana calidad, 6-C loseta cerámica de 30 x 30 cm, 7-C loseta ceramica de 15 x 30 cm, 8-C cantera de 30 x 30 y loseta de barro de 15 x 15 cm, 9-C adoquin de 15 x 15 cm y detalles de piedra bola.
Zoclos :	De acuerdo al piso.
Escaleras:	De servicio con escalones de cemento acabado aparente acabado martelinado sobre rampa de concreto armado.
Pintura:	En general, vinilica en interiores y exteriores.
Recubrimientos	
Especiales:	9-A lambrin de madera de muy buena calidad con terminado en barniz, 1-A detalles de cantera gris en suites presidencial y vice-presidencial.
Carpintería:	
	<p>Puertas: De tambor con forro de triplay de pino terminado en barniz,.</p> <p>Guardarropa: puertas de tipo persiana de pino y terminado en barniz.</p>

Lambrines o Plafones: T-2 lambrin de madera de muy buena calidad con terminado en barniz Lambrin de madera de encino con terminado en barniz en un muro de estancia-comedor,.

Pisos: No tiene..

Instalaciones Hidr. y sanitarios Ocultas, completas, con desagües de p.v.c., albañales de tubo de cemento.Ocultas y completas con alimentaciones de tubería de cobre..

Muebles de baño : Blancos y de calidad buena lavabo(s) de ovalin, con cubierta de marmol,cocineta en suites presidencial y vice presidencial de mediana calidad.

Inst. Eléctrica: Completas, con accesorios de calidad med. e iluminación por centros, spots.

Puertas y ventanería: puertas y ventanas con marcos de madera.

Herrería: Ventanas en claros cortos de perfiles de aluminio anodizado cancelles de piso a techo de aluminio.

Vidriería: cristal filtrasol de 5mm de espesor.

Cerrajería: T-6 puertas automáticas en puertas principales.

Fachada: Moderna de buena calidad con aplanado de mezcla, y pintura y piedra volcánica,.

Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias :

Instalaciones especiales:

N°	Descripcion:	Cantidad	Unidad	Indiviso	Edad	Conservacion
1	Ver relacion anexa, maquinaria y equipo y equipo de					
2	cocina					
3						
4						
5						

VER LISTA ANEXA

Elementos Accesorios:

N°	Descripcion:	Cantidad	Unidad	Indiviso	Edad	Conservacion
1						
2						
3						
4						
5						

VER LISTA ANEXA

Obras Complementarias:

N°	Descripcion:	Cantidad	Unidad	Indiviso	Edad	Conservacion
1	ALBERCA PRINCIPAL CON SNACK BAR	1.00	LOTE	100.00%	16	BUENO
2	ALBERCA PARA NIÑOS	1.00	LOTE	100.00%	10	BUENO
3	JACUZZI	1.00	LOTE	100.00%	16	BUENO
4	PATIO CENTRAL	969.00	M2	100.00%	16	BUENO
5	ANDADORES	800.00	M2	100.00%	16	BUENO
6	ESTACIONAMIENTO	7686.00	M2	100.00%	16	BUENO
7	PUENTE DE ACCESO A REST. MIKADO	178.50	M2	100.00%	16	BUENO
8	PUENTE DE ACCESO A BAR DE ALBERCA	20.00	M2	100.00%	16	BUENO
9	BARDAS PERIMETRALES	537.84	ML	100.00%	16	BUENO
10	MUROS BAJOS	215.00	ML	100.00%	16	BUENO
11	PERGOLAS	1030.20	ML	100.00%	16	BUENO
12	JARDINES Y PAISEJE EXTERIOR	10450.00	M2	100.00%	16	BUENO
13	JARDIN CENTRAL TORRE B	1.00	LOTE	100.00%	16	BUENO
14	CASETA DE VIGILANCIA	2.00	LOTE	100.00%	16	BUENO
15	PALAPAS DE SERVICIOS	1.00	LOTE	100.00%	16	BUENO

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Se aplicará el enfoque de costos y de ingresos; no aplica el enfoque de mercado ya que no se identificaron inmuebles semejantes en venta.

Es pertinente mencionar que en los dos últimos años Puerto Vallarta ha experimentado un despegue inmobiliario muy importante, se podría decir el más importante de los últimos 10 años, lo que ha incrementado considerablemente el valor de los pocos predios que se encuentran en oferta. Además tanto en la zona de Puerto Vallarta y sobre todo en Marina Vallarta ya no quedan terrenos disponibles con frente al mar y con dimensiones para la realización de un proyecto hotelero.

VII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

No aplica el enfoque de mercado ya que no se identificaron inmuebles semejantes en venta.

Resultado por enfoque comparativo de mercado \$/m2	NO APLICA
Valor comparativo de mercado	NO APLICA

VIII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS

A) DEL TERRENO:

LOTE TIPO O DOMINANTE:	50,000.00	m2
VALOR DE CALLE O DE ZONA:	\$ 4,000.00	m2

DETERMINACION DE FACTORES DE EFICIENCIA DEL TERRENO:

AREA O CORREDOR DE VALOR:		No aplica									
FZo	1.00	FUb	1.00	FFr	1.00	FFo	1.00	FSu	1.00	FRe	1.00
Fracc.	Sup. m2	V.unit.\$/m2		Fre aplicado		V.res.\$/m2		Valor Fracc.			
1	56,619.070	4,000.00		1.00		4,000.00		226,476,280.00			

Suma:	56,619.070					Valor parcial:	226,476,280.00
Indiviso:	100.00%					VALOR DEL TERRENO:	226,476,280.00
Valor medio del terreno \$/m2 :	4,000.00						

Tipo	Uso	Con	Clave	Depreciación Edad		Factor por Conservación	Factor de Eficiencia	Demerito %
				Tesorería	Aplicable			
1-A	Cuartos	Bu	L 10 05	0.8200	0.82	1.10	0.90	10
2-A	Pasillos	Bu	K 10 05	0.8200	0.82	1.10	0.90	10
3-A	Recepción	Bu	L 02 05	0.8200	0.82	1.10	0.90	10
4-A	Lobby	Bu	L 02 05	0.8200	0.82	1.10	0.90	10
5-A	Lobby Bar	Bu	C 02 05	0.8200	0.82	1.10	0.90	10
6-A	Restaurante La Estancia	Bu	C 02 05	0.8382	0.84	1.10	0.92	8
7-A	Restaurante Mikado	Bu	C 02 05	0.8784	0.88	1.10	0.97	3
8-A	Restaurante Champions	Bu	C 02 05	0.8200	0.82	1.10	0.90	10
9-A	Salones de eventos sociales	Bu	F 02 05	0.8200	0.82	1.10	0.90	10
10-A	Baños	Bu	H 02 05	0.8200	0.82	1.10	0.90	10
11-A	Tiendas	Bu	C 02 04	0.8200	0.82	1.10	0.90	10
12-A	Cuarto de máquinas	Bu	I 02 03	0.8200	0.82	1.10	0.90	10
13-A	Cocinas y bodegas	Bu	H 02 04	0.8200	0.82	1.10	0.90	10
1-B	Cuartos	Bu	H 10 05	0.8200	0.82	1.10	0.90	10
2-B	Pasillos	Bu	K 10 05	0.8200	0.82	1.10	0.90	10
3-B	Oficinas	Bu	O 02 04	0.8200	0.82	1.10	0.90	10
4-B	Centro de Negocios	Bu	O 02 04	0.8200	0.82	1.10	0.90	10
5-B	Tiendas	Bu	C 02 04	0.8200	0.82	1.10	0.90	10
1-C	Motor lobby	Bu	K 02 04	0.8200	0.82	1.10	0.90	10
2-C	Restaurante de playa Casitas	Bu	C 02 05	0.9113	0.91	1.00	0.91	9
3-C	Gimnasio	Bu	D 02 04	0.9772	0.98	1.00	0.98	2
4-C	Kids	Bu	D 02 05	0.8875	0.89	1.10	0.98	2
5-C	Baños	Bu	D 02 05	0.8200	0.82	1.10	0.90	10

Tipo	Sup.m2	V.R.N.\$/m2	Demto.	V.R.N.Rest.\$/m2	Indiviso	V. N. R. (\$)
1-A	2,577.30	13,100.00	10	11,790.00	100.00%	30,386,367.00
2-A	1,100.00	5,400.00	10	4,860.00	100.00%	5,346,000.00
3-A	76.00	8,000.00	10	7,200.00	100.00%	547,200.00
4-A	224.00	7,000.00	10	6,300.00	100.00%	1,411,200.00
5-A	182.00	8,800.00	10	7,920.00	100.00%	1,441,440.00
6-A	364.00	9,200.00	8	8,464.00	100.00%	3,080,896.00
7-A	587.00	8,700.00	3	8,439.00	100.00%	4,953,693.00
8-A	421.00	8,500.00	10	7,650.00	100.00%	3,220,650.00
9-A	742.50	12,500.00	10	11,250.00	100.00%	8,353,125.00
10-A	120.00	6,800.00	10	6,120.00	100.00%	734,400.00
11-A	197.40	5,800.00	10	5,220.00	100.00%	1,030,428.00
12-A	733.08	5,500.00	10	4,950.00	100.00%	3,628,746.00
13-A	797.06	6,100.00	10	5,490.00	100.00%	4,375,859.40
1-B	13,300.00	13,600.00	10	12,240.00	100.00%	162,792,000.00
2-B	3,823.20	5,400.00	10	4,860.00	100.00%	18,580,752.00
3-B	120.00	6,000.00	10	5,400.00	100.00%	648,000.00
4-B	25.00	6,000.00	10	5,400.00	100.00%	135,000.00
5-B	50.00	5,800.00	10	5,220.00	100.00%	261,000.00
1-C	706.86	5,500.00	10	4,950.00	100.00%	3,498,957.00
2-C	440.00	7,100.00	9	6,461.00	100.00%	2,842,840.00
3-C	84.00	6,200.00	2	6,076.00	100.00%	510,384.00
4-C	45.00	6,200.00	2	6,076.00	100.00%	273,420.00
5-C	55.00	7,000.00	10	6,300.00	100.00%	346,500.00

Suma: 26,770.40 VRN 286,532,416.00

Valor medio \$/m2: 9,652.41

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 258,398,857.40

C) INSTALACIONES ESPECIALES:

INSTALACIONES ESPECIALES, VER ANEXO CALCULO Y DESCRIPCIÓN

		VRN	VNR
MAQUINARIA Y EQUIPO	IE	32,755,547.00	13,475,374.00
EQUIPO DE COCINA	IE	36,315,240.00	14,384,498.00
			27,859,872.00

PRIVATIVAS:

ALBERCA PRINCIPAL CON S	OC	1.00	LOTE	16	5,950,000.00	1.00	0.82	4,879,000.00
ALBERCA PARA NIÑOS	OC	1.00	LOTE	10	600,000.00	1.00	0.90	540,000.00
PATIO CENTRAL	OC	969.00	M2	16	650.00	1.00	0.82	516,477.00
ANDADORES	OC	800.00	M2	16	820.00	1.00	0.82	537,920.00
ESTACIONAMIENTO	OC	7686.00	M2	16	420.00	1.00	0.80	2,582,496.00
PUENTE DE ACCESO A RES	OC	178.50	M2	16	2,100.00	1.00	0.82	307,377.00
PUENTE DE ACCESO A BAR	OC	20.00	M2	16	1,300.00	1.00	0.82	21,320.00
BARDAS PERIMETRALES	OC	537.84	ML	16	1,750.00	1.00	0.82	771,800.40
MUROS BAJOS	OC	215.00	ML	16	850.00	1.00	0.82	149,855.00
PERGOLAS	OC	1030.20	ML	16	1,200.00	1.00	0.82	1,013,716.80
JARDINES Y PAISEJE EXTER	OC	10450.00	M2	16	960.00	1.00	0.82	8,226,240.00
JARDIN CENTRAL TORRE B	OC	1.00	LOTE	16	850,000.00	1.00	0.82	697,000.00
CASETA DE VIGILANCIA	OC	2.00	LOTE	16	3,600.00	1.00	0.82	5,904.00
PALAPAS DE SERVICIOS	OC	1.00	LOTE	16	2,900.00	1.00	0.82	2,378.00
								-
VRN		24,717,130.00				TOTALES:		20,251,484.20

VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES: 48,111,356.20

Resultado del enfoque de costos (a+b+c). Valor Físico ó Directo: \$ 532,986,493.60

IX.- APLICACION DEL ENFOQUE DE INGRESOS

Ver hoja anexa Estados de Resultados Proforma

Se realizó el análisis paramétrico de flujo de efectivo descontado con datos obtenidos de información proporcionada por la operadora y corroborada con datos de la zona, tanto en tarifas como en porcentajes de ocupación

N° de cuartos	433	Escenario de análisis	10 años
Tarifa promedio	\$1,495.00	Tasa de descuento	10%
% de ocupación	65%		

RESULTA UN VALOR DE CAPITALIZACION DE: \$ 897,204,753.00

X.- RESUMEN

Resultados por enfoque:

Comparativo de mercado (Valor comparativo de Mercado)

No aplica

Costos (Valor Físico o Directo)

\$ 532,986,493.60

Ingresos (Valor de Capitalización de Rentas)

\$ 897,204,753.00

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Declaraciones: Se concluye como valor comercial el correspondiente al Enfoque de Ingresos, que en números redondos es:

XII.- CONCLUSIÓN

Valor Comercial en Números Redondos :

\$ 897,200,000.00

OCHOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100

Esta cantidad representa el valor comercial al día :

Diciembre 11, 2006

XIII.- VALOR REFERIDO (En su caso)

Fecha a referir :	Valor:	-	PESOS ACTUALES	Indice anterior:	0
Factor:	Valor:	-	VIEJOS PESOS	Indice actual:	0

VALUADOR

EL PRESENTE DICTAMEN NO TENDRA VALIDEZ PARA NINGÚN FIN DISTINTO AL ESPECIFICADO EN LA CARATULA DEL MISMO, ASÍ MISMO SI CARECE DE LOS SELLOS Y FIRMAS DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS POR LA INSTITUCION.

Valuador E. en V. Ing. Gracia M. Martinelli Pincione
Especialidad : Inmuebles, Maquinaria y equipo
Registro de la Institución BIN-032277

SCOTIABANK INVERLAT, S.A.

FIRMAS AUTORIZADAS

XIV.- ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA EL TERRENO

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

Datos del inmueble que se valúa	
Ubicación :	AV. PASEO DE LA MARINA 5 No.Interior: - Colonia: MARINA VALLARTA
Sup. Terr :	56,619.07 m2
Sup. Const :	26,770.40 m2
Edad :	16 años.
Caract :	Hotel Casa Magna Puerto Vallarta

Caso	Calle y Número	Colonia	Sup. T	Sup. C (en su caso)	edad (en su caso)	Clasif. (en su caso)	telefono	Informante
1	AV. PASEO DE LA MARINA LOTE CG1	MARINA VALLARTA, PUERTO VALLARTA, JALISCO	8,000.00	-			221-0286	Sr. Eugenio Gonzalez; Neptune Realtors
	TERRENO PLANO USO MIXTO HABITACIONAL- COMERCIAL, FRENTE A LA BALLENA						OFERTA:	35,200,000.00
2	BOULEVARD FRANCISCO MEDINA ASCENCIO	ZONA HOTELERA SUR, PUERTO VALLARTA, JALISCO.	15,000.00	-				Lic. Missael Rocha Magaña, S.A. de C.V., Alta Plusvalía
	TERRENO CON FRENTE A PLAYA EN ZONA HOTELERA, JUNTO AL SHERATON						OFERTA:	66,000,000.00
3	BOULEVARD FLAMINGOS	FLAMINGOS NAYARTA, NAYARIT	50,000.00	-				Lic. Missael Rocha Magaña, S.A. de C.V., Alta Plusvalía
	TERRENO HOTELERO, CON FRENTE A PLAYA, JUNTO AL RIU JALISCO						OFERTA:	220,000,000.00
4				-			OFERTA:	
5				-			OFERTA:	
6				-			OFERTA:	

nota: (en su caso) se refiere a las muestras donde se aplicará la metodología indirecta por residual.

Considerando el valor del terreno a partir de un procedimiento residual estático: $F = [VI (1 - b)] - P_n$									
Caso	Tipo de inmueble	b	[VI (1-b)]	Pagos (\$/m²)	Demto.	Pagos netos (\$/m²)	Pagos totales	VI-Pn	Valor Unitario (\$/m2)
1	baldío	1.00	35,200,000	0	1.00	0	0	0	-
2	baldío	1.00	66,000,000	0	1.00	0	0	0	-
3	baldío	1.00	220,000,000	0	1.00	0	0	0	

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SUELO).

Caso	Oferta ajustada \$	Sup. Terreno m²	\$/m²	Factores de Homologación					Factor Resultante	\$/m²
				Fzonia	F frente a playa	F sup	F uso	NEGOCIACIÓN		
1	35,200,000	8,000.00	4,400.00	1.00	1.30	0.82	1.20	0.75	0.96	4,233.03
2	66,000,000	15,000.00	4,400.00	1.20	1.00	0.88	1.00	0.80	0.84	3,698.60
3	220,000,000	50,000.00	4,400.00	1.30	1.00	0.99	1.00	0.70	0.90	3,954.53

Análisis estadístico por m2:

MEDIA GEOMETRICA:	3,956.04
MEDIA ARMONICA:	3,950.05
PROMEDIO:	3,962.05
DESVIACION ESTANDAR	267.30
COEFICIENTE DE DISP.	6.74642%

Valor homologado aplicable:	3,962.05
En N.R.:	\$4,000.00

XV.- REPORTE FOTOGRÁFICO



MOTOR LOBBY



LOBBY



RECEPCION



LOBBY BAR



SALONES DE EVENTOS



SALON PARA 66 PERSONAS

XV.- REPORTE FOTOGRÁFICO



BAÑOS GENERALES



BAÑOS GENERALES



BAÑOS GENERALES



ANDADORES Y JARDINES



RESTAURANTE "LA ESTANCIA"



RESTAURANTE "LA ESTANCIA"

XV.- REPORTE FOTOGRÁFICO



RESTAURANTE "MIKADO"



RESTAURANTE "MIKADO"



PUENTE DE ACCESO A "MIKADO"



RESTAURANTE "CHAMPIONS"



RESTAURANTE "CHAMPIONS"



RESTAURANTE "CHAMPIONS"

XV.- REPORTE FOTOGRÁFICO



RESTAURANTE "LAS CASITAS"



RESTAURANTE "LAS CASITAS"



RESTAURANTE "LAS CASITAS"



GIMNASIO



" KIDS "



ALBERCA DE NIÑOS

XV.- REPORTE FOTOGRÁFICO



BAÑOS DE ALBERCA



ÁREA DE ALBERCA



ALBERCA PRINCIPAL



ÁREAS JARDINADAS



TORRE A



TORRE B

XV.- REPORTE FOTOGRÁFICO



PASILLOS TORRE A



CUARTO TIPO LUXORY



CUARTO TIPO LUXORY



BAÑO



BAÑO



XV.- REPORTE FOTOGRÁFICO



CUARTO TIPO DOBLE



CUARTO TIPO KING



BAÑOS DE CUARTOS PARA MINUSVALIDOS



BAÑOS DE CUARTOS PARA MINUSVALIDOS



CUARTO TIPO EMPERADOR



CUARTO TIPO EMPERADOR

XV.- REPORTE FOTOGRÁFICO



SUITE PRESIDENCIAL



SUITE PRESIDENCIAL



SUITE PRESIDENCIAL



SUITE PRESIDENCIAL



BAÑO DE SUITE PRESIDENCIAL



BAÑO DE SUITE PRESIDENCIAL

XV.- REPORTE FOTOGRÁFICO



SUITE VICEPRESIDENCIAL



SUITE VICEPRESIDENCIAL



SUITE VICEPRESIDENCIAL



SUITE VICEPRESIDENCIAL



BAÑO DE SUITE VICEPRESIDENCIAL



BAÑO DE SUITE VICEPRESIDENCIAL

XV.- REPORTE FOTOGRÁFICO



CUARTO TIPO DIPLOMAT



CUARTO TIPO DIPLOMAT



BAÑO CUARTO TIPO DIPLOMAT



CUARTO TIPO GOBERNADOR



CUARTO TIPO GOBERNADOR



CUARTO TIPO GOBERNADOR

XV.- REPORTE FOTOGRÁFICO



CUARTO TIPO AMBASADOR



CUARTO TIPO AMBASADOR



TERRAZA TIPO AMBASADOR



CUARTO TIPO AMBASADOR



JARDIN INTERIOR EN TORRE B



JARDIN INTERIOR EN TORRE B

XV.- REPORTE FOTOGRÁFICO



CASCADA ARTIFICIAL EN TORRE B



ELEVADORES



ACCESO



ACCESO



ESTACIONAMIENTO



CIRCULACIONES

XV.- REPORTE FOTOGRÁFICO



LAVADORA



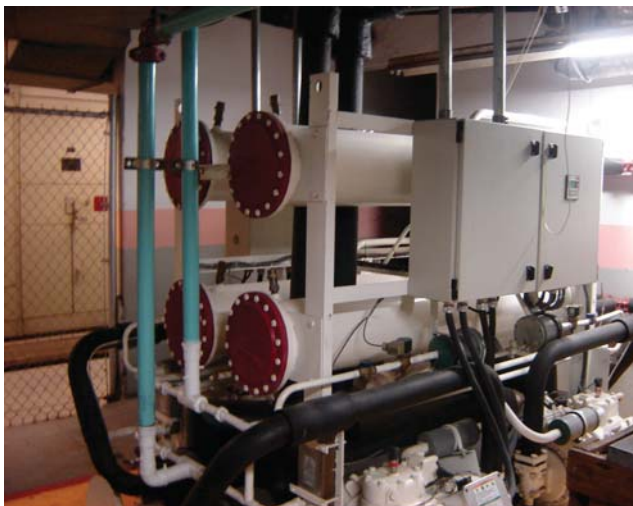
MANGLE



PLANCHADORAS



TERMOTANQUE CAP. 10970 LT.



TECSIR DOBLE



SUB ESTACION

XV.- REPORTE FOTOGRÁFICO



COMPRESORA



BOMBAS CONTRA INCENDIO



BOMBAS



MANEJADORAS DE AIRE



EQUIPO COCINA

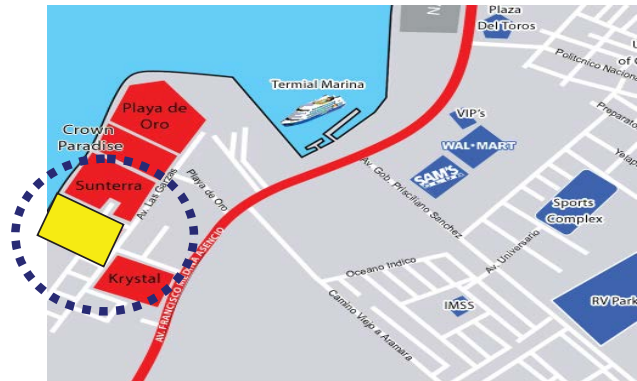


ESTUFAS

ANEXO TERRENOS COMPARABLES



Caso	Calle y Número	Colonia	Superficie Total	Teléfono	•••••
1	AV. PASEO DE LA MARINA LOTE CG1	MARINA VALLARTA, PUERTO VALLARTA , JALISCO	\$8,000.00	221-0286	Sr. Eugenio Gonzalez; Neptune Realtors
	TERRENO PLANO USO MIXTO HABITACIONAL- COMERCIAL, FRENTE A LA BALLENA			OFERTA: \$35,200,000.00	



Caso	Calle y Número	Colonia	Superficie Total	Teléfono	•••••
2	BOULEVARD FRANCISCO MEDINA ASCENCIO	ZONA HOTELERA SUR, PUERTO VALLARTA, JALISCO.	\$15,000.00		Lic. Missael Rocha Magaña, S.A. de C.V., Alta Plusvalía
	TERRENO PLANO USO MIXTO HABITACIONAL- COMERCIAL, FRENTE A LA BALLENA			OFERTA: \$66,000,000.00	



Caso	Calle y Número	Colonia	Superficie Total	Teléfono	•••••
3	BOULEVARD FLAMINGOS	FLAMINGOS NAYARTA, NAYARIT	\$50,000.00		Lic. Missael Rocha Magaña, S.A. de C.V., Alta Plusvalía
	TERRENO HOTELERO, CON FRENTE A PLAYA, JUNTO AL RIU JALISCO			OFERTA: \$220,000,000.00	



REFLEXIONES PERSONALES

Después de conocer el mundo de la valuación inmobiliaria, puedo reafirmar que puede ser perfectamente una rama más de la arquitectura, siendo que podemos explotar como arquitectos al máximo todos los conocimientos adquiridos durante la licenciatura.

En especial, este es un mundo que me ha atraído puesto que tengo la oportunidad de acceder a infinidad de conjuntos habitacionales, nuevos desarrollos y conceptos diferentes a cerca de la arquitectura que se crea en la actualidad.

Desarrollar un poco más el análisis de espacios y proyectos arquitectónicos, funcionalidad, ambiente y análisis urbano de cada uno de los proyectos que diariamente tengo la oportunidad de visitar me dan la perspectiva de ampliar ese lado crítico personal que cada uno de los arquitectos debemos tener.