

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO
ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA



**BASES NORMATIVAS PARA LA ELABORACIÓN
Y REVISIÓN DE AVALÚOS QUE
REQUIERE EL PODER JUDICIAL**

TESINA QUE PARA OBTENER EL GRADO DE: **ESPECIALISTA EN VALUACIÓN
INMOBILIARIA**

PRESENTA: **ING. MIGUEL ÁNGEL MUCIÑO RUIZ**

DIRECTOR DE TESINA: **ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ
VELÁZQUEZ**

SINODALES PROPIETARIOS: **ARQ. DANIEL JORGE SILVA TROOP
LIC. EVARISTO ROMERO SALGADO**

SINODALES SUPLENTE: **ARQ. MAURICIO GUTIÉRREZ ARMENTA
DRA. ESTHER MAYA PÉREZ**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

*Agradezco a todos mis profesores de la
Especialización en Valuación Inmobiliaria por
transmitir sus conocimientos y exhortarnos a ser
mejores profesionalmente*

*Invito y exhorto a mi familia y compañeros a
alcanzar sus metas y recordarles que nunca es
tarde, sólo es cuestión de decisión.*

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	4
I. MARCO JURÍDICO	6
II. FUNDAMENTOS DE LA VALUACIÓN INMOBILIARIA	9
1. ORIGEN DEL VALOR	9
2. PRINCIPIOS DEL VALOR	11
3. FACTORES QUE MODIFICAN EL VALOR.....	13
4. HOMOLOGACIÓN	14
III. BASES NORMATIVAS PARA ELABORACIÓN Y REVISIÓN DE AVALÚOS.....	20
1. PROCEDIMIENTO DE VALUACIÓN.....	20
2. BASES NORMATIVAS.....	23
IV. ESTUDIOS DE CASO	35
CONCLUSIONES	36
BIBLIOGRAFÍA.....	38
GLOSARIO	39
ANEXO 1	
ANEXO 2	

INTRODUCCIÓN

En nuestra sociedad cuando se recurre al sistema de justicia para presentar alguna demanda o querrela sobre bienes inmuebles, se requiere de los servicios de profesionales en Derecho para que en base a los ordenamientos en materia civil y/o penal vigentes, se planté aquélla en los debidos términos, incluyendo documentales probatorias como son las periciales en valuación inmobiliaria, topográfica, contable, etc., ya sea que dichas periciales sean aportadas por las partes o de los peritos designados por el juzgador, elegidos de la *lista de auxiliares de la administración de justicia*.

Por lo anterior, como la participación de los peritos resulta muy importante en el ámbito judicial, los requisitos y procedimientos de selección para integrar la lista de peritos auxiliares de la administración de justicia se han ido perfeccionando anualmente, mencionando entre algunos: poseer título profesional y/o especialidad acorde con la materia de dictaminación, presentar examen escrito relacionado con la materia a dictaminar, actualizar datos personales y demostrar buen desempeño durante el periodo anterior. Sin embargo, no existe ordenamiento normativo que contenga la información por ciencia, arte o especialidad sobre la que versen las periciales requeridas por el Poder Judicial.

Por lo que, en el presente estudio, a fin de atender la carencia de bases normativas que regulen la elaboración y revisión de avalúos inmobiliarios que requiere el Poder Judicial, se plantea su análisis y obtención a partir de la siguiente **hipótesis**:

No existen bases de normatividad para la elaboración y revisión de avalúos inmobiliarios que requiere el Poder Judicial

Por lo anterior, en la obtención de la normatividad mencionada, se fija el **objetivo** de *proponer las bases mínimas de normatividad en valuación inmobiliaria en el ámbito judicial*; por lo que, a fin de lograr el objetivo planteado:

En el **Capítulo I** se procede a investigar el marco jurídico que regula actualmente al Poder Judicial con la Valuación Inmobiliaria, desde sus instituciones como es el Tribunal Superior de Justicia, encargado de la impartición de justicia, y el Consejo de la Judicatura, encargado de la administración, vigilancia y disciplina de los órganos judiciales, hasta la participación de los peritos auxiliares de la administración de justicia, cuyos derechos y obligaciones están reglamentados por la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Código de Procedimientos Penales para el Distrito Federal y Nuevo Código Penal para el Distrito Federal. Para este estudio se consideran leyes, códigos y reglamentos vigentes.

Así mismo, se mencionan aquellos juicios en los que se involucra la adquisición y enajenación de bienes inmuebles, como son Apeo y deslinde, Sucesiones y Prescripción positiva. Cabe aclarar que aunque en dichos juicios no se precisa el objeto de los avalúos solicitados, éstos se resuelven por los tres enfoques ya conocidos: costos, ingresos y mercado, concluyendo con el valor comercial, que en la mayoría de los casos resulta ser el valor de mercado, ya que el mercado reconoce el valor que tienen los inmuebles por la oferta y la demanda.

Por lo que se refiere a las sanciones por incumplimiento que se aplican a los auxiliares de la administración de justicia, aquéllas se encuentran en varios ordenamientos.

En el **Capítulo II** se hace la propuesta de las bases de la normatividad para la elaboración y revisión de avalúos que requiere el Poder Judicial, tomando como base el estudio y análisis de los fundamentos de la valuación inmobiliaria, como son:

La Teoría Subjetiva del Valor y la Teoría Objetiva del Valor que nos permiten entender la cualidad subjetiva del valor de mercado y los conceptos cuantitativos u objetivos de precio y costo.

Los Principios aplicables a la valorización de los bienes inmuebles, como son los de anticipación, cambio, competencia, conformidad, crecimiento, equilibrio y declinación, equilibrio, ingresos crecientes y decrecientes, de mayor y mejor uso, de progresión, de regresión, uso consistente, transparencia y finalidad, cuya interdependencia permite conocer ciertos factores presentes e influencias específicas que modifican un caso en particular, así como comprender el por qué, el cómo y cuándo ciertas cosas cambian y/o afectan a la valuación.

Las Fuerzas que modifican el valor de los bienes inmuebles, ya sea que disminuya, aumente, se nivele o se anule, están constituidas por cuatro grandes fuerzas de tipo económico, físico, político y social, generadas por la actividad humana y la naturaleza. Dichas fuerzas están ligadas entre sí y en constante cambio, pudiendo llegar a ser incuestionables.

La Homologación es el proceso que permite analizar inmuebles comparables con respecto al inmueble en estudio (sujeto), premiándolos o castigándolos de acuerdo a las variables consideradas; así se producen los factores de ajuste cuyo promedio da lugar a un factor resultante por cada comparable. Estos factores resultantes se aplican a los datos de la investigación de mercado, obteniendo los valores unitarios homologados de cada comparable, cuyo promedio se multiplica por la superficie del inmueble en estudio para obtener el valor de mercado (buscado).

Así mismo, independientemente de que queda a juicio del valuador utilizar los criterios y las fórmulas que den resultados más afines a los valores comerciales, evitando mezclar procedimientos catastrales con comerciales, se propone un sistema para homologar criterios de valuación entre los Peritos Auxiliares de la Administración de Justicia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, mediante el análisis de los criterios existentes.

Con los fundamentos ya mencionados, se pasa finalmente, al Procedimiento y Esquema de Valuación, permitiendo resumir las bases normativas mínimas para la elaboración y revisión de avalúos requeridos por el Poder Judicial.

En el **Capítulo III** se realizan de manera ilustrativa dos ejemplos de elaboración de avalúos que requiere el Poder Judicial, aplicando las bases normativas y fundamentos de la valuación inmobiliaria.

I. MARCO JURÍDICO

En el Distrito Federal, el Poder Judicial corresponde al Tribunal Superior de Justicia y al Consejo de la Judicatura. El Consejo de la Judicatura se encarga de la administración, vigilancia y disciplina del Tribunal, Juzgados y demás órganos judiciales, en los términos que la ley establece.

El Consejo de la Judicatura se creó por el decreto que reformó el artículo 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicado el 31 de diciembre de 1994 en el Diario Oficial de la Federación. El Consejo se integra por siete miembros: el Presidente del Consejo quien también lo es del Tribunal, 1 Magistrado, 1 Juez de Primera Instancia, 1 Juez de Paz, 1 consejero designado por el Jefe de Gobierno y 2 por la Asamblea Legislativa.

La impartición de justicia en el Distrito Federal corresponde al Tribunal Superior de Justicia por medio de los Magistrados, Jueces de lo Civil, Penal, Familiar, Arrendamiento inmobiliario, para Adolescentes y de Paz.

Para la impartición de justicia, el Tribunal Superior de Justicia cuenta con los auxiliares de la administración de justicia, como son los peritos, en particular, los peritos en valuación inmobiliaria, cuyos derechos y obligaciones se encuentran reglamentados por la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia, en sus títulos sexto y séptimo, artículos 101 a 106, y en lo referente a los aranceles, artículo 140. Además, en sus Artículos 102 y 103, se indica que los peritajes en materia de alguna profesión, deben ser elaborados por profesionales titulados, quienes deben conocer la ciencia sobre la que verse el peritaje. Así mismo, que los peritos designados por los jueces, deben acreditar su pericia ante un jurado que designe el Consejo de la Judicatura.

En caso de existir dudas sobre un peritaje realizado por peritos designados, de las partes o por los jueces, así como, existir diferencias en dictámenes de valuación (Artículo 353 del Código de Procedimientos Civiles) de cualquier clase de bienes y derechos, esta diferencia entre avalúos debe ser menor del 30% en relación al monto mayor, pero si es mayor del 30%, *se debe nombrar un perito tercero en discordia*. Previo a la designación de un perito tercero en discordia, sería de gran ayuda que el Poder Judicial contara con las bases normativas mínimas para la elaboración y revisión de avalúos, ya que se agotaría esta primera instancia.

Entre los juicios relacionados con avalúos inmobiliarios que resuelve el Tribunal Superior de Justicia, se pueden mencionar los siguientes:

- El Apeo y Deslinde, tratado en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en sus artículos del 932 al 937.

“El apeo o deslinde tiene lugar siempre que no se hayan fijado los límites que separan un predio de otro u otros, o que habiéndose fijado hay motivo fundado para creer que no son exactos, ya porque naturalmente se hayan confundido o porque se hayan destruido las señales que los marcaban o porque éstas se hayan colocado en lugar distinto del primitivo.”, artículo 932 del ordenamiento invocado.

Aunque en el articulado mencionado, no se refiere designación alguna de perito valuador, sí se indica que los gastos generales del apeo se harán por quien lo promueva y los gastos que importen la intervención de los peritos, serán pagados por quien los nombre.

- Las Successiones, tratadas en el Código Civil para el Distrito Federal, en sus artículos del 1281 al 1791 y en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, artículos 769 a 892.

“Herencia es la sucesión (testamentaria o legítima) en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte.”, artículo 1281 del ordenamiento invocado.

Los herederos o el cónyuge supérstite o el albacea designarán a un perito valuador, el que valorará todos los bienes inventariados. Si hubiere objeciones contra el avalúo, el perito valuador expresará concretamente el valor que se atribuye a cada uno de los bienes. Si el perito valuador no se presentara, perderá el derecho de cobrar sus honorarios por los trabajos realizados.

- La Prescripción Positiva, tratada en el Código Civil para el Distrito Federal, en sus artículos 1135 al 1180.

“Prescripción es un medio de adquirir bienes (prescripción adquisitiva) o de librarse de obligaciones (prescripción extintiva), mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.”, artículo 1135 del ordenamiento invocado.

De la definición anterior, así como de la revisión del articulado mencionado, se desprende que en este tipo de juicios se manifiesta una forma de adquisición de inmuebles a título gratuito, por el simple hecho de tener la posesión de un inmueble, cumpliendo con ciertas condiciones legales; por lo que, con cierta razón no se menciona la necesidad de periciales en valuación inmobiliaria, excepto, tratándose de pago de impuestos por adquisición de bienes inmuebles.

Por lo que se refiere al incumplimiento de las obligaciones de los auxiliares de la administración de justicia, además de las sanciones administrativas, adicionalmente, el Juez sanciona a los peritos omisos con multa equivalente a sesenta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, de acuerdo al *artículo 347, fracción VI, del Código de Procedimientos Civiles*.

Por lo que se refiere al incumplimiento de un perito tercero en discordia, el Tribunal impone como sanción pecuniaria, a favor de las partes, una cantidad equivalente a la que cotizó por sus servicios. Además el Tribunal dictará proveído de ejecución en contra de dicho perito tercero en discordia, lo comunicará al tribunal pleno y a la asociación o colegio que lo haya propuesto por así haberlo solicitado el juez, de acuerdo al *artículo 349 del ordenamiento invocado*

Una vez llevado a cabo todo el procedimiento de sanción administrativa hasta la resolución, ésta se informa, adicionalmente, a los órganos jurisdiccionales correspondientes, mencionando entre algunos, los ramos civil y penal, este último con sanciones contenidas en el *Nuevo Código Penal para el Distrito Federal*, a saber:

Si el perito dolosamente faltare a la verdad en su dictamen, debe cumplir de 3 a 8 años de prisión, multa de 100 a 300 Días de Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal (DSMGVDF) y suspensión de la profesión, oficio, empleo, cargo o comisión (artículo 313 del ordenamiento invocado).

Si el perito se retracta antes de la resolución, debe pagar multa de 100 a 300 DSMGVDF y si se retracta antes de la segunda instancia, debe cumplir de 3 meses a un año de prisión (artículo 314, ídem).

Si el perito se conduce falsamente u oculta la verdad al desempeñar sus funciones, se le aplica una suspensión hasta por 3 años en el ejercicio de su profesión (artículo 316, id).

II. FUNDAMENTOS DE LA VALUACIÓN INMOBILIARIA

1. Origen del Valor

Durante el transcurso de la vida, el hombre está rodeado de un sinnúmero de objetos y elementos naturales, así como de los construidos por él mismo para el progreso de sus sociedades. Esta serie de objetos y elementos naturales y generados por el hombre, son utilizados por él para desarrollar su vida en el grado en el que sus necesidades lo exigen y en función de sus posibilidades tecnológicas.

El hombre, sus semejantes y todo lo que se encuentra a su alrededor en un espacio geográfico definido, con límites más o menos conocidos, se le conoce como *medio ambiente*. El medio ambiente constituye un todo con innumerables interrelaciones e interacciones del hombre con el medio natural y del hombre con el medio creado por él.

Por lo anterior, el hombre tiene dos grandes vertientes: una, como ente individual (psicológico o espiritual) y otra, como ente social (físico o material), de las cuales surgen dos teorías:

La Teoría Subjetiva del Valor que basa su análisis en el individuo y consiste en las apreciaciones que hace el sujeto de la realidad en que vive y que generan una serie de pensamientos económicos, llamados individualismo, liberalismo, neoliberalismo y capitalismo. En el concepto de mercado se le conoce como corriente de la demanda. Podría resumirse que la teoría subjetiva es aquella que define el valor económico no como algo inherente a la cosa misma, sino como una preferencia u opinión que la gente tiene acerca de una cosa.

La Teoría Objetiva del Valor que basa su estudio en el aspecto social del hombre y se cristaliza en todos los elementos materiales en los que se mueve y genera; a este aspecto se le conoce como materialismo y como corriente económica genera el materialismo histórico, el socialismo y el comunismo. En el concepto de mercado se le conoce como corriente de la oferta.

En valuación inmobiliaria el objetivo que se persigue es la determinación de un valor, entendiendo este valor como la cualidad *subjetiva* que lo hace objeto de un precio, lo que aplicado a la valuación de inmuebles, se define de la siguiente forma: **Valor es el más alto precio que se puede obtener por la enajenación de un bien, estando ambas partes, comprador y vendedor, verídicamente informados de las capacidades de uso que tiene el bien, es decir, el valor de un bien es lo que más te dan, es el más alto monto dado por la sociedad.**

Así mismo, cabe aclarar que el **precio** es la expresión del valor, o sea, la cantidad pedida y algunas veces obtenida por la enajenación de un bien. El concepto de **precio** no debe confundirse con el de **costo**, ya que este último es la suma de las erogaciones necesarias para la producción de un bien o para construir un inmueble. Ambos conceptos son cuantitativos y no cualitativos como el **valor**.

El valor así obtenido es una estimación del valor de mercado, por lo que, dependerá de la experiencia del valuador y de la correcta interpretación y procesamiento de los datos obtenidos en campo, o lo que es lo mismo, de la investigación de mercado. En este ámbito

de estudio, el propósito del avalúo siempre será un *juicio* que requiera de este tipo de pruebas periciales.

Por lo anterior, la valuación inmobiliaria debe ser practicada por valuadores profesionales que deben cumplir con los siguientes requisitos: *cédula profesional de posgrado* y *cédula profesional* de arquitecto, ingeniero civil o carrera afín, expedidas por la Secretaría de Educación Pública.

2. Principios del Valor

Así mismo, la valuación inmobiliaria también debe cumplir con los principios del valor, los cuales están fundados en la economía, y como la valuación es una estimación del valor de los bienes inmuebles, los principios básicos de la economía también rigen los principios de la valuación. La comprensión de los siguientes principios es esencial en el entendimiento de los propósitos, técnicas y procedimientos de valuación.

- ❖ **Principio de anticipación o actualización.** Afirma que el valor actual de un inmueble es función de las expectativas de renta que se espera producirá en el futuro. Este principio fundamenta el valor por capitalización de rentas o enfoque de ingresos.
- ❖ **Principio de cambio o de causa y efecto.** Es debido a la influencia de cuatro grandes fuerzas de tipo económico, político, social y físico que se presentan y producen efectos futuros sobre el valor de un inmueble.
- ❖ **Principio de competencia.** Este principio está en función de la oferta y la demanda, ya que la demanda crea ganancia, la ganancia anima a la competencia, la competencia incrementa la oferta, la oferta adicional disminuye la ganancia, la ganancia disminuida debilita la demanda y la demanda debilitada, reduce la oferta.
- ❖ **Principio de conformidad.** Es el valor máximo de un inmueble, el cual se logra cuando está presente un grado de homogeneidad social y económica. En el caso de la *conformidad de uso*, los reglamentos de zonificación añaden beneficios a los inmuebles protegiéndolos de la conversión de usos.
- ❖ **Principio de crecimiento, equilibrio y declinación.** Los efectos del deterioro físico ordinario y de la demanda de mercado determinan que toda propiedad pasa por tres etapas: la de *crecimiento* cuando se están construyendo mejoras y la demanda aumenta; la de *equilibrio* cuando la zona está prácticamente saturada y las propiedades parecen sufrir pocos cambios; y la de *declinación* cuando las propiedades requieren cada vez mayor mantenimiento, en tanto que la demanda disminuye.
- ❖ **Principio de equilibrio.** Existe un punto de equilibrio entre la oferta y la demanda y si hay un cambio entre éstas, afectará el valor de un bien inmueble.
- ❖ **Principio de ingresos crecientes y decrecientes.** Se basa en las etapas de crecimiento, equilibrio, declinación y renovación.
- ❖ **Principio de mayor y mejor uso.** El mayor y mejor uso de un bien inmueble es aquel que lo hace físicamente posible, legalmente permitido, económicamente viable y que se obtiene el mayor valor del bien que se está valuando.
- ❖ **Principio de progresión.** El valor de propiedades menos valiosas se ve incrementado al estar asociado con propiedades más valiosas.
- ❖ **Principio de regresión.** El valor de propiedades más valiosas disminuye por la presencia de propiedades menos valiosas
- ❖ **Principio de sustitución.** Cuando dos o más inmuebles en igualdad de condiciones están disponibles, el que tiene menor valor presenta mayor demanda y distribución,

estableciendo el valor justo de mercado. Este principio fundamenta el valor físico o de costos.

- ❖ **Principio de uso consistente.** Un bien inmueble en transición a otro uso no deberá valuarse considerando un uso para la tierra y otro distinto para las construcciones o mejoras, sino un mismo uso para ambas. De lo contrario, sería inconsistente con el aspecto económico de la valuación.
- ❖ **Principio de transparencia.** El avalúo de un inmueble debe incluir la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar la investigación y documentales utilizadas. Este principio derogó la frase “a mi leal saber y entender”
- ❖ **Principio de finalidad.** Atendiendo a la finalidad, este principio justifica todos los valores de carácter objetivo, excepto el valor de mercado, ya que éste es subjetivo, y por tanto, es independiente de la finalidad.

Como se puede observar, estos principios son aplicables a la valorización de los bienes inmuebles, y su interdependencia permite conocer ciertos factores presentes e influencias específicas que influyen en un caso particular, permitiendo comprender el por qué, el cómo y cuándo ciertas cosas cambian y/o afectan a la valuación inmobiliaria.

3. Factores que modifican el valor

El valor de los bienes inmuebles puede ser modificado, ya sea que disminuya, aumente, se nivele o se anule, por cuatro grandes fuerzas de tipo económico, físico, político y social, generadas por la actividad humana y la naturaleza. Estas fuerzas están ligadas entre sí y en constante cambio, pudiendo llegar a ser incuestionables.

A continuación se mencionan algunas de estas fuerzas que modifican el valor de los bienes inmuebles:

- ✦ **Fuerzas económicas:** Entre éstas se mencionan las siguientes: Calidad, cantidad y vida probable de los recursos naturales. Así como el Monopolio. Oligopolio, Monopsonio y Oligopsonio. Además, tendencias de empleos y salarios e inflación. Aumento en los precios, Devaluaciones. Aumento en los costos de los bienes de consumo.
- ✦ **Fuerzas físicas:** Dentro de éstas cabe mencionar las siguientes: Clima. Topografía. Recursos minerales. Zonas sísmicas. Existencia de comercios, escuelas, iglesias, parques. Así como las características propias del inmueble: ubicación, forma, superficie, edad, estado de conservación y elementos de construcción.
- ✦ **Fuerzas políticas:** Entre éstas se pueden mencionar las Leyes de zonificación, reglamentos de construcción, impuestos y servicios municipales.
- ✦ **Fuerzas sociales:** En éstas se incluyen: incremento o decremento poblacional, cambio en la densidad poblacional, nivel sociocultural, cambios arquitectónicos en diseño y utilidad, estaciones de transporte colectivo Metro, segundos niveles, mercados sobre ruedas, tianguis.

Por todo lo anterior, se puede concluir que todas y cada una de las fuerzas de tipo económico, físico, político y social tienden a modificar los costos y precios y en consecuencia el valor de los bienes inmuebles.

4. Homologación

En valuación inmobiliaria la necesidad de equiparar o poner en relación de igualdad o semejanza dos o más inmuebles, tomando en cuenta variables intrínsecas y extrínsecas, o cualquier otra variable que se considere que puede ser incluida, orientará hacia una investigación de mercado y a un razonable análisis de *homologación* de la investigación realizada.

El mercado donde se realiza la investigación es el escenario donde compradores y vendedores coinciden creando mecanismos de oferta y demanda con la finalidad de efectuar transacciones sobre diferentes tipos y calidades de bienes, como lo es el *mercado inmobiliario*, el cual requiere tomar en cuenta las variables en que está inmerso el inmueble en estudio, llamado también *sujeto*, ya que dichas variables afectan el valor de un bien en relación a otro.

Así mismo, cabe mencionar que cuando la investigación de mercado es obtenida de *fuentes de información* como son revistas, diarios, agentes inmobiliarios, internet, etc., también se obtienen precios que corresponden a ofertas y no a valores, es decir, que en la mayoría de los casos la oferta es superior al valor; por lo que en ambos casos, para subsanar esta diferencia, se debe incorporar un factor de comercialización.

Por lo que se refiere a los elementos de comparación, éstos dependen del principio de crecimiento (expansión), equilibrio (sobreoferta), declinación (recesión) y renovación (recuperación); de las condiciones del entorno (variables externas), por lo que es necesario considerar las condiciones urbanas que prevalecen, como son: si se trata de una zona antigua o moderna, nivel socioeconómico de la población, servicios y equipamiento, niveles de contaminación ambiental, paisaje, uso de suelo; de las características del inmueble (variables internas), como son zona, ubicación, superficie, topografía, permeabilidad, compresibilidad, etc., en relación a la tierra, y la calidad, edad, estado de conservación, obsolescencia, versatilidad, etc., en relación a las construcciones, ya que un elemento de valor para una población joven, puede no serlo para una población madura o de la tercera edad.

Por ejemplo, el ruido que se genera por asistir a una escuela básica, resulta molesto para pobladores de la tercera edad; que tan comunicadas están las universidades para los pobladores que se encuentran en la etapa profesional; las estaciones del transporte colectivo metro generan valores en zonas populares y los disminuye en zonas residenciales; hasta el color irisado de una fachada puede ser más aceptable en una zona popular que en una zona residencial.

Por lo anterior, el proceso de homologación consiste en analizar inmuebles comparables con respecto al inmueble en estudio (sujeto), premiándolos o castigándolos de acuerdo a las variables consideradas; así se producen los factores de ajuste cuyo promedio da lugar a un factor resultante por cada comparable. Estos factores resultantes se aplican a los datos de la investigación de mercado, obteniendo los valores unitarios homologados de cada comparable, cuyo promedio se multiplica por la superficie del inmueble en estudio para obtener el valor de mercado (buscado).

Específicamente, para calcular el enfoque de costos, la investigación de mercado consiste en obtener datos sobre la venta de terrenos, los cuales deberán ser homologados en base a las variables que sean consideradas.

Por lo que, para encontrar el valor de mercado de un terreno por valuar, se parte de la homologación de terrenos ofertados con respecto al lote tipo establecido, obteniendo el valor unitario para este último. Posteriormente, se valúa el predio en cuestión aplicando los criterios correspondientes a las variables del lote en estudio.

FACTORES DE HOMOLOGACIÓN

En valuación catastral actualmente se utilizan criterios prácticos de la valuación y fórmulas empíricas, como las del Distrito Federal y el Estado de México, que toman en cuenta el comportamiento de los elementos de comparación; por lo que, **generalmente queda a juicio y experiencia del valuador utilizar los criterios y las fórmulas que den resultados más afines a los valores comerciales.**

- ❏ **Factor de Comercialización (FC):** Porcentaje respecto al precio de oferta en que se estima se pudiera vender el inmueble en cuestión. Este factor dependerá del momento de la negociación entre el vendedor y comprador.
- ❏ **Factor de Fondo (FFo):** Actualmente existen dos criterios: el primero, si el fondo del lote por valuar es mayor que el del lote tipo, se hacen subdivisiones iguales al fondo tipo, a partir de la parte media del frente. Para la subdivisión más próxima del frente el FFo=1.00 y para las subdivisiones siguientes, el FFo es igual 0.70 veces el factor de la subdivisión inmediata anterior, más cercana a la calle, es decir, **1.000, 0.700, 0.490, 0.343,...**, hasta la cuarta subdivisión.

En el segundo criterio se aplica una fórmula empírica para el caso de que el fondo del lote por valuar (sujeto) sea mayor que el del lote tipo:

$$FFo = (F_{OTIPO} / F_{OSUJETO})^{1/2}$$

El FFo=1.00 para inmuebles cuya longitud de fondo sea menor o igual a la del fondo base o tipo.

Suponiendo que el fondo de un lote en estudio es cuatro veces el del fondo tipo, de acuerdo a la fórmula, el FFo= $(F_{OTIPO} / 4F_{OTIPO})^{1/2} = 0.50$

Por lo tanto, de los resultados obtenidos, se desprende que un lote con fondo mayor al lote tipo es castigado en lugar de ser premiado, lo cual denota que se están ignorando los principios de la valuación, entre los que cabe mencionar, *el de la oferta y la demanda y el del mayor y mejor uso.*

- ❏ **Factor de Irregularidad (FI):** Conocido también como factor de forma, ya que un predio con una forma regular permite un mejor aprovechamiento para cualquier proyecto. Para obtener este factor se utilizan dos criterios: uno, que consiste en subdividir el lote irregular o principal en un área regular (rectángulo inscrito); el otro criterio consiste en subdividir el lote irregular en porciones anterior y posterior y áreas irregulares interiores y con frente a la vía de acceso. El cálculo de este factor está en función de la mayor forma regular en la que se pueda desarrollar cualquier proyecto, con respecto al lote principal.
- ❏ **Factor de Frente (FFr):** Para determinar este factor existe el siguiente criterio: si el frente del inmueble por valuar es mayor o igual al frente permisible, el factor de frente es igual a la unidad, pero si el frente es menor que el frente permisible, se utiliza la fórmula empírica siguiente:

$$FFr = Fr_{SUJETO} / Fr_{PERMISIBLE}$$

Suponiendo que el frente de un lote en estudio es cuatro veces el del frente permisible, de acuerdo a este criterio, el factor de frente siempre será la unidad. Por lo tanto, se

concluye que un lote con frente mayor al frente permisible no se está premiando, de lo cual se desprende que no se están tomando en cuenta los principios de la valuación, como *el del mayor y mejor uso*.

- ❖ **Factor de Superficie (FSup):** Este factor se determina con una fórmula empírica cuando la superficie del lote por valuar es mayor que la del lote tipo ($FSup = 0.7 + (Stipo/Ssujeto) \times 0.3$). Cuando la superficie del lote por valuar (A_{SUJETO}) es menor o igual a la superficie del lote tipo, el factor de superficie es igual a la unidad.

Suponiendo que la superficie de un lote en estudio es cuatro veces la superficie del lote tipo, de acuerdo a este criterio, el factor de superficie tenderá a 0.70. Por lo tanto, se desprende que un lote con superficie mayor a la superficie del lote tipo no se está premiando, es decir, no se están tomando en cuenta los principios de la valuación, como es *el del mayor y mejor uso*.

Por lo tanto, cuando la superficie del lote por valuar sea mayor a la superficie del lote tipo, el factor de superficie estará en función de los principios de la oferta y la demanda y del mayor y mejor uso, entre algunos.

- ❖ **Factor de Topografía (FTop):** Cuando un lote presenta un desnivel o altura por escarpado, hacia arriba o hacia abajo, rugosidad, elevación o hundimiento, respecto al nivel de la banqueta o de la vialidad de acceso, el factor de topografía se determina comparando los costos que representaría desplantar el proyecto de la cimentación con respecto al nivel de banqueta y en las condiciones orográficas en que se encuentra.
- ❖ **Factor de Ubicación (Ub):** Este factor corresponde a la ubicación en la manzana del lote por valuar, es decir, que puede ser interior (sin frente a vía de circulación), intermedio (1 frente), en esquina (2 frentes), lote con frentes no contiguos (2 frentes), cabecero (3 frentes) y manzanero (4 frentes). Este factor se determina de manera práctica mediante un porcentaje que siempre premia los lotes a partir de dos frentes.
- ❖ **Factor de Uso del Suelo (FUso):** Factor que se estima a partir de considerar que los predios con uso autorizado como comercial (HC) y mixto (HM) tienen mayores ventajas sobre los habitacionales (H), debido a que se permite el desarrollo de unidades más rentables. Una forma de obtener el factor de uso del suelo es mediante la aplicación del método residual.
- ❖ **Factor de Zona (FZo):** Este factor se determina de manera práctica mediante un porcentaje que corresponde a la diferencia de los servicios públicos y/o entorno entre el lote comparable y el lote por valuar. Así mismo, en lo que se refiere al entorno, puede presentarse un impacto ambiental de tipo económico, político, social o físico. Para estimar este factor es muy importante tomar en consideración la clasificación de la zona donde se ubique nuestro sujeto y el comparable, ya que de ello será determinante la calidad y cantidad de servicios públicos y equipamiento urbano.
- ❖ **Factor de Conservación (FCons):** Factor que compara el estado de conservación del inmueble sujeto respecto al comparable. El cálculo de este factor está en función del costo por mantenimiento que restablezca el inmueble por valuar a sus condiciones originales de uso.

- ❏ **Factor de Demérito (FDem):** Este factor está en función de los factores de edad, estado de conservación y obsolescencia, los que deprecian al valor de reposición nuevo, ajustándolo según el estado actual que presente el inmueble por valuar.
- ❏ **Factor de Edad (FEEd):** Factor que compara las edades del inmueble sujeto respecto de los comparables. Actualmente existen dos criterios para obtener este factor mediante fórmulas empíricas, la del Distrito Federal y la del Estado de México. La primera arroja factores entre 0.10 para una vida útil normal agotada y 1.00 para un inmueble nuevo o con mantenimiento reciente, pero el factor mínimo a utilizar es de 0.60. La segunda fórmula arroja factores entre 0.60 para una vida útil normal agotada y 1.00 para un inmueble nuevo o con mantenimiento reciente, pero el factor mínimo a utilizar es de 0.60.

Obsérvese que un inmueble nuevo o con mantenimiento reciente no se está premiando, ya que el factor de edad es igual a la unidad, pero cuál es la reacción de la sociedad a este respecto. Si bien un inmueble con las características mencionadas da una buena imagen para la ciudad, las autoridades tienden a aumentar el impuesto predial y garantizarse un ingreso con un factor de edad mínimo de 0.60, situación que para la mayor parte de los ciudadanos resulta insostenible, prefiriendo tener un inmueble al menos con una fachada en obra negra, sin acabados, intemperizada y sin mantenimiento, prefiriendo muy a su pesar que esta situación repercuta en la oferta de su inmueble, dado el caso.

Por lo tanto, para que verdaderamente se premie con un factor de edad real, las autoridades deben premiar aquellos inmuebles que se les proporciona mantenimiento reciente o que son nuevos, en función de que el impuesto predial no debe incluir a las construcciones, y ganando así, tanto una buena imagen nacional como internacional para la ciudad.

- ❏ **Factor de Obsolescencia:** Mejora por la pérdida de valor técnico o económico. Si la obsolescencia es curable, este factor resulta de la relación de la cantidad necesaria para curar la obsolescencia (incluyendo preliminares) respecto de la superficie, y a su vez, respecto del valor unitario de la construcción.

Una vez que se han analizado los datos obtenidos de la investigación de mercado y se han seleccionado los factores que a juicio y experiencia del valuador son los más representativos para el estudio que se está realizando, se procede a obtener el factor resultante o de ajuste que se utilizará para obtener el valor de mercado.

Para la obtención del factor resultante o de ajuste, se tienen dos criterios, uno se obtiene del producto de todos los factores seleccionados y otro del promedio de dichos factores. Antes de proceder a proponer uno de ambos criterios, es muy importante considerar lo siguiente: Si nuestro sujeto representa el 100% (la unidad) y si el comparable es mejor, habrá que llevarlo al nuestro, disminuyéndolo (menor a la unidad), en caso contrario, si el comparable no es mejor, habrá que llevarlo al nuestro, aumentándolo (mayor a la unidad).

Considerando el caso extremo de que todos los factores seleccionados fueran menores a la unidad, el producto de tales factores arrojarían un factor resultante o de ajuste mucho menor a la unidad; en cambio, si se utilizara el promedio de dichos factores, el resultado resultaría del orden de tales factores.

Por otra parte, si se considera el caso extremo de que todos los factores seleccionados fueran mayores a la unidad, el producto sería un factor resultante o de ajuste mucho mayor a la unidad, el que comparado con el promedio de dichos factores, el resultado sería del orden de dichos factores. Por lo que, se propone utilizar el promedio o media aritmética de los factores para obtener el factor resultante o factor de ajuste que se aplica para obtener el valor de mercado, resultado de la homologación.

III. BASES NORMATIVAS PARA LA ELABORACIÓN Y REVISIÓN DE AVALÚOS

1. Procedimiento de valuación

El procedimiento de elaboración y revisión de avalúos inmobiliarios que utiliza el Poder Judicial requiere en primera instancia definir la naturaleza del problema por resolver, para lo cual se realizan varios pasos, como son la identificación de la propiedad, la determinación de los derechos inherentes de la propiedad, el objeto y propósito del avalúo, la fecha de estimación del valor, etc.

En lo referente a la identificación de la propiedad, la primera fuente de información es la recabada en el expediente, ya que con la documental aportada es posible identificar la propiedad; por lo anterior, es posible pasar a la información que se recabará físicamente, o sea, que mediante la inspección física es posible cotejar aquella información que fue obtenida documentalmente.

En la valuación inmobiliaria no cuenta sólo la valuación de la tierra y las construcciones sino también los derechos inherentes de la propiedad, ya que son de suma importancia en la valuación; entre los derechos e intereses se pueden mencionar los siguientes: el valor de las rentas percibidas, derechos del espacio aéreo, subsuelo, de paso, afectaciones del predio por ampliación de vialidad, juicios de expropiación, restricciones del uso del suelo, diligencias de apeo y deslinde, contratos de arrendamiento, etc.

El objeto del avalúo es el tipo de valor buscado, el cual depende del tipo de bien inmueble a valuar y del propósito del avalúo o sea del uso para el cual fue solicitado éste, por ejemplo: el valor comercial de una casa habitación para compraventa, el valor físico o de costos de un inmueble de uso especializado para un crédito hipotecario, etc. Otros usos del avalúo pueden ser los siguientes: *sucesión, donación, expropiación*, etc.

Así mismo, tanto la inspección general del entorno como las documentales relativas a los planes delegacionales y planes parciales de desarrollo urbano aportan información sobre las características urbanas donde se ubica el inmueble por valuar, como son la zona, tipo de construcción, índice de saturación, población, nivel socioeconómico de la población, servicios y equipamiento, niveles de contaminación ambiental, uso de suelo, las cuales actúan en forma diferencial en cada caso.

Continuando con la trascendencia que representa la inspección física y las documentales, la ubicación del inmueble debe coincidir en su nomenclatura, medidas y colindancias, superficie de terreno, densidad habitacional, intensidad de construcción y servidumbres y/o restricciones. Así también, debe ser posible determinar mediante la inspección, las características orográficas y panorámicas,

Otra parte del procedimiento es la descripción de las construcciones por nivel y tipos de construcción, uso actual, remodelaciones, ampliaciones, unidades rentables, así como, su edad, estado de conservación, vida útil normal, vida útil remanente y calificación del proyecto. Además de los elementos de construcción y de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, incluyendo la calidad de los materiales y de la mano de obra.

Por lo que se refiere a los métodos de valuación, éstos son el Físico, Capitalización de Rentas y de Mercado, si bien se deben aplicar los tres, también dependen del tipo de inmueble que se requiera valuar, ya que pueden ser *Terrenos*: urbanos, rurales, ejidales,

comunales, mostrencos. *Habitacionales*: casa habitación, condominio horizontal y vertical, asilos, orfanatorios, etc. *No habitacionales*: oficinas (privadas y de gobierno), *Salud* (hospitales, clínicas, consultorios, etc.), *Deporte* (estadios, centros deportivos, balnearios, gimnasios, etc.), *Industria* (fábrica, taller, bodega de maquinaria, gasolineras, diversos talleres de reparación, etc.), *Cultura* (auditorios, cines, teatros, guarderías, jardines de niños, primarias, secundarias, preparatorias, universidades, templos, iglesias, etc.), *Comercio* (centros comerciales, restaurantes, farmacias, ferreterías, etc.), *Servicios*, *Turismo*, entre algunos.

Método Físico. Cuando se emplea este método se hace una estimación del valor de un bien inmueble basada en el costo actual de reproducción o reposición como si aquél estuviera nuevo, se le resta cualquier pérdida de valor causada por la depreciación, ya sea por deterioro (edad, uso y/o destrucción) u obsolescencia (externa y/o funcional); por último, se le suma el valor estimado del terreno, resultado del análisis de la investigación de ofertas de terrenos similares.

Método de Capitalización de Rentas. La estimación del valor de un bien inmueble por este método se basa en la relación entre el porcentaje de rendimiento que un inversionista o comprador espera o requiere de dicho bien y el ingreso neto que produce el mismo. El proceso considera el análisis de la investigación de operaciones de renta o alquiler, las deducciones y la obtención de una tasa de capitalización.

Método Comparativo o de Mercado. Cuando se utiliza este método se obtiene una estimación del valor de un bien inmueble, comparando el bien que se valúa (sujeto) con ofertas recientes de compraventa (comparables), ya que el valor del inmueble sujeto está relacionado con el valor de los inmuebles comparables, o sea, que representan el rango más probable del valor del sujeto. Mediante el análisis de la investigación u homologación, los ajustes al precio de venta de un bien comparable se hacen sumando el valor de las características presentes en el bien sujeto, pero no en el bien comparable, y restando el valor de las características presentes en el bien comparable con las que no cuenta el sujeto.

Así también, cuando los *inmuebles son de tipo especializado*, es decir, aquéllos cuyo uso presenta características especiales y específicas, como son hospitales, clínicas, estadios, gimnasios, gasolineras, escuelas, iglesias, etc., no es posible aplicar el enfoque de valor de mercado, ya que en el mercado inmobiliario es difícil encontrar comparables que nos permitan obtener el valor buscado; por lo que, el enfoque de costos es el más apropiado para obtener el valor de las propiedades especializadas. Con el enfoque de costos se obtiene el costo actual para construir un inmueble comparable con las mismas características que el sujeto, el costo así obtenido es demeritado por edad, estado de conservación y/u obsolescencia (curable o incurable), si fuera el caso, del inmueble sujeto.

Así mismo, en los casos que se deba valorar un terreno urbano en breña o con construcciones y no exista un mercado inmobiliario que nos permita encontrar comparables, se puede recurrir al método residual, estático o dinámico, debiendo tomar en consideración que el mayor y mejor uso sea para desarrollar un proyecto inmobiliario y exista viabilidad técnica, jurídica, social, económica y financiera del proyecto inmobiliario. Así también, se puede utilizar para valorar terrenos grandes o de alta deseabilidad y para verificar valores obtenidos por el método comparativo.

Dependiendo de la naturaleza e importancia del inmueble por valorar o de la complejidad del caso, se puede utilizar el residual estático o dinámico.

El método residual estático no toma en cuenta el valor del dinero en el tiempo y por tanto calcula el valor residual que puede asignarse a un terreno o terreno con construcciones a partir de la simple diferencia de los ingresos y egresos que el inmueble analizado genera en un momento dado.

El método residual dinámico toma en cuenta el valor del dinero en el tiempo y por tanto calcula el valor residual que puede asignarse a un terreno o terreno con construcciones a partir del valor presente neto de los flujos de efectivo que el inmueble analizado generará en el futuro, es decir, será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta o renta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costos y gastos, con una tasa de descuento determinada.

La fecha de estimación del valor es importante para determinar el valor actual o presente porque los factores que crean o destruyen el valor están siempre en proceso de cambio; por lo tanto, la estimación del valor será válida sólo para un periodo de tiempo a partir de que es emitido.

2. Bases normativas para la elaboración y revisión de avalúos que requiere el poder judicial

Por lo tanto, la propuesta de bases normativas mínimas para la elaboración y revisión de avalúos requeridos por el Poder Judicial pueden resumirse en el siguiente esquema, sin menoscabar la información que el valuador considere acorde al objeto y propósito del avalúo.

Datos del Juicio

(Actor, Demandado, Juicio, Número de expediente y Secretaría, ubicado en el ángulo superior derecho.)

1. ANTECEDENTES

Valuador	Nombre completo anteponiendo la abreviatura de la carrera que corresponda a su formación escolar (Ingeniero: Ing., Arquitecto: Arq., etc.).
Cédula de la Licenciatura	Número de la cédula correspondiente.
Cédula de la Especialización	Número de la cédula correspondiente.
Especialidad	Bienes inmuebles.
Solicitante	Actor, demandado o en rebeldía de alguna de las partes
Fecha del avalúo	Corresponde al día, mes y año en que se edita el avalúo, coincidiendo con la fecha en la que se estima el valor del bien inmueble y en la que se efectuó la última visita de inspección de éste. Lo anterior debe estar comprendido entre la aceptación del cargo y el término concedido.
Inmueble que se valúa	Pueden ser <i>Terrenos</i> : urbanos, rurales, ejidales, comunales, mostrencos. <i>Habitacionales</i> : casa habitación, condominio horizontal y vertical, asilos, orfanatorios, etc.. <i>No habitacionales</i> : oficinas (privadas y de gobierno), <i>Salud</i> (hospitales, clínicas, consultorios, etc.), <i>Deporte</i> (estadios, centros deportivos, balnearios, gimnasios, etc.), <i>Industria</i> (fábrica, taller, bodega de maquinaria, gasolineras, diversos talleres de reparación, etc.), <i>Cultura</i> (auditorios, cines, teatros, guarderías, jardines de niños, primarias, secundarias, preparatorias, universidades, templos, iglesias, etc.), <i>Comercio</i> (centros comerciales, restaurantes, farmacias, ferreterías, etc.), <i>Servicios, Turismo</i> , entre algunos. Del párrafo anterior se desprende la existencia de <u><i>inmuebles de uso especializado</i></u> , es decir, aquéllos cuyos usos presentan características especiales y específicas, dentro de los cuales se pueden mencionar los siguientes: hospitales, clínicas, estadios, gimnasios, gasolineras, escuelas, iglesias, etc.
Ubicación del inmueble	Es la indicada en escritura. En el caso de que a la fecha del avalúo sea otra, se complementa especificando la actual:
Régimen de propiedad	Es la asentada en escritura si es Privada (individual o colectiva: condominal, copropiedad, sociedad anónima, asociaciones civiles, cooperativas, etc.), Social, Gubernamental, Internacional o de cualquier otra naturaleza.
Propietario del inmueble	Es la persona física o moral que es propietaria del bien inmueble, según documentación oficial que ampare dicho supuesto, especialmente de escrituras del bien inmueble emitidas por Notario Público, o documento equivalente.
Objeto del avalúo	Es el tipo de valor buscado, el cual depende del tipo de bien inmueble a valuar y del propósito del avalúo, por ejemplo: el <u><i>valor comercial</i></u> de una casa habitación para compraventa, el <u><i>valor físico o de costos</i></u> de un inmueble de uso especializado para un crédito hipotecario, etc.

Propósito del avalúo	Es el uso para el cual fue solicitado el avalúo, entre los cuales se pueden mencionar los siguientes: <i>compraventa, sucesión, donación, expropiación, crédito hipotecario, etc.</i>
Número de cuenta predial	Es el que se asienta en la boleta del predial.
Número de cuenta de agua	Es el que se asienta en la boleta del agua.

2. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la zona	Los planes de desarrollo urbano describen básicamente la vocación predominante de la zona, información que deberá complementarse a juicio del valuador, si es de categoría precaria, económica o de interés social, media o regular, buena, muy buena o de lujo. En el supuesto de que no haya Programa o Plan de Desarrollo Urbano, se debe hacer referencia al área donde se ubica el inmueble sujeto, en la que las características físicas, económicas y sociales son homogéneas. Si la zona es sensiblemente heterogénea, debe citarse tal situación, describiendo las diferencias observadas.
Tipo de construcción predominante	De acuerdo a la vocación, corresponde al tipo de construcciones que predominan en la calle, manzana o zona, incluyendo número de niveles y si son de tipo antiguo o moderno.
Índice de saturación de la zona	Corresponde a una estimación del valuador sobre el porcentaje aproximado de lotes con construcción en relación al número total de lotes en la zona, o en su defecto, en la calle o manzana donde se ubica el inmueble sujeto.
Población	Puede ser normal o flotante (si proviene de otra zona) y si es escasa, regular, normal, semidensa o densa, en función de la densidad de población (hab/Ha).
Índice socioeconómico	Es la estimación del nivel socioeconómico de la población, a juicio del valuador; puede ser: medio bajo, bajo, medio, medio alto, alto o muy alto.
Contaminación ambiental	Se refiere a la contaminación de los valores naturales, sociales y culturales existentes en una zona, la que perjudica la vida material y psicológica de los habitantes. Entre algunos de los contaminantes, se pueden mencionar los siguientes: ruidos, vibraciones, gases, olores, basura, antros, ambulante, talleres mecánicos, escuelas, industrias, etc. Esta información se obtiene el día en que se realiza la inspección del inmueble y a las visitas subsiguientes. En todos los casos en los que el valuador estime que la contaminación ambiental de cualquier tipo, afecte directa o indirectamente el valor del inmueble sujeto, señalar el grado de contaminación de acuerdo a lo establecido por norma, autoridad competente o técnico especializado, debiendo anexar dictamen que fundamente el dicho del valuador.
Uso del suelo	Es el uso autorizado en los programas delegacionales y programas parciales de desarrollo urbano. Si el uso autorizado no corresponde al que posee el bien inmueble a la fecha de la inspección, es posible que haya sido adquirido con anterioridad.
Vías de acceso e importancia	Son las vialidades que directa o indirectamente permiten el acceso a la zona; por lo que, se clasifican de acuerdo a su función específica dentro de la estructura urbana en los siguientes tipos: Subregional, Primaria, Secundaria, Local y de Penetración:
Servicios públicos	Los servicios públicos o municipales pueden ser completos o incompletos, presentar un grado de avance si están en proceso de

	<p>construcción o encontrarse a cierta distancia si no cuentan con servicios en la zona donde se encuentra nuestro inmueble sujeto.</p> <p>Abastecimiento de agua potable: Red de distribución con suministro mediante las tomas domiciliarias, hidrantes para servicios públicos, carros tanque de frecuencia regular, etc.</p> <p>Drenaje y alcantarillado: Redes de recolección de aguas residuales en sistemas separados para aguas negras y pluviales o sistemas combinados; fosas sépticas, letrinas, etc.</p> <p>Red de electrificación: Suministros a través de redes aéreas, subterráneas o mixtas, etc.</p> <p>Alumbrado público: Sistema de cableado aéreo o subterráneo, aéreo y subterráneo, etc.; postes de madera, concreto, metálico sencillo, metálico elemental; tipo de luminarias: lámparas incandescentes, fluorescentes, vapor de mercurio, vapor de sodio, vapor de yodo, etc.</p> <p>Paramentos de vialidades: Guarniciones de concreto hidráulico de sección trapezoidal, de concreto hidráulico de hombro redondo, de piedra basáltica de sección rectangular, de cantera de sección rectangular, camellones jardinados con guarniciones de concreto hidráulico, etc.</p> <p>Banquetas o aceras: Ancho y materiales empleados: sin pavimentos (terracería) o con pavimentos (concreto hidráulico simple, reforzado o asfáltico, cantera natural, piedra bola, piedra laja, elementos prefabricados (adoquín, adocreto), franjas jardinadas, etc.</p> <p>Vialidades: Clasificación, ancho, sentido, número de carriles, con o sin camellón.</p> <p>Pavimentos: Concreto hidráulico simple, reforzado o asfáltico, piedra bola, piedra laja, cantera, adoquín, adocreto, terracería simple o sin pavimentación y terracería con un riego de impregnación.</p> <p>Red telefónica: Aérea o subterránea.</p> <p>Gas natural: Red con tanque estacionario local o de suministro directo por medio de redes subterráneas.</p> <p>Recolección de desechos sólidos: Medio de recolección y periodicidad con que se lleva a cabo la recolección de desechos orgánicos e inorgánicos.</p> <p>Vigilancia: Puede ser privada o pública, con o sin accesos controlados. Con personal a pie, equipo motorizado, montada, etc.</p> <p>Transporte: Metropolitano, tren ligero, metrobús, autobús, trolebús, pesero, taxi, bicitaxi, etc.</p>
Equipamiento urbano	<p>Es el conjunto de edificaciones, elementos funcionales, técnicas y espacios, predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, donde se proporcionan servicios de bienestar social y apoyo a las actividades económica, social, cultural y recreativa, por medio de centros comerciales, mercados, templos religiosos, centros educativos, plazas cívicas, parques y jardines, deportivos, gasolineras, hospitales, nomenclatura de calles y señalizaciones, entre algunos.</p>

3. TERRENO

Tramo de calle, calles transversales, límites y orientación	Se incluye desde el nombre del tramo de vialidad en la cual se ubica el inmueble hasta la orientación correspondiente de la acera en la que se localiza el número oficial, frente o acceso principal, de acuerdo con la visita de inspección al inmueble, levantamiento, escritura o documento que permita establecer la orientación correcta. Lo anterior se complementa midiendo la distancia a la esquina más próxima. En el caso de que el predio cuente con más de un frente a dos o más vialidades, es decir, que se ubique en esquina, sea cabecera de manzana o manzana completa, se relacionan los nombres de todas las calles y sus orientaciones respectivas.
Croquis de localización	Ya sea croquis o plano con norte geográfico, debe contener al inmueble sujeto, puede ser dibujado o transferido de fuente magnética, donde se puedan apreciar: el tramo de la vialidad o vialidades de la calle o manzana donde se ubica el bien inmueble, incluyendo las vialidades transversales y/o diagonales limitantes; así mismo, las vías de acceso y el equipamiento urbano próximos al inmueble.
Medidas y colindancias	Corresponden a las descritas en la escritura o documento equivalente que permita conocer la superficie, dimensiones lineales y orientaciones de cada uno de los linderos o límites del predio objeto del avalúo. Cualesquiera que sea la fuente de información, ésta debe incluir: nombre de la fuente, número de instrumento, documento u oficio, fecha de elaboración, nombre del funcionario o área y entidad federativa en que se emite. Tratándose de escrituras públicas, incluyen: el número de la escritura, fecha, nombre del notario y el número y entidad federativa en que dicha notaría se encuentra. La captura de datos debe ser textual, aunque presenten omisiones y errores ortográficos. En el rubro de notas, se incluyen las observaciones que se estimen pertinentes para corregir o aclarar puntos relevantes. En bienes inmuebles sujetos a régimen de propiedad privada colectiva, se consignan por separado las medidas y colindancias del terreno y de las áreas privativas.
Superficie de terreno	Corresponde al área que posee todo el terreno, tanto para propiedades en régimen individual como en régimen colectivo, de acuerdo al documento que sirvió de referencia para conocer dicha superficie. Cuando existan diferencias significativas entre medidas y/o superficies asentadas en la escritura pública y las obtenidas por medición directa, planos o algún documento expedido por autoridad competente, en el Capítulo de Consideraciones Previas al Avalúo se asienta el área que se utilice en el cálculo de los valores, y se fundamenta la razón de su uso.
Indiviso (en su caso)	En bienes inmuebles de régimen privado colectivo se utiliza el porcentaje de indiviso correspondiente; dato que se obtiene principalmente de las escrituras públicas de la propiedad y refleja el valor nominal que le corresponda a la unidad condominal, en relación con el valor nominal de todo el condominio (cuando dicho indiviso ha sido estimado en función de valores nominales).
Características orográficas	Son los accidentes topográficos del terreno por muy insignificantes que parezcan, puede ser plano o presentar pendientes (ascendentes o descendentes), oquedades, depresiones o promontorios. La configuración puede ser regular (rectángulo o cuadrado) o irregular (cualquier otra forma geométrica).

Características panorámicas	Son todas aquellas características peculiares inmediatas, las cuales influyan en el valor del inmueble; entre algunas, cabe mencionar las siguientes: frente a playa, vista al mar, zonas jardinadas o arboladas, paisaje urbano, dobles niveles, cementerios, plantas de transferencia de desechos sólidos, canal de aguas negras, basureros, irregularidades topográficas y zonas de tolerancia.
Densidad habitacional	Es el número de habitantes por hectárea que se obtiene de la reglamentación urbana que expide la autoridad competente o, en su defecto, de la observación y experiencia del valuador.
Intensidad de construcción	Es la superficie de construcción que puede edificarse en el terreno, la que se obtiene del producto del coeficiente de uso del suelo y de la superficie del terreno, lo que está establecido por el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente o, en su caso, de la observación de campo y experiencia del valuador.
Servidumbres y/o restricciones	Son los gravámenes o servidumbres legales existentes en el bien inmueble y que por derecho benefician a otro; así como, las posibles restricciones de uso que las leyes y reglamentos imponen a aquél, según fuente documental o norma jurídica aplicable.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN

Uso actual	Corresponde a la descripción del inmueble con el uso actual que tiene, la cual debe ser lógica y ordenada que permita conocer la distribución de las dependencias o espacios por niveles. En bienes inmuebles con régimen privado colectivo, se hace la descripción general de la edificación o conjunto de construcciones a la que pertenece la unidad condominal que se valúa, y a continuación, se hace la descripción detallada de esta última, en los términos señalados en el párrafo anterior.
Tipo de construcción	Si de la inspección realizada al inmueble por valuar, existen diferentes tipos de construcciones, si y sólo si existen diferencias objetivas entre la edad consumida, usos, espacios, características estructurales, instalaciones, acabados y estado de conservación.
Calidad y clasificación de las construcciones	En el Distrito Federal corresponde a la calidad de cada uno de los tipos observados, así como la clasificación alfanumérica o numérica que les corresponda, según sea el caso. Así mismo, se establece inicialmente el uso genérico de la construcción, seguido por el número de niveles (rango de niveles) y la clase de las construcciones.
Número de niveles	Corresponde al total de niveles que poseé una edificación, contabilizados a partir del nivel de banqueta o, en su caso, a partir del nivel más profundo, si el desplante de la edificación tiene cota negativa respecto a esa misma referencia. Cuando se valúen unidades aisladas de un edificio, se menciona el total de niveles observados y contabilizados en todo el edificio, complementándose la descripción con el número de niveles correspondientes a la unidad valuada.
Edad aproximada de la construcción	Asentar la edad cronológica de las construcciones con base en fuentes documentales o, en su caso, la edad aparente estimada a juicio o experiencia del valuador.
Vida útil normal	Es el tiempo total estimado en que las construcciones estarán en condiciones normales de uso y servicio, ante un escenario de mantenimiento constante o cíclico.
Vida útil remanente	Se consigna la diferencia entre la vida útil normal (de cada uno de los diferentes tipos establecidos) y la edad cronológica y/o aparente.
Estado de conservación	Corresponde a las condiciones físicas en que se encuentran espacios, estructura, instalaciones y acabados de las construcciones, resultado

	del mantenimiento preventivo o correctivo aplicado a las mismas. La clasificación del estado de conservación puede ser: ruinoso, malo, regular y bueno; así mismo, se deben relacionar aquellas anomalías relevantes existentes, tales como: presencia de humedades, desprendimiento de acabados, agrietamiento en muros o estructura, asentamientos diferenciales, desplomes, etc.
Calidad del proyecto	Es la descripción de las edificaciones en función de si se utilizaron planos arquitectónicos y estructurales autorizados o no, o si se utilizó el sistema de autoconstrucción, si hay obsolescencias funcionales y/o económicas, calificando si el proyecto es muy bueno, bueno o regular
Unidades rentables o susceptibles de rentarse	Corresponde a las unidades susceptibles de generar productos, agrupándolas según su uso o, en su caso, indicar si integra una sola unidad mínima indivisible.

5. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

A) OBRA NEGRA Cimentación	A juicio y experiencia del valuador, la cimentación probable o cierta del inmueble en estudio, según sistema de autoconstrucción o planos autorizados, respectivamente. El tipo de cimentación seleccionada y los materiales utilizados en su construcción, dependen de las cargas que transmite el inmueble y de la capacidad admisible del suelo.
Estructura	Corresponde al tipo de elementos estructurales que fueron diseñados y contruidos para resistir solicitaciones permanentes (carga muerta, empujes, etc.), variables (carga viva, asentamientos diferenciales, intemperismo, etc.) y accidentales (sismo, viento, etc.), con el propósito de garantizar entre otros aspectos, la estabilidad estructural de la edificación. Además, las propiedades mecánicas y arquitectónicas de los materiales dependen del uso para el que fue diseñado el inmueble en estudio.
Muros	Corresponde a las características de los elementos arquitectónicos (muros divisorios) y estructurales (muros de carga) que se construyen normalmente de forma vertical para delimitar espacios o para desempeñar una función estructural; El uso de los materiales depende de su función arquitectónica o estructural.
Entrepisos	Corresponde al tipo de elementos constructivos que, además de cumplir una función estructural, permiten para edificaciones con desarrollo vertical, el uso por niveles; conformando el sistema de entepiso. Dependiendo del tipo de sustentación y materiales utilizados, pueden ser: losa plana, maciza, aligerada, reticular, prefabricada, así como el tamaño de los claros, referido al claro corto de los tableros. Una clasificación de claros cortos puede ser la siguiente: menor, hasta 3.50 m; medio, entre 3.50 y 5.00 m, y mayor, más de 5.00 m.
Techos	Corresponde al sistema de entepiso a nivel de techo que además de cumplir con una función estructural, también tiene una función arquitectónica, o sea, la de proteger del intemperismo, al igual que en los entrepisos inferiores, es muy importante los materiales con que fueron contruidos, longitud de claro corto y pendiente. Los techos pueden ser permanentes o provisionales, lo que depende de su funcionalidad arquitectónica y en consecuencia de los materiales de que están elaborados, debido a que están directamente expuestos al intemperismo. Las características generales de un techo son entre algunas, la de ser durable, aislante e impermeable, lo que se logra con la elección adecuada de los tipos y cantidades de material que se emplean en su construcción.

Azoteas	Incluye los elementos constructivos que protegen el techo de humedades y filtraciones producidas por precipitaciones pluviales, mediante algún sistema de impermeabilización, pendientes naturales o forjadas con rellenos. Los sistemas de impermeabilización pueden ser asfálticos con o sin membrana de refuerzo, acrílicos, películas y láminas impermeables, líquidos, resinas, base jabón alumbre y agua, enladrillados, etc.
Bardas	Son los muros perimetrales que limitan el terreno, los cuales no son parte de los cuerpos principales de construcción; incluyen: materiales y refuerzos estructurales, espesor, altura, tipo de acabado (aparente, aplanado y pintura, etc.), remates o detalles que incidan en el valor.

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

Aplanados	Son los materiales colocados sobre los elementos verticales interiores y exteriores (muros y columnas).
Plafones	Son los materiales colocados en los planos inferiores de los entrepisos o techos y marquesinas, pueden ser especiales o aparentes.
Lambrines	Son materiales diferentes a los aplanados colocados sobre los muros que cumplen funciones específicas de tipo estético y de protección. Dichos recubrimientos tienen su mayor aplicación en los muros que definen áreas húmedas, especialmente en cocinas y baños. En caso de que existan lambrines de madera, éstos corresponden al rubro de "carpintería".
Pisos	Son acabados colocados sobre superficies horizontales o con pendientes, conformadas de acuerdo con los elementos estructurales existentes y que definen espacios para usos específicos y de tránsito de personas. El tipo de piso utilizado incluye: material, calidad, colocación, dimensiones y ubicación por dependencias. Las alfombras y pisos de madera corresponden al rubro de "recubrimientos especiales".
Zoclos	Son materiales habilitados en la parte inferior de los elementos verticales y su intersección o unión con el piso.
Escaleras	Este rubro corresponde a los elementos estructurales y arquitectónicos que, mediante una serie de escalones, gradas y accesorios, permiten de forma permanente el libre tránsito a los diferentes niveles existentes en las edificaciones. Son importantes: el material de la rampa o el de las alfardas sobre las cuales se habilitaron los escalones; el material utilizado en la terminación de la escalera, su calidad y acabado; dimensiones de huella y peralte. De acuerdo a su uso y ubicación pueden ser principales y/o de servicio, interiores y/o exteriores, respectivamente.
Pintura	Se utiliza en herrería, muros, fachadas, etc., con fines de protección y/o decorativo.
Recubrimientos especiales	Los recubrimientos especiales y de ornato dependen del material utilizado, su calidad, ubicación por dependencias, origen y marca, siempre que aquéllos incidan significativamente en el valor del inmueble.
C) CARPINTERÍA	Corresponde al tipo de material y calidad de los elementos fabricados con madera (puertas, guardarropa, lambrines, pisos, etc.) que asociada con otros materiales en sus diversas formas y calidades, se elaboran con fines constructivos y/o estéticos.
D) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS	Corresponde al tipo y calidad de la tubería para alimentación a muebles de baño y cocina, desagües, bajadas de aguas residuales y pluviales, y conexión con la instalación sanitaria del inmueble, puede ser oculta y/o visible.
Muebles de cocina	Corresponde a los materiales, calidad, dimensiones y marca de los

	muebles de cocina
Muebles de baño	Corresponde al tipo, calidad, marca y origen de los muebles, llaves y accesorios de baños; en el caso de lavabos pueden ser comunes, de pedestal, de gabinete o de meseta de determinados materiales.
E) INSTALACIONES ELÉCTRICAS	Pueden ser ocultas o aparentes, entubadas o sin entubar, incluye: tipo de corriente, salidas, tipo de lámparas, accesorios y tableros.
F) PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICAS	Corresponde a los materiales predominantes, dimensiones, calidad, calibre, si es del tipo estructural y la clase de perfiles.
G) VIDRIERÍA	Son elementos constructivos de material frágil, transparente, translúcido, con o sin color; se coloca sobre elementos de apoyo con el fin de permitir el paso de luz, proteger y/o separar áreas. Depende el tipo y calidad de vidrios y/o cristales, espesor, así como, de las dependencias donde se coloquen.
H) CERRAJERÍA	Son elementos metálicos que se fijan en puertas y ventanas para cerrarlas o abrirlas, ya sea por medio de uno o más pestillos que se hacen accionar con llave u otro elemento de resguardo. Depende del tipo, calidad y marca.
I) FACHADAS	Son los materiales y la calidad de los elementos constructivos que definen el aspecto que ofrece el paramento exterior de la edificación de un bien inmueble, o sea, la ornamentación arquitectónica que da hacia la vía pública, patios, corredores o jardines. Pueden ser aplanados y/o lambrines, incluye: medidas y profusión, así como el tipo de materiales usados en la cancelería y vidriería.
J) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	Cada uno de estos conceptos incluye tipo de materiales, calidad y cantidad. En propiedades bajo régimen privado colectivo pueden ser de uso común y de uso privativo. Los valores unitarios y la vida útil normal de estos conceptos son independientes de los utilizados en las construcciones
INSTALACIONES ESPECIALES	Son aquellas adheridas al inmueble e indispensables para el funcionamiento operacional de éste. Entre algunas cabe mencionar las siguientes: elevadores y montacargas; escaleras electromecánicas; equipo de aire acondicionado o aire lavado; sistema hidroneumático; calefacción; subestación eléctrica; pararrayos; equipos contra incendio; cisternas, fosas sépticas, pozos de absorción y plantas de tratamiento; pozos artesianos, aljibes, equipo de bombeo.
ELEMENTOS ACCESORIOS	Son aquellos necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, los cuales se convierten en elementos característicos del inmueble. Entre algunos cabe mencionar los siguientes: caldera; depósito de combustible; espuela de ferrocarril; pantalla de proyección; planta de emergencia; butacas; sistema de aspiración central; bóveda de seguridad; sistema de intercomunicación; equipo de seguridad y circuito cerrado de T.V.
OBRAS COMPLEMENTARIAS	Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble. Entre algunas cabe mencionar las siguientes: bardas y celosías; rejas; patios y andadores; marquesinas; pérgolas; jardines; fuentes y espejos de agua; terrazas y balcones; cocinas integrales; riego por aspersión; albercas y chapoteadores; sistemas de sonido ambiental.

6. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Métodos de Valuación	Corresponde a la redacción de los criterios generales, procedimientos y enfoques de valuación utilizados. Cuando excepcionalmente alguno de los tres enfoques no se haya podido desarrollar, este evento se debe justificar y detallar en el avalúo.
Método Físico	Cuando se emplea este método se hace una estimación del valor de un bien inmueble basada en el costo actual de reproducción o reposición como si aquél estuviera nuevo, se le resta cualquier pérdida de valor causada por la depreciación, ya sea por deterioro (edad, uso y/o destrucción) u obsolescencia (externa y/o funcional); por último, se le suma el valor estimado del terreno, resultado del análisis de la investigación de ofertas de terrenos similares.
Método de Capitalización de Rentas	La estimación del valor de un bien inmueble por este método se basa en la relación entre el porcentaje de rendimiento que un inversionista o comprador espera o requiere de dicho bien y el ingreso neto que produce el mismo. El proceso considera el análisis de la investigación de operaciones de renta o alquiler, las deducciones y la obtención de una tasa de capitalización.
Método de Mercado	Cuando se utiliza este método se obtiene una estimación del valor de un bien inmueble, comparando el bien que se valúa (sujeto) con ofertas recientes de compraventa (comparables), ya que el valor del inmueble sujeto está relacionado con el valor de los inmuebles comparables, o sea, que representan el rango más probable del valor del sujeto. Mediante el análisis de la investigación u homologación, los ajustes al precio de venta de un bien comparable se hacen sumando el valor de las características presentes en el bien sujeto, pero no en el bien comparable, y restando el valor de las características presentes en el bien comparable con las que no cuenta el sujeto.
Condicionantes del Avalúo	Corresponde a los detalles, suposiciones y circunstancias que hubieran afectado los parámetros del avalúo. También a las condicionantes limitantes que se hubieran tenido para contar con la información necesaria inherente al bien inmueble.

7. ENFOQUE FÍSICO

	<p>Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de un bien igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquél que se valúa. Toma en cuenta lo siguiente:</p> <p>Terreno: Considerar como si estuviera baldío, según sus características físicas, de uso y de servicios. El valor utilizado debe estar sustentado por una investigación de mercado de ofertas de ventas de terrenos comparables.</p> <p>En el supuesto de que el mejor uso del terreno sea el de desarrollo inmobiliario o en caso de que no existan comparables en el mercado, se puede aplicar el <u>método residual</u>, tomando en consideración el uso de suelo, el diseño estructural, las condiciones de financiamiento y la aceptación en el mercado.</p> <p>Construcciones: Estimación del valor de reposición o de reproducción de las construcciones para cada tipo de construcción apreciado, tomando en cuenta sus características físicas y los deméritos (pérdida de valor) por edad, estado de conservación y obsolescencias.</p> <p>Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias: estimación del valor de reposición o reproducción de éstas, siempre que formen parte integral del inmueble, tomando en cuenta sus características físicas y deméritos por edad, estado de conservación y obsolescencias.</p> <p><u>El enfoque físico refleja los principios de Sustitución, de Homogeneidad o Conformidad, de Cambio, de Progresión y Regresión, de Crecimiento, Equilibrio y Declinación y de Mayor y Mejor Uso.</u></p>
--	---

8. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

	<p>Este enfoque estima el valor presente de los beneficios futuros derivados del bien inmueble. Debe incluir los criterios o alternativas empleados, además de considerar debidamente, fundamentada y soportada, la tasa de capitalización utilizada, la renta (real o estimada) y las deducciones.</p> <p>La estimación de la renta debe hacerse en forma unitaria para cada tipo de construcción apreciado o, en su caso, por unidad rentable, debiendo estar sustentado por la renta real o por investigación de mercado de ofertas de rentas de bienes comparables.</p> <p>El enfoque de ingresos incorpora los conceptos contenidos en los principios de Anticipación, de la Oferta y la Demanda, de Homogeneidad o Conformidad, de Cambio, de Progresión y Regresión, de Crecimiento, Equilibrio y Declinación, de Competencia y de Mayor y Mejor Uso.</p>
--	--

9. ENFOQUE COMPARATIVO O DE MERCADO

	<p>Este enfoque supone que un comprador informado no pagará por un bien inmueble más del precio de compra de otro bien similar.</p> <p>El desarrollo analítico para obtener el valor comparativo o de mercado, resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado de bienes similares (comparables), homologados por sus principales características físicas y de uso.</p> <p>El enfoque comparativo de mercado incorpora los conceptos contenidos en los principios de Sustitución, de la Oferta y la Demanda, de Homogeneidad o Conformidad, de Cambio, de Progresión y Regresión, de Crecimiento, Equilibrio y Declinación, de Competencia y de Mayor y Mejor Uso.</p>
--	---

10. RESUMEN

	<p>Los valores obtenidos de cada uno de los enfoques de valuación se relaciona de la siguiente manera:</p> <p>Valor Físico o Directo.</p> <p>Valor de Capitalización de Rentas.</p> <p>Valor de Mercado.</p>
--	--

11. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

	<p>Se relacionan circunstancias, factores o condiciones particulares que hubieran influido significativamente en la conclusión.</p> <p>Se argumentan y fundamentan objetivamente, las razones que llevaron a la estimación del tipo de valor concluido sin perder de vista el propósito del avalúo.</p> <p>Se deben incluir declaraciones sobre hechos o circunstancias que, a juicio del valuador, contribuyan al mejor uso del avalúo.</p>
--	--

12. CONCLUSIÓN

	<p>El valor concluido se indica en números redondos, anotando la cantidad con letra y la fecha de su estimación.</p> <p>El importe del valor concluido siempre se expresará en moneda nacional.</p>
--	---

13. VALOR REFERIDO

	<p>Cuando sea el caso y a requerimiento expreso del solicitante.</p>
--	--

ANEXOS

Análisis del Mercado del Suelo	<p>Análisis de homologación de las ofertas de terrenos en venta, encontrados en la zona.</p> <p>Los datos de mercado obtenidos deben tener la mayor información posible en cuanto a características físicas, de ubicación, de uso de suelo y restricciones.</p> <p>Es recomendable hacer el análisis de homologación con valores unitarios.</p> <p>Relacionar, describir y explicar los conceptos que dan origen a los factores de homologación empleados.</p>
Análisis del Mercado de Construcciones en Venta y Renta	<p>Siempre se formula un análisis de homologación de las ofertas de construcciones en venta y renta, encontradas en la zona. La oferta inmobiliaria debe ser de inmuebles iguales o similares al que se valúa.</p> <p>Los datos de mercado obtenidos deben tener la mayor información posible en cuanto a características físicas, de ubicación, de uso de suelo y restricciones.</p> <p>Es recomendable hacer el análisis de homologación con valores unitarios.</p> <p>Se deben definir y explicar los conceptos que dan a origen a los factores de homologación empleados.</p>
Memoria Fotográfica	<p>Al avalúo se le incorpora un anexo fotográfico de interiores y exteriores del inmueble, donde se destaquen las características más comunes y/o notables del inmueble, fachadas, etc.</p>

IV. ESTUDIOS DE CASO (ANEXOS 1 Y 2)

Estudios de caso 1 y 2. A continuación se aplica la propuesta de Bases Normativas a dos casos de Sucesión Testamentaria del 2007, cambiando algunos datos con el fin de no interferir con la justicia y no afectar los intereses de quienes participan. Así mismo, los estudios de caso se identifican como Anexo 1 y Anexo 2.

El caso 1 es un inmueble que se localiza en el Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, y el caso 2, un inmueble que se localiza en la Delegación Venustiano Carranza, Distrito Federal. En ambos casos se identificó la propiedad tanto documental, mediante los antecedentes registrales, como físicamente, inspeccionando las características generales y particulares del inmueble. Así también, se consultó el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Naucalpan de Juárez y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza, respectivamente, con el fin de obtener la información relacionada con el uso de suelo permitido, densidad habitacional e intensidad de construcción.

Así mismo, tanto la inspección general del entorno como las documentales relativas a los planes municipales y delegacionales y planes parciales de desarrollo urbano aportan información sobre las características urbanas donde se ubica el inmueble por valorar, como son la zona, tipo de construcción, índice de saturación, población, nivel socioeconómico de la población, servicios y equipamiento y niveles de contaminación ambiental.

Por lo que se refiere a la inspección física y su correspondencia con las documentales, la ubicación del inmueble coincidió en su nomenclatura, medidas y colindancias y superficie de terreno. Otro aspecto de la inspección fue la descripción de las construcciones por nivel y tipos de construcción, uso actual, remodelaciones, ampliaciones, unidades rentables, así como, su edad, estado de conservación, vida útil normal, vida útil remanente y calificación del proyecto. Además de los elementos de construcción y de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, incluyendo la calidad de los materiales y de la mano de obra.

Ambos casos fueron desarrollados mediante la aplicación de las bases normativas mínimas, resolviéndolos por los tres enfoques ya conocidos: costos, ingresos y de mercado, concluyendo con el **valor comercial**, que resultó en uno de los dos casos ser el valor de mercado, ya que de la investigación de mercado realizada y del análisis de homologación, se obtuvo la mayor información posible en cuanto a características físicas, de ubicación, de uso de suelo y restricciones.

Así mismo, puede decirse que el mercado reconoce el valor que tienen los inmuebles por los principios de la oferta y la demanda y de mayor y mejor uso, entre algunos.

CONCLUSIONES

1. El Poder Judicial en el Distrito Federal es ejercido por el Tribunal Superior de Justicia y el Consejo de la Judicatura se encarga de la administración, vigilancia y disciplina del Tribunal, Juzgados y demás órganos judiciales, en los términos que la ley establece.
2. La Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia, el Código de Procedimientos Civiles y el Nuevo Código Penal para el Distrito Federal regulan la intervención de los Peritos Auxiliares de la Administración de Justicia en lo relacionado con los requisitos y obligaciones, acreditación de pericia, aranceles y sanciones, por lo que es recomendable reunir esta información en un solo documento.
3. Así mismo, en los ordenamientos referidos, los juicios relacionados con la adquisición y enajenación de bienes inmuebles, no precisan en su articulado el objeto del avalúo, es decir, el tipo de valor buscado.
4. La propuesta de las Bases Normativas mínimas y sus fundamentos, como son: *teorías del valor, principios de valor, factores que modifican el valor, homologación y procedimiento y esquema de valuación* para la Elaboración y Revisión de Avalúos requeridos por el Poder Judicial, propiciarán que el Consejo de la Judicatura y el Tribunal Superior de Justicia impartan justicia confiable y expedita en materia de valuación inmobiliaria.
5. Los conceptos de valor, precio y costo utilizados en valuación inmobiliaria es necesario comprenderlos con ayuda de la Economía, la Ingeniería, la Arquitectura y otras ciencias, mediante el estudio de las teorías objetiva y subjetiva del valor y su correspondencia con la Ley de la Oferta y la Demanda
6. Un soporte más de la Economía son sus principios básicos que fundamentan los principios de valuación, los cuales permiten justificar y/o fundamentar los enfoques de valuación, las etapas de vida de los inmuebles, el mayor y mejor uso, así como, su interrelación, transparencia y finalidad.
7. Existen cuatro grandes fuerzas de tipo económico, físico, político y social, generadas por la actividad humana y la naturaleza, ligadas entre sí y en constante cambio, las cuales tienden a modificar los costos y precios y en consecuencia el valor de los bienes inmuebles, haciendo que disminuya, aumente, se nivele o se anule, incuestionablemente.
8. La Homologación es el proceso que consiste en analizar inmuebles comparables con respecto al inmueble en estudio (sujeto), premiándolos o castigándolos de acuerdo a las variables consideradas; así se producen los factores de ajuste cuyo promedio da lugar a un factor resultante por cada comparable. Estos factores resultantes se aplican a los datos de la investigación de mercado, obteniendo los valores unitarios homologados de cada comparable, cuyo promedio se multiplica por la superficie del inmueble en estudio para obtener el valor de mercado (buscado).

9. Por lo que se refiere a la metodología, en todo proceso de valuación inmobiliaria se pueden presentar los siguientes casos:
- a) Cuando se trata de inmuebles de tipo convencional, donde existen comparables, se aplicarán los enfoques de mercado, costos y de ingresos.
 - b) Cuando se trata de inmuebles especializados, donde no existen comparables, se aplica el enfoque de costos.
 - c) En terrenos urbanos en breña o con construcciones, donde no existan comparables, se puede recurrir al método residual estático o dinámico, debiendo tomar en consideración que el mayor y mejor uso sea para desarrollar un proyecto inmobiliario, legalmente permitido y económicamente viable.
 - d) Así también, dependiendo de la naturaleza e importancia del inmueble por valorar o de la complejidad del caso, por ejemplo, terrenos grandes o de alta deseabilidad, se puede utilizar el residual estático o dinámico.
 - e) El método residual también se puede aplicar para verificar valores obtenidos por el método comparativo.
10. El esquema de valuación o contenido del avalúo resume las bases normativas mínimas en varios rubros que incluyen el objeto y propósito del avalúo, la identificación y descripción de los bienes, los antecedentes registrales de la propiedad, las características generales y particulares del inmueble, métodos de valuación, memoria de los cálculos realizados a la investigación de mercado del suelo y de las construcciones en venta y renta y registro fotográfico del inmueble, para concluir expresando la estimación del valor comercial.
11. Ilustrativamente, se incluyen estudios de caso de valuación inmobiliaria de terrenos urbanos con construcciones, cuyo objeto del avalúo consistió en obtener su valor comercial. En la investigación de mercado sí se encontraron inmuebles comparables, por lo que si fue posible que se aplicaran los enfoques de mercado, de costos y de ingresos. Así mismo, en dichos estudios de caso se aplicaron las bases normativas para la elaboración y revisión de avalúos que requiere el Poder Judicial.
12. Por lo anterior, La valuación inmobiliaria es una de las especializaciones registradas en el Tribunal Superior de **Justicia**, en la que se requieren conocimientos especiales concernientes a la determinación del valor de un bien inmueble.
13. Así también, la **valuación** inmobiliaria debe ser practicada por valuadores profesionales que deben cumplir con los siguientes requisitos: cédula profesional de posgrado y cédula profesional de arquitecto, ingeniero civil o carrera afín, expedidas por la Secretaría de Educación Pública.
14. Finalmente, que la presente propuesta de bases normativas para la elaboración y revisión de **avalúos inmobiliarios** que requiere el Poder Judicial, sirva para que el personal de los juzgados oriente su juicio en este tipo de pruebas periciales y se haga justicia dentro de los cánones judiciales.

BIBLIOGRAFÍA

1. **Apuntes de Economía de la Especialización de Valuación Inmobiliaria**
Lic. Evaristo Romero Salgado. México, UNAM, 2005
2. **Código Civil para el Distrito Federal**
México, Ediciones Fiscales ISEF, 2008
3. **Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal**
México, Ediciones Fiscales ISEF, 2008
4. **Código de Procedimientos Penales para el Distrito Federal**
México, Ediciones Fiscales ISEF, 2008
5. **Código Penal para el Distrito Federal**
México, Ediciones Fiscales ISEF, 2008
6. **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**
México, Esfinge, 2006
7. **Curso de Valuación**
México, Instituto Mexicano de Valuación
8. **Economía y Medio Ambiente**
Federico Kirla Aguilera. Madrid, Colección Grandes Cuestiones de la Economía, 1996
9. **Apuntes de Homologación de la Especialización de Valuación Inmobiliaria**
Arq. Daniel Jorge Silva Troop. México, UNAM, 2006
10. **La Estadística en la Investigación Integral de Mercados Inmobiliarios**
Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez
11. **Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal**
México, Ediciones Fiscales ISEF, 2008
12. **Reglamento del Título V del Código Financiero del Estado de México y Municipios, denominado "del catastro"**
México, Gaceta del Gobierno del Estado de México, 2004
13. **Tratado de Teoría Económica**
Francisco Zamora. México, Fondo de Cultura Económica
14. **Valuación, Apreciación o Prognosis Inmobiliaria**
Ing. Eduardo Ramírez Fabela. México, UNAM, 2003
15. <http://www.cjf.mx>
16. <http://cjdf.gob.mx>
17. <http://www.lexjuridica.com>

GLOSARIO

A título gratuito.- Causa jurídica de adquisición de bienes o derechos sin equivalencia económica a cambio.

A título oneroso.- Causa jurídica de adquisición de bienes o derechos a cambio de una equivalencia económica.

Arancel.- Tarifa legalmente aprobada que determina los honorarios que tienen derecho a cobrar determinadas personas, como son los abogados, peritos y profesionistas en general.

Avalúo.- Estimación del valor de un bien inmueble a una fecha determinada, a partir de sus características físicas, ubicación, uso y de una investigación y análisis de mercado.

Bien comparable.- Es un bien con características semejantes al bien que se está valuando.

Bien inmueble.- Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y construcciones, incluyendo los beneficios que se obtienen por usufructo

Breña.- Tierra poblada de maleza.

Costo.- Es la suma de las erogaciones necesarias para la producción de un bien. En valuación, costo se refiere a todos los gastos necesarios para reponer un bien.

Costos directos.- Son los costos asociados directamente con la construcción de un bien, tales como materiales y mano de obra.

Costos indirectos.- Son los costos asociados con la construcción o la fabricación, como son el seguro, los costos de financiamiento, los impuestos, la utilidad del constructor o el promotor, los costos administrativos y los gastos legales.

Demanda.- Es el conjunto de bienes y servicios que los consumidores están dispuestos a adquirir en el mercado, en un tiempo determinado y a un precio dado, considerando otros factores como población, ingreso, precios futuros y preferencias particulares.

Demérito.- Es la pérdida debida a los efectos de la edad, al estado de conservación y a la obsolescencia funcional-técnica (interna) y/o económica (externa).

Edad.- Es el número de años que han transcurrido desde la construcción o funcionamiento inicial de un bien.

Enajenación.- Transmisión autorizada legalmente de la propiedad de uno o más bienes mediante los procedimientos a título gratuito u oneroso que establece la Ley.

Enfoque de costos.- Tratándose del bien inmueble que se está valuando, es el valor de reposición nuevo de la construcción y sus instalaciones, menos el demérito, más el valor del terreno

Enfoque de ingresos.- Es el método para estimar el valor que considera los datos de ingresos y deducciones relativos a la propiedad que se está valuando, estimando el valor

mediante el proceso de capitalización. *El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.*

Enfoque de mercado.- Enfoque basado en el uso de información que refleje las transacciones del mercado y el razonamiento de los participantes del mercado.

Fecha del informe de avalúo.- Es la fecha de emisión del informe de valuación. Puede ser igual o distinta a la fecha de valores.

Inmueble sujeto.- Inmueble por valuar.

Inflación.- Este fenómeno económico se da como un proceso sostenido y generalizado de aumento de precios, provocado generalmente por un exceso de dinero circulante en relación con las necesidades de la producción.

Informe de avalúo.- Es un informe a manera de comunicación oral, escrita, magnética o electrónica como resultado de un avalúo, revisión o análisis económico. Es el documento que es remitido a la institución o al cliente, al completarse, desarrollarse y concluirse un trabajo de valuación.

Investigación de mercado.- Es un estudio de las condiciones de oferta y demanda del mercado para un tipo específico de bien inmueble, considerando bienes comparables apropiados con tendencias físicas, económicas y sociales similares al bien en cuestión.

Mercado.- Es el entorno en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio. Cada parte responderá a las relaciones de la oferta y la demanda.

Monopolio.- Es la forma de mercado en la que existe una sola entidad como único vendedor.

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

Objeto del avalúo.- El objeto de un avalúo es estimar el valor debidamente soportado del bien inmueble, definiendo el tipo de valor buscado (comercial, mercado, neto de reposición, etc.).

Obsolescencia.- Es la contribución a la pérdida de valor que tiene un bien o propiedad, por motivos intrínsecos (tecnológicos o funcionales), o externos (económicos), distintos al uso y deterioro físico.

Obsolescencia curable.- Es aquella cuyo costo por corregirla es menor que el beneficio económico que recibe el bien por la curación.

Obsolescencia incurable.- Es aquella cuyo costo por corregirla es mayor que el beneficio económico que recibe el bien. Generalmente no conviene curarla.

Oligopolio.- Es la situación en donde se tienen pocos vendedores de un producto que puede ser idéntico o diferente en alguna forma, pero donde cada cual tiene gran influencia sobre el precio.

Oligopsonio.- Se considera que hay oligopsonio cuando el número de compradores es muy reducido y éstos se imponen a los vendedores, lo que les permite influir sobre el precio.

Propósito del avalúo.- Es el uso o usos específicos para el cual se solicitó el servicio de valuación (compraventa, sucesión, prescripción positiva, donación, expropiación, etc.)

Proveído.- Disposición o resolución judicial. Parte o contenido parcial de alguna providencia, auto o sentencia.

Supérstite.- Cónyuge que sobrevive a la muerte del otro.

Usufructo (uso y disfrute).- Son los rendimientos o provechos que produce un bien, y el derecho que se tiene sobre ellos.

Valor comercial (valor justo de mercado).- Es el precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión. Es el resultado del análisis de por lo menos tres valores: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado.

Valor comparativo de mercado.- Es el resultado homologado de una investigación de mercado de bienes comparables al inmueble por valorar. Dicho mercado debe ser, preferentemente, sano, abierto y bien informado, donde imperen condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.

Valor de Reposición Nuevo (VRN).- Es el valor actual de un bien valuado considerándolo como nuevo.

Valor Neto de Reposición (VNR).- Valor que tiene un bien a la fecha del avalúo y se determina a partir del valor de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debidos a la edad, al estado de conservación y al grado de obsolescencia.

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

Valor presente neto (VPN).- Es un método que se emplea en el análisis de flujo de efectivo descontado para encontrar la suma de dinero que representa la diferencia entre el valor presente de todos los flujos de entrada y de salida de efectivo asociados con el proyecto, descontando cada uno una tasa de rendimiento específico.

Valor presente.- Es un valor monetario actual de los flujos de efectivo futuros. Este método se basa en la suma algebraica de los flujos de efectivo descontados a una tasa determinada. El objetivo es maximizar el valor presente.

Valor residual.- En la valuación inmobiliaria, al restar del valor de un inmueble el costo de las mejoras, el residuo equivale al valor del terreno.

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

Vida útil económica.- Período de tiempo, expresado en años, en el que un bien funcionará hasta antes de alcanzar una condición donde ya no es redituable su operación.

Vida útil normal.- Es el período, expresado en años, en el cual puede esperarse razonablemente que un bien realice la función para la cual fue construido, a partir de la fecha en que fue puesto en servicio.

Vida útil remanente.- Es el período probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha, dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica para el propietario o poseedor.

ANEXO 1



CALLE
NÚMERO
COLONIA
DELEGACIÓN O MUNICIPIO
ESTADO
C.P.
VALOR COMERCIAL:
FECHA DEL AVALÚO:

Avenida Morelos
461
Ampliación Ciudad de los Niños
Naucalpan de Juárez
Estado de México
53000
\$2.104.000,00
28 de Abril de 2007

C. JUEZ TRIGÉSIMO DE LO FAMILIAR EN EL DISTRITO FEDERAL

MIGUEL ANGEL MUCIÑO RUIZ, Ingeniero Civil con cédula profesional 846753, con domicilio para oír y recibir notificaciones en Lázaro Cárdenas No. 10, Colonia Centro, en esta ciudad, en su carácter de perito valuador, a petición de los Albaceas en los autos del presente juicio, comparezco con todo respeto y en cumplimiento del cargo conferido, a fin de presentar ante Usted el siguiente:

AVALÚO COMERCIAL DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

I.- ANTECEDENTES :

VALUADOR:	Ing. Miguel Angel Muciño Ruiz
CÉDULA LICENCIATURA:	846753
ESPECIALIDAD:	Inmuebles
SOLICITANTE DEL AVALÚO:	Sres. María del Carmen y Ponciano Andrade Ruiz
FECHA DEL AVALÚO:	28 de Abril de 2007
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	Casa Habitación.
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	Avenida Morelos No. 461, Colonia Ampliación de los Niños, Naucalpan de Juárez, Estado de México, C.P. 53000
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	Privada.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	Sucesión Testamentaria del Sr. Pedro Ruz Flores
OBJETO DEL AVALÚO:	Estimar su Valor Comercial.
PROPÓSITO DEL AVALÚO:	Juicio Testamentario
NÚMERO DE CUENTA PREDIAL:	098-05-049-48-00-0000
NÚMERO DE CUENTA DE AGUA:	2-0022-0003-4997

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Habitacional residencial medio
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA CALLE:	Predominan casas habitación unifamiliar de dos niveles en la acera norte y esporádicamente industria en la acera sur.
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:	100%
POBLACIÓN:	Normal y flotante.
ÍNDICE SOCIOECONÓMICO:	Medio y medio bajo.
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	Producida principalmente por combustión automotriz y por ruido debido a la carga, descarga y procesos de la zona industrial.
USO DEL SUELO PERMITIDO:	De la Cédula de Uso del Suelo H.250.B, el uso de suelo es habitacional con uso de suelo limitado a oficinas hasta por 30 m2, 3 niveles v 20% de área libre v 20% de área verde.

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:

Al Norte, vialidad secundaria Vía Adolfo López Mateos, aprox. 1250m, aprox. 500 vehículos/hora, sección aprox. de 22.00 m
 Al Sur, vialidad primaria Vía Gustavo Baz Prada, aprox. 600 m, aprox. 1000 vehículos/hora, sección aprox. de 45.00 m
 Al Oriente, vialidad primaria Boulevard Manuel Ávila Camacho, aprox. 1900 m, aprox. 2000 vehículos/hora, sección aprox. 65.00 m
 Al Poniente, vialidad primaria Carretera Naucalpan Toluca, aprox. 2250 m, aprox. 1000 vehículos/hora, sección aprox. de 36.00 m

SERVICIOS PÚBLICOS:

Pavimento: Concreto asfáltico, arroyo de aprox. 10.00 m de ancho
Banquetas: Concreto hidráulico, se supone de 10 cm de espesor y 1.50 m de ancho
Guarniciones: Concreto hidráulico
Agua potable: Red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias
Drenaje: Mixto, sanitario y pluvial, de tubería de concreto, acometidas conectadas a red municipal
Energía eléctrica: Red aérea sobre postes de concreto armado
Alumbrado público: Lámparas de vapor de sodio sobre postes de concreto
Red telefónica: Aérea, sustentado sobre postería de madera
Señal de televisión: Por cable
Recolección de desechos sólidos: Servicio municipal
Vigilancia: Municipal
Transporte público: Servicio colectivo metropolitano hasta el Toreo de Cuatro Caminos y camiones y microbuses a la colonia

EQUIPAMIENTO URBANO:

Palacio municipal: 1800 m aprox.
Centro Comercial: 1000 m aprox.
CCH Naucalpan: 900 m aprox.
Metro Cuatro Caminos: 3600 m aprox.
ENEP Acatlán: 1800 m aprox.
Iglesia: 1000 m aprox.
Hospital: 1100 m aprox.
Deportivo IMSS: 2250 m aprox.
Biblioteca: 900 m aprox.
Parque: 1000 m aprox.

III.- TERRENO:

TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN

NOMBRE DE LA VIALIDAD: Avenida Morelos
EN LA ACERA: Norte con vista al Sur.
ENTRE LAS VIALIDADES: Al Norte, Calle 16 de Septiembre
 Al Sur, Privada Urbina
 Al Oriente, Calle Pómez
 Al Poniente, Calle 5 de Mayo

UBICACIÓN DEL TERRENO: Intermedio
DISTANCIA A LA ESQUINA: 180.00 m a Calle 5 de Mayo

COLINDANCIAS Y MEDIDAS:
Al Norte : 11.17 m con Colonia Ciudad de los Niños
Al Sur: : 11.42 m con Avenida Morelos
Al Oriente : 18.31 m con Lote 15A
Al Poniente : 19.91 m con Lote 13

SUPERFICIE DE TERRENO: 209.11 m²
FUENTE DE INFORMACIÓN: Escritura No. 129,515 de fecha 13 de marzo de 2002 ante el Lic. Alejandro Soberón Alonso. Notario 68 del D.F.

CARACTERÍSTICAS OROGRÁFICAS: Con pendiente ascendente hacia la parte posterior del terreno. Forma regular

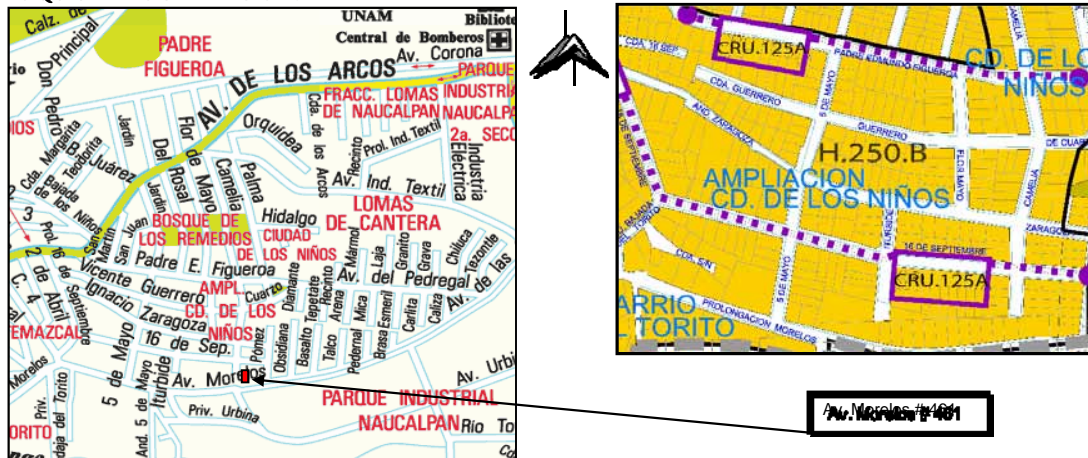
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: Con vista a predios vecinos y zona industrial

DENSIDAD HABITACIONAL: En la Cédula de Uso del Suelo H.250.B, se indica que la densidad habitacional es de 188 ha/Ha

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: En la Cédula de Uso del Suelo H.250.B, se indica que la intensidad máxima de construcción es de 1.8 veces la superficie del terreno.

SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES: En la parte oriente del mismo predio, en una franja de aproximadamente dos metros, desde la parte norte, colindante con la Cerrada de la Calle Camelia, Colonia Ciudad de los Niños, existe una boca de tormenta que capta las precipitaciones pluviales, cuyo entubamiento las dreña hasta la parte sur del terreno, conduciéndolas al alcantarillado público de la Avenida Morelos.

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL:

Se trata de una casa habitación de cuatro niveles, desplantada en un terreno con pendiente ascendente, con el siguiente desarrollo arquitectónico: Garage para 2 autos y circulaciones horizontales y verticales, en planta baja. Sala, vestíbulo, comedor, cocina, 1 recámara, 1 baño común, cuarto de lavado, patio trasero, bodega, taller y circulaciones horizontales y verticales en primer piso. Recámara principal con vestidor, 2 recámaras, 1 baño común y circulaciones horizontales en segundo piso. Cuarto de servicio en planta de azotea con acceso por escalera de caracol.

La construcción original fue construida a desnivel por la topografía del terreno. Así mismo, fue ampliada en la parte anterior, desplazando en esta parte la iluminación y ventilación hacia las habitaciones ampliadas y resolviendo la de las originales mediante ventanas a nivel de techo y domos; la ventilación del baño común del primer piso fue resuelta por una ventana en la zona de regadera hacia el pasillo cubierto por un domo. Como se mencionó en el punto de servidumbre y/o restricciones del rubro de Terreno, en la parte oriente del mismo predio, por una franja de aproximadamente dos metros, pasa una tubería que drena las precipitaciones pluviales captadas en la Cerrada Camelia, Colonia Ciudad de los Niños, hasta la Avenida Morelos. En esta franja se ubican la bodega y el taller con una techumbre de lámina galvanizada. La construcción total tiene una superficie aproximada de 305.06 m², distribuidos entre la casa original (166.60 m²), la ampliación (51.98 m²), cuarto de servicio, bodega y taller (46.72 m²) y estacionamiento cubierto (39.76m²).

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3	Tipo 4
CALIDAD Y CLASIFICACIÓN:	HD3 Casa	HD3 Ampliación	HD3 Estacionamiento	HD1 Cuarto servicio
NÚMERO DE NIVELES:	3	1	1	1
EDAD APROXIMADA:	34	5	5	20
VIDA ÚTIL NORMAL	60	60	60	60
VIDA ÚTIL REMANENTE:	26	55	55	40
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno	Bueno	Medio	Medio
CALIDAD DEL PROYECTO:	Regular, ya que la iluminación y ventilación de las habitaciones adyacentes a la ampliación fue resuelta con ventanas a nivel de techo y con domos y la del baño común del primer piso fue resuelta por una ventana en la zona de regadera hacia el pasillo interior cubierto por un domo.			

UNIDADES RENTABLES O

SUSCEPTIBLES DE RENTARSE: Una, la casa

V- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTACIÓN:	Probablemente a base de zapatas corridas y contrarabes de concreto reforzado.
ESTRUCTURA:	Probablemente a base de muros de carga confinados con refuerzos horizontales y verticales, ligados perimetralmente con losas de concreto armado y marcos rígidos a base de columnas y trabes también de concreto armado, excepto en el garage en donde se tienen columnas metálicas.
MUROS:	De tabique recocado junteado con mortero cemento arena
ENTREPISOS:	Losas macizas de concreto reforzado, se supone de 10 cm de espesor y tapanco de madera; concreto en zona de bodega, se supone de 10 cm de espesor
TECHOS:	Losas macizas de concreto reforzado, se supone de 10 cm de espesor, y techumbre de lámina galvanizada (cuarto de servicio y bodega)
AZOTEAS:	Impermeabilizadas
BARDAS:	De tabique rojo recocado
b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:	
APLANADOS:	De mortero de yeso en interiores, de mortero de cemento arena en exteriores y de pasta paladium
PLAFONES:	De mortero de yeso y tirol rústico
LAMBRINES:	Azulejo 20x 30 en cocina y baños
PISOS:	Piso de concreto común, pulido y estampado, loseta de 33x33 y de 50x50
ZOCLOS:	Acordes a los pisos
ESCALERAS:	De concreto reforzado

PINTURA:	Vinílica y esmalte
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	Lambrín de triplay a media altura en cubo de escaleras.
c) CARPINTERÍA:	
PUERTAS:	De tambor de pino, acabado en barniz
GUARDARROPA:	De triplay de pino natural, puertas tipo rejilla, acabado en barniz
CLOSET DESPENSA:	De pino natural sin puertas, acabado entintado
MUEBLES DE BAÑO:	De pino natural, acabado en barniz
LAMBRINES O PLAFONES:	Lambrines de piso a techo de madera de pino acabado en barniz y falso plafón de triplay
PISOS Y ZOCLOS	De madera laminada y de triplay de pino natural acabado en barniz
ESCALERAS:	Interior: escalones, balaustrada y pasamanos de caoba acabado barniz
d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:	Tubería oculta de cobre, tinaco de asbesto de 1100 lt es alimentado desde la cisterna con equipo de bombeo. Calentador Calorex de 38 lt. Albañal de concreto. tubería de fierro fundido v de P.V.C.
MUEBLES DE BAÑO:	Lavabos con cubierta de mármol, W.C. y accesorios de color beige
MUEBLES DE COCINA:	Cocina integral móvil
e) INSTALACIÓN ELÉCTRICA:	Entubada, oculta y aparente; salidas especiales, fluorescente e incandescente. Accesorios de calidad económica
f) PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICAS:	Perfiles estructurales y cancelería en aluminio blanco
g) VIDRIERÍA:	Claro y opaco de 3 y 6 mm. Espejos biselados 3 caras. Vidrio emplomado y vitrobloques
h) CERRAJERÍA:	Calidad económica
i) FACHADAS:	Aplanados de mortero cemento arena y pintura vinílica
j) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	Instalaciones especiales: No tiene. Elementos accesorios: Gas estacionario de 300 lt y equipo de bombeo. Obras complementarias: Barda y cisterna

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

ENFOQUES DE VALUACIÓN

A) **MÉTODO FÍSICO O ENFOQUE DE COSTOS:** ES EL PROCESO TÉCNICO NECESARIO PARA ESTIMAR EL COSTO DE REPRODUCCIÓN O DE REPARACIÓN DE UN BIEN SIMILAR AL QUE SE VALÚA, AFECTADO POR LA PÉRDIDA DE VALOR ATRIBUIBLE A LA EDAD CONSUMIDA, OBSOLESCENCIAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

B) **MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O ENFOQUE DE INGRESOS:** ES EL PROCEDIMIENTO MEDIANTE EL CUAL SE ESTIMA EL VALOR PRESENTE DE LOS INGRESOS NETOS POR RENTAS QUE PRODUCE O ES SUSCEPTIBLE DE PRODUCIR EL INMUEBLE SUJETO A LA FECHA DEL AVALÚO.

C) **MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO** ES EL DESARROLLO ANALÍTICO (APOYO ESTADÍSTICO) A TRAVÉS DEL CUAL SE OBTIENE UN VALOR QUE RESULTA DE COMPARAR EL BIEN QUE SE VALÚA (SUJETO) CON OTROS BIENES SIMILARES (COMPARABLES)

DEFINICIONES

A) **VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.)** ES EL COSTO DIRECTO ACTUAL DE REPRODUCIR DE MODO EFICIENTE UN DETERMINADO BIEN, PARA EL CASO DE LOS INMUEBLES EN RAZÓN DE SU ESTRUCTURA Y ACABADOS, INCLUYENDO ÚNICAMENTE LOS COSTOS DIRECTOS PROPIOS DEL CONSTRUCTOR.

B) **VALOR NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.)** RESULTA DE AFECTAR AL VRN CON LOS DEMÉRITOS ATRIBUIBLES A LA DEPRECIACIÓN POR EDAD CONSUMIDA, OBSOLESCENCIAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

C) **RENDA BRUTA MENSUAL (R.B.M)** ES LA SUMA TOTAL DE DINERO QUE PRODUCE, O ES SUSCEPTIBLE DE PRODUCIR EL INMUEBLE QUE SE VALÚA DURANTE UN MES NATURAL, A LA FECHA DEL AVALÚO, PERO CAPITALIZADA ANUALMENTE.

D) **DEDUCCIONES A LA RENTA BRUTA MENSUAL** SON LOS GASTOS EN LOS QUE INCURRE EL PROPIETARIO DE UN INMUEBLE AL RENTARLO, COMO SON: DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN, VACÍOS INTER CONTRACTUALES, IMPUESTOS Y DERECHOS POR TENENCIA DEL INMUEBLE (I.S.R., PREDIAL)

E) **TASA DE CAPITALIZACIÓN (%)**: ES EL RENDIMIENTO PORCENTUAL NETO ANUAL O TASA DE DESCUENTO REAL QUE LE SERÍA EXIGIBLE A UN VALOR DETERMINADO GENERO DE INMUEBLES, CLASIFICADOS EN RAZÓN DE SU USO, ESTO ES A SU NIVEL DE RIESGO

F) **VALOR COMERCIAL:** ES LA CANTIDAD ESTIMADA DE DINERO CIRCULANTE A CAMBIO DE LA CUAL EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR DEL BIEN QUE SE VALÚA, ESTANDO BIEN INFORMADOS Y SIN NINGÚN TIPO DE PRESIÓN O APREMIO, ESTARÍAN DISPUESTOS A ACEPTAR EN EFECTIVO POR SU ENAJENACIÓN

COMENTARIOS GENERALES

A) JUSTIFICACIÓN DE LOS CONCEPTOS QUE INCIDEN EN EL VALOR DEL BIEN: VALORES UNITARIOS, FUENTES DE CONSULTA, INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y CRITERIOS DE VALUACIÓN

B) DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO PARA TERRENOS, AL NO ENCONTRAR OFERTAS, SE PROCEDIÓ A APLICAR UNA VARIANTE DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO PARA OBTENER VALORES DE TERRENOS. SE ANALIZARON OFERTAS DE VENTA DE CASAS, SU NEGOCIACIÓN, EDAD, VIDA PROBABLE, DEPRECIACIÓN Y VALORES DE REPOSICIÓN NUEVO DE BIMS, OBTENIENDO LA DIFERENCIA ENTRE LA OFERTA DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN Y EL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN A VALOR REAL, DIVIDIENDO ENTRE LA SUPERFICIE DE TERRENO PARA OBTENER UN RESIDUAL.

C) EL FACTOR DE EDAD COMPARA LAS EDADES DEL INMUEBLE SUJETO RESPECTO DE LOS COMPARABLES.

D) EL FACTOR DE EDAD DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES ES DIFERENTE AL DE LOS INMUEBLES.

E) EN LA INSPECCIÓN OCULAR DEL BIEN MOTIVO DEL PRESENTE AVALÚO NO ES POSIBLE DETECTAR VICIOS OCULTOS QUE PUDIERAN EXISTIR EN LA PROPIEDAD; POR LO QUE, SÓLO SE CONSIDERA LO AQUÍ EXPRESADO COMO RESULTADO DE LA INSPECCIÓN REALIZADA.

F) LA INFORMACIÓN Y ANTECEDENTES DE PROPIEDAD ASENTADOS EN EL PRESENTE AVALÚO ES LA CONTENIDA EN EL EXPEDIENTE, LA CUAL SE ASUME COMO CORRECTA

G) TODA VEZ QUE EL OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO NO ES CONSTATAR O VERIFICAR DESLINDES DE PROPIEDAD, EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO AL QUE SE CONCLUYE EN EL PRESENTE, SÓLO CONSIDERA LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS EXPRESADAS EN AQUÉL.

H) EL CROQUIS DE LOCALIZACIÓN REFLEJA DE MODO GENERAL EL BIEN INMUEBLE QUE SE VALÚA

I) LA EDAD CONSIDERADA EN EL PRESENTE AVALÚO CORRESPONDE A LA EDAD CRONOLÓGICA DEL INMUEBLE, LA CUAL FUE INFORMADA POR EL SOLICITANTE.

J) EL PRESENTE AVALÚO NO TENDRÁ VALIDEZ SI SE USA PARA UN FIN DISTINTO AL ESPECIFICADO EN EL PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO O SI CARECE DE SELLO, FOLIO O FIRMA DEL PERITO.

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

CLAVE:	INSTALACIONES ESPECIALES:	Cantidad	Unid	Edad	V.U.N.	FACTORES				V.R.N. (Unitario)	V.N.R.
						Fco	Fed	Otro	FRE.		

PRIVATIVAS:

SUB TOTAL: \$ _____

COMUNES

SUB TOTAL: \$ _____

INDIVISO:

PROINDIVISO: \$ _____

SUMA: \$ _____

CLAVE:	ELEMENTOS ACCESORIOS:	Cantidad	Unid	Edad	V.U.N.	FACTORES				V.R.N.	V.N.R.
						Fco	Fed	Otro	FRE.		

PRIVATIVAS:

EA09	COCINA INTEGRAL	1,00	LOTE	5	25	1,00	0,80	1,00	0,93	20.000,00	18.666,67
EA10	EQUIPO DE BOMBEO	1,00	PZA	5	10	1,00	0,50	1,00	0,83	2.000,00	1.666,67
EA11	GAS ESTACIONARIO 300 LT	1,00	PZA	5	10	1,00	0,50	1,00	0,83	4.000,00	3.333,33

SUB TOTAL: \$ 23.666,67

COMUNES

No aplica.

SUB TOTAL: \$ _____

INDIVISO:

PROINDIVISO: \$ _____

SUMA: \$ 23.666,67

CLAVE:	OBRAS COMPLEMENTARIAS:	Cantidad	Unid	Edad	V.U.N.	FACTORES				V.R.N.	V.N.R.
						Fco	Fed	Otro	FRE.		

PRIVATIVAS:

OC01	BARDA	38,50	M2	5	60	1,00	0,92	1,00	0,97	400,00	14.989,33
OC03	PATIO	41,10	M2	5	60	1,00	0,92	1,00	0,97	250,00	10.001,00
OC10	CISTERNA DE CONCRETO REF.	32,00	M2	5	60	1,00	0,92	1,00	0,97	550,00	17.130,67
										SUB TOTAL:	\$ 42.121,00

COMUNES:

SUMA: \$ 42.121,00

TOTAL: \$ 65.787,67

VII.- AVALÚO FÍSICO o DIRECTO:**a) DEL TERRENO:****LOTE TIPO:** 150 m²

(7.00 x 21.43 m)

VALORES DE CALLE HOMOLOGADO:4.000,00 \$/M².

CÓDIGO CATASTRAL: 098

ZONA CATASTRAL: 05

MANZANA: 049

FACTORES DE EFICIENCIA						
Ffe	Ffo	FI	FA	FT	FOTRO	FRe
1,00	1,00	1,00	1,09	0,75	1,00	0,97

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACCIÓN	SUPERFICIE M ²	VALOR UNIT. \$/M ²	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE	VALOR UNIT. RESULTANTE:	VALOR PARCIAL: \$
ÚNICA	209,11	4.000,00	0,97	Fre	3.893,33	814.134,93

TOTAL: 209,11

VALOR UNIT. MEDIO : 3.893,33 \$/M².

SUBTOTAL (a)

\$

814.134,93

- FFe** Factor de frente, aplica para frentes menores del frente tipo o permisible
FFo Factor de fondo, se aplica si el fondo del inmueble que se valúa es mayor que el fondo tipo.
FI Factor de irregularidad, se aplica cuando el predio se considera irregular.
FA Factor de área, aplica cuando la superficie del inmueble que se valúa es mayor al área base
FT Factor de topografía por escarpado, rugosidad, elevación o hundimiento
FRe Factor resultante, el cual es el promedio de los factores señalados
Factores basados en características del bien inmueble en estudio

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

CÓDIGOS DE LAS TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN						
TIPO:	CÓDIGO	USO	CLASE	CATEGORÍA	EDAD (AÑOS)	VUN (AÑOS)
T-1 (CASA)	HD3	HABITACIONAL	REGULAR	ALTA	34	60
T-2 (AMPL.)	HD3	HABITACIONAL	REGULAR	ALTA	5	60
T-3 (ESTAC.)	HD3	HABITACIONAL	REGULAR	ALTA	5	60
T-4 SERVICIOS	HD1	HABITACIONAL	REGULAR	BAJA	20	60

FACTORES DE EFICIENCIA						
TIPO	FEC	FGC	FPROY	FOTRO	FRE	DEMÉRITO
1	0,773	0,875	0,750	1,000	0,850	0,150
2	0,967	0,875	0,750	1,000	0,898	0,102
3	0,967	0,750	0,750	1,000	0,867	0,133
4	0,867	0,750	0,750	1,000	0,842	0,158

- FEC** Factor de edad de la construcción, para determinarlo se requiere conocer el periodo transcurrido desde la construcción inicial o último mantenimiento realizado, la vida útil normal y el coeficiente de demérito anual.
FGC Factor de grado de conservación
FPROY Factor de proyecto
FRE Factor resultante, el cual es el promedio de los factores señalados
Factores basados en características del bien inmueble en estudio

VII.- AVALÚO FÍSICO o DIRECTO:

El Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.) está basado en costos de construcción por m2 para valuación inmobiliaria de BIMSA:
\$5,600.00/M2

Casa habitación Clase 4 Media 2 Niveles

TIPO	DESCRIPCIÓN	SUP (M2)	VRN (\$/M2)	FRE	VNR (\$/M2)	V. PARCIAL
1	Casa	166,60	5600,00	0,850	4757,51	\$792.600,83
2	Ampliación	51,98	5600,00	0,898	5028,31	\$261.371,55
3	Estacionamiento	39,76	2520,00	0,867	2183,99	\$86.835,42
4	Servicios	46,72	1680,00	0,842	1413,97	\$66.060,77
TOTAL		305,06 M2		SUBTOTAL (b)		\$ 1.206.868,58

**c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS
ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:****SUBTOTAL (c) \$ 65.787,67****VALOR FÍSICO O DIRECTO: (a) + (b) + (c) \$ 2.086.791,18**

VIII.- AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

RENTAS ESTIMADAS: NO PRODUCE, SERÁN ESTIMADAS CON BASE A INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES EN LA ZONA:

TIPO	ÁREA (M2)	RENTA ESTIMADA	RENTA BRUTA
1	166,60	\$68,00	\$11.328,80
2	51,98	\$68,00	\$3.534,64
3	39,76	\$30,60	\$1.216,66
4	46,72	\$20,40	\$953,09
TOTAL	305,06		\$17.033,18

RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL EN NÚMEROS REDONDOS:		\$17.033,18
IMPORTE DEDUCCIONES:	23,95%	\$4.078,88
Vacíos (2 meses cada 10 años)	1,67%	
Impuesto predial	5,51%	
Servicio de agua (En su caso)	0,00%	
Gastos de Conservación y Mantenimiento	4,50%	
Administración	7,50%	
Energía eléctrica	0,00%	
Seguros	0,71%	
Depreciación fiscal	14,87%	
Deducciones fiscales	18,22%	
ISR	4,06%	
RENTA NETA MENSUAL:		\$12.954,30
RENTA NETA ANUAL:		\$155.451,65
CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL	7,62%	\$2.041.022,73
VALOR DE CAPITALIZACIÓN		\$2.041.022,73

CÁLCULO DE RESIDUAL

Se requiere demoler construcción

No.	Ubicación:	Calle Parana s/n, Col. Las Américas	Calle 16 septiembre No.32, Col. Ciudad de Los Niños	Av. Morelos No.12, Col Ampliación Ciudad de los Niños
1	Contacto:	Arkidinamica Satélite	Sr. Tovar	Sra. Sánchez
2	Tel.	53932770	04455 3490 0662	04455 17645415
3	Vida útil normal	70 años	70 años	70 años
4	Terreno	160,00 m2	250,00 m2	487 m2
5	Construcción	250,00 m2	170,00 m2	96 m2
6	Edad	25 años	40 años	30 años
7	Depreciación: ((#6x100)/#3)/100	35,71%	57,14%	42,86%
8	Oferta terreno y construcción	\$ 1.700.000,00 M.N.	\$ 1.300.000,00 M.N.	\$ 2.000.000,00 M.N.
9	Factor de negociación: 5%	0,05	0,05	0,08
10	Descuento por negociación T + C: #8x#9	\$ 85.000,00 M.N.	\$ 65.000,00 M.N.	\$ 150.000,00 M.N.
11	Oferta terreno y construcción: #8 menos #10	\$ 1.615.000,00 M.N.	\$ 1.235.000,00 M.N.	\$ 1.850.000,00 M.N.
12	Costo de construcción BIMSA a junio de 2007	\$ 5.318,04 /m2	\$ 4.000,00 /m2	\$ - /m2
13	INPC junio 2007	121,72	121,72	121,72
14	INPC mayo 2008	127,59	127,59	127,59
15	Ajuste con el INPC: ((#14/#13) menos 1.00)x100	4,82% +	4,82% +	4,82% +
16	Ajuste real de la construcción: 1/(#3 menos #6)	2,00% +	2,00% +	2,00% +
17	Ajuste a mayo 2008 en %: #15 más #16	6,82%	6,82%	6,82%
18	Actualización de costo a mayo 2008: #12 x #17	\$ 362,78 /m2	\$ 272,87 /m2	\$ - /m2
19	Costo actualizado a mayo 2008: #12 más#18	\$ 5.680,82 /m2	\$ 4.272,87 /m2	\$ - /m2
20	Costo valor de reposición construcción: #5x#19	\$ 1.420.204,95	\$ 726.387,44	\$ -
21	Cálculo de depreciación: #7 x #20	\$ 507.216,05	\$ 415.078,54	\$ -
22	Costo construcción a valor real: #20 menos #21	\$ 912.988,90	\$ 311.308,90	\$ -
23	Valor de terreno: #11 menos #22	\$ 702.011,10	\$ 923.691,10	\$ 1.850.000,00
24	Valor unitario de terreno: #23/#4	\$ 4.387,57 /m2	\$ 3.694,76 /m2	\$ 3.798,77 /m2
		Colonia de nivel superior al sujeto	Colonia en la misma ubicación que el sujeto	Colonia en la misma ubicación que el sujeto pero se requiere demoler construcción, ya considerado

IX.- ANÁLISIS DE MERCADO

a) INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENOS.
(AVALÚO FÍSICO)

Datos del Inmueble que se valúa	
Ubicación:	Avenida Morelos No. 461, Colonia Ampliación Ciudad de los Niños, Naucalpan de Juárez, Estado de México, C.P. 53000
Sup. Terr.:	209,11 m ²
Sup. Const.:	305,06 m ²
Características:	Casa Habitación. Cédula de uso del suelo H.250.B

Caso	Calle	Colonia	Informante	Teléfono
1	Paraná s/n	Las Américas	Incorp 2000	52505080
Características: Terreno de forma regular, topografía plana, un frente a vía de circulación. Cédula de Uso H.250.A				
2	16 De Septiembre No. 32	Ciudad de los Niños	María Elena Hernández	29760905
Características: Terreno de forma regular, topografía plana, dos frentes a vía de circulación. Cédula de Uso H.250.B				
3	Avenida Morelos No. 12	Ampl. Ciudad de los Niños	Coldwell Banker	53708484
Características: Terreno de forma regular, topografía plana, un frente a vía de circulación. Cédula de Uso H.250.B				
Lote tipo: 150.00 m ²				

HOMOLOGACION PARA EL PREDIO

OFERTA	PRECIO OFERTADO	SUP. M2	PRECIO/M2.	FRe = (FFe + FP + FA + FFo + FI + FT + FC) / 7									VALOR RESULT. \$/M2
				FFe	FP	FA	FFo	FI	FT	FC	FRe		
1	\$702.011	160,00	4.387,57	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,99	4.337,43
2	\$923.691	250,00	3.694,76	1,00	0,87	1,14	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,99	3.647,26
3	\$1.850.000	487,00	3.798,77	1,00	1,00	1,26	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,02	3.885,60
PROMEDIO: \$/M2												3.956,76	
VALOR UNITARIO APLICADO												4.000,00	

DEFINICIONES DE LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN

- FFe** Factor de frente, aplica para frentes menores del frente tipo o permisible
- FP** Factor de posición, aplica a la ubicación que el inmueble ocupa dentro de la manzana.
- FA** Factor de área, aplica cuando la superficie investigada es mayor al área base o lote tipo.
- FFo** Factor de fondo, se aplica si el fondo del inmueble que se valúa es mayor que el fondo tipo.
- FI** Factor de irregularidad, se aplica cuando el predio se considera irregular.
- FT** Factor de topografía por escarpado, rugosidad, elevación o hundimiento.
- FC** Factor de comercialización o negociación, porcentaje respecto al precio de oferta.
- FRe** Factor resultante, el cual es el promedio de los factores señalados.
Basados en características del bien inmueble en estudio

b) INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE RENTAS.
(AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN)

Datos del Inmueble que se valúa	
Ubicación:	Avenida Morelos No. 461, Colonia Ampliación Ciudad de los Niños, Naucalpan de Juárez, Estado de México, C.P. 53000
Sup. Terr.:	209,11 m ²
Sup. Const.:	305,06 m ²
Características:	Casa Habitación. Cédula de uso del suelo H.250.B

Caso	Calle	No.	Colonia	Sup. Terr.	Sup. Const.	Informante	Teléfono
1	Paraná s/n	N/P	Las Américas	140,00	140,00	Incorp 2000	52505080
<i>Características:</i> Casa Habitación con: 3 recámaras, 1.5 baños, 1 espacio para auto, cuenta con 30 años.							
2	16 De Septiembre No. 32	N/P	Ciudad de los Niños	150,00	163,00	María Elena Hernández	29760905
<i>Características:</i> Casa Habitación con: 3 recámaras, 2.5 baños, 2 espacio para auto, cuenta con 6 años.							
3	Cerrada Antigua s/n	N/P	Las Américas	128,00	110,00	Grupo Bandín	52900640
<i>Características:</i> Casa Habitación con: 3 recámaras, 2 baños, 1 espacio para auto, cuenta con 35 años.							

OFERTA	PRECIO OFERTADO RENTA	SUP. CONST.	PRECIO/M2.	FRe = (FEC + FGC + FA + FC + FOTRO + FOTRO + FOTRO) / 7								VALOR RESULT. \$/M2
				FEC	FGC	FA	FC	FOTRO	FOTRO	FOTRO	FRe	
1	\$9.000	140,00	64,29	0,83	0,88	1,23	0,95	1,00	1,00	1,00	0,98	63,22
2	\$11.000	163,00	67,48	0,97	1,00	1,17	0,95	1,00	1,00	1,00	1,01	68,31
3	\$7.500	110,00	68,18	0,80	0,88	1,30	0,95	1,00	1,00	1,00	0,99	67,45
PONDERACIÓN											\$/M2	67,72

RENTA MENSUAL APLICADA, CASA HAB

68,00

DEFINICIONES DE LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN

- FEC** Factor de edad de la construcción, está en función de la edad cronológica o último mantenimiento realizado, de la vida útil y del coeficiente de demérito anual.
- FGC** Factor de grado de conservación
- FA** Factor de área, aplica cuando la superficie investigada es mayor o menor al área por valorar
- FC** Factor de comercialización
- FRe** Factor resultante, el cual es el promedio de los factores señalados.
Basados en características del bien inmueble en estudio

c) INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE VENTAS

Datos del Inmueble que se valúa	
Ubicación:	Avenida Morelos No. 461, Colonia Ampliación Ciudad de los Niños, Naucalpan de Juárez, Estado de México, C.P. 53000
Sup. Terr.:	209,11 m ²
Sup. Const.:	305,06 m ²
Características:	Casa Habitación. Cédula de uso del suelo H.250.B

Caso	Calle	No.	Colonia	Sup. Terr.	Sup. Const.	Informante	Teléfono
1	Guayaquil s/n		Las Américas	160,00	250,00	Carolina Calvillo	53080527
<i>Características: Casa Habitación con: 5 recámaras, 4 baños, 1 espacio para auto, cuenta con 25 años. Cédula de Uso H.250.A</i>							
2	Cochabamba No 34		Las Américas	250,00	170,00	Román Cecilia	52813881
<i>Características: Casa Habitación con: 3 recámaras, 2.5 baños, 1 espacio para auto, cuenta con 40 años. Cédula de Uso H.250.A</i>							
3	Avenida Norteamérica No. 23		Las Américas	265,00	238,00	Lourdes Mendoza	53869042
<i>Características: Casa Habitación con: 3 recámaras, 2.5 baños, 1 espacio para auto, cuenta con 30 años. Cédula de Uso H.250.A</i>							

OFERTA	PRECIO OFERTADO	SUP. CONST.	PRECIO/M2	FRE = (FEC + FGC + FA + FUS + FEST + FC + FOTRO) / 7								VALOR RESULT. \$/M2
				FEC	FGC	FA	FUS	FEST	FC	FOTRO	FRE	
1	\$1.700.000	250,00	6.800,00	0,86	1,00	1,04	1,10	1,05	0,95	1,00	1,00	6.797,33
2	\$1.300.000	170,00	7.647,06	0,77	1,00	1,16	1,10	1,04	0,95	1,00	1,00	7.670,66
3	\$2.000.000	238,00	8.403,36	0,83	1,00	1,06	1,10	1,03	0,95	1,00	1,00	8.365,79

PONDERACIÓN \$/M2 8.365,79

Valor/m2. mercado aplicado: 8.400,00

Tipo	Descripción	Sup(m2)	Fajuste	V. Homologado	V. Estimado
1	Casa	166,60	1,00	8400,00	\$ 1.399.440,00
2	Ampliación	51,98	1,00	8400,00	\$ 436.632,00
3	Estacionamiento	39,76	1,00	3780,00	\$ 150.292,80
4	Servicios	46,72	1,00	2520,00	\$ 117.734,40
		305,06			\$ 2.104.099,20

VALOR MERCADO \$ 2.104.099,20

DEFINICIONES DE LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN

- FEC** Factor de edad de la construcción, está en función de la edad cronológica o último mantenimiento realizado, de la vida útil y del coeficiente de demérito anual.
- FGC** Factor de grado de conservación.
- FA** Factor de área, aplica cuando la superficie investigada es mayor o menor al área en estudio
- FUS** Factor de uso del suelo.
- FEST** Factor de número de estacionamientos del sujeto con respecto a los comparables.
- FC** Factor de comercialización o negociación, porcentaje respecto al precio de oferta.
- Fre** Factor resultante, el cual es el promedio de los factores señalados.
Factores basados en características del bien inmueble en estudio

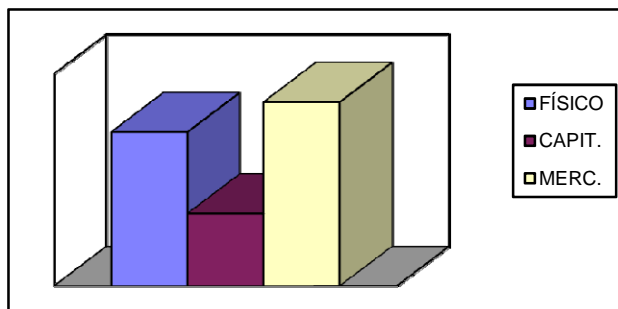
1.- TASA NETA EN BASE AL VALOR FÍSICO	
RENTA	\$ 17.033,18
DEDUCCIONES	\$ 4.078,88
RENTA NETA MENSUAL	\$ 12.954,30
RENTA NETA ANUAL	\$ 155.451,65
VALOR FÍSICO DIRECTO	\$ 2.086.791,18
TASA NETA	7,45%

2.- TASA NETA EN BASE AL VALOR DE MERCADO	
RENTA MENSUAL DE LA ZONA	\$ 17.033,18
DEDUCCIONES	\$ 4.078,88
RENTA NETA MENSUAL	\$ 12.954,30
RENTA NETA ANUAL	\$ 155.451,65
VALOR DE MERCADO	\$ 2.104.099,20
TASA NETA	7,39%

3.- TASA DE INTERÉS POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS									
CONCEPTO	T		A		S		A		S
TASAS BÁSICAS	7,00%	7,50%	8,00%	8,50%	9,00%	9,50%	10,00%	10,50%	11,00%
EDAD (o última reparación mayor)	0-5	5-10	10-15	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	mas de 40
PUNTOS	1								
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Nuevo	Excelente	Muy Bueno	Bueno	Regular	Deficiente	Malo	Muy Malo	Ruinas
PUNTOS			1						
USO EN GENERAL	Optimo	Excelente	Muy Bueno	Bueno	Adecuado	Regular	Deficiente	Malo	Sin Uso
PUNTOS		1							
CALIDAD DEL PROYECTO	Optimo	Muy Bueno	Bueno	Adecuado	Regular	Deficiente	Inadecuado	Malo	Pésimo
PUNTOS			1						
VIDA ÚTIL REMANENTE	mas de 50	45-50	40-45	35-40	30-35	25-30	20-25	15-20	0-15
PUNTOS	1								
UBICACIÓN EN LA MANZANA	Manzanero	Cabecera Municipal	Esquina Comercial	Cabecera Residencial	Esquina Residencial	Intermedio Comercial	Intermedio Residencial	Interior Comercial	Interior Residencial
PUNTOS							1		
USO DE SUELO	Exclusiva	Residencial	Muy Buena	Buena	Media	Media-Baja	Baja	Proletaria	Suburbana
PUNTOS			1						
CAPITALIZACIÓN	1,0000	1,0714	1,1429	1,2143	1,2857	1,3571	1,4286	1,5000	1,5714
TOTAL DE PUNTOS	2	1	2	1	0	0	1	0	0
CAPITALIZACIÓN	2,0000	1,0714	2,2858	1,2143	0,0000	0,0000	1,4286	0,0000	0,0000
								TASA RESULTANTE	8,00%

TASA N° .1	7,45%
TASA N° .2	7,39%
TASA N° .3	8,00%

TASA PONDERADA	7,62%
TASA POR APLICAR	7,62%

X.- RESUMEN DE VALORES OBTENIDOS:

VALOR FÍSICO O DIRECTO:	\$	2.086.791,18
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:		2.041.022,73
VALOR DE MERCADO:	\$	2.104.099,20

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN:

Considerando el objetivo y propósito del avalúo; las características propias del inmueble y de su ubicación; así como la investigación y homologación de mercado, se estima que el Valor Comercial del inmueble corresponde al Valor de Mercado (redondeado al millar), con un valor unitario de:

\$6.897,00

XII.- CONCLUSIÓN:

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE AVALÚO ASCIENDE A: \$ 2.104.000,00
(DOS MILLONES CIENTO CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)

El suscrito estima el anterior como el Valor Comercial, calculado al día: 28 de Abril de 2007
 lo que se informa a Usted para los efectos que considere procedentes.

A T E N T A M E N T E
PERITO VALUADOR:

Ing. Miguel Angel Muciño Ruiz
Especialidad: Inmuebles

REPORTE FOTOGRÁFICO



ESTACIONAMIENTO Y ACCESO PRINCIPAL



ACCESO PRINCIPAL



VESTÍBULO, CUBO DE ESCALERAS Y COMEDOR



COMEDOR



BAR



SALA

REPORTE FOTOGRÁFICO



OTRA VISTA DE LA SALA



BAÑO EN EL PRIMER PISO



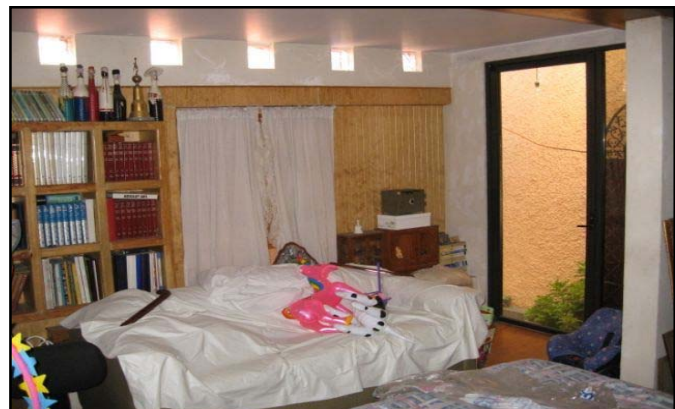
DOMO EN EL PASILLO DEL PRIMER PISO



PATIO POSTERIOR A NIVEL DEL PRIMER PISO



**RESPIRADERO DE LA BOCA DE TORMENTA
EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO**



RECÁMARA EN EL PRIMER PISO



RECÁMARA EN EL SEGUNDO PISO



RECÁMARA EN EL SEGUNDO PISO



CUARTO DE LAVADO EN EL PRIMER PISO



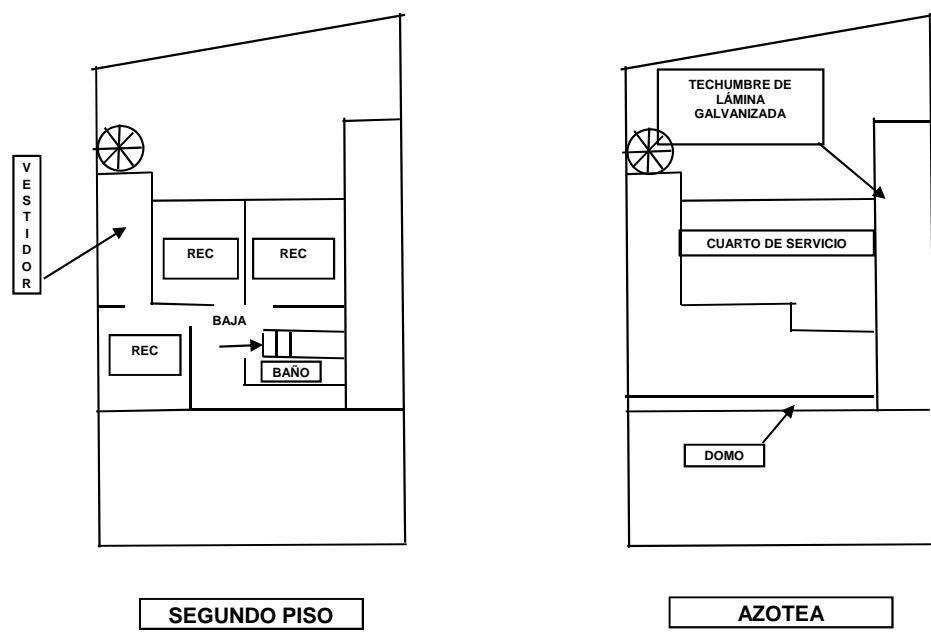
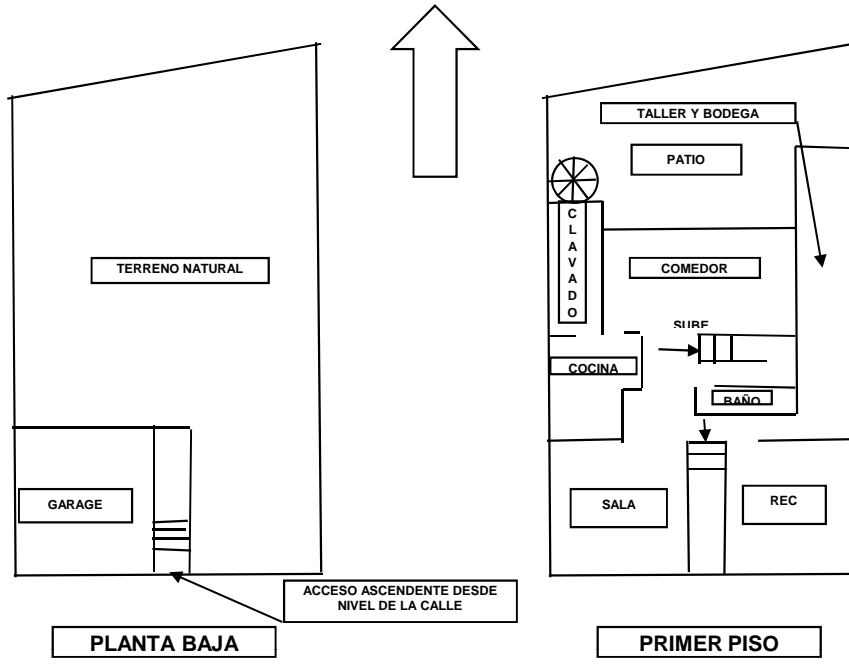
BODEGA Y TALLER EN EL PRIMER PISO

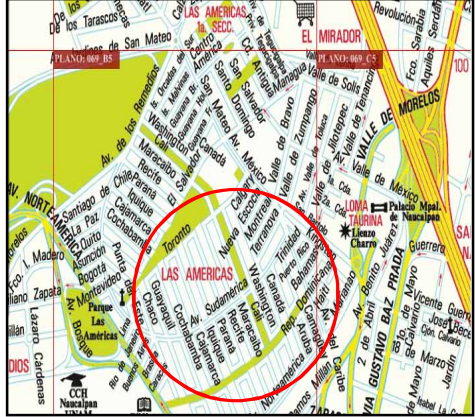



BODEGA Y TALLER EN EL PRIMER PISO




CUARTO DE SERVICIO EN AZOTEA



1 T - TERRENO EN VENTA	
DATOS GENERALES:	CROQUIS:
Ubicación: ■ Paraná s/nLas Américas Tel. Inf.: 52505080 Persona Inf.: Incorp 2000 USO DE SUELO: H/3/40 Según Delegación: Habitacional Tendencia: Habitacional	
DATOS DE OFERTA: Precio: \$ 702.011,10 Superficie: 160,00 m ² Precio Unitario: \$ 4.387,57 /m ²	
CARACTERÍSTICAS: Características: Terreno de forma regular, topografía plana, un frente a vía de circulación. Cédula de Uso H.250.A	

2 T - TERRENO EN VENTA	
DATOS GENERALES:	CROQUIS:
Ubicación: 16 De Septiembre No. 32Ciudad de los Niños Tel. Inf.: 29760905 Persona Inf.: María Elena Hernández USO DE SUELO: HO/3/40 Según Delegación: Habitacional/Oficinas Tendencia: Habitacional	
DATOS DE OFERTA: Precio: \$ 923.691,10 Superficie: 250,00 m ² Precio Unitario: \$ 3.694,76 /m ²	
COMENTARIOS: Características: Terreno de forma regular, topografía plana, dos frentes a vía de circulación. Cédula de Uso H.250.B	

3 T - TERRENO EN VENTA	
DATOS GENERALES:	CROQUIS:
Ubicación: Avenida Morelos No. 12Ampl. Ciudad de los Niños Tel. Inf.: 53708484 Persona Inf.: Coldwell Banker USO DE SUELO: HO/3/40 Según Delegación: Habitacional/Oficinas Tendencia: Habitacional	
DATOS DE OFERTA: Precio: \$ 1.850.000,00 Superficie: 487,00 m ² Precio Unitario: \$ 3.798,77 /m ²	
COMENTARIOS: Características: Terreno de forma regular, topografía plana, un frente a vía de circulación. Cédula de Uso H.250.B	

1 V - INMUEBLE EN VENTA**DATOS GENERALES:****Ubicación:**

Guayaquil s/nLas Américas

Tel. Inf.:

53080527

Persona Inf.:

Carolina Calvillo

USO DE SUELO:

H/3/40

Según Delegación:

Habitacional

Tendencia:

Habitacional

DATOS DE OFERTA:**Precio:**

\$ 1.700.000,00

Sup. Construcción:250,00 m² Sup. Terreno: 160,00 m²**Precio Unitario:**\$ 6.800,00 /m²**COMENTARIOS:****CROQUIS:****2 V - INMUEBLE EN VENTA****DATOS GENERALES:****Ubicación:**

Cochabamba No 34Las Américas

Tel. Inf.:

52813881

Persona Inf.:

Román Cecilia

USO DE SUELO:

H/3/40

Según Delegación:

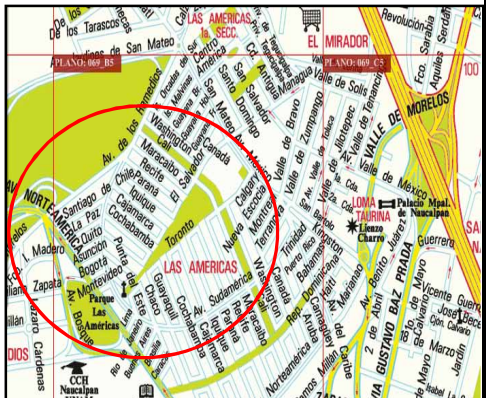
Habitacional.

Tendencia:

Habitacional.

DATOS DE OFERTA:**Precio:**

\$ 1.300.000,00

Sup. Construcción:170,00 m² Sup. Terreno: 250,00 m²**Precio Unitario:**\$ 7.647,06 /m²**COMENTARIOS:****CROQUIS:****3 V - INMUEBLE EN VENTA****DATOS GENERALES:****Ubicación:**

Avenida Norteamérica No. 23Las Américas

Tel. Inf.:

53869042

Persona Inf.:

Lourdes Mendoza

USO DE SUELO:

H/3/40

Según Delegación:

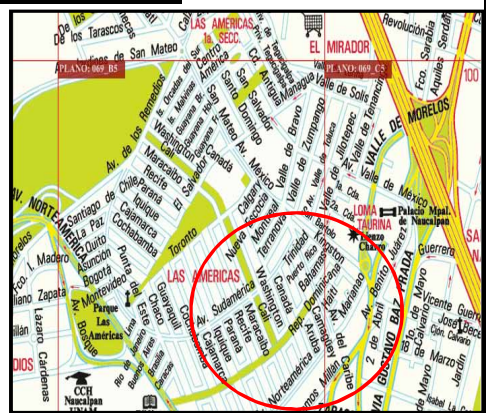
Habitacional.

Tendencia:

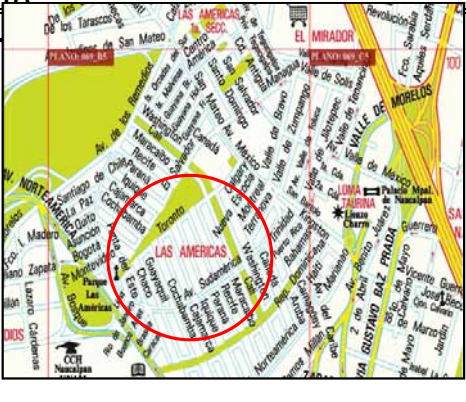
Habitacional.

DATOS DE OFERTA:**Precio:**

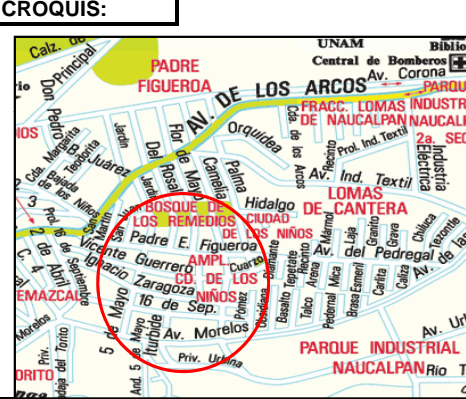
\$ 2.000.000,00

Sup. Construcción:238,00 m² Sup. Terreno: 265,00 m²**Precio Unitario:**\$ 8.403,36 /m²**COMENTARIOS:****CROQUIS:**


1 R - INMUEBLE EN RENTA	
DATOS GENERALES:	
Ubicación:	Paraná s/nLas Américas
Tel. Inf.:	52505080
Persona Inf.:	Incorp 2000
USO DE SUELO:	H/3/40
Según Delegación:	Habitacional
Tendencia:	Habitacional
DATOS DE OFERTA:	
Precio:	\$ 9.000,00
Sup. Construcción:	140,00 m ² Sup. Terreno: 140,00 m ²
Precio Unitario:	\$ 64,29 /m ²
COMENTARIOS:	



2 R - INMUEBLE EN RENTA	
DATOS GENERALES:	
Ubicación:	16 De Septiembre No. 32 Ciudad de los Niños
Tel. Inf.:	29760905
Persona Inf.:	María Elena Hernández
USO DE SUELO:	HO/3/40
Según Delegación:	Habitacional/Oficinas
Tendencia:	Habitacional
DATOS DE OFERTA:	
Precio:	\$ 11.000,00
Sup. Construcción:	163,00 m ² Sup. Terreno: 150,00 m ²
Precio Unitario:	\$ 67,48 /m ²
COMENTARIOS:	



3 R - INMUEBLE EN RENTA	
DATOS GENERALES:	
Ubicación:	Cerrada Antigua s/nLas Américas
Tel. Inf.:	52900640
Persona Inf.:	Grupo Bandín
USO DE SUELO:	H/3/40
Según Delegación:	Habitacional
Tendencia:	Habitacional
DATOS DE OFERTA:	
Precio:	\$ 7.500,00
Sup. Construcción:	110,00 m ² Sup. Terreno: 128,00 m ²
Precio Unitario:	\$ 68,18 /m ²
COMENTARIOS:	



ANEXO 2



CALLE
NUMERO
COLONIA
DELEGACIÓN O MUNICIPIO
ESTADO
C.P.
VALOR COMERCIAL:
FECHA DEL AVALÚO:

Economía
101
Federal
Venustiano Carranza
Distrito Federal
15700
\$1.835.000,00
28 de Octubre de 2007

**JUICIO TESTADO
A BIENES DE VÁZQUEZ SÁNCHEZ LUZ
SEGUNDA SECCIÓN
EXP. 245/07 "B"**

C. JUEZ VIGÉSIMO DE LO FAMILIAR EN EL DISTRITO FEDERAL

MIGUEL ANGEL MUCIÑO RUIZ, Ing. Civil con cédula profesional 846753, de la que se adjunta copia simple en este escrito, con domicilio para oír y recibir notificaciones en Lázaro Cárdenas No. 10, Col. Centro, Delegación Cuauhtémoc, perito valuador designado en la presente sucesión, comparezco con todo respeto y en cumplimiento del cargo conferido, a fin de presentar ante Usted el siguiente:

AVALÚO COMERCIAL DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

I.- ANTECEDENTES :

VALUADOR:	Ing. Miguel Angel Muciño Ruiz
CÉDULA LICENCIATURA:	846753
ESPECIALIDAD:	Inmuebles
SOLICITANTE DEL AVALÚO:	Sr. Salvador Vega Núñez
FECHA DEL AVALÚO:	28 de Octubre de 2007
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	Casa Habitación.
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	Calle Economía No. 101, Colonia Federal, Delegación Venustiano Carranza. C.P. 15700
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	Privada.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	Sucesión Testamentaria de la Sra. Luz Vázquez Sánchez
OBJETO DEL AVALÚO:	Estimar su Valor Comercial.
PROPÓSITO DEL AVALÚO:	Juicio Testamentario
NÚMERO DE CUENTA PREDIAL:	021 171 05 000 9
NÚMERO DE CUENTA DE AGUA:	28 42 601 465 02 000 3

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Habitacional de segundo orden con comercio y servicios
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA CALLE:	Casa habitación de calidad media, tipo antiguo y moderno de 2 a 3 niveles. Edificaciones para oficinas de 2 a 3 niveles.
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:	100%
POBLACIÓN:	Normal y flotante.
ÍNDICE SOCIOECONÓMICO:	Medio y medio bajo.
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	Producida principalmente por combustión automotriz y por ruido debido al proceso constructivo del distribuidor vial, el día de la visita.
USO DEL SUELO PERMITIDO:	Según Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza (G.O.D.F. 26/01/2005), H05/30/Z Habitacional con Oficinas: incluye mezcla de vivienda con oficinas. Altura de 5 niveles, 30% de área libre y viviendas con superficie de acuerdo a proyecto

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:

Al Norte, vialidad primaria Eje 1 Norte (Fuerza Aérea Mexicana), aprox. 500m, aprox. 800 vehículos/hora, sección aprox. de 22.00 m

Al Sur, vialidad primaria Calzada Ignacio Zaragoza, aprox. 450 m, aprox. 1000 vehículos/hora, sección aprox. de 45.00 m

Al Oriente, vialidad primaria Eje 4 Oriente (Río Churubusco), aprox. 1700 m, aprox. 500 vehículos/hora, sección aprox. 40.00 m

Al Poniente, vialidad subregional de acceso controlado Circuito Interior (Boulevard Puerto Aéreo), aprox. 1125 m, aprox. 1500 vehículos/hora. sección aprox. de 36.00 m

SERVICIOS PÚBLICOS:

Pavimento:

Concreto asfáltico en buen estado en las laterales, excepto donde se realizan las obras del distribuidor vial, arroyo de 24.00 m de ancho

Banquetas:

Concreto hidráulico, se supone de 10 cm de espesor y aprox. 3.00 m de ancho

Guarniciones:

Concreto hidráulico

Agua potable:

Red de distribución de PVC con suministro mediante tomas domiciliarias

Drenaje:

Mixto, sanitario y pluvial, de tubería de concreto, acometidas conectadas a red municipal

Energía eléctrica:

Red aérea sobre postes de concreto armado

Alumbrado público:

Lámparas de vapor de sodio sobre postes de concreto

Red telefónica:

Aérea, sustentado sobre postería de madera

Señal de televisión:

Por cable, sky.

Recolección de desechos sólidos

Servicio del Gobierno del D.F. a través de la Delegación

Vigilancia:

Secretaría de Protección y vialidad

Transporte público:

Servicio colectivo metropolitano, camiones y microbuses a la colonia

EQUIPAMIENTO URBANO:

Centro de la Ciudad:

Aprox. 5500 m

Centro Comercial (3):

Aprox. 1000 m

Escuela (10):

Aprox. 200 a 1000 m

Parque (1):

Aprox. 1125 m

Iglesia (2):

Aprox. 500 m

Bancos (3):

Aprox. 500 m

Mercado:

Aprox. 550 m

Clínica (2):

Aprox. 250 m

Paradero de autobuses:

Aprox. 550 m

Central Camionera

Aprox. 3600 m

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL:

Se trata de una casa habitación formada por cuatro niveles, con el siguiente desarrollo arquitectónico: estancia-comedor, cocina-desayunador, bar, despensa, toilet, garage para 4 autos y circulaciones horizontales y verticales, en planta baja. Una recámara con closet, 1 recámara sin closet, 1 baño común, 1 closet en el corredor (con puerta plegadiza de plástico) y circulaciones horizontales y verticales, en el primer piso. Dos recámaras sin closet, 1 baño común (con puerta plegadiza de plástico) y circulaciones horizontales y verticales, en el segundo piso. Planta de azotea con cuarto de lavado y planchado, instalaciones para un baño (sin W.C., lavabo ni accesorios de regadera), jaula de tendido y circulaciones horizontales. Planta de tinacos y tanque de gas estacionario

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:	Tipo 1	Tipo 2
CALIDAD Y CLASIFICACIÓN:	H054	H022
	Casa habitación moderna	Cuarto de lavado
	182.40 m2	14.65 m2
NÚMERO DE NIVELES:	3	1
EDAD APROXIMADA:	12	12
VIDA ÚTIL NORMAL	80	80
VIDA ÚTIL REMANENTE:	68	68
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Regular	Regular
CALIDAD DEL PROYECTO:	Regular. Se realizó sin proyectos arquitectónico y estructural. Falta de ventilación e iluminación directa de comedor y baños. Se desplantó en 60.80 m2 en lugar de 150.50 m2 que corresponden al coeficiente de ocupación del suelo (70%), resultando una construcción de 4 niveles en lugar de 2, y desaprovechando así mismo, el coeficiente de uso del suelo.	

UNIDADES RENTABLES O

SUSCEPTIBLES DE RENTARSE: Una, la casa

V- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTACIÓN:	Probablemente es a base de una losa de cimentación con contratraves de concreto reforzado.
ESTRUCTURA:	Probablemente es a base de muros de carga confinados con refuerzos horizontales y verticales, ligados perimetralmente con losas de concreto armado y marcos rígidos a base de columnas y traves también de concreto armado
MUROS:	De tabique recocado junteado con mortero cemento arena
ENTREPISOS:	Losas macizas de concreto reforzado, se supone de 10 cm de espesor
TECHOS:	Losas macizas de concreto reforzado, se supone de 10 cm de espesor
AZOTEAS:	Enladrilladas e impermeabilizadas
BARDAS:	De tabique recocado
b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:	
APLANADOS:	Yeso a plomo y regla
PLAFONES:	Yeso a nivel
LAMBRINES:	Azulejo de piso a techo de 20x25, 20x30 y cenefa de 7x20 de calidad media en baños y cocinas
PISOS:	Duela laminada, loseta cerámica de 20x20, 33x33, 44x44 y firme de concreto acabado rayado
ZOCLOS:	Acordes a los pisos
ESCALERAS:	Estructura de ángulo estructural empotrada en columna circular de concreto reforzado, huellas de concreto y acabado de loseta vinílica con antiderrapante de hule
PINTURA:	Vinílica y esmalte
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	No presenta

V- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

c) CARPINTERÍA:

PUERTAS:	De tambor de pino, chapa de caoba y molduras
GUARDARROPA:	De triplay de pino natural, acabado en barniz
LAMBRINES O PLAFONES:	Lambrines de piso a techo de madera de pino, chapa de caoba y molduras en estancia-comedor
ESCALERAS:	Parquet de madera en descanso de escaleras, balaustrada y pasamanos de caoba hacia el corredor y en descanso superior

d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS: Tubería oculta de cobre. Tres tinacos verticales rotoplás, 2 de 750 y uno de 1100 lt. Los tres tinacos con electroniveles son alimentados desde la cisterna con equipo de bombeo de 1.00 H:P: Cisterna de concreto reforzado de dimensiones aproximadas de 1.40 x 3.11 x 2.20 m de profundidad, es decir, aproximadamente 10.00 m³. Albañal de concreto, tubería de fierro fundido y de PVC. Calentador Calorex de 72 lt.

MUEBLES DE BAÑO: Inodoros y lavabos de la marca Orión, blanco y de color, y accesorios de la marca Helvex y Urrea

MUEBLES DE COCINA: Forjados con tabique rojo recocado y mesetas de concreto reforzado, acabados en azulejo, puertas de madera con altorrelieves y formaica

e) INSTALACIÓN ELÉCTRICA: Entubada, oculta y aparente; salidas especiales, fluorescente e incandescente. Accesorios de la marca Simon

f) PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICAS: Perfiles y lámina estructurales

g) VIDRIERÍA: Medio doble y especial en baño, de 3 y 6 mm

h) CERRAJERÍA: Marca Phillips

i) FACHADAS: Aplanados de mortero cemento arena y pintura vinílica

j) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: Instalaciones especiales: No tiene. Elementos accesorios: Portón, equipo de bombeo y gas estacionario. Obras complementarias: Barda, reja, patio, marquesina, cocina integral y desayunador hechos en obra, cisterna y domo de cubo de escaleras

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

ENFOQUES DE VALUACIÓN

A) **MÉTODO FÍSICO O ENFOQUE DE COSTOS:** ES EL PROCESO TÉCNICO NECESARIO PARA ESTIMAR EL COSTO DE REPRODUCCIÓN O DE REPARACIÓN DE UN BIEN SIMILAR AL QUE SE VALÚA, AFECTADO POR LA PÉRDIDA DE VALOR ATRIBUIBLE A EDAD CONSUMIDA, OBSOLESCENCIAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

B) **MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O ENFOQUE DE INGRESOS:** ES EL PROCEDIMIENTO MEDIANTE EL CUAL SE ESTIMA EL VALOR PRESENTE DE LOS INGRESOS NETOS POR RENTAS QUE PRODUCE O ES SUSCEPTIBLE DE PRODUCIR EL INMUEBLE SUJETO A LA FECHA DEL AVALÚO.

C) **MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO** ES EL DESARROLLO ANALÍTICO (APOYO ESTADÍSTICO) A TRAVÉS DEL CUAL SE OBTIENE UN VALOR QUE RESULTA DE COMPARAR EL BIEN QUE SE VALÚA (SUJETO) CON OTROS BIENES SIMILARES (COMPARABLES)

DEFINICIONES

A) **VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.)** ES EL COSTO ACTUAL DE REPRODUCCIÓN DE UN BIEN INMUEBLE

B) **VALOR NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.)** RESULTA DE AFECTAR AL VRN CON LOS DEMÉRITOS ATRIBUIBLES A LA DEPRECIACIÓN POR EDAD CONSUMIDA, OBSOLESCENCIAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

C) **RENDA BRUTA MENSUAL (R.B.M)** ES LA SUMA TOTAL DE DINERO QUE PRODUCE, O ES SUSCEPTIBLE DE PRODUCIR EL INMUEBLE QUE SE VALÚA DURANTE UN MES NATURAL, A LA FECHA DEL AVALÚO, PERO CAPITALIZADA ANUALMENTE.

D) **DEDUCCIONES A LA RENTA BRUTA MENSUAL** SON LOS GASTOS EN LOS QUE INCURRE EL PROPIETARIO DE UN INMUEBLE AL RENTARLO, COMO SON: DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN, VACÍOS INTER CONTRACTUALES, IMPUESTOS Y DERECHOS POR TENENCIA DEL INMUEBLE (I.S.R., PREDIAL)

E) **TASA DE CAPITALIZACIÓN (%):** ES EL RENDIMIENTO PORCENTUAL NETO ANUAL O TASA DE DESCUENTO REAL QUE LE SERÍA EXIGIBLE A UN VALOR DETERMINADO GENERO DE INMUEBLES, CLASIFICADOS EN RAZÓN DE SU USO, ESTO ES A SU NIVEL DE RIESGO

F) **VALOR COMERCIAL:** ES LA CANTIDAD ESTIMADA DE DINERO CIRCULANTE A CAMBIO DE LA CUAL EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR DEL BIEN QUE SE VALÚA, ESTANDO BIEN INFORMADOS Y SIN NINGÚN TIPO DE PRESIÓN O APREMIO, ESTARIAN DISPUESTOS A ACEPTAR EN EFECTIVO POR SU ENAJENACIÓN

COMENTARIOS GENERALES

A) JUSTIFICACIÓN DE LOS CONCEPTOS QUE INCIDEN EN EL VALOR DEL BIEN: VALORES UNITARIOS, FUENTES DE CONSULTA, INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y CRITERIOS DE VALUACIÓN

B) EL FACTOR DE EDAD COMPARA LAS EDADES DEL INMUEBLE SUJETO RESPECTO DE LOS COMPARABLES.

C) DE LA INSPECCIÓN OCULAR REALIZADA AL BIEN INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE AVALÚO, NO ES POSIBLE DETECTAR VICIOS OCULTOS QUE PUDIERAN EXISTIR EN LA PROPIEDAD.

D) LA INFORMACIÓN Y ANTECEDENTES DE PROPIEDAD ASENTADOS EN EL PRESENTE AVALÚO ES LA CONTENIDA EN EL EXPEDIENTE, LA CUAL SE CONSIDERA QUE ES CORRECTA

E) TODA VEZ QUE EL OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO NO ES CONSTATAR O VERIFICAR DESLINDES DE PROPIEDAD, EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO AL QUE SE CONCLUYE EN EL PRESENTE, SÓLO CONSIDERARÁ LAS COLINDANCIAS EXPRESADAS EN AQUÉL

F) EL CROQUIS DE LOCALIZACIÓN REFLEJA DE MODO GENERAL EL BIEN INMUEBLE QUE SE VALÚA

G) LA EDAD CONSIDERADA EN EL PRESENTE AVALÚO CORRESPONDE A LA EDAD CRONOLÓGICA DEL INMUEBLE, LA CUAL FUE INFORMADA POR EL SOLICITANTE..

H) EL PRESENTE AVALÚO NO TENDRÁ VALIDEZ SI SE USA PARA UN FIN DISTINTO AL ESPECIFICADO EN EL PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO O SI CARECE DE SELLO, FOLIO O FIRMA DEL PERITO.

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

CLAVE:	INSTALACIONES ESPECIALES:	Cantidad	Unid	Edad	V.U.N.	FACTORES				V.R.N. (Unitario)	V.N.R.
						Fco	Fed	Otro	FRE.		
PRIVATIVAS:											
										SUB TOTAL:	\$ _____
COMUNES											
										SUB TOTAL:	\$ _____
INDIVISO:											
										PROINDIVISO:	\$ _____
										SUMA:	\$ _____

CLAVE:	ELEMENTOS ACCESORIOS:	Cantidad	Unid	Edad	V.U.N.	FACTORES				V.R.N.	V.N.R.
						Fco	Fed	Otro	FRE.		
PRIVATIVAS:											
EA10	EQUIPO DE BOMBEO	1,00	PZA	12	20	0,80	0,46	1,00	0,75	2.000,00	1.506,67
EA11	GAS ESTACIONARIO 300 LT	1,00	PZA	12	12	0,80	0,10	1,00	0,63	4.000,00	2.533,33
EA12	PORTÓN	1,00	PZA	12	60	0,80	0,82	1,00	0,87	6.000,00	5.240,00
										SUB TOTAL:	\$ 9.280,00
COMUNES											
No aplica.											
										SUB TOTAL:	\$ _____
INDIVISO:											
										PROINDIVISO:	\$ _____
										SUMA:	\$ 9.280,00

CLAVE:	OBRAS COMPLEMENTARIAS:	Cantidad	Unid	Edad	V.U.N.	FACTORES				V.R.N.	V.N.R.
						Fco	Fed	Otro	FRE.		
PRIVATIVAS:											
OC01	BARDA	142,50	M2	12	80	0,80	0,87	1,00	0,89	400,00	50.730,00
OC02	REJA DE MALLA CICLÓN	20,00	M2	12	60	0,80	0,82	1,00	0,87	500,00	8.733,33
OC03	PATIO (FIRME DE CONCRETO)	92,87	M2	12	80	0,80	0,87	1,00	0,89	250,00	20.663,58
OC04	MARQUESINA CON ACABADO	1,50	M2	12	80	0,80	0,87	1,00	0,89	500,00	667,50
OC09	COCINA INTEGRAL HECHA EN OBRA	1,00	LOTE	12	80	0,80	0,87	1,00	0,89	50.000,00	44.500,00
OC10	CISTERNA DE CONCRETO REFORZADO	28,60	M2	12	80	0,80	0,87	1,00	0,89	550,00	13.999,70
OC17	DOMO EN CUBO DE ESCALERAS	1,00	PZA	12	60	0,80	0,82	1,00	0,87	30.000,00	26.200,00
OC17	DESAYUNADOR HECHO EN OBRA	1,00	PZA	12	80	0,80	0,87	1,00	0,89	15.000,00	13.350,00
										SUB TOTAL:	\$ 178.844,11
COMUNES:											
										SUMA:	\$ 178.844,11
										TOTAL:	\$ 188.124,11

VII.- AVALÚO FÍSICO o DIRECTO:

a) DEL TERRENO:

LOTE TIPO: 220 m2

VALORES DE CALLE HOMOLOGADO:

5.000,00 \$/M2.

REGIÓN: 021
MANZANA: 171

LOTE MODA /m2 220 m2

FACTORES DE EFICIENCIA DE SUELO

FUb	FFr	FSup	FCpan	FCont	FRvial	F. RESULTANTE
1,00	1,00	1,00	0,70	0,70	0,70	0,85

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACCIÓN	SUPERFICIE M2	VALOR UNIT. \$/M2	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE	VALOR UNIT. RESULTANTE:	VALOR PARCIAL: \$
ÚNICA	215,00	5.000,00	0,85	Fre	4.250,00	\$ 913.750,00

TOTAL: 215,00

SUBTOTAL (a)

\$ 913.750,00

VALOR UNIT. MEDIO : 4.250,00 \$/M2.

Factores basados en características del bien inmueble en estudio

- FUb** Factor de ubicación, aplica porque tiene frente a una sola vía de comunicación.
- FFr** Factor de frente, aplica para frentes menores del frente tipo o permisible
- Fsup** Factor de área, aplica cuando la superficie del inmueble que se valúa es mayor al área base
- FCpan** Factor de características panorámicas, aplica por la presencia de la estructura del distribuidor vial y el paso continuo de vehículos
- FCont** Factor de contaminación por ruido por el paso continuo de vehículos por el distribuidor vial
- FRvial** Factor de reducción de vialidad por el distribuidor vial y por el contrasentido que cruzará la Calzada Zaragoza
- FR** Factor resultante, el cual es el promedio de los factores señalados.

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

USOS DE LA CONSTRUCCIÓN						
TIPO:	CLAVE USO	USO	RANGO NIVELES	CLASE	EDAD (AÑOS)	VUN (AÑOS)
T-1 (CASA)	H	HABITACIONAL	3 A 5	4	12	80
T-2 (C. LAVADO)	H	HABITACIONAL	1 A 2	2	12	80

FACTORES DE EFICIENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN						
TIPO	DESCRIPCIÓN	FCon	FE _d	FProy	FRe	DEMÉRITO
1	Casa	0,70	0,87	0,50	0,69	0,31
2	C. Lavado	0,70	0,87	0,50	0,69	0,31

Factores basados en características del bien inmueble en estudio

- F_{Co}** Factor de grado de conservación, se considera regular.
F_{Ed} Factor de edad, se obtiene de la vida útil normal y de la edad
F_{Proy} Factor de proyecto
F_{Re} Factor resultante, el cual es el promedio de los factores señalados.

Valor de Reposición Nuevo basado en costos de construcción por m² para valuación inmobiliaria de BIMSA

Casa habitación Clase 4 Media 2 Niveles: \$5,600.00

TIPO	DESCRIPCIÓN	SUP (M2)	VRN (\$/M2)	F _{re}	VNR (\$/M2)	V. PARCIAL
1	Casa	182,40	5600,00	0,69	3854,67	\$703.091,20
2	C. Lavado	14,65	3920,00	0,69	2698,27	\$39.529,61
TOTAL		197,05	M2	SUBTOTAL (b)		\$ 742.620,81

c) **INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS**

ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

SUBTOTAL (c) \$ **188.124,11**

VALOR FÍSICO O DIRECTO: (a) + (b) + (c) \$ **1.844.494,92**

VIII.- AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

RENTAS ESTIMADAS: NO PRODUCE, SERÁN ESTIMADAS CON BASE A INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES EN LA ZONA:

TIPO	ÁREA (M2)	RENTA ESTIMADA	RENTA BRUTA
1	182,40	\$86,00	\$15.686,40
2	14,65	\$68,80	\$1.007,92
TOTAL	182,40		\$16.694,32

RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL EN NÚMEROS REDONDOS:		\$16.694,32
IMPORTE DEDUCCIONES:	25,12%	\$4.193,13
Vacíos (2 meses cada 10 años)	1,67%	
Impuesto predial	4,91%	
Servicio de agua (En su caso)	0,00%	
Gastos de Conservación y Mantenimiento	4,50%	
Administración	7,50%	
Energía eléctrica	0,00%	
Seguros	0,61%	
Depreciación fiscal	5,00%	
Deducciones fiscales	17,52%	
ISR	5,93%	
RENTA NETA MENSUAL:		\$12.501,19
RENTA NETA ANUAL:		\$150.014,30
CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL	8,26%	\$1.815.567,53
VALOR DE CAPITALIZACIÓN		\$1.815.567,53

IX.- ANÁLISIS DE MERCADO

a) INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENOS. (AVALÚO FÍSICO)

Datos del Inmueble que se valúa	
Ubicación:	Calle Economía No. 101, Colonia Federal, Delegación Venustiano Carranza. C.P. 15700
Sup. Terr.:	215,00 m ²
Sup. Const.:	197,05 m ²
Características:	Casa Habitación. HO 5/30/Z

Caso	Calle	Colonia	Informante	Teléfono
1	Recursos Hidráulicos No. 10	Cuatro Árboles	Century 21	24551166
<i>Características: Terreno de forma regular, topografía plana, un frente a vía de circulación. Uso HC</i>				
2	Primera Cerrada de Salinas s/n	Aviación Civil	Proyecsa Inmobiliaria Lar S.C.	56800743
<i>Características: Terreno de forma regular, topografía plana, dos frentes a vía de circulación. Uso HC</i>				
3	Waldo Martínez del Campo No. 44	Moctezuma 1a. Sección	Grupo Hir Impulsores Inmobiliarios	55253286
<i>Características: Terreno de forma regular, topografía plana, un frente a vía de circulación. Uso HC</i>				

HOMOLOGACIÓN PARA EL PREDIO											
OFERTA	PRECIO OFERTADO	SUP. M2	PRECIO/M2.	FRe = (FUb + FSup + FI + FC) / 4						VALOR RESULT. \$/M2	
				FUb	Fsup	FI	FC	FRe			
1	\$1.200.000	200,00	6.000,00	1,00	0,97	1,00	0,85	0,96			5.731,31
2	\$1.100.000	204,00	5.392,16	0,87	0,98	1,00	0,85	0,92			4.983,13
3	\$1.500.000	300,00	5.000,00	1,00	1,09	1,00	0,85	0,98			4.921,20

PROMEDIO: \$/M2 5.030,08
VALOR UNITARIO APLICADO **5.000,00**

DEFINICIONES DE LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN

- FUb** Factor de ubicación, aplica a la ubicación que el inmueble ocupa dentro de la manzana.
- FSup** Factor de superficie, aplica cuando la superficie investigada es mayor al área base o lote tipo.
- FI** Factor de irregularidad, se aplica cuando el predio se considera irregular.
- FC** Factor de comercialización o negociación, porcentaje respecto al precio de oferta.
- FRe** Factor resultante, el cual es el promedio de los factores señalados.
Basados en características del bien inmueble en estudio

**b) INVESTIGACION DE MERCADO DE RENTAS.
(AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN)**

Datos del Inmueble que se valúa	
Ubicación:	Calle Economía No. 101, Colonia Federal, Delegación Venustiano Carranza. C.P. 15700
Sup. Terr.:	215,00 m ²
Sup. Const.:	197,05 m ²
Características:	Casa Habitación.

Caso	Calle	No.	Colonia	Sup. Terr.	Sup. Const.	Informante	Teléfono
1	Trabajo y Previsión Social	533	Federal	s/dato	56,00	Edgardo M. Mujica Guzmán	56411960
<i>Características:</i> Casa Habitación con: 2 recámaras, 1 baño, 1 espacio para auto, cuenta con 0 años.							
2	Fray Servando Teresa de Mier	9	Jardín Balbuena	140,00	160,00	Lorena Monroy	34203288
<i>Características:</i> Casa Habitación con: 4 recámaras, 3 baños, 2 espacio para auto, cuenta con 40 años.							
3	Magdalena Mixhuca	s/n	Magdalena Mixhuca	s/dato	93,34	Century 21	52641183
<i>Características:</i> Casa Habitación con: 2 recámaras, 1 baños, 1 espacio para auto, cuenta con 32 años.							
4	Yunque	s/n	Artes Gráficas	s/dato	65,00	Grupo Ortbon	53932770
<i>Características:</i> Casa Habitación con: 2 recámaras, 2 baños, 3 espacios para auto, cuenta con 1 año.							
5	Av. Del Taller	791	Jardín Balbuena	s/dato	67,00	Century 21	52356177
<i>Características:</i> Casa Habitación con: 3 recámaras, 1 baños, 1 espacio para auto, cuenta con 35 años.							

OFERTA	PRECIO OFERTADO RENTA	SUP. CONST.	PRECIO/M2.	FRe = (FE _d + FCon + FPres + FE _{st} + FC)/5							VALOR RESULT.\$/M2
				FE _d	FCon	FPres	FE _{st}	FC	FRe		
1	\$4.500	56,00	80,36	0,94	1,00	1,00	1,30	0,90	1,03		82,61
2	\$12.500	160,00	78,13	1,14	1,02	1,02	1,10	0,90	1,04		80,94
3	\$5.200	93,34	55,71	1,10	1,02	1,02	1,30	0,90	1,07		59,50
4	\$6.000	65,00	92,31	0,94	1,00	1,00	1,10	0,90	0,99		91,20
5	\$5.500	67,00	82,09	1,12	1,02	1,02	1,30	0,90	1,07		88,00

PROMEDIO: \$/M2 85,69

RENTA MENSUAL APLICADA, CASA HAB **86,00**

DEFINICIONES DE LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN

- F_{ed}** Factor de edad de la construcción, está en función de la edad cronológica o último mantenimiento realizado
- F_{con}** Factor de grado de conservación
- F_{pres}** Factor de presentación, factor que compara las calidades constructivas del inmueble sujeto y el investigado.
- F_{est}** Factor de estacionamiento, está en función del número de estacionamientos
- FC** Factor de comercialización
- FRe** Factor resultante, el cual es el promedio de los factores señalados.
Basados en características del bien inmueble en estudio

c) INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE VENTAS

Datos del Inmueble que se valúa	
Ubicación:	Calle Economía No. 101, Colonia Federal, Delegación Venustiano Carranza. C.P. 15700
Sup. Terr.:	215,00 m ²
Sup. Const.:	197,05 m ²
Características:	Casa Habitación.

Caso	Calle	No.	Colonia	Sup. Terr.	Sup. Const.	Informante	Teléfono
1	Comisión del Maíz # 7		Cuatro Árboles	215,00	183,00	Marco Antonio Cardoso	55888852
<i>Características:</i> Casa Habitación con: 2 recámaras, 1 baños, 2 espacio para auto, cuenta con 47 años.							
2	Río Churubusco # 74		Aviación Civil	213,00	234,00	Coldwell Banker Arboledas	53708484
<i>Características:</i> Casa Habitación con: 2 recámaras, 3 baños, 3 espacio para auto, cuenta con 30 años.							
3	Calle 21 # 15		Valentín Gómez Farías	147,00	172,00	Laura Nava de Sánchez	56395229
<i>Características:</i> Casa Habitación con: 5 recámaras, 3 baños, 3 espacio para auto, cuenta con 35 años.							

OFERTA	PRECIO OFERTADO	SUP. CONST.	PRECIO/M2.	FRE = (FSER + FED + FPRE + FCON + FSUP + FEST + FC)/7									VALOR RESULT.\$/M2
				FSER	FED	FCON	FPRE	FSUP	FEST	FC	FRE		
1	\$1.680.000	183,00	9.180,33	1,02	1,10	1,06	1,06	0,92	1,07	0,95	1,03	9.416,39	
2	\$1.480.000	234,00	6.324,79	1,04	1,05	1,03	1,03	1,19	1,04	0,95	1,05	6.622,95	
3	\$1.600.000	172,00	9.302,33	1,03	1,07	1,00	1,03	0,88	1,04	0,95	1,00	9.302,33	

PONDERACIÓN \$/M2 9.359,36

Valor/m2. mercado aplicado: 9.400,00

Tipo	Descripción	Sup(m2)	Fajuste	V. Homologado	V. Estimado
1	Casa	182,40	1,00	9400,00	\$1.714.560,00
2	C. Lavado	14,65	1,00	7520,00	\$110.168,00
		197,05			\$1.824.728,00

VALOR MERCADO 1.824.728,00

DEFINICIONES DE LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN

- FSer** Factor de Servicios: Se refiere a la calidad de los servicios y/o de la infraestructura urbana de la zona que se valúa en comparación con la zona donde se encuentra la oferta inmobiliaria
- FEd** Factor de edad de la construcción, está en función de la edad cronológica o último mantenimiento realizado
- FCon** Factor de grado de conservación
- FPres** Factor de presentación, factor que compara las calidades constructivas del inmueble sujeto y el investigado.
- FSup** Factor de superficie, compara las superficies del inmueble en estudio y ofertados
- Fest** Factor de estacionamiento, está en función del número de estacionamientos
- FC** Factor de comercialización
- FRe** Factor resultante, el cual es el promedio de los factores señalados.
Basados en características del bien inmueble en estudio

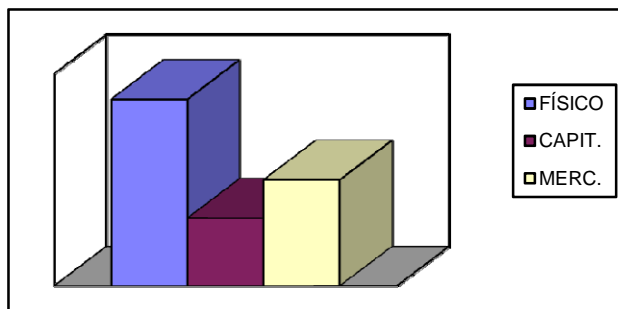
1.- TASA NETA EN BASE AL VALOR FÍSICO	
RENTA	\$ 16.694,32
DEDUCCIONES	\$ 4.193,13
RENTA NETA MENSUAL	\$ 12.501,19
RENTA NETA ANUAL	\$ 150.014,30
VALOR FÍSICO DIRECTO	\$ 1.844.494,92
TASA NETA	8,13%

2.- TASA NETA EN BASE AL VALOR DE MERCADO	
RENTA MENSUAL DE LA ZONA	\$ 16.694,32
DEDUCCIONES	\$ 4.193,13
RENTA NETA MENSUAL	\$ 12.501,19
RENTA NETA ANUAL	\$ 150.014,30
VALOR DE MERCADO	\$ 1.824.728,00
TASA NETA	8,22%

3.- TASA DE INTERÉS POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS									
CONCEPTO	T		A		S		A		S
TASAS BÁSICAS	7,00%	7,50%	8,00%	8,50%	9,00%	9,50%	10,00%	10,50%	11,00%
EDAD (o última reparación mayor)	0-5	5-10	10-15	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	mas de 40
PUNTOS			1						
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Nuevo	Excelente	Muy Bueno	Bueno	Regular	Deficiente	Malo	Muy Malo	Ruinas
PUNTOS					1				
USO EN GENERAL	Optimo	Excelente	Muy Bueno	Bueno	Adecuado	Regular	Deficiente	Malo	Sin Uso
PUNTOS			1						
CALIDAD DEL PROYECTO	Optimo	Muy Bueno	Bueno	Adecuado	Regular	Deficiente	Inadecuado	Malo	Pésimo
PUNTOS					1				
VIDA ÚTIL REMANENTE	mas de 50	45-50	40-45	35-40	30-35	25-30	20-25	15-20	0-15
PUNTOS	1								
UBICACIÓN EN LA MANZANA	Manzanero	Cabecera Municipal	Esquina Comercial	Cabecera Residencial	Esquina Residencial	Intermedio Comercial	Intermedio Residencial	Interior Comercial	Interior Residencial
PUNTOS							1		
USO DE SUELO	Exclusiva	Residencial	Muy Buena	Buena	Media	Media-Baja	Baja	Proletaria	Suburbana
PUNTOS			1						
CAPITALIZACIÓN	1,0000	1,0714	1,1429	1,2143	1,2857	1,3571	1,4286	1,5000	1,5714
TOTAL DE PUNTOS	1	0	3	0	2	0	1	0	0
CAPITALIZACIÓN	1,0000	0,0000	3,4287	0,0000	2,5714	0,0000	1,4286	0,0000	0,0000
								TASA RESULTANTE	8,43%

TASA N° 1	8,13%
TASA N° 2	8,22%
TASA N° 3	8,43%

TASA PONDERADA	8,26%
TASA POR APLICAR	8,26%

X.- RESUMEN DE VALORES OBTENIDOS:

VALOR FÍSICO O DIRECTO:	\$	1.844.494,92
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:		1.815.567,53
VALOR DE MERCADO:	\$	1.824.728,00

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN:

Considerando el objetivo y propósito del avalúo; las características propias del inmueble y de su ubicación; así como la investigación y homologación de mercado, se estima que el Valor Comercial del inmueble corresponde al promedio del Valor Físico y del Valor de Mercado (redondeado al millar), con un valor unitario de:

\$9.312,36

XII.- CONCLUSIÓN:

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE AVALÚO ASCIENDE A: \$ 1.835.000,00
(UN MILLÓN OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)

El suscrito estima el anterior como el Valor Comercial, calculado al día:
 lo que se informa a Usted para los efectos que considere procedentes.

28 de Octubre de 2007

A T E N T A M E N T E
PERITO VALUADOR:

Ing. Miguel Angel Muciffo Ruiz
Especialidad: Inmuebles

REPORTE FOTOGRÁFICO



ESTANCIA-COMEDOR



BAR



COCINA-DESAYUNADOR



TOILET



RECÁMARA PRINCIPAL



BAÑO COMÚN PRIMER PISO



BAÑO COMÚN SEGUNDO PISO



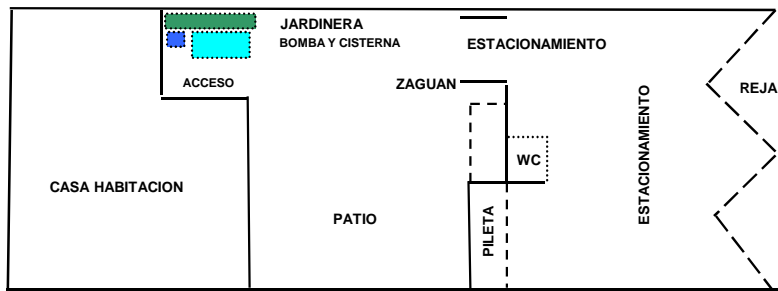
RECÁMARA Y ACCESO A AZOTEA



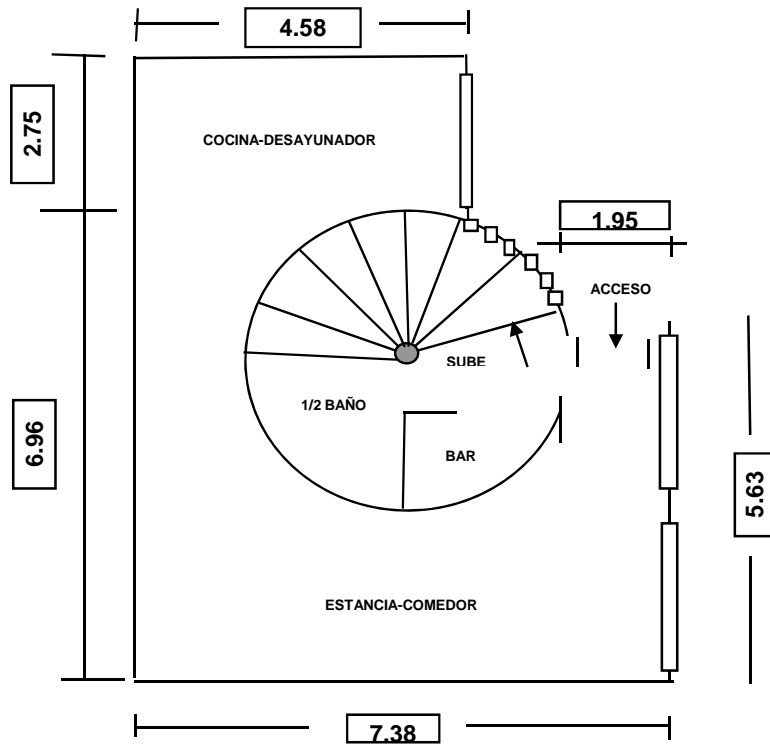
CUARTO DE LAVADO



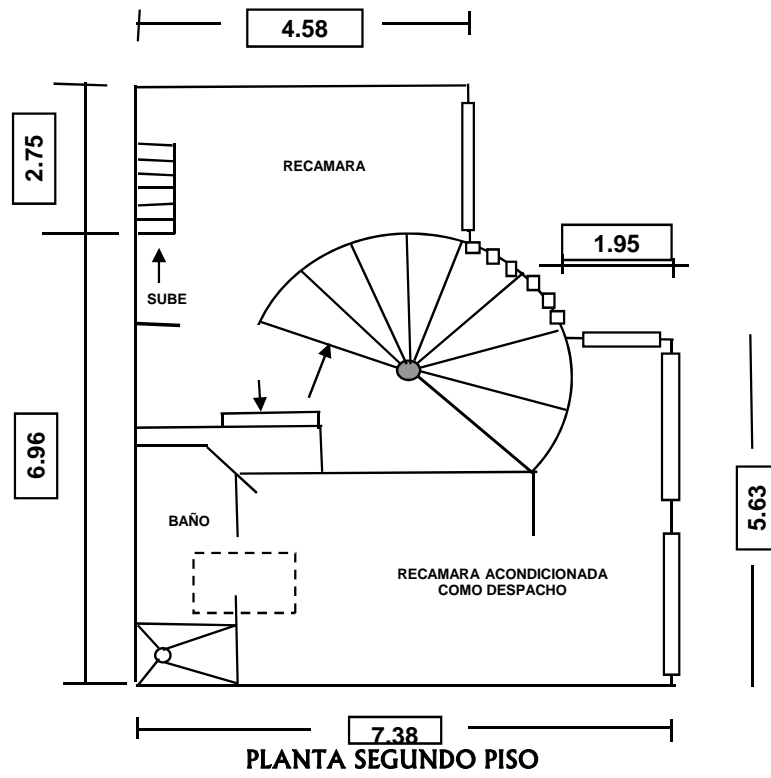
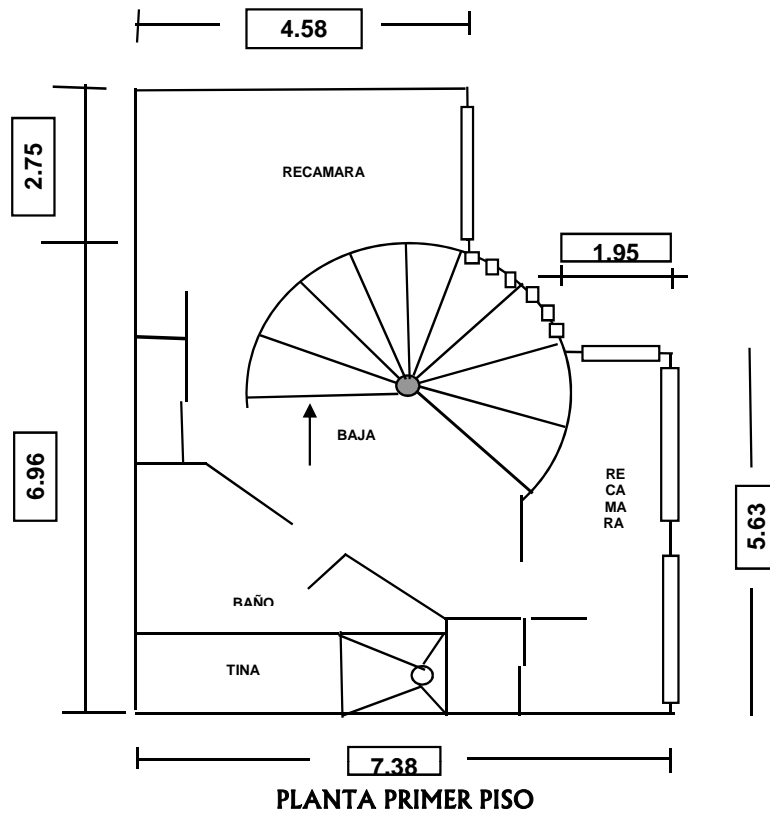
AZOTEA, DOMO Y PLANTA TINACOS

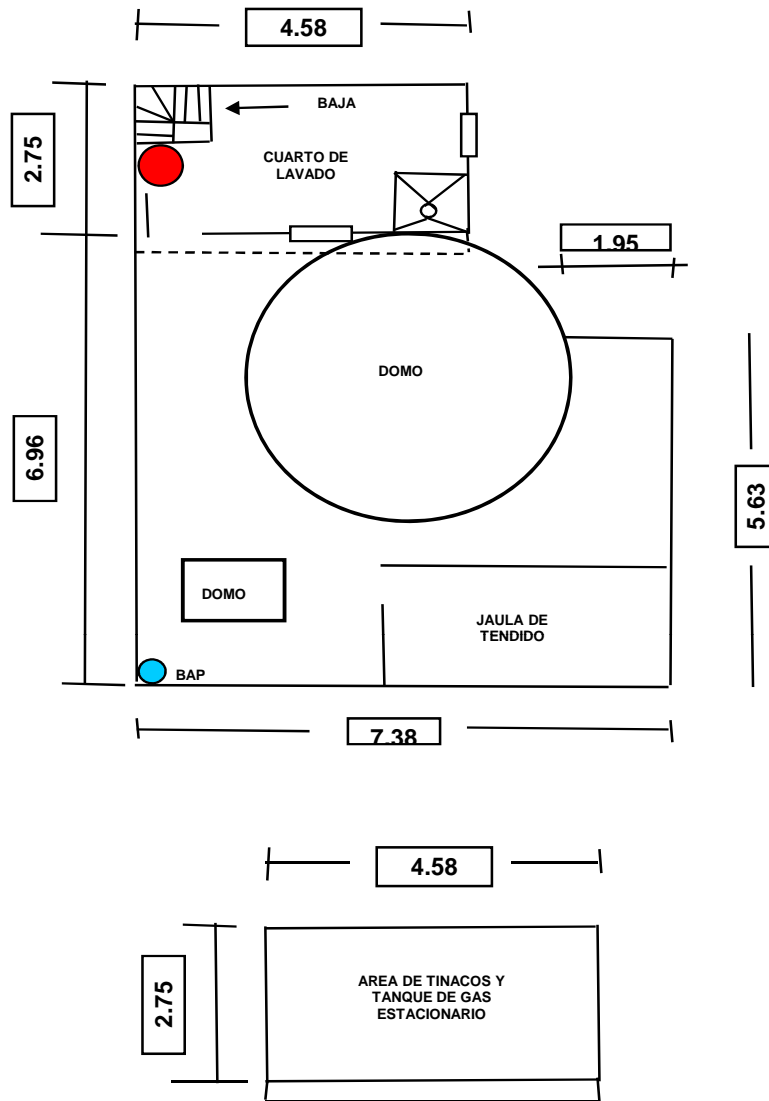


PLANTA DE CONJUNTO




PLANTA BAJA






PLANTA DE AZOTEA

SIN ESCALA
ACOT. EN M.

1 T - TERRENO EN VENTA	
DATOS GENERALES:	CROQUIS:
Ubicación: Recursos Hidráulicos No. 10Cuatro Árboles Tel. Inf.: 24551166 Persona Inf.: Century 21 USO DE SUELO: HC4/25/Z Según Delegación: Habitacional con comercio Tendencia: Habitacional	
DATOS DE OFERTA:	
Precio: \$ 1.200.000,00 Superficie: 200,00 m ² Precio Unitario: \$ 6.000,00 /m ²	
CARACTERÍSTICAS:	
Características: Terreno de forma regular, topografía plana, un frente a vía de circulación. Uso HC	

2 T - TERRENO EN VENTA	
DATOS GENERALES:	CROQUIS:
Ubicación: Primera Cerrada de Salinas s/nAviación Civil Tel. Inf.: 56800743 Persona Inf.: Proyecsa Inmobiliaria Lar S.C. USO DE SUELO: HC3/20/Z Según Delegación: Habitacional con comercio Tendencia: Habitacional	
DATOS DE OFERTA:	
Precio: \$ 1.100.000,00 Superficie: 204,00 m ² Precio Unitario: \$ 5.392,16 /m ²	
COMENTARIOS:	
Características: Terreno de forma regular, topografía plana, dos frentes a vía de circulación. Uso HC	

3 T - TERRENO EN VENTA	
DATOS GENERALES:	CROQUIS:
Ubicación: Waldo Martínez del Campo No. 44Moctezuma 1a. Sección Tel. Inf.: 55253286 Persona Inf.: Grupo Hir Impulsores Inmobiliarios USO DE SUELO: HC4/25/Z Según Delegación: Habitacional con comercio Tendencia: Habitacional	
DATOS DE OFERTA:	
Precio: \$ 1.500.000,00 Superficie: 300,00 m ² Precio Unitario: \$ 5.000,00 /m ²	
COMENTARIOS:	
Características: Terreno de forma regular, topografía plana, un frente a vía de circulación. Uso HC	

1 V - INMUEBLE EN VENTA**DATOS GENERALES:****Ubicación:**

Comisión del Maíz # 7Cuatro Árboles

Tel. Inf.: 55888852

Persona Inf.: Marco Antonio Cardoso

USO DE SUELO: HC4/25/Z**Según Delegación:** Habitacional con comercio**Tendencia:** Habitacional**DATOS DE OFERTA:****Precio:** \$ 1.680.000,00**Sup. Construcción:** 183,00 m² **Sup. Terreno:** 215,00 m²**Precio Unitario:** \$ 9.180,33 /m²**COMENTARIOS:****CROQUIS:****2 V - INMUEBLE EN VENTA****DATOS GENERALES:****Ubicación:**

Río Churubusco # 74Aviación Civil

Tel. Inf.: 53708484

Persona Inf.: Coldwell Banker Arboledas

USO DE SUELO: HC3/20/Z**Según Delegación:** Habitacional con comercio**Tendencia:** Habitacional.**DATOS DE OFERTA:****Precio:** \$ 1.480.000,00**Sup. Construcción:** 234,00 m² **Sup. Terreno:** 213,00 m²**Precio Unitario:** \$ 6.324,79 /m²**COMENTARIOS:** No se considera para efectos de cálculo**CROQUIS:****3 V - INMUEBLE EN VENTA****DATOS GENERALES:****Ubicación:**

Calle 21 # 15Valentín Gómez Farías

Tel. Inf.: =MERCADO 2'IM17

Persona Inf.: Laura Nava de Sánchez

USO DE SUELO: HC3/20/Z**Según Delegación:** Habitacional con comercio**Tendencia:** Habitacional.**DATOS DE OFERTA:****Precio:** \$ 1.600.000,00**Sup. Construcción:** 172,00 m² **Sup. Terreno:** 147,00 m²**Precio Unitario:** \$ 9.302,33 /m²**COMENTARIOS:****CROQUIS:**

1 R - INMUEBLE EN RENTA

DATOS GENERALES:

Ubicación:

Trabajo y Previsión Social No.533Federal

Tel. Inf.: 34203288

Persona Inf.: Edgardo M. Mujica Guzmán

USO DE SUELO: HC4/25/Z

Según Delegación: Habitacional con comercio

Tendencia: Habitacional

DATOS DE OFERTA:

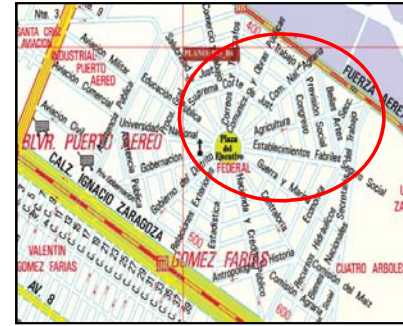
Precio: \$ 4.500,00

Sup. Construcción: 56,00 m² Sup. Terreno: s/dato

Precio Unitario: \$ 80,36 /m²

COMENTARIOS:

CROQUIS:



2 R - INMUEBLE EN RENTA

DATOS GENERALES:

Ubicación:

Fray Servando Teresa de Mier No.9Jardín Balbuena

Tel. Inf.: 34203288

Persona Inf.: Lorena Monroy

USO DE SUELO: H3/25/Z

Según Delegación: Habitacional

Tendencia: Habitacional

DATOS DE OFERTA:

Precio: \$ 12.500,00

Sup. Construcción: 160,00 m² Sup. Terreno: 140,00 m²

Precio Unitario: \$ 78,13 /m²

COMENTARIOS:

CROQUIS:



3 R - INMUEBLE EN RENTA

DATOS GENERALES:

Ubicación:

Magdalena Mixhuca No.s/nMagdalena Mixhuca

Tel. Inf.: 52641183

Persona Inf.: Century 21

USO DE SUELO: HC3/20/Z

Según Delegación: Habitacional con comercio

Tendencia: Habitacional

DATOS DE OFERTA:

Precio: \$ 5.200,00

Sup. Construcción: 93,34 m² Sup. Terreno: s/dato

Precio Unitario: \$ 55,71 /m²

COMENTARIOS: No se considera para efectos de cálculo

CROQUIS:



4 R - INMUEBLE EN RENTA

DATOS GENERALES:

Ubicación:

Yunque No.s/nArtes Gráficas

Tel. Inf.:

53932770

Persona Inf.:

Grupo Ortbón

USO DE SUELO:

HM4/25/Z

Según Delegación:

Habitacional mixto

Tendencia:

Habitacional

DATOS DE OFERTA:

Precio:

\$ 6.000,00

Sup. Construcción:

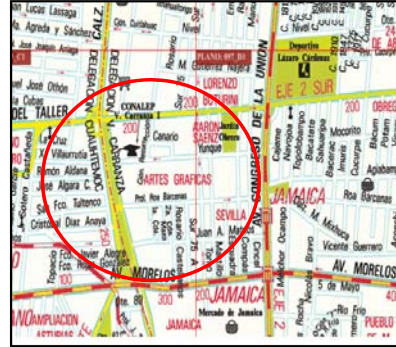
65,00 m² Sup. Terreno: s/dato

Precio Unitario:

\$ 92,31 /m²

COMENTARIOS:

CROQUIS:



5 R - INMUEBLE EN RENTA

DATOS GENERALES:

Ubicación:

Av. Del Taller No.791Jardín Balbuena

Tel. Inf.:

52356177

Persona Inf.:

Century 21

USO DE SUELO:

H3/25/M

Según Delegación:

Habitacional

Tendencia:

Habitacional

DATOS DE OFERTA:

Precio:

\$ 5.500,00

Sup. Construcción:

67,00 m² Sup. Terreno: s/dato

Precio Unitario:

\$ 82,09 /m²

COMENTARIOS:

CROQUIS:

