

MEDICIÓN DEL IMPACTO ECONÓMICO POR ACCIÓN URBANA

DANIEL JORGE SILVA TROOP

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO



AÑO 2010



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

MEDICIÓN DEL IMPACTO ECONÓMICO POR ACCIÓN URBANA

**Tesis para obtener el grado de DOCTOR en URBANISMO,
presenta:**

DANIEL JORGE SILVA TROOP
Arquitecto, Especialista en Valuación Inmobiliaria

SINODO

DIRECTOR

ARQ. DR. FERNANDO GREENE CASTILLO

VOCALES

ARQ. DR. XAVIER CORTES ROCHA

ARQ. DR. LUIS ARNAL SIMON

VOCALES SUPLENES

SOC. DRA. ESTHER MAYA PEREZ

ARQ. DR. IVAN SAN MARTIN CORDOVA

Nada puede ser mas grave que la inequidad

**A LOURDES RUIZ DE SILVA TROOP
Y DANIEL JORGE SILVA TROOP Q.**

Agradecimientos

La Universidad Nacional Autónoma de México y la Facultad de Arquitectura de la misma en su Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado permiten desde hace muchos años la formación de investigadores que realizan una labor en ocasiones silenciosa en beneficio de la sociedad que con su apoyo permite tal acción.

Este trabajo es una sencilla muestra de esta razón de ser. Con la seguridad de no haber concluido a cabalidad el compromiso adquirido desde un principio, se presenta como un grito que debe ser escuchado por aquellos que transforman diariamente el entorno urbano en el que actúan y para el que suponen brindan su mayor esfuerzo.

Se demuestra que no todas las acciones urbanas emprendidas resultan benéficas para los bienes de sus habitantes, proponiendo un modelo de cálculo que permite medir con justeza el resultado de tal o cual acción, haciendo posible definir con claridad el perjuicio o beneficio de la acción de manera que cada propietario pueda conocer de antemano el Impacto Económico que cierta decisión va a producir en su bien.

La autoridad hace sentir a cada inmueble de los beneficios que la acción emprendida supone, pero no así define el perjuicio que a otros causa.

Es un hecho que una ciudad debe permitir el crecimiento adecuado de la misma y que esto conlleva a beneficiar ciertas áreas en perjuicio de otras, colaborando las primeras y resarcido a las segundas. La pregunta es ¿Cuánto?

Quién se ve beneficiado debe colaborar, pero quién resulta perjudicado debe ser compensado. Esto sería equitativo y esta condición está comprendida en el mandato constitucional, pero aún si no fuera así, se considera de justicia elemental medir las diferencias y actuar en consecuencia.

Deseo agradecer la oportunidad de hacer oír esta preocupación con el fin fundamental de buscar la justicia que se debe a los ciudadanos de una ciudad, Esta puede estar en cualquier parte del mundo y la equidad es una condición que debe siempre estar presente.

Esta propuesta ha sido posible gracias a la colaboración de:

Los Sinodales participantes

Maestros del CIEPFA, los inolvidables compañeros, tanto de estudios como de la vida profesional, de quienes y con quienes se sostuvieron incontables reuniones acerca de ese vicio que representa la estimación del valor.

Así como a la oportunidad de tratar cercanamente a múltiples alumnos en la especialización desarrollada en la UNAM con quienes ha sido posible tratar diversos asuntos sobre el tema.

Muy especial agradecimiento merecen los amigos que han hecho posible la conclusión del presente trabajo, por lo que se expresa aquí un agradecimiento enorme a:

Arq. Mtra. Inés Luna Cabrera: Su pesquisa de datos tanto en el archivo propio como en la Hemeroteca de la UNAM ha sido invaluable.

Arq. EVI. Victor Manuel Almaguer Monroy: El desarrollo del presente estudio estuvo siempre alentado por él, su colaboración en el estudio y propuesta de enfoques técnicos tuvo tal importancia que este estudio sin su participación tendría un valor muy reducido.

Uriel Francisco González: Su participación en el formato de esta tesis ha sido considerado como excelente.

A ellos, pese a que este trabajo versa sobre asuntos de valuación es preciso decirles mil gracias por el invaluable estímulo que supieron de siempre, manifestar a lo largo del tiempo.

**MEDICION
POR**

**DEL IMPACTO
ACCION**

**ECONOMICO
URBANA**

INDICE

CAPITULO 1.- Introducción	Pág. 10
CAPITULO 2.- Antecedentes	Pág. 21
CAPITULO 3.- Consideraciones teóricas	Pág. 27
CAPITULO 4.- HIPOTESIS	Pág. 46
CAPITULO 5.- Método	Pág. 47
Fórmulas y Tablas propuestas	
Como se calcula el impacto económico por la intervención de una acción urbana	
Método de Antes y Después	
CAPITULO 6.- Casos de estudio	Pág. 72
CAPITULO 7.- Conclusiones	Pág. 81
CAPITULO 8.- Glosario de términos	Pág. 84
CAPITULO 9.- Polígonos Estudiados	Pág. 94
Colonia Lomas de Chapultepec	
Colonia del valle	
Colonia Roma	
Colonias Condesa, e Hipódromo Condesa	
CAPITULO 10.- Elementos modificadores de valor	Pág. 136
CAPITULO 11.- Anexos	Pág. 143
Ley Lerdo	
Ley de expropiación	
Código Financiero Del Distrito Federal	
Ley De Desarrollo Urbano Del Distrito Federal	
Reglamento De Impacto Ambiental Y Riesgo	
Pesquisa de valores	
CAPITULO 12.- Bibliografía	Pág. 227

CAPITULO 1.- INTRODUCCIÓN

De hace un tiempo, se ha visto actuar a las autoridades en materia de desarrollo urbano en una forma tan diversa que en la mayoría de los casos producen la impresión de no tomar en cuenta las transformaciones que pueda sufrir el patrimonio de la población.

Desde luego, es de reconocer la existencia de un recurso legal que permite al propietario original de la tierra (el Estado) la apropiación –o reversión- figura conocida en nuestro medio como *expropiación* de la misma con fines de beneficio público, sin embargo, esta acción debe considerar no sólo el beneficio de la colectividad sino también el perjuicio que la misma acción provoca. Para ello la presente tesis plantea un procedimiento que permite cuantificar en su justa magnitud el impacto que dicha acción provocará tanto en el predio afectado como en el entorno en que se ubica.

Es conveniente anotar que esta investigación es producto del análisis de aquel ejercicio que en el campo de la valuación ha sido desarrollado por parte del autor de una manera constante e ininterrumpida desde hace más de 45 años, por lo que la propuesta en si se basa en la continua toma de conciencia del comportamiento irregular de los valores urbanos de la ciudad de México como marco de análisis para proponer un sistema mediante el cual se puede predecir el comportamiento del valor inmobiliario ante una determinada acción.

Así se puede anticipar que la *hipótesis* (pág. 46) de la presente investigación consiste en proponer un sistema que permite conocer de antemano cual será el impacto que desde el enfoque del valor económico sufrirá un predio, y ciertas propiedades comprometidas en una acción urbana que pretenda realizarse en determinada área.

Partiendo de esta premisa, en esta tesis se define el procedimiento que permite medir en términos monetarios cual será el *impacto económico* de esa acción urbana.

Asegurando que es posible conocer de antemano cual será el valor comercial de un predio afectado por cambios sustanciales en su entorno, siendo posible afirmar por tanto, que se puede calcular y medir de antemano los efectos de una acción urbana y permitir deducir la conveniencia o no de su realización desde el punto de vista económico y valorativo.

El análisis detallado del desarrollo de los valores históricos de determinadas zonas, permite localizar acciones por las cuales la tendencia normal de crecimiento en los valores del suelo ha sido modificada. Esta tendencia debe ser conocida y calculada en una forma confiable, motivo por el cual, se ha analizado un período de estudio de 30 años (de 1970 a 2000) en colonias de

comportamientos diversos y las que durante el lapso señalado se han visto sometidas a diversas causas modificadoras, como serían aquellas de índole político, económico, social, y atmosférico, así como efectos de alteración en el comportamiento comercial del suelo bajo determinadas eventualidades propias del medio natural como sismos e inundaciones, o de índole urbano como lo serían las afectaciones provocadas por una obra vial, emplazamiento de una obra privada en determinada zona, el cambio de uso del suelo etc.

Se puede asegurar por lo tanto que las causas modificadoras del valor obedecen prácticamente a dos diferentes motivos que se pueden definir como aquellos resultantes de acciones físicas promovidas por la autoridad o por particulares y aquellas que dependen del comportamiento de fuerzas naturales en las que el individuo de cualquier esfera no puede controlar y que se denominan eventuales, y por lo tanto impredecibles.

Es de reconocer que las autoridades en su afán de cuidar del espacio urbano, exigen para la autorización de diversas acciones una serie de estudios entre los que cabe destacar aquellos tendientes a analizar el **impacto urbano** así como el **impacto ambiental**. Sin embargo, se considera en la presente tesis que dichas acciones no miden de ninguna manera las modificaciones que experimenta el **valor** de los bienes afectados por la acción urbana, y estas van desde la disminución hasta la desaparición de los mismos o bien el incremento considerable del que se benefician y para el cual no han contribuido de ninguna manera alguna..

Es de sobra conocido en el medio inmobiliario el término **plusvalía**¹ y este se ha venido manejado bajo diversos enfoques, considerando en general que la misma se debe medir calculando el crecimiento que el valor de un predio adquiere con el paso del tiempo, nada más erróneo.

El valor económico de los predios, se modifica constantemente, pero de una manera diferenciada, esto es, no obedece a un crecimiento relacionado con el Índice Nacional de Precios al Consumidor ni nada parecido. De tal manera que una modificación de valor en una zona es diferente al cambio correspondiente al de la zona colindante. Esto se debe a diversas causas que este estudio analiza.

La presencia de una obra urbana, como puede ser la creación de un conector vial, la instalación de un centro comercial, de una central de abasto, etc., afecta a la alza el valor en zonas comerciales o de vivienda cuyos habitantes son de escasos recursos, sin embargo decrecerá el valor en los bienes localizados en áreas de vivienda residencial o comercial en zonas de alto nivel. Un conector vial por ejemplo afecta hacia la disminución el valor en las áreas inmediatas a éste, sin embargo favorece a la alza a las zonas servidas distantes de la obra misma. De

¹ Marx considera como *plusvalía* al monto que agrega un productor al costo de su mercancía, en este trabajo a esto se le denomina utilidad, y *plusvalía* es el incremento adicional que presenta un bien sobre aquel que naturalmente adquiere con el paso del tiempo, debido más a la demanda del producto, a la escasez del mismo, a la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, a la modificación del entorno, etc. (El Capital)

aquí que deba existir una manera de considerar tanto la plusvalía como la minusvalía, (pérdida) del valor, de manera que al proyectar determinada obra que afectará el entorno en el cual se construya, se considere también este hecho.

Cuando se trata de una acción pública, la plusvalía se cobra a través del impuesto predial, el que tarde o temprano se actualiza a la alza, pero cuando algún predio ha perdido valor, sin haber perdido superficie, ¿No debiera ser compensado? la pregunta inmediata será ¿Como medir esta pérdida?, ¿De que cifra se está hablando?

Esta investigación plantea una solución a esta pregunta, partiendo de la base de que se trata de un problema estrictamente de magnitud, es decir, de medida, por lo tanto se ha echado mano tanto de las matemáticas como del sentido común, para llegar a una propuesta que tienda a la justeza (si bien esta no es exacta) pero que si considera un escenario en el que todos los predios involucrados están localizados haciendo claro el procedimiento para definir que (si bien no hay dos inmuebles iguales en el universo) si existen medios para estimar el comportamiento del valor de estos a través del tiempo y por tanto poder predecir valores futuros.

Este trabajo sin embargo, pese a abarcar un período de 30 años, ha podido demostrar que en él mismo se han realizado grandes obras tanto públicas como privadas, en las cuales, si bien es cierto, en el aspecto que ocupa este trabajo, no se ha afectado *físicamente* predio alguno, (se debe señalar que en algunos casos, no contemplados en este estudio, si ha existido una expropiación parcial o total, es decir; se ha mutilado un predio o este ha desaparecido completamente y esta no es materia de este trabajo, por corresponder a casos de expropiación –parcial o total- previstos en la Ley de Expropiaciones) si lo han hecho económicamente, para ello baste mencionar que la creación de los conectores viales y segundos pisos en la vialidad más importante de la capital, (Boulevard Adolfo López Mateos, o Periférico) representaron una gran pérdida de deseabilidad por la ocupación de los inmuebles localizados en su entorno, obligando por ello a los ocupantes a ubicarse en otras zonas, quizás menos favorecidas, pero con menor padecimiento del conflicto vial que soportó la población vecina a estas obras. Los propietarios de los inmuebles colindantes a la obra en si, han tenido que disminuir sus pretensiones de rentabilidad, lo que origina ciertamente una pérdida en el valor mismo de sus bienes. Así mismo el cambio de uso de suelo, de industrial a comercial, en otras áreas ha motivado el resurgimiento de las mismas y con ello la revaloración del suelo vecino. Ejemplo de ello se encuentra en la zona de la Av. Moliere en donde una antigua escuela privada, desaparece y la tierra ahora soporta un gran centro comercial, a unas cuadras de allí una conocida armadora de autos al desocupar el predio este se convierte en un nuevo desarrollo mixto comercial y habitacional, generando en la zona una nueva deseabilidad² y por

² Se entiende por deseabilidad la inclinación de los componentes del mercado por adquirir algo que quizá antes no fue apetecido. Conjunto Antara (Ejercito Nacional y Moliere)

ende un nuevo valor económico, en San Pedro de los Pinos, la antigua cementera hoy modificada para alojar un desarrollo habitacional.³

El presente estudio ha buscado la forma en que puede predecirse la repercusión económica que sufrirá algún predio o grupo de estos cuando en su entorno urbano se pretenda realizar determinada acción modificatoria.

Desde hace ya un tiempo las autoridades exigen que ante determinadas acciones o previo a estas, se realice antes de su autorización, el estudio correspondiente al Impacto Urbano o Ambiental o bien; Urbano-Ambiental que esta acción producirá en el entorno. Sin embargo, tras el análisis de estos requerimientos se desprende que pese a que las autoridades en diversas leyes demuestran estar conscientes de las modificaciones incluso del daño que los predios vecinos resentirán, las mismas no han considerado la inclusión de un estudio de **impacto económico** en la zona de influencia.

El Artículo 83 de la Ley de Desarrollo Urbano menciona: “*De la Procedencia*”, en su párrafo I “*La procedencia de la inserción de una obra o proyecto en el entorno urbano, para lo cual podrá imponer [la Secretaría de Desarrollo Urbano] las medidas de mitigación o compensación necesarias para evitar o minimizar los efectos negativos que pudiera generar, pudiéndose en su caso determinar el pago de aprovechamiento de la estructura urbana,*”

El responsable de la inserción es desde luego el autor de la modificación y alteración de la deseabilidad de predios en la zona y por ende del cambio de valores en la misma, pero nada se hace para resarcir a quién pierde valor sin perder el predio.

Esta situación preocupante se debe quizá a la dificultad que representa el predeterminar lo que en el campo del valor ocurrirá a los predios afectados por la acción urbana. Con el objeto de llenar este vacío y de intentar localizar la o las formas en que pudiera mitigarse este efecto, es que se ha presentado la ocasión de proponer este estudio que estima de la manera más cercana el valor comercial o de mercado que tendrán los predios en el futuro, una vez concluida la acción que se pretende efectuar.

Para ello la propuesta de la presente tesis parte de la premisa de que los valores comerciales de los predios presentan un continuo crecimiento en su monto a pesos constantes, y desde luego a pesos corrientes. Esta situación que en ocasiones se confunde erróneamente con la *plusvalía* debe ser analizada de antemano, pues si bien es cierto que las obras de mejoramiento se efectúan para favorecer a una mayoría, no debe ignorarse que esta acción perjudica a otro sector, (minoritario si se quiere) y este debe ser compensado, pues no sólo no se

³ Conjunto habitacional Carola. (Prol. Av. San Antonio)

beneficia sino que resiente un cambio notable en la tendencia de crecimiento de valor, lo que puede llevarlo a una pérdida del mismo.

Para estar en condiciones de efectuar un pronóstico adecuado, se realizó una pesquisa de datos relativos al valor comercial de diferentes áreas urbanas que presentan características diversas, pudiendo así notar con claridad que el comportamiento del valor difiere entre ellos en una forma por demás interesante.

El procedimiento seguido consistió en definir áreas de estudio correspondientes a cinco Colonias del Distrito Federal agrupadas en cuatro polígonos, siendo estas: Lomas de Chapultepec, Col del Valle, Col. Roma, Col. Condesa e Hipódromo Condesa. En ellos se identificaron cuatro tipos de arterias viales, siendo estas: las que envuelven el perímetro y vialidades importantes, señaladas como arterias “A”, como “A’ ” aquellas que pertenecen al interior del polígono pero que, aun siendo importantes no contienen los mismos ingredientes de atracción que las anteriores, las vías típicas en la zona estudiada, esto es calles intermedias se identificaron como vías “B” y por último aquellas vialidades cerradas o de menor jerarquía, se denominaron “C”.

A partir del año de 1970 y durante tres decenios, se recabaron los datos correspondientes a cada una de las categorías mencionadas a efecto de graficar el comportamiento de los valores asentados en los avalúos consultados. Estos avalúos fueron siempre practicados por el mismo valuador, (autor de este estudio) a fin de observar el mismo comportamiento. Posterior a la colección de datos de los avalúos (en donde pueden ser identificados plenamente, al mencionar en el estudio la Institución Bancaria o empresa autorizada que los respaldó, así como el número del libro del archivo particular en que se encuentran registrados, la fecha del avalúo, la superficie del predio y sus colindancias (cuando fue posible) así como el valor comercial consignado), estos fueron comparados con los datos que arrojó la investigación de valores comerciales tras una búsqueda puntual en la Hemeroteca Nacional de la UNAM, generando así otra gráfica en pesos corrientes e identificando de esta forma el comportamiento de los valores. Como era de suponer, las gráficas presentan condiciones de altibajos constantes.

El estudio incursionó en la vida de la ciudad, narrada en los diarios consultados, para encontrar las razones por las que se presentan en las gráficas situaciones de cambio abrupto en el comportamiento del valor, se encontraron causas de todo tipo, siendo fundamentales aquellas de carácter político, económico-financiero, y social, sin descartar desde luego las de tipo físico (como el terremoto de 1985 y la inclusión de obras públicas en el entorno). Al estudiar estas razones resultó relativamente fácil localizar en diarios y otras fuentes la información acerca de la realización de obras (públicas o privadas) en los entornos estudiados.

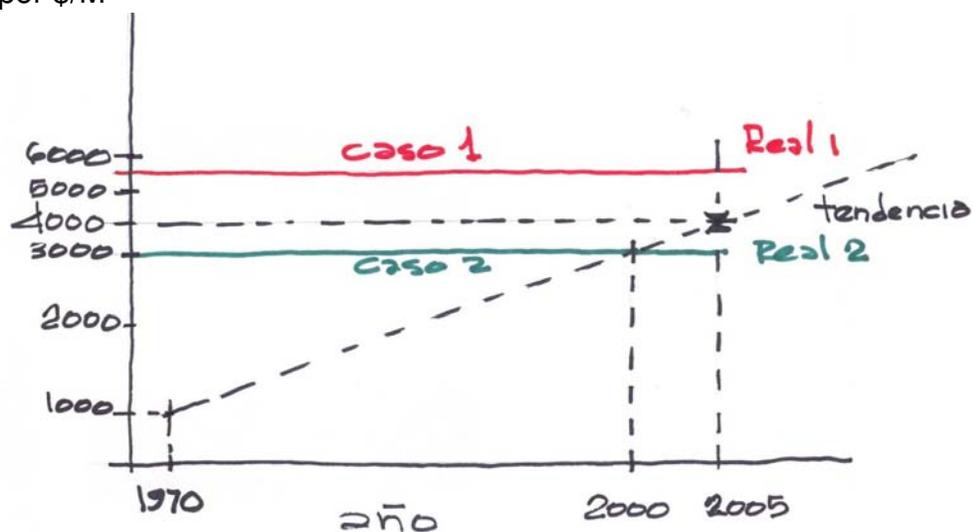
(No se debe dejar de mencionar que en esta segunda etapa, la de la investigación de valores realizada en la hemeroteca, que lo que presentan los diarios relativo a precios, realmente corresponde a la **oferta**, esto es, a la pretensión del vendedor y no al valor real de la operación de compraventa, motivo por el cual se consideró

en todos los casos una reducción del 10% del valor publicado y la cifra final fue la que consideró la muestra.)

El lector podrá apreciar como el comportamiento de los valores difiere de una colonia a otra, y es de señalar que uno de los principales problemas que se encontraron en el curso de la realización del presente estudio correspondió a los eventos que se presentaron en el lapso estudiado, siendo los de mayor impacto, la devaluación de agosto de 1976, la variación de la paridad al quedar la moneda en *flotación*, posteriormente el terremoto de 1985, el transcurso de un período inflacionario de alto impacto y desde luego su consecuencia final que llevó a las autoridades hacendarias a eliminar tres ceros a la moneda.

Las gráficas obtenidas en los dos estudios, (avalúos y hemeroteca) propiciaron la identificación de una *tendencia* de crecimiento en el valor del metro cuadrado de tierra en las diversas arterias consideradas "A", "A'", "B" y "C", lo que permite presuponer que la misma debe ser de alguna manera constante, (aunque de diferente pendiente) a no ser que en el tiempo y en las mismas se presentara alguna eventualidad que modifique su rumbo, de esta manera, al proyectar la tendencia al futuro es posible definir cual será el valor comercial de un *predio tipo* en cierta fecha, ahora bien, si el dato a que nos conduce el uso de la gráfica y su tendencia matemática en determinada fecha resulta inferior al estudiado en el predio en el momento histórico mismo, el resultado será que algo (como una acción urbana) benefició al predio, caso contrario demuestra en que magnitud lo perjudicó.

Ejemplo: la tendencia indica que el valor comercial en el Año 2005 debe ser 4,000.00 \$/M², sin embargo en el caso 1 el Valor Real fue de 5,500.00 \$/M², por lo que el beneficio obtenido es de 1,500.00 por \$/M², en el caso 2, por el contrario en el año 2005, el Valor Comercial es de 3,000.00 \$/M² por lo que el predio perdió 1,000.00 por \$/M²



Lo interesante del estudio radica en que ya sea benéfica la acción o contraria a esta, el monto de esa variación es plenamente medible o calculable. Así mismo, el haber estudiado las causas que motivaron incrementos o decrementos en un período de treinta años proporciona las condiciones para poder determinar con bastante aproximación a la verdad, a que se debió este fenómeno.

Concluye el estudio, con la propuesta de un sistema analítico que permite predecir el Impacto que en materia económica producirá tal o cual acción urbana sobre los predios afectados, de tal manera que puedan ser compensados por el ente causal de ese cambio, (corresponderá a otro estudio proponer una serie de acciones que permitan al autor del hecho –particular u oficial- compensar el daño si lo hubiere).

Para ello se realizó un catálogo que pretende contener todas aquellas causas o acciones que inciden en el valor de un bien, si bien es cierto que estas causas actúan en forma diversa atendiendo a las características particulares de la zona en que se localiza el predio, siendo que en algunos casos resultan benéficas (incrementando los valores) cuando en otras pueden motivar efectos contrarios.

0

	OPBRA PUBLICA		OBRA PRIVADA
1	Conector Vial	24	Centros de Abasto
2	Paso a Desnivel	25	Arenas y Plazas
3	Cambio de sentido en vialidad	26	Hoteles y Moteles
4	Modificación de Uso del Suelo	27	Cines y Teatros
5	Paso Peatonal	28	Salas de espectáculos
6	Centro Educativo	29	Estaciones de Servicio
7	Centro de Salud	30	Hospitales y/o Clínicas
8	Hospitales y/o Clínicas	31	Clubes deportivos
9	Centro deportivo	32	Centros de esparcimiento
10	Terminal de Transporte	33	Discotecas
11	Planta de Tratamiento de agua	34	Centros de distribución de Diarios y bebidas embotelladas
12	Planta de transferencia de residuos sólidos	35	Instalaciones Industriales
13	Mercados	36	Velatorios
14	Parques y Jardines	37	Prostíbulos
15	Velatorios	38	Cantinas y pulquerías
16	Museos	39	Gaseras
17	Agencias de Policía	40	Talleres mecánicos
18	Edificios Gubernamentales	41	Templos
19	Estaciones de Transporte	42	Estacionamientos y pensiones
20	Corralones y depósitos	43	Agencias automotrices
21	Vías a desnivel	44	Escuelas
22	Área para de Ferias Populares	45	Otras
23	Centro Comerciales		

(Ejemplo: un centro comercial puede beneficiar a cierta zona y perjudicar a otra, dependerá del tipo de centro comercial y de la zona en que se ubique, siendo así que la tienda ancla en una zona deprimida puede no serlo en un área de alto valor comercial, un centro educativo oficial de nivel básico en una zona residencial la afecta de manera diferente a como lo haría en una zona habitacional de tipo popular, pero la tendencia se modifica nuevamente si el centro educativo corresponde al sistema de enseñanza superior, etc.)

Es del conocimiento común, el que las autoridades encargadas de la regulación del **Uso del Suelo** lo hagan mostrando su interés por evitar el deterioro de los asentamientos humanos mediante la exigencia de estudios tendientes a conocer el Impacto Urbano y el Impacto Ambiental que cierta obra causará en el entorno que se pretende alterar con la inclusión de determinado elemento urbano atípico. (estación de gasolina por ejemplo).

La presencia de un desarrollo inmobiliario, sea cual sea su destino, modifica el comportamiento del entorno, esto es sin lugar a dudas plenamente conocido en el campo del urbanismo, y para ser más exactos se debe decir que no solo la inclusión de algunos elementos, sino que también la desaparición de estos. Pensemos en la gasolinera mencionada, ¿que pasa si en determinada zona residencial se ubica una nueva?, o ¿Qué sucede si en la misma zona, una estación existente desde hace ya un tiempo, debe ser retirada?

Se observa cómo la modificación de los entornos conlleva a la modificación de usos y costumbres, motivo por el cual ciertas acciones urbanas pueden no tener el éxito que de ellas se espera. Por ejemplo, es ampliamente conocido el problema que la colonia Morelos (Tepito) presenta desde el punto de vista de seguridad, ambulante, drogadicción, etc. Sería de esperar una acción de rescate del mismo barrio, sin embargo, el arraigo y sentido de pertenencia que tienen los habitantes, no solo al sitio mismo, sino a su *modus vivendi* ha hecho imposible cualquier acción urbana. Cuando en los años 60's se levantó en la Colonia Guerrero, tras la demolición de centenares de viviendas y la agrupación de manzanas enteras el Centro Urbano Nonoalco Tlatelolco, la población, en general, apostaba al fracaso del conjunto, y sin embargo la aceptación aunque paulatina logró imponerse creando una auténtica modificación no solo al entorno, sino a las costumbres de los habitantes de la zona, con lo que quedó de manifiesto que un cambio en el área, significa a la vez un cambio en las costumbres. No es de ignorar el hecho de que al conjunto llegó población de otras zonas de la ciudad, pero es importante saber que esta población llegó con el temor de que se asentaba en la Colonia Guerrero y que esta tenía un historial poco recomendable, pero se sabía de la transformación, misma que hizo pensar en una *nueva* Colonia Guerrero, es más el nombre de parte de la colonia, al regenerarse se cambió por el de Centro Urbano Nonoalco Tlatelolco.

Los valores inmobiliarios de las colonias cercanas se modificaron en forma considerable, (a la alza, desde luego) y esto es lógico, pues el vecindario presentó

un cambio, pero un cambio a mejor, lo que permitió pensar en nuevas perspectivas, y por que no, en nuevos destinos.⁴

Las autoridades del momento, limitaron la zona de influencia del conjunto en un perímetro que excluyó áreas que conservan los usos y costumbres del pasado y si bien es cierto que el propio Centro Urbano ha sufrido los embates del tiempo y la degradación paulatina del mismo éste continúa siendo mas estable y mas confiable que sus vecinos, aunque hay que considerar que en el Centro Urbano, no existe la posibilidad de modificar el uso del suelo, y que este (el suelo) no está en el Mercado, pero los departamentos de la unidad alcanzan montos de valor altos en relación a lo que se observa en las zonas aledañas, (promedio de \$8,217.10 \$/M²)⁵ ya que estas conservan la fisonomía de la Colonia original y solo en contados casos surgen nuevas construcciones destinadas a vivienda colectiva.

La ciudad de México como todas las grandes urbes está sujeta a un constante crecimiento y transformación en su fisonomía. Es indispensable que el urbanista conozca las tendencias de este crecimiento, el mismo se da respetando en general el perfil de la zona, pero en determinados casos este debe ser corregido encauzándolo hacia nuevos usos que corrijan las tendencias nocivas observadas, de allí se desprende el éxito o el fracaso de la acción urbana, de tal manera que, como se mencionó anteriormente, ciertos elementos incrementan los valores del suelo y los mismos, desubicados provocan efectos contrarios

“Desde el punto de vista de la evolución de la Ciudad y del conocimiento indispensable que hay que tener de esta evolución, tiene este estudio (refiriéndose a su propio estudio) una gran importancia para el urbanista pues, conociendo la ciudad y contando con documentación estadística precisa, podrá con mayor justeza aquilatar los diversos valores que constituyen los elementos básicos de un núcleo urbano y, conociéndolos, más obligado se sentirá a realizarlos y naturalmente a aceptarlos”⁶

Este análisis debe estar soportado por un estudio de los elementos que se verán afectados tras la modificación aprobada, supuesta o proyectada y por ello se deberá complementar el estudio correspondiente a las modificaciones que afectarán el entorno desde el enfoque urbano-ambiental.

Dichas modificaciones, debidas al efecto ocasionado por la presencia de un elemento urbano alterador del entorno afectan necesariamente tanto al paisaje como a la vida que se desarrolla en el área, lo que trae como consecuencia la transformación de las costumbres de los habitantes con lo que se alterará la fisonomía y uso de los espacios urbanos ya existentes.

⁴ El Centro, no ha escapado al deterioro del medio en que se localiza, sin embargo al cambiar la zona, el deterioro inició una nueva etapa, iniciando de 0 cuando antes de la acción ya se encontraba en franco proceso de degradación.

⁵ Dato obtenido de promediar ofertas en Metros Cúbicos el 24 de marzo de 2009

⁶ Tousaint Manuel, Gómez de Orozco Fedrico, Fernández Justino. *PLANOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO* XVI Congreso Internacional de Planificación y de la Habitación, México 1990 -1ª edición 1938, (1ª reimpresión en 1990) Instituto de Investigaciones Estéticas Universidad Nacional Autónoma de México, Departamento del Distrito Federal 205 p)

Es de señalar que las autoridades, facilitadoras de la mencionada modificación, si no las responsables de la misma, prácticamente nunca toman en cuenta la opinión de los propietarios de los predios por afectar pero, si el predio se ve favorecido los impuestos o contribución por plusvalía no se harán esperar, pero aquellos que han sido disminuidos en su valor ¿recibirán alguna vez compensación por ese hecho?

Inmuebles no deseados, presencia de servicios como mercados, ferias, funerarias, oficinas gubernamentales, oficinas policíacas, bomberos, escuelas, hospitales, museos, parques públicos, etc. afectan en diversos sentidos a la zona en que se levantan, sin embargo, es de considerar, que no son estos los únicos aspectos que deben ser tomados en cuenta y valorados, sino que existen otros, tan importantes o mas que los mencionados. La referencia se hace al aspecto económico, dejando para otros el análisis del sitio afectado desde el punto de vista sociológico y psicológico.⁷

Se sabe en cualquier latitud que el suelo urbano posee un valor dependiendo de diversos aspectos, uno de ellos es la ubicación. Esta ubicación posee diversas cualidades para su calificación y una de ellas es la posibilidad de generar aumento en el valor. Ante una determinada inversión, (la adquisición de un lote, o un inmueble cualquiera) quién la realiza se decidirá con mayor agrado por la opción que le permita tener un mayor crecimiento en el valor del predio en el menor tiempo, a esto se le llama *plusvalía*.

Pero, ¿como se mide la *plusvalía*? Si imaginamos una inversión de \$100.00 que al transcurrir un año sigue valiendo \$100.00, en términos generales ha perdido dinero, si el resto (comparable, desde luego,) subió a razón de un 10%, debemos considerar que se ha perdido ese 10% (\$ 10.00) pues se tienen \$100.00 en vez de \$110.00, ahora que si el monto de la inversión al cabo de un año representa \$110.00, esta NO tuvo crecimiento, es decir en pesos constantes tiene el mismo valor, pero para tener *plusvalía*, deberá superar este monto, si se tienen \$ 120.00 la *plusvalía* representa \$10.00

Desde luego que para poder entender este proceso se deben mezclar conceptos tales como pérdida del poder adquisitivo de la moneda, Inflación, etc. Esto en ciertos productos, presentes en un mercado con comportamiento transparente nos presentan un grado de dificultad relativo, por que el control de estos elementos, siempre presentes es de sobra conocido, sin embargo, cuando se trata de un inmueble, el que en el comercio de bienes pertenece al sector opaco de la economía, los factores como tales no existen y deben ser calculados en cada ocasión y en cada momento.

⁷ No conviene seguir adelante sin mencionar que estos dos últimos enfoques: sociológico y psicológico, deben ser realizados en forma por demás detallada, si se considera que el cambio de ambientes modifica el comportamiento de los habitantes y que debe ser responsabilidad de quién realiza, o autoriza cambios en el entorno, conocer de antemano el impacto que en estos aspectos se provoca.

El Índice Nacional de Precios al Consumidor, (INPC) indicador que se basa en el comportamiento de un sinnúmero de bienes requeridos por el consumo NO contempla entre estos el valor de la tierra. Por otro lado este Valor, el de la Tierra, es únicamente uno de los componentes del Valor de un inmueble, ya que este se forma de diversos elementos, mismos que se sujetan a comportamientos diferentes; podemos citar, además de la tierra, las construcciones, las instalaciones especiales y los elementos accesorios.

CAPITULO 2.- ANTECEDENTES

En éste trabajo se deberá entender por Impacto Económico el hecho de que un predio vea modificado su valor por la presencia de una Acción Urbana. Tiene que ver, desde luego con el hecho de que la autoridad manifieste su deseo por solucionar determinado tipo de conflicto (desde vial, hasta de convivencia), mismo que necesariamente representa para la zona, en forma diferenciada un cambio en el Valor de los inmuebles afectados. Así vemos que algunos podrán ser beneficiados, mientras otros se perjudican viendo decrecer el valor de ellos.

Es un hecho innegable que las autoridades ante la presencia de cierta acción urbana sean conscientes de las afectaciones que esta tendrá en el resto de los bienes relacionados con la acción, pero siendo precisos en el término, las autoridades saben que la acción urbana que pretenden realizar tendrá repercusiones en el valor mismo de los predios, sin embargo este estudio se propuso desde su inicio lograr definir cierto mecanismo que permitiera la medición de este cambio, para mediante un estudio de “antes y después” se pudiera determinar de antemano el valor futuro esperado sin y con la acción, para conocer (medir) el efecto –“Impacto Económico” que la acción representa.

Sin embargo, habiéndose consultado una amplia información acerca del tema se logró encontrar únicamente referencias a Impacto Económico-Social bajo diversos enfoques sin localizar alguno que hiciera referencia al concepto empleado en este trabajo.

Pudiendo sin embargo rescatarse como ejemplo algunas referencias vertidas como serían:

El 28 de abril del 2009 con motivo de la epidemia de influenza porcina en una de tantas entrevistas que se realizaran en la radio para mantener informada a la población el Secretario de gobierno del Distrito Federal, José Ángel Ávila, refiriéndose a la disposición de cerrar los sitios de preparación de alimentos (restaurantes) en donde se servían par ser consumidos en el lugar, mencionó que desde luego esta medida afecta la economía general por el “impacto económico” que representa.

De Internet se obtiene la información de la Ordenanza a favor de la Municipalidad de Bahía Blanca, Argentina en la que, en la exposición de motivos su proponente Marta Noemí (sic) Castaño, tomando como referencia diversos artículos y Leyes entre las que destaca la Ley General del Planeación de México de 1983: artículo 32. Reconoce el hecho innegable de la modificación de valores por causa de una intervención urbana, ya sea oficial o privada, y sin embargo al proponer la apropiación por parte del Estado de las plusvalías *“Que el establecimiento del derecho sobre la renta diferencial de la tierra a favor del estado municipal en un mecanismo que apunta a corregir un fenómeno inequitativo que se da tanto en la*

*ciudad como en todo el país: el funcionamiento espontáneo y sin regulación del mercado de la tierra que, con el aporte de importantes recursos fiscales, genera incrementos considerables en los precios de ciertos inmuebles. Que esta situación deriva en grandes beneficios hacia un puñado de propietarios que mantienen en esto un papel pasivo”.*⁸

La Ordenanza regula el cobro de los derechos intentado brindar al estado la capacidad de recuperar para la comunidad al menos una “porción de los incrementos de los valores inmobiliarios que se encuentren ligados a decisiones estatales”

Es de reconocer que en este trabajo que deriva en la Ordenanza propuesta por el Honorable Concejo Deliberante y que en esta se establece como manera de valuar los beneficios de la obra pública o privada, el método de “antes y nuevo precio”, esto es; para la determinación de la Plusvalía el afectado deberá obtener un avalúo que consigne el valor del predio “antes” de que si inicien la obras para posteriormente obtener otro que contenga el “nuevo precio”, desde luego se intuye que si el “nuevo precio” es inferior al de “antes” quedaría demostrada la pérdida del valor. Lo real de la propuesta es que el propietario solo al término de la obra conocerá si ganó o perdió valor su predio, no se anticipa el hecho, por lo que no se consideran los beneficios o perjuicios que la acción urbana provocará en el entorno. Al conocerse de antemano el ejecutor de la obra conocerá el monto recuperable o la cantidad que deberá cubrir, y a quién.

La mencionada Ordenanza, en su Artículo 6° menciona *“...Cuando el Departamento Ejecutivo se encuentre en condiciones de otorgar autorización para la instalación de proyectos urbanísticos, hoteleros o de cualquier tipo de desarrollo que generen externalidades sociales, ambientales o urbanísticas en el ejido municipal determinará su procedencia y viabilidad siempre que los mismos resulten beneficiosos para la ciudad, efectuando la medición del impacto operado en términos económicos.”*

Lo rescatable de esta nota es que la manera propuesta para medir el impacto operado, se propone el método de “antes y nuevo precio” con lo que el afectado solo será atendido al término de la acción, es decir no propone como en este caso un método cuantificador previo a la acción.

Bajo este término “impacto económico” se han escrito infinidad de páginas, sin embargo, en ninguno se encontró el enfoque que este trabajo pretende analizar y medir.

Objetivos de la Valuación del Impacto.

⁸ <http://hcdbahia blanca.gob.ar/verproyecto.php?y=646>

La Valuación del Impacto cuantifica los cambios en el bienestar de los individuos, que se traducen en modificación al valor de las propiedades, los que pueden ser atribuidos a una política o programa particular. (En este trabajo la referencia se hace concretamente a un programa o acción urbana.)

La idea es obtener una herramienta que permita ayudar a medir la repercusión de esa política o programa y su consecuencia en el valor de los bienes involucrados.

La evaluación (ojo con el término*) del impacto es un instrumento para la toma de decisiones que a la vez promueven una cultura de la responsabilidad en el uso de los recursos de los demás⁹.

Pero solo una evaluación de impacto puede determinar la magnitud de los efectos, de esta forma la evaluación de impacto es esencial para entender el cambio sobre variables claves (ingreso, pobreza, salud, etc.) en distintas alternativas de intervención.

La evaluación busca permitir la toma de decisiones de los actores participantes en los programas y a su vez pretende ofrecer elementos de juicio que permitan a los responsables de la operación de los programas negociar con los solicitantes de los mismos los apoyos requeridos para mejor destino de las inversiones.

Desde el año 2002 la Universidad de las Américas, Puebla (UDLA) a través del Centro de Desarrollo Regional (CDR) ha realizado diversas acciones encaminadas a mejorar los niveles de vida de la población, entre los que destaca el Proyecto Ladrilleras, el documento detalla este proyecto que tiene por objeto combatir la pobreza contribuyendo a la igualdad de oportunidades y así potenciar el desarrollo de las comunidades de Cholula, Puebla, así mismo promueve la interacción de la comunidad universitaria con diferentes grupos sociales, instancias gubernamentales, fundaciones, organizaciones de la sociedad civil, organismos multilaterales, empresarios, universidades y centros de investigación nacionales y extranjeros.

Es lógico ver que el proyecto, pese a utilizar el término "Impacto Económico" persigue otra labor totalmente diversa a la que este trabajo pretende, sin embargo, llama positivamente la atención que organismos tales como la UDLA se encuentren avocados a la tarea de realizar estudios que pretenden mediante la anticipación de resultados analizar los beneficios que determinado proyecto derramará sobre la comunidad al contemplar dentro de sus objetivos:

*-Incrementar los ingresos de las unidades domésticas pequeño-productoras y asalariadas de la industria ladrillera.
-Abatir los niveles de contaminación generados por la producción de ladrillo.*

⁹ Se busca la forma de poder cuantificar el efecto

* Predeterminación del valor

-Disminuir los efectos negativos del proceso de trabajo sobre ladrilleros (mujeres y niños.)

La Conclusión, tiene sin embargo una coincidencia con lo pretensión del presente estudio: Una conclusión de Impacto Económico responde a la pregunta; ¿Cuál hubiera sido la situación de las familias participantes si el programa no se hubiera implementado? El elemento fundamental de estas evaluaciones de impacto es en primer lugar la obtención de una línea base, que no es otra cosa que una encuesta que detalla el punto de partida de variables clave (ingreso, gasto, salud, etc.) una vez realizada esta línea base y transcurrido el tiempo necesario para que sea dable observar impactos provenientes de dicho programa o política, se realiza otra encuesta y la comparación de estas dos encuestas nos dará la medida para determinar el Impacto que sufrirán los elementos involucrados en ella, el antes y después.

Se localizó otro estudio acerca del Impacto Económico en el Libro “*El Impacto Económico de la Planificación Urbana. El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla*”

“Esta obra hace un estudio económico francamente innovador. No en balde se trata del primer trabajo empírico que utiliza el análisis imput-output, basado en el modelo de las interdependencias sectoriales de Wassily Leontief, al objeto de evaluar el impacto económico de un plan general de ordenación urbanística (PGOU) esto es, un documento de planificación estratégica físico territorial.”

Otro documento relacionado al Congreso mundial de Arquitectura (UIA) celebrado en la ciudad de Turín, Italia, menciona que el tema del mismo fue la comunicación de la arquitectura como forma de difundir entre un público vasto el valor de los edificios.

Este artículo escrito por Eduardo Elguizabal se enfoca principalmente a señalar la calidad del proyecto como generador de valor en los inmuebles.

Un escrito publicado en Madrid localizado en www.biotech.bioetica.org hace referencia aunque en otros términos lo que se entiende por Impacto Económico al mencionar “*Es la inversión de fondos públicos y/o privados que se realizan en una ciudad, ya sea en infraestructura, servicios, equipamientos, desarrollos inmobiliarios, etc., estos pueden*” provocar un cambio en la tendencia de incremento con lo que se modifica la expectativa para “*lograr los beneficios sociales y económicos que con ella se esperen recibir y otorgar a la población involucrada como a usuarios y servidores*”.

El Impacto Económico de un desarrollo es el conjunto de beneficios (*no siempre*) Netos secundarios (indirectos) que se perciben del mismo, los beneficios se determinan como aquellas aportaciones del desarrollo a la renta o al consumo regular. Estos beneficios se refieren al valor que el desarrollo tiene para los usuarios de el, representan el valor que el servicio ofrece.

Para realizar un estudio de impacto económico es importante analizar los siguientes puntos:

- Definir el área geográfica en donde se realizará el desarrollo.
- Debe ser significativo
- Debe ser medible.

GENERA BENEFICIOS SECUNDARIOS

Los gastos iniciales para la construcción, adecuación y funcionamiento del desarrollo, proporcionará el aumento de la renta en el área local.

Se estimula el empleo tanto en el ámbito de la construcción, como el mantenimiento, elaboración, así como de la operación y funcionamiento de la inversión, aumenta la percepción de las empresas locales, que suministran los elementos, materiales y mano de obra para su instalación.

Esta inversión genera un Impacto Económico positivo (λ) ya que genera ingresos al propiciar una expansión económica y se produce un efecto multiplicador que se refleja en:

- La mejora en el servicio de transporte
- La mejora de las vialidades
- El suministro de bienes y servicios de calidad
- El mejoramiento de la infraestructura, etc.
- Mejor calidad de vida para todos los habitantes de la localidad.

Menciona el artículo como beneficio el hecho de “pagar ahora y no pagar después” justificando que la inversión conlleva una carga social importante que corrige o atenúa comportamientos antisociales en el medio afectado.

IMPACTO ECONOMICO A LARGO PLAZO

El artículo considera que el efecto benéfico de la acción no siempre es notorio en forma inmediata, sino que las ventajas se presentan escalonadas en el tiempo. Considerando así efectos a corto y mediano plazo.

Otro artículo localizado fue aquel que se refiere a: *IMPULSAN UN ESTUDIO PARA MEDIR EL IMPACTO ECONOMICO DE LA AMPLIACIÓN DEL PTS* (Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud) que menciona:

El estudio impulsado por la Sociedad de Estudios Económicos de Andalucía (ESECA) mediante el impacto económico de la futura ampliación del Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud (PTS) de Granada mediante un análisis de mercado que estimará además los segmentos más competitivos del complejo biosanitario. Con el título “Análisis del posicionamiento del PTS e impacto económico de su ampliación”, el informe que comenzará a elaborarse este mes “orientará a

la Fundación del PTS a la hora de tomar decisiones de calado”, ha manifestado hoy el director gerente del recinto, Jesús Quero.

La definición de su posicionamiento con respecto a otros recintos tecnológicos de España es otro de los objetivos de esta iniciativa que podría estar concluida en unos nueve meses, según ha avanzado Quero.

Como puede observarse los estudios efectuados en diversos países se enfocan al cambio que en economía afectará a determinadas regiones geográficas, esto es un hecho reconocido por todos, no es una verdad de Perogrullo, a toda acción obedece una reacción y en los diversos estudios se nos dice que tal o cual acción provocará un Impacto Económico, sin embargo en ningún caso se menciona la forma en que este debe calcularse o estimarse. Cabe señalar que en los estudios realizados casi siempre se enfoca la idea del cambio como un factor positivo para la zona, y esto es una verdad a medias pues algún o algunos predios deberán ser afectados en su uso actual, quizá perdiéndose del espacio como los conocemos y esos recibirán a cambio ¿que?, ¿cuánto perdieron?, cierto es que beneficiaron a la ciudad, pero sus propietarios no son héroes, viven y quizá ese predio ahora con un nuevo destino representó su único patrimonio. El principal objeto de este trabajo es lograr una equidad de manera que el beneficiado aporte, pero el perjudicado reciba, ambas cifras deben ser calculadas y es lo que el trabajo presente pretende.

Al término de esta investigación podrá el lector localizar a manera de fuente referencial, la bibliografía consultada para tener una idea del avance general que sobre la materia se lleva previo al presente estudio. Es sin embargo doloroso tener que reconocer que en lo tocante al contenido de este trabajo no fue posible identificar autor alguno que abordara el tema, al menos bajo las premisas de la presente investigación. Sin embargo, es de señalar que han sido localizadas obras o proyectos en que el tema de la definición del Impacto Económico ha estado presente, pero bajo muy diversos enfoques, desviándose en general del que persigue el presente estudio. Es de reconocer que cualquiera de las acciones del hombre tendientes a generar una modificación ya en el espacio como en las costumbres generan una modificación en la economía, por ejemplo el Ecoturismo y Desarrollo Sostenible tratado en la república Dominicana por Kiseya Alternative Destination y que se refiere al Impacto económico que necesariamente produce este tipo de actividad.¹⁰

¹⁰ <http://kiseya-alternative.Org/publica/fcal/prefac3.htm> noviembre 10 1999

CAPITULO 3.- CONSIDERACIONES TEORICAS

El término Impacto Económico se encuentra presente en múltiples documentos no solo de valuación sino como forma e justificar determinada acción, y así se tienen definiciones como la siguiente: *¿Qué es Impacto Económico? Impacto económico local de una instalación recreativa, es el conjunto de beneficios netos secundarios (indirectos) que se percibe de la instalación. Los beneficios secundarios se determinan como aquellas aportaciones de la instalación recreativa a la renta o consumo regional.* Es obvio que aquí se está refiriendo a la inclusión de un área de esparcimiento (misma en la que se aborda el asunto) y al beneficio que en la zona circundante, este presentará.¹¹

Si bien es cierto que lo que se pretende es localizar algún método confiable para predecir el movimiento de los valores inmobiliarios bajo la certidumbre de la creación o señalamiento de ciertos elementos modificadores del entorno, y que estas señales debieran ser localizadas bajo criterios del valor, se debió a la necesidad de analizar las corrientes del pensamiento acerca del concepto Valor, es por ello que aunque el presente estudio no pretende ser, ni con mucho un tratado o texto de valuación, si es conveniente como se mencionó líneas atrás efectuar un repaso a los conceptos del valor y efectuar un recorrido, así sea a gran paso por las diversas corrientes del pensamiento.

Dado que la modificación del valor es el elemento que se trata de cuantificar, en forma por demás demostrable, es conveniente analizar a que se refiere el término, y qué se entiende por el mismo; **Valor Económico**. Para ello se ha anotado la definición contenida en el Glosario de Términos (Página 84 y siguientes) en el que se han agrupado tanto definiciones clásicas como aquellas del autor que serán útiles como referencia para entender el sentido que se les da.

Puntualizar el término VALOR no es tarea fácil. En términos generales: se puede decir que al hablar de Valor se entenderá en el curso de este trabajo, **“el monto estimado en moneda que representa la unidad de un bien, para un mercado abierto”**¹², y como en este caso el bien será la tierra, (tierra urbana,) y la unidad en que esta se maneja es el Metro Cuadrado (M²), cuando se hable de Valor se estará haciendo referencia al Valor por M² de tierra.

Este proceso valuatorio, sin embargo difiere de aquel definido en el Diccionario¹³ con el término Valorar, sinónimo de Valuar, que nos indica que es: “Atribuir valor a una cosa”.

¹¹ Lupe Aguilar Cortez. VI Congreso Nacional de Recreación, 10 a 12 de agosto de 2000 Bogotá Colombia.

<http://www.redcreacion.org/documentos/congreso6/LAguilar.htm>

¹² Definición del autor para este trabajo, en general es de puntualizar que esta definición habla concretamente del Valor de Mercado como sinónimo de Valor Comercial.

¹³ Diccionario de uso del español. María Moliner –tomo 2 Pág. 3001

Esta acción; **Valuar**, no es **Atribuir Valor a una cosa** a un bien, sino *localizar, investigar y concluir el proceso valuatorio definiendo un ESTIMADO DE VALOR del bien*. Dicho de otra forma; los bienes POSEEN un valor, lo tienen en sí, pero al no poder expresarlo, la labor del valuador consiste en localizarlo, de tal manera que siempre el resultado del proceso valuatorio llevará al valuador a expresarse en términos de una **Estimación de Valor**, y no como se menciona en el diccionario “**atribuyendo Valor**” al bien valuado.

Recordemos un poema de Antonio Machado que dice: “*El ojo que ves, no es ojo por que tú lo veas, es ojo por que te ve*”. Si se parafrasea el verso, este pudiera decir con claridad que el inmueble que se valúa no tiene el valor que le da el valuador, sino el valor que **el tiene**, en forma intrínseca, y es este el que el valuador tiene que investigar, que encontrar, no que atribuir o asignar.

En la mente del usuario de los servicios de valuación es común advertir la confusión, pero lo mas grave del problema es que algunos valuadores tienen la idea de que son ellos los que *fijan* el valor del bien, lo que conlleva a un error que involucra una serie de supuestos las mas de las veces emparentados no solo con la falsedad, sino con cosas cuyo término no es grato emplear, aunque si es fácil deducir.

Existe si, una gran diferencia en el sentido del término, y por consiguiente en el monto obtenido.

La diferencia más notable entre la valuación y la tasación (con la que no debe nunca confundirse) consiste precisamente en el hecho mismo del proceso: La Valuación ESTIMA el valor correspondiente a determinado bien en una fecha establecida, valor que se modifica casi de inmediato por una serie de actos que tienen que ver con esa relación *inmueble – valor*, luego, los actos o acciones guardan una estrecha relación con una serie de elementos que inciden en el valor, como serían aquellos que se relacionan con la economía, la sociología, la política, el medio ambiente, la psicología ambiental, la política crediticia, la estabilidad del país, (desde el punto de vista político, económico y social), la modificación del medio ambiente y del medio urbano, etc., y que hacen que el Valor de un bien pueda ser modificado en cuestión de horas. En cambio la tasación es un proceso mediante el cual SI SE ASIGNA UN MONTO (expresado como *valor* erróneamente) a un bien, con un claro fin, siendo este las mas de las veces de carácter impositivo, y que obedece a un proceso valorativo muy diferente ya que persigue la cuantificación de un monto que será gravado quedando esta cifra fijada para un tiempo determinado en forma permanente, por lo que sólo el tiempo y una política de retasación podrá modificar. Dicho de otra forma: la Valuación obedece a un proceso de análisis en un momento dado, a una fecha determinada, y la vigencia del Valor así obtenido es de carácter *dinámico* en cuanto a la duración del mismo, contra la tasación que obedece a una decisión de autoridad con una permanencia temporal, normalmente definida (según la autoridad correspondiente) por lo que podemos decir que es *estático*, y su modificación

obedece a un mandato, no al comportamiento, siempre errático, y variable, del mercado.

El Valor de los inmuebles es una de esas cosas que se encuentran regidas en forma casi exclusiva por la Oferta, la Demanda y el Precio, sin embargo, al hacer una revisión al pensamiento filosófico-económico, es factible encontrar que los pensadores de todos los tiempos han dedicado mucho de su quehacer a tratar de encontrar una “piedra angular” que relacionara el valor de los bienes, sobre todo de la tierra, con el valor de cierto elemento, de manera que, conociendo el valor de este, se pudiera determinar con justeza el valor de la tierra.

Esto es imposible, pues desde esta óptica el problema se trasladaría a ese bien u objeto, de manera que si existe una relación directa, de acuerdo a esa premisa, conociendo el monto de “valor” de ese bien u objeto el “valor” de la tierra por M^2 - estaría localizado, (ejemplo; el valor de un M^2 de tierra en la urbanización X “vale” “n” salarios mínimos, pero en la urbanización X2 el M^2 “vale” “m” salarios mínimos siendo estos de la misma magnitud, lo que correspondería a localizar en cada urbanización sería el número de salarios mínimos que corresponden al valor de la tierra, ahora el problema sería localizar el valor de ese bien u objeto, en este caso el “monto del salario mínimo”, de manera que al cambiar este, el “valor” de la tierra automáticamente se actualizaría.) Es inmediato observar el error que esta idea produce, pues se puede pensar que ese procedimiento es relativamente válido para Tasar, pero nunca para Valuar. Pues el mercado transformaría esta sentencia al manifestar su preferencia “El M^2 de tierra de acuerdo al indicador “x” en este caso –salario mínimo- es de tantos, sin embargo el comprador potencial manifiesta su interés con tal de poseerlo adicionando una cantidad a esa relación, con lo que la misma, simplemente No existe.

Esta idea, (fácil de entender) ha sido abandonada y no se encontró en la actualidad trabajo alguno relacionado con el tema. Entre otras causas, pudiera ser que esto se deba a ciertos fenómenos presentes ahora, e inexistentes (prácticamente) en tiempos pasados; como la inflación, el desmedido crecimiento demográfico, los diferentes sistemas de vida urbana y rural, ciertos mecanismos de control sobre el uso de la tierra, que al modificar sus posibilidades alteran desde luego su deseabilidad y por ende su valor, entendiendo este como Valor de Cambio.¹⁴

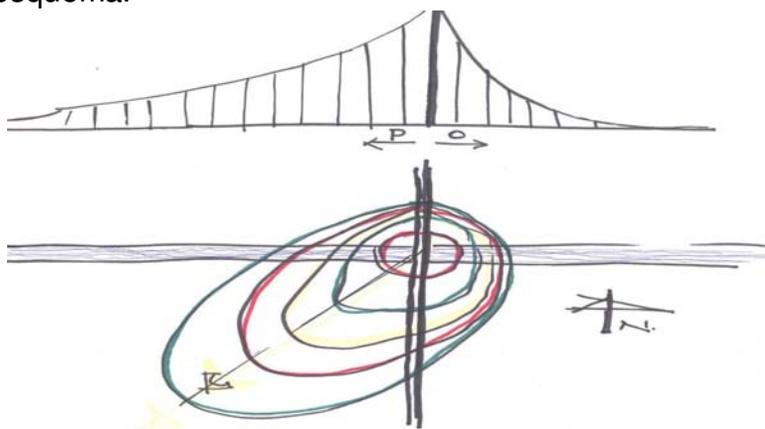
¹⁴ Suetonio: *Vidas de los doce Césares*. Augusto. Cap. XLI: “En cuantas ocasiones se presentaron dio testimonio de su liberalidad a todos los órdenes. Traslado a Roma por orden suya el Tesoro real de Alejandría, derramó tal abundancia de numerario, que en seguida bajó el interés del dinero y subió el precio de las tierras; y mas adelante, cuando el Tesoro público aumentó con la confiscación de los bienes de los condenados, prestaba gratuitamente, y por tiempo determinado, a los que podían responder por doble cantidad.

DST: Aquí podemos notar pese a que quizá no sea la primera vez que se encuentra escrito, el concepto de la devastadora inflación, aunque el término no fuera de cuño común, es de notar que si existía y un escritor, no precisamente un pensador dedicado a la economía, que relaciona el hecho del aumento de circulante con la caída de las tasas de interés y el incremento del valor de la tierra.

Sin embargo, al iniciar el presente estudio, surgió la conveniencia de localizar cierto elemento que pudiera conservar una relación con el valor de la tierra en forma permanente, la idea tuvo que ser abandonada, pues simplemente este elemento no puede existir.

Es un hecho indiscutible ver que los asentamientos humanos han sufrido enormes cambios con el tiempo, pensar que en la antigüedad existiera una ciudad con más de un millón de habitantes era insospechado.¹⁵

Esta situación, desde luego tendrá que verse reflejada en el valor del suelo, pues este es limitado y ante todo; no es repetible. Cuando una población se funda, se origina en un punto a partir del cual crece, desarrollándose en forma irregular por múltiples causas; consideremos algunas: desde luego aquella que tiene que ver con los aspectos geográfico- climáticos: lo que hará que en el hemisferio norte las ciudades se extiendan hacia el sur y el poniente con el objeto de disfrutar del soleamiento, (en el hemisferio sur crecen hacia el norte y el poniente por los mismos motivos), sin embargo esto no es una ley presente siempre en las ciudades, sino que a este efecto se sumarán aquellos que tienden a respetar los accidentes topográficos como la presencia de montañas, barrancas y cañadas, ríos, lagos, mares, desiertos, etc., que harán que el crecimiento deba detenerse al encontrarlos, provocando el desarrollo hacia otro rumbo. Así, la mancha urbana crece adoptando la forma de una amiba que variará de acuerdo a las condiciones topográficas del sitio. Pero, en principio, deseando no apartarse del punto de origen, hasta que por razones lógicas, este quede realmente alejado. Entonces se vuelve a crear un nuevo “polo de desarrollo” a partir del cual se repetirá el esquema.



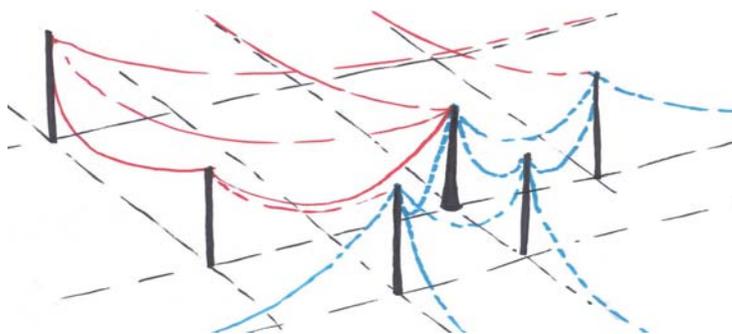
Como crecen las Ciudades.

Si pensamos que esta condición se presenta varias veces en un mismo asentamiento, veremos que el fenómeno se repetirá siguiendo un cierto orden que

¹⁵ Domingo García Ramos: *Iniciación al Urbanismo* UNAM 1961: Hasta antes de 1950, la unidad urbana (que no ciudad), se precisaba en un agrupamiento de 5,000 habitantes; a partir de entonces la unidad urbana se considera en 2,500 habitantes. El año de 1840 en los Estados Unidos de Norteamérica había solamente 40 poblaciones de más de 5,000 habitantes; en 1940, cien años después, había 4,000. Nació una nueva ciudad cada 9 a 10 días promedio. La ciudad de México, durante el decenio de 1940 – 1950, creció de 1,700,000 habitantes a cerca de 3,000,000; es decir, aumentó 5,000 habitantes cada 15 días; Guadalajara y Monterrey crecieron en el mismo período 5,000 habitantes cada dos meses.

tiene que ver con los aspectos especulativos y las características de la lógica urbana. En nuestro medio, debemos pensar que este fenómeno se ve casi siempre vinculado a aspectos de carácter político-económico al obtenerse licencias o permisos para incorporar tierra rústica al sector urbano modificando con ello no sólo las condiciones del suelo, sino los valores que pasan a tener un monto unitario por M^2 en vez de calcularlo por hectárea. Cuando se intenta frenar el crecimiento (horizontal) de la llamada mancha urbana, la tierra dotada de servicios inicia su crecimiento de valores por su deseabilidad ahora en forma vertical, para poder permitir el acceso a ella a un mayor número de ocupantes, elevando desde luego su valor unitario.

Una serie de empalmes en el corte longitudinal de una ciudad, cualquiera que sea, nos demuestra perfectamente el caso planteado, siendo fácil observar que el corte físico representando alturas en los inmuebles, se parece bastante al corte de isovalores en los que se representan los precios unitarios de la tierra. Es de señalar sin embargo que los valores pueden modificarse en función inversa a la intensidad de uso, pues en ciertos casos un sector, minoritario de la población, pero con alto poder adquisitivo, está dispuesto a pagar cantidades superiores por un terreno cuando este garantiza (mediante el uso regulado del mismo) una saturación baja.



Carpa de circo

Sin embargo se puede mencionar sin temor a error que la altura de los inmuebles edificados en la zona, nos indica con claridad el valor alto o bajo del suelo. Esta situación se altera un tanto cuando los inmuebles presentes en la zona no obedecen a aspectos de mercado, sino a condiciones estratégicas no comerciales como pudieran ser edificaciones gubernamentales o de servicios (Ej. La Torre de PEMEX en la ciudad de México).

Para estar en condiciones de comprender a cabalidad la motivación del presente estudio es conveniente efectuar un recorrido somero acerca de las características de los inmuebles en relación con su valor, y se hará partiendo de la base de que este estudio podrá ser consultado no solo por valuadores, urbanistas y desarrolladores, sino por legos en la materia que deseen conocer el complejo campo en que se desenvuelve la relación valor- inmueble, y estar en condiciones

si se quiere empíricas de conocer la tendencia a modificaciones del valor inmobiliario en el tiempo cercano.

Se empezará por efectuar un recorrido ante los componentes del valor así como por las diversas corrientes del pensamiento económico, no sin antes dejar en claro que este trabajo no pretende agotar el tema, sino que se apoya en los conocimientos que de antiguo se vienen manejando en la determinación del valor cuando se trata de cuantificar el monto de la parte sustancial de un inmueble: la Tierra.

La tierra (el suelo) posee una característica que quizá la haga única: su singularidad. No existe en el universo un centímetro cuadrado igual a otro. Esto es claro cuando pensamos en la ley de la impenetrabilidad de los cuerpos que dice que no pueden dos cuerpos ocupar simultáneamente el mismo lugar en el espacio, podrá haber dos solares “parecidos”, pero nunca iguales. Ahora bien; esta condición de desigualdad puede ser mínima, en cuanto a que dos lotes posean la misma superficie, las mismas dimensiones en sus linderos, las mismas características de subsuelo, misma compresividad, igual erosión, idéntica orientación, estarán sujetos al mismo uso de suelo, etc., pero indudablemente ocupan un espacio en el planeta que difiere uno del otro y esta característica o condición los hace necesariamente diferentes, aunque quizá su variación en el valor de uno y otro pudiera ser despreciable o simplemente no existir en *determinado momento*, condición que con el tiempo se verá afectada.

Esta idea es comprensible ahora, sin embargo no lo ha sido en el tiempo, siendo por ello que muchos pensadores le dedicaron amplio espacio en sus estudios y definieron entre otras cosas, diferentes tipos de valor.

EL VALOR

La aparición de las primeras nociones de valor son sin duda anteriores a la Era Cristiana. Un breve recorrido por las páginas de los clásicos como Homero¹⁶, Suetonio¹⁷, Heródoto¹⁸, podrán demostrar la existencia del término y sus consecuencias, las más de las veces bélicas.

Lo más importante que dejó la antigua Grecia fueron algunas ideas económicas acerca del trabajo, la división y el reparto del mismo, el cambio de moneda y desde luego su invención.

Las tendencias de los filósofos Platón y Aristóteles son conservadoras y socialistas a la vez, su ideal es una economía modesta, restringida, una producción mediocre, poca circulación de la moneda, pocos cambios. Siendo para ellos despreciable el comercio y la navegación y condenaron los préstamos con interés ya que los consideraban un favor amistoso y por consiguiente gratuito.

¹⁶ La Iliada.

¹⁷ Vida de los 12 Cesares.

¹⁸ Los 9 libros de la Historia.

Quizá estos pensadores se inspiraron en lo que de antiguo se presentó en la composición de la economía hebrea de los tiempos bíblicos y en los griegos de la Edad Clásica, influenciando enormemente el pensamiento de las tres grandes religiones actuales y de la vigente ley moral. Los griegos nos heredaron el amor a la belleza y la pasión por buscar la sabiduría haciendo que el hombre se liberara de la magia y la astrología apareciendo entonces la individualidad y el pensamiento ético.

Los griegos, sin embargo, llegaron a establecer la diferencia entre el “valor de uso” y el “valor de cambio” siendo Aristóteles considerado por ello el precursor del Valor Subjetivo al afirmar que este, el valor, solo existe en la mente de los individuos y que son estos quienes lo crean.

Es interesante leer, sin embargo la reconvención que hace el economista liberal Enrique Arenz¹⁹, en su interesante ensayo “Libertad: un sistema de fronteras móviles” del que se copia aquí un fragmento del Capítulo 6° “El Origen del Valor y Los Precios”; veamos:

“...Sin embargo, hubo en el siglo IV antes de Cristo un genial filósofo que tuvo la desafortunada ocurrencia de afirmar que el único intercambio justo es un intercambio igualitario.

“¿Quién era este filósofo? Nada menos que el genial Aristóteles. Analicemos sus propias palabras: “Cuando alguien recibe más de lo que tenía originariamente, se dice que ha obtenido un beneficio, y si recibe menos, que ha sufrido una pérdida. Así ocurre con las compras y ventas. Pero si la posesión original no se hace ni mayor ni menor porque el intercambio ha resultado igualitario, se dice que cada cual tiene lo suyo, sin beneficios ni pérdidas.

“...Con el debido respeto, me propongo refutar a Aristóteles. Si el valor, como dijimos al comienzo, es una cualidad subjetiva que expresa preferencias y de ninguna manera magnitudes o cantidades, imposible sería que exista igualdad de valor entre lo que se da y lo que se recibe. Intercambiar algo que se tiene por algo que se prefiere implica necesariamente asignar más valor a lo segundo que a lo primero. Absurdo fuera decir que permutamos algo que preferimos por otra cosa que también preferimos. Preferimos, es elegir entre varias alternativas, optar por lo que nos resulta más útil o necesario. Preferir es inclinarse a favor de algo. A todas luces resulta imposible elegir entre dos o más cosas que no podemos tener al mismo tiempo y declararnos a favor de todas ellas. Siempre debemos decidirnos por una y renunciar a las otras. Estamos, pues, expresando una valoración necesariamente desigual. Cuando salimos de compras estamos eligiendo entre nuestro dinero y la mercadería deseada. Valoramos íntimamente ambas y preferimos la

¹⁹ Enrique Arenz; escribe en 1986 en Argentina, el Ensayo “Libertad: un sistema de fronteras móviles” <http://www.enriquearenz.com.ar>

segunda, de lo contrario no realizaríamos la compra. En rigor de verdad, cuando compramos estamos eligiendo entre los muchos bienes y servicios que podemos comprar con nuestro limitado dinero. Nos agradaría comprar todo lo que deseamos y necesitamos, pero nuestros recursos son escasos. Optamos entonces por adquirir aquello que más imperiosamente necesitamos de acuerdo con nuestra personal escala de valores. Al elegir estamos expresando una preferencia. Lo que finalmente compramos tiene para nosotros más valor que todas las otras cosas que podríamos haber obtenido con el mismo dinero. Es decir, hemos asignado a la mercadería comprada un valor superior al de nuestro dinero (o a las otras cosas que podríamos haber comprado con él, ahora o en el futuro), y gracias a esa disparidad valorativa hicimos un intercambio satisfactorio para las dos partes intervinientes.”

Desde el ocaso de la Edad Media, en los principales Estados europeos –España, Inglaterra, Holanda, Francia e Italia- sobre todo en los siglos XVI, XVII Y XVIII sobresalió la teoría del enriquecimiento de las naciones, mediante la acumulación de metales preciosos, conocida como “Mercantilista” sus seguidores sostuvieron que la actividad económica proporciona prosperidad a los individuos y al estado, expresando que las utilidades no deben tener límites y asegurando que la actividad industrial es más importante que la explotación agrícola. A esta teoría se debieron los cimientos de la Economía ya que establecieron entre otros conceptos lo relativo a precios, salarios, registro de patentes, establecimientos comerciales, etc.

Sin embargo compartió con otra escuela un pequeño período, siendo que a finales del Siglo XVIII se distingue la escuela de los “Fisiócratas”, estos atribuyen a la naturaleza en forma exclusiva el origen de la riqueza. De hecho “la Fisiocracia” es el sistema de economía política que no reconoce mas fuente de riqueza verdadera que a la naturaleza (o como la llama Mercier de la Riviere -1721 – 1793) “La ciencia del orden natural”²⁰. Subordinando la industria a la agricultura y proclamando el libre cambio.

La agricultura, según su doctrina, es la principal contribuyente de la riqueza del estado, y por tanto no concedió gran importancia a la industria y al servicio.

En realidad la fisiocracia es la primera escuela económica.

En los últimos años del Siglo XVII surgió la escuela de “Los Fundadores” o de “Los Clásicos”, cuyos miembros se propusieron encontrar las leyes científicas a las que obedecía el funcionamiento del sistema económico que vivía la sociedad capitalina, descubriendo que son bienes los que realmente intercambian los individuos al comprar o vender sus productos. Respecto a la retribución del trabajo, consideraban al salario como un conjunto de medios de consumo que requiere un trabajador para subsistir.

²⁰ Gómez Granillo, Moisés, *Breve Historia de las Doctrinas Económicas* Esfinge 2005 pág 44, (p320)

Observan como los bienes constituyen además la fuente de ingresos que mide el capital bajo formas de interés, deduciendo que bajo la apariencia de hechos superficiales de la economía existía una realidad profunda que necesitaban encontrar. (Los bienes producen un ingreso -renta²¹- y esta, capitalizada a un tipo de interés -tasa- proporciona el monto del valor de los mismos.)

El análisis de esa realidad, los condujo a la convicción de que para entenderla era preciso encontrar una “*ley de valor*” que fuese a manera de clave del orden espontáneo que tenía forzosamente que existir en la sociedad económica.

A la llegada del XVIII, Adam Smith (1723 – 1790), a quien muchos consideran como el verdadero creador de la Economía Científica, es el primero que formula una teoría sistemática del valor.

Publica en el año de 1776 su obra “La Riqueza de las Naciones”, en la que expresa que el trabajo anual de cada nación constituye el fondo con el que originalmente se proporcionan todas las medidas de existencia y comodidad que anualmente consume, y consiste o *en el inmediato producto de ese trabajo, o en la adquisición de sus faltantes con ese producto a otras naciones.*

Para Smith, la palabra valor tiene dos significados: expresa en ocasiones la utilidad de un objeto en particular, o el poder de compra de otros bienes que la posesión de ese objeto confiere, derivando de aquí el concepto (ya existente en Aristóteles) de “valor de uso” y “valor de cambio”.

Las cosas que tienen un máximo valor de uso, tienen frecuentemente un mínimo o nulo valor de cambio y viceversa.

La teoría de Smith, consideraba al **trabajo** como al principal elemento, y en gran número de casos como al único costo de producción.

Debe observarse (dice Smith) que el valor real de las diversas partes componentes del precio, se mide por la cantidad de trabajo que uno puede comprar o adquirir. El valor, no solo mide el monto de una parte del precio que se transforma en trabajo, sino también el de la parte que se convierte en renta y el de la que se resuelve en beneficio.

Aquí se entiende con claridad que el *valor* esta formado por el costo de producción del bien, mas la utilidad obtenida por el productor y adicionando la aceptación de ese monto que aceptara el mercado a quién va dirigido el producto.

²¹ Antaño, la renta de la tierra era la remuneración obtenida por el propietario al ceder su uso. En las sociedades agrícolas el arrendatario podía pagar al propietario con el producto de la tierra, que constituía su única fuente de ingresos. La Revolución Industrial implicó un nuevo concepto de renta, al extenderse el uso de este término al pago por vivienda o por locales comerciales. En la actualidad, la percepción de rentas no sólo proviene de la cesión de tierras, sino también de la cesión de bienes inmuebles y de capitales.

Enciclopedia Microsoft® Encarta® 2003. © 1993-2002 Microsoft Corporation.

“Salario, Beneficio y Renta” son las tres fuentes originales del ingreso, así como de todo valor de cambio. Smith pasó sin transición de la teoría “valor – trabajo” (que más adelante se encuentra en Marx) a la teoría “valor – costo”.

Se entiende entonces, que el precio natural de las cosas resulta de la suma del salario, el beneficio y las rentas pagadas según las cuotas ordinarias. Es decir establece conexiones entre el valor generado por el trabajo, y el del costo de producción integrado por elementos ya existentes. (Incluyendo la utilidad, aquí llamada beneficio).

David Ricardo (1772 – 1823), economista contemporáneo a Smith, mejoró la teoría de este al marcar concretamente la diferencia entre la cantidad de trabajo que costó producir la mercancía y la del que con ello se pudo comprar. Hizo de la ley *valor – trabajo*, la base de su sistema y definió con mas claridad la naturaleza de la renta como la correlación entre salario y beneficio.

David Ricardo analizó el valor desde el punto de vista de la Oferta y la Demanda y declaró que el “valor de un artículo depende de la cantidad relativa de trabajo que requiere su elaboración” En otros términos, indica que el costo de producción de un artículo, determina su valor²². Esta escuela, en el campo de la valuación de bienes inmuebles, declara que los valores corrientes de mercado (precios), no son valores verdaderos, sino que el valor de la propiedad inmobiliaria está definido por el costo de reposición menos depreciación. (En la actualidad a éste Valor se le denomina el Valor Neto de Reposición y no tiene que ver con el valor puro, verdadero, que es aquel que acepta el mercado en un momento dado, incorporándole un factor determinado por la oferta y la demanda reales prevalecientes en el momento mismo de la operación de compra venta).

Sin embargo es de considerar que esto es una falacia, Ricardo desconoce por completo el concepto de UTILIDAD, y esta es el motor de toda actividad económica ya que no se sabe de alguien que efectúe una inversión a sabiendas de que el monto invertido representa el valor del bien creado. Cuando la inversión es adecuada y se ha pre-analizado el mercado en función de la aceptación de la utilidad, logra que la distancia entre el costo y el valor sea cada vez mayor, aceptando el incremento en los costos, esto es absorbiendo la inflación. Por otro lado, si analizamos que el Costo de Reposición siempre presenta un aumento - sobre todo tratándose de construcciones-, y que es entendible que este costo de reposición presentará con el tiempo una pérdida de valor motivada por la depreciación debida a la edad, el uso, el estado de conservación y la obsolescencia, se debe aceptar que el incremento en el costo no necesariamente es equiparable al demérito acumulado debido al tiempo, ya que en épocas de estabilidad económica –nula o baja inflación- la perdida de valor por uso, edad y obsolescencia siempre estarán presentes, pese a que el costo de reposición no hubiera aumentado-, supóngase una construcción cuyo costo de reposición

²² Más adelante se verá el error, pues al costo habrá de incorporarse la utilidad y el mercado determina el “valor” aceptando n más o en menos el monto así obtenido

representa una cantidad “X”, y que esta no se incrementa con el tiempo, ¿se debe pensar que las construcciones no envejecen?, es decir, ¿no pierden valor por la edad?, no se usan bien, o simplemente no se usan, el desuso, ¿no las deteriora?, no surgen en el mercado soluciones arquitectónicas nuevas, es decir ¿no se obsolecen?²³, por lo que, por estos conceptos ¿no pierden valor? Por edad y desuso ya se vio que **si** lo pierden, según Ricardo NO, pues con el tiempo Costo significa Valor. No se puede estar de acuerdo. Es posible que graficando costos contra valores exista un momento en que las líneas se equilibren, y esto es solo una curiosidad o coincidencia no una ley.

El economista alemán J. H. Von Thunen (1783 – 1850), contribuyó preferentemente a la teoría de la distribución, que se basa en el reparto marginalista de la formación del precio de los servicios productivos. Realizó un profundo análisis de la disminución de rendimientos e hizo la diferencia de la contribución del capital y la tierra.

En el siglo XIX Henry Charles Carey (1793 – 1879), emite su teoría del Costo de Reproducción menos depreciación, y en esta misma época John Stuart Mills se da a conocer principalmente por su teoría “Impuestos Confiscatorios en el Incremento Negativo del Valor de la Tierra”. Considera que la tierra constantemente tiene un incremento de valor, el cual tiene que pertenecer a la nación.

En 1820 Thomas Malthus (1766 – 1834), da a conocer la teoría del “Valor Dominante” y estudia el valor desde el punto de vista de la demanda. Según él, todo artículo tiene el poder de exigir, a cambio, otros artículos o bienes, y ese intercambio se encuentra determinado o gobernado por la ley de la oferta y la demanda reales.

Los seguidores de Ricardo, admitieron que el trabajo determina el valor de la mercancía (*es de estimar que definitivamente influye, pero no lo determina*) . Corresponde a Karl Marx (1818 – 1883), aclarar conceptos y en 1867 afirma que el determinante de la magnitud del valor de un artículo es el monto del trabajo, y el tiempo socialmente necesario empleado para producirlo. Lo anterior “depende de circunstancias diversas tales como la habilidad media de los trabajadores, el desarrollo de la ciencia, y el grado de su aplicación a la técnica productiva, las combinaciones sociales de la técnica de producción, la abundancia y la eficacia de los medios productivos y las condiciones naturales”.²⁴

Aquí conviene recapacitar en lo siguiente: el costo depende del valor y no el valor del costo: Esto es; si alguien pretende producir un objeto, este debe ser analizado desde el punto de vista del valor que este objeto tendrá en el mercado (por tanto,

²³ Cuando surge un nuevo concepto, ya sea de uso o de técnica, este elemento hará que el inmueble afectado presente una obsolescencia importante que hará incluso que el inmueble se ubique en el umbral del retiro, ya lo fue la necesidad del estacionamiento, también la llegada del televisor, y la computadora, si el inmueble no puede adaptarse a este nuevo elemento, posiblemente deba desaparecer del paisaje urbano.

²⁴ Es de considerar que esta es una buena definición de Costo más no de Valor.

será evaluado), estimando o presuponiendo para el cierto “valor”, entendido este como “valor de cambio” y posteriormente, en base a ello analizará el costo de producción del objeto, de manera que si este (costo de elaboración) es superior al “valor que aceptará el mercado por el producto”, este en definitiva no será producido, por la sencilla razón de que el negocio no es viable.

Desde luego que un artesano u obrero calificado y apto para la realización de cierto trabajo, lo hará mejor y en menor tiempo que otro no experto, con lo que el tiempo empleado por cada uno de ellos tendrá diferente peso –costo- en el proceso productivo, llegando a presentarse el caso de que un obrero no calificado, consume un tiempo muy valioso para producir un artículo no deseado (o deficientemente producido) y por ende sin Valor pese a tener un Costo. Si un trabajador produce una “pieza inútil” a un costo “X” esta, al no ser necesaria para nada, tendrá un Valor inferior a “X” ya que nadie la desea, pero si es indispensable para jugar Rugby, el valor será superior, ahora que si es reglamentario para el juego de tenis, su valor asciende, que pasará si no se puede jugar fútbol sin este producto el Valor del mismo será en extremo superior, razón sumamente fácil de entender.

Alfred Marshall, (1842 – 1924), sostiene que el antecesor teórico de Marx fue Ricardo, y reconoce que el primero de ellos, llevó su teoría del “valor trabajo”, hasta consecuencias extremas, nociones que existían ya en Ricardo, no obstante, la aseveración marxista de que el valor proviene exclusivamente del trabajo, dio como resultado la extinción de la escuela ricardiana, (y algún tiempo después, de la marxista).

Hay que insistir: el valor no está únicamente regido por el trabajo empleado, que es la base de la teoría Valor–Trabajo, influyen importante y necesariamente todas las demás componentes del valor: Escasez, oferta, demanda, rareza, moda, disponibilidad, liquidez, capacidad de compra, etc.

Retomando el tema, se verá que muchos otros pensadores contemporáneos, han sentido la inquietud de estudiar las teorías emitidas sobre el valor y han dado a su vez interesantes puntos de vista. En suma, y adicionando a todo este conjunto de pensamientos expresados en diferentes épocas se observa el desarrollo de nuevas ideas, tales como el reconocer la calidad de varios grados de la tierra, los efectos de la ubicación, el principio de la determinación de rendimientos, oferta y demanda, utilidad, escasez, etc.

En la época actual, tratar de esclarecer toda esta gama de ideas es uno de los objetivos principales de los economistas contemporáneos, a ellos corresponde esta tarea,. Pero en cuanto a la determinación del justo valor por la ejecución de determinada obra urbana, como se afecta el valor de los bienes afectados por ella, corresponde a los valuadores, dedicados en su quehacer diario a mejorar e implementar caminos acertados que conduzcan con certidumbre a la correcta obtención del valor, señalar la ruta que debe seguirse para cuantificar el efecto

modificador, aquí surge la necesidad por definir de la hasta ahora inexistente forma de predeterminar (pronosticar) el valor ante tal o cual evento.

En el trabajo del desarrollador inmobiliario la correcta estimación del Valor futuro (así como la reacción que ante este tendrá el mercado) del bien proyectado es clave para el éxito o fracaso de su proyecto, de esta predicción que contiene el análisis del tiempo que consumirá la absorción que en el mercado tendrá el producto y por tanto el comportamiento del mismo mercado, los tiempos de recuperación de la inversión con la utilidad del negocio, lo que permite conocer el rendimiento del capital, hecho que lo lleva a predecir el resultado de la acción inmobiliaria.

Ya se ha hablado mucho acerca del Valor, pero es de considerar que este término no es muy claro, ya que el mismo se modifica constantemente por múltiples causas; se incrementa o se reduce, pero:

¿Que Es El Valor?

VALOR. (Del lat. *valor*, *-ōris*). m. Grado de utilidad o aptitud de las cosas, para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite. || **2.** Calidad de las cosas, en virtud de la cual se da por poseerlas cierta suma de dinero o equivalente.

En el apartado dedicado a glosario de términos, (pág. 76 y siguientes) se encuentran las definiciones clásicas del Valor y se tienen transcritas varias de ellas, sin embargo, pese a que las repeticiones no son recomendables, a fin de no perder el paso de esta lectura, se ha incorporado en este espacio, la siguiente nota; esta procede de la enciclopedia Encarta que presenta la siguiente definición:

Valor, en Economía, la equivalencia de un bien o servicio en términos de otros bienes y servicios. El término suele reflejar la cuantía en dinero, o precio, que se pagará por el bien. El valor de cualquier objeto en un mercado depende de su escasez y de su atractivo. Cualquier artículo atractivo y escaso, como por ejemplo un diamante, tendrá una mayor tasa de intercambio, es decir, podrá intercambiarse por un bien de igual o mayor valor. El atractivo también depende de su utilidad potencial. Se suele distinguir entre valor de mercado y valor justo o valor natural. El valor de mercado refleja su poder adquisitivo en un mercado libre. El valor natural es el valor que prevalecería si las fuerzas de un mercado competitivo operaran sin fricciones. El valor de mercado también se denomina precio de intercambio del bien, siendo el valor natural el precio justo.

En la teoría del valor trabajo, en su visión más simplista, el valor de un producto viene dado por la cantidad de trabajo que se necesita para producirlo.²⁵

Se puede estimar que para que exista un valor, es necesario también que exista un individuo y un objeto, así como que ese objeto despierte en el individuo su deseo de poseerlo, ahora bien, al valuarlo, al estimar para él un valor determinado, lo que se está haciendo es una comparación.

Podemos citar varios ejemplos para precisar que las cosas, los objetos, los bienes en general, tienen un solo valor, pero la sociedad, al analizar bajo diferentes aspectos al bien, le atribuye distintas virtudes, mismas a las que les otorga la categoría de **valor**, y entonces para cada individuo, el bien representa distinto “valor”, cosa no cierta pues el bien tiene en si un valor, mismo que es aceptado y ponderado de diferente manera por cada individuo, este le asigna “según su

enfoque un valor”, en esta desigualdad están basados todos los actos de comercio.

Acepciones Del Vocablo Valor

Se ha visto en líneas atrás que hay una gran variedad de acepciones acerca del término *Valor*, por lo que se puede afirmar que hay tantas como cualidades o características propias posean los objetos susceptibles de comparación.

Adam Smith, al referirse a *los valores* que tiene un objeto, refiriéndose al *valor de uso* y al *valor de cambio*, sugiere como prototipo del primero al agua, la que tiene un gran valor de uso contra un mínimo valor de cambio, por el contrario el diamante posee un alto valor de cambio contra un mínimo valor de uso.²⁶

Se pueden citar una gran variedad de *valores* inherentes al bien en si como: valor estimativo, valor de capricho, valor adicional, valor de oportunidad, valor de locación, etc., existen también *valores sobrenaturales*, cuando estos se refieren a hechos u objetos ligados a la inmortalidad. *Valores humanos*, cuando se relacionan con las cualidades del hombre. *Valores materiales*, cuando están basados en las características propias de los objetos. De aquí que muchos autores partan para definir el Valor de dos teorías fundamentales:

La del Valor Objetivo, y
La del Valor Subjetivo.

²⁵ Enciclopedia Microsoft® Encarta® 2003. © 1993-2002 Microsoft Corporation.

²⁶ A esta aseveración se le conoce generalmente como la “paradoja del valor” y es quizá la mejor manera de explicar a una persona la diferencia que existe entre el valor subjetivo y el objetivo, aquí se puede apreciar claramente la diferencia entre el “costo” el “precio” y el “valor”, al tomar en cuenta las necesidades del mercado.

El valor objetivo es aquel que representa *el costo de producción de un bien*, Y parte de sumar todos los ingredientes necesarios para la creación del mismo bien, incluyendo depreciación, se afirma que este valor es intrínseco al objeto mismo y es en general factible su determinación o cuantificación. Aunque en ciertas circunstancias, su obtención se dificulte, está verdadera e íntimamente relacionado al costo de producción.

El valor subjetivo en cambio, difiere notablemente en el momento en que se pasa de la cuantificación que hace el hombre aislado a la del hombre en sociedad o en colectividad. En este segundo caso, domina la opinión general sobre la importancia que ha de atribuirse a la mercancía cuando se la compara con otras, esta estimación se traduce en "*valor de cambio*". (Cuantifica la mercancía y la compara con aquello que se está dispuesto a cambiar por ella, en la práctica el trueque se realiza intercambiando mercancía por dinero, siendo este el *módulo* de medición del cambio.)

De aquí se deduce que el valor cae en el campo de la economía sólo cuando se vuelve **Valor Social**, siendo el resultado de un sinnúmero de apreciaciones individuales, estas afectan el monto asignado al objeto, si bien es cierto que en nada modificaron su costo.

En otras palabras: para efectos de la economía, lo que interesa definir es el *quantum* de valor de los bienes, y este *quantum* se define en el mercado, éste, está compuesto por una variedad de individuos (de donde: valor social) que, analizando el bien bajo diferentes puntos de vista, manifiesta una opinión de Valor, concretándola en una oferta que pulsa o analiza el mercado, quién hará una contrapropuesta, iniciando una negociación hasta que ambas partes coinciden realizando así una operación mediante la cual el bien cambia de propietario.

Se puede concluir diciendo que para el mundo de los negocios lo que interesa ante todo es el valor de cambio, y este estará soportado por el *valor subjetivo*. Los fundamentos del Método de la Renta y el de comparación de ventas o método de mercado están íntimamente ligados a las preferencias del Mercado.

Por ello es conveniente enfatizar que *valor y costo*, no son prácticamente nunca iguales, esto sólo sucede en algunas particulares ocasiones, y es importante hacer notar que estos serán semejantes solo en momentos determinados, pero que perderán esta condición de semejanza en forma casi inmediata al hecho que la propició, y que se conservarán distanciados a través del tiempo.

En el ramo inmobiliario el concepto *costo*, se refiere a la cantidad neta necesaria para crear o reproducir un inmueble. En la actualidad, dentro del análisis de costos se incluyen aquellos conceptos tales como "costo financiero", "producto financiero", "directos" e "indirectos", "imprevistos" etc., en cambio el término precio incluye entre otros la ganancia que el propietario o promotor deberá obtener al enajenar su pertenencia, misma que acepta o no el mercado, generando así el **valor** del bien. (Dos propiedades idénticas, construidas en la misma fecha,

siguiendo el mismo proyecto, con los mismos materiales, acabados, etc. al término una representa para el mercado un valor mayor que la otra, pese a que el “costo” fue el mismo, la razón puede ser: el predio vecino –que valora o resta valor-, la distancia a la esquina que en ocasiones premia y en otras demerita, la calidad del proyecto, su versatilidad para adaptarse a diversos usos y muchas causas mas que el lector puede inferir.)

Una propiedad, inmersa en el mercado inmobiliario, esta sujeta a las leyes del mismo mercado, no tanto a las del costo, siendo así que podamos encontrar propiedades cuyo costo fue relativamente bajo y sin embargo poseen un elevado valor y viceversa.

Por el momento no se definen las causas, esto merece un capítulo aparte, sin embargo si es conveniente dejar aquí apuntado uno de los principales problemas relacionados con la valuación, adelantando que esta, como ya se mencionó, consiste en estimar la equivalencia –en moneda- de un producto o de un servicio, que el valor no puede expresarse con exactitud (como el costo), sino que sólo podrá mencionarse o medirse como “estimación” en términos de comparación con otros bienes o servicios.

La Oferta Y La Demanda²⁷

La economía considera que un bien es todo aquello capaz de aumentar la riqueza de una sociedad.

La utilidad y la escasez son los requisitos primordiales del valor y ambos deben estar presentes para que este exista.

El valor, está influenciado por la utilidad característica que poseen los objetos, tanto por el uso que de ellos se pueda hacer y la satisfacción que proporcionen, como por la capacidad de motivar el deseo de posesión.

La relación del bien con el hombre implica reacciones subjetivas de este hacia el objeto. Las relaciones sociales de producción derivadas del esfuerzo humano generan el valor.

La oferta depende del número de productos que existan en el mercado en un momento dado, en tanto la demanda depende del deseo o la necesidad que se tenga del producto y de la capacidad de compra que exista.

La oferta puede ser medida, basta con contar los bienes puestos a la venta y dividirlos entre la totalidad de los mismos, para aseverar que existe una determinada oferta de un bien o producto, en cambio la demanda, no puede ser medida en términos o números reales, ya que pese a que todos, si, todos, desean

²⁷ Oferta: Presentación de mercancías en solicitud de venta. Demanda: pese a que los diccionarios se refieren a esta como una acción, en este trabajo debe entenderse como la necesidad de obtener un bien o el requerimiento de este.

un inmueble, no todos pueden tener acceso a este, y solo lo demandarán aquellos que verdaderamente lo requieren (aún para diversos usos) y tienen capacidad de compra.

(Los programas de gobierno, tendientes a proveer de vivienda a los que la requieren padecen el problema de no poder cuantificar el faltante, pues si se considera este en relación al número de habitantes contra el número de viviendas, el resultado no es el faltante, pues pese a que la familia media consta de 2.1²⁸ personas, es necesario considerar que no todas las familias están formadas por este número, en algunos casos la familia decrece conservando la propiedad los dueños de esta, Ej. Los hijos se casan y dejan el hogar, en otros casos crece la familia, pues el hijo [a] llega a la casa paterna con su cónyuge, existen defunciones y desde luego nacimientos. Siendo así que se tienen viviendas que originalmente fueron ocupadas por 5 o más miembros en la actualidad son habitadas solo por una persona, y a la vez, las hay que fueron ocupadas por dos personas y ahora sirven a dos o mas familias.)

En resumen se puede asegurar que la necesidad de un determinado producto afecta necesariamente la demanda, ya que propiciando el bien un beneficio claramente establecido y apreciado, traerá como consecuencia el aumento de deseabilidad y por tanto un incremento en el número de personas que manifestarán su interés por obtenerlo. Sin embargo, la demanda dependerá además de ese deseo, de la capacidad de compra, la que puede limitar y hasta hacer desaparecer esa deseabilidad en un momento dado.

Por otra parte, la escasez de un producto que se presenta cuando existe una relativa necesidad del mismo, afecta directamente la oferta, misma que se ve disminuida, lo que trae como consecuencia un incremento en el precio por lo que quizá se limite el número de personas que puedan adquirir ese objeto. Por tanto se puede decir que la oferta depende a su vez de la disponibilidad para obtener el producto, llámese disposición de circulante o acceso a este (crédito).

Leyes que determinan El Precio, La Demanda y La Oferta.

Estos tres factores: Precio, Oferta y Demanda, son altamente importantes en el mundo económico y en forma resumida apuntaremos aquí los tres componentes fundamentales que los modifican, siempre y cuando permanezcan inalterables las demás condiciones (existencia, distribución, seguridad social, económica y política, capacidad de compra, etc.)

²⁸ CONAPO Comunicado de prensa 05/08 viernes 28 de marzo de 2008

En Relación al Precio		
Si el Precio Aumenta	La Oferta, Aumenta	La Demanda, Baja
Si el Precio Baja	La Oferta Baja	La Demanda Aumenta
En Relación a la Demanda		
Si la Demanda Aumenta	La Oferta, Aumenta	Aumentando el Precio
Si la Demanda Baja	La Oferta Baja	Bajando el Precio
En Relación a la Oferta		
Si la Oferta Baja	Crece La Demanda	El Precio Aumenta
Si la Oferta Aumenta	La Demanda Baja	El Precio Baja

En la tabla anterior²⁹, podemos localizar con toda claridad que la demanda es el indicador fundamental de la Ley, es el único elemento que hace que los otros dos componentes (precio y oferta) se modifiquen en el mismo sentido.

Otra de las conclusiones que se pueden obtener al observar la tabla, es que la conocida “*Ley de la Oferta y la Demanda*” solo tiene sentido real cuando se incorpora a ella el elemento *Precio*, que de no considerarse la ley no tiene sentido alguno.

Al observar la tabla se ve con toda objetividad el comportamiento del mercado, (*representado aquí por el precio*) cualquiera sea el motivo que altere alguno de los elementos, este desencadena un modificador en el resto de los componentes de la misma. Desde luego, el precio es un detonador de gran importancia, pero este puede ser modificado una vez que se involucra en él la disponibilidad del crédito, ya que éste puede hacer que el aumento (justificado o no) del precio, sea aceptado por el mercado si este puede acceder a él al contar con la forma de pago diferido del mismo. Desde luego, y aquí solo se menciona la causal, éste, el crédito, debe estar fincado en las condiciones naturales prevaecientes en el mercado de capitales.

Es conveniente, como ya se mencionó, localizar en las observaciones anteriores cuales son las causas naturales que modifican el precio, haciendo posible el uso de la tabla antes mostrada, y en la que el precio se encuentra presente, en ella se nota con claridad que la demanda ha sido el detonador más importante pues es el que modifica en el mismo sentido tanto la oferta como el precio. Ahora la demanda modifica su presencia por varias cuestiones entre las que cabe mencionar: ubicación, disponibilidad de servicios, contaminación, vecindad, vistas, uso de suelo, en general imagen urbana, etc.

¿Que quiere decir esto? Cuando en determinada zona se ejerce una acción urbana que modifica el entorno, las propiedades afectas modifican su valor al ver trastocada su deseabilidad, (demanda), de manera que si el beneficio de la acción es directo en los predios afectados, estos verán modificada a la alza su valor, pero si el beneficio no lo es para el predio en sí, éste verá disminuida su demanda y por consiguiente su valor.

²⁹ Tabla propuesta por el autor.

Las acciones urbanas son de muchas índoles, algunas crean beneficios haciendo crecer el valor en la zona en forma directa: Por ejemplo; la construcción de un parque público, la erradicación de un elemento contaminante, otras por el contrario perjudican, disminuyendo el valor en los predios afectados, aún no directamente, como sería el caso de un conector vial, un mercado público, escuelas, zonas de tolerancia, etc.

Si se analiza la trayectoria de una ciudad desde el enfoque de los valores, es muy posible predeterminar cual será el impacto que determinada acción va a producir en el entorno que afecta, para ello será conveniente realizar un trabajo de prospección en base a los antecedentes con los que se cuenta, dicho trabajo deberá contar con elementos reales y confiables para con ellos definir la tendencia con la que los valores de la zona se comportan, para así, considerando la historia de los valores predecir la afectación (en cualquier sentido) que la acción urbana pueda producir. Este es el sentido del presente trabajo por lo que a continuación se propone la Hipótesis que se pretende demostrar.

Se reconoce de antemano el propósito de afectar cierta zona con la inclusión de alguna mejora urbana, siendo lógico pensar que esta "mejora" incrementará el valor del suelo. Apostar a esta mejoría es de alguna manera especular con el valor.

CAPITULO 4.- HIPOTESIS

Cualquier Acción Urbana que transforma el entorno en el que actúa, modifica los Valores del Suelo afectando por consiguiente el patrimonio Inmobiliario.

Partiendo de esta premisa, en este estudio se define cual será el IMPACTO ECONÓMICO de esa Acción Urbana relacionada con el suelo

Es posible estimar de antemano cual será el valor comercial de un terreno afectado por cambios sustanciales en su entorno.

Se puede, con claridad calcular y proponer un Procedimiento de análisis que permita conocer y cuantificar de antemano los efectos de una Acción Urbana y deducir la conveniencia o no de su realización desde el punto de vista Económico o Valorativo.

CAPITULO 5.- METODO

COMO SE CALCULA EL IMPACTO ECONÓMICO POR LA INTERVENCIÓN DE UNA ACCIÓN URBANA.

El presente estudio busca encontrar la metodología para pronosticar los cambios en la tendencia de valor de una zona por causa de la inclusión de una obra pública o privada, aunque bien se puede afirmar de una Acción de Gobierno, o de un particular y con ello demostrar la hipótesis planteada pues como veremos adelante con el solo hecho de divulgar una idea o un proyecto, inmediatamente se influyen y modifican las tendencias de crecimiento de valor. Este proceso se identifica como especulación.

Nuevamente se menciona aquí lo que señala la Ley de Desarrollo Urbano en su **Artículo 81**.

*Al día siguiente de haber ingresado la solicitud de dictamen de estudio de impacto urbano o impacto urbano-ambiental y durante todo el tiempo del procedimiento de evaluación, el promoverte debe instalar un letrero **visible desde la vía pública a una distancia no mayor a 20 metros**, previa autorización de la Secretaría que señale las características del proyecto en cuestión.*

El cumplimiento de este artículo por lo que se ve en el párrafo anterior, lejos de producir un beneficio, genera, en la mayoría de los casos, una distorsión especulativa en el comportamiento del valor.

Es obvio, que el impacto aquí previsto y calculado mediante el método propuesto sólo deberá considerarse como una estimación aproximada, esto es no se pretende como ha quedado asentado en líneas anteriores fijar un valor futuro a los predios comprometidos en el proyecto o acción urbana, sino que lo que se busca es predecir si el proyecto afectará a la alza, o a la baja, el valor de los predios involucrados, y calcular su valor. Con este estudio, se logra deducir la presencia de las plusvalías y de alguna manera anticipar su cuantificación. Es obvio que el responsable del proyecto, pretenderá resarcirse de alguna manera del gasto, pero ¿como hacerlo en forma equitativa? en cuanto debe estimar la indemnización a los predios afectados, (pues este gasto –indemnización- debiera involucrarse en el del proyecto).

Es de recordar que la Ley de Expropiación señala:

ARTÍCULO 19.- El importe de la indemnización será cubierto por el estado, cuando la cosa expropiada pase a su patrimonio.

Cuando la cosa expropiada pase al patrimonio de persona distinta del estado, esa persona cubrirá el importe de la indemnización.

(Es de considerar que la cosa expropiada pasa a ser propiedad del estado en el momento en que este ejerce su derecho, sin embargo, el pago de la indemnización se efectuará "cuando la cosa expropiada pase a su propietario", debiendo entender con ello; cuando el proceso de expropiación haya concluido con la formalización del mismo contenido en escritura pública, y este trámite puede durar largo tiempo)

ARTÍCULO 20.- la indemnización deberá pagarse dentro del término de un año a partir de la declaratoria de expropiación en moneda nacional, sin perjuicio de que se convenga su pago en especie.

Es lógico pensar que el afectado tendrá que salir de su predio, o dejar de percibir sus beneficios, en la mayoría de los casos, y ¿contará con recursos para enfrentar este hecho?, en múltiples ocasiones las molestias no pasan de ello, pero con el tiempo, los valores se verán afectados y deberán ser considerados en su justa medida.

La experiencia observada en los cambios de la curva ascendente de valores nos permite encontrar no sólo la cuantía de esta modificación, sino las causas de ello, habiendo localizado varias, por lo que será relativamente fácil predecir, en base a las experiencias del pasado, que pasará si se lleva a efecto tal o cual acción.

Desde luego que el Catálogo de elementos modificadores (pág. 136) de la tendencia del valor, es sólo una idea, aunque se presume que es posible contemplar todas las causales hasta hoy conocidas y presentes en el período de 30 años que abarca este estudio. Debe considerarse que pudiera presentarse alguna causa no contemplada, motivada por cambios en el área de la técnica, por ejemplo, que acelerara el nivel de obsolescencia no contemplada en este estudio y que desde luego quedaría fuera de estas previsiones.

Ahora bien, dadas las consideraciones anteriores, conociendo mediante el estudio de las zonas, la tendencia de crecimiento en el valor unitario homologado es posible proyectar esta tendencia por un período de tiempo confiable. -no es recomendable emplear proyecciones demasiado largas, sino de un máximo de 5 a 10 años- a manera de analizar el impacto buscado.

Es posible, mediante la proyección, predecir con cierta certeza el valor unitario medio en un período de tiempo, siempre que no ocurra algo extraordinario (eventual) como lo fueron en su momento la acción de los terremotos de 1985, también será posible predecir con cierto grado de certidumbre cuál será el valor transcurrido determinado evento; sin embargo, como en todos los estudios de predicción, el grado de aproximación a la verdad no puede ser exacto, pero si es posible acercarse de una manera confiable. Se estima que no debiera realizarse o autorizarse desde las oficinas de la autoridad pública tal o cual acción o desarrollo

inmobiliario si no se predice y realiza un estudio de impacto económico que analice lo que le ocurrirá al entorno del proyecto en caso de ser autorizado.

Hasta hoy, se ha estado conciente de ello, siendo así que para la autorización de determinadas obras se requiera por parte de las autoridades un estudio de impacto urbano y uno de impacto ambiental. Estos predicen lo que sucederá a la zona desde estas dos condiciones, sin embargo jamás se ha pensado en las afectaciones que una acción urbana provocará en el entorno desde el punto de vista económico.

Para ejemplificar lo anterior se comenta la experiencia siguiente: Se creó con un éxito económico de gran importancia, el desarrollo de Santa Fe. La zona de influencia se ha extendido hacia los asentamientos vecinos como son el antiguo poblado de Santa Fe, y el de Cuajimalpa. Sus habitantes, quienes ocupaban predios de bajo monto económico se encuentran ahora viviendo en predios muy valiosos. Su economía se ve presionada de tal forma que los obliga a enajenar sus propiedades, pues esto les representa un “beneficio” económico, y deben cambiarse, ¿a dónde? En primer lugar: a donde les alcance para adquirir un solar y construir lo que han dejado, lo que no ocurrirá cerca de la zona anterior. Deberán emigrar, y poblar nuevas áreas que en realidad deberán ser urbanizadas haciendo que la ciudad crezca hacia el poniente (San Lorenzo Acopilco, La Marquesa, Lerma, etc.) con lo que el proceso de conurbación con Toluca y el Valle de Lerma se ve ahora mucho más presionado.

La ciudad ya creció, al respecto surge una pregunta: ¿Se pensó en ello cuando se autorizó el fraccionamiento de la mina de Totolapa y zonas vecinas para crear el complejo Santa Fe?, ¿se consideró el proceso expansivo que provocaría el desarrollo de Interlomas?, ¿que está pasando en el Valle de Chalco, y en los municipios de Ixtapaluca, Chimalhuacán, etc.?

Se considera indispensable realizar un estudio de impacto económico que prevea estas reacciones y permita a las autoridades hacerse de recursos mediante el adecuado y eficiente manejo de las plusvalías para poder dotar a las nuevas áreas de los servicios necesarios sin que esto represente un desvío de recursos indispensables en otros rubros. O peor aún, que por la carencia de recursos veamos crecer la mancha urbana en condiciones desastrosas, con una inexistencia total de servicios como sigue sucediendo.

El problema ciertamente es complicado y parte de este estudio consistió en localizar un elemento de comparación que guardara un comportamiento (crecimiento) igual al valor inmobiliario, al no localizarlo se analizó el cambio de la tendencia de comportamiento de valor ante la presencia de determinada acción urbana, el siguiente paso consistió en asignar factores que miden la influencia que las diversas acciones producen.

Así, se pudieron proponer ciertas acciones, cuya sola presencia modificó la tendencia que se debía mostrar al paso del tiempo, y el conocimiento de esta

presencia pudo de alguna manera introducirse en el estudio de algunas de las causas modificadoras de la llamada tendencia. Dicho de otra forma, si cierto elemento económico, político, social, urbano, etc., en algún momento alteró con su aparición la tendencia de crecimiento del valor inmobiliario en un porcentaje, cuando se pretenda introducir algo similar en cierta área, se podría medir su influencia en una magnitud debidamente acotada, con lo que este “impacto económico” debiera ser considerado, permitiendo así conocer, de antemano, el comportamiento de los valores inmobiliarios ante la aparición de tal o cual elemento modificador de la tendencia.

Por ejemplo, podemos asegurar que la construcción de un conjunto habitacional de interés social en una zona urbana irregular, hará que su presencia eleve los valores del área circundante, pero no sucederá lo mismo en una zona de interés medio, lo que en definitiva hará que sus valores descieran. Otras acciones urbanas como pueden ser, un paso peatonal, una estación del Metro, un paradero de autobuses, una licencia para una funeraria, un templo, una escuela, un prostíbulo o zona de tolerancia, una planta de transferencia de desechos sólidos, una planta de tratamiento de aguas residuales; pluviales –claras, o negras- etc., cualquiera de ellas afectará en forma por demás diferente la tendencia de cambio en los valores inmobiliarios. Esta reacción con el valor se entiende, pero hasta hoy, no ha sido posible cuantificar el impacto en forma numérica.

Se pueden ejemplificar varios tipos de patrón, señalando aquí el por qué de su no inclusión en el estudio. Es de sobra conocido que tradicionalmente la población se identifica con ciertos productos de consumo, los que con el tiempo se han conservado inalterables. Tal sería la tortilla, el café, el refresco embotellado, la sal, el azúcar, etc. Sin embargo, éstos precisamente por ser la base de la alimentación de la población, desde siempre, aunque en algunas épocas con mayor demanda, *han estado controlados y subsidiados*, esto hace que se eliminen automáticamente, puesto que *el valor inmobiliario no está sujeto a ningún tipo de control*, si bien es cierto que determinado tipo o por decirlo claramente en algún momento las autoridades controlan los precios del suelo a través de la oferta del crédito otorgado a la vivienda.

Este control de precios en el mercado inmobiliario tiene más cercanía con el aspecto crediticio que con el valor. Para que una propiedad sea sujeta de crédito deberá tener un monto determinado, luego el inmueble tiene un precio que poco o nada tendrá que ver con su valor.

Es aquí donde tanto la banca como el desarrollador y el valuador establecen una complicidad que en ocasiones hacen posible a los compradores adquirir una vivienda, pero si se analiza detenidamente el producto se verá fácilmente que el monto no se encuentra soportado, es por ello que se llega a la conclusión de que el comprador no adquiere una unidad de vivienda, sino un crédito.

Ahora bien, si se analiza otro sector de productos que también es de necesaria presencia en la vida diaria de la población, como serían ciertos medicamentos,

complementos vitamínicos, etc., se verá que estos tampoco están al alcance de la mayoría de la población, (como tampoco lo están los inmuebles), y aunque necesarios, se encuentran controlados y en parte, nuevamente subsidiados al ser distribuidos en ocasiones por los organismos de la salud pública en sus diversas modalidades, siendo así que algunos productos médicos con precios altos, sean proporcionados en forma libre, aunque con otro nombre por los servicios de salud.

Al tratar de localizar un patrón de comparación entre “X” productos y el mercado inmobiliario, se volvieron los ojos a productos empleados por el sector de la construcción, el resultado vuelve a ser negativo, ya que los productos tales como el cemento, la cal, el acero, el vidrio, y no se diga la mano de obra, han estado, y están de alguna forma controlados.

Para comprobar lo anterior en este estudio se analizaron un importante número de productos con el propósito de localizar a aquel o aquellos que resultaran más representativos y que pudieran ser manejados por un modelo matemático confiable. Sin embargo, y como se mencionó ya en líneas anteriores el elemento base no tiene sentido pues en cada caso su relación debe ser calculada y sólo como una curiosidad aritmética se puede definir.

Es innegable pensar que las diversas zonas que componen la ciudad de México han tenido y tendrán comportamientos económicos diferentes, así se encuentran zonas de gran crecimiento contra otras francamente estancadas. Esto ocurre no solo en la gran ciudad y en este tiempo, sino que en ciertas épocas, algunas zonas tuvieron un incremento en sus valores muy acelerado en comparación al estancamiento de valor que pudieron presentar otras en el mismo lapso. Tal sería el caso de las colonias San Rafael, si la comparamos con Villa Coapa³⁰. Este ejemplo se multiplica en la ciudad capital y se repite definitivamente en el territorio nacional, no siendo un problema exclusivo de México, sino que en el mundo entero se encuentra presente.

Durante toda la historia del pensamiento económico, ha existido en la mente de los economistas la idea de localizar un patrón de comparación que fuese como la piedra angular en que se soportan los valores de los bienes.

Hasta la fecha, al menos desde el quehacer en el ámbito de la valuación inmobiliaria, esta búsqueda no ha dado el fruto que de ella se espera. Es de reconocer que si en tiempos remotos, cuando los procesos inflacionarios eran de alguna manera desconocidos, localizar este tipo de elementos se antojaba fácil a pesar de que el resultado no fue satisfactorio.

En la actualidad, con la implementación de complejos mecanismos económicos que miden el poder adquisitivo de la moneda bajo el esquema de diferentes patrones de comparación como el Índice de Precios al Consumidor, que alude a la

³⁰ Es obvio que en el presente estudio, se emplearon como elementos de comparación colonias del Distrito Federal, pues en este territorio es en que más frecuentemente el autor ha incursionado

Canasta Básica compuesta por una infinidad de productos de diversa índole, el reconocimiento de la existencia de diversas épocas, con diversos poderes adquisitivos para la misma moneda, la creación de organismos que se encargan de medir desde el punto de vista del costo la adquisición de los satisfactores básicos para la familia media promedio y que permiten definir el monto de un salario mínimo, la aceptación internacional de una moneda fuerte (US Dólar, Libra Esterlina, etc.) la creación reciente de una moneda internacional como el Euro, etc., han convertido la tarea en una situación de complejidades mayúsculas, la que si antes no fue posible solucionar, en las presentes condiciones se considera no solo complicada sino verdaderamente imposible.

Este reto es uno de los problemas que desea abordar el presente estudio, pues si bien la formación compleja y variada de la que ahora se dispone hace pensar en la dificultad del éxito, partir de la base de que esto será imposible haría que el intento abortara desde su inicio. Cualquiera que sea el reto, debe provocar un incentivo para quién pretende resolverlo, sin embargo, es conveniente medir las fuerzas y reconocer que pensadores de la talla de quienes ya lo intentaron y fracasaron en su lucha depara una tarea laboriosa en extremo, la que no debe invitar a la claudicación.

En el intento, si bien no se logró encontrar esa piedra angular, si se considera la posibilidad de localizar algún elemento alternativo que sirva al propósito perseguido en el presente estudio. Lo que es un hecho es que la obtención de un valor constante, basado en el empleo de los Índices Nacionales de Precios al Consumidor (INPC) no es del todo confiable, el problema fundamental consiste en que su aplicación es general y no particular de manera que si se aplica el factor de actualización o de regresión a todos los bienes, resulta que algunos que se quedaron estancados en el tiempo obtienen el mismo crecimiento que aquellos que fueron altamente demandados. Por ejemplo si se aplica el INPC a un terreno en la colonia San Rafael, este ha tenido el mismo crecimiento de valor que otro localizado en Vila Coapa. Cuando, es fácil notar que en el primero el crecimiento del valor ha sido mínimo comparado con el segundo que ha tenido un comportamiento de crecimiento acelerado.

El desarrollo constante de las urbes, conlleva en si la modificación de lo valores económicos de los bienes contenidos en lo que ha dado por llamarse la *mancha urbana*, Estos valores, presentan modificaciones permanentes con una clara tendencia a la alza, lo que no quiere decir que representen en si un incremento en el valor de los mismos, pero si indudablemente en el monto de estos.

Es de señalar que el aumento en el precio de un bien inmueble, no representa en si un incremento en el valor del mismo, pues si se piensa simple y llanamente en el costo de reposición de una edificación, este necesariamente se irá incrementando con el paso del tiempo, y a su vez el proceso de envejecimiento le hará perder valor pero finalmente, cuando se obtiene la cifra representativa del valor, y esta resulta abultada en relación al monto original del inmueble, la primera

impresión es de incremento, pero si se analiza el nuevo “monto” y se le relaciona con el poder adquisitivo del mismo en el mercado inmobiliario, es posible que se este ante una real pérdida de valor.

Un ejercicio numérico de gran simpleza permite aclarar conceptos: Un lote que en el año de 1930 tuvo un valor de mercado (es decir; en este monto se efectuó la venta del mismo) de \$ 30.00 *oro*, por metro cuadrado, si en la actualidad tiene un valor de \$ 20,000.00 M², ¿Cuál es realmente su ganancia?, se ocurre pensar por una parte; ¿Cuántos pesos *oro* se pueden adquirir con este nuevo precio?

Si el Centenario, moneda de \$ 50.00 oro, tiene en la actualidad, un valor de \$ 10,000.00 **el peso oro**, tiene, en consecuencia un valor de $10,000.00 / 50.00$, esto es **\$ 200.00**, lo que quiere decir que ahora el M² de terreno Vale en relación al oro \$ 100.00 pesos oro, $(20,000.00 / 200.00)$ y esto es 3.33 veces mas que en el año de 1930, en vez de pensar como se hace mas de una vez por parte de los propietarios, que el bien que costó \$ 30.00 ahora vale \$ 20,000.00 lo que representa una ganancia de 666.667 por cada peso invertido. $(20,000 / 30.00)$.

Esta última operación, errónea a todas luces, es la que con frecuencia vemos considerada en los estudios de valor del suelo en las ciudades y en ella se apoyan los estudios para demostrar la plusvalía de los predios, sin considerar jamás que se está hablando de dos escenarios económicos totalmente distintos y que lo único que se parece entre el original y el actual es el predio, fracción de tierra, esto es; las coordenadas en que se localiza, de allí en fuera, todo es distinto: uso del suelo, densidad de habitación, comunicaciones, equipamiento urbano, etc., no se diga el poder adquisitivo de la moneda.

Ahora, si empleamos la lógica aritmética, ¿Cuánto representa una inversión de \$ 30.00 (oro) a una tasa constante de interés, a la fecha actual? Para este ejemplo se considera una tasa anual constante del 4% (tasa que proporcionaron los instrumentos de inversión en cuenta de ahorros durante muchos años, la que si bien ahora es inferior, es de recordar los años 80's en que la tasa de rendimiento se incrementó notablemente, por lo que para el ejemplo, basta).

\$ 30.00 **oro** al 4% anual promedio en 70 años arroja una cifra de \$ 467.15 **oro**, (30.00×1.04^{70}) lo que en pesos naturales resulta (467.15×200.00) –valor actual del peso oro) da \$ 93,429.71

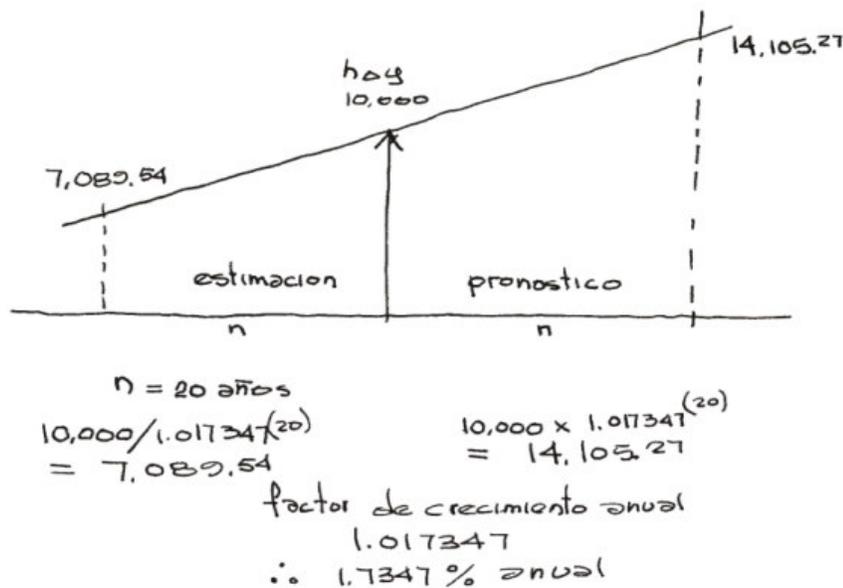
Ahora bien, aquí estamos hablando de que el precio de \$ 30.00 pagado en 1930 por cada M² de terreno, debería tener un poder adquisitivo igual a \$ 93,430.00 y en realidad el M² de terreno en la zona tiene un precio de \$ 20,00.00, es obvio notar la diferencia, $(93,430.00 - 20,000.00 = \$73,429.71)$

Es desde luego cuestionable pensar que una inversión monetaria sujeta a un rendimiento, variable en el tiempo, aunque en el ejemplo se le considere fijo en un 4% anual, sea equiparable a la compra de un inmueble, pues se trata de dos tipos de inversión totalmente diferentes, pero lo que no es de dudar es que el poder

adquisitivo de la moneda ha ido cambiando y lo seguirá haciendo con el correr del tiempo.

Siguiendo con el ejemplo, si se tienen en la actualidad \$ 30.00 oro, esto es \$ 6,000.00 (30.00 X 200.00) se puede ver que no se adquiere con ello un M² de terreno en ningún punto de la colonia Cuauhtémoc, ya que este cuesta \$ 20,000.00 que es el equivalente a \$ 100.00 pesos oro (20,000.00 / 200.00), con lo que se puede deducir que "en relación al oro, el M² de terreno en la col. Cuauhtémoc ha tenido un incremento en su valor de 3.333 veces, esto es; del 333.33 % (100.00 / 30 X 100.00) En este caso el crecimiento sostenido de valor en 70 años sería de 1.017347³¹ que resulta de obtener la raíz 70 de 3.333

Si este ejemplo fuese de la misma magnitud en toda la ciudad de México, se podría asegurar que el precio de la tierra se ha incrementado en un 1.017347 (1.7347 %) anualmente en forma lineal, esto es constante en los últimos 70 años, ya que 1.017347 ^ 70 = 3.333 pero, esto solo es válido en relación al oro.



Si se considera como ejemplo un predio el que hoy tiene un valor de \$ 10,000.00 ¿Cuánto valdría hace 20 años? y ¿Cuánto valdrá dentro de 20 años?

Esto sería la solución al problema, pues con este factor 1.017334, deflactándolo a la fecha en que se quisiera definir el valor, obtendríamos, sin más el valor de la tierra a la fecha pretérita requerida. Y el valor actual multiplicado por 1.017334ⁿ nos proporcionaría el supuesto Valor del M² dentro de "n" años.³²

³¹ Para aquellos que deseen efectuar la operación completa con 6 decimales el resultado es de 1.086529

³² El ejemplo emplea 6 decimales

Por ejemplo, la idea de que los precios del suelo aumentan de manera generalizada, permanente y por encima del ingreso de las familias, es casi un dogma que un gran número de investigadores toman como verdad incontrovertible.

Así se ve que; una obra pública efectuada en las inmediaciones de un predio, es causa de que éste presente un cambio en la tendencia natural a incrementar su valor, este cambio desde luego puede presentarse en alguno de los sentidos, llamaremos positivo a aquel que representa un incremento y negativo a su opuesto.

Queda claro que el predio en si no ha efectuado una inversión que lo mejore (o perjudique) para alterar su valor, esta modificación obedece a una externalidad en la que por lo general el predio mismo nada ha tenido que ver, el actor causante del cambio puede ser de muy diversos orígenes, ocasionando a su vez diversas alteraciones al entorno y por consiguiente al valor.

Ejemplo: por lo general el elemento modificador mas frecuente lo es la autoridad que tiene que ver con el control (?) del ordenamiento urbano, y entre ellas encontramos no sólo a la oficina de la Dirección General de Obras Públicas del D. F. que mediante acciones alternativas provee a la ciudad de México de ciertas "acciones inmobiliarias": Como pueden ser desde el cambio de sentido del tráfico vehicular en una arteria, cambios superficiales (vuelta inglesa) hasta las construcciones de un distribuidor vial, una nueva vialidad, etc., papel importante en extremo lo representa la decisión de un cambio en el uso del suelo, que provoca los efectos de degradación o incremento de ciertas áreas.

También se cuenta entre los actores externos a la iniciativa privada que mediante inversiones cuantiosas modifica el entorno acarreando con ello beneficios o perjuicios a los predios cercanos (centros comerciales, grandes desarrollos inmobiliarios, escuelas y universidades, velatorios, cementerios, ferias populares, parques de diversión, centros nocturnos, estaciones de servicio, etc.).

Desde luego el área de influencia del elemento modificador no siempre será el mismo, sino que deberá analizarse la causa y efecto de cada acción.

Es de reconocer que la influencia causal de la modificación afecta (en general) a la alza el valor de los predios en forma inversamente proporcional a la distancia del elemento modificador, y directamente proporcional a su cercanía en cuanto a la pérdida de valor o disminución del mismo.

Por ejemplo una obra vial como lo fue el Circuito Interior, el Anillo Periférico, los Ejes Viales, etc., indiscutiblemente fueron elementos que auxiliaron al desplazamiento automotor en su momento en forma importante aunque en la actualidad, cuando la costumbre se ha apoderado de la ciudadanía sus perjuicios, por aquello de la costumbre, empiezan a desvanecerse, pero si recapacitamos veremos que calles de antes, que modificaron su estructura para convertirse en

verdaderos ductos automotores, abandonaron su comodidad, el doble sentido del tráfico, la relativa tranquilidad de vida para sus ocupantes para convertirse ahora en un conector que une dos zonas antes problemáticamente comunicadas y ahora ligadas en forma mas fluida y mas ágil. Estas áreas, (las conectadas) indudablemente se vieron favorecidas con la ejecución de la acción urbana, sin embargo aquellas que cedieron su tradicional uso y costumbre (que fue lo que en su tiempo les dio valor y deseabilidad) han sufrido una considerable modificación en la tendencia de valorización para convertirse en algunos casos en áreas de franca pérdida de valor, al no presentar ningún beneficio y si en cambio haberse convertido en zonas de alta peligrosidad, no solo por el tráfico sino por la degradación que en la zona produjo el cambio de uso.

Aquí es conveniente puntualizar: cuando se está hablando de una ciudad, ésta se debe dotar de ciertos servicios públicos mismos que no siempre repercuten en alza (o disminución) de valor sino en la calidad de la ciudad misma.

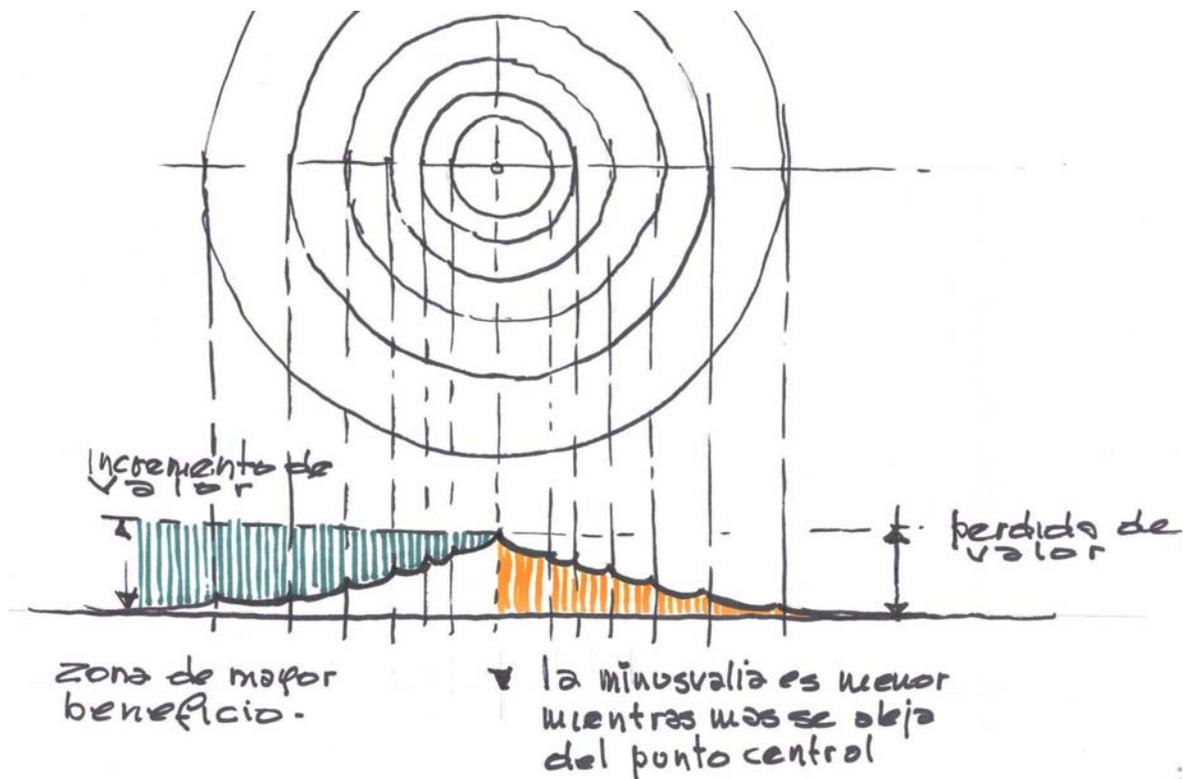
Consideremos por ejemplo, el Circuito Interior: Este se convirtió, en su tramo de la calle de Pino a la Calzada de Tacuba en una vía elevada. La parte inferior se ha convertido en una zona de múltiples usos que van desde estacionamientos públicos, sitios donde se lavan autos, bodegas de todo tipo y en general sitios donde priva la inseguridad y la insalubridad lo que ha provocado que la vivienda en estas áreas “servidoras” presente un notable deterioro al haber perdido deseabilidad, lo que se ha traducido en desaliento por la vivienda en renta, manifestado en una baja considerable en el producto del alquiler, disminución de la demanda por espacios edificados, acelerado cambio de uso (de habitacional a comercial como comercios de barrio, talleres, bodegas, etc.) situación que conlleva a una pérdida notable de valor, si bien cuantitativamente este se aprecia, lo hace mas desde el punto de vista cualitativo, lo que provoca que el efecto inflacionario haya rebasado la curva de incremento en los valores del suelo, y esto significa a todas luces una pérdida de valor o una Minusvalía, sin embargo, para las áreas servidas, aquellas que ahora conectan de manera más fácil con otras como serían Polanco con el aeropuerto, o la salida a la carretera a Pachuca, San Ángel con los mismos puntos, etc. Éstas y otras zonas se vieron favorecidas sin sufrir ningún efecto en contra, ni siquiera durante el período de las obras.

Concretamente, el beneficio se presentó en las zonas lejanas y el perjuicio en las zonas inmediatas que soportaron las molestias y fueron retribuidas con una pérdida de valor que no se consideró en el monto de los impuestos, en donde al menos se debería haber compensado dicha pérdida.

El beneficio de este tipo de vialidades no se restringe exclusivamente a la ciudad, ya que el tráfico que procede del exterior de la misma y que de alguna manera la debe cruzar, al no existir una vía externa –libramiento- acorta notablemente el tiempo en que se debe hacer el cruce del área metropolitana. La falta de este libramiento -que beneficiaría a muchas ciudades además de a la gran metrópoli- ocasiona diariamente problemas graves como lo son el que circulen grandes vehículos de carga por vías no diseñadas para ellos, como Viaductos, Periférico,

Anillo Interior, Ejes viales, etc. En los que no pasa día sin que se provoque algún congestionamiento vial (con el consentimiento de las autoridades correspondientes).

El efecto de la onda en el lago al recibir un impacto nos demuestra el comportamiento del valor a partir de una causal modificadora, si la graficamos, se verá una pérdida de valor mayor mientras mas cerca se localiza el centro, esta pérdida se va diluyendo hasta extinguirse a medida en que se aparta del centro en donde se motiva la turbulencia en forma inversa al efecto benéfico. A medida en que se acerca al centro la turbulencia es mayor (menor el beneficio, mayor el perjuicio) y esta turbulencia disminuye en medida en que se aleja del centro (mayor beneficio, menor perjuicio, hasta desaparecer estos, convirtiéndose la obra en un beneficio colectivo, patrimonio de la ciudad no de las áreas servidoras).



La pérdida de valor se presenta mayormente en el punto inmediato a la acción urbana y se diluye a medida que se aleja, por otro lado el incremento del mismo se ve mayor a medida en que la acción se aleja

El beneficio colectivo, de la ciudad no puede medirse en términos monetarios, pero su hecho es innegable, en cambio la modificación, al menos en las áreas directamente afectadas, si es posible cuantificarlo, ya se mencionó un método para su medición, pues debe entenderse: La acción urbana tiene una reacción manifestada en el valor de los bienes afectados y servidos, esto es inobjetable, sin embargo, esta *magnitud* expresada en términos monetarios debe ser medida, por

lo que “no estamos parados frente al valor con una duda sino con un metro”³³. Por lo que se deduce que ante la presencia de esta acción, lo que corresponde a los valuadores es diseñar el modelo mediante el cual se cuantifique, (se mida) y se le ponga número al problema.

Para valuar en su justa dimensión el perjuicio o beneficio que representa la acción urbana, se creó la tabla que sigue a continuación, en ella podrá observarse que se ha señalado un Factor a la acción urbana misma, este obedece a lo observado como aspecto degradante o benéfico en la zona misma, cuando ésta se ve alterada por la presencia de determinada acción y desde luego actúa disminuyendo a medida en que la acción se aleja del sitio analizado, siendo mayor en función a la cercanía de la acción misma.

Desde luego que tanto el *factor de acción* como el *de la distancia al predio*, se ve involucrado con otro factor propuesto que consiste en considerar que la zona en que se localiza el predio, sufre una modificación en su uso, pues la acción modifica el perfil de la zona misma. (Ejemplo: supongamos una zona habitacional media–alta que por una decisión gubernamental deba alojar en un predio enclavado un conjunto de habitación popular, la acción misma hará que la zona pierda el atractivo que tenía antes de la decisión, del mismo modo puede operar en forma inversa al rescatar una zona degradada, para convertirla en un nuevo desarrollo,) desde luego habrá de ser sumamente cauto y conocedor del entorno para poder predecir adecuadamente el cambio, pues este factor, promediado con los dos anteriores producirá el *Factor de Ajuste* buscado.

Concretamente, la tabla utiliza tres Factores:

- 1° El de la Acción misma. Ya que su influencia actúa de diversa manera
- 2° El factor de cambio (uso-calidad) en la zona.
- 3° El de distancia entre el predio analizado y la Acción urbana.

Estos tres factores se promedian entre sí dando lugar a la aparición de un Factor Resultante o *Factor de Ajuste*, que es el que opera para multiplicar el crecimiento normal del valor del predio estudiado. De tal manera que si el factor resultante supera a la unidad, representa el beneficio o crecimiento de valor, y si resulta inferior a la unidad indica la pérdida que la acción provoca en el predio.

Al predio mismo corresponde un crecimiento natural, calculado en la tabla, y este se verá influenciado por la presencia de la acción urbana (pública o privada) al afectarse por el *Factor de ajuste* resultante, obteniendo así una nueva cifra que permite medir el efecto de la acción, ya sea incrementando o disminuyendo.

A lo largo del estudio, se analizó en los perímetros estudiados el comportamiento de los valores de la tierra en un período de 30 años, sin embargo, dadas las discrepancias encontradas en el relación al poder adquisitivo de la moneda y

³³ Mario Eduardo Chandías; III Curso de tasación de Inmuebles, Caracas, Ven. Pág. 7

tratando de localizar un método que permitiera localizar valores constantes se encontró que lo único que permite retraer un valor actual a una fecha pretérita es el uso del Índice Nacional de Precios al Consumidor. Este permite, sin lugar a dudas, que dos o más personas enfrentadas a un mismo problema, al aplicar los Índices correspondientes lleguen a un mismo resultado. Por lo tanto, desde el enfoque fiscal, éste es el camino indicado, pero tratándose de definir el comportamiento del valor en un futuro, viéndose la tierra afectada por una acción urbana determinada, el empleo de éste Índice es por demás errático. De tal manera que surgió la necesidad de:

1° Acortar el período en estudio a 5 años, debido a que en éste lapso la moneda ha enfrentado situaciones de mediana estabilidad, sin embargo, un análisis en la tabla propuesta permite observar que el tiempo es una de las variables del estudio, esto es el usuario podrá ampliar el tiempo estudiado, pero teniendo en cuenta que deberá emplear pesos constantes, no pesos corrientes, es decir; al incorporar el “precio pretérito” lo deberá hacer calculando una cifra que represente el mismo poder adquisitivo de la actual, sin olvidar que existe la plusvalía, es decir que el predio ha mantenido un crecimiento adicional a la pérdida del poder adquisitivo de la moneda.

2° Proponer, así; “proponer” un factor correspondiente a la acción pretendida. Dicho factor, deberá ser empleado por cualquier valuador que efectúe el estudio de Impacto Económico.

3° Dado que el comportamiento de los valores de los predios obedece a una tendencia disímbola, el estudio deberá ser realizado por un valuador conocedor del comportamiento del sitio en que actúa. Esto necesariamente margina al personal habilitado.

Así el crecimiento de valor del predio se obtendrá dividiendo el Valor Actual entre el Valor Pretérito de hace “n” años.

$$\text{Crecimiento} = (Va / VP)$$

Por tanto el crecimiento sostenido por período obedece al resultado de obtener la Raíz “n” del crecimiento.

El Valor Natural Futuro (VNF) estimado resulta de multiplicar el Valor Actual (VA) por la raíz “n” obtenida elevada al n° de períodos que tardará la acción en realizarse.

Así el Valor Natural final, (VNf) deberá ser multiplicado por el Factor Resultante, (FR) siendo este el promedio aritmético del Factor Distancia, (fórmula en la página 56), el Factor de Acción y el Factor de cambio de calidad de la zona afectada.

El Valor Final (VF) por tanto es aquel que se obtiene mediante la fórmula:

$$VF = VNf \times [(FD + FA + FC) / 3]$$

$$VF = VNf \times [(\text{Factor Distancia} + \text{Factor de Acción} + \text{Factor de Calidad de zona}) / 3]$$

Para terminar localizando la Plusvalía o Minusvalía por una simple resta del Valor Calculado – el Valor Natural Futuro (**VF – VNF**)

TABLAS A EMPLEAR

a) Índice Nacional de Precios al Consumidor³⁴

Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ags	Spt	Oct	Nov	Dic
134.367	135.14	135.613	135.218	135.467						
126.521	127.438	127.728	127.59	128.118	128.832	129.576	130.459	131.348	132.841	133.761
121.98	122.244	122.171	121.575	121.721	122.238	122.736	123.689	124.171	125.047	125.564
117.162	117.309	117.481	116.958	117.059	117.38	117.979	119.17	119.691	120.319	121.015
112.929	113.438	113.842	113.556	113.447	113.891	114.027	114.484	114.765	115.591	116.301
108.305	108.672	108.836	108.563	108.737	109.022	109.695	110.602	111.368	112.318	112.55
103.607	104.261	104.439	104.102	104.188	104.339	104.652	105.275	105.661	106.538	106.996
98.18987	98.69213	99.23123	99.43236	99.91717	100.204	100.585	101.19	101.636	102.458	102.904
93.70304	94.29672	94.77239	94.98986	95.21453	94.96714	95.5298	96.41907	96.85485	97.2197	97.35434
87.49917	87.98425	88.48485	88.81563	89.34171	89.69022	90.18306	90.84185	91.46739	92.24945	93.24815
79.16851	79.90404	80.63734	81.12243	81.65544	82.1951	82.65774	83.45643	83.98501	84.73189	85.58072
66.78681	67.56915	68.20134	68.7446	69.55714	70.22783	70.90296	72.05292	73.08543	74.37972	76.19457
57.89848	58.61905	59.25234	59.79311	60.32363	60.84916	61.39021	62.15482	62.65154	63.35243	64.24004
46.08442	47.09891	48.43781	49.32072	50.12383	50.83636	51.51205	52.33566	52.98891	53.79175	55.51406
30.94017	32.76412	35.37488	36.85341	38.02304	38.79818	39.44172	40.25759	41.08591	42.09902	43.47061

b y c) Tabla de Factores de acción urbana y radios de influencia³⁵

Desde luego, la tabla que sigue sugiere un Factor de Acción Urbana, que modifica la tendencia de incremento de valor observada y propone una modificación a esa tendencia en base a la misma incorporación de la Acción, esta tabla, proporciona un incremento o decremento a la tendencia una vez efectuada (o propuesta) la inclusión de un nuevo elemento, cabe mencionar que los factores propuestos aquí actúan en la zona influenciada por la misma acción, pero debe entenderse esto como una propuesta para el caso de que se incorporara en una determinada zona, pero como ya se ha mencionado líneas atrás la misma acción actúa en forma por demás diversa de manera que deberá considerarse no solo la acción sino la

³⁴ Fuente Banco de México

³⁵ Tabla de elaboración propia

combinación de esta en la zona afectada, dicho de otra manera, un cambio de uso afecta en forma diferente de acuerdo a la zona en que esta se localiza; por ejemplo la instalación de una estación terminal de línea de transporte en una zona popular modificaría la vocación de uso de habitacional a comercial, revalorando el área, pero en otra zona: residencial, por ejemplo, la afecta disminuyendo la curva de valor, por lo que el factor en vez de ser superior a la unidad, se convierte en un depresor, inferior a la unidad, es decir disminuye considerablemente la tendencia.

Para ilustrar el caso se propone aquí la tabla de factores correspondientes a la acción urbana a emprender.

CATALOGO DE ACCIONES Y RADIOS DE INFLUENCIA								
Acción Urbana	Radio de Influencia	F. acción	Acción Urbana	Radio de Influencia	F. acción	Acción Urbana	Radio de Influencia	F. acción
Ampliación de Calle	200	2.0	Ferias populares	800	0.3	Prostíbulo	100	0.6
Asilo de ancianos	100	1.0	Gasolinería	200	0.5	Prostitución callejera	400	0.3
Asilo de animales	300	0.3	Gimnasio	100	1.0	Reclusorio	500	0.5
Banco	400	2.0	Hospital de emergencias	500	0.7	Restaurantes	200	0.8
Baños públicos	400	0.8	Hotel	500	0.8	Sala de eventos sociales	300	0.8
Caseta de policía	500	0.5	Industria ligera	500	0.8	Salida de ruta a desnivel	150	0.5
Cementerio	600	0.2	Industria pesada	500	0.7	Sitio de taxis	100	0.6
Centro Comercial	600	1.5	Jardín de niños	400	0.8	Supermercado	100	1.2
Centro de abastos	800	0.7	Mercado	600	0.7	Taller mecánico	100	0.7
Centro de salud	400	0.8	Mercado ambulante	600	0.5	Terminal de camiones	300	0.7
Clínica hospitalaria	500	0.5	Motel	400	0.6	Transferencia de residuos sólidos	200	0.5
Club de golf	200	1.5	Oficina Pública	300	0.7	Universidad	400	0.9
Conector vial	900	0.8	Parque o jardín público	500	1.5	Velatorio	200	0.3
Crematorio	500	0.2	Paso a desnivel (elevado)	500	0.8	Venta de alimentos en calle	200	0.6
Entrada a ruta a desnivel	150	0.5	Paso a desnivel (deprimido)	500	0.6	Venta de materiales para construcción	200	0.7
Escuela primaria	400	0.6	Paso Peatonal	100	0.9	Vialidad elevada	100	0.7
Escuela Secundaria	400	0.7	Planta de tratamiento de aguas	200	0.5	Vialidad rápida	400	0.8
Estación de bomberos	400	0.5	Preparatoria o CCH	400	0.6	Zoológico	500	0.5
Estación de Transporte	500	0.5	Otros					

Tabla de Radios de Influencia de Cada Acción Urbana³⁶

Desde luego que antes de proponer una tabla se deberá hacer un análisis a la llamada influencia. Esta influencia provocada por la existencia de un elemento urbano tiene necesariamente que ser diferente de acuerdo a la combinación del elemento urbano y las características de la zona en que este se localiza, así por ejemplo un mercado situado en una zona habitacional media-baja tiene un radio de acción mucho más largo que en una zona residencial, lo mismo ocurre con cada uno de los elementos urbanos existentes en la zona, pero cuando se trata de proponer uno nuevo, este derramará su efecto plusvalorizante o minusvalorizante en forma totalmente diversa, tomando como centro la propia acción urbana. Se señala aquí que del efecto ilustrativo de la piedra en el agua no necesariamente se repite, pues tanto beneficio como perjuicio se verán comprendidos dentro de

³⁶ Tabla de elaboración propia

determinada área, misma que puede estar limitada en alguno de sus rumbos por un elemento natural (barranca, río, cañada etc. o uno urbano como una avenida, parque o edificación pública inamovible –palacio municipal, edificio catalogado etc.) de tal manera que a cada acción urbana corresponde un análisis de área de influencia, sirviendo de base las distancias aquí mencionadas como máximas.

d) Tabla de Cambio de Calidad en la Zona³⁷

		se convierte en esta										
		habitacional					comercial			industrial		
Si de ésta		Invasión	Popular	Med/Baja	Media	Med/Alta	Resid.	Com.Baja	Com.Media	Com.Alta	Ind.Ligera	Ind.Pesada
habitacional	Invasión	1	1.5	2	2.5	3	3.5	1.5	2	3	2	3
	Popular	0.5	1	1.5	2	2.5	3	1.5	2.5	3	1	2
	Med/Baja	0.7	0.8	1	1.5	2	2.5	1.5	2	3	0.75	0.8
	Media	0.65	0.7	0.8	1	1.5	2	1.5	2	3	0.7	0.75
	Med/Alta	0.6	0.65	0.7	0.8	1	1.5	1.5	2	3	0.6	0.5
	Resid.	0.5	0.6	0.65	0.7	0.8	1	0.75	0.4	2	0.5	0.5
comercial	Com. Baj	0.8	1	1.1	1.3	1.5	2	1	1.5	2	1.5	1.75
	Com.Med	0.7	1	1.1	1	1.5	2.5	0.75	1	1.25	1.5	1.5
	Com.Alta	0.5	0.7	0.8	1.1	1.5	2.5	0.7	0.75	1	0.6	0.7
industria	Ind.Ligera	0.6	1	1.2	1.5	1.7	2	1	1.2	2	1	0.8
	Ind.Pesada	0.6	0.75	1.25	1.5	2	2.5	1	2	3	1.2	1

La combinación de Factores, (Acción, Distancia y Uso), al promediarse, determinan el “**factor final resultante**” que deberá aplicarse al valor que siguiendo la tendencia natural de crecimiento deba tener el bien al momento de terminar la ejecución de la acción propuesta, obteniendo así el “valor futuro” del predio afectado por la Acción urbana correspondiente. Como se puede deducir, el Factor Resultante, puede ser superior o inferior a la unidad, lo que señala de una manera matemática que el predio ha ganado o perdido valor con motivo no solo del tiempo, sino de la combinación del efecto de los Factores ya citados, el beneficio del tiempo corresponde al propietario (no confundirlo con la *plusvalía*), el incremento o decremento del mismo valor al aplicar al anterior el Factor

³⁷ Tabla de elaboración propia

resultante, representa el Impacto Económico de la acción urbana y corresponde al ejecutor de la misma, quién de resultar beneficiado lo recibe mediante la contribución de mejoras o pago directo en “n” plazos negociados o bien en caso de demérito, el mismo lo cubre al afectado mediante algún mecanismo negociado que va desde el pago en efectivo por el monto de la pérdida (en plazos o de contado), la disminución o extinción del impuesto predial hasta cubrir el monto perdido, el cambio de uso de suelo que permite recuperar el monto no obtenido, etc.

Debe señalarse aquí que la hipótesis del trabajo señala la posibilidad de localizar el “estimado de Valor” que tendrá un predio en un futuro al verse impactado por la acción del tiempo, pero sobre todo por la inclusión de una acción urbana, ya sea pública o privada, motivo por el cual la tendencia natural se ve afectada. La recuperación de la plusvalía, así como la restitución del daño o pérdida de valor y los mecanismos para efectuarlos, no son motivo del presente estudio.

A continuación se presenta un ejemplo de cómo impacta un cambio en el valor con la sola inclusión de una acción urbana.

Supóngase en una Avenida importante la ejecución de un paso a desnivel. Este desde luego beneficia a la ciudad y derrama su utilidad más allá de su área de influencia, (así vemos que los Ejes Viales, 2° Piso de anillo periférico, etc. beneficiaron a la ciudad pese a haber perjudicado a unos cuantos).

La tendencia natural de crecimiento de valor señala un incremento de 1.25% anual y el desarrollo de la acción tardará un tiempo de 2 años para realizarse, por lo que del Valor actual de \$1,500.00 al término del período de obra debiera ser de $\$1,500.00 \times 1.0125^2$, esto es \$1,537.73 pero a la acción urbana corresponde un Factor de 1.2 y la distancia correspondiente al predio es de 100 M por lo que le corresponde un factor de: 0.9, y la zona en si no ha cambiado de clase, por lo que por este concepto el factor es de 1.00, por lo que el predio tendrá un Valor al final de la obra de $\$1,537.73 \times 1.033$ esto es de \$ 1,588.99

La plusvalía generada en el predio por la acción realizada es de \$ 1,588.99 (valor proyectado con la acción urbana) menos \$1,537.73 (valor normal o natural) \$ 51.26 por M² de tierra afectada.

Veamos ahora que sucede cuando una acción urbana (Central de Abastos) se proyecta en determinada zona

Ecuación Base: $[(\text{raiz } n \text{ de } (\text{Valor actual} / \text{Valor pretérito})^{n2/12}) \times (\text{Fact Final})]$													
Val. Actual	Val. Pretérito	Crecimiento en n periodos	Periodos	Crecim por período	Duración de Acción	Val. Natural final	Factor Acción	Factor Distancia	Fact. Uso- Calidad	F.RESULTANTE	Val Fin Calc	Diferencia	
			n		n2								
6,500	5,000	1.300000	5	1.053874	24	7,219.23	0.700	0.725	2.500	1.308	9446.16	2,226.93	
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	
ACCION A REALIZAR				Centro de abastos			Valor futuro normal				7,219.23		
Popular							Valor con la Acción				9,446.16		
Com.Media							Plus o minusvalía				2,226.93		

INPC actual	135.218	
INPC Pretérito	108.563	
Factor por INPC	1.246	
Inflacion anual	1.045	6227.63
Indice a 2 años	1.092	6799.29 V. por inflacion

	asignar
	copiar de tabla
n	Número de años (mm)
n2	Número de meses
	Calcula el modelo

- A Análisis de mercado
- B Análisis de mercado a la fecha
- C Crecimiento en el período analizado
- D N° de Períodos considerados
- E Crecimiento por período
- F Tiempo estimado para la realización de la Acción
- G Valor del M2 sin considerar Acción alguna
- H Factor propuesto para el tipo de Acción
- I Factor por distancia entre el predio y la Acción
- J Factor por cambio de uso - clase del suelo
- K Factor resultante de los tres anteriores
- L Valor final (crecimiento natural por Factor resultante)
- M Plusvalía (+) Minusvalía (-)

Es desde luego el caso ejemplificado, una acción dramática, pues se trata de la inserción de un centro de abastos en una zona en un tiempo previsto de 24 meses por lo que la zona, con el hecho mismo de la acción urbana, se modificaría al convertirse de una zona popular a una zona comercial de tipo medio. Este caso sirve sólo para ejemplificar el uso de la tabla propuesta.

Se debe observar que el factor distancia (propuesta para este caso a 80 M.) de la acción al predio analizado disminuye a medida en que la misma se encuentra lejos del predio, hasta convertir la distancia en un elemento indiferente, esto es cuando la acción no lo afecta en lo absoluto.

Este factor de distancia es obtenido mediante la fórmula: Raíz r (r = radio de Acción) del cociente resultante de dividir el Valor Actual entre el Valor Futuro (sin acción), todo esto elevado a la distancia existente entre la Acción y el predio, el resultado se multiplica por el Valor Actual; este resultado a su vez se multiplica por el Factor de Acción obteniendo así una cifra que se divide entre el Valor Actual.

$$\frac{\left[r \sqrt{\frac{VA}{VF}} \right]^d \cdot VA \cdot FA}{VA}$$

- r = radio de Acción
- VA = Valor Actual
- VF = Valor Futuro (sin acción)
- d = distancia
- FA = Factor de Acción

Sin embargo, es de considerar y esto debe hacerlo el valuador, que los autobuses que antes de la acción transportaban a la población residente en el área, ahora trasladarán a otro tipo de usuario, ya que antes el tránsito fue local o de conexión con otras zonas al menos similares y ahora la situación cambiará necesariamente.

Esta observación se encuentra considerada al asignar los factores de cambio de Uso-Clase.

COMO SE CALCULA EL IMPACTO ECONOMICO CAUSADO POR UNA ACCIÓN URBANA

A fin de establecer el procedimiento que deberá seguirse para determinar la pérdida o ganancia de valor de un predio cuando este ha sido afectado por una acción urbana, a continuación se presenta el proceso a seguir:

- 1.- Investigación adecuada de los valores actuales del predio (antes del conocimiento e la ejecución de la acción).
- 2.- Investigación histórica del valor prevaleciente en fecha pretérita
- 3.- Determinación del Índice de crecimiento en el período estudiado y deducción del mismo en cada unidad del periodo.
- 4.- Conocimiento de la acción para localizar el factor correspondiente a esta y el radio en que actúa.
- 5.- Señalamiento de la distancia del predio objeto a la acción urbana, a fin de determinar el factor distancia,
- 6.- Definición del factor de cambio de uso-calidad de la zona que se modificará con la acción que se planea ejecutar.
- 7.- Conocer el tiempo en que la acción deberá terminarse.
- 8.- Calcular mediante el Índice de crecimiento el valor natural del predio al término de la ejecución de la acción
- 9.- Multiplicar este valor futuro natural por el promedio de los tres factores analizados (Factor Resultante) a fin de definir el Valor Final con la Acción.
- 10.- Realizar una suma algebraica entre el valor final y el valor natural de manera de encontrar la pérdida de valor (minusvalía) o la utilidad propiciada (plusvalía).

Método de Antes y Después

El procedimiento de medición correspondiente es aquel que se conoce en la terminología de valuación con el nombre de “antes y después”, véase en qué consiste y cómo se debe aplicar.

No se requiere de mucha tinta para poder definir el método. Este se encuentra amparado en la lógica pura, veamos: Si se tiene un bien, y este mediante el o los procedimientos adecuados es justamente valuado antes de la presencia de la obra causal de la modificación en los valores, el resultado de esta valuación proporciona el valor “antes” o previo a la modificación. Acéptese \$100.00 empleando el mismo método, practíquese la valuación una vez transcurrido el efecto modificador, obteniendo así el valor “después”, el diferencial entre el valor antes y el valor después indica, sin más el beneficio, si la cifra se incrementó o el perjuicio (minusvalía) si la cifra disminuyó.

Este método es de una sencillez total, no requiere de mayor explicación, sin embargo, debe verse en donde está el problema.

El procedimiento valuatorio a realizarse “antes” debe ser efectuado verdaderamente antes, esto es precediendo al proceso especulativo y el avalúo de “después” conviene efectuarlo mediante un sistema de determinación, motivo por el cual el desarrollo del estudio de **Impacto Económico** se deberá apoyar en este método, del cual el avalúo forma parte importante.

El proceso de determinación anticipada, se sustentará en elementos históricos y estadísticos que permitan al ejecutante predecir en base a hechos consumados cual será el destino desde el punto de vista del valor que corresponde a tal o cual acción en determinada zona, pues no todas reaccionarán igual ante el mismo elemento.

Una acción urbana, traducida en obra arrastra consigo el efecto especulativo, mucho antes de la presencia de las obras, mismas que por ello en ocasiones no llegan a realizarse (fue el caso del fallido proyecto del aeropuerto en San Salvador Atenco durante el sexenio del Presidente Vicente Fox), haciendo prácticamente imposible localizar valores previos a la difusión del proyecto. Por ello la acción de gabinete, deberá ser apoyada en un método que proporcione confianza y transparencia al usuario y que se soporte en elementos estadísticos y de estudio totalmente confiables.

Si las autoridades pretenden capturar las plusvalías, lo primero que deben crear es un sistema claro y transparente para la medición de estas y aquí se propone uno. Es conveniente además señalar que este método cuantifica también la minusvalía, misma que debiera ser recompensada por quién pretende atrapar los beneficios, y lo lógico sería pensar que la mejor forma de justicia en la aplicación será generar, o capturar los recursos de quién se beneficia, para compensar la

pérdida a quién la sufra. Esto tiene un tinte realmente romántico, y no se debe dejar de aceptar que una de las razones de ser de la autoridad es proveer de comodidades a sus gobernados, no necesariamente cobrándole el beneficio, ya que se supone que para ello se pagan ciertos impuestos.

EJEMPLO

Ejemplificando el contenido de este trabajo, a continuación se expone la manera en que debe efectuarse el estudio para definir Valores pretéritos. Desde luego cabe aquí nuevamente la aclaración es probable que en el período en que el bien analizado sea afectado por la acción urbana, pudiera suceder algo fuera de control o no previsto, (terremoto, huracán, inundación etc.) situación que daría un sesgo notable al estudio realizado, pero considerando este hecho como eventual, es decir que las condiciones prevaletientes durante el período quinquenal precedente se conserven, la determinación del valor futuro deberá observar los siguientes requerimientos básicos para la realización de un calculo de impacto económico.

Desde luego es conveniente proponer la elaboración de una **Ley de Impacto Económico**, con su respectivo Reglamento haciendo que su aplicación tuviera el mismo peso que se ha venido dando al impacto Urbano-Ambiental.

Esta ley no puede más de ser sugerida en este estudio, siendo responsabilidad de la autoridad correspondiente (Jefe del Departamento del Distrito Federal y Gobernadores de los Estados) someter el proyecto a su aceptación.

Tomando como base los requerimientos del Estudio de Impacto Urbano, vigentes en 2008, y considerados como tales en el año 2000 mismo con que se cierra el lapso estudiado este trabajo propone las siguientes necesidades, mismas que deben ser cubiertas al efectuar un Estudio de Impacto Económico:

Se trata de definir el valor probable de un terreno que se verá afectado por la inclusión de una obra pública que consiste en la creación de un paso a desnivel (deprimido) automotor a una distancia de 60.00 M del mismo en una zona de habitación media, con lo que se convertirá en zona de Hab. media-alta.

El Valor actual es de	\$ 2,000.00 por M ²
Valor pretérito:	\$ 1,500.00 por M ²
Duración de las obras:	24 meses (2 años)
Factor de Acción:	0.60
Factor de distancia:	0.638
Factor de Uso - Calidad:	1.50 Pasaré de media a media alta
Factor final resultante:	0.913
Pérdida o beneficio:	- 196.02

Por lo que el predio se ve afectado con una pérdida de \$ - 196.02 por M²
Pasando de un Valor sin la acción de \$ 2,243.91 M² a
\$ 2,047.89 M² después de la Acción.

TABLA DE INFLUENCIA DE LA ACCION SEGÚN DISTANCIA									
CATALOGO DE ACCIONES Y RADIOS DE INFLUENCIA									
Factor Distancia		Distancia de la acción al predio		Radio de influencia de Acción		Factor de acción		Acción Urbana	
V a	Vp	d	R	fac.	Radio de Influencia	F.accion	Acción Urbana	Radio de Influencia	F.accion
0.638		60		500		0.6		Ampliación de Calle	
1.00		60		500		0.6		Asilo de ancianos	
						0.6		Asilo de animales	
						0.6		Banco	
						0.6		Baños públicos	
						0.6		Caseta de policía	
						0.6		Cementerio	
						0.6		Centro Comercial	
						0.6		Centro de abastos	
						0.6		Centro de salud	
						0.6		Clínica hospitalaria	
						0.6		Club de golf	
						0.6		Conector vial	
						0.6		Crematorio	
						0.6		Entrada a ruta a desnivel	
						0.6		Escuela primaria	
						0.6		Escuela Secundaria	
						0.6		Estación de bomberos	
						0.6		Estación de Transporte	
						0.6		Ferias populares	
						0.6		Gasolinería	
						0.6		Gimnasio	
						0.6		Hospital de emergencias	
						0.6		Hotel	
						0.6		Industria ligera	
						0.6		Industria pesada	
						0.6		Jardín de niños	
						0.6		Mercado	
						0.6		Mercado ambulante	
						0.6		Motel	
						0.6		Oficina Pública	
						0.6		Parque o jardín público	
						0.6		Paso a desnivel (elevado)	
						0.6		Paso a desnivel (deprimido)	
						0.6		Paso Peatonal	
						0.6		Planta de tratamiento de aguas	
						0.6		Preparatoria o CCH	
						0.6		Otros	
						0.6		Prostituto	
						0.6		Prostitución callejera	
						0.6		Reclusorio	
						0.6		Restaurantes	
						0.6		Sala de eventos sociales	
						0.6		Salida de ruta a desnivel	
						0.6		Sitio de taxis	
						0.6		Supermercado	
						0.6		Taller mecánico	
						0.6		Terminal de camiones	
						0.6		Transferencia de residuos sólidos	
						0.6		Universidad	
						0.6		Velatorio	
						0.6		Venta de alimentos en calle	
						0.6		Venta de materiales para construcción	
						0.6		Vialidad elevada	
						0.6		Vialidad rápida	
						0.6		Zoológico	

TABLA DE CAMBIO DE CALIDAD EN LA ZONA

		se convierte en esta										
		habitacional						comercial			industrial	
		Invasión	Popular	Med/Baja	Media	Med/Alta	Resid.	Com.Baja	Com.Medía	Com.Alta	Ind.Ligera	Ind.Pesada
habitacional	Invasión	1	1.5	2	2.5	3	3.5	1.5	2	3	2	3
	Popular	0.5	1	1.5	2	2.5	3	1.5	2.5	3	1	2
	Med/Baja	0.7	0.8	1	1.5	2	2.5	1.5	2	3	0.75	0.8
	Media	0.65	0.7	0.8	1	1.5	2	1.5	2	3	0.7	0.75
	Med/Alta	0.6	0.65	0.7	0.8	1	1.5	1.5	2	3	0.6	0.5
	Resid.	0.5	0.6	0.65	0.7	0.8	1	0.75	0.4	2	0.5	0.5
comercial	Com. Baj	0.8	1	1.1	1.3	1.5	2	1	1.5	2	1.5	1.75
	Com.Med	0.7	1	1.1	1	1.5	2.5	0.75	1	1.25	1.5	1.5
	Com.Alta	0.5	0.7	0.8	1.1	1.5	2.5	0.7	0.75	1	0.6	0.7
industrial	Ind.Ligera	0.6	1	1.2	1.5	1.7	2	1	1.2	2	1	0.8
	Ind.Pesada	0.6	0.75	1.25	1.5	2	2.5	1	2	3	1.2	1

Ecuación Base: $[(\text{raiz } n \text{ de } (\text{Valor actual} / \text{Valor pretérito})^{\wedge} n2/12)) \times (\text{Fact Final})]$

Val. Actual	Val. Pretérito	Crecimiento en n periodos	Períodos	Crecim.por periodo	Duración de Acción	Val. Natural final	Factor Acción	Factor Distancia	Fact. Uso- Calidad	F.RESULTANTE	Val Fin Calc	Diferencia
			n		n2							
2,000	1,500	1.333333	5	1.059224	24	2,243.91	0.600	0.638	1.500	0.913	2047.89	-196.02
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M

ACCION A REALIZAR
Media
Med/Alta

Paso a desnivel (deprimido)

Valor futuro normal	2,243.91
Valor con la Acción	2,047.89
Plus o minusvalía	-196.02

INPC actual	135.218	
INPC Pretérito	108.563	
Factor por INPC	1.246	
Inflacion anual	1.045	1868.29
Indice a 2 años	1.092	2039.79 V. por inflacion

	asignar
	copiar de tabla
n	Número de años (mm)
n2	Número de meses
	Calcula el modelo

- A** Análisis de mercado
- B** Análisis de mercado a la fecha
- C** Crecimiento en el período analizado
- D** N° de Períodos considerados
- E** Crecimiento por período
- F** Tiempo estimado para la realización de la Acción
- G** Valor del M2 sin considerar Acción alguna
- H** Factor propuesto para el tipo de Acción
- I** Factor por distancia entre el predio y la Acción
- J** Factor por cambio de uso - clase del suelo
- K** Factor resultante de los tres anteriores
- L** Valor final (crecimiento natural por Factor resultante)
- M** Plusvalía (+) Minusvalía (-)

CAPITULO 6.- CASOS DE ESTUDIO

Con el propósito de poner en práctica la idea que dio origen a este estudio, se analizaron los años comprendidos entre 1970 y 2000 correspondientes a cuatro polígonos urbanos. Desde luego cabe aclarar que el estudio de los valores se refirió exclusivamente a la tierra, y dado que los avalúos practicados en ese lapso incluyen construcciones y desde luego en su mayoría contemplan también el avalúo por el método del ingreso (avalúo de capitalización de rentas), de estos avalúos practicados por el autor en las tres décadas comprendidas en este espacio, solo se emplearon los datos del Valor de la Tierra, dato investigado en su momento para cada caso, y considerado dentro del análisis físico. Esto es, no se procedió al empleo del método Residual que consiste en definir el valor de la tierra a partir del valor del conjunto inmobiliario, del que se restan las partidas monetarias correspondientes a las mejoras; construcciones, instalaciones especiales y elementos accesorios para, localizando el residuo considerar éste como el monto correspondiente a la tierra. Este método, para ser preciso debe considerar que la tierra (en su aspecto de valor) se enriquece o empobrece en base a lo acertado de su uso, de manera que un buen proyecto, premia el valor de la tierra que lo soporta y viceversa, pero esta situación, cierta por si sola, distorsiona el Monto buscado, ya que lo que se ha pretendido es conocer la tendencia de los valores de la tierra nuda, durante el período de estudio y no la manera en que ésta ha sido afectada por las construcciones acertadas o no.

Ahora bien, como los polígonos urbanos seleccionados para la muestra obedecen a fraccionamientos de diversa índole y desde luego de fechas de origen también diferentes, la tendencia incremental de valor en cada uno de ellos resulta diferente. Esto es lógico pues cada polígono ha recibido diversas presiones resultado de, entre otras cosas, su ubicación, su vocación y la evolución misma, de la ciudad en que se asienta, y así encontramos que fraccionamientos como la Colonia Roma, ha pasado a ser, de un fraccionamiento residencial en su primera sección y habitacional en la siguiente etapa, a una zona en la que actualmente se encuentran gran cantidad de giros comerciales. En cambio las Lomas de Chapultepec, (que naciera en los años 20's con el nombre de Chapultepec Heights) surge como una opción residencial unifamiliar y se ha conservado prácticamente con ese uso, si hacemos caso omiso de las modificaciones en Paseo de las Palmas y Paseo de la Reforma en su primer tramo.

Tomando en consideración como válido lo antes expuesto para toda la muestra, esto se aplicará a los polígonos urbanos considerados.

Se estudiaron para este planteamiento cuatro fraccionamientos: Lomas de Chapultepec, (habitación residencial), Col del Valle, (Habitacional media), Col. Roma, (habitacional media alta, hoy habitacional y comercial), y Colonias Condesa e Hipódromo Condesa, (habitacional media y media alta, en la actualidad habitacional y comercial.)

Cada uno de ellos obedece a origen y comportamiento urbano radicalmente diferente. Esta característica ha sido tomada en consideración tanto en la elección de los mismos como en el análisis propio de su desarrollo económico durante el período de estudio.

Es conveniente por tanto presentar el perfil histórico urbano de cada uno de ellos para localizar tanto los elementos coincidentes como los discrepantes para enfocar el estudio en ambos y observar como el comportamiento social y urbano afectan el crecimiento o estancamiento (aún en ocasiones la disminución) del valor de la tierra en forma diferente en cada caso, pese a las coincidencias presenciales esto es, los acontecimientos históricos, tanto económicos como políticos e históricos que suelen estar presentes en todo el territorio nacional. Sin embargo su impacto es diferente entre una zona y otra, las características físicas de la tierra también han hecho que el comportamiento del valor de la misma difiera ante eventos presentes en una gran área geográfica (los terremotos afectan, disminuyendo el valor en las zonas de alta compresividad y por otro lado lo incrementan en las zonas que por su composición geológica no se han visto afectados. En 1985 la ciudad entera se vio afectada por los terremotos del 19 y 20 de septiembre, sin embargo la zona que mas daños presentó fue aquella correspondiente a la fundación de la ciudad, sobre el lecho lacustre, no así la localizada en los pedregales y el lomerío del poniente de la ciudad. Esto hizo que los habitantes de la zona afectada buscaran acomodo en las zonas “seguras” generando con ello una demanda atípica contra una oferta que de momento se vio disminuida, afectando desde luego el precio de la tierra hacia la alza, en las zonas demandadas y disminuyendo drásticamente los valores en las zonas dañadas.

Es sabido que la presencia (o ausencia) de ciertos elementos afecta en forma diferente a la zona urbana en la que actúan, así por ejemplo, la presencia de un elemento urbano de transporte como una estación del Metro o una terminal de transporte generan en zonas populares un incremento de valor en su área de influencia. El mismo elemento en zonas residenciales afectará a la baja la tendencia de crecimiento de valor.

La selección de las zonas de estudio no obedeció a la disponibilidad o falta de datos históricos, estos fueron obtenidos de las fuentes de información consultadas al efecto, cabiendo mencionar que el acervo propio de información generado por la práctica de la valuación durante un lapso superior al contenido en la muestra permitió llenar los vacíos que en algunos casos presentaba la información consultada en la Hemeroteca.

Ha sido notable encontrar que en ciertas épocas, en la hemeroteca consultada no aparece oferta alguna que pudiera servir de comparación con los elementos valuados y que se encuentran tanto registrados como consignados en este estudio.

En este sentido, este trabajo debe ser considerado como una fuente de estudio, pues en algunos casos transcurren tiempos diversos en que la oferta se extingue

por completo y quizá los datos contemplados en el trabajo correspondan a traslados de dominio en los que no necesariamente ocurrió una compraventa (sucesiones, donaciones etc.), para los que en cambio si fue necesario practicar una valuación.

Desde luego, es de mencionar que los datos de valor contenidos en los avalúos consultados no siempre coinciden con las inserciones pagadas que los diarios presentan, la explicación es clara: los diarios consultados manifiestan la “oferta” de venta, en cambio el avalúo presenta el monto en que debe realizarse la operación, no necesariamente la cifra en que se cerró la venta, pues esta pudo estar influenciada por estímulos de compra o venta por parte de los interesados en la operación, y este dato no es conocido –generalmente- por el valuador, el que actuando libremente debe expresar en su avalúo el “estimado de valor comercial o de mercado correspondiente al predio valuado”.

A continuación se presenta un recorrido rápido de los acontecimientos sobresalientes en los aspectos económicos, históricos, políticos y urbanos que se presentaron en el país y que debieron influenciar los valores zonales o patrimoniales, pues es de sobra conocido que ante un proceso de deterioro del poder adquisitivo de la moneda, o el rumor de que esto acontezca, los inmuebles pierden su potencial de productividad (la tasa de rendimiento disminuye) pero conservan el poder de recuperación que quizá otro instrumento no proporciona.

Así, y haciendo uso de la Tabla elaborada por el Ing. Manuel Aguirre Botello, gentilmente autorizada para su uso, es posible mencionar lo que sucedió en el país en cada uno de los años aquí contemplados:

TABLA DE DIVERSOS ASPECTOS QUE AFECTARON LA ECONOMÍA DE LOS HABITANTES DE MÉXICO³⁹

ASPECTOS ECONOMICOS

AÑO	PARIDAD	INFLACIÓN	EVENTO SOBRESALIENTE
70	12.50	4.69 %	Buen resultado a pesar del 68. GDO: Inflación Acumulada 17.33 %, Devaluación 0 %. Elecciones Electo LEA
71	12.50	4.96 %	Fin del desarrollo Estabilizador
72	12.50	5.56 %	Inicia la Estatización de la Economía, inicia con Teléfonos de México
73	12.50	21.37 %	El gasto del crecimiento acelerado y la estatización se financia con deuda externa
74	12.50	20.60 %	Inflación galopante, Paridad fija, se considera que el peso esta sobrevaluado
75	12.50	11.30 %	Crece la deuda externa llegando a 19,600 MDD (360% mas) Fuga de capitales
76	15.69	27.20 %	Devaluación total del 76 %, Inflación 136 % Devaluación a Rumores, Caos.
77	22.69	20.66 %	JLP. Apuesta al Petróleo, Certifican reservas probadas, México 4° Lugar mundial
78	22.76	16.17 %	PEMEX; precio del barril \$ 13.10 US
79	22.82	20.02 %	Surge el Mexdolar, suben las reservas a 12,000 MDD
80	22.95	29.84 %	Operan 20 plantas en "La Cangrejera", 58 Plataformas marinas, 673 Kms de Oleoductos.
81	24.51	29.69 %	Inversión de 27,000 MDD, Deuda 40,000 MDD. Sube tasa de Interés, Cae precio del barril
82	57.18	98.85 %	Devaluaciones, fugan capitales, caos JLP: inflación 459 %, devaluación 581.82 %
83	150.29	80.78 %	Caen reservas. Deuda externa 90.3 % del PIB.

³⁹ Fuente: Ing. Manuel Aguirre Botello, <http://www.mexicomaxico.org/voto/introsuper.htm>

84	185.19	59.16 %	Ser trata de renegociar la onerosa deuda externa.
85	310.28	63.75 %	México sin créditos durante más de 2 años. Apertura comercial. Ingreso al GATT
86	637.87	105.75 %	De 81 a 86 México pagó 85,184 MDD por deuda externa e intereses.
87	1,405.60	159.17 %	Cae precio de petróleo 11.00 D/b. Crak en bolsa. Inflación 159 %, devaluación 38.00 %
88	2,289-58	51.66 %	Sexenio gris, MMH: inflación total 3,710 % con una devaluación del 1,421 %
89	2,483.37	19.69 %	Salinas Privatiza Aeroméxico, Mexicana de Aviación , Telmex en venta
90	2,838.35	29.93 %	Venta de Telmex a Grupo Carso. Surge el Neoliberalismo.
91	3,016.15	18.9 %	La Banca regresa a manos privadas. El PECE se renueva por 4ª ocasión.
92	3,094.08	11.94 %	Suben exportaciones, paridad controlada, baja inflación, inversión, sube reserva
93	3.26	8.01 %	El déficit de cuenta corriente se nivela con inversión temporal. Aprueban el TLCAN
94	3.41	7.05 %	Fugan capitales, garantizan Tesobonos en dólares, cae reserva. Error de diciembre
95	6.60	51.97 %	Salinas: inflación 139.12 %, devaluación 38 % Zedillo enfrenta la peor crisis.
96	7.65	27.70 %	Con apoyo del tesoro de USA, FMI y BID se pagan tesobonos por 26,000 MDD
97	8.03	15.72 %	Privatizan FNM. Crecen exportaciones a 110 MDD
98	9.94	18.61 %	Concesión de 10,461 KM de vía a Ferromex. Se crean 713,000 nuevos empleos.
99	9.52	12.32 %	Tratado de Libre Comercio con la Unión Europea. Exportaciones 136.4 MDD
2000	9.36	8.96 %	BBV compra Bancomer. Zedillo: Inflación 226 %, devaluación 205 %, exportaciones 166 MDD

ASPECTOS HISTORICOS

AÑO	PARIDAD	INFLACIÓN	EVENTO SOBRESALIENTE
70	12.50	4.69 %	Mundial de futbol, LEA electo en julio
71	12.50	4.96 %	De timón, política populista. Matanza el 10 de junio.
72	12.50	5.56 %	Pugna entre Clase laboral y clase Empresarial instigada por actitudes de LEA
73	12.50	21.37 %	Asesinan a E. Garza Sada. LEA "las finanzas se manejan desde los Pinos"
74	12.50	20.60 %	Asilo político y empleo a Chilenos en el gobierno. Prolifera la guerrilla en Guerrero.
75	12.50	11.30 %	Crecimiento. LEA apedreado en CU, expropia miles de Has.
76	22.00	27.20 %	LEA "cumple" arriba PRECIOS Y ADELANTE incertidumbre. JLR electo sin oponente.
77	22.69	20.66 %	Los rumores de golpe a maximato; falsos. JLP tomó posesión, dió excelente discurso.
78	22.76	16.17 %	Intento de secuestro a Margarita Hermana de JLP y florece el nepotismo.
79	22.82	20.02 %	Características del sexenio: 1,155 empresas estatales, Corrupción y Frivolidad.
80	22.95	29.84 %	Las cuentas de cheques e inversiones en mexdólares llegan a 12,000 MDD
81	24.51	29.69 %	JLP "defenderé el peso como perro". Inicia crisis de confianza y fuga de capitales.
82	57.18	98.85 %	El 6° Informe, decreta Banca Estatal y Control de Cambios. Arcas vacías. Moratoria
83	150.29	80.78 %	Ante la crisis dice MMH: "No permitiré que el País se me deshaga entre las manos"
84	185.19	59.16 %	MMH revierte el control de cambios y deja Casas de Bolsa en manos particulares
85	310.28	63.75 %	Terremoto ° 8.1 8,000 muertos, caen múltiples edificios.

86	637.87	105.75 %	Característica sexenal: Actitud pasiva, alta inflación, deslizamiento y devaluación.
87	1,405.60	159.17 %	El crack de la bolsa propicia que quienes vendieron casas para invertir, las pierdan.
88	2,289.58	51.66 %	Pacto de Solidaridad. Salinas electo en julio, Cae el sistema de computo.
89	2,483.37	19.69 %	Sin legitimarlo Salinas toma posesión. El País estuvo al borde del abismo. Inicia RECE
90	2,838.35	29.93 %	Detienen a "La Quina" líder petrolero. Florece PRONASOL. (Solo Dar y dar, tortibonos)
91	3,016.15	18.9 %	Característica sexenal: Populismo (Solidaridad); neoliberalismo (apertura al exterior)
92	3,094.08	11.94 %	Autoritarismo excesivo, vislumbra posible "Salinato". Inversión externa especulativa.
93	3.26	8.01 %	Alto consumo y apertura del crédito, impulsa endeudamiento privado generalizado.
94	3.41	7.05 %	Alzamiento el Chiapas. Asesinan a Colosio y Ruiz Massieu. Elecciones EZPL gana.
95	6.60	51.97 %	EZPL 17,000 votos. Afronta la Crisis y a Marcos. Encarcela a Raúl Salinas. Dos sismos
96	7.65	27.70 %	Nace el EPR en Aguas Blancas Guerrero.
97	8.03	15.72 %	Muere Uruchurtu "Regente de Hierro" Elecciones, El PRI pierde mayoría en Congreso.
98	9.94	18.61 %	Crisis en Asia, Rusia y Brasil, pero México sale bien librado.
99	9.52	12.32 %	Candidatos: PRI: Labastida, PRD: Cárdenas, PAN: Fox. Huelga de 8 meses en la UNAM.
2000	9.36	8.96 %	Elecciones ejemplares en julio 2 VFQ electo, terminan 71 años de gob. del PRI.

ASPECTOS URBANOS

AÑO	PARIDAD	INFLACIÓN	EVENTO SOBRESALIENTE
70	12.50	4.69 %	Se inauguran Rutas 2 y 3 del Metro para el mundial México 70
71	12.50	4.96 %	Continúan drenaje profundo del DF, Descubrimiento de la zona petrolera de Cantarel
72	12.50	5.56 %	Estructura del Hotel de México (hoy WTC) 50 niveles 172 M.
73	12.50	21.37 %	Surge zona Turística de Cancun
74	12.50	20.60 %	Circuito Interior 1ª Etapa
75	12.50	11.30 %	Termina obra del Sistema de Drenaje Profundo.
76	22.00	27.20 %	Inician Central de Abastos del DF, Colegio Militar en Tlalpan
77	22.69	20.66 %	Nuevo complejo de cardiología Existen 4 Centrales de Autobuses
78	22.76	16.17 %	No se localiza ningún aspecto relevante
79	22.82	20.02 %	Inauguran red de 34 Ejes Viales con 500 Kms.
80	22.95	29.84 %	No se localiza ningún aspecto relevante
81	24.51	29.69 %	Inaugura Ruta 4 del Metro (tipo elevado)
82	57.18	98.85 %	Terminan Ruta 5 del Metro y circuito interior 2ª Etapa
83	150.29	80.78 %	Se inaugura Ruta 6 del Metro
84	185.19	59.16 %	Se levanta La torre de PEMEX, 52 pisos 214 M.
85	310.28	63.75 %	Ruta 7 del Metro
86	637.87	105.75 %	Tren ligero Taxqueña – Azteca adaptando tranvías
87	1,405.60	159.17 %	Inauguran Ruta 9 del Metro y Tren ligero Azteca – Xochimilco
88	2,289-58	51.66 %	No se localiza ningún aspecto relevante
89	2,483.37	19.69 %	No se localiza ningún aspecto relevante
90	2,838.35	29.93 %	No se localiza ningún aspecto relevante

91	3,016.15	18.9 %	Inauguran Ruta A del Metro
92	3,094.08	11.94 %	No se localiza ningún aspecto relevante
93	3.26	8.01 %	No se localiza ningún aspecto relevante
94	3.41	7.05 %	Inauguran Ruta 8 del Metro
95	6.60	51.97 %	Inauguran Ruta B del Metro 2ª Etapa
96	7.65	27.70 %	Inicia operaciones Nuevo Hospital Infantil
97	8.03	15.72 %	Inicia Proyecto Cantarel
98	9.94	18.61 %	Inauguran Torre Altus 40 pisos, 195 Mts.
99	9.52	12.32 %	Inauguran Ruta B del Metro 1ª Etapa
2000	9.36	8.96 %	No se localiza ningún aspecto relevante

CAPITULO 7.- CONCLUSIONES

La sencillez en la aplicación de la propuesta es verdaderamente simple, basta con definir con certeza el incremento natural del valor de los predios por afectar, -valuando correctamente el predio a la fecha del estudio e investigando adecuada y concienzudamente el valor de hace al menos 5 años- con estos datos se logra obtener el análisis de la tendencia de incremento (o decremento) del valor en la zona estudiada por el período correspondiente (mínimo de 5 años).

El resto es promediar los factores correspondientes a la acción y la distancia incorporando el que corresponde al cambio de clase de la zona en que se realice, obteniendo así un Factor Resultante que se hará intervenir en el Valor natural proyectado del inmueble determinando así el Valor afectado por la acción urbana pretendida a la distancia correspondiente y bajo los efectos de la zona en que se localiza el predio.

La diferencia entre el valor obtenido y el Valor natural proyectado determina el beneficio o la pérdida de valor de la mencionada acción, ya sea pública o privada.

Debe exigirse, dado que ninguna de las leyes correspondientes al Impacto ya sea ambiental, urbano o urbano-ambiental contempla el **Impacto Económico**, que previa la obtención del permiso, licencia o manifestación de construcción, se efectúe un estudio acerca de la transformación que la acción urbana provocará, considerando este a las propiedades dentro de un área de influencia que variará de acuerdo a la acción, a la zona en que esta se localiza y a la distancia que media entre el predio y la acción urbana.

Ejemplo: La línea 8 del Sistema de Transporte Colectivo Metro, localiza una estación en el área de Pantitlán, en un perímetro correspondiente a habitación popular con gran influencia industrial y a la que correspondía en promedio un Valor Unitario medio de \$ 150.00⁴⁰ esta estación inicia la línea que conecta el oriente de la ciudad con el poniente de la misma cruzando por una serie de urbanizaciones con comportamiento radicalmente diferente, veamos; Estación Puebla, (colonia del mismo nombre), Ciudad Deportiva, Velódromo (Col Jardín Balbuena), Mixhuca, (misma Colonia,) Jamaica (Mercado popular de abasto, en donde existe una transferencia con la línea 4 que corre de Santa Anita hacia el norte terminando en la Colonia y Estación Martín Carrera,) continúa a la estación Chabacano, (Col. Moderna y Tránsito) sigue a la estación Lázaro Cárdenas, (Col. De los Doctores) continuando al Centro Médico (en donde se conecta también a la línea 3 que une Ciudad Universitaria con el norte, estación Indios Verdes,) prosigue a la estación Chilpancingo (Col. Roma, Hipódromo Condesa) - continúa a Patriotismo (Col Escandón) Tacubaya (en donde se cruza con la Línea 7 que une Barranca del Muerto, en Colonia Guadalupe Inn, con El Rosario, Azcapotzalco)

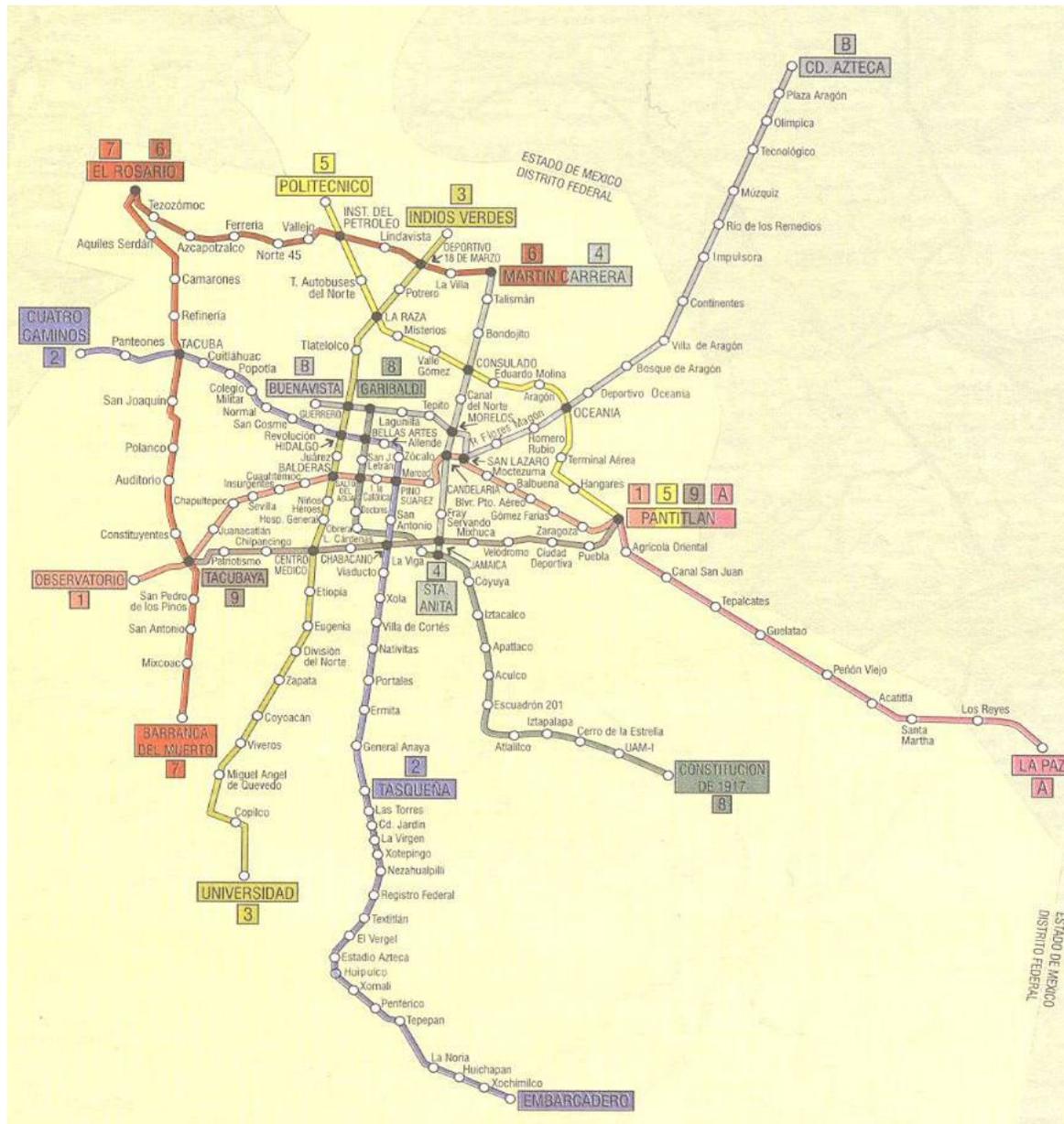
⁴⁰ Calle 5 Col Agrícola Pantitlán \$ 150.00 M2 Avalúo 509-70 del 13/03/70 Guardado en Libro 50, Av. 12 Col. Ignacio Zaragoza -al norte del Autódromo- \$ 300.00 M2 Avalúo 430-70 del 14/02/70 Guardado en Libro 49 (archivo del autor)

pasando entre otros por la Colonia Polanco; Estación del mismo nombre, localizada en la esquina de Arquímedes y Horacio, para continuar al norte hasta la Unidad Habitacional El Rosario.

La presencia de las Estaciones del Sistema de Transporte Colectivo representaron en todos los casos reacciones totalmente diferenciadas. Ciertas zonas fueron rescatadas, incorporándolas al proceso comercial pues la proliferación de espacios destinados al comercio *de paso* y toda clase de establecimientos comerciales surgieron de la noche a la mañana, una vez inaugurada la Línea. Desde luego el comercio ha venido incrementando con el paso del tiempo. Sin embargo, ¿que pasó en las inmediaciones de la Estación Polanco intercomunicada con el los cuatro puntos cardinales de la ciudad?, el efecto fue totalmente inverso, esto es: pese a que el servicio es el mismo, no lo es el sistema de vida de los vecinos. Es cierto que el habitante de Pantitlán, pagando el costo del boleto puede llegar con facilidad a Polanco, lo mismo ocurre con el habitante de Polanco para desplazarse a Pantitlán. La diferencia estriba en que el segundo no tiene a que ir a Pantitlán, y si lo hace, dispone de otro medio de transporte. En Polanco, la zona de influencia inmediata a la estación del Metro se vio degradada por incremento acelerado del tráfico peatonal que provocó la creación de una serie de establecimientos de inferior calidad a los que existían en la zona, obligando a algunos a desaparecer, y desde luego, la presencia del ambulante no se hizo esperar.

La pregunta razonable es la siguiente: ¿Se pensó en ello cuando se planeó la estación del Metro?. La estación Polanco, se localiza con una estación de por medio (San Joaquín, en la zona el cementerio del mismo nombre ubicado en la Colonia Legaria) de otra estación de Transferencia, en la que se cruza la Línea 2 que une Cuatro Caminos –al poniente- con Taxqueña, lo que ha motivado que en Polanco, el tránsito peatonal se haya incrementado. Si bien es verdad que pese a que el movimiento de personas en el interior es enorme, a la superficie solo acceden unas cuantas. Es importante hacer la aclaración de que hacia el sur, a escasos 500 metros (Paseo de la Reforma y Arquímedes) existe la Estación Auditorio de la línea N° 7 y que al desembocar en el parque recreativo de Chapultepec, tiene una gran afluencia durante todos los días, incrementándose notablemente los festivos por conectar a este con toda el área metropolitana.

RUTAS DEL SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO "METRO" A LA FECHA DEL PRESENTE ESTUDIO



CAPITULO 8.- GLOSARIO DE TERMINOS

A fin de establecer una convención semántica, en las páginas siguientes se encuentran escritas una serie de definiciones de conceptos y términos incluidos a lo largo de este trabajo. Así, por ejemplo, el término valor que es medular en este estudio, se refiere en general al aspecto económico y no al axiológico. Así cuando la palabra valor se encuentre desprovista de algún calificativo que puntualice la concepción del término empleado, deberá entenderse como **valor comercial**.

Es así que para mejor comprensión del trabajo realizado, a continuación se incluye un glosario de términos, incompleto desde luego, pero que se ha considerado suficiente al menos para seguir con claridad el tema del presente estudio.

Ha servido de base para este capítulo, el volumen presentado por el Ing. Santiago Briceño Ecker en el X Congreso Panamericano de valuación, celebrado en la ciudad de Sao Paulo, Brasil en agosto de 1979, justo un mes después de haber sido terminada su impresión. De este imprescindible documento se copia literalmente un párrafo del prologo escrito por el Economista norteamericano Frederick M. Babcock y del que este trabajo se hace solidario:

“Hay una clara necesidad de escritura significativa y de testimonio comprensible. Las palabras y frases simples, adecuadas e inteligibles son vitales. Debemos evitar la tendencia de repetir indiscriminadamente clisés y frases. El objetivo deberá perseguir siempre el uso de un lenguaje claro y sencillo. Formas estándar no deben ser sustituto para la narrativa clara en nuestro trabajo. Palabras ininteligibles, impronunciables, que implican una falsa precisión deben ser evitadas. Existe, por lo tanto, una gran necesidad de buscar cierta uniformidad en el uso de las palabras, así como de utilizar términos que le impriman a nuestro trabajo la mayor precisión más aún, existe la necesidad de mostrar la íntima relación que hay entre las palabras y el método. El razonamiento y los procesos en el avalúo son sugeridos por las palabras que usamos. Palabras inadecuadas llevan a métodos impropios o ilógicos y serias faltas de precisión. Palabras adecuadas llevan a métodos correctos”.

Este capítulo, no pretende ser un diccionario, para ello se recomienda ampliamente el uso del mencionado volumen del Ing. Briceño denominado *“Terminología de Valuación de Bienes Inmuebles”*⁴¹

AGLOMERACIONES URBANAS: Las aglomeraciones urbanas son las ciudades que ha tenido procesos de expansión urbana hacia municipios adyacentes en la

⁴¹ Briceño, Santiago: *Terminología de Valuación de Bienes Inmuebles*. Editorial Arte, Caracas Ven. 11 de julio de 1979

misma entidad federativa y tienen, en conjunto una población inferior a un millón de habitantes.⁴²

AVALÚO: Documento en el que se asienta el monto estimado en moneda correspondiente al bien de que se trata. Normalmente corresponde al valor del predio en el mercado.

AVALÚO TIPO: Se entiende por avalúo tipo al dictamen técnico que, a partir de la investigación exhaustiva, análisis y ponderación del mercado inmobiliario, permita obtener el valor real de un inmueble, el de cada unidad privativa contenida en un conjunto o grupo de inmuebles con las mismas características físicas, de ubicación, de uso, superficie privativa, número de niveles, clase, elementos constructivos y en su caso, instalaciones especiales y obras complementarias, y que se plasme en un documento que cubra los requisitos mínimos de forma y contenido.

BENEFICIO: Excedente de los ingresos sobre los gastos al final de una operación o ejercicio.

CENTRO DE POBLACIÓN: Localidad del país entre 2,500 y 15,000 habitantes.

CINESTESIA: Percepción de la posición y equilibrio de las partes del propio cuerpo⁴³.

CIUDAD: Área geográfica en la que un conglomerado humano se asienta para formar su hábitat. Cuenta necesariamente con los servicios correspondientes para desarrollar la vida incluyendo una forma de gobierno, mismo que se rige por una legislación. Se considera como Ciudad a todas aquellas localidades cuya expansión urbana no ha sobrepasado los límites del municipio donde se localizan.

COHERENCIA: Se refiere diversas manifestaciones del precio de un bien, las cuales guardan entre si una relación lógica⁴⁴.

COSTO: Suma de las erogaciones necesarias para la creación de un bien. Considera todas las partidas directas e indirectas en que se incurren.

DEFLACIÓN: Fenómeno que sucede cuando entre dos fechas se registra una disminución en el precio de los bienes.

DEFLACTAR: Convertir un valor monetario expresado en su valor nominal en otro expresado en términos reales⁴⁵.

⁴² Angulo Jiménez, Laura R. *Estudio de Mercado de Vivienda: Proyecto de tesina para Especialización en Valuación Inmobiliaria UNAM.*

⁴³ Moliner, María,. *Diccionario de uso del español* Gredos, 2007 Pág. 666

⁴⁴ Diccionario de la Real Academia Española, Madrid 1925, (pág. 297) (*del Lat. Cohærentia*) Conexión, relación o unión de unas cosas con otras.

⁴⁵ Moliner, María,. *Diccionario de uso del español* Gredos, Pág. 918

DEMANDA: Esta dada por los productos o servicios que los consumidores están dispuestos a adquirir. Algo puede ser útil y escaso, pero nadie lo quiere. (Una casa-habitación en el desierto donde no existe el mercado ó la demanda necesaria para ser deseado).

EDIFICACIÓN: a la construcción sobre un predio⁴⁶.

EQUIVALENCIA: Relación de igualdad entre dos bienes de naturaleza semejante, normalmente cuando se analiza el valor de un bien, lo que en realidad se hace es encontrar la igualdad de este con la moneda a la cual se relaciona.

{Equivalencia: cuando dos bienes equivalentes en mercados equivalentes tienen el mismo precio (ej. mercado automotriz)}

ESCASEZ: Es la oferta limitada de una mercancía. Algo puede ser útil pero no escaso. (Si un bien inmueble resulta escaso y a la vez útil, lógicamente aumentará su valor en el mercado ya que será más codiciado)

ESTANFLACIÓN: Fenómeno que se presenta cuando el aumento de los precios no es compensado por el aumento de los salarios devengados por el trabajador de manera que este se encuentra en condiciones desventajosas desde el enfoque de la vida normal que debe sostener.

IMPACTO: (Del lat. tardío *impactus*) 1 m. Choque de un proyectil u otra cosa contra algo. 4 Con adjetivos como *ecológico*, *ambiental*, etc., perjuicio ocasionado por la actividad humana en el entorno natural.⁴⁷

INFLACIÓN Y DEFLACIÓN: La inflación es el aumento medido en términos porcentuales del nivel agregado de precios entre dos fechas determinadas en un mercado general, o bien, de bienes específicos; si por el contrario, entre dichas fechas correspondiera una disminución en lugar de un aumento, se diría que ocurrió una Deflación: El nivel agregado de precios es la medida de los precios de los bienes y/o servicios de la economía en relación con la fecha base.

La inflación y/o la deflación, se encuentra medida en relación a los PRECIOS y no al VALOR de los bienes.

El incremento o la disminución del Valor se señalan bajo el término de PLUSVALÍA o MINUSVALÍA.

Cuando en una economía se presenta inflación continua combinada con una recesión o estancamiento de la actividad económica durante un período determinado, a dicho período se le llama “Estanflación”, situación que es frecuentemente vista en economías de tipo emergente.

⁴⁶ Reglamento de Construcciones para el D.F. Título 1° Disposiciones Generales; Capítulo Único, Artículo 2, Inciso VIII.

⁴⁷ Moliner, María: *Diccionario de uso del español*, Gredos 2007, pág. 1604 tomo 2

En múltiples casos la economía del trabajador, esto es su ingreso, se conserva por períodos largos en los cuales la inflación no está controlada y va en constante aumento.

INFLACIÓN: Aumento medido en términos porcentuales del nivel agregado de precios entre dos fechas determinadas en un mercado general, o bien, de bienes específicos.

INMUEBLE: Al terreno y construcciones que en él se encuentran.⁴⁸

INMUEBLE: Adj. Dic. De los bienes consistentes en tierras o edificios. U. t. c. s. m. (usase también como sustantivo masculino)⁴⁹

MEGALÓPOLIS: (Del nombre de una ciudad de la Grecia antigua, centro de la Confederación Arcadia) Ciudad muy grande, como México o Calcuta.⁵⁰

MEGALÓPOLIS DEL CENTRO: Es el resultado de la “metropolización” de varias zonas metropolitanas y aglomeraciones urbanas en la región centro del país.

MINUSVALÍA: Disminución en el monto económico esperado en determinado lapso, debe entenderse como lo contrario a la Plusvalía.

MONOPÓLICO: Existe un solo vendedor (se dice mercado Monopólico).

MONOPSONIO: Monopolio de demanda. Situación en la que el demandante, Siendo único, puede fijar a su arbitrio el precio de mercado.

MONOPSÓNICO: Existe un solo comprador en el mercado (se dice Mercado Monopsónico).

NORMALIDAD: Este principio asegura que los pronósticos de precio obtenidos para un mismo bien en un mismo mercado tienen todos, una distribución estadística llamada “distribución normal”.

OLIGOPÓLIO: Cuando existe un número reducido de vendedores que ejerce control sobre el precio y acapara la venta de un producto.

OLIGOPSÓNIO: Cuando existen pocos compradores para un bien determinado.

PERMANENCIA: Lapso durante el cual los precios se mantienen.

⁴⁸ Reglamento de Construcciones para el D.F. Título 1° Disposiciones Generales; Capítulo Único, Artículo 2, Inciso IX.

⁴⁹ Diccionario del español moderno, MARTÍN ALONSO, Aguilar P.591

⁵⁰ Moliner, María *Diccionario del uso del español*, Gredos 2⁵⁰ Reglamento de Construcciones para el D.F. Título 1° Disposiciones Generales; Capítulo Único, Artículo 2, Inciso IX.

⁵⁰ Diccionario del español moderno, MARTÍN ALONSO, Aguilar P.591

⁵⁰ Moliner, María *Diccionario del 007* Pág. 1912

PODER ADQUISITIVO: Es la capacidad del adquirente para comprar una mercancía.

Algo puede ser útil, escaso y demandado, pero no hay dinero para adquirirlo.

PLUSVALIA: Se entiende por Plusvalía, el incremento de valor que obtiene un bien por causas ajenas al mismo sin que este hubiese invertido en su mejora.

PRECIO: Se entiende por tal, a la suma de dinero pedida y algunas veces obtenida por la enajenación de un bien. Esta suma evidentemente indica que el bien está en venta. Intervienen fundamentalmente para fijar los precios dos factores: la Utilidad que afecta a la demanda y la Escasez que afecta la oferta.

Precio es pues, la razón de cambio o proporción en que se intercambian el dinero y la mercancía. Dicho de otro modo, la suma de dinero que se puede obtener mediante la cesión de un bien.

El precio no se calcula, se fija. Y toda definición de precio implica un incremento al monto del costo. Ese incremento: Afirma que dos bienes semejantes en mercados semejantes tienen precios semejantes y que la diferencia de precios es proporcional a las diferencias entre sus características (de bienes y de mercados).

RAZONAMIENTO ESPACIAL: el que nos permite planear nuestros movimientos antes de ejecutarlos.

RENTA: Utilidad o beneficio que rinde anualmente una cosa, o lo que de ella se cobra. Il Lo que paga en dinero o en frutos un arrendatario.⁵¹

SALARIO: Estipendio con que se retribuyen servicios personales.⁵²

SUBJETIVIDAD: 1) Cualidad de lo que existe solamente para el sujeto, para la conciencia del que lo experimenta. Es un carácter esencial de los procesos psíquicos, que sólo por el sujeto son conocidos directamente.

2) Unilateralidad en los juicios, que se forman a base del punto de vista propio. Intensa referencia al yo en los juicios.

SUBJETIVISMO: orientación filosófica que considera a la conciencia como dato primario y punto de partida de la filosofía. En su punto extremo, solipsismo. Es también la doctrina según la cual solamente existe una realidad: la subjetiva.

SUBJETIVISMO: 1. Tendencia a evaluar las experiencias en función del propio marco de referencia personal, 2. Punto de vista teórico que subraya la experiencia personal como la única base de la realidad. *Subjetivo:* 1. Relativo al sujeto o persona, 2. Relativo a la experiencia a la cual sólo tiene acceso el sujeto de la

⁵¹ Diccionario Salvat Enciclopédico Popular Ilustrado

⁵² Diccionario de la Real Academia Española, Madrid 1925

misma, 3. Que caracteriza a los sistemas de psicología que se centran en el sujeto y sus experiencias personales, 4. No susceptible a la realidad por consenso, 5. Perteneciente a los juicios emitidos sin el empleo de aparatos o instrumentos.

SUBJETIVO: Que se relaciona con el sujeto. Se dice de todo aquello que es únicamente percibido por el sujeto, o pensado por él exclusivamente.⁵³

SUBJETIVO: Todo fenómeno psicológico es subjetivo cuando sólo puede ser conocido por quién lo experimenta.

TASAR: Fijar un monto a un bien, este monto se expresa en moneda, y en general, pese a que en otros países centro y suramericanos este vocablo se emplea como sinónimo de Valuar, en México solo es empleado el término Tasar para efectos generalmente fiscales o tributarios. La relación entre Tasación y Valuación no necesariamente guarda una equivalencia, pese a que ésta suele ser inferior al valor del bien.

TIMOGRAFÍA: Es la ciencia que resulta de predecir el comportamiento que tendrán los precios en el mercado.

La Timografía se integra por cinco principios fundamentales:

Permanencia, Coherencia, Equivalencia, Proporcionalidad y Normalidad.

Tales principios configuran un modelo que explica con aproximación satisfactoria la realidad.

UNIDADES MONETARIAS: Se considera en este término al patrón en el que la economía mide o compara la equivalencia entre un bien y el poder adquisitivo de la misma, desde la invención de la moneda, esta se ha convertido en el elemento de comparación. En el acto de valuar, el técnico o Valuador realiza un proceso mediante el cual localiza la equivalencia en Unidades Monetarias que el bien sujeto a estudio posee, de aquí que un bien manifieste su Valor (económico) en determinadas unidades monetarias.

La denominación de estas depende de la entidad o país que la posee, en México la unidad es el Peso, en Estados Unidos; el Dólar, en Inglaterra; la Libra, en Europa; el Euro, etc., estas denominaciones hacen que en general un bien manifieste su Valor en relación al poder adquisitivo del país en que se ubican o bien, relacionando su monto con el de alguna moneda estable.

UNIDADES MONETARIAS:

Constantes o reales

Corrientes o nominales

Si hablamos de una serie de flujos de efectivo expresados en unidades monetarias constantes, significará que todos ellos están ligados a una misma fecha y que

⁵³ MERANI, Alberto, *Diccionario de Psicología*, Grijalbo, México, 1986

cada unidad monetaria expresada tendrá el mismo poder adquisitivo que las demás, entendiendo por poder adquisitivo el índice de la cantidad de bienes que se pueden intercambiar por una unidad monetaria. Si por el contrario, hablamos de flujos de efectivo expresado en unidades monetarias corrientes, se querrá decir que cada flujo de efectivo de un período específico estará afectado por una tasa inflacionaria, o por una tasa de productividad nominal respecto de los flujos anteriores o posteriores, por lo que cada unidad monetaria tendrá distinto poder adquisitivo de las otras.⁵⁴

UTILIDAD: Es la capacidad de una mercancía para satisfacer una necesidad o un deseo.

La medida del valor no depende necesariamente de la utilidad.

VALOR: Del latín, *valor, -oris.*) m. Grado de utilidad o aptitud de las cosas, para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite. Il **2**, Cualidad de las cosas, en cuya virtud se da por poseerlas cierta suma de dinero o algo equivalente. Il **3**, Alcance de la significación o importancia de una cosa, acción, palabra o frase. Il **4**, Cualidad del alma que mueve a acometer resueltamente grandes empresas y a arrostrar sin miedo los peligros. Il **5**, Uase también en mala parte, denotando osadía, y hasta desvergüenza. *¿cómo tienes VALOR para eso?; tuvo VALOR de negarlo.* Il **6**, Subsistencia y firmeza de algún acto. Il **7**, Fuerza, actividad, eficacia o virtud de las cosas para producir sus efectos. Il **8**, Rédito, fruto o producto de una hacienda, estado o empleo. Il **9**, Equivalencia de una cosa a otra, especialmente hablando de las monedas. Il **10**, *Mús.* Duración del sonido que corresponde a cada nota, según la figura con que esta se representa. Il **11**, Pl. Títulos representativos de participación en haberes de sociedades, de cantidades prestadas, de mercaderías, de fondos pecuniarios o de servicios que son materias de operaciones mercantiles. *Los VALORES están en alza, en baja, o en calma.* Il. Valor cívico. Entereza de ánimo para cumplir los deberes de la ciudadanía, sin arredrarse por amenazas, peligros ni vejámenes. Il **en cuenta**. *Com.* El que el librador de una letra de cambio, o de otro título a la orden, cubre con asiento de igual cuantía a cargo del tomador en la cuenta abierta entre ambos. Il **en si mismo**. *Com.* Fórmula empleada en las letras o pagarés para significar que el librador gira a su propia orden, y que en su poder el importe del libramiento. Il **entendido**. *Com.* El de las letras o pagarés, cuyo librador se reserva asentárselo en cuenta al tomador, cuando median razones que impiden a uno y a otro explicar con claridad la verdadera causa del deber. Il **2**. fr. Que indica connivencia o acuerdo consabido entre dos o más personas. Il **recibido**, o **recibido en efectivo, géneros, mercancías, cuenta**, etc. *Com.* Fórmula que significa que el librador se da por satisfecho, de cualquiera de estos modos, del importe de la letra o pagaré. Il **reservado en si mismo**. *Com.* **Valor en si mismo**. Il **Valores declarados**. Moneda o billetes que se envían por correo, bajo sobre cerrado, cuyo valor se declara en la administración de salida y de cuya entrega responde el servicio de

⁵⁴ Iloldi Salazar, Francisco: Tesina para obtener el Grado de Especialista en Valuación Inmobiliaria, UNAM enero del 2002

correos. Il **fiduciarios**. Los emitidos en representación de numerario, bajo promesa de cambiarlos por éste. Il **¿Cómo va ese valor?** o **¿Qué tal ese valor?** Fórmulas de saludo que preguntan por el estado de salud o de ánimo de la persona a quién se dirige la palabra.⁵⁵

Santiago Briceño lo define así: VALOR. La cantidad de una cosa que puede ser obtenida a cambio de otra. La relación de intercambio de una mercancía por otra, de esta manera el valor de una cosa puede ser expresado en término de otro. El dinero es el denominador común mediante el cual el valor de los bienes raíces son medidos en general.

El valor también depende de la relación de un objeto con las necesidades no satisfechas; a saber: escasez u oferta y demanda.

El valor es el monto presente de los beneficios futuros que surgen de la propiedad para los usuarios o inversionistas típicos.⁵⁶

VALOR: El concepto valor ordinariamente se usa en economía para denotar valor en cambio. Este valor en cambio de una mercancía se expresa como la cantidad de otros bienes o dinero que deben darse para la obtención de una unidad del bien citado. El valor del artículo depende de dos elementos: su deseabilidad y su escasez. Si un artículo es apetecido (debido a su uso, cualidades agradables etc.) tiene valor para el individuo, si nadie quiere cambiar algo por el, el valor será nulo, lo mismo que si es sobreabundante, caso del aire.

VALOR ECONÓMICO: Utilizado usualmente para describir el resultado de un enfoque de capitalización al valor y es, como mas propiamente, un indicador de valor⁵⁷

VALOR DE MERCADO: Se entiende como el monto en dinero que posee un bien de acuerdo a las preferencias de una comunidad.

VALORACIÓN: f. Acción y efecto de valorar.⁵⁸

VALORAR: tr. Señalar a una cosa el valor correspondiente a su estimación; ponerle precio.⁵⁹

Pese a esta definición es conveniente dejar en claro que un Valuador no pone precio a un bien, sino que estima la equivalencia en moneda que este bien posee

VALORÍA: (De valor.) f. Valía, Estimación.⁶⁰

⁵⁵ Diccionario de la Lengua Española Madrid 1925 Pág. 1222

⁵⁶ S. Briceño, opus cit Pág. 673

⁵⁷ S. Briceño. Opus cit. Pág 680

⁵⁸ Diccionario de la Lengua Española Madrid 1925 Pág. 1222

⁵⁹ Ibidem

⁶⁰ Ibidem

Como se puede deducir. El término Valor es una de esas palabras que tienen en sí una multiplicidad de funciones, las que en ocasiones hacen complejo el proceso valuatorio, entendido este como la actividad profesional consistente en VALORAR. Es decir estimar en términos de moneda o su equivalente un determinado bien.

VALOR DE MERCADO: Existen varias definiciones de Valor de Mercado, entre las que se mencionan las siguientes; obviamente se hace referencia a Inmuebles que es el motivo de este trabajo.

VALOR DE MERCADO: según las Cortes de California *, es: “El precio mayor en términos de dinero que el inmueble pueda tener, una vez puesto en venta abiertamente y por un tiempo razonable para encontrar comprador, el cual deberá tener conocimiento de todos los usos y propósitos para los que es útil y para los que tiene capacidad de utilidad”.

Dicho de otra forma; VALOR DE MERCADO: Es el monto más probable en términos de dinero que una propiedad se espera produzca en un mercado competitivo y abierto bajo todas las condiciones necesarias para una venta justa, en la que tanto el comprador como el vendedor actúan prudentemente, con conocimiento y asumiendo que el precio no está afectado por un estímulo indebido.

Implícita en esta definición es la consumación de una venta para una fecha específica y del traspaso del título de propiedad del vendedor al comprador bajo condiciones mediante las cuales: 1) el comprador y el vendedor están típicamente motivados, 2) ambas partes están bien informadas o bien aconsejadas, y cada una actúa en lo que considera su mejor interés, 3) se permite un tiempo razonable para la oferta en el mercado abierto, 4) el pago es hecho en efectivo o su equivalente, si las condiciones de mercado indican que prevalecen las ventas en efectivo, 5) el financiamiento, si lo hubiere, se realiza bajo términos típicos generalmente disponibles en la comunidad para la fecha específica y para el tipo de propiedad en su localización, 6) el monto representa una consideración normal para la propiedad vendida sin que sea afectada por cantidades y/o términos especiales de financiamiento, servicios, honorarios, costos o créditos incurridos en la transacción .

En el transcurso de los años se ha llegado a numerosas definiciones del VALOR DE MERCADO por las organizaciones profesionales, entes gubernamentales, tribunales etc., por lo que: A las personas que realicen servicios de valuación que puedan estar sujetas a litigación, se les recomienda que deben buscar la definición exacta del VALOR DE MERCADO en la jurisdicción en la cual los servicios se realicen.⁶¹

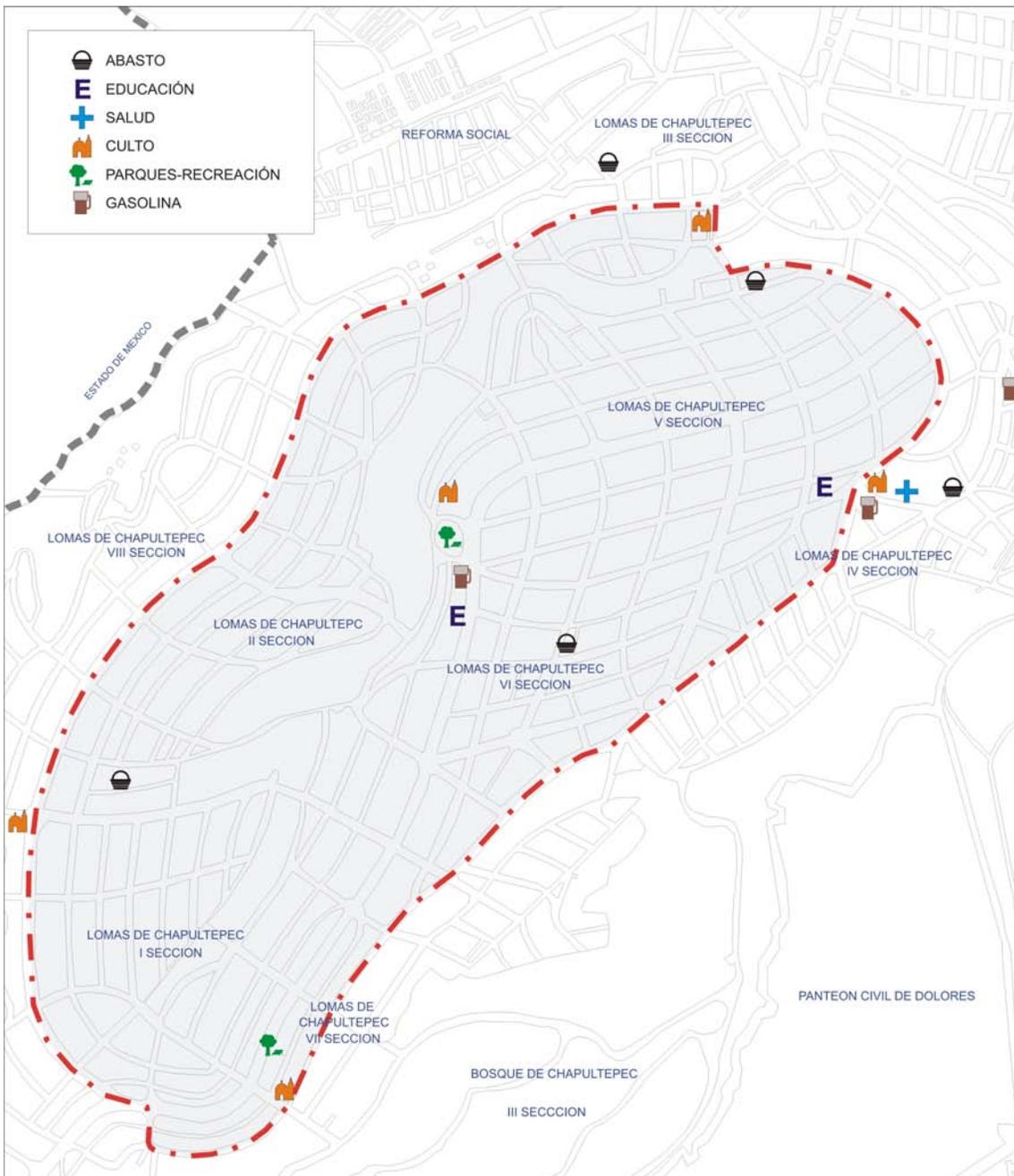
ZONAS METROPOLITANAS: Son todas aquellas redes de ciudades, donde los procesos de “metropolización” involucran a ciudades de diferentes países o estados o bien a ciudades de dos o más entidades federativas, así como aquellas grandes ciudades que tienen más de un millón de habitantes.

⁶¹ Santiago Briceño, Terminología de Valuación de Bienes Inmuebles. Editorial Arte, Caracas Venezuela (p, 1041) (pág. 677)

CAPITULO 9.- POLÍGONOS ESTUDIADOS

Para mejor definición y pese a que las colonias asentadas en estos obedecen a perímetros diferentes, se ha pensado que la delimitación estudiada, que no contiene la totalidad del área urbanizada, si considera la parte más importante de ella.

COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC



El polígono considerado para este estudio queda comprendido entre las avenidas siguientes: Al Noreste, Paseo de las Palmas en su tramo que se desarrolla desde el cruce con Monte Altai, al que corresponde una Lat. Norte $19^{\circ} 25' 47''$, Lat. Oeste $99^{\circ} 12' 40''$ y una Alt. Snmm de 2,289 M hasta la Av. Prado Norte con una distancia de 261.74 M al vértice al que corresponde una Lat. Norte de $19^{\circ} 25' 39''$, Lat. Oeste $99^{\circ} 12' 38''$ y Alt. Snmm de 2,300 M. de allí colinda al Oriente con resto de la misma Colonia hasta llegar a Paseo de la Reforma sobre la Av. Prado Norte con una longitud de 562.12 M correspondiendo a este vértice una Lat. Norte de $19^{\circ} 25' 36''$, una Lat. Oeste de $99^{\circ} 12' 20''$ y una Alt. Snmm de 2,287 M. Colinda al Sureste con otra fracción de la misma Colonia, y continúa con rumbo Sur-Oeste hasta encontrar el vértice de la Av. Virreyes en una distancia de 585.97 M hasta el punto en que se localiza un vértice al que corresponde una Lat. Norte de $19^{\circ} 25' 21''$ una Lat. Oeste de $99^{\circ} 12' 26''$ y una Alt. Snmm de 2,291 M, sigue al Sureste en 225.21 M sobre la Av. Virreyes hasta el vértice señalado con una Lat. Norte de $19^{\circ} 25' 13''$ Lat. Oeste $99^{\circ} 12' 28''$ y una Alt. Snmm de 2,301 M, sobre otro tramo de la misma Av. Virreyes se dirige en dirección Oeste en una distancia de 2,494.93 M en línea sinuosa hasta el vértice de intersección con el Paseo de la Reforma, en un punto al que corresponden los siguientes datos: Lat. Norte $19^{\circ} 24' 20''$ Lat. Oeste $99^{\circ} 13' 43''$ y una Alt. Snmm de 2,407 M, de allí con dirección al Este en 200.70 M hasta el vértice de confluencia con la Av. Palmas, el que se ubica con una Lat. Norte de $19^{\circ} 24' 24''$ Lat. Oeste de $99^{\circ} 13' 38''$ y una Alt. Snmm de 2,406 M cierra este polígono la Av. Palmas que se dirige al punto primero ya descrito, con una distancia de 3,175.81 M. hasta el vértice con la Av. Monte Altai.

La urbanización nace en los años 20 producto de la Empresa Chapultepec Heights la que inicia la venta de lotes el 22 de enero de 1922, con una lotificación promedio de $1,000.00 \text{ M}^2$ (el proyecto del fraccionamiento fue encomendado al Arq. José Luis Cuevas, mismo que había participado como proyectista del fraccionamiento Hipódromo de la Condesa.)

Las características de la urbanización son las siguientes: Calles y avenidas con trazo irregular siguiendo la topografía del terreno, sin observar el sistema del damero o emparrillado. En sentido longitudinal se localiza el trazo de tres avenidas; al sureste la Av. de los Madereros (hoy Constituyentes) que se inicia a partir de su intersección con la Av. Pedro Antonio de los Santos en la Colonia San Miguel Chapultepec y termina en la intersección con la Avenida principal de fraccionamiento, Paseo de la Reforma, justo en donde nacen las carreteras (federal y autopista) con destino a la ciudad de Toluca, al centro, como eje de la urbanización, la prolongación del Paseo de la Reforma (que originalmente llevó el nombre de Avenida de la Exposición (entre las calles de Lieja-Ródano y Paseo de la Reforma, justo frente al acceso principal al Bosque de Chapultepec y hasta la Avenida Antonio del Castillo, sitio en el que se levanta la fuente de Petróleos Mexicanos, la Av. del Castillo hoy se llama Boulevard Presidente Manuel Ávila Camacho o Periférico Poniente y el tramo que se analiza parte precisamente a unas cuadras de este crucero- Reforma y Prado Norte y Sur . Por el Noroeste discurre el Paseo de las Palmas que se inicia en el cruce con Ferrocarril de

Cuernavaca (hoy ciclopista) y el mencionado anillo periférico en su tramo Presidente Manuel Ávila Camacho, para terminar uniéndose con el Paseo de la Reforma.

La reglamentación del fraccionamiento naciente impone ciertas restricciones obligatorias para los propietarios, siendo de señalar las siguientes: Deberá iniciar la construcción a partir de 5.00 M del alineamiento, se dejarán libres de construcción las primeras dos terceras partes de los linderos colindantes y los últimos 5.00 M por todo lo largo del lindero del fondo paralelo a la calle. El uso de las construcciones será habitacional unifamiliar, habiéndose definido áreas para la construcción de edificios departamentales o de uso comercial. Las avenidas, al ser de un ancho superior a la media en su época, se ven ampliadas en 10.00 M gracias a las restricciones, lo que incrementa la distancia entre fachadas, las banquetas, con ancho de 3.00 M presentan una área jardinada al frente, la que al ser dotada de árboles permite la integración de los jardines a la calle misma creando así un fraccionamiento con vegetación abundante.

Los servicios de iluminación pública y cableado, siguen siendo aéreos, y los servicios de dotación de agua potable y drenaje conservan el sistema tradicional, esto es emplean para la colección de aguas negras y pluviales el mismo colector.

Sin embargo la superficie de los lotes y la restricción de uso mencionada permite la formación de áreas jardinadas sumamente generosas con lo que se logra una recarga de los mantos acuíferos superior a la observada en el resto de la ciudad.

Equipamiento urbano: La colonia al estar dirigida a la habitación de tipo residencial debe estar dotada de los servicios que la misma requiere, esto es; mercados, escuelas, hospitales, estaciones de gasolina y servicios, transporte público, parques, jardines y templos.



Es de mencionar que al estar la colonia enfocada a habitantes de economía superior, estos realizarán sus desplazamientos en vehículos propios; por lo que para comodidad de un área mayor el sistema de transporte solo emplea las avenidas principales descritas líneas atrás, careciendo por completo de transporte en el sentido transversal.

Se establecen cuatro centros comerciales: el primero en el sector oriental dando servicio a la zona conocida como Virreyes y que se localiza alrededor de la glorieta de Vosgos, Pedregal, y Aguilar y Seijas, el segundo se ubica en las calles de Monte Líbano, Monte Athos y Monte Everest, un tercero e en la Avenida Prado

Norte, Barrilaco y Monte Altai y el cuarto en las calles de Sierra Toira, Sierra Paracaima, Monte Líbano y Sierra Leona.



Áreas de comercio originalmente creadas y conservadas hasta la fecha como tales: 1.- Aguilar y Seijas, Vosgos y Pedregal. 2.- Sierra Leona, Monte Líbano, Sierra Toira, y Sierra Paracaima. 3.- Pardo Norte, Barrilaco, Monte Altai Av. De los Andes y 4.- Monte Athos, Monte Libano y Monte Everest.

Escuelas Públicas, se establecen dos, en la Avenida Prado Sur, (Carlos Alcalde) y otra en Paseo de la Reforma, entre Monte Libano y Alpes. Las escuelas particulares vendrán a incorporarse mucho tiempo después, pues la necesidad de las mismas se encuentra sustituida con la presencia de aquellas localizadas en la periferia, sin importar grandemente las distancias en una ciudad en que el tránsito permite aún el desplazamiento ágil por un lado, y por otro la seguridad imperante hacía eficiente y suficiente el sistema de transporte público existente el que si bien no era excesivo, si fue razonable hasta los años 60's. En los años 50's, surge el Centro Educativo Cumbres, en las calles de Rosedal, Patriotismo y Sierra Mojada.



Escuela pública en Prado Sur Carlos Alcalde

Hospitales: Solo se localiza un hospital; Maternidad en la calle de Río Hondo 26, de tipo privado y que data del año 1957 (10 de mayo) sin que la población haya incrementado la demanda de este servicio, si bien es verdad que existe desde el año de 1963 en la Av. Ejercito Nacional el Hospital Central de la Cruz Roja. (Desde luego, se considera que la presencia de hospitales y centros de salud, se vuelven indispensables en un asentamiento urbano, pero debemos considerar que la importancia mayor radica en la accesibilidad de estos, siendo así que en urbanizaciones destinadas a sectores de altos recursos, sus ocupantes requieren más que de la inmediatez, de rutas que permitan acortar distancias. Esto, con el tiempo debe ser evaluado pues las vías ágiles de los 90' no lo son ahora y mucho menos lo serán en el futuro inmediato. Estimamos que la presencia de este elemento de servicio, (hospitales) junto con estaciones de bomberos, escuelas y guarderías están sujetas al mismo tipo de comportamiento.

Las estaciones de gasolina se localizan, una en la calle del Pedregal, prácticamente al inicio de la Colonia, (hoy fuera de servicio), otra en el Paseo de la Reforma, junto al jardín público llamado República del Perú, mejor conocido como Svástica. (En la actualidad existe una estación en Prado Sur y Acueducto pero su presencia data de los años 70's), es de notar que la densidad de población y su relación con el parque vehicular se ha revertido en los últimos 30 años y sin embargo la población residente ha preferido carecer del servicio, tomando para ello las precauciones necesarias.



Estaciones de gasolina Paseo de la Reforma

Prado Sur y Acueducto.

Transporte Público: Como ya se mencionó, desde el origen de la urbanización, el transporte público solamente circuló por el Paseo de la Reforma, y por la Avenida Madereros, hoy Constituyentes, posteriormente se incorporó el servicio por la Av. Palmas, en sentido transversal, hasta la fecha sigue estando ausente.

Es de sobra conocido el problema que se origina cuando una ruta de transporte aborda una calle no diseñada para tal fin, el beneficio que brinda a las áreas servidas solo es comparable al deterioro que sufre la calle empleada,. Ahora bien, cuando la población servida demanda el servicio, este deberá estar presente en las arterias preparadas para ello, pero como en la mayoría de los casos esto no ha sido previsto, los transportistas invaden las arterias que mejores resultados económicos les brindan sin importar desde luego el deterioro que esta decisión conlleva.

Parques y Jardines: La Colonia solamente dispone de un Jardín Público, este se localiza en la confluencia de Paseo de la Reforma y la Av. Sierra Nevada, se le conoce como la Svástica, o parque República del Perú, por otro lado, hace las veces de Parque, el espacio jardinado llamado Parque Vía, localizado en Paseo de la Reforma, a partir de la Avenida Montañas Rocallosas terminando en Sierra Vertientes, así mismo se ha conservado como área verde, más que como parque público la zona de la barranca comprendida entre las calles de Sierra Leona y Av. Sierra Paracaima, entre Sierra Tarahumara (al sur) y Sierra Teyra; el tipo de urbanización, con lotes de extensiones grandes, hace innecesario el dotarla de espacios de recreación externos, por otra parte los espacios jardinados que forman la separación de las vías vehiculares como Paseo de la Reforma y Av. Palmas, suplen el espacio público requerido.



Jardín Parque Vía frente al templo Evangélico.



Parque República del Perú (Reforma y Sierra Nevada)

Templos: Existen desde el origen de la urbanización espacios destinados al culto público, estos se ubican en: Av. de las Palmas y Monte Altai ocupando la manzana completa, limitada por Monte Gamón y Av. Cordillera de los Andes (Covadonga), el segundo en Prado Sur esquina con Acueducto (Lourdes), el tercero en Av. de las Palmas esquina con Sierra Tarahumara, (San José de la Montaña), otro en Sierra Nevada (Sta. Teresita), estos pertenecen al culto católico, sobre Paseo de la Reforma esquina con Montes Auvernia se localiza un templo de culto Cristiano y otro en Sierra Madre esquina con Montes Escandinavos, destinado a “Iglesia Anglicana Número 405”.



Templo Evangélico en Parque Vía y M. Auvernia



Templo de Culto Oriental en Sierra Madre



Iglesia de san José de la Montaña



Iglesia de Nuestra Señora de Lourdes

La elección de este polígono, para el presente estudio obedece a su comportamiento dentro de la gran ciudad. Si observamos, y a ello se debe la presencia de este apartado, el comportamiento de la colonia y de sus habitantes, podemos aseverar que los cambios de uso prácticamente están ausentes, esto ha hecho que los ocupantes de la misma en pocas ocasiones trasladen su domicilio a otros sitios. Solo lo hacen aquellos que se ubicaron en zonas que cambiaron su uso (Av. de las Palmas en su primer tramo y Paseo de la Reforma, Prado Norte y Sur en sus primeros tramos, así como Montes Urales hasta Monte Pelvoux), al convertirse estas zonas en áreas comerciales, los valores del suelo adquirieron un aumento similar al que representó la pérdida de tranquilidad que había motivado la compra de los mismos predios años atrás, como este efecto –cambio de uso– se da en el tiempo en que surge una nueva opción –Bosques de las Lomas– los propietarios abandonan el lugar y buscan otro que les garantice lo que han

perdido. (Es seguro que jamás volverán a adquirir predios en las avenidas importantes.)

Si atendemos a este criterio en relación al uso del suelo en las calles que conservan su estado (y uso) original, que son la mayoría, vemos que el crecimiento del valor ha sido significativamente constante, la conversión del poder adquisitivo de la moneda en sus diversas épocas, (pesos, nuevos pesos, pesos, eliminación de tres ceros) ha sido captado por sus habitantes y ha motivado que su tendencia de crecimiento no se altere grandemente, y esto no es posible observarlo en otras zonas.

La división arbitraria en arterias A, B, C. hace que éstas últimas no representen diferencias marcadas con las señaladas con el tipo B, la razón es doble: hay pocas calles que guardan una condición de marcada diferencia con las B. Por otro lado, cuando existen es decir cuando encontramos calles cerradas, con conexiones mínimas a arterias tipo B, esta condición les proporciona una calidad de privacidad que en esta urbanización no solo no disminuye el valor, si no que generalmente lo incrementa.

COLONIA DEL VALLE



Este polígono se limita al norte con El Viaducto Presidente Miguel Alemán en su vértice con la Av. de los Insurgentes con las siguientes coordenadas: Lat. Norte: 19° 23' 59", Lat. Oeste: 99° 10' 14" y una Alt. Snmm de 2,289 M (esta altura ha sido tomada antes de iniciar el ascenso al puente del Viaducto Presidente M. Alemán), de este punto el polígono se limita al noreste por la Avenida División del Norte en tres tramos, de poniente a oriente: 443.00 M, 1,213.00 M y 90.00 M, llegando hasta Av. Cuauhtémoc, vértice al que corresponden: Lat. Norte 19° 22' 48", Lat. Oeste 99° 9' 34" y una Alt. Snmm de 2,245 M de donde colinda al oriente en 1,126.00 M hasta llegar al vértice Sureste en que se encuentra con la Av. Félix Cuevas punto al que corresponden: Lat. Norte 19° 22' 15" y Lat. Oeste: 99° 9' 54" correspondiéndole una Alt. Snmm de 2,272 M, lindando por el sur, de este último punto al vértice localizado en la confluencia de las Avenidas Félix Cuevas e Insurgentes en 1,507.00 M hasta encontrar su vértice al que corresponden las coordenadas siguientes: Lat. Norte 19° 22' 25", Lat. Oeste: 99° 10' 43" y una Alt. Snmm de 2,277 M. cierra el polígono el lindero poniente en 3,034.00 M lindero que parte del punto anterior sobre la Av. del los Insurgentes hasta encontrar el vértice primeramente mencionado con Av. División del Norte.

Las primeras señales de la urbanización datan del año 1908 durante el gobierno del Gral. Porfirio Díaz Mori en que funcionarios importantes del gobierno establecen allí lujosas casas de campo lo que dio pie a que con el tiempo, los Ranchos y Haciendas localizados en esta zona: Santa Cruz, San Borja, Santa Rita, Amores, Tlacoquemécatl, Nápoles etc., se fusionaran e iniciaran la urbanización de lo que se conoce actualmente con el nombre de Colonia del Valle, aunque en honor a la verdad también se dio origen a lo que hoy es la Colonia Nápoles, parte de Mixcoac y desde luego a Narvarte. Durante el primer período posrevolucionario, década de 1910 a 1920 esta urbanización, por lógica tuvo un crecimiento sumamente lento, hasta que en 1920 retoma un nuevo impulso viendo rodearse de construcciones importantes la zona de la hoy glorieta del Mariscal Sucre y la calle de Amores (tomando el nombre del Rancho de Los Amores) conectándose esta área con la colonia Roma, hacia el norte. Las construcciones originales fueron suntuosas y la lotificación en esa área fue de 1,000.00 M² para el lote típico, estos lotes con el tiempo y los cambios tanto de la economía como de la técnica se han venido fraccionando.



Imagen tomada en la esquina de Av. División del Norte y Av. Coyoacán que permite observar al fondo la Glorieta Mariscal Sucre.

Posteriormente, ya en la época de la gran expansión de la ciudad de México, la Colonia del Valle viene a ser un nuevo símbolo de la burguesía, y mediante un plan urbano producto de la Empresa "Colonia del Valle S. A. " (Inaugurada el 1° de febrero de 1908) sustituida poco tiempo después por la Cía. "Nueva Colonia del Valle S. A. la que inicia las obras del fraccionamiento al ver visto ampliado su plazo hasta el 29 de septiembre de 1926, quedando el desarrollo de esta colonia en manos de la Compañía Explotadora de Inmuebles Rivera Torres Hermanos misma que Inicia la venta a razón de \$2.50 por M² ⁶²

Las características de la urbanización son las siguientes: Calles y avenidas con trazo regular atendiendo a un terreno plano, intentando conservar el trazo del damero prevaleciente en la ciudad de México y continuando la traza de las colonias Roma Sur, y Nápoles. Por el oriente se localizan los llanos de la antigua hacienda de Narvarte, los que posteriormente serán lotificados siguiendo una urbanización parecida a la de la Colonia del Valle. Narvarte.



Av. División del Norte al cruce con Xola

⁶² Historia oral de los Barrios y Pueblos Arq. Edgar Tavares López (Pg. 79) Préstamo de la Ant. María Jesús Real García Figueroa (investigación documental e iconográfica)

La nomenclatura original se ha conservado hasta nuestros días y obedece a los nombres de las Haciendas y Ranchos que cedieron sus tierras para el fraccionamiento, también adoptó nombres propios de filántropos como Torres Adalid, Romero de Terreros, Concepción Béistegui, Mier y Pesado, Periodistas como Heriberto Frías, Patricio Sanz, y otros. En fechas recientes, algunas calles cambiaron su nombre por otros que no tienen arraigo en la población (Samuel Ramos, Prof. M. Serrano, y otras, hasta que algunas como Eugenia cambian de nombre por “Eje 5 sur”)

Las vías importantes seleccionadas para este estudio con la clasificación “A” son desde luego aquellas que ciñen el polígono, pero por su importancia comercial destacan algunas otras como la Avenida Matías Romero, de Oriente a Poniente, la Av. Coyoacán, De Norte- Sur, Av. Colonia del Valle de Nororiente a Surponiente.

A partir del trazo de los Ejes Viales a finales de los 70's, se convierten en tal las Avenidas Gabriel Mancera, Eugenia, Félix Cuevas, San Borja, Av. Coyoacán. Es de mencionar que a partir de esa época en que se trazaron los Ejes Viales, una de las colonias que mas sufrió el cambio fue precisamente la colonia del Valle, ya que prácticamente todas sus arterias se han convertido en ejes, dada su solución de continuidad en los rumbos norte-sur y oriente-poniente, quitando a la misma la tranquilidad de que en otros tiempos disfrutó.



La transformación urbana es clara, la colonia ha perdido totalmente la fisonomía original con la inclusión de ciertos elementos como los “Ejes viales” que si bien se consideraron altamente benéficos para la ciudad, no lo fueron para los habitantes de esta área, existen si, los pasos peatonales, pero ¿Cómo los utiliza una persona con reducción en su capacidad motora? Seguramente, vive en un mundo diferente al de su vecino de enfrente. (Félix Cuevas y Sánchez Azcona)

La Colonia del Valle, representa para la ciudad de México en los 40's, el hábitat de la burguesía de la mitad del siglo XX, (las familias de altos recursos demandan espacios en las Lomas de Chapultepec y Polanco,) empresas desarrolladoras de gran prestigio inician la construcción y financiamiento de viviendas en gran escala, la industrialización de la construcción tiene su auge precisamente con el

nacimiento de esta colonia. La banca oficial y privada aporta fondos para la construcción y esta tiene una gran demanda en la población creciente que encuentra en esta urbanización la oportunidad de hacerse de vivienda en un lugar bien comunicado pues precisamente en esta época la ciudad inicia su expansión hacia el sur y poniente al agotar el suelo urbano de las colonias tradicionales. Al mismo tiempo se ha iniciado el desarrollo de otras colonias como: la Ciudad de los Deportes, la Colonia Nochebuena ocupando los predios de las antiguas ladrilleras de Mixcoac, en aquel entonces el Departamento del Distrito Federal construye el Parque Luis G. Urbina conocido como Parque Hundido y desde luego se conectan con la Avenida de los Insurgentes (conocida en un inicio como la Av. Centenario) los poblados de San Ángel, y Tlalpan que a partir de esos años forman ya indiscutiblemente parte de la Ciudad.

A inicios de la década de los 50 se inauguran las instalaciones de la Ciudad Universitaria con lo que se centralizará la enseñanza superior, dejando como sedes alternas los antiguos edificios que se ocuparon en el Centro histórico de la ciudad. Indiscutiblemente, esta magna obra funcionó como inmenso imán para el desarrollo de la capital hacia el sur.

El desplazamiento diario de miles de estudiantes, maestros y, trabajadores en general, inicia una gran demanda de espacios para alimentación, vivienda y comercio, lo que dará pretexto para subdividir grandes lotes y dar cabida a construcciones modernas modificando no sólo la saturación del suelo con el incremento de la población, sino provocando la prolongación de avenidas como la “Casas Alemán” hoy Av. Universidad.

Las restricciones para la construcción en la colonia del Valle, no existen por parte de los desarrolladores. Estas parten como en la colonia Roma, de las autoridades del Departamento del Distrito Federal, la lotificación tiene además diversos tipos de lote, que en promedio adoptan la proporción tres a uno, es decir 10 x 30 M siendo mayores aquellos que se localizan sobre la Avenida de los Insurgentes, la que en origen se destina a habitación únicamente.



Vista actual de la Av. Universidad.

Servicios Municipales. Por tratarse de una urbanización moderna esta se dotó desde un principio con los servicios con que cuenta ahora, si bien en algunas arterias como la Av. Coyoacán Y Félix Cuevas circulaba el tranvía eléctrico, ahora desaparecido, ostentando banquetas de seguridad para abordarlo, el resto de la colonia conserva su urbanización original. La mayoría de las arterias tenía circulación en ambos sentidos.

Desde luego mencionaremos aquellos servicios con que la colonia cuenta en la actualidad, es decir en los últimos treinta años. Los originales han sido conservados, la iluminación y el cableado siguen siendo aéreos, la dotación de agua potable y la red de drenaje, conservan el sistema tradicional, esto es, la última emplea para la conducción de aguas negras y pluviales, el mismo colector.

Equipamiento Urbano: La Colonia surge con un enfoque destinado a la habitación de carácter medio y comercial, pero no de oficinas, salvo sobre la Av. De Los Insurgentes, en sus primeras calles, cercanas al Río de La Piedad (hoy Viaducto Presidente Miguel Alemán)

La dotación del equipamiento urbano es el tradicional: mercados, escuelas, hospitales, estaciones de gasolina y servicios, transporte público, parques y jardines, templos.

Este equipamiento difiere del proporcionado a Las Lomas, considerando el nivel económico de los usuarios, si bien se moderniza, en relación al resto de la ciudad. La densidad de habitantes es de 135 hab/ha.

No se debe olvidar que esta colonia nace casi simultáneamente con la colonia Polanco pero posterior a la colonia Anzures: No obstante, las condiciones y los requerimientos no son radicalmente diferentes. por ejemplo: las guarderías, no se consideraban indispensables por lo tanto no se pensó en ellas. (Es de justicia hacer notar que el hecho de que estas no hayan sido contempladas desde su origen, no se debe a una deficiencia en el proyecto urbano, sino que las condiciones de vida son las que el tiempo ha modificado.)

Hasta la fecha existe el Mercado Municipal, "Mercado de la Colonia del Valle", localizado en las calles de Romero de Terreros esquina con Av. Coyoacán y calle Mier y Pesado. En los alrededores del mercado se ha generado la zona comercial que se ha desbordado, pero en general, lo que se podría denominar zona de abasto se localiza en este lugar.

Otro mercado público se localiza en la cabecera norte de la manzana comprendida en las calles: Miguel Laurent (norte) San Francisco (poniente) y Patricio Sanz (oriente) y San Lorenzo (por el sur).



Mercado de la Colonia del valle, visto desde la calle Romero de Terreros. En la gráfica es posible apreciar el perfil comercial de tipo mercado que prevalece en la zona, esta misma observación se extiende a las calles vecinas.

Escuelas: En el plan original de la Colonia, se destinaron grandes predios en las calles de Amores (Colegio México), Gabriel Mancera (Miguel Ángel), Concepción Béistegui (Centro Universitario México), Adolfo Prieto (Tarbut), Av. Coyoacán y Ángel Urraza (escuela pública) y otras para dar alojamiento a escuelas públicas y privadas, pudiendo decir que la dotación de este tipo de servicios es abundante en la zona. Con el tiempo el nivel socioeconómico de la población residente en la misma demandó escuelas de todo tipo y estas surgieron por todos los rumbos de la colonia.



Instituto México en la esquina de las Calles de Amores y Miguel Laurent y “Colegio de Bachilleres” en la esquina de Nicolás San Juan y Matías Romero.



Escuela Secundaria oficial situada en la esquina de Ángel Urraza y Av. Coyoacán.



Hospital 20 de noviembre (Manzana comprendida por Av.Félix Cuevas, Calle Roberto Gayol, San Lorenzo y Av. Coyoacán

Hospitales: Pese a que en origen estos no estuvieron presentes, en la actualidad, y nos referimos como siempre al período que abarca este estudio, los hospitales, sobre todo públicos se encuentran presentes, así vemos clínicas del IMSS en Gabriel Mancera y Xola, otra en Gabriel Mancera y San Borja, el importante Centro Hospitalario Veinte de Noviembre en Av. Coyoacán y Félix Cuevas (ocupando toda una manzana), Existen también una gran cantidad de clínicas y hospitales privados dedicados a toda clase de tratamientos, así como una unidad del IMSS destinada a escuela de manualidades en la Av. José María Rico.

Las estaciones de gasolina se encuentran presentes en el polígono estudiado, en los siguientes puntos:

Avenida de los Insurgentes y Viaducto Presidente Miguel Alemán. Esta es la única dentro del polígono, originalmente existió una gasolinera en la esquina de Av. de los Insurgentes y Av. Colonia del Valle, ahora transformada en lote y venta de automóviles y motocicletas.



Estación de gasolina en la esquina de Av. de los Insurgentes y Av. División del Norte.

Transporte Público: Desde el origen de la Urbanización, el transporte público circulaba con profusión por la Av. De los Insurgentes y Avenida Coyoacán, Calle de Amores, Gabriel Mancera, Av. División del Norte, Félix Cuevas.

Bajo la Avenida Universidad circula hoy la Línea 3 del Metro (que conecta norte y sur desde Indios Verdes hasta Ciudad Universitaria) con estaciones en Av. Universidad y Emiliano Zapata, (Avenida que continúa al poniente con el nombre de Av. Félix Cuevas y otra en la confluencia de Av. Universidad y División del Norte. (Este cruce se desenvuelve en una gran glorieta en la que funcionó por muchos años un Centro de reunión llamado Riviera, lo que hasta la fecha es recordado por la población denominando a este punto “Glorieta del Riviera”) cuando en la actualidad se llama “Plaza General Francisco Villa”).



Plaza, más bien conector entre las Avenidas División del Norte, Cuauhtémoc y Av. Universidad, antes llamada “Glorieta del Riviera”

Parques y Jardines: La Colonia dispone de parques recreativos dentro del polígono, uno de ellos es el Jardín de la Calle de Tlacoquemécatl, (sito en la calle de este nombre, Moras, Pilares y Adolfo Prieto) otro el de San Lorenzo, (calle Manzanas, Magnolias, Fresas y San Lorenzo), otro se localiza en las calles de Heriberto Frías, Pilares, Pestalozzi y Matías Romero y desde luego el que se localiza en la Avenida Coyoacán, Morena y Providencia, Cabe destacar un jardín público de gran popularidad que actualmente se encuentra formando una isla comunicada por pasos peatonales elevados, nos referimos a la Glorieta del Mariscal Sucre en el cruce de División del Norte y Amores.

Templos: Existen dos templos (capillas, si se quiere,) de origen Virreinal del Siglo XVII o XVIII que se conservan y aún se destinan al culto público, uno el de San Lorenzo, dedicado al mismo Santo en el Parque que lleva su nombre.



Templo de San Lorenzo
Xochimanca (Siglo XVII) en las
calles de Manzanas.

Y el otro del mismo período es el ubicado en las calles de Moras, Pílares, Adolfo Prieto y Tlacoquemécatl en el parque del mismo nombre.



Iglesia y Parque de Tlacoquemécatl

Al oriente del Parque San Lorenzo se levanta un templo de arquitectura contemporánea dedicado a Santa Mónica el cual tiene frentes a calle de Tejocotes y a la Av. San Lorenzo

En relación a la división jerárquica adoptada en Arterias "A", "A'", "B", "C". podemos observar que éstas últimas (C) presentan el mismo comportamiento de las que se encuentran en la Colonia Roma, estas no son aquí mas frecuentes y

representan diferencias marcadas con las señaladas con el tipo “B”, la razón es doble: No conducen a puntos de atención y son definitivamente más angostas.

En las calles “B”, en es frecuente observar que el uso el suelo haya sido violentado, modificando el destino original, habitacional, por el de oficinas, en cierto tiempo surgieron edificios departamentales en condominio y en la actualidad la tendencia o vocación de la zona presiona en este sentido. La razón es lógica; la ubicación, los servicios y la saturación de la colonia obligan necesariamente hacia la verticalidad.

Existe un pequeño polígono con comportamiento particular, este actualmente se encuentra regulado por un Programa Parcial denominado Insurgentes San Borja que data del 20 de diciembre de 1993 en el que se localizan los valores más altos y cuyo uso es predominantemente unifamiliar.



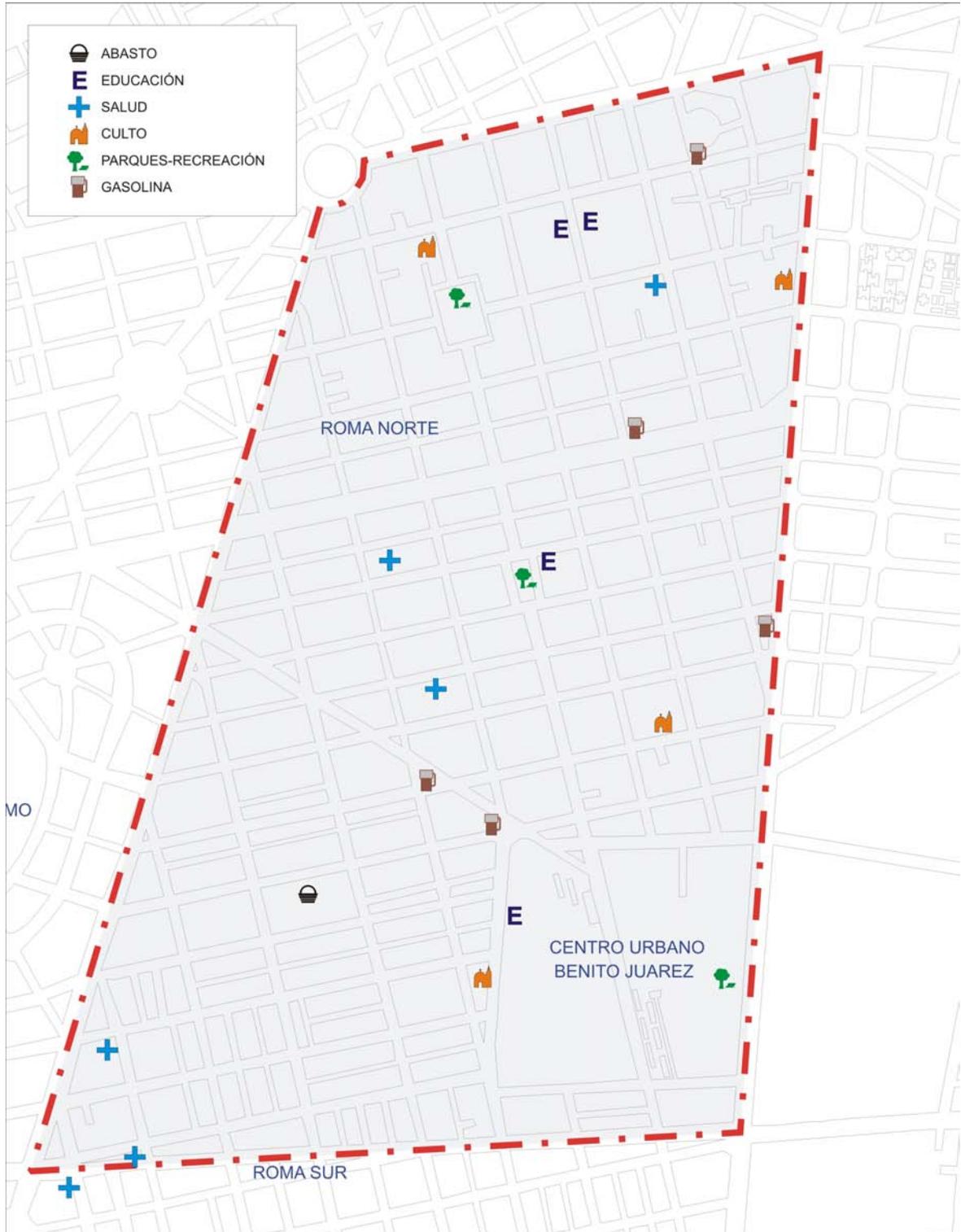
En la esquina de Félix Cuevas (E. Zapata) y Av. Universidad se localiza una Estación del transporte colectivo Metro, y desde luego la aparición –regularizada- por las autoridades no se hace esperar con la clara degradación de la zona en donde además de la inseguridad, el espacio público se ve invadido de vendedores irregulares

VALORES HISTÓRICOS

En las arterias principales denominadas “A”, “A”, “B” y “C” el comportamiento de los valores ha sido recogido para el presente trabajo en forma frecuente, sin embargo, y para poder presentar el comportamiento de los mismos en una forma accesible, a continuación se presentan cortes quinquenales, mismos que posteriormente se encuentran graficados de tal manera que permitan localizar la tendencia en el incremento y por tanto localizar la fórmula que permite proyectar a futuro el valor esperado.

Este comentario es válido para cada uno de los polígonos estudiados, pero conviene dejar en claro que pese a que en los archivos consultados como en los diarios en que se publican las ofertas, no todos los días revisados dieron frutos y así se encuentran arterias en que los valores solo se encuentran verificados en forma por demás aislada, sirviendo el dato de valor como un apoyo para verificar las tendencias zonales.

COLONIA ROMA.



Este polígono tiene como lindero Norte a la Avenida Chapultepec, entre las coordenadas. Lat. Norte 19° 25' 21" y Lat. Oeste. 99° 9' 48" y una Alt. Snmm. 2,243 M correspondientes a la Glorieta de los Insurgentes, en una distancia de 970.00 M hasta llegar a las coordenadas: Lat. Norte 19° 32' 33" Lat. Oeste. 99° 09' 14" y una Alt. Snmm. de 2,245 M. correspondientes al vértice con Av. Cuauhtémoc, de donde parte al sur con una distancia de 2,145 M. hasta encontrar el vértice con la Avenida Baja California a la que corresponden las siguientes coordenadas: Lat. Norte. 19° 24' 23", Lat. Oeste 99° 09' 18" y una Alt. Snmm de 2,239 M, de este punto al vértice que forman la Av. Baja California y Av. de los Insurgentes, en una distancia de 1,381 M hasta las coordenadas siguientes: Lat. Norte: 19° 24' 21", Lat. Oeste: 99° 10' 06" con una Alt. Snmm. de 2,224 M. y finalmente, de este punto hacia el norte formando el lindero poniente hasta el primer vértice anotado, en que se cierra el Polígono, en una distancia de 2,054 M. *"Los primeros indicios de la urbanización datan del año 1902 producto de la Empresa fundada por Edward Walter Orring empresario inglés, quién con ese fin anuncia haber comprado los terrenos del Potrero de Romita la que Inicia la venta de lotes el año de 1903 a un precio promedio de \$ 25.00 M² (peso oro, con enganche del 10% y el resto pagadero a 10 años, si la compra se efectuaba de contado la fraccionadora concedía un descuento del 10%) con lotes grandes de 20, 25 y hasta 37 M por 52 y 60 M, medianos de entre 600 y 1000 M² con frentes de 15 a 18 M y profundidades de 33 hasta 44 M y los más chicos de 400 a 600 M² con frentes de 13 a 15 M por 24 a 30 M de fondo."*

El comentario anterior esta extraído de un documento publicado por Ediciones Clio
63 -----

-en el que se mencionan los nombres de los fraccionadores y las vicisitudes propias de la urbanización que surge como una opción para el crecimiento de la ciudad a partir de la prolongación de la Colonia Juárez, ya para entonces saturada o adquirida con fines especulativos. La ciudad de México por entonces terminaba al sur en la Avenida Chapultepec, dejando aislados los barrios de Tacubaya, San Ángel y desde luego Tlalpan que junto con Xochimilco, Tepepan, etc., se consideran pueblos fuera de la ciudad.

Las características de la urbanización son las siguientes: Calles y avenidas con trazo regular atendiendo a un terreno plano, intentando conservar el trazo del damero prevaleciente en la ciudad de México y continuando la traza de las colonia Juárez. Por el oriente se localizan los llanos de Indianilla, mismos que posteriormente alojarían los talleres de los transportes eléctricos del D. F.

La nomenclatura original de las calles, se conserva hasta la fecha con breves cambios, las calles que unen oriente con poniente, llevan nombres de Estados de la República, iniciando de norte a sur con las Calles de Puebla, Durango, Tabasco, Jalisco (hoy Álvaro Obregón, nombre que ostenta desde la muerte del General), Chihuahua, Guanajuato, Etc., y en el sentido norte sur, presenta los nombres de

⁶³ Clio, COLONIA ROMA, *Tabares López Edgar* (1998 ISBN 968-6932-46-1) reimpresión 1998 (P 194)

ciudades importantes de los mismos tales como Tuxpan, Tonalá, Manzanillo, Medellín, Monterrey, Orizaba, etc.



Jardín de Arte, en el camellón de la Av. Álvaro Obregón, la que presenta desde hace algunos años copias de célebres esculturas y fuentes.

Las vías importantes seleccionadas para nuestro estudio con la clasificación “A” son desde luego aquellas que limitan el polígono, pero por su importancia comercial destacan algunas otras como la mencionada Álvaro Obregón, Puebla, San Luis Potosí, Coahuila en el sentido Oriente-Poniente y en el Norte-Sur., encontramos Orizaba (con camellón central jardinado), Medellín, y Monterrey, así como la calle de Mérida, estas arterias de siempre han canalizado el tránsito vehicular por su condición de continuidad al unir colonias del norte con aquellas que surgieron posteriormente por el sur como la Colonia del Valle y Narvarte. La excepción será la Av. Orizaba, que pese a su importancia original (eje longitudinal de la colonia, continuación de la Calle de Niza, y que termina en el Viaducto Presidente Miguel Alemán, antes cause del Río de la Piedad), ésta, con el correr del tiempo perdió su jerarquía, culpando de ello a la interrupción del tráfico por los dos parques públicos que forman enormes “glorietas cuadradas” y que interrumpen en forma abrupta la velocidad del tránsito al provocar en cada una de ellas cuatro vueltas de 90°. Esta Avenida sufrió además serios daños por lo que en 1985 debió ser cerrada en su tramo que fue el primer viaducto de la ciudad al cruzar la Unidad Habitacional Benito Juárez, misma que tuvo que ser parcialmente demolida a raíz de los desperfectos motivados por los terremotos de 1985 y que actualmente es un parque público. Otra avenida que debe ser considerada como principal es aquella que cruza la colonia en diagonal de noroeste a sureste y que lleva el nombre de Yucatán. Arteria que surge con un camellón jardinado y que actualmente conecta la Av. Álvaro Obregón con la calle de Orizaba.



Tramo del antiguo paso a desnivel cegado a raíz de los sismos de 1985



Acceso al Barrio de ROMITA desde la calle de Morelia

Esta colonia representa una parte importante en la historia del urbanismo en la ciudad, no solo por que inicia su construcción en el período revolucionario, sino por el sinnúmero de vicisitudes que necesariamente tuvo que sortear en el tiempo. Se debe recordar que por el oriente, se envolvió un barrio complicado por su origen y del que tomó el nombre, de: “Romita”

Por muchos años éste barrio histórico mas por su antigüedad que por hechos notables, se negó a incorporarse a la urbanización moderna, por lo que permaneció como barrio, sin los servicios de que gozaba la periferia⁶⁴ (Según Clio Págs. 32 y 33 el nombre prehispánico de la misma fue *Aztacalco* –en la casa de las garzas- fue adjudicado a Hernán Cortes en 1529 por mandato de Carlos V y conserva el templo de Santa María de la Natividad erigido en 1530. Fue hasta los años 60's que los pobladores permiten su incorporación y desde luego su urbanización.

⁶⁴ Clio, Pp 32 y 33



Otro ángulo de la misma casona en su esquina con la Plaza de Romita, al fondo se aprecia la Capilla Siglo XVI de Santa María de la Natividad.

Las restricciones para la construcción en la colonia Roma, no existen por parte de los desarrolladores, estas parten de las autoridades del Departamento del Distrito Federal, la lotificación tiene además diversos tipos de lote: desde 160.00 M² (con seguridad lotificaciones de predios mayores en tiempos remotos) a superficies de hasta 5,000.00 M². con lo que se logra jerarquizar el área, siendo la parte norte la que posee los predios mayores y estos van decreciendo en superficie a medida en que se alejan de la Avenida Chapultepec, sin embargo no existe una definición que permita aseverar que tal o cual arteria posee lotes mayores, medianos o chicos, y en la actualidad es difícil conocer si predios de grandes dimensiones obedecen a la fusión de lotes menores o si en realidad fueron proyectados así desde un principio (ejemplo la esquina de Insurgentes y San Luis Potosí, Medellín, Campeche y Manzanillo. Actualmente se le conoce como Sears, pero antes de la construcción de esta tienda departamental –que ahora ha cambiado por un Centro Comercial- alojó al Colegio Americano, el que lo deja alrededor de los años 40's. Es curioso ver el destino similar de este predio si lo comparamos con aquel, en Chapultepec Morales, que al realizar el fraccionamiento, los propietarios del mismo destinaron a instalación educativa –Instituto Patria- y este al dejar de funcionar deja el predio y aloja ahora un Centro Comercial.)

Servicios Municipales. Desde luego es de mencionar aquellos con que la colonia cuenta en la actualidad, es decir en los últimos treinta años, pues los originales han sido modernizados, sin embargo los servicios de iluminación y cableado, siguen siendo aéreos, y los servicios de dotación de agua potable y drenaje, conservan el sistema tradicional, esto es emplean para la colección de aguas negras y pluviales, el mismo colector.



Mercado público que desde el origen de la Colonia funciona en el solar destinado con ese fin, en la actualidad toda la zona (manzana completa y las localizadas al sur y al poniente se han convertido en zonas comerciales.

Equipamiento Urbano: La Colonia fue planeada con uso habitacional de tipo medio y comercial, no de oficinas, sino de almacenes y tiendas, por lo que se le dota de los servicios que la misma requiere, esto es; mercados, escuelas, guarderías, hospitales, estaciones de gasolina y servicios, transporte público, parques y jardines, templos.

El equipamiento urbano de la colonia que nos ocupa difiere notablemente de las anteriores, pese a que la superficie es menor, la densidad de habitantes es parecida; 150 hab./Ha. No olvidemos que esta colonia nace casi medio siglo antes que Polanco y Anzures, las condiciones y requerimientos son diferentes, ejemplo: las Guarderías, todavía en Polanco no son indispensables, es más, no solo no se conocían en México, sino que cuando estas inician su operación tarda mucho tiempo la población en aceptar sus beneficios, aún ahora, gran parte de la población prefiere recurrir a los sistemas tradicionales del cuidado de la familia que recurrir a las guarderías.

Hasta la fecha existe el Mercado Municipal localizado en las calles de Coahuila, Medellín, Campeche y Monterrey, en torno de este se genera la zona comercial que como el de la Colonia del Valle se ha desbordado, pero en general el mercado de abasto se localiza en esta región.



La manzana localizada entre las calles de Medellín, Campeche, Monterrey y Coahuila en la que se ubica el mercado público ha degradado la zona para convertirla en una "zona de mercado" en donde se presentan toda clase de actividades y servicios propios de una Zona de Abasto.

Escuelas y guarderías: En el plan original de la Colonia, se destina un gran predio en las calles de Jalapa, para alojar un centro educativo “Benito Juárez”, así mismo, la magnífica localización de la colonia hace que varios predios sean adquiridos para la instalación de escuelas particulares, así surge una en las calles de Mérida, Otra adapta una casona a escuela en las calles de Córdoba (posteriormente alojará al INAH) Una particular en la calle de Jalapa.



Escuela primaria Benito Juárez localizada en las calles de Jalapa y Edificio en el que se aloja la Universidad del Valle de México, inmueble que originalmente fuera sede del Colegio México, el que ha cambiado sus instalaciones a la acera de enfrente.



Edificio correspondiente al actual Colegio México en las calles de Mérida y casona “porfiriana” adaptada como muchas otras a escuela, entre las que existen toda clase de instituciones de diversos grados de enseñanza:



Instituto Renacimiento en la cabeza de manzana de las calles Orizaba, Chihuahua y Guanajuato

Hospitales: Originalmente, los urbanizadores no dotaron a la colonia de servicios destinados a la salud, sin embargo, y se vuelve a mencionar la ubicación de privilegio, las instalaciones públicas y privadas (sobre todo) han invadido la zona, así encontramos Clínicas: Calle de Guanajuato, Durango y Frontera, Querétaro, San Luis Potosí, Yucatán, Tlacoatlán, Tepic y Baja California. Los edificios modernos de 1960 a la fecha destinados a oficinas, en su mayoría están ocupados y equipados para alojar consultorios médicos en sus diversas especialidades.



Hospital Metropolitano (hoy Ángeles Metropolitano) en la calle de Tlacoatlán 59 y Hospital Santa Fe en la Av. San Luis Potosí 143

Las estaciones de gasolina se encuentran presentes en el polígono estudiado, en los siguientes puntos: Álvaro Obregón y Mérida, Yucatán y Tonalá, Tonalá, Coahuila y Av. Yucatán, Frontera y Av. Cuauhtémoc, Mérida y Álvaro Obregón y Morelia y Puebla.



Manzana formada por las calles de Frontera, Querétaro y Av. Cuauhtémoc.



Servicios en la esquina de Álvaro Obregón y Mérida; y otra en el vértice de Romita; Puebla y Morelia

Transporte Público: Desde el origen de la urbanización, el transporte público circulaba con profusión por la Av. De Los Insurgentes, Avenida Cuauhtémoc y Avenida Chapultepec. Con el éxito de la colonia, esta se vio inmediatamente saturada de transportes, pero en el período que ocupa nuestro estudio, el transporte público circula por las siguientes vías: Av. Chapultepec, por donde circula el Sistema de Transporte Colectivo Metro, con estaciones en El punto Norponiente: Estación Insurgentes y en el límite Nororiente, Estación Cuauhtémoc en la esquina de Av. Chapultepec y Av. Cuauhtémoc. Otra línea del Metropolitano presenta estaciones en Centro Médico (esquina de Baja California y Av. Cuauhtémoc) y otra en Av. de los insurgentes esquina con Baja California, llamada Estación Chilpancingo.

Acogen el transporte público las Calles de Puebla, San Luis Potosí, Coahuila, Av. Baja California. También en el sentido Norte-Sur destacan desde luego la Av. De Los Insurgentes, La Calle de Medellín, Calle de Monterrey, Orizaba, Mérida y la Av. Cuauhtémoc.

La necesidad del automóvil ha estado de siempre presente más por comodidad que por falta de transporte, pese a que la urbanización consideró en su origen la necesidad de dotar de estacionamiento, este no está presente en toda la colonia, En general los predios destinados a habitación plurifamiliar no contemplan este espacio (o lo contemplaron en forma insuficiente) y es notable la escasez de

estacionamientos en la zona, motivo por el cual muchas casonas viejas han sido demolidas para destinar la tierra a este servicio.

Parques y Jardines: La Colonia dispone de parques recreativos dentro del polígono, uno de ellos es el Conocido Parque Río de Janeiro localizado en la Av. Orizaba, y Calle de Durango, al que nos hemos referido anteriormente, el otro es la Plaza Luis Cabrera, localizada en Av. Orizaba y Calles de Guanajuato por el norte y Zacatecas por el sur, en el extremo Suroriental del polígono se localiza el Jardín López Velarde, dividido por la Av. Orizaba y el espacio libre que provocó la demolición del Multifamiliar Benito Juárez que se levantó en el antiguo predio del Estadio Nacional.



La hoy Plaza Río de Janeiro vista desde el poniente (esquina de Durango, calle que se presenta dando frente a la gráfica y la normal a esta Av. Orizaba, con camellón central. La fuente redonda desapareció, la Av. Orizaba y Durango se interrumpen ahora por un parque rectangular al que deben rodear, desde luego, la vegetación actual es exuberante y diferente a la presentada en éste documento.



Av. Jalisco, Hoy Av.
Álvaro Obregón



Casa Lamm (Álvaro Obregón y Orizaba)

Templos: Existe desde el origen de la urbanización un predio destinado a alojar un templo católico, este se localiza en las calles de Orizaba y Puebla, Otro en la Calle de Chiapas (Entre Córdoba y Mérida), otro en las Calles de Tonalá entre Aguascalientes y Tlaxcala, uno más, original de la urbanización localizado en el 185 de la Av. Cuauhtémoc “Parroquia de Nuestra Señora del Rosario”.



Iglesia de Nuestra Señora del Rosario, obra de los arquitectos mexicanos Ángel y Manuel Torres Torija, la construcción de este templo neogótico se empezó hacia 1920 y se concluyó hacia 1930

En relación a la división jerárquica en arterias A, B, y C. se puede observar que éstas últimas (C) son aquí mas frecuentes que en los polígonos anteriores y representan diferencias marcadas con las señaladas con el tipo B, la razón al igual como en Col. del Valle, es doble: No conducen a puntos de atención, son definitivamente más angostas y al ser calles secundarias el parque vehicular las aborda dejando una sola vía de tráfico. Por otro lado la dificultad de introducir un auto al predio se complica por la invasión de ambas arterias lo que entorpece enormemente la maniobra. Por último, la lotificación en estas calles obedece a los predios más pequeños, con frente de 8.00 M.

Las Calles “B”, en general han sido invadidas por oficinas y comercios haciendo de la colonia una franca zona comercial pese a que existen muchos habitantes que se niegan a abandonar el área por su excelente localización y la presencia de todos los servicios. Es de mencionar que durante los sismos de 1985, esta colonia sufrió fuertemente por estar asentada sobre la falla longitudinal, lo que provocó una serie de derrumbes y pérdida de vidas. Pero, la memoria urbana por una parte y el hecho de razonar a la ligera, ha hecho que la misma recupere en poco tiempo la deseabilidad que tuvo antes de los sismos.

Es interesante la opinión que, e este sentido, tienen los habitantes de esta colonia. Para algunos, los inmuebles que no se derrumbaron en el 85 no se caerán jamás y aquellos que se vinieron a tierra sido sustituidos por otros modernos que obedecen a las nuevas disposiciones reglamentarias por lo que no se caerán, (o son baldíos), En síntesis la colonia es percibida por la ciudadanía como una zona segura y confiable.



Ruinas de lo que fuera una edificación en las calles de Chihuahua, hasta la fecha no retiradas por lo que el predio presenta señalamiento de expropiación para alguna organización

Respecto al enfoque de valor, el área de estudio actualmente tiene un comportamiento alcista y palpable representa cierto grado de complejidad lo que implica el verdadero conocimiento de la zona. Se considera que el punto de partida es el ciclo urbano que está viviendo el entorno, debe entenderse que la Colonia Roma se está *repoblando*, lo que implica movimiento, pero un crecimiento acorde al nuevo perfil de la ciudad, pese a que el usuario que está regresando a vivir, en ocasiones es el mismo que hace poco la abandonara.

Si se generaliza el concepto se puede deducir que la colonia está recuperando tanto su prestigio como su tendencia de crecimiento de valor a partir de la nueva demanda de suelo.

Existe otro tipo de inmueble, el condominio habitacional antiguo, que cuando no lo ocupa su propietario, se destina al arrendamiento. Algunos están altamente deteriorados e incluso es posible ver inmuebles dañados que se encuentran no solo ocupados, sino altamente demandados.



Dos imágenes de un edificio hundido desde el terremoto de 1985 y totalmente ocupado. (Esquina de Chihuahua y Tonalá.

Valor económico vs. Valor axiológico.

Hay un factor de valor adicional en la zona de estudio, dado el valor intangible que implica: nos referimos a los entornos culturales. Es de mencionar que la zona se vincula a personajes de renombre en las letras y en el arte entre los que destacan: filósofos, escritores, pensadores, intelectuales, tanto nacionales como internacionales, que se han convertido en un hito tanto en la zona como en la ciudad misma.

COLONIAS: CONDESA, E HIPODROMO CONDESA.



Este polígono se encuentra formado por las siguientes arterias: al Norte desde el vértice formado por la Av. José Vasconcelos y Av. Chapultepec, al que corresponden las siguientes coordenadas: Lat. Norte: 19° 25' 13", Lat. Oeste 99° 10' 37" y una Alt. Snmm de 2,251 M dirigiéndose al oriente en 1,431 M. hasta el vértice al cruce con la Av. De Los Insurgentes con las coordenadas: Lat. Norte. 19° 25' 21", Lat. Oeste 99° 9' 48" y una Alt. Snmm de 2,247 M por el poniente baja al sur en 1,981 M sobre Av. De Los Insurgentes hasta el vértice de esta Av. y la Av. Baja California a la que corresponden los siguientes datos geográficos: Lat. Norte 19° 24' 22", Lat. Oeste 99° 10' 6" y una Alt. Snmm de 2,255 M al sur sobre la Av. Baja California en 898 M., hasta el vértice con Patriotismo al que corresponden los datos siguientes: Lat. Norte 19° 24' 20", Lat. Oeste 99° 10' 37" y una Alt. Snmm de 2,251 M continúa por el Suroeste en 616 M. hasta el vértice con Av. José Vasconcelos al que corresponden: Lat. Norte 19° 24' 38", Lat. Oeste: 99° 10' 51" y una Alt. Snmm de 2,253 M. Para cerrar el polígono con el primer punto descrito (Av. J. Vasconcelos y Av. Chapultepec) en una distancia de 170 y 956 M en dos tramos.

Colindan con estas importantes colonias, por el norte la Colonia Juárez, al Oriente la Colonia Roma, hacia el Sur la Colonia Escandón y por el poniente: San Miguel Chapultepec.

Las colonias: Condesa e Hipódromo Condesa, tuvieron su inicio a raíz de la subdivisión de la Hacienda de la Condesa de Miravalle en el año de 1902 fecha en que se inicia la introducción del agua potable y la red de drenaje, en el año de 1904 se dieron los primeros pasos para la pavimentación de las primeras 40 calles. Dada su extensión, al estar limitada por el sur con la Av. Baja California con el tiempo y dada su demanda, los predios de la misma hacienda dieron origen a las colonias vecinas: Roma Norte, y Sur. Posteriormente, con la aportación de personajes de la iniciativa privada, en las actuales calles de Durango, Salamanca, Colima, Oaxaca y Valladolid se levantó la plaza de toros "El Toreo". En este predio actualmente se levantan las instalaciones de un almacén comercial construido en la década de los 50.

En el año de 1903 el ayuntamiento de la Ciudad de México, firmó con la Compañía Fraccionadora Colonia de la Condesa S. A. un contrato para la urbanización de los terrenos destinados a la mencionada colonia, incluyendo el área que ocuparía el Hipódromo de la Condesa adquirido el año de 1908 por el Jockey Club. En este contrato se estipuló que el propietario (Jockey Club) no podría fraccionar estos predios antes de 15 años obligándose cuando se hiciera a donar una superficie de 13 Has. para la construcción de un jardín público, con el tiempo esta superficie fue negociada por los fraccionadores hasta llegar a las 8.7 Has.

Pasado el tiempo estipulado, y ante el fracaso económico del Jockey Club, este celebra contrato con los empresarios José de la Lama y Raúl A. Basurto quienes contratan al Arq. José Luis Cuevas Pietrasanta para fraccionar el predio y crear así la Colonia "Ex Hipódromo de la Condesa"

Este desarrollo cubre las necesidades imperantes de su época, y pese a que la lotificación no es de grandes dimensiones, si la ubica dentro de las colonias privilegiadas de la ciudad, sobre todo posicionándola como la más novedosa en su diseño. La fecha de su nacimiento coincide con la moda del momento y así se adueña de la colonia el estilo de moda “Art Decó” que deja en ella su marca indeleble, aunque no siempre de gran calidad.



Fuente de la glorieta de Popocatépetl
Pérgola Ángela Peralta (Parque México)

Los predios de las esquinas obedecen a superficies mayores aproximadamente 1,000.00 M² y los predios intermedios resultan pequeños (200.00 a 300.00 M²).

El equipamiento urbano de la colonia está siempre presente en la mente del Arq. Cuevas Pietrasanta (mismo autor del proyecto urbano de la colonia Lomas de Chapultepec) quién dota al fraccionamiento con todos los servicios urbanos que esta requiere: mercados, comercios, estaciones de servicio, escuelas, bibliotecas, áreas recreativas, cines, templos, etc.,

El auge de la colonia se da en los años en que México es gobernado por el Gral. Plutarco Elías Calles, este invita a la población judía y española inmigrante a establecerse en la colonia.

El inexorable tiempo hace envejecer la colonia y la población alojada en ella inicia su migración a los nuevos asentamientos que proporcionan los adelantos que la antigua no puede incorporar. Así que la década de los 40 se caracteriza por el abandono de la zona de sus habitantes originales quienes se desplazan hacia las modernas urbanizaciones: Polanco, Lomas de Chapultepec, de la que tiempo después migrará hacia Tecamachalco y Bosques de las Lomas.



Coincide la creación de las colonias con el surgimiento del Art Deco que pronto se arraiga en ellas brindándoles singular característica. Aquí dos ejemplos de mobiliario urbano.



Nótese en la gráfica superior las dos grandes diagonales que se unen en el punto superior, este en la actualidad corresponde a la Glorieta del Metro Insurgentes, la diagonal izquierda corresponde a la Av. Oaxaca, presentando la glorieta de “La Cibeles” mas a la izquierda puede apreciarse “El Toreo” el que al demolerse dará lugar a la tienda de departamentos El Palacio de Hierro.

La Colonia Condesa e Hipódromo Condesa, transformaron con su trazo, totalmente la fisonomía de la ciudad de México, representando una nueva oportunidad para la sociedad en crecimiento.

El corazón de la urbanización está compuesto por el gran Jardín o Parque México (parque San Martín) circundado por la actual Avenida México, correspondiendo el siguiente trazo a la Av. Ámsterdam con su camellón jardinado.

A continuación puede apreciarse una gráfica en la que es posible apreciar la ubicación del Hipódromo de la Condesa, y, correspondiente al crecimiento de la ciudad en los años 1909 y 1910. Al Oriente de este polígono es posible ya apreciar el trazo de la Colonia Roma, misma que termina (junto con la ciudad) en la *Municipalidad de Mixcoac*, siendo posible identificar este límite con lo que fuera el Río de La Piedad (hoy Viaducto Miguel Alemán).

Ya la ciudad mostraba claramente su tendencia a desarrollarse hacia el Sur y el Poniente.



(La interesante reproducción anterior muestra el plano de la ciudad de México en el tiempo en que gobernaba el General Porfirio Díaz, en ella puede observarse que la ciudad terminaba por el sur con estos fraccionamientos, mismos que colindaban con la municipalidad de Mixcoac.)

Es obvio el nuevo orden en el trazo de esta urbanización, el mismo difiere notablemente de las colonias localizadas al oriente de la Av. De Los Insurgentes, como lo es la colonia Roma ya descrita, solo tiene la explicación de partir por el

norte de la Avenida Paseo de la Reforma y su “paralela” Av. Chapultepec, misma que tiene su origen en la época prehispánica por haber alojado a lo largo de ella el acueducto de Chapultepec. (Es seguro que el trazo del Paseo de la Reforma fuera inducido por el del acueducto de Chapultepec, pues si se analiza el trazo, se podrá apreciar que este se conserva hasta lo que fue la glorieta de “El Caballito” en cruce de Reforma y Av. Juárez, de donde parte la primera Diagonal (Bucareli) que conecta este punto con la Av. Chapultepec, en donde esta última cambia de rumbo y se bifurca para seguir al Oriente conservando su nombre en un tramo para cambiarlo por el de Arcos de Belén (en el tramo que originalmente alojaba el acueducto hasta llegar al “Salto del Agua” en el hoy Eje Central.) Las calles de la Colonia Condesa e Hipódromo de la Condesa surgen paralelas a la Av. Chapultepec, hasta la Av. Álvaro Obregón para que a partir de esta se desorganice el trazo por la presencia de las diagonales, Curvas, Elipses etc. Que convierten esta parte de la ciudad en un plato roto.

Las vías importantes seleccionadas para este estudio con la clasificación “A” son desde luego aquellas que ciñen el polígono, pero por su importancia comercial destacan algunas otras como la mencionada Av. Álvaro Obregón, Monterrey, Sonora, Michoacán, Alfonso Reyes, Nuevo León, Durango, y Oaxaca.

Las siguientes, señaladas como “B” serán como en los casos precedentes, aquellas calles típicas de ambas colonias tales como Colima, Tabasco, Cuautla, Cuernavaca, Vicente Suárez, Juan de la Barrera, etc. y las denominadas “C”, que abundan en esta región serán aquellas que unen dos calles tipo “B” o una “B” con una “A”, pero cuya importancia urbana no es relevante, entre ellas, y solo como ejemplo señalamos Cozumel, Acapulco, Tula, Parral, Tenancingo, Altata, Sombrerete, Etc.

Las restricciones para la construcción en ambas colonias no existen por parte de los desarrolladores, estas partirán de las autoridades del Departamento del Distrito Federal. Es importante señalar que por sus fechas de nacimiento y desarrollo, en las colonias mencionadas se encuentran ejemplares típicos de esas fechas como lo es el Art Decó cuyo principal exponente fue en el área el Arq. Juan Segura Gutiérrez (1898-1989) estilo del que se conserva una importante muestra tanto en la obra particular como en la pública.

Servicios Municipales. Desde luego es de mencionar como en los otros casos, aquellos con que la colonia cuenta en la actualidad, es decir en los últimos treinta años, pues los originales también han sido modernizados, sin embargo los servicios de iluminación y cableado, siguen siendo aéreos, y los servicios de dotación de agua potable y drenaje, conservan el sistema tradicional, esto es emplean para la conducción de aguas negras y pluviales, el mismo colector.

Equipamiento Urbano: Las Colonias surgen con un enfoque destinado a la habitación de carácter medio y comercial, pero no de oficinas, mucho menos de su uso actual: restaurantes, fondas o comercios, por lo que se le dotó de los servicios

que la misma requirió, esto es; mercados, escuelas, hospitales, estaciones de gasolina y servicios, transporte público, templos, parques y jardines.

El equipamiento de las colonias que nos ocupan difiere notablemente de las anteriores, pese a que la superficie es similar a ellas, La densidad de habitantes es parecida; 250 hab./Ha. Recordemos que esta colonia nace casi medio siglo antes que Polanco y Anzures y que las condiciones y requerimientos son diferentes, La lotificación, al dotar a los inmuebles de escaso frente y tener que ceder de él una parte importante para el acceso de un automóvil, hace que los frentes disponibles rara vez permitan el cupo de un automóvil estacionado en cordón, por otro lado la saturación de las colonias y su excelente ubicación dentro del casco urbano ha hecho que el tránsito vehicular presente día a día un incremento severo en la saturación de las arterias, dificultando no solo el tránsito vehicular, sino aún el peatonal. El estacionamiento es a todas luces insuficiente.

Hasta la fecha existe el Mercado Municipal localizado en la confluencia de la Calle de Michoacán y la Av. Tamaulipas, en torno de este se genera la zona comercial que se ha desbordado, pero en general el mercado de abasto se localiza en esta región.



Mercado público en la esquina de Michoacán y Tamaulipas

Escuelas y Guarderías: En el plan original de la Colonia Condesa, se destina un gran predio en las calles de El Oro, Colima y Medellín, para alojar un centro educativo, con el correr del tiempo surgirán escuelas que imparten diversos grados de tipo particular como “La Universidad de las Américas” en las Calles de Puebla. Colindando por el sur sureste con el polígono estudiado –y por tanto fuera del sector estudiado- se encuentran las instalaciones que por muchos años pertenecieron al Colegio Alemán y que hoy alojan diversas secciones de la Universidad la Salle.

Hospitales: Originalmente, los urbanizadores no dotaron a la colonia de servicios destinados a la salud, sin embargo, y se repite la mención; por la ubicación de privilegio, las instalaciones públicas y privadas (sobre todo) han invadido la zona, así encontramos clínicas privadas en: Calle de Tlaxcala, en Sonora y Durango,

Los edificios modernos de 1960 a la fecha destinados a oficinas, en su mayoría están ocupados y equipados para alojar consultorios médicos en sus diversas especialidades. Muchas casas habitación han sido transformadas en oficinas de las que no existe una particular orientación de servicio, por lo que se puede asegurar que en las colonias que ocupan este espacio están representadas todas las profesiones y actividades comerciales existentes, así como una reciente invasión de restaurantes de todos tipos en los que cabe observar el apropiamiento de banquetas y áreas públicas con el consentimiento y beneficio por arrendamiento del espacio público, por parte de las autoridades.



Hospital Durango Esquina de Durango y Sonora (en la actualidad se han agrupado varios predios de origen habitacional para formar este centro hospitalario).

Las estaciones de gasolina se encuentran presentes en el polígono estudiado, en los siguientes puntos: Av. Veracruz y Av. Chapultepec, Durango y Av. Veracruz, Av. Mazatlán y Juan Escutia, Popocatepetl, Yucatán, y Av. Insurgentes, Sonora y Oaxaca, Campeche e Insurgentes.



Estaciones de Gasolina; izquierda: sobre la Avenida Veracruz, en esquina con Av. Chapultepec y la derecha con la Av. Durango, abajo Mazatlán y Juan Escutia y Popocatépetl e Insurgentes



Antiguamente existieron dos más: una en la esquina de Juanacatlán (Hoy Alfonso Reyes) y Tamaulipas, y otra en Mazatlán esquina con Francisco Márquez y Michoacán ambas no existen más. La Primera de estas se encuentra demolida y en espera de otro uso y la segunda presenta ya construcciones recientes.

Transporte Público: Desde el origen de la Urbanización, el transporte público transitaba con profusión por la Av. De los Insurgentes y Avenida Chapultepec. Con el éxito de la colonia, esta se vio inmediatamente saturada de transportes, pero en el período que ocupa este estudio, el transporte público circula por las siguientes vías: Av. Chapultepec, por donde discurre el Sistema de Transporte Colectivo Metro, con estaciones en el punto Occidental, con la Estación Chapultepec, la Estación Sevilla, y desde luego la de la Glorieta Insurgentes, Existe otra importante Estación al sur del polígono en la esquina de las Avenidas Insurgentes y Baja California y una en Patriotismo y Benjamín Franklin., con otra más fuera del polígono en Pedro Antonio de los Santos, Conocida como Estación Juanacatlán.

La necesidad del automóvil se fue presentando como en otros sectores de la ciudad, mas por estatus que por falta de transporte. Pese a que los desarrolladores tomaron en consideración la presencia de este nuevo habitante no consideraron en su origen la urgencia de propiciar el espacio para un segundo auto, por lo que con la ubicación ahora céntrica de las colonias en estudio, y su

acelerado cambio de uso del suelo, es ostensible el hecho de la falta de estacionamiento en toda la colonia, En general los predios destinados a habitación departamental no contemplan este espacio, es común ver que los edificios de departamentos originales, no cuentan con estacionamiento, podríamos asegurar que en absoluto.

Existe una explicación de carácter socio económico a este hecho. En la época en que surgen las colonias en estudio, y considerando la economía de los habitantes que demandarían los predios, los desarrolladores partieron de la base de que los demandantes de los departamentos en primer lugar lo harían en calidad de rentistas, no de propietarios, y en segundo lugar, se consideró que estos, no tendrían la necesidad de un auto propio, la razón es por un lado económica – atendiendo al costo del auto, versus el ingreso- y por otro lado las necesidades de desplazamiento y las condiciones eficientes, entonces, así como variadas del transporte público (taxis, autobuses y tranvías,) originó que este elemento no se incluyera en el proyecto. El constante crecimiento de la ciudad y la absorción que esta hiciera de las colonias, las ubicó en condiciones de obsolescencia incurable en la que actualmente se encuentran.

Es importante señalar que la presencia de ocho estaciones de gasolina (hoy solo funcionan seis) en el polígono, demuestran la importancia elitista que se dio al vehículo, que si bien antes sobraron hoy son exitosas.

CAPITULO 10.- ELEMENTOS MODIFICADORES DEL VALOR

Elemento Físico:

Es de sobra conocido el hecho de que un inmueble poseedor de determinado valor, puede ser modificado sustancialmente ya sea por una fuerza propia o por una extraña, es decir por razones intrínsecas o por razones extrínsecas. El propietario del predio lo sabe y puede mediante una modificación al mismo hacer que este altere su valor, y lo hará en general, buscando incrementar su monto, aunque mal dirigida su acción, puede también disminuir el valor en forma notable.

Así el propietario, puede desde subdividir el predio, fusionarlo a otro, construir o demoler en él, realizar obras de infraestructura o de mejoramiento como muros de contención, bardas, jardinería etc., que no siempre representan para el mercado una mejoría, ya que en muchos casos, este, el mercado, deberá invertir sumas considerables para adaptar a sus necesidades el predio que antes recibió una inversión cuantiosa, pero hoy no solo resulta inútil sino además costoso de erradicar.

Muchas son las observaciones que de estas acciones se pudieran hacer, pero no es este el sitio, sin embargo analicemos que sucede en un predio cuando una acción externa al mismo modifica el entorno. Esta modificación presenta un amplio abanico de posibilidades que van, atendiendo al enfoque del valor, valor de mercado, desde la pérdida total del mismo, hasta el crecimiento de éste. Por ejemplo; una extensión urbana con alto valor es sujeta a un cambio radical en el uso del suelo, si este pasa a ser área verde, mediante una expropiación, ya que la autoridad posee la facultad de modificar el uso del suelo alterando el entorno, pudiendo convertir el predio expropiado en una zona valorizante (jardín público) que favorecerá a los predios vecinos, o desvalorizante (transferencia de residuos sólidos), ¡imagine los resultados para el vecindario!

Como es fácil deducir; en el primer caso el predio afectado pierde su valor de mercado, pero los vecinos adquieren una plusvalía jamás pensada, pero en el segundo caso los predios vecinos verán disminuir notablemente su valor.

Las autoridades, haciendo uso de las facultades conferidas por su cargo, pueden modificar no solo el uso de suelo autorizado para ese predio, sino para la zona misma, propiciando un movimiento (alteración) a los valores de la tierra del área afectada.

Estas alteraciones, no propiciadas por el propietario, se consideran como de causas externas, las que pueden modificar directamente a los predios afectados en si (casos de expropiación parcial o total) alterando el comportamiento de la

zona, en que se localiza el predio, por lo que dichas acciones debieran ser analizadas antes de tomar la decisión.

El hecho de que en la zona se requiera ubicar cierto elemento urbano, debe considerarse que este va a afectar los valores del área en que va a ubicarse por lo que requerirá de cierta superficie, misma que será proporcionada algunas veces por un predio servidor (el que en ocasiones se afectará parcial o totalmente en cuanto a su superficie, así como por la acción misma) y alterará de diversas maneras el valor de la zona, Conscientes de ello se deben estimar los valores de los predios involucrados al término de la acción. A cuales perjudica y ¿en cuanto? y a cuales beneficia, y ¿en cuanto?

Desde luego la onda de expansión en el aspecto valor que esta acción tiene varía hasta extinguirse, pero no puede generalizarse, de manera que una misma acción urbana en cierta área perjudica a muchos en beneficio de muchos mas, y en otra perjudica a pocos en beneficio de muchos. Desde luego que este tipo de acciones debe considerar no solo los efectos del momento sino los que acarrea para el futuro y allí es en donde radica el problema, pues la presencia o ausencia de tales o cuales elementos urbanos debe ser vista desde todos los ángulos posibles y el del valor es de gran importancia.

Ha quedado de manifiesto líneas atrás que un elemento vital para el desarrollo de una ciudad no puede frenarse solo por conflictos de índole económica, social o psicológica, estos se presentan en el momento y se diluyen en el tiempo, pero desde el punto de vista de la economía, la curva de crecimiento que se ha observado en los últimos años, se va a ver modificada, pero: ¿como?, en ¿en cuanto? y hacia donde.

No se puede decir que una obra de gran envergadura, pública o privada, es benéfica en general. Lo es en particular, y la misma afecta en forma diferenciada a una u otra área. Una estación del sistema de transporte colectivo, beneficia al comercio popular y a la habitacional servida en zonas de este nivel socioeconómico, perjudicando a otra de perfiles diferentes o contrarios, debe hacerse por lo tanto una evaluación de este cambio antes de efectuar la obra, se dirá y con razón que la obra no está obedeciendo a la zona servida, sino a la gran área que se beneficiará con ella, este no es el caso, lo importante es que la zona "servidora", aquella que es afectada, cuando la acción la beneficia no tiene problema, pero cuando la perjudica, como se repone de este hecho.

Una acción privada causa los mismos efectos, por ejemplo la instalación de un centro comercial, obedece en general a un estudio de mercado, y este se realiza considerando exclusivamente el beneficio que traerá para el ejecutor la creación en ese sitio de su desarrollo, poco o nada le preocupa el deterioro que pueda soportar el vecindario no solo en el transcurso de las obras, sino a un futuro, cuando el crecimiento de la zona de habitacional se convierta en comercial, hospitalaria, educacional etc., o bien las autoridades permiten la modificación hacia una zona de servicios como el asentamiento de un sitio de taxis, de

camiones de servicio público, de ferias populares, tianguis, prostitución callejera, transferencia de residuos sólidos, centros nocturnos, reclusorios, etc.

Para concluir con este tema, se antoja conveniente presentar una serie de elementos modificadores del valor de los inmuebles, estos elementos no solo transforman el valor, sino la tendencia que éste tiene en determinada área motivada por su trayectoria del nivel de deseabilidad que se ha venido forjando en el tiempo, y en la formación del barrio a que pertenece.

Desde luego, y este comentario es importante, los elementos aquí consignados no serán los únicos, pero se presentan en orden espontáneo, sin obedecer a un criterio determinado, dicho de otra forma: su sola presencia modifica (afecta) la tendencia de crecimiento observada al menos en el período considerado.

Elemento Económico.

El simple rumor de una posible devaluación, provoca en la sociedad un movimiento notable hacia la inversión inmobiliaria. La gente en general buscará la manera de proteger su ahorro y lo hará invirtiendo en inmuebles con lo que se provoca una demanda atípica a la observada en el tiempo inmediato. Este fenómeno, ya analizado en el capítulo correspondiente hará que la oferta disminuya encareciéndose considerablemente. No es propiamente el objeto de este estudio, pero eso no impide que se le mencione, las razones son obvias: a pesos corrientes, si existe una devaluación, el predio adquirido valdrá más con lo que la reposición del poder adquisitivo es mas segura (posiblemente a pesos constantes, esta situación no sea del todo real, pero si amortigua la pérdida de los capitales).

Pese a todos los pronósticos, la conservación del verdadero valor de la moneda se soporta mejor con la adquisición de bienes inmuebles, pese a que no necesariamente el rendimiento del capital invertido represente una ventaja, es decir; produzca un interés menor en inmuebles que en el mercado de capitales, pero esta situación es siempre pasajera, sobre todo si se considera que por lo general los contratos de arrendamiento se realizan por tiempos de 12 meses, sin embargo conviene recordar que en épocas de paridades fluctuantes los contratos de arrendamiento se ajustaban en períodos mas cortos (3 y 6 meses).

Elemento Político.

La fuerza política, modifica necesariamente el valor de los bienes inmuebles; baste conocer la cercanía de un período electoral para observar la disminución en la oferta de bienes en el mercado, una opinión política difundida en los medios de comunicación provocan reacciones en la oferta y demanda de bienes en el mercado, y ya se vio como esto afecta directamente al precio de los mismos. Es de mencionar que si bien la escalda alcista repercute en el llamado valor neto de reposición, la distancia entre este y el precio pretendido por un bien se alejan considerablemente, encareciéndolos.

Las tendencias político-económicas de los candidatos provocan nerviosismo en los mercados, movimientos que se traducen en ocultamiento de los bienes y crecimiento de la demanda si el puntero es de corriente conservadora, pero si domina el pensamiento socialista el resultado será inverso. La influencia de grupos políticos en determinadas áreas geográficas y el conocimiento por vías no siempre fieles de procesos expropiatorios o nacionalizantes hacen que sus propietarios pretendan deshacerse de bienes excesivos o superfluos, creando con ello un exceso de oferta que necesariamente provocará una reducción en las pretensiones de valor, pese a que esto no modifique los precios de las materias primas. Es decir; se afectan los valores más no los precios. Es de considerar también que el crédito se restringe u opera en condiciones sumamente volubles lo que necesariamente encarece las operaciones.

Se puede mencionar que las políticas de crecimiento, de diversas índoles: enfocados a cierta actividad como vivienda, industria, educación, etc. provocan necesariamente la necesidad de contar con suelo, y este al pertenecer a alguien, ese propietario debe ceder el bien para satisfacer la demanda nueva, y lo hará bajo diversas acciones, entre las que la venta es la menos usual. Las figuras más empleadas consisten en la apropiación del suelo bajo la figura de la expropiación o bien la incorporación del mismo transformándolo de suelo social a suelo privado (modificación del Artículo 27 constitucional) para ser urbanizado. Grandes extensiones han pasado por este procedimiento para convertirse en áreas de crecimiento adquiridas por desarrolladores inmobiliarios quienes realizan diversas acciones, en general de vivienda de interés social.

Los resultados no siempre han sido satisfactorios pues el adquirente lo hace sin contar con los fondos suficientes para ello y la adquisición la logra mediante la obtención de un crédito otorgado generalmente por organismos creados para tal fin, con lo que las unidades habitacionales se ven abandonadas pese a estar adjudicadas las viviendas. Cuando las mismas son adquiridas y ocupadas, los nuevos propietarios se encargaran de dismantelarlas y vender las partes para cubrir los créditos con lo que el deterioro conlleva a una indiscutible pérdida de valor.

Esta situación, ampliamente conocida debe ser tomada en cuenta antes de iniciar el desarrollo, y comprometer fondos de procedencia generalmente fiscal, para ello se deberá efectuar tanto por el desarrollador como por la financiera un estudio de Impacto económico que de manera fehaciente determine el valor futuro de las propiedades involucradas.

Elemento Social.

El comportamiento de los habitantes, sus costumbres, el destino de la zona, el compromiso adquirido (o sometido,) la vocación del suelo, en pocas palabras, se verá afectado por las condiciones del entorno.

Si se efectúa una acción urbana en determinada zona, esta modificará no solo su aspecto, sino el comportamiento de sus habitantes, siendo así que una obra puede seccionar una zona provocando con ello dos o más comportamientos diferentes. Como se mencionó en párrafos anteriores lo sucedido en el Circuito Interior puede fácilmente repetirse, pero en general se podrá decir que cuando se realiza una obra vial, y esta discurre por cierta zona, al dividirla provoca comportamientos en la población altamente diferenciados, de manera que podrá darse el caso que una parte se dignifique y otra se degrade, pero lo que es un hecho es que se crea una verdadera “frontera”, siendo así que la convivencia se transforma de tal modo que llega a desaparecer.

El riesgo fundamental es la modificación de las costumbres, pudiendo llegar a transformar por completo el perfil de la zona. Así se ha visto que áreas industriales carezcan de su indispensable área de servicio, esto es que las viviendas antes contiguas, ahora se localicen en otra zona al haberles transformado el entorno creando una barrera infranqueable. La división física que produce una vía rápida seccionando una zona puede motivar que una fracción se destine a actividades contrarias a las costumbres del barrio, haciendo que este se degrade hasta volverse inhabitable o deseable solo por aquellos que lo habitan. Puede suceder que el barrio se rescate de aquellas actividades ilícitas, permitiendo solo el cambio de uso del suelo.

Esto en ambos sentidos es predecible, la inercia del valor puede modificarse y debe estudiarse antes de motivarla.

Por otro lado, sucede que muchas veces, las autoridades permiten la instalación de un centro comercial de abasto en una zona de niveles de vivienda medio o alto, o en una zona de interés social, ¿el resultado es el mismo?; o bien, una central camionera inmediata a una zona de oficinas, de comercios, o habitacional, ¿provocará los mismos resultados?

Elemento Psicológico.

No suele ser considerado este factor como elemento modificador de valor, sin embargo es de tomarse en cuenta, su presencia es verdaderamente importante y actúa igual que el anterior en forma diferente de una zona a otra.

Ciertos usos en un inmueble, logran modificar sustancialmente su valor, desde luego juega un papel de gran importancia el aspecto cultural y este varía tanto en los usos del suelo urbano como en el comportamiento social de los habitantes.

Así como hay zonas en las que sus ocupantes dedican su actividad a determinado oficio (gremial) y quién no participa en el, simplemente no tiene cabida en el área. De igual forma, ciertos acontecimientos pueden llegar a desalentar a la población a asentarse en zonas con altos índices de violencia y criminalidad.

Un elemento desvalorizante lo es la cercanía de un cementerio, siendo que en realidad fuera de la cauda de comerciantes que en sus alrededores se ubican, la zona tiende a ser verdaderamente tranquila. Sin embargo en otras culturas, con otros sistemas, la cercanía a uno de ellos es un motivo inocuo.

Algunas áreas han sido dañadas por la ocurrencia de acontecimientos naturales como sismos, inundaciones, granizadas, etc., el escaso transcurrir del tiempo golpea fuertemente el valor de los predios localizados en la periferia, pero la memoria urbana es débil, al menos en el entorno, por lo que el valor de los predios presenta un comportamiento más errático que el normal, pero esta situación suele ser temporal. El caso de la Colonia Roma, por ejemplo, es una muestra de lo mencionado, los valores de esta frenaron su crecimiento normal a raíz de los terremotos del 85; sin embargo han recuperado su tendencia pese a que aún se observan algunos infortunios de lo que fueron edificaciones.

CATALOGO DE ELEMENTOS MODIFICADORES DE VALOR.⁶⁵

Ampliación de calle	Estación de transportes	Prostíbulo
Asilo de ancianos	Ferias populares	Prostitución callejera
Asilo de animales	Gasolinería	Reclusorio
Banco	Hospital de emergencias	Restaurantes
Baños públicos	Hotel	Sala de eventos sociales
Caseta de policía	Industria ligera	Salida de ruta a desnivel
Cementerio	Industria pesada	Sitio de taxis
Centro comercial	Jardín de niños	Supermercado
Centro de abastos	Mercado	Taller mecánico
Centro de salud	Mercado ambulante	Terminal de camiones
Clínica hospitalaria	Motel	Transferencia de residuos sólidos
Club de golf	Oficina pública	Universidad
Conector vial	Parque o jardín público	Velatorio
Crematorio	Paso a desnivel (elevado)	Venta de alimentos en calle
Entrada a ruta a desnivel	Paso a desnivel (deprimido)	Venta de materiales para construcción
Escuela primaria	Paso peatonal	Vía rápida
Escuela secundaria	Planta de tratamiento de aguas	Vialidad elevada
Estación de bomberos	Preparatoria o CCH	Zoológico

⁶⁵ Elaboración propia

No se terminaría jamás de mencionar todos los elementos que afectan con su sola presencia (o rumor de esta) la tendencia del valor de los bienes inmuebles. Cuando un comprador normal en el mercado efectúa la adquisición de un predio, lo hace considerando el perfil de la zona hasta el momento de la compra, y espera que este no se modifique en forma que se deteriore. Por lo general, el comprador, lo hace apostando a la *plusvalía*, esto es, a que su propiedad con el paso del tiempo le proporcionará un beneficio económico superior al que disfrutaban sus vecinos. No considera la posibilidad de que un predio o una acción urbana lo impacte con un efecto degradante.

En párrafos anteriores se propuso una tabla con elementos urbanos que con su sola presencia afectan (en distintos sentidos) el valor actual de un inmueble.

Ahora en forma tentativa se propone un factor que califica esta modificación entendiéndose que en el caso en que dicho factor supera a la unidad la acción beneficia al predio, cuando este es menor a la unidad (0.x) se considera que lo reduce.⁶⁶

ACCIÓN URBANA	Factor	ACCIÓN URBANA	Factor	ACCIÓN URBANA	Factor
Ampliación de calle	2	Ferias populares	0.3	Prostíbulo	0.6
Asilo de ancianos	1	Gasolinería	0.5	Prostitución callejera	0.3
Asilo de animales	0.3	Gimnasio	1	Reclusorio	0.5
Banco	2	Hospital de emergencias	0.7	Restaurantes	0.8
Baños públicos	0.8	Hotel	0.8	Sala de eventos sociales	0.8
Caseta de policía	0.5	Industria ligera	0.8	Salida de ruta a desnivel	0.5
Cementerio	0.2	Industria pesada	0.7	Sitio de taxis	0.6
Centro comercial	1.5	Jardín de niños	0.8	Supermercado	1.2
Centro de abasto	0.7	Mercado	0.7	Taller mecánico	0.7
Centro de salud	0.8	Mercado ambulante	0.5	Terminal de camiones	0.7
Clínica hospitalaria	0.5	Motel	0.6	Transferencia de residuos sólidos	0.5
Club de golf	1.5	Oficina pública	0.7	Universidad	0.5
Conector vial	0.8	Parque o jardín público	1.5	Velatorio	0.3
Crematorio	0.2	Paso a desnivel (elevado)	0.8	Venta de alimentos en calle	0.6
Entrada a ruta a desnivel	0.5	Paso a desnivel (deprimido)	0.6	Venta de materiales para construcción	0.7
Escuela primaria	0.6	Paso peatonal	0.9	Vía rápida	0.8
Escuela secundaria	0.7	Planta de tratamiento de aguas	0.5	Vialidad elevada	0.7
Estación de bomberos	0.5	Preparatoria o CCH	0.6	Zoológico	0.5
Estación de transportes	0.5				

⁶⁶ Elaboración propia

CAPITULO 11.- ANEXOS

LEY LERDO⁶⁷

Artículo 1 Todas las fincas rústicas y urbanas que hoy tienen o administran como propietarios las corporaciones civiles o eclesiásticas de la República, se adjudicarán en propiedad a los que las tienen arrendadas, por el valor correspondiente a la renta que en la actualidad pagan, **calculada como rédito al seis por ciento anual.**⁶⁸

Artículo 2. La misma adjudicación se hará a los que hoy tienen a censo enfiteútico⁶⁹ fincas rústicas o urbanas de corporación capitalizando al seis por ciento el canon que pagan, para determinar el valor de aquellas.

.Artículo 4. Las fincas urbanas arrendadas directamente por las corporaciones a varios inquilinos, se adjudicarán, capitalizando la suma de arrendamientos a aquel de los actuales inquilinos que pague mayor renta, y en caso de igualdad, al más antiguo.

..25. Desde ahora en adelante, ninguna corporación civil o eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto, tendrá capacidad legal para adquirir, en propiedad o administrar por si bienes raíces con la única excepción que expresa el artículo 8° respecto a los edificios destinados inmediatamente y directamente al servicio u objeto de la institución.

...Dado en el palacio nacional de México, a 25 de junio de 1856.- Ignacio Comonfort.- Al C. Miguel Lerdo de Tejada. (Págs. 151 y 152)

LEY DE EXPROPIACIÓN.

No se transcribirá íntegra la Ley de Expropiación, así que solo se limitará este apartado a aquello que afecta directamente a un predio cuando deba ser expropiado, por lo que a continuación se verá lo que dice la Legislación Federal (Vigente al 20 de febrero de 2007)

ARTÍCULO 10.- El precio que se fijara como indemnización por el bien expropiado, será equivalente al valor comercial que se fije sin que pueda ser inferior, en el

⁶⁷ Ley expedida por Miguel Lerdo de Tejada (25 de junio de 1856) Lecturas Universitarias 12 México en el siglo XIX Fuentes e investigaciones históricas UNAM 1984

⁶⁸ Es de señalar que en esta Ley, el valor del inmueble se encuentra definido utilizando la tasa bruta del 6% y capitalizando la renta pagada por el uso del bien.

Se entiende por "censo enfiteútico" la cesión perpetua o por largo tiempo del dominio útil de un inmueble mediante el pago anual de un canon y de laudemio por cada enajenación del dicho dominio. (Diccionario de la lengua española)

caso de bienes inmuebles, al valor fiscal que figure en las oficinas catastrales o recaudadoras

ARTÍCULO 19.- El importe de la indemnización será cubierto por el estado, cuando la cosa expropiada pase a su patrimonio.

Cuando la cosa expropiada pase al patrimonio de persona distinta del estado, esa persona cubrirá el importe de la indemnización.

ARTÍCULO 20.- La indemnización deberá pagarse dentro del término de un año a partir de la declaratoria de expropiación en moneda nacional, sin perjuicio de que se convenga su pago en especie.

Como puede observarse la Expropiación o el acto expropiatorio solo contempla el hecho de la “apropiación” esto es el traspaso de una propiedad privada a manos del ente expropiante, ya sea para su uso, o para el uso de un tercero. Será conveniente aquí mencionar que la preocupación presente en todo el tiempo que consumió este estudio radicó en el hecho de que existe una expropiación real en un predio o mas claramente dicho; en el Valor de un predio, pese a que este no haya sido “tocado”, es decir no haya sido causa de un hecho expropiatorio como tal (es decir tal como lo contempla la ley de expropiación), sin embargo ya ha quedado lo suficientemente claro el hecho de que una intervención dentro del perímetro de influencia de un inmueble , afectará a éste en su Valor Económico, y esto la Ley no lo contempla.

CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL

(Se ha tomado como base la versión 2008) en esta se reproduce una TABLA PARA DETERMINAR LA ZONA DE BENEFICIO DE UN INMUEBLE

ARTÍCULO 189. Para determinar la zona de beneficio de un inmueble, se atenderá a la ubicación respectiva de la obra de que se trate, atendiendo a lo siguiente

Zona	Servicios Básicos	Servicios complementarios	Equipamiento
A	Frente o colindancia	Frente o colindancia	Hasta 50 m
B	Hasta 250 m excepto zona A	Hasta 250 m excepto zona A	De 51 m hasta 250 m
C	De 251 m hasta 470 m	De 251 m hasta 470 m	De 251 m hasta 470 m
D	De 471 m hasta 780 m	De 471 m hasta 780 m	De 471 m hasta 780 m

Para los efectos de este artículo, se considera que un inmueble se encuentra ubicado en la zona de beneficio determinada, cuando el 20% de la superficie del terreno se comprenda dentro de la misma. No se integrarán a la zona de beneficio los inmuebles separados de la obra pública por barreras topográficas.⁷⁰

El Código Financiero del D. F. menciona en el Capítulo VIII “De las Contribuciones de Mejoras” cuales son los sujetos obligados al pago de este impuesto y menciona en el Artículo 187. “Están obligados al pago de las contribuciones de mejoras, las personas físicas y las morales cuyos inmuebles se beneficien en forma directa por las obras públicas proporcionadas por el Distrito Federal.

“Para los efectos de las contribuciones de mejoras se entenderá que quienes obtienen el beneficio son los propietarios de los inmuebles, cuando no haya propietarios se entenderá que el beneficio es para el poseedor.

“Cuando en los términos de este Código haya enajenación, el adquirente se considerara propietario para los efectos de las contribuciones de mejoras”.

El Artículo 188 menciona las Obras por las cuales se causará este impuesto:

“Las contribuciones de mejoras se causaran por las obras nuevas a que se refiere este artículo, ya sean construcciones o bien ampliaciones que representen cuando menos un 10% del total de las construcciones de las obras originales, atendiendo a la ubicación de los inmuebles dentro de las zonas de beneficio que también se señalan, hasta por un 50% del costo total de dichas obras”.

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.

(Solo permanece en este anexo aquel artículo que se relaciona con el contenido del presente trabajo, sin embargo se recomienda al lector conocer de cerca el Reglamento completo.)

Para los efectos de este estudio, la Ley de desarrollo Urbano menciona en su parte conducente lo siguiente:

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES CAPITULO UNICO

Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social, y tiene por objeto:

- I. Fijar las normas básicas para planear, programar y regular el ordenamiento territorial y el desarrollo, mejoramiento, conservación y crecimiento urbanos del Distrito Federal;
- II. Determinar los usos, destinos y reservas del suelo, su clasificación y zonificación; y

⁷⁰ Código Financiero Capítulo VIII Artículo 189

III. Establecer las normas y principios básicos mediante los cuales se llevará a cabo el desarrollo urbano; y

a) El ejercicio de las atribuciones de la Administración Pública del Distrito Federal;

b) La participación democrática de los diversos grupos sociales a través de sus organizaciones representativas; y

c) Las acciones de los particulares para que contribuyan al alcance de los objetivos y prioridades del desarrollo urbano y de los programas que se formulen para su ejecución.

Serán de aplicación supletoria a las disposiciones de esta Ley, la Ley General de Asentamientos Humanos, el Código Civil, la Ley Federal de Vivienda y la Ley Ambiental del Distrito Federal.

Artículo 2. La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Distrito Federal, tienen por objeto mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, a través de:

I. La planeación del funcionamiento ordenado y regular de los servicios públicos y del acceso a los satisfactores económicos, culturales, recreativos y turísticos, que permitan a los habitantes del Distrito Federal ejercer su derecho a una vida segura, productiva y sana;

II. El incremento de la función social de los elementos susceptibles de apropiación y la distribución equitativa de las cargas y beneficios del desarrollo urbano;

IV. La distribución armónica de la población, el acceso equitativo a la vivienda, servicios, infraestructura y equipamiento, así como la distribución equilibrada de los mismos en el Distrito Federal;

VIII. Aprovechar de manera más eficiente, en beneficio de la población urbana y rural, la infraestructura, equipamiento y servicios, procurando la optimización de aquellos y de las estructuras físicas de la ciudad.

Artículo 4. La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Distrito Federal, estarán determinados por su unidad geográfica, su estructura y su participación en la zona conurbada, en los términos de los artículos 11 y 12 del Estatuto.

Artículo 5. En la formulación de los programas de desarrollo urbano y en su ejecución, los órganos de gobierno del Distrito Federal establecerán y definirán las acciones que promuevan, faciliten y ordenen la concurrencia funcional de la zona urbana del Distrito Federal con los municipios conurbados.

Los propios órganos de gobierno podrán participar conjuntamente con los ayuntamientos, gobiernos estatales y federal en la planeación y ejecución de los programas aplicables a las zonas conurbadas.

Las autoridades de cada delegación colindante con otra entidad federativa podrán elaborar programas y ejecutar acciones coordinadas de servicios públicos, así como asociarse en la ejecución de obras con los municipios vecinos. Estas acciones y programas deberán presentarse previamente por el Jefe del Distrito Federal a la Asamblea, para su aprobación.

Artículo 7. Para efectos de la presente Ley, se entenderá por:

VII. Equipamiento urbano: el conjunto de inmuebles, instalaciones y construcciones, destinados a prestar a la población, los servicios de administración pública, de educación y cultura; de comercio, de salud y asistencia; de deporte y de recreación, de traslado y de transporte, y otros, para satisfacer sus necesidades;

X. Estímulos: las medidas jurídicas, administrativas, fiscales y financieras que aplicarán las autoridades competentes para promover y facilitar la participación de los sectores público, social y privado en la elaboración, modificación, ejecución y evaluación de los programas;

XXI. Medidas de seguridad: las encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones y obras, tanto públicas como privadas;

XXIV. Participación social y privada: todas las formas de intervención de los sectores social o privado en el proceso de planeación, mejoramiento y conservación del Distrito Federal;

XXV. Patrimonio Cultural Urbano: conjunto de elementos y bienes inmuebles que expresan los valores y forma de vida materiales y espirituales del Distrito Federal, y que sean declarados tales, por disposición de la Ley o por declaratoria específica de las autoridades en materia de cultura, a petición ciudadana o por vía de las autoridades en materia urbana;

XXXIV. Programas anuales de desarrollo urbano: los que establecen la vinculación entre los programas, los programas sectoriales y el presupuesto de egresos del Distrito Federal para cada ejercicio fiscal; corresponden a los sectores del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial definido en las fracciones anteriores;

XXXV. Reciclamiento: acción de mejoramiento, implica someter una zona del Distrito Federal a un nuevo proceso de desarrollo urbano, con el fin de aumentar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, relotificar la zona o regenerarla y que podrán recibir transferencias de potencialidades de desarrollo urbano;

XXXVIII. Riesgo: todo evento que de ocurrir puede poner en peligro la integridad o la vida de las personas, sus bienes o el ambiente;

XLI. Sistema de Actuación: los sistemas mediante los cuales tanto los particulares, como la Administración Pública del Distrito Federal, podrá llevar a cabo la aplicación de los programas en los polígonos de actuación. Estos sistemas son: actuación privada, actuación social, actuación por cooperación;

XLII. Sistema de actuación social: aquél en el que participa exclusivamente el sector social;

XLIII. Sistema de actuación privada: aquél en el que participa exclusivamente el sector privado;

XLIV. Sistema de actuación por cooperación: es aquél en el que participan los órganos de la Administración Pública del Distrito Federal y los sectores social y/o privado;

TITULO II DE LOS ORGANOS COMPETENTES

CAPITULO UNICO

De las autoridades en materia de desarrollo urbano.

Artículo 10. El Jefe de Gobierno del Distrito Federal tiene las siguientes atribuciones:

VII. Promover y facilitar la participación social en la elaboración, ejecución, seguimiento, evaluación y modificación de los programas;

X. Expedir el reglamento y los acuerdos en materia de esta Ley; así como los reglamentos de construcciones, de imagen urbana, de anuncios y de equipamiento urbano y de impacto urbano y ambiental, éstos últimos estarán supeditados en su aplicación a las disposiciones de este ordenamiento y de los programas; y

Artículo 11. Son atribuciones de la Secretaría, además de las que le confiere la Ley Orgánica, las siguientes:

I. Vigilar la congruencia de los proyectos de los programas con el Plan Nacional de Desarrollo, con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano, con el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada y con el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal;

II. Realizar los estudios previos y los proyectos de los programas, así como sus proyectos de modificación;

XIV. Autorizar a las personas físicas o morales que puedan llevar a cabo los estudios de impacto urbano y ambiental; en coordinación con la Secretaría del Medio Ambiente;

XV. Revisar y dictaminar los estudios de impacto urbano, y tomando como base los dictámenes de impacto ambiental que emita la Secretaría del Medio Ambiente y en coordinación con otras dependencias competentes. Expedir en su caso, las licencias de uso de suelo, cuando sean obras que por su magnitud y características produzcan impacto urbano y ambiental;

Artículo 12. Los delegados del Distrito Federal tienen las siguientes atribuciones:

II. Recibir las solicitudes de modificación o cancelación de los programas delegacionales y de los programas parciales que prevén los artículos 26, fracción

V. Expedir las licencias de uso de suelo, con excepción de las que se refieran a obras de impacto urbano y ambiental;

CAPITULO I

Clasificación del suelo y zonificación

Artículo 31. Tanto en el suelo urbano como en el de conservación, el Programa General delimitará áreas de actuación y determinará objetivos y políticas específicos para cada una de ellas. Dentro de dichas áreas podrán establecerse polígonos de actuación, ajustándose a los programas delegacionales y parciales.

I. Las áreas de actuación en el suelo urbano son:

- a) Áreas con potencial de desarrollo: las que corresponden a zonas que tienen grandes terrenos, sin construir, incorporados dentro del tejido urbano, que cuentan con accesibilidad y servicios donde pueden llevarse a cabo los proyectos de impacto urbano que determine el reglamento de esta Ley, apoyados en el programa de fomento económico, que incluyen equipamientos varios y otros usos complementarios;
- b) Áreas con potencial de mejoramiento: zonas habitacionales de población de bajos ingresos, con altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, donde se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad;
- c) Áreas con potencial de reciclamiento: aquellas que cuentan con infraestructura vial y de transporte y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles con grados de deterioro, las cuales podrían captar población adicional, un uso más densificado del suelo, recibir transferencias de potencialidades de desarrollo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad. Se aplican también a zonas industriales, comerciales y de servicios deterioradas o abandonadas donde los procesos deben reconvertirse para ser competitivos y evitar impactos ecológicos.

CAPITULO III DE LA VÍA PÚBLICA Y LA INFRAESTRUCTURA URBANA.

Artículo 37. Vía pública: es todo espacio de uso común que por disposición de la Administración Pública del Distrito Federal, se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se destine para ese fin. La vía pública está limitada por el plano virtual vertical sobre la traza del alineamiento oficial o el lindero de dicha vía pública.

Todo inmueble consignado como vía pública en algún plano o registro oficial existente en cualquiera de las unidades administrativas de la Administración Pública del Distrito Federal, independientemente de su denominación, en el Archivo General de la Nación, o en otro archivo, museo, biblioteca o dependencia oficial, se presumirá salvo prueba en contrario, que es vía pública y pertenece al Distrito Federal.

Los inmuebles que aparezcan en el plano oficial o autorización de una subdivisión, relotificación o conjunto aprobado por autoridad competente, destinados a vías públicas, al uso común o algún servicio público se considerarán, por ese solo hecho, como bienes del dominio público del Distrito Federal, para cuyo efecto la unidad administrativa correspondiente remitirá copias del plano aprobado al Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio y a la Tesorería del Distrito Federal para que hagan los registros y las cancelaciones respectivas.

La vía pública y los demás bienes de uso común destinados a un servicio público, son bienes del dominio público del Distrito Federal, regidos por las disposiciones contenidas en la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público.

En materia de vía pública serán aplicables, en lo conducente, las disposiciones de esta Ley y su reglamentación y del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Artículo 39. La Secretaría en coordinación con la Secretaría de Transportes y Vialidad, determinará:

- I. El Proyecto de la red de vías públicas;
- II. Los derechos de vía;
- III. Las limitaciones de uso de la vía pública;
- IV. Las especificaciones para modificar definitiva o temporalmente la vía pública;
- V. La conveniencia y forma de penetración al territorio del Distrito Federal de vías de comunicación, o de oleoductos, gasoductos, acueductos, redes de energía eléctrica y en general toda clase de redes de transportación y distribución.

Artículo 40. Los proyectos para la instalación, construcción o modificación de la infraestructura, y del equipamiento urbano, serán sometidos a la consideración de la Administración Pública del Distrito Federal y corresponderá a las dependencias competentes formular los presupuestos y ejecutar las obras correspondientes, directamente o a través de terceros, de conformidad con esta Ley.

Artículo 41. La solicitud para instalar, construir o modificar infraestructura urbana o sus sistemas deberá sujetarse a los requisitos y procedimientos que establezca la reglamentación de esta Ley.

CAPÍTULO VII

DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 60. Quienes pretendan llevar a cabo una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado, deberán presentar previamente a la solicitud de las licencias o autorizaciones que correspondan en los términos de esta Ley y su reglamentación, el estudio de impacto urbano y ambiental, en los siguientes casos:

- I. Cuando se rebasen en forma significativa las capacidades de la infraestructura y los servicios públicos del área o zona donde se pretenda ejecutar.
- II. Cuando su ejecución genere afectaciones en otras áreas o zonas del Distrito Federal;
- III. Cuando pueda afectarse negativamente al espacio urbano, a la imagen urbana y al paisaje natural; así como a la estructura socioeconómica; y
- IV. Cuando signifique un riesgo para la vida o bienes de la comunidad o al patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico.

La reglamentación de esta Ley establecerá las características de las obras, aprovechamientos o zonas que requieran de este estudio, determinando los casos y magnitudes específicos a que se refieren las fracciones de este artículo. En lo que se refiere al ambiente, deberán observarse las disposiciones jurídicas aplicables.

La Secretaría emitirá dictamen fundado y motivado en respuesta a la solicitud de estudio de impacto urbano y se publicará, con cargo al interesado en un diario de mayor circulación. Sin el cumplimiento de este requisito no podrá otorgarse ninguna licencia.

El contenido y procedimiento de tramitación del estudio de impacto urbano se establecerá en la reglamentación de esta Ley.

Artículo 61. El estudio de impacto urbano forma parte integrante del estudio de impacto urbano y ambiental, que será elaborado por los peritos que autoricen la Secretaría y la Secretaría del Medio Ambiente.

Los directores responsables de obra otorgarán su responsiva de los estudios de impacto urbano ambiental, que se enviarán a la Secretaría para que ésta, con la participación de la Secretaría del Medio Ambiente, otorgue la licencia de uso del suelo correspondiente, en el caso de que el estudio determine que la obra no produce impactos negativos o que se puedan mitigar dichos impactos. Esos estudios serán públicos y se mantendrán para consulta de cualquier interesado.

Los propietarios de los proyectos a los que se refiere esta disposición deben aportar los recursos suficientes para resolver cualquier impacto significativo adverso que determine el estudio, así como la parte proporcional del costo de las obras que se precise realizar para proveerlos de los servicios necesarios para su funcionamiento. Podrá autorizarse para estos fines, la utilización de la infraestructura existente, siempre y cuando, se demuestre fehacientemente la existencia de remanentes en la capacidad instalada.

Para los efectos del párrafo anterior, los interesados deberán garantizar ante el Gobierno del Distrito Federal la aportación de recursos o la realización de las obras que señale el estudio respectivo. La Secretaría y la Secretaría del Medio Ambiente vigilarán el cumplimiento del dictamen de impacto urbano ambiental.

DE LOS ESTIMULOS Y LOS SERVICIOS

CAPITULO I

De los estímulos

Artículo 79. La ejecución de los programas en los polígonos de actuación llevada a cabo por los particulares, mediante los sistemas de actuación social, privada o por cooperación dará lugar a que se les otorguen los estímulos correspondientes.

En el caso del párrafo anterior, los programas deberán prever el otorgamiento de estímulos para los pobladores de menores ingresos y para quienes se ajusten a las acciones determinadas como prioritarias.

No se otorgarán estímulos ni se prestarán servicios urbanos cuando se contravenga lo dispuesto en esta Ley, los programas y su reglamento.

Artículo 80. Los estímulos fiscales se sujetarán a las disposiciones del Código Financiero del Distrito Federal y al Presupuesto de Egresos del Distrito Federal.

Artículo 81. La Secretaría promoverá, conjuntamente con la Secretaría de Finanzas, el otorgamiento de estímulos financieros para el cumplimiento de los programas.

Artículo 83. El reglamento de esta Ley regulará estos estímulos y podrá establecer otros adicionales.

CAPITULO III

De la acción pública

Artículo 100. Quienes resulten afectados, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, pueden ejercitar acción pública ante las autoridades competentes de la Administración Pública, cuando se estén llevando a cabo construcciones, cambios de usos o destino del suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan lo establecido en esta Ley, en su reglamento y en los programas.

Cuando la autoridad ante la que se ejercite la acción pública se declare incompetente, deberá turnar el escrito mediante el cual ésta se ejercite a la autoridad que considere competente.

Para dar curso a dicha acción pública, bastará que se presente por escrito y que se indiquen los hechos, las presuntas infracciones cometidas, los datos necesarios que permitan localizar a los presuntos infractores, en caso de que se conozcan por quien ejercite la acción, el nombre y domicilio del denunciante, así como las pruebas en que se funde.

Las autoridades competentes de la Administración Pública del Distrito Federal efectuarán las inspecciones y diligencias necesarias para la comprobación de los hechos denunciados, oirán previamente a los interesados y en su caso a los afectados, realizarán la evaluación correspondiente y tomará las medidas procedentes.

En todo caso las autoridades competentes de la Administración Pública del Distrito Federal, dentro de los 30 días naturales siguientes a la presentación de la acción pública, deberán resolver lo conducente.

CAPITULO IV

Del recurso de inconformidad

Artículo 101. En contra de las resoluciones que dicten o ejecuten las autoridades administrativas del Distrito Federal, en materia de esta Ley, de su reglamento o de los programas, los interesados afectados podrán interponer el recurso de inconformidad previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.

REGLAMENTO DE IMPACTO AMBIENTAL Y RIESGO

(Solo permanece en este anexo aquel artículo que se relaciona con el contenido del presente trabajo, sin embargo se recomienda al lector conocer de cerca el Reglamento completo.)

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. El presente ordenamiento es de observancia general en el territorio del Distrito Federal, y tiene por objeto reglamentar la Ley Ambiental del Distrito Federal en materia de Impacto Ambiental y Riesgo.

Artículo 2. La aplicación de este Reglamento compete al Gobierno del Distrito Federal a través de las autoridades ambientales, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia.

Artículo 3. Para los efectos del presente Reglamento, además de las definiciones contenidas en la Ley Ambiental del Distrito Federal, se entenderá por:

I. Área urbanizada: Superficie de suelo ubicada dentro de los centros de población o poblados rurales, que es utilizada para una función de habitación, producción, comercio o algún otro tipo de servicio comunitario, y que forma parte del conjunto de edificaciones y trazado de calles, incluyéndose los cascos antiguos y las superficies que, aún no estando edificadas, han sido objeto de traza vial y urbanización, con la aprobación de la autoridad competente y de conformidad con los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico;

III. Central de abasto: Instalaciones en un predio o lotes que en su conjunto tengan más de cinco mil metros cuadrados de superficie o diez mil metros cuadrados de construcción, que se destinen al almacenamiento, acopio, expendio y distribución de productos alimenticios perecederos o no perecederos, así como vehículos, maquinaria, madera, entre otros;

IV. Centro comercial: Instalaciones en predios de más de cinco mil metros cuadrados de superficie o de diez mil metros cuadrados de construcción que se destinen a la venta al público de bienes y servicios;

V. Centro de concentración masiva: Inmuebles, espacios abiertos o estructuras destinadas a actividades por las que llegan a reunirse cincuenta o más personas y los que se indican a continuación, sin importar el número de personas concentradas: escuelas y centros de enseñanza, hospitales, clínicas, iglesias, templos, centros comerciales, mercados, cines y teatros, entre otros.

VII. Daño grave al ambiente: Alteración o modificación en cualquiera de los factores ambientales en uno o más predios, ocasionado por la incidencia puntual, acumulativa o sinérgica de impactos ambientales significativos y relevantes que lesionan u ocasionan la pérdida irreversible de uno o varios de los componentes de un ecosistema, afectando su estructura y función, y que en consecuencia repercute en la calidad y cantidad de los servicios ambientales que ofrece y modifica sus patrones de evolución natural;

VIII. Desequilibrio ecológico: Condición de inestabilidad, permanente o temporal, como consecuencia de la perturbación de las relaciones de interdependencia entre los elementos que conforman el ambiente, ocasionada por acciones antropogénicas, y que pone en riesgo el desarrollo del hombre y la existencia de los demás seres vivos;

X. Equipamiento urbano: El conjunto de inmuebles, instalaciones y construcciones destinados a prestar a la población, los servicios de administración pública, de educación y cultura; de comercio, de salud y asistencia; de deporte y de recreación, de traslado y de transporte, y otros, para satisfacer sus necesidades.

XI. Estaciones de autoconsumo: Estaciones que suministran combustible para uso exclusivo de flotillas de vehículos o parques automotores de propiedad de una empresa o entidad, sin realizar venta al público.

XII. Estaciones duales: Estaciones en las que se pueden suministrar simultáneamente gas natural comprimido y gasolina o diesel.

XIII. Estudio de impacto ambiental: Documento técnico de carácter interdisciplinario, cuyo fin es dar a conocer las características de un programa, obra o actividad, y del predio donde pretende desarrollarse, así como identificar los impactos ambientales de su ejecución y las medidas para prevenir, minimizar y compensar sus efectos adversos;

XIV. Estudio de riesgo: Análisis mediante el cual el promovente da a conocer, con base en la revisión de las acciones proyectadas para el desarrollo de una actividad considerada riesgosa, los riesgos probables que éstas representan para los ecosistemas, la salud o el ambiente, y que incluye las medidas técnicas preventivas, correctivas y de seguridad, tendientes a mitigar o evitar los efectos adversos que se causen en caso de un posible accidente, durante la realización u operación normal de la obra o actividad de que se trate;

XV. Evaluación de impacto ambiental: Es el instrumento de política ambiental y el procedimiento a través del cual la Secretaría, con base en el informe preventivo,

manifestación de impacto ambiental o estudio de riesgo, presentado por el promovente, determina la procedencia ambiental de realizar un programa, obra o actividad, pública o privada, dentro del territorio del Distrito Federal, e identifica las medidas que se impondrán de manera obligatoria, para evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente, prevenir futuros daños a éste y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales;

XVI. Evaluación de riesgo ambiental: Procedimiento que se integra al de evaluación de impacto ambiental, a través del cual la autoridad califica la probabilidad de que se produzca un riesgo para los ecosistemas, la salud pública o el ambiente, como resultado de proyectar la realización de actividades consideradas riesgosas, así como de las medidas técnicas, preventivas, correctivas y de seguridad propuestas por el promovente en el estudio de riesgo;

XVII. Impacto ambiental acumulativo: El efecto integral, en el ambiente o uno de sus elementos, que en escala temporal y espacial, resulta del incremento de los impactos ambientales de acciones particulares;

XVIII. Impacto ambiental sinérgico: El efecto que sobre el ambiente o uno de sus elementos, resulta de la interacción temporal y espacial, de más de un impacto ambiental, el cual puede adquirir valores de significancia o relevancia que rebasa las estimaciones hechas sobre los efectos particulares o su simple acumulación;

XIX. Impacto ambiental significativo o relevante: Aquél que una vez ponderado en términos de su magnitud, extensión e importancia, se estima que afecta negativamente los ecosistemas, sus elementos o la salud, en virtud de que impide la existencia y desarrollo natural del hombre y de los demás seres vivos, así como la continuidad de los procesos naturales;

XX. Informe preventivo: Documento mediante el cual se dan a conocer los datos generales de una obra o actividad para efectos de determinar si se encuentra en los supuestos señalados en el presente Reglamento, o requiere ser evaluada a través de una manifestación de impacto ambiental;

XXIII. Medidas de prevención: Acciones que deberá ejecutar anticipadamente el promovente para evitar efectos adversos o negativos al ambiente;

XXIV. Medidas de mitigación: Acciones, instalaciones o equipos que el promovente debe implantar para atenuar los impactos negativos que las obras o actividades en el Distrito Federal puedan causar a los ecosistemas o sus componentes, con la finalidad de reducir los efectos adversos o restablecer las condiciones originales de los componentes ambientales;

XXV. Medidas de compensación: Acciones que deberá de ejecutar el promovente para resarcir el deterioro ocasionado por la obra o actividad proyectada, en un elemento natural distinto al afectado, cuando no se pueda restablecer la situación anterior en el elemento afectado;

XXVI. Parque o zona industrial: La superficie geográficamente delimitada y diseñada especialmente para el asentamiento de la planta industrial, conforme a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico, en condiciones adecuadas de ubicación, infraestructura, equipamiento y de servicios, con una administración permanente para su operación;

XXVII. Programa: Instrumento de planeación de obras o actividades, públicas o privadas, por medio del cual se proyectan en una escala espacial y temporal las acciones requeridas para su emplazamiento, ejecución y operación.

XXVIII. Prestador de servicios de impacto ambiental y riesgo: La persona física o moral que elabora informes preventivos, manifestaciones de impacto ambiental o estudios de riesgo, por cuenta propia o de terceros, y que es responsable del contenido de los mismos;

XXIX. Promovente: El interesado, persona física o moral, con personalidad jurídica, que solicita autorización de impacto ambiental o riesgo, y somete a consideración de la autoridad competente los informes preventivos, las manifestaciones de impacto ambiental, los estudios de riesgo o los avisos que correspondan;

XXXI. Resolución administrativa de impacto ambiental o riesgo: Acto administrativo emanado de la Secretaría o Delegación, en su caso, para concluir el procedimiento de evaluación de un informe preventivo o de una manifestación de impacto ambiental o estudio de riesgo, a través del cual se otorga o se niega la autorización para la realización de programas, obras o actividades, una vez que han sido ponderados sus posibles impactos ambientales negativos, sus medidas de prevención, mitigación y compensación, así como, en su caso, los riesgos ambientales;

XXXV. Suelo urbano: El territorio del Distrito Federal sujeto a las regulaciones de uso del suelo de los programas de desarrollo urbano;

Artículo 4. Corresponde a la Secretaría además de las atribuciones ya existentes:

I. Evaluar el impacto ambiental y riesgo y emitir los dictámenes y resoluciones correspondientes para la realización de programas, obras o actividades a que se refiere la Ley y el presente Reglamento, así como emitir los dictámenes sobre la aplicación de estudios de impacto ambiental y riesgo, y los dictámenes de daños causados al ambiente;

II. Formular, publicar y poner a disposición del público las guías para elaborar y presentar los informes preventivos, manifestaciones de impacto ambiental en sus diversas modalidades, estudios de riesgo, consultas sobre la aplicación de estudios de impacto ambiental y riesgo, y avisos de ejecución de obras o acciones;

III. Solicitar la opinión de otras dependencias y de expertos en la materia para que sirvan de apoyo en las evaluaciones de impacto ambiental y riesgo que se formulen;

IV. Conducir el proceso de consulta pública cuando lo considere pertinente durante el proceso de la evaluación de impacto ambiental;

V. Vigilar el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento, así como la observancia de las resoluciones previstas en el mismo, e imponer las sanciones y demás medidas de control y de seguridad necesarias, con arreglo a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, y

VI. Las demás previstas en otras disposiciones jurídicas relativas a la materia.

Artículo 5. Compete a las Delegaciones del Distrito Federal emitir las resoluciones correspondientes de los informes preventivos en los supuestos previstos en este Reglamento y en los acuerdos de coordinación que al efecto suscriban con la Secretaría, o bien, determinar que las obras o actividades de que se trate requieren la presentación de una manifestación de impacto ambiental.

CAPÍTULO II

DE LAS OBRAS O ACTIVIDADES QUE REQUIEREN AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL Y RIESGO

Artículo 6. Quienes pretendan realizar alguna de las siguientes obras o actividades, previamente a su ejecución requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría o Delegación en su caso:

A) PROGRAMAS:

II. Programas en los que todos los proyectos de obras o actividades que lo integran, se localizan en suelo urbano, y

B) NUEVAS OBRAS O ACTIVIDADES QUE PRETENDAN REALIZARSE EN SUELO DE CONSERVACIÓN:

II. Obras de equipamiento urbano o infraestructura de competencia del Gobierno del Distrito Federal;

III. Obras o actividades que generen contaminantes, que puedan afectar la calidad del agua o suelo; y

D) OBRAS O ACTIVIDADES DENTRO DE SUELO URBANO EN LOS SIGUIENTES CASOS:

123. Construcción y operación de cementerios.
124. Construcción y operación de centros comerciales.
125. Construcción y operación de deportivos.
126. Construcción y operación de edificios públicos.
127. Construcción y operación de hospitales, clínicas o sanatorios con caldera, incinerador o laboratorio.
128. Construcción y operación de hoteles y moteles con caldera, salón de fiestas o servicio de lavandería o tintorería.
129. Construcción y operación de mercados públicos.
131. Construcción y operación de obras o instalaciones relativas al transporte público de pasajeros o de carga.
132. Construcción y operación de plantas de tratamiento de agua.
133. Construcción y operación de planteles educativos que consideren la instalación de laboratorios o talleres.
134. Construcción y operación de talleres de reparación y mantenimiento de automóviles y camiones, incluyendo hojalatería y pintura de carrocerías, lavado y lubricación y recarga de aire acondicionado.
135. Construcción y operación de talleres para la reparación y mantenimiento de maquinaria y equipo agropecuario, industrial, comercial y de servicios.
136. Demolición de inmuebles con superficie de construcción igual o mayor a los diez mil metros cuadrados, o que involucren instalaciones industriales, talleres de la industria metal mecánica o estaciones para el suministro de combustible.
145. Matanza de ganado y aves.

G) VÍAS DE COMUNICACIÓN DE COMPETENCIA DEL DISTRITO FEDERAL:

- I. Mantenimiento, rehabilitación y adecuaciones de calles, avenidas y distribuidores o ejes viales.
- II. Construcción de puentes y túneles vehiculares o ferroviarios, de más de un kilómetro de longitud o de tipo radial.

I) CENTRALES DE ABASTO Y COMERCIALES:

Todas las centrales de abasto y centros comerciales que cuenten con las características mencionadas en las fracciones III y IV y del artículo 3º del presente Reglamento.

- XXVI. Estaciones de diesel, gas licuado de petróleo, gas natural y gasolina; estaciones de abastecimiento duales (gasolinas, diesel y gas natural comprimido) y estaciones de autoconsumo;
- XXVII. Terminales de almacenamiento y distribución de gasolina, diesel, aceites, lubricantes y aditivos, que no rebasen la cantidad de reporte establecida en los listados federales de actividades altamente riesgosas;

L) INSTALACIONES PARA MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS EN LOS TÉRMINOS DE ESTA LEY Y LA LEY DE RESIDUOS SÓLIDOS DEL DISTRITO FEDERAL.

- I. Construcción y operación de nuevas plantas, estaciones y centros de almacenamiento, acopio, separación, transferencia, reuso y reciclaje de residuos sólidos.
- II. Construcción y operación de nuevas plantas para el tratamiento, incineración y disposición final de residuos sólidos.

Artículo 11. Cuando la Secretaría tenga conocimiento de que pretende iniciarse una obra o actividad o de que, ya iniciada ésta, su desarrollo cause o pueda causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la conservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, notificará inmediatamente al interesado su determinación para que someta al procedimiento de evaluación de impacto ambiental o riesgo la obra o actividad que corresponda o la parte de ella aún no realizada, explicando las razones que la motiven, con el propósito de que aquél presente los informes, dictámenes y consideraciones que juzgue convenientes, en un plazo no mayor a diez días hábiles.

Una vez recibida la documentación, la Secretaría, en un plazo no mayor a veinte días hábiles, comunicará al interesado si procede o no la presentación de una manifestación de impacto ambiental indicando, en su caso, la modalidad y el plazo en que deberá hacerlo. Asimismo, cuando se trate de obras o actividades que se hubiesen iniciado, la Secretaría aplicará las medidas de seguridad que procedan.

Si la Secretaría no emite la comunicación en el plazo señalado se entenderá que no es necesaria la presentación de la manifestación de impacto ambiental sino del informe preventivo, en los términos previstos en este Reglamento, el cual deberá presentarse en un término de quince días hábiles contados a partir de la fecha en que debió darse la respuesta de la Secretaría.

III En materia de ruido:

- a) Las emisiones de ruido y sus niveles, así como lo correspondiente a las vibraciones se ajustarán a la normatividad correspondiente.

IV En materia de residuos:

- a) La disposición de residuos dentro del predio del proyecto únicamente podrá ser temporal; la disposición en la vía pública o cualquier otro sitio deberá contar con la autorización de la autoridad competente.

Artículo 21. El promovente deberá presentar el aviso de ejecución de obra al que refiere el artículo 19, en original y copia, previamente al inicio de cualquier obra relacionada con el proyecto de que se trate. La Secretaría asignará un número de expediente y devolverá al promovente la copia debidamente sellada. El aviso podrá presentarse por medio electrónico.

Artículo 22. Para efectos de verificación y seguimiento por parte de la Secretaría, el responsable de la obra debe conservar en el predio una copia del aviso de ejecución de obra sellado y un juego completo de los planos arquitectónicos del proyecto, durante las etapas de preparación del sitio, construcción y terminación de obra.

La entrega de la obra debe incluir la documentación a que se refiere este artículo, para su resguardo por quien resulte responsable en términos de las disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 25. El desazolve de presas, lagunas y vasos reguladores de competencia local, no estará sujeto a la obtención de la autorización del impacto ambiental, pero las autoridades responsables de su realización deben sujetarse invariablemente al cumplimiento de las siguientes disposiciones de protección ambiental:

I. Generales:

- a) En las vialidades cercanas se deberá colocar un sistema de señalizaciones para conductores y peatones con carácter informativo, preventivo y restrictivo de sus movimientos, basado en elementos verticales y horizontales fijos, pintados, luminosos, fosforescentes o eléctricos, con la finalidad de guiar y advertir al usuario, así como para permitir un flujo vehicular ordenado.
- b) Se deberá instalar un sanitario portátil, excusado o letrina, por cada veinticinco trabajadores de la obra o fracción excedente de quince, según lo establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. En ningún caso podrán colocarse en la vía pública.
- c) Sólo podrán instalarse campamentos temporales para el resguardo de material, equipo y maquinaria, dentro del área de maniobras. Al término de los trabajos se procederá a su desmantelamiento y retiro total y se restituirán las condiciones del sitio anteriores a su instalación.
- d) Se prohíbe estrictamente la apertura de nuevos caminos. Sólo podrán utilizarse los caminos existentes anteriormente abiertos.
- e) El volumen máximo de almacenaje de combustibles para la maquinaria no excederá del requerimiento estimado para una semana de operación.

II. En materia de suelo:

- a) No podrán realizarse actividades de mantenimiento de maquinaria y equipo en el área del proyecto e inmediaciones de la presa o laguna.
- b) Cuando sea necesaria alguna reparación de emergencia de maquinaria, ésta deberá realizarse sobre un área impermeable habilitada para tal efecto. Si se tratase de aplicación o cambio de lubricantes, sobre el área impermeable se colocarán charolas para contener cualquier posible derrame.
- c) Únicamente podrá realizarse la preparación de terracerías con material de tepetate, para el paso y tránsito de maquinaria y camiones.

III. En materia de arbolado:

a) Se prohíbe derribar, podar o trasplantar la vegetación arbórea en las inmediaciones de la presa o laguna. En caso de requerir el retiro de vegetación deberá obtenerse la autorización correspondiente.

IV. En materia de aire:

a) Se deberá efectuar el riego de las zonas secas de maniobra y las terracerías durante los trabajos del desazolve.

V. En materia de residuos sólidos:

a) Se prohíbe la disposición de cualquier tipo de residuos sólidos en las inmediaciones de la presa o laguna, la vía pública o cualquier otro sitio, sin contar con la autorización de la autoridad competente.

b) Deberá realizarse la clasificación del material de azolve extraído, para separar los materiales de desecho inorgánico (llantas, plástico, recipientes metálicos, etc.) y asegurar su disposición en los sitios que indique la autoridad correspondiente.

c) La zona que se utilizará para la deshidratación del azolve por medio del extendido y secado al sol, deberá localizarse en un lugar estratégico del sitio que carezca de vegetación arbolada.

d) Para instalar las estructuras temporales que se utilizarán para reincorporar los lixiviados a las zonas desazolvadas, deberá considerarse la topografía del terreno.

e) El secado del material de azolve extraído deberá asegurar la obtención de material de peso constante a temperatura ambiente.

f) Se deben aplicar las técnicas pertinentes para la estabilización y desinfección del material de azolve extraído, previamente a su disposición final.

g) Una vez deshidratado, el material de azolve deberá cubrir con lonas que eviten la dispersión de polvos.

h) La disposición final del material de azolve deberá realizarse en sitios o depósitos debidamente autorizados. Su manejo, transporte y aprovechamiento se realizará de acuerdo con las disposiciones que establece la legislación y reglamentación correspondiente para el Distrito Federal.

i) En caso de que el material de azolve extraído presente características idóneas para ser utilizado en el relleno o nivelación de áreas agrícolas (chinampas, terrenos de cultivo, etc.), el interesado en su utilización deberá obtener la autorización de impacto ambiental correspondiente en los términos de este Reglamento.

Artículo 34. En los casos de obras relacionadas con la construcción de conjuntos habitacionales y edificios de oficinas, que además de la autorización de impacto ambiental requieran el dictamen de impacto urbano, los interesados podrán realizar un único estudio de impacto urbano-ambiental, de conformidad con las

guías que para tal efecto publiquen la Secretaría y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Artículo 36. Las manifestaciones de impacto ambiental deben presentarse en alguna de las siguientes modalidades:

- I. General;
- II. Específica, y

Artículo 40. La manifestación de impacto ambiental en modalidad general deberá contener la siguiente información:

- I. Nombre, denominación o razón social, nacionalidad, domicilio y teléfono de quien pretenda realizar la obra o actividad para la cual se solicita autorización;
- II. Datos generales de la persona física o moral responsable de elaborar la manifestación de impacto ambiental, así como el nombre del representante legal en ambos casos;
- III. Descripción del programa o proyecto de obra o actividad pretendida, abarcando la etapa de selección del sitio, preparación, construcción o ejecución, operación o desarrollo de la obra o actividad, debiendo contener:
 - a) Localización, medidas y superficie del terreno requerido;

Artículo 40.

- VI. Aspectos generales del medio natural o socioeconómico donde pretende desarrollarse la obra o actividad;
- VII. Normas y regulaciones sobre uso del suelo que aplican en el área correspondiente;
- VIII. Identificación y descripción de los impactos ambientales que ocasionaría la ejecución del proyecto o actividad, en sus distintas etapas: preparación del sitio, construcción, operación, mantenimiento, clausura;
- IX. Medidas de prevención, mitigación o compensación para los impactos ambientales identificados en cada una de las etapas con énfasis en las medidas para prevenir, mitigar o compensar los impactos ambientales acumulativos, sinérgicos y residuales que ocasionará el proyecto;
- X. En su caso, alternativas relacionadas con la adecuación o modificación del proyecto, como resultado de las medidas señaladas en el inciso anterior;
- XI. Escenario modificado con la construcción y operación del proyecto, y
- XII. Metodologías utilizadas, planos, fotografía, u otros mecanismos utilizados.

Artículo 41. La manifestación de impacto ambiental en modalidad específica deberá contener, además de la información señalada en el artículo anterior, la siguiente:

- I. Memoria técnica del proyecto, que deberá incluir:

a) Planos de geomorfología e hidrología, en los que se mencionen los elementos naturales cuyo estado pueda verse significativamente modificado por la realización del proyecto;

b) Plano en el que se describa la situación que guardan los ecosistemas fundamentales existentes en el predio, y

c) Plano que contenga la localización de las áreas naturales protegidas y suelos de conservación cercanos al sitio, la situación que guardan y su vinculación con el proyecto.

III. Descripción detallada de los ecosistemas y del paisaje existente en el área del proyecto, la cual debe mencionar:

a) Las características del paisaje, el estado que guarda, las variaciones que sufrirá como consecuencia de la realización del proyecto y su relación con éste, y

b) Las características de los ecosistemas existentes en el área, las modificaciones que puedan causárseles y su relación con el proyecto, y

Artículo 42. La manifestación de impacto ambiental con estudio de riesgo deberá contener la siguiente información:

I. Nombre, denominación o razón social, nacionalidad, domicilio y teléfono de quien pretenda realizar la obra o actividad para la cual se solicita autorización;

II. Datos generales de la persona física o moral responsable de elaborar la manifestación de impacto ambiental con estudio de riesgo, así como el nombre del representante legal en ambos casos;

III. Datos correspondientes al proyecto que incluyan:

a) Localización, medidas y superficie del terreno requerido;

b) Descripción de accesos, servicios y usos del suelo en los predios colindantes;

VII. Escenarios resultantes del análisis de los riesgos ambientales, relacionados con el proyecto;

VIII. Estudio de características de suelo y evaluación de riesgo asociado a la presencia de contaminantes en suelo;

IX. Descripción de los radios de afectación y de las zonas de riesgo, así como de las zonas de protección en torno a las instalaciones, en su caso;

Artículo 43. La Secretaría publicará en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, las guías y formatos de solicitud de autorización, conforme a los cuales se detallarán los requisitos previstos en este ordenamiento, de acuerdo a la modalidad que corresponda.

Artículo 44. El promovente deberá presentar a la Secretaría el formato de solicitud de autorización en materia de impacto ambiental, debidamente requisitado, anexando:

- I. La manifestación de impacto ambiental en la modalidad que corresponda, debidamente firmada por el responsable de su elaboración;
- II. Un resumen en archivo magnético del contenido de la manifestación de impacto ambiental, elaborado conforme a lo dispuesto en el artículo 45 de este ordenamiento;
- IV. Certificado, constancia o el documento oficial expedido por la autoridad correspondiente, que indique el uso del suelo permitido en el predio donde se pretende desarrollar el proyecto;
- V. Planos de localización del predio en donde se pretenda desarrollar el proyecto, etc.

Artículo 48. Con el objeto de no retardar el inicio del procedimiento de evaluación, la Secretaría podrá indicar al promovente, en el momento en que éste presente la solicitud y sus anexos, si existen deficiencias formales que puedan ser corregidas en ese mismo acto.

En caso de que el promovente no pueda subsanar las deficiencias en el mismo acto de entrega, la Secretaría admitirá la solicitud y emitirá el acuerdo de prevención correspondiente en el término de cinco días hábiles contados a partir de que reciba la solicitud.

El promovente contará con cinco días hábiles a partir de haber sido notificado del acuerdo respectivo, para presentar en la Secretaría los documentos que subsanen las deficiencias.

Artículo 49. Cuando la solicitud y sus anexos se presenten completos y cumpliendo con los requisitos formales de admisión, La Secretaría, en un plazo no mayor a cinco días hábiles contados a partir de la fecha de recepción, integrará el expediente respectivo; en ese lapso, procederá a la revisión de los documentos para determinar si se ajustan a las disposiciones de la Ley y de este Reglamento.

Si la Secretaría hubiese emitido un acuerdo de prevención para subsanar deficiencias, insuficiencias u omisiones de los documentos presentados, y éstos se presenten dentro del plazo concedido para ello, se procederá a la integración del expediente en un término no mayor a cinco días hábiles.

Cuando no se presente la documentación en el plazo concedido, la Secretaría expedirá el acuerdo en el que se declare la imposibilidad de integrar debidamente el expediente correspondiente y se dé de baja la solicitud de autorización presentada.

Artículo 50. Cuando la manifestación de impacto ambiental, y en su caso, el estudio de riesgo, presenten insuficiencias que impidan la evaluación del proyecto, la Secretaría podrá solicitar al promovente, por única vez y dentro de los veinte días hábiles siguientes a la integración del expediente, que presente las aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones de su contenido.

Una vez transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, sin que se hubiere hecho requerimiento alguno al particular, o una vez que éste hubiere entregado la información solicitada, la Secretaría dispondrá de diez días hábiles para determinar que se ha integrado la información necesaria para expedir la resolución correspondiente, la cual se deberá emitir y notificar al particular quince días hábiles después de que se dé dicha integración.

El plazo que otorgue la Secretaría estará en función de la complejidad de la información requerida y su determinación deberá encontrarse debidamente fundada y motivada.

Artículo 51. La Secretaría podrá solicitar, dentro del procedimiento de evaluación, la opinión técnica de alguna dependencia o entidad de la Administración Pública del Distrito Federal, cuando por el tipo de obra o actividad así se requiera y sin que esto sea obstáculo para que emita su resolución de acuerdo al procedimiento y plazos a que se refiere el artículo anterior.

Asimismo, la Secretaría podrá consultar a grupos de expertos, cuando por la complejidad o especialidad de las circunstancias de ejecución y desarrollo se estime que sus opiniones pueden proveer de mejores elementos para la formulación de la resolución correspondiente.

En ambos casos, notificará al promovente los propósitos de la consulta y le remitirá una copia de las opiniones recibidas para que éste, durante el procedimiento, manifieste lo que a su derecho convenga.

La Secretaría deberá mantener, al momento de realizar la consulta, la reserva de información restringida, en los términos de la Ley en la materia.

Artículo 52. Con el fin de contar con mayores elementos de evaluación y, en su caso, de esclarecer la información contenida en la manifestación de impacto ambiental o sus anexos, y con fundamento en el Capítulo de inspección y vigilancia de la Ley, la Secretaría podrá realizar visitas técnicas al sitio donde se pretenda desarrollar el proyecto. Las visitas deben efectuarse, en todo caso, dentro de los quince días hábiles siguientes a la integración del expediente.

Las visitas técnicas serán practicadas por el personal autorizado de la Secretaría, quien levantará una acta circunstanciada de la visita, en la que se asienten las observaciones realizadas.

Si durante la visita se identificara cualquier inconsistencia de la solicitud y la manifestación de impacto ambiental con los hechos o se detecte alguna violación a la normatividad ambiental, el acta circunstanciada que se levante hará prueba en términos de la Ley.

La falta de realización de visitas no será motivo de interrupción del procedimiento administrativo de evaluación.

Artículo 53. Iniciado el trámite de evaluación, la Secretaría debe integrar al expediente:

- I. La información adicional que se genere;
- II. Las opiniones técnicas que se hubiesen solicitado;
- III. En su caso, los comentarios y observaciones que realicen los interesados en el proceso de consulta pública, así como el resumen del proyecto que durante dicho proceso se haya publicado;
- IV. La resolución;
- V. El resultado de las visitas que se hubiesen practicado;
- VI. Las garantías otorgadas;
- VII. Las modificaciones al proyecto que se hubieren realizado, y
- VIII. Los documentos que se generen como resultado del cumplimiento de condicionantes de la resolución y de la inspección y vigilancia que practique la Secretaría.

Artículo 54. Cuando se realicen modificaciones al proyecto de obra o actividad durante el procedimiento de evaluación de impacto ambiental, el promovente deberá hacerlas del conocimiento previo de la Secretaría con el objeto de que ésta, en un plazo no mayor de diez días hábiles, proceda a:

- I. Solicitar información adicional para evaluar los efectos al ambiente derivados de tales modificaciones, o
- II. Notificar que deberá iniciarse un nuevo procedimiento a través de la presentación de una nueva manifestación de impacto ambiental, cuando las modificaciones propuestas puedan causar desequilibrios ecológicos, daños a la salud, causar impactos acumulativos o sinérgicos o cuando excedan el diez por ciento de la construcción total solicitada originalmente.

Artículo 55. Si el promovente pretende realizar modificaciones al proyecto después de emitida la autorización en materia de impacto ambiental, deberá someterlas previamente a su ejecución, a la consideración de la Secretaría, la que, en un plazo no mayor a diez días hábiles determinará:

- I. Si es necesario el inicio de un nuevo procedimiento de evaluación y, por lo tanto, la cancelación de la autorización emitida;
- II. Si las modificaciones propuestas no afectan el contenido de la autorización otorgada, o
- III. Si la autorización otorgada requiere ser modificada con objeto de imponer nuevas condiciones a la realización de la obra o actividad de que se trata.

En este último caso, las modificaciones a la autorización deben ser dadas a conocer al promovente en un plazo máximo de veinte días hábiles.

Artículo 56. Transcurrido el plazo a que se refieren los artículos anteriores sin que la Secretaría notifique el particular cualquiera de las determinaciones posibles, se entenderá que el particular no requiere realizar ningún trámite adicional y que los

términos y condiciones de la autorización emitida son aplicables para las modificaciones del proyecto.

CAPÍTULO V DE LA CONSULTA PÚBLICA

Artículo 59. La Secretaría a solicitud de cualquier persona que considere que de establecerse o desarrollarse el programa, la obra o la actividad proyectada, o en las que dicho programa, obra o actividad pueda generar un efecto negativo sobre el ambiente, podrá llevar a cabo una consulta pública, respecto de proyectos sometidos a su consideración a través de manifestaciones de impacto ambiental.

La solicitud a que se refiere al párrafo anterior deberá presentarse por escrito dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir de la integración del expediente o, cuando se trate de programas, obras o actividades sujetas a autorización a través de una manifestación ambiental en su modalidad específica, contados a partir de la publicación del proyecto.

La solicitud debe precisar:

- a) La obra o actividad de que se trate;
- b) El nombre de la autoridad a la que se dirige;
- c) El nombre, domicilio y copia de la identificación oficial del solicitante, y de ser el caso, los comprobantes que acrediten su representación, y
- d) La demás información que el particular desee agregar.

CAPÍTULO VI DE LA EMISIÓN DE LAS RESOLUCIONES EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL Y RIESGO.

Artículo 62. Al evaluar las manifestaciones de impacto ambiental la Secretaría debe considerar:

I. Los efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación;

III. Las medidas preventivas, de mitigación, de compensación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el solicitante, para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, y

Artículo 63. Para analizar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental con estudio de riesgo relativas a obras o actividades determinadas como riesgosas, las autoridades competentes deben ajustar su actuación a los siguientes criterios, tendientes a garantizar la integridad del ambiente y de las personas.

Artículo 67. Una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría deberá emitir en forma fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

I. Autorizar la instrumentación de los programas, o la realización de la obra o actividad de que se trate, en los términos solicitados;

II. Autorizar de manera condicionada la instrumentación de los programas, o la realización de la obra o actividad de que se trate, sujetándose a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención, mitigación o compensación, a fin de que se eviten, atenúen o compensen, los impactos ambientales adversos, susceptibles de ser producidos en la ejecución del proyecto, así como en el caso de accidentes.

Para efectos de lo dispuesto en esta fracción, la Secretaría deberá considerar los proyectos alternativos que, en su caso, se hubieren presentado; o

III. Negar la autorización solicitada, cuando:

a) La instrumentación de los programas, o la realización de la obra o actividad se contraponga con lo establecido en la Ley, este Reglamento, las normas oficiales mexicanas, las normas ambientales en el Distrito Federal, los planes y programas de ordenamiento ecológico y de desarrollo urbano y demás disposiciones legales aplicables;

b) La obra o actividad afecte a la población en su salud o una o más especies amenazadas o en peligro de extinción, o a las zonas intermedias de salvaguarda y elementos que contribuyen al ciclo hidrológico, o a algún o algunos ecosistemas en particular, o

c) Exista falsedad en la información presentada por los promoventes, respecto de los impactos ambientales asociados con su instrumentación o realización.

Artículo 69. En los casos de autorizaciones condicionadas, la Secretaría establecerá las condicionantes y requerimientos que deban observarse tanto en la etapa previa al inicio de la obra o actividad, como en sus etapas de construcción, operación, cierre o clausura.

Artículo 70. La Secretaría podrá condicionar la realización de obras o actividades, a la aportación económica al Fideicomiso Fondo Ambiental para realizar acciones de compensación de los efectos negativos sobre el ambiente y los recursos naturales, cuando las medidas de mitigación sean de ejecución difícil o incosteable en el predio, o cuya implantación sea de mayor efectividad al realizarla conjuntamente con otros proyectos.

Artículo 71. Las autorizaciones que expida la Secretaría o, en su caso, la Delegación, sólo podrán referirse a los aspectos ambientales y de riesgo de los programas, obras o actividades de que se trate y su vigencia será indeterminada, salvo que por la naturaleza de la obra o la actividad ésta deba indicarse, en cuyo caso no podrá exceder del tiempo propuesto para su ejecución o desarrollo.

Artículo 72. La Secretaría podrá determinar plazos de ejecución para la realización de las etapas de preparación del sitio, construcción, operación y cierre o clausura de la obra o actividad, teniendo en consideración el programa de ejecución propuesto en la manifestación de impacto ambiental o informe preventivo presentado por el promovente.

Si el promovente no diera inicio a la preparación del sitio o construcción de la obra o actividad en el plazo fijado por la autoridad, la autorización otorgada perderá su vigencia, en cuyo caso podrá solicitar a ésta su revalidación con quince días hábiles de anticipación al vencimiento del plazo determinado, explicando las razones por las cuales no fue posible su inicio, manifestando si el proyecto ha sido modificado y si las características del predio continúan siendo las mismas que dieron sustento a la autorización.

En dicho caso, se deberá anexar a la solicitud presentada el comprobante del pago de derechos correspondiente a la modalidad de manifestación de impacto ambiental que dio origen a la autorización.

Artículo 74. Los promoventes deben informar a la Secretaría el inicio y la conclusión de las obras o actividades, y, en su caso, del cambio de titularidad del responsable de ellas, dentro de los diez días hábiles siguientes a que se actualice el supuesto respectivo.

CAPÍTULO VII DE LOS SEGUROS Y LAS GARANTÍAS

Artículo 77. La Secretaría podrá exigir el otorgamiento de seguros o garantías respecto del cumplimiento de las condicionantes establecidas en las autorizaciones cuando, durante la realización de las obras, puedan producirse daños graves a los ecosistemas o al ambiente.

Se considerará que pueden producirse daños graves a los ecosistemas o al ambiente, cuando:

- I. Los proyectos se refieran a estaciones de gas o gasolina, o impliquen la realización de actividades consideradas riesgosas conforme a la Ley, este Reglamento, el reglamento respectivo y las demás disposiciones legales aplicables;
- II. Las obras o actividades se lleven a cabo en suelo de conservación o en áreas naturales protegidas;
- III. En los lugares en los que se pretenda realizar la obra o actividad existan cuerpos de agua del Distrito Federal, o
- IV. Se afecten o puedan afectar especies bajo algún régimen de protección especial por la normatividad ambiental, zonas intermedias de salvaguarda o elementos que contribuyan al ciclo hidrológico.

Artículo 78. La Secretaría fijará el monto de los seguros y garantías considerando el valor total de la inversión, la inversión proyectada para la instrumentación de las medidas de prevención, mitigación o compensación de los impactos ambientales y el valor de la reparación de los daños que pudieran ocasionarse por el incumplimiento de las condicionantes impuestas en las autorizaciones.

Si el promovente dejara de otorgar los seguros y las fianzas requeridas, la Secretaría podrá ordenar la suspensión temporal, parcial o total, de la obra o actividad hasta en tanto no se cumpla con el requerimiento.

CAPÍTULO VIII DEL PROCEDIMIENTO DERIVADO DE LA PRESENTACIÓN DEL INFORME PREVENTIVO

Artículo 82. El informe preventivo deberá contener:

- I. El nombre y la ubicación del proyecto;
- II. La descripción de la obra o actividad proyectada abarcando la etapa de selección del sitio, la de construcción o ejecución, la de operación o desarrollo y la de clausura o cese de actividades;
- III. Los datos del promovente, tales como nombre, denominación o razón social, nacionalidad, domicilio y teléfono;
- IV. Los datos del responsable de la elaboración del informe;
- V. En su caso, datos de quien hubiere ejecutado los proyectos o estudios previos correspondientes;
- VI. Documentos emitidos por la autoridad competente que determinen el uso del suelo autorizado o permitido para el predio;
- VII. Descripción de los materiales o productos que vayan a emplearse en la ejecución de la obra o actividad proyectada y, en su caso, los que vayan a obtener como resultado de dicha obra o actividad, incluyendo emisiones a la atmósfera, descarga de aguas residuales, tipos de residuos y procedimientos para su disposición final;
- VIII. Referencia, según corresponda, a los supuestos previstos en los dos artículos anteriores, incluyendo el número de trabajadores a emplear en la obra o actividad cuando esté en operación;
- IX. Programa calendarizado de ejecución de la obra o actividad;
- X. Medidas contempladas para la prevención o mitigación de impactos ambientales que pudiera ocasionarse con la realización de la obra o actividad;
- XI. Costo previsto para la construcción del proyecto y monto destinado a la instrumentación de medidas de prevención, mitigación y compensación de impactos ambientales; y
- XII. Estudio de riesgo si se tratase de las acciones contempladas en el apartado D del artículo 81 de este Reglamento.

CAPÍTULO IX

DISPOSICIONES COMUNES A LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL Y RIESGO, Y A LA AUTORIZACIÓN DEL INFORME PREVENTIVO

Artículo 86. El interesado podrá optar por presentar a la Secretaría, previamente a la manifestación de impacto ambiental o el informe preventivo y de acuerdo con la guía específica que al efecto expida y publique en la Gaceta Oficial del Distrito Federal dicha autoridad, una consulta sobre la aplicación de estudios de impacto ambiental o riesgo para su proyecto, para lo cual deberá dar a conocer en forma mínima las características del mismo.

En este supuesto, la Secretaría emitirá el dictamen correspondiente en un plazo no mayor a veinte días hábiles, contados a partir de la presentación de la solicitud respectiva, en el que determinará:

I. Si se requiere la presentación de una manifestación de impacto ambiental para el proyecto específico, indicando a estos efectos la modalidad correspondiente;

II. Si no requiere someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, en virtud de que por las condiciones y características específicas del proyecto, se advierta que la obra o actividad no ocasionará impactos ambientales significativos, por lo que deberá de proceder a presentar el informe preventivo, o

III. Si no requiere efectuar trámite alguno, en virtud de no encontrarse en ninguno de los supuestos previstos en la Ley y el presente Reglamento.

Transcurrido el plazo previsto en el segundo párrafo de este artículo, sin que la Secretaría emita el dictamen correspondiente, se entenderá que la obra o actividad no requerirá ser sometida al procedimiento de evaluación de impacto ambiental a través de una manifestación de impacto ambiental, y el interesado podrá proceder a la presentación del informe preventivo, en los términos previstos en este Reglamento.

Artículo 87. Las autorizaciones que se otorguen en la materia de este Reglamento, se referirán exclusivamente a las obras o actividades de que trata, incluyendo, en su caso, la aprobación de los proyectos alternativos.

Artículo 89. Las autorizaciones, licencias o permisos otorgados en contravención a lo dispuesto en la Ley y este Reglamento, serán nulas de pleno derecho, y los servidores públicos que los hayan otorgado serán sancionados de conformidad con la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos correspondiente, para cuyo efecto la Secretaría o Delegación, en su caso, informará el hecho de inmediato a la autoridad competente, sin perjuicio de otras sanciones que pudieran aplicarse.

Artículo 90. La persona que construya una obra nueva, amplíe una existente, explote recursos naturales o realice una actividad sujeta a obtener autorización de impacto ambiental sin contar previamente con ésta, o que contando con ésta,

incumpla los requisitos y condiciones establecidas en la misma, estará obligada a reparar los daños ambientales que con tal motivo hubiera causado a los recursos naturales o al ambiente en los términos de lo previsto en la Ley, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones respectivas.

En estos casos, la Secretaría podrá solicitar a la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal el dictamen del daño causado y procederá a iniciar las acciones que correspondan para exigir su reparación.

CAPÍTULO X DE LOS PRESTADORES DE SERVICIOS DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL Y RIESGO

Artículo 91. Los informes preventivos y las manifestaciones de impacto ambiental podrán ser elaborados por prestadores de servicio de evaluación de impacto ambiental, o bien, por los interesados, instituciones de investigación, colegios o asociaciones profesionales.

Artículo 92. Quienes elaboren los estudios deben observar lo establecido en la Ley, este Reglamento y las normas ambientales del Distrito Federal y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo deben firmar autografamente cada página del estudio respectivo e incluir una declaración firmada, bajo protesta de decir verdad, que en dichos documentos, se incorporan las mejores técnicas y metodologías existentes, así como la información y medidas de prevención y mitigación más efectivas para atenuar los impactos ambientales.

En caso de no incluir estos últimos requisitos, el estudio presentado no podrá considerarse válido.

Artículo 95. Los prestadores de servicios ambientales y quienes elaboren informes preventivos, manifestaciones de impacto ambiental o estudios de riesgo, deben cumplir con las siguientes obligaciones:

- I. Elaborar los estudios de impacto y riesgo ambiental y los informes preventivos cumpliendo estrictamente con la normatividad ambiental y utilizando las mejores técnicas y metodológicas existentes;
- II. Abstenerse de presentar información falsa o de cometer errores técnicos;
- III. Abstenerse de prestar sus servicios cuando exista conflicto de intereses personales, comerciales o profesionales;
- IV. Informar de inmediato a la Secretaría sobre la existencia de riesgos ambientales inminentes o daños graves al ambiente, los recursos naturales o la salud pública, que detecte con motivo de la prestación de sus servicios, y
- V. Las demás que se establezcan en otras disposiciones jurídicas aplicables.

Con la lectura de la legislación y la reglamentación de la misma, de la que en este estudio solamente se ha copiado la parte conducente al tema tratado, es posible deducir que pese a que se considera, aunque de una manera tangencial el aspecto de modificación al valor de los bienes inmuebles involucrados jamás se contempla la forma de calcular el efecto o magnitud del mismo, es por ello que ha surgido la necesidad de considerar esta consecuencia denominándola Impacto Económico y producir un método que permita calcular la magnitud del mismo, de tal manera que considerando los elementos que intervienen en la modificación, en las páginas 40 y siguientes se a presentado la manera en que se calcula el mismo.

A continuación se presentan algunos ejemplos de valores de suelo obtenidos mediante la pesquisa realizada en archivo personal del autor, de diversos avalúos realizados en el lapso comprendido entre los años 1970 y 2000 en los polígonos estudiados de manera que puede ser visto con claridad el incremento en los mismos, es de notar la diferencia en el comportamiento de los mismos, por ejemplo: los valores del suelo en arterias “C” en colonias como Condessa y Roma tienden a ser notablemente inferiores a las arterias “A”, cosa que se invierte drásticamente en Lomas de Chapultepec.

LOMAS, ANALISIS GENERAL. VALORES EN ARETERIAS A, B Y C

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	TIPO	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
A	49	20986	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	22-ene-70	AV. DE LAS PALMAS 1925	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	41.090	831.000	\$ 700.00	\$ 581.700.00
A	51	20758	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	15-jun-70	REFORMA 1420	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	45.000	900.000	\$ 700.00	\$ 630.000.00
A	53	21245	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	03-sep-70	PASEO DE LA REFORMA 1725	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	35.000	40.000	1400.000	\$ 850.00	\$ 1.190.000.00
A	65	A267/2	BANCO AZTECA S.A.	02-jun-72	AV. PRADO SUR 155	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.000	43.760	820.000	\$ 1.000.00	\$ 820.000.00
A	65	A268/2	BANCO AZTECA S.A.	02-jun-72	AV. PRADO NORTE 145	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.000	41.870	789.000	\$ 1.000.00	\$ 789.000.00
A	66	A401/2	BANCO AZTECA S.A.	08-ago-72	AV. PRADO NORTE 271	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	5.000	19.530	96.000	\$ 750.00	\$ 72.000.00
A	70	A242/3	BANCO AZTECA S.A.	25-abr-73	PASEO DE LA REFORMA S/N (ENTRE 2589 Y 2595)	LOMAS ALTAS	TERRENO BALDIO	REGULAR	20.000	50.000	1000.000	\$ 900.00	\$ 900.000.00
A	71	A356/3	BANCO AZTECA S.A.	04-jun-73	BV. DE LOS VIRREYES 1116 Y 1120	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	34.000	36.070	1247.000	\$ 1.500.00	\$ 1.870.500.00
A	76	A065/4	BANCO AZTECA S.A.	31-ene-74	AV. PRADO NORTE 382	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.000	25.000	350.000	\$ 900.00	\$ 315.000.00
A	92	AJ-17-1-5	BANCO AZTECA S.A.	20-feb-75	AV. VIRREYES 1370	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	36.950	45.000	1663.000	\$ 1.600.00	\$ 2.660.800.00
A	97	AS/10-5-6	BANCO AZTECA S.A.	10-ago-76	PASEO SE LA REFORMA 1405	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	21.120	45.000	950.000	\$ 2.300.00	\$ 2.185.000.00
A	102	AA-11-8-7	BANCO AZTECA S.A.	11-feb-77	AV. EXPLANADA 1255 ESQ. MONTE EVEREST	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	44.800	23.600	725.000	\$ 2.500.00	\$ 1.812.500.00
A	102	AA-23-3-7	BANCO AZTECA S.A.	23-feb-77	AV. MANUEL AVILA CAMACHO 51	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	22.600	56.800	1225.160	\$ 3.200.00	\$ 3.920.512.00
A	132	B-IX-817-80	BANPAIS	23-sep-80	PASEO DE LA REFORMA 2593	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	50.000	1000.000	\$ 4.000.00	\$ 4.000.000.00
A	137	B-3-259-1	BANPAIS	12-mar-81	AV. PASEO DE LAS PALMAS 1425	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	19.000	40.000	773.000	\$ 4.000.00	\$ 3.092.000.00
A	163	B-6-224-4	BANPAIS	08-jun-84	BV. DE LOS VIRREYES 915	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.130	40.360	706.000	\$ 20.000.00	\$ 14.120.000.00
A	166	B-1-38-85	BANPAIS	29-ene-85	BV. MANUEL AVILA CAMACHO 88	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	20.800	34.300	512.600	\$ 23.000.00	\$ 11.789.800.00
A	175	11-502-86	BANPAIS	28-nov-86	AV. DE LOS VIRREYES 220	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	23.100	15.500	741.000	\$ 25.000.00	\$ 18.525.000.00
A	176	8705660	BANPAIS	13-feb-87	PASEO DE LA REFORMA 2394	LOMAS RFORMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	38.150	145.500	5967.560	\$ 37.000.00	\$ 220.799.720.00
A	178	8722215	BANPAIS	03-jun-87	PASEO DE LA REFORMA 1435 FRACC. A Y B	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	58.850	90.000	2832.000	\$ 100.000.00	\$ 283.200.000.00
A	180	583-87	BANPAIS	28-sep-87	AV. VIRREYES 1360	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	33.000	45.000	1485.000	\$ 70.000.00	\$ 103.950.000.00
A	180	8741534	BANPAIS	22-sep-87	PASEO DE LA REFORMA S/N ENTRE 1805 Y 1825	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	REGULAR	15.000	45.000	675.000	\$ 90.000.00	\$ 60.750.000.00
A	187	8818043	BANPAIS	03-nov-88	EXPLANADA 525	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	30.760	27.900	1182.000	\$ 85.000.00	\$ 100.470.000.00
A	188	8928105	BANPAIS	10-mar-89	AV. VIRREYES 1450	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	34.000	36.620	988.500	\$ 270.000.00	\$ 266.895.000.00
A	193	7602	BANCA CREMI	01-ago-90	BOULEVARD VIRREYES 1155	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.110	44.980	692.000	\$ 320.000.00	\$ 221.440.000.00
A	199	6337	BANCA CREMI	28-jun-91	PASEO DE LA REFORMA 735	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	26.000	50.000	1300.000	\$ 1.400.000.00	\$ 1.820.000.000.00
A	201	223-91	BANCA CREMI	16-oct-91	BOULEVARD VIRREYES 825.	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	35.200	35.940	1200.000	\$ 1.300.000.00	\$ 1.560.000.000.00
A	201	224-91	BANCA CREMI	16-oct-91	BOULEVARD VIRREYES 1081	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	19.550	26.240	404.000	\$ 1.300.000.00	\$ 525.200.000.00
A		226-92	BANCA CREMI	05-jun-92	PASEO DE LA REFORMA 735	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	26.000	50.000	1300.000	\$ 1.500.000.00	\$ 1.950.000.000.00
A		93 01727	BANCA CREMI	10-mar-93	AV. PRADO NORTE 135	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	17.000	40.500	774.000	\$ 1.900.00	\$ 1.470.600.00
A		93 05781	BANCA CREMI	28-jul-93	AV. PRADO SUR 460	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	27.000	540.000	\$ 2.000.00	\$ 1.080.000.00
A		290504	BANPAIS	16-nov-94	AV. PRADO NORTE 145	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.000	42.130	770.710	\$ 5.000.00	\$ 3.853.550.00
A		49	TESORERIA	18-nov-97	PASEO DE LA REFORMA 422	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	50.000	1014.000	\$ 7.000.00	\$ 7.098.000.00
A		93	LIC. FRANCISCO SOLORZANO B.	13-feb-98	AV. PRADO SUR 146	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.500	36.000	400.000	\$ 5.200.00	\$ 2.080.000.00
A		92	LIC. FRANCISCO SOLORZANO B.	13-feb-98	AV. PRADO SUR 274	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.500	30.000	369.060	\$ 4.800.00	\$ 1.771.488.00
B	49	20088	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	22-1-70	SIERRA VERTIENTES 820	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	21.040	41.000	871.000	\$ 700.00	\$ 609.700.00
B	53	21273	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	10-9-70	SIERRA NEVADA 740	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	22.800	39.970	854.000	\$ 650.00	\$ 555.100.00
B	53	2094	BANCO AZTECA S.A.	29-10-70	MONTE TAURO 255	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	25.000	32.180	780.000	\$ 640.00	\$ 499.200.00
B	55	2340	BANCO AZTECA S.A.	20-1-71	AV. LOS ALPES 415	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	30.000	600.000	\$ 1.100.00	\$ 660.000.00
B	56	21531	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	25-2-71	MONTE ATHOS 107	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.750	13.920	114.000	\$ 800.00	\$ 91.200.00
B	58	2701	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	7-5-71	Montes Urales 619	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.150	33.000	532.950	\$ 1.230.00	\$ 655.528.50
B	58	2749	BANCO AZTECA S.A.	20-5-71	SIERRA MADRE 435	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.500	40.000	500.000	\$ 850.00	\$ 425.000.00
B	58	2852	BANCO AZTECA S.A.	24-6-71	MONTE TAURO 244	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.000	30.000	497.700	\$ 850.00	\$ 423.045.00
B	60	3046	BANCO AZTECA S.A.	11-8-71	SIERRA PARACAIMA 130	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	25.000	18.450	422.000	\$ 800.00	\$ 337.600.00
B	61	3229	BANCO AZTECA S.A.	18-10-71	JUAN DE ACUNA 230	LOMAS VIRREYES	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	28.000	504.000	\$ 800.00	\$ 403.200.00
B	64	A111/2	BANCO AZTECA S.A.	1-3-72	SIERRA MADRE 155	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	27.500	40.000	1100.000	\$ 850.00	\$ 935.000.00
B	65	A210/2	BANCO AZTECA S.A.	8-5-72	SIERRA PARACAIMA 730	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.460	25.000	467.000	\$ 800.00	\$ 373.600.00
B	65	A225/2	BANCO AZTECA S.A.	15-5-72	AV. MONTES URALES 707	LOMAS VIRREYES	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.040	19.930	277.500	\$ 800.00	\$ 222.000.00
B	68	A660/2	BANCO AZTECA S.A.	15-12-72	AV. SIERRA TARAHUMARA 840	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	39.500	797.000	\$ 800.00	\$ 637.600.00
B	69	A029/3	BANCO AZTECA S.A.	7-2-73	SIERRA VERTIENTES 725	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO BALDIO	REGULAR	16.500	29.000	406.000	\$ 750.00	\$ 304.500.00

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	TIPO	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	70	A218/3	BANCO AZTECA S.A.	5-4-73	MONTE CARPATOS 820	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	37.950	56.720	1976.000	\$ 1.000,00	\$ 1.976.000,00
B	71	H095/3	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	25-5-73	AV. DE LOS PIRINEOS 635	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	45.000	900.000	\$ 1.800,00	\$ 1.620.000,00
B	71	A352/3	BANCO AZTECA S.A.	4-6-73	SIERRA VENTANAS S/N	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y TERRENO BALDIO	REGULAR	20.000	40.000	818.000	\$ 1.200,00	\$ 981.600,00
B	71	A353/3	BANCO AZTECA S.A.	4-6-73	SIERRA FRIA 744	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	30.000	540.000	\$ 1.200,00	\$ 648.000,00
B	71	A354/3	BANCO AZTECA S.A.	4-6-73	SIERRA FRIA 740	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	30.000	540.000	\$ 1.200,00	\$ 648.000,00
B	71	A355/3	BANCO AZTECA S.A.	4-6-73	SIERRA FRIA 730	LOMAS DE CHAPULTEPEC	CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	30.000	540.000	\$ 1.200,00	\$ 648.000,00
B	71	A357/3	BANCO AZTECA S.A.	4-6-73	MONTE EVEREST 1060 Y 1050	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	39.440	39.000	1272.000	\$ 1.200,00	\$ 1.526.400,00
B	71	A358/3	BANCO AZTECA S.A.	4-6-73	SIERRA VENTANA 885	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	33.440	47.430	1715.000	\$ 1.200,00	\$ 2.058.000,00
B	71	A332/3	BANCO AZTECA S.A.	6-6-73	SIERRA VENTANA 890	LOMAS DE CHAPULTEPEC	CONSTRUCCIONES	REGULAR	21.850	30.000	719.000	\$ 1.200,00	\$ 862.800,00
B	71	A333/3	BANCO AZTECA S.A.	6-6-73	SIERRA LEONA 675	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.690	40.000	1076.000	\$ 1.200,00	\$ 1.291.200,00
B	71	A334/3	BANCO AZTECA S.A.	6-6-73	SIERRA LEONA 655	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.980	40.000	820.000	\$ 1.200,00	\$ 984.000,00
B	71	A335/3	BANCO AZTECA S.A.	6-6-73	SIERRA VENTANA S/N	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO BALDIO	REGULAR	20.860	40.000	816.000	\$ 1.200,00	\$ 981.600,00
B	71	H104/3	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	6-6-73	ALPES 670	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	30.000	450.000	\$ 800,00	\$ 360.000,00
B	71	A401/3	BANCO AZTECA S.A.	21-6-73	SIERRA MOJADA S/N (entre 529 y 555)	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO BALDIO	IRREGULAR	36.000	28.000	874.000	\$ 1.000,00	\$ 874.000,00
B	76	A118/4	BANCO AZTECA S.A.	20-2-74	MONTE ATHOS 107	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.750	13.420	114.000	\$ 900,00	\$ 102.600,00
B	77	A177/4	BANCO AZTECA S.A.	13-3-74	AV. MONTES PIRINEOS 305	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.500	31.750	300.000	\$ 1.100,00	\$ 330.000,00
B	78	AE-17-1/7	BANCO AZTECA S.A.	17-5-74	SIERRA PARACAIMA 215	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	41.000	27.000	1243.000	\$ 1.200,00	\$ 1.491.600,00
B	82	AI-15-7-4	BANCO AZTECA S.A.	15-10-74	AV. SIERRA NEVADA 712	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.300	24.500	242.860	\$ 900,00	\$ 218.574,00
B	84	AD-9-1-5	BANCO AZTECA S.A.	9-1-75	MONTES URALES 739	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.180	37.000	581.000	\$ 900,00	\$ 522.900,00
B	84	AD-25-1-5	BANCO AZTECA S.A.	23-1-75	SIERRA GORDA 330	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	30.000	533.000	\$ 1.000,00	\$ 533.000,00
B	85	AA-24-3-5	BANCO AZTECA S.A.	24-2-75	ANTONIO DE MENDOZA 145	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	19.560	26.400	596.430	\$ 1.600,00	\$ 954.288,00
B	87	AE-6-1-5	BANCO AZTECA S.A.	6-5-75	JUAN DE ACUÑA 260	LOMAS DE CHAPULTEPEC	CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	17.590	30.630	318.000	\$ 1.800,00	\$ 572.400,00
B	87	AE-6-2-5	BANCO AZTECA S.A.	6-5-75	VICENTE GUEMES 265	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	7.130	35.000	456.000	\$ 1.800,00	\$ 820.800,00
B	87	AE-20-4-5	BANCO AZTECA S.A.	20-5-75	MONTES URALES 717	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	14.210	35.700	450.250	\$ 850,00	\$ 382.712,50
B	87	AE-20-5-5	BANCO AZTECA S.A.	20-5-75	MONTES URALES 715	LOMAS DE CHAPULTEPEC	CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	14.250	35.250	427.750	\$ 850,00	\$ 363.587,50
B	88	AL-16-3-5	BANCO AZTECA S.A.	16-6-75	SIERRA CHALCHIHUI 135 A	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.700	24.500	392.120	\$ 1.700,00	\$ 666.604,00
B	88	AL-26-3-5	BANCO AZTECA S.A.	26-6-75	MONTE CAMERUN 112	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.420	18.700	181.670	\$ 1.800,00	\$ 327.006,00
B	89	AJ-15-10-5	BANCO AZTECA S.A.	15-7-75	SIERRA CANDELA 27	LOMAS DE CHAPULTEPEC	CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	22.770	267.600	\$ 1.800,00	\$ 481.680,00
B	90	AS-14-2-5	BANCO AZTECA S.A.	14-8-75	JUAN VICENTE GUEMES 170	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	28.000	420.000	\$ 1.900,00	\$ 798.000,00
B	94	Aa-17-11-5	BANCO AZTECA S.A.	17-12-75	ANDES 635	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	19.000	30.000	593.000	\$ 2.100,00	\$ 1.245.300,00
B	103	AN-2-9-7	BANCO AZTECA S.A.	2-3-77	MONTE ATHOS 246	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.000	30.000	480.000	\$ 2.200,00	\$ 1.056.000,00
B	103	AN-22-2-7	BANCO AZTECA S.A.	22-3-77	BERNARDO GALVEZ 204	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.500	17.600	352.000	\$ 2.000,00	\$ 704.000,00
B	104	AI-29-12-7	BANCO AZTECA S.A.	29-4-77	SIERRA AMATEPEC 153	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	11.800	39.250	832.000	\$ 1.700,00	\$ 1.414.400,00
B	106	AJ-15-11-7	BANCO AZTECA S.A.	15-7-77	SIERRA AMATEPEC 233	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	13.000	29.200	345.450	\$ 1.800,00	\$ 621.810,00
B	107	AL-3-2-7	BANCO AZTECA S.A.	3-10-77	CORREGIDORES 1140 ESQ. ZUÑIGA	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	32.380	38.490	1145.780	\$ 1.800,00	\$ 2.062.404,00
B	110	S-XII-1-4-7	BANCA SERFIN S.A.	1-12-77	MONTE HERMON 105	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.000	31.000	337.800	\$ 2.200,00	\$ 743.160,00
B	111	S-I-82-8	BANCA SERFIN S.A.	15-1-78	MONTE ATHOS 1460 ESQ. MONTE BLANCO	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	27.480	19.570	518.990	\$ 3.000,00	\$ 1.556.970,00
B	115	B-IV-598-8	BANPAIS	21-4-78	GASPAR DE ZUÑIGA 135, VIRREYES	LOMAS DE CHAPULTEPEC	CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.000	32.000	512.000	\$ 2.500,00	\$ 1.280.000,00
B	118	B-VIII-981-8	BANPAIS	17-7-78	SIERRA AMATEPEC 384	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	11.000	29.800	271.600	\$ 2.000,00	\$ 543.200,00
B	124	B-V-622-9	BANPAIS	23-5-79	MONTE CARPATOS 920	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	40.000	50.250	1854.000	\$ 2.200,00	\$ 4.078.800,00
B	128	O-III-238-80	BANCO NACIONAL URBANO S.A.	19-3-80	SIERRA GORDA 525	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO LIBRE	REGULAR	20.000	46.630	923.000	\$ 2.900,00	\$ 2.676.700,00
B	128	P-II-162-80	LIC. FCO. SOLORZANO BEJAR	26-2-80	SIERRA CHALCHIHUI 130	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	20.000	16.000	283.400	\$ 2.500,00	\$ 708.500,00
B	130	P-VI-481-80	LIC. FAUSTO RICO ALVAREZ	2-6-80	MONTAÑAS CALIZAS 410	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	25.000	21.340	1057.000	\$ 3.500,00	\$ 3.699.500,00
B	135	B-1-095-1	BANPAIS	27-1-81	SIERRA FRIA 450	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	18.100	33.300	562.700	\$ 3.500,00	\$ 1.969.450,00
B	137	B-2-228-1	BANPAIS	24-2-81	MONTE BLANCO 349 ESQ. MONTE LIBANO	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	13.690	21.340	244.000	\$ 4.200,00	\$ 1.024.800,00
B	140	B-5-547-1	BANPAIS	26-5-81	SIERRA PARACAIMA 1120	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	30.000	592.000	\$ 2.800,00	\$ 1.657.600,00
B	142	B-7-748-1	BANPAIS	10-7-81	SIERRA VERTIENTES 674	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	41.170	733.000	\$ 3.000,00	\$ 2.199.000,00
B	144	B-9-1012-1	BANPAIS	22-9-81	MONTE TAURO 290	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	16.490	33.310	812.000	\$ 5.000,00	\$ 4.060.000,00
B	144	B-10-1069-1	BANPAIS	6-10-81	FRACC. 1 DEL PREDIO 5 DE AV. ALPES	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	REGULAR	11.985	35.000	427.500	\$ 4.000,00	\$ 1.710.000,00
B	146	B-9-988-1	BANPAIS	10-9-81	MONTE BLANCO 1180	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	20.000	28.680	538.000	\$ 4.500,00	\$ 2.421.000,00

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	TIPO	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	148	B-3-187-2	BANPAIS	17-3-82	SIERRA VENTANA 630	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.740	35.000	724.000	\$ 6,000.00	\$ 4,344,000.00
B	154	B-11-841-2	BANPAIS	26-11-82	SIERRA JIUTEPEC 130	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	16.000	28.600	390.000	\$ 8,000.00	\$ 3,120,000.00
B	166	B-1-34-85	BANPAIS	23-1-85	SIERRA VERTIENTES 535	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	16.000	30.000	454.000	\$ 18,000.00	\$ 8,172,000.00
B	167	B-4-147-85	BANPAIS	22-4-85	AV. DE LOS ANDES 320	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	16.000	38.000	603.000	\$ 22,000.00	\$ 13,266,000.00
B	172	6-267-86	BANPAIS	27-6-86	ALPES 1135	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	21.500	30.000	600.000	\$ 25,000.00	\$ 15,000,000.00
B	176	8703297	BANPAIS	28-1-87	VICENTE GUEMES 230	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.000	28.000	448.000	\$ 35,000.00	\$ 15,680,000.00
B	178	8722213	BANPAIS	3-6-87	FRACC. C MONTE CAUCASO JUNTO AL 1189	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	40.000	720.000	\$ 78,000.00	\$ 56,160,000.00
B	180	8748288	BANPAIS	26-10-87	SIERRA PARACAIMA 1240	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	23.000	35.000	805.000	\$ 95,000.00	\$ 76,475,000.00
B	182	8806256	BANPAIS	19-1-88	PASEO DE LA REFORMA 422	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	10.220	1014.000	\$ 100,000.00	\$ 101,400,000.00
B	182	8808603	BANPAIS	19-2-88	MONTES URALES 330	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	17.000	30.000	578.000	\$ 230,000.00	\$ 132,940,000.00
B	183	8837346	BANPAIS	30-3-88	MONTES URALES 709	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.570	19.520	282.500	\$ 120,000.00	\$ 33,900,000.00
B	185	8848363	BANPAIS	12-9-88	MONTE ATHOS 440	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.000	44.060	763.000	\$ 150,000.00	\$ 114,450,000.00
B	185	8865315	BANPAIS	27-10-88	MONTE PELVOUX 120	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	28.600	40.730	1000.000	\$ 230,000.00	\$ 230,000,000.00
B	189	8904996	BANPAIS	16-1-89	SIERRA FRIA 510	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	16.740	32.130	687.000	\$ 180,000.00	\$ 123,660,000.00
B	189	8919293	BANPAIS	17-2-89	BOULEVARD VIRREYES 1155	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	32.220	44.980	1349.000	\$ 200,000.00	\$ 269,800,000.00
B	189	8910116	BANPAIS	10-2-89	SIERRA FRIA 490	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	25.610	29.890	984.000	\$ 200,000.00	\$ 196,800,000.00
B	189	8911375	BANPAIS	16-2-89	SIERRA MADRE 650	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	45.000	900.000	\$ 200,000.00	\$ 180,000,000.00
B	190	8940363	BANPAIS	4-8-89	CERRO PANIAGUA 110	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	31.030	31.040	1023.000	\$ 260,000.00	\$ 265,980,000.00
B	190	8946930	BANPAIS	11-9-89	MONTE BLANCO 740	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.800	18.900	265.200	\$ 250,000.00	\$ 66,300,000.00
B	192	5374	BANPAIS	28-2-90	SIERRA MIMBRES 70	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.620	23.000	280.300	\$ 300,000.00	\$ 84,090,000.00
B	193	8011	BANCA CREMI	16-8-90	ALPES 980	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	23.000	231.000	\$ 420,000.00	\$ 97,020,000.00
B	199	117-91	BANCO NACIONAL URBANO S.A.	10-5-91	MONTE CAUCASO 1579	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	35.000	709.000	\$ 1,500,000.00	\$ 1,063,500,000.00
B	199	135-91	BANCA CREMI	8-8-91	MONTE EVEREST 835	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	16.600	28.850	807.000	\$ 1,500,000.00	\$ 1,210,500,000.00
B	200	022-91	BANCA CREMI	24-1-91	SIERRA GORDA 460	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	30.000	593.000	\$ 650,000.00	\$ 385,450,000.00
B	200	036-91	BANCA CREMI	4-1-91	SIERRA TARAHUMARA 715	LOMAS VIRREYES	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	50.000	45.000	1636.000	\$ 450,000.00	\$ 736,200,000.00
B	200	037-91	BANCA CREMI	4-1-91	ALCAZAR DE TOLEDO 135	LOMAS REFORMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	37.490	40.660	838.700	\$ 450,000.00	\$ 377,415,000.00
B	200	038-91	BANCA CREMI	4-1-91	SIERRA MIMBRES 37	LOMAS REFORMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	50.000	1000.000	\$ 450,000.00	\$ 450,000,000.00
B	200	039-91	BANCA CREMI	4-1-91	TUPANGATO 89 ESQ. ITAMBE	LOMAS REFORMA	TERRENO LIBRE	IRREGULAR	30.000	35.400	735.500	\$ 450,000.00	\$ 330,975,000.00
B	201	D-284	SRA. MALU PARRA H.	1-11-91	SIERRA GORDA 222	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	29.400	40.000	1176.000	\$ 1,100,000.00	\$ 1,293,600,000.00
B		061-92	BANCA CREMI	27-2-92	SIERRA NEVADA 119	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.400	45.000	918.000	\$ 1,350,000.00	\$ 1,239,300,000.00
B		740670	BANPAIS	13-12-93	SIERRA AMATEPEC 345	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	IRREGULAR			14296.410	\$ 1,600.00	\$ 22,874,256.00
B		30-94	BANCA CREMI	16-2-94	MONTE BLANCO 740	LOMAS DE CHAPULTEPEC	CASA HABITACION	REGULAR	15.800	18.900	265.200	\$ 2,000.00	\$ 530,400.00
B		15-97VI	LIC. ANTONO JAUREGUI	13-2-97	SIERRA LEONA 665	LOMAS DE CHAPULTEPEC	CASA HABITACION	REGULAR	20.000	40.000	820.000	\$ 5,000.00	\$ 4,100,000.00
B		26-V97	LIC. FRANCISCO SOLORZANO BEJAR TESORERIA	15-5-97	MONTES URALES SUR 719	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES				556.000	\$ 3,500.00	\$ 1,946,000.00
B		53	LIC. FRANCISCO SOLORZANO B.	25-11-97	SIERRA MADRE 245	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	40.000	40.480	1636.000	\$ 5,000.00	\$ 8,180,000.00
B		104	LIC. FRANCISCO SOLORZANO B.	27-2-98	MONTE CARPATOS 276	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	17.080	25.000	470.000	\$ 4,300.00	\$ 2,021,000.00
B		91	LIC. FRANCISCO SOLORZANO B.	12-2-98	SIERRA TORRECILLAS 135	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.500	18.500	305.250	\$ 4,000.00	\$ 1,221,000.00
B		261	HORTENSIA VILLARREAL	23-11-98	SIERRA VENTANA 535	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	37.000	647.000	\$ 6,000.00	\$ 3,882,000.00
B		38	SRA. JOSEFINA MAUS	3-3-99	MONTE HIMALAYA S/N	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO BALDIO	IRREGULAR	26.820	41.040	1149.000	\$ 3,890.00	\$ 4,239,810.00
B		74	ARQ. MAURICIO GOMEZ	3-5-99	SIERRA MAZAPIL 120	LOMAS DE CHAPULTEPEC	HABITACION UNIFAMILIAR	IRREGULAR	25.220	22.120	514.000	\$ 3,190.00	\$ 1,639,680.00
B		212-99	LIC. FRANCISCO SOLORZANO	14-12-99	SIERRA NEVADA 510	LOMAS DE CHAPULTEPEC	CASA HABITACION	IRREGULAR	24.300	32.560	919.000	\$ 4,700.00	\$ 4,319,300.00
C		54	BANCO AZTECA S.A.	18-nov-70	SIERRA LOS MIMBRES 21	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.280	25.000	232.000	\$ 500.00	\$ 116,000.00
C		60	BANCO AZTECA S.A.	26-ago-71	PRIV. PASEO DE LA REFORMA 21	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	32.700	28.920	1006.170	\$ 730.00	\$ 734,504.10
C		71	BANCO AZTECA S.A.	30-may-73	RIVERA DE CUIPIA ESQ. CON NEVADO DE SORATA	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO BALDIO	IRREGULAR	20.950	41.000	950.000	\$ 1,200.00	\$ 1,140,000.00
C		71	BANCO AZTECA S.A.	30-may-73	NEVADO DE SORATA 30	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	22.000	42.500	935.000	\$ 1,200.00	\$ 1,122,000.00
C		71	BANCO AZTECA S.A.	30-may-73	NEVADO DE SORATA 30	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	42.500	765.000	\$ 1,200.00	\$ 918,000.00
C		71	BANCO AZTECA S.A.	30-may-73	NEVADO DE SORATA 30	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	21.000	57.500	1207.500	\$ 1,200.00	\$ 1,449,000.00
C		71	BANCO AZTECA S.A.	06-jun-73	BACATETE 113 Y 115	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	22.980	48.800	808.000	\$ 1,500.00	\$ 1,212,000.00
C		80	BANCO AZTECA S.A.	05-ago-74	MONTE IRAZO 180	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.950	25.000	448.000	\$ 900.00	\$ 403,200.00
C		169	BANPAIS	22-ago-85	CDA. MONTE KAMERUN 80	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	8.000	28.810	183.240	\$ 30,000.00	\$ 5,497,200.00

LOMAS ARTERIAS "A", AVALUOS

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	TIPO	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
A	49	20986	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	22-ene-70	AV. DE LAS PALMAS 1925	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	41.090	831.000	\$ 700.00	\$ 581.700.00
A	51	20758	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	15-jun-70	REFORMA 1420	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	45.000	900.000	\$ 700.00	\$ 630.000.00
A	53	21245	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	03-sep-70	PASEO DE LA REFORMA 1725	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	35.000	40.000	1400.000	\$ 850.00	\$ 1.190.000.00
A	65	A267/2	BANCO AZTECA S.A.	02-jun-72	AV. PRADO SUR 155	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.000	43.760	820.000	\$ 1.000.00	\$ 820.000.00
A	65	A268/2	BANCO AZTECA S.A.	02-jun-72	AV. PRADO NORTE 145	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.000	41.870	789.000	\$ 1.000.00	\$ 789.000.00
A	66	A401/2	BANCO AZTECA S.A.	08-ago-72	AV. PRADO NORTE 271	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	5.000	19.530	96.000	\$ 750.00	\$ 72.000.00
A	70	A242/3	BANCO AZTECA S.A.	25-abr-73	PASEO DE LA REFORMA S/N (ENTRE 2589 Y 2595)	LOMAS ALTAS	TERRENO BALDIO	REGULAR	20.000	50.000	1000.000	\$ 900.00	\$ 900.000.00
A	71	A356/3	BANCO AZTECA S.A.	04-jun-73	BV. DE LOS VIRREYES 1116 Y 1120	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	34.000	36.070	1247.000	\$ 1.500.00	\$ 1.870.500.00
A	76	A065/4	BANCO AZTECA S.A.	31-ene-74	AV. PRADO NORTE 382	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.000	25.000	350.000	\$ 900.00	\$ 315.000.00
A	92	AJ-17-1-5	BANCO AZTECA S.A.	20-feb-75	AV. VIRREYES 1370	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	36.950	45.000	1663.000	\$ 1.600.00	\$ 2.660.800.00
A	97	AS/10-5-6	BANCO AZTECA S.A.	10-ago-76	PASEO DE LA REFORMA 1405	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	21.120	45.000	950.000	\$ 2.300.00	\$ 2.185.000.00
A	102	AA-11-8-7	BANCO AZTECA S.A.	11-feb-77	AV. EXPLANADA 1255 ESQ. MONTE EVEREST	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	44.800	23.600	725.000	\$ 2.500.00	\$ 1.812.500.00
A	102	AA-23-3-7	BANCO AZTECA S.A.	23-feb-77	AV. MANUEL AVILA CAMACHO 51	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	22.600	56.800	1225.160	\$ 3.200.00	\$ 3.920.512.00
A	132	B-IX-617-80	BANPAIS	23-sep-80	PASEO DE LA REFORMA 2593	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	50.000	1000.000	\$ 4.000.00	\$ 4.000.000.00
A	137	B-3-259-1	BANPAIS	12-mar-81	AV. PASEO DE LAS PALMAS 1425	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	19.000	40.000	773.000	\$ 4.000.00	\$ 3.092.000.00
A	163	B-6-224-4	BANPAIS	08-jun-84	BV. DE LOS VIRREYES 915	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.130	40.360	706.000	\$ 20.000.00	\$ 14.120.000.00
A	166	B-1-38-85	BANPAIS	29-ene-85	BV. MANUEL AVILA CAMACHO 88	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	20.800	34.300	512.600	\$ 23.000.00	\$ 11.789.800.00
A	175	11-502-86	BANPAIS	28-nov-86	AV. DE LOS VIRREYES 220	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	23.100	15.500	741.000	\$ 25.000.00	\$ 18.525.000.00
A	176	8705660	BANPAIS	13-feb-87	PASEO DE LA REFORMA 2394	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	38.150	145.500	5967.560	\$ 37.000.00	\$ 220.799.720.00
A	178	8722215	BANPAIS	03-jun-87	PASEO DE LA REFORMA 1435 FRACC. A Y B	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	58.850	90.000	2832.000	\$ 100.000.00	\$ 283.200.000.00
A	180	583-87	BANPAIS	28-sep-87	AV. VIRREYES 1360	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	33.000	45.000	1485.000	\$ 70.000.00	\$ 103.950.000.00
A	180	8741534	BANPAIS	22-sep-87	PASEO DE LA REFORMA S/N ENTRE 1665 Y 1625	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	REGULAR	15.000	45.000	675.000	\$ 90.000.00	\$ 60.750.000.00
A	187	8818043	BANPAIS	03-nov-88	EXPLANADA 525	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	30.760	27.900	1182.000	\$ 85.000.00	\$ 100.470.000.00
A	188	8928105	BANPAIS	10-mar-89	AV. VIRREYES 1450	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	34.000	36.620	988.500	\$ 270.000.00	\$ 266.895.000.00
A	193	7602	BANCA CREMI	01-ago-90	BOULEVARD VIRREYES 1155	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.110	44.980	692.000	\$ 320.000.00	\$ 221.440.000.00
A	199	6337	BANCA CREMI	28-jun-91	PASEO DE LA REFORMA 735	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	26.000	50.000	1300.000	\$ 1.400.000.00	\$ 1.820.000.000.00
A	201	223-91	BANCA CREMI	16-oct-91	BOULEVARD VIRREYES 825.	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	35.200	35.940	1200.000	\$ 1.300.000.00	\$ 1.560.000.000.00
A	201	224-91	BANCA CREMI	16-oct-91	BOULEVARD VIRREYES 1081	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	19.550	26.240	404.000	\$ 1.300.000.00	\$ 525.200.000.00
A		226-92	BANCA CREMI	05-jun-92	PASEO DE LA REFORMA 735	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	26.000	50.000	1300.000	\$ 1.500.000.00	\$ 1.950.000.000.00
A		93 01727	BANCA CREMI	10-mar-93	AV. PRADO NORTE 135	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	17.000	40.500	774.000	\$ 1.900.00	\$ 1.470.600.00
A		93 05781	BANCA CREMI	28-jul-93	AV. PRADO SUR 460	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	27.000	540.000	\$ 2.000.00	\$ 1.080.000.00
A		290504	BANPAIS	16-nov-94	AV. PRADO NORTE 145	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.000	42.130	770.710	\$ 5.000.00	\$ 3.853.550.00
A		49	TESORERIA	18-nov-97	PASEO DE LA REFORMA 422	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	50.000	1014.000	\$ 7.000.00	\$ 7.098.000.00
A		93	LIC. FRANCISCO SOLORZANO B.	13-feb-98	AV. PRADO SUR 146	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.500	36.000	400.000	\$ 5.200.00	\$ 2.080.000.00
A		92	LIC. FRANCISCO SOLORZANO B.	13-feb-98	AV. PRADO SUR 274	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.500	30.000	369.060	\$ 4.800.00	\$ 1.771.488.00

LOMAS A avaluos



LOMAS: ARTERIAS "A" HEMEROTECA

	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	01-feb-70	LOMAS ALTAS ENTRE 230 Y 242	LOMAS ALTAS	TERRENO			1,650.00	\$ 360.00	\$ 594,000.00
B	01-feb-70	SIERRA NEVADA JUNTO A MONTE BLANCO	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			854.00	\$ 1,200.00	\$ 1,024,800.00
B	06-feb-70	CONSTITUYENTES 906	LOMAS ALTAS	TERRENO			1,242.00	\$ 80.00	\$ 99,360.00
B	22-feb-70	SIERRA GORDA 36	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	20.000	39.000	778.00	\$ 700.00	\$ 544,600.00
B	07-mar-70	SIRA ITAMBE	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	10.000	23.000	230.00	\$ 700.00	\$ 161,000.00
B	05-abr-70	MIL CUMBRES 187	LOMAS ALTAS	TERRENO	32.000	100.000	3,200.00	\$ 400.00	\$ 1,280,000.00
B	02-may-70	SOBRE AV. ALCAZAR DE TOLEDO	LOMAS ALTAS	TERRENO	12.000	34.167	410.00	\$ 690.00	\$ 282,900.00
B	03-ago-70	FDO. ALENCASTRE 245	LOMAS VIRREYES	TERRENO	19.000	37.000	703.00	\$ 1,900.00	\$ 1,335,700.00
B	03-ago-70	AV. ALCAZAR DE TOLEDO	LOMAS ALTAS	TERRENO			1,772.00	\$ 400.00	\$ 708,800.00
B	04-ago-70	LOMAS ALTAS ESQ. CERCA CONST.	LOMAS ALTAS	TERRENO			1,900.00	\$ 450.00	\$ 855,000.00
A	04-sep-70	PASEO DE LA REFORMA 2312	LOMAS	TERRENO	48.000	250.000	12,000.00	\$ 400.00	\$ 4,800,000.00
A	04-sep-70	PROL. PASEO DE LA REFORMA 2584	LOMAS	TERRENO			520.00	\$ 400.00	\$ 208,000.00
A	08-nov-70	ESQ. PARQUE VIA REFORMA	LOMAS	TERRENO			1,835.00	\$ 1,350.00	\$ 2,477,250.00
B	15-nov-70	LOMAS ALTAS ENTRE 230 Y 242	LOMAS ALTAS	TERRENO			1,650.00	\$ 330.00	\$ 544,500.00
								\$ 668.57	\$ 1,065,422.14

B	07-feb-71	LOMAS ALTAS 234	LOMAS ALTAS	TERRENO			1,650.00	\$ 300.00	\$ 495,000.00
B	26-feb-71	ALCAZAR DE TOLEDO	LOMAS REFORMA	TERRENO			1,772.00	\$ 450.00	\$ 797,400.00
B	28-mar-71	MONTES URALES 619	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			532.00	\$ 1,675.00	\$ 891,100.00
B	04-jun-71	SIERRA STA. ROISA 130	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			373.00	\$ 804.29	\$ 300,000.00
A	08-jul-71	PASEO DE LAS PALMAS 1825	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	20.000	44.000	880.00	\$ 1,550.00	\$ 1,364,000.00
B	15-ago-71	SIERRA ITAMBE ENTRE 34 Y 48	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			335.00	\$ 900.00	\$ 301,500.00
B	20-ago-71	PRADO NTE. 380	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	14.000	25.000	350.00	\$ 2,000.00	\$ 700,000.00
B	24-sep-71	PRADO NTE. 380	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	14.000	25.000	350.00	\$ 1,714.29	\$ 600,000.00
B	11-sep-71	SIERRA VERTIENTES ESQ. COFRE DE PEROTE	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			450.00	\$ 1,950.00	\$ 877,500.00
B	17-oct-71	PRADO NTE. 380	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	14.000	25.000	350.00	\$ 1,500.00	\$ 525,000.00
B	09-oct-71	LOS ALPES 435	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	18.000	40.000	720.00	\$ 1,600.00	\$ 1,152,000.00
B	24-oct-71	SIERRA GUADARRAMA	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	16.000	26.000	416.00	\$ 1,700.00	\$ 707,200.00
								\$ 1,345.30	\$ 725,891.67

B	07-ene-72	SIERRA ITAMBE ENTRE EL 34 Y 48	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	13.500	25.000	335.00	\$ 900.00	\$ 301,500.00
B	04-feb-72	CDA. S. VERTIENTES Y AHUHUETES	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			24,000.00	\$ 350.00	\$ 8,400,000.00
B	04-feb-72	CHALCHIHUITES 235	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			1,269.00	\$ 300.00	\$ 380,700.00
B	18-feb-72	PRADO NTE. 2 CUADRAS DE REFORMA	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	15.000	35.000	525.00	\$ 1,500.00	\$ 787,500.00
A	11-feb-72	PALMAS JUNTO 1815	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	20.000	44.000	880.00	\$ 1,450.00	\$ 1,276,000.00
B	18-feb-72	LOMAS FRENTE CON BOSQUES Y REAL DE L.	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			4,835.00	\$ 300.00	\$ 1,450,500.00
B	25-feb-72	SIERRA GUADARRAMA	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			582.00	\$ 1,300.00	\$ 756,600.00
B	25-feb-72	NEVADO DE SORATA	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			12,000.00	\$ 420.00	\$ 5,040,000.00
B	10-mar-72	PRADO NTE 380	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			352.00	\$ 1,200.00	\$ 422,400.00
A	21-abr-72	PASEO DE LA REFORMA JUNTO AL 2460	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			561.00	\$ 200.00	\$ 112,200.00
B	16-jun-72	EXPLANADA 830	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			1,390.00	\$ 1,500.00	\$ 2,085,000.00
B	02-jul-72	ESQ. MONTE ATHOS	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	25.000	26.000	600.00	\$ 2,500.00	\$ 1,500,000.00
B	15-oct-72	MONTE ELBROS CERCA REFORMA	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	30.000	50.000	1,500.00	\$ 1,600.00	\$ 2,400,000.00
B	11-dic-72	AV CAUCASO A 1 CUADRA DE REF. Y PARQUE REF.	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	30.000	35.000	1,078.00	\$ 1,650.00	\$ 1,778,700.00
B	15-dic-72	SIERRA NEVADA CASI ESQ. MONTE EVEREST	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	18.000	47.000	846.00	\$ 1,875.00	\$ 1,586,250.00
								\$ 1,136.33	\$ 1,885,156.67

	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	05-ene-73	SIERRA GUADARRAMA 80	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	15.000	36.500	547.50	\$ 1,750.00	\$ 958,125.00
B	14-ene-73	SIERRA FRIA	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	18.000	31.833	573.00	\$ 2,000.00	\$ 1,146,000.00
B	25-may-73	MONTE CHALCHIHUI FRENTE AL 15	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			1,700.00	\$ 279.41	\$ 475,000.00
B	28-oct-73	SIERRA NEVADA	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	18.000	47.000	846.00	\$ 1,850.00	\$ 1,565,100.00
								\$ 1,469.85	\$ 1,036,056.25

B	04-feb-74	SIERRA VERTIENTES Y AV. AHUEHUETES	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			24,000.00	\$ 350.00	\$ 8,400,000.00
B	04-feb-74	MONTE CHALCHIHUI FRENTE AL 230	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			1,269.00	\$ 300.00	\$ 475,000.00
B	25-feb-74	SIERRA GUADARRAMA	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	15.000	35.000	528.00	\$ 1,300.00	\$ 686,400.00
B	25-feb-74	NEVADO DESORATA A LA ALTURA DEL 2503 P. REF.	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			12,000.00	\$ 420.00	\$ 5,040,000.00
A	05-mar-74	REFORMA A 6 CUADRAS DE LA FUENTE	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			525.00	\$ 2,200.00	\$ 1,155,000.00
A	02-jun-74	PASEO PALMAS 210	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			750.00	\$ 2,500.00	\$ 1,875,000.00
								\$ 1,178.33	\$ 2,938,566.67

B	11-ene-75	PASEO LOMAS ALTAS 236	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			1,590.00	\$ 500.00	\$ 795,000.00
A	03-may-75	AV. MANUEL AVILA CAMACHO 32	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	31.000	62.000	1,922.00	\$ 3,000.00	\$ 5,766,000.00
A	05-jul-75	PASEO DE LA REFORMA 2300	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			45,500.00	\$ 1,500.00	\$ 68,250,000.00
								\$ 1,666.67	\$ 24,937,000.00

B	23-abr-76	SIERRA PARACAIMA ESQ. MONTE LIBANO	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			620.00	\$ 2,250.00	\$ 1,395,000.00
								\$ 2,250.00	\$ 1,395,000.00

B	16-ene-77	SIERRA NEVADA ESQ. MONTE EVEREST	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			1,014.00	\$ 2,750.00	\$ 2,788,500.00
B	02-jul-77	SIERRA GORDA 34	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			762.00	\$ 2,150.00	\$ 1,638,300.00
B	07-oct-77	SIERRA ITAMBE 31	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			443.75	\$ 1,680.00	\$ 745,500.00
								\$ 2,193.33	\$ 1,724,100.00

B	05-jul-80	ALCAZAR DE TOLEDO 532	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			1,300.00	\$ 2,500.00	\$ 3,250,000.00
B	19-jul-80	ALCAZAR DE TOLEDO 532	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			1,300.00	\$ 2,800.00	\$ 3,640,000.00
								\$ 2,650.00	\$ 3,445,000.00

C	05-jun-81	TIRO AL PICHON 175	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			3,000.00	\$ 4,333.33	\$ 13,000,000.00
C	12-jun-81	TIRO AL PICHON 175	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			3,000.00	\$ 4,633.33	\$ 13,900,000.00
								\$ 4,483.33	\$ 13,450,000.00

B	14-feb-82	PRADO NORTE 350	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			525.00	\$ 15,000.00	\$ 7,875,000.00
B	28-feb-82	MONTES URALES SUR 755	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			660.00	\$ 21,000.00	\$ 13,860,000.00
B	24-abr-82	MONTES URALES SUR 755	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			660.00	\$ 21,212.12	\$ 14,000,000.00
B	25-abr-82	PRADO NORTE 350	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			525.00	\$ 14,285.71	\$ 7,500,000.00
								\$ 17,874.46	\$ 10,808,750.00

B	22-ago-89	SIERRA GORDA CERCA PALMAS	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			1,300.00	\$ 350,000.00	\$ 455,000,000.00
								\$ 350,000.00	\$ 455,000,000.00

B	23-jun-96	SIERRA CANDELA 55	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO			680.00	\$ 7,545.50	\$ 5,130,940.00
								\$ 7,545.50	\$ 5,130,940.00

LOMAS ARTERIAS "B" AVALUOS

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	TIPO	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	49	20088	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	22-1-70	SIERRA VERTIENTES 820	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	21.040	41.000	871.000	\$ 700.00	\$ 609,700.00
B	53	21273	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	10-9-70	SIERRA NEVADA 740	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	22.800	39.970	854.000	\$ 650.00	\$ 555,100.00
B	53	2094	BANCO AZTECA S.A.	29-10-70	MONTE TAURO 255	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	25.000	32.180	780.000	\$ 640.00	\$ 499,200.00
B	55	2340	BANCO AZTECA S.A.	20-1-71	AV. LOS ALPES 415	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	30.000	600.000	\$ 1,100.00	\$ 660,000.00
B	56	21531	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	25-2-71	MONTE ATHOS 107	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.750	13.920	114.000	\$ 800.00	\$ 91,200.00
B	58	2701	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	7-5-71	MONTES URALES 619	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.150	33.000	532.950	\$ 1,230.00	\$ 655,528.50
B	58	2749	BANCO AZTECA S.A.	20-5-71	SIERRA MADRE 435	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.500	40.000	500.000	\$ 850.00	\$ 425,000.00
B	58	2852	BANCO AZTECA S.A.	24-6-71	MONTE TAURO 244	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.000	30.000	497.700	\$ 850.00	\$ 423,045.00
B	60	3046	BANCO AZTECA S.A.	11-8-71	SIERRA PARACAIMA 130	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	25.000	18.450	422.000	\$ 800.00	\$ 337,600.00
B	61	3229	BANCO AZTECA S.A.	18-10-71	JUAN DE ACUÑA 230	LOMAS VIRREYES	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	28.000	504.000	\$ 800.00	\$ 403,200.00
B	64	A111/2	BANCO AZTECA S.A.	1-3-72	SIERRA MADRE 155	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	27.500	40.000	1100.000	\$ 850.00	\$ 935,000.00
B	65	A210/2	BANCO AZTECA S.A.	8-5-72	SIERRA PARACAIMA 730	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.460	25.000	467.000	\$ 800.00	\$ 373,600.00
B	65	A225/2	BANCO AZTECA S.A.	15-5-72	AV. MONTES URALES 707	LOMAS VIRREYES	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.040	19.930	277.500	\$ 800.00	\$ 222,000.00
B	68	A860/2	BANCO AZTECA S.A.	15-12-72	AV. SIERRA TARAHUMARA 840	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	39.500	797.000	\$ 800.00	\$ 637,600.00
B	69	A029/3	BANCO AZTECA S.A.	7-2-73	SIERRA VERTIENTES 725	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO BALDIO	REGULAR	16.500	29.000	406.000	\$ 750.00	\$ 304,500.00
B	70	A218/3	BANCO AZTECA S.A.	5-4-73	MONTE CARPATOS 820	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	37.950	56.720	1976.000	\$ 1,000.00	\$ 1,976,000.00
B	71	H095/3	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	25-5-73	AV. DE LOS PIRINEOS 635	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	45.000	900.000	\$ 1,800.00	\$ 1,620,000.00
B	71	A352/3	BANCO AZTECA S.A.	4-6-73	SIERRA VENTANAS S/N	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO BALDIO	REGULAR	20.000	40.000	818.000	\$ 1,200.00	\$ 981,600.00
B	71	A353/3	BANCO AZTECA S.A.	4-6-73	SIERRA FRIA 744	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	30.000	540.000	\$ 1,200.00	\$ 648,000.00
B	71	A354/3	BANCO AZTECA S.A.	4-6-73	SIERRA FRIA 740	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	30.000	540.000	\$ 1,200.00	\$ 648,000.00
B	71	A355/3	BANCO AZTECA S.A.	4-6-73	SIERRA FRIA 730	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	30.000	540.000	\$ 1,200.00	\$ 648,000.00
B	71	A357/3	BANCO AZTECA S.A.	4-6-73	MONTE EVEREST 1060 Y 1050	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	39.440	39.000	1272.000	\$ 1,200.00	\$ 1,526,400.00
B	71	A358/3	BANCO AZTECA S.A.	4-6-73	SIERRA VENTANA 885	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	33.440	47.430	1715.000	\$ 1,200.00	\$ 2,058,000.00
B	71	A332/3	BANCO AZTECA S.A.	6-6-73	SIERRA VENTANA 890	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	21.850	30.000	719.000	\$ 1,200.00	\$ 862,800.00
B	71	A333/3	BANCO AZTECA S.A.	6-6-73	SIERRA LEONA 675	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.690	40.000	1076.000	\$ 1,200.00	\$ 1,291,200.00
B	71	A334/3	BANCO AZTECA S.A.	6-6-73	SIERRA LEONA 655	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.980	40.000	820.000	\$ 1,200.00	\$ 984,000.00
B	71	A335/3	BANCO AZTECA S.A.	6-6-73	SIERRA VENTANA S/N	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO BALDIO	REGULAR	20.880	40.000	818.000	\$ 1,200.00	\$ 981,600.00
B	71	H104/3	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	6-6-73	ALPES 670	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	30.000	450.000	\$ 800.00	\$ 360,000.00
B	71	A401/3	BANCO AZTECA S.A.	21-6-73	SIERRA MOJADA S/N (entre 529 y 555)	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO BALDIO	IRREGULAR	36.000	28.000	874.000	\$ 1,000.00	\$ 874,000.00
B	76	A118/4	BANCO AZTECA S.A.	20-2-74	MONTE ATHOS 107	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.750	13.420	114.000	\$ 900.00	\$ 102,600.00
B	77	A177/4	BANCO AZTECA S.A.	13-3-74	AV. MONTES PIRINEOS 305	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.500	31.750	300.000	\$ 1,100.00	\$ 330,000.00
B	78	AE-17-1/7	BANCO AZTECA S.A.	17-5-74	SIERRA PARACAIMA 215	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	41.000	27.000	1243.000	\$ 1,200.00	\$ 1,491,600.00
B	82	AI-15-7-4	BANCO AZTECA S.A.	15-10-74	AV. SIERRA NEVADA 712	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.300	24.500	242.860	\$ 900.00	\$ 218,574.00
B	84	AD-9-1-5	BANCO AZTECA S.A.	9-1-75	MONTES URALES 739	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.180	37.000	581.000	\$ 900.00	\$ 522,900.00
B	84	AD-25-1-5	BANCO AZTECA S.A.	23-1-75	SIERRA GORDA 330	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	30.000	533.000	\$ 1,000.00	\$ 533,000.00
B	85	AA-24-3-5	BANCO AZTECA S.A.	24-2-75	ANTONIO DE MENDOZA 145	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	19.560	26.400	596.430	\$ 1,600.00	\$ 954,288.00
B	87	AE-6-1-5	BANCO AZTECA S.A.	6-5-75	JUAN DE ACUÑA 260	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	17.590	30.630	318.000	\$ 1,800.00	\$ 572,400.00
B	87	AE-6-2-5	BANCO AZTECA S.A.	6-5-75	VICENTE GUEMES 265	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	7.130	35.000	456.000	\$ 1,800.00	\$ 820,800.00
B	87	AE-20-4-5	BANCO AZTECA S.A.	20-5-75	MONTES URALES 717	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	14.210	35.700	450.250	\$ 850.00	\$ 382,712.50
B	87	AE-20-5-5	BANCO AZTECA S.A.	20-5-75	MONTES URALES 715	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	14.250	35.250	427.750	\$ 850.00	\$ 363,587.50
B	88	AL-16-3-5	BANCO AZTECA S.A.	16-6-75	SIERRA CHALCHIHUI 135 A	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.700	24.500	392.120	\$ 1,700.00	\$ 666,604.00
B	88	AL-26-3-5	BANCO AZTECA S.A.	26-6-75	MONTE CAMERUN 112	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.420	18.700	181.670	\$ 1,800.00	\$ 327,006.00
B	89	AJ-15-10-5	BANCO AZTECA S.A.	15-7-75	SIERRA CANDELA 27	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	22.770	267.600	\$ 1,800.00	\$ 481,680.00
B	90	AS-14-2-5	BANCO AZTECA S.A.	14-8-75	JUAN VICENTE GUEMES 170	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	28.000	420.000	\$ 1,900.00	\$ 798,000.00
B	94	Aa-17-11-5	BANCO AZTECA S.A.	17-12-75	ANDES 635	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	19.000	30.000	593.000	\$ 2,100.00	\$ 1,245,300.00
												\$ 1,138.22	

B	103	AN-2-9-7	BANCO AZTECA S.A.	2-3-77	MONTE ATHOS 246	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.000	30.000	480.000	\$ 2,200.00	\$ 1,056,000.00
B	103	AN-22-2-7	BANCO AZTECA S.A.	22-3-77	BERNARDO GALVEZ 204	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.500	17.600	352.000	\$ 2,000.00	\$ 704,000.00
B	104	AI-29-12-7	BANCO AZTECA S.A.	29-4-77	SIERRA AMATEPEC 153	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	11.800	39.250	832.000	\$ 1,700.00	\$ 1,414,400.00
B	106	AJ-15-11-7	BANCO AZTECA S.A.	15-7-77	SIERRA AMATEPEC 233	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	13.000	29.200	345.450	\$ 1,800.00	\$ 621,810.00
B	107	AL-3-2-7	BANCO AZTECA S.A.	3-10-77	CORREGIDORES 1140 ESQ. ZUNIGA	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	32.380	38.490	1145.780	\$ 1,800.00	\$ 2,062,404.00
B	110	S-XII-1-4-7	BANCA SERFIN S.A.	1-12-77	MONTE HERMON 105	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.000	31.000	337.800	\$ 2,200.00	\$ 743,160.00
B	111	S-I-82-8	BANCA SERFIN S.A.	15-1-78	MONTE ATHOS 1460 ESQ. MONTE BLANCO	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	27.480	19.570	518.990	\$ 3,000.00	\$ 1,556,970.00
B	115	B-IV-598-8	BANPAIS	21-4-78	GASPAR DE ZUNIGA 135, VIRREYES	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.000	32.000	512.000	\$ 2,500.00	\$ 1,280,000.00
B	118	B-VIII-981-8	BANPAIS	17-7-78	SIERRA AMATEPEC 384	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	11.000	29.800	271.600	\$ 2,000.00	\$ 543,200.00
B	124	B-V-622-9	BANPAIS	23-5-79	MONTE CARPATOS 920	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	40.000	50.250	1854.000	\$ 2,200.00	\$ 4,078,800.00
B	128	O-III-238-80	BANCO NACIONAL URBANO S.A.	19-3-80	SIERRA GORDA 525	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO LIBRE	REGULAR	20.000	46.630	923.000	\$ 2,900.00	\$ 2,676,700.00
B	128	P-II-162-80	LIC. FCO. SOLORZANO BEJAR	26-2-80	SIERRA CHALCHIHUI 130	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	20.000	16.000	283.400	\$ 2,500.00	\$ 708,500.00
B	130	P-VI-481-80	LIC. FAUSTO RICO ALVAREZ	2-6-80	MONTAÑAS CALIZAS 410	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	25.000	21.340	1057.000	\$ 3,500.00	\$ 3,699,500.00
												\$ 2,330.77	

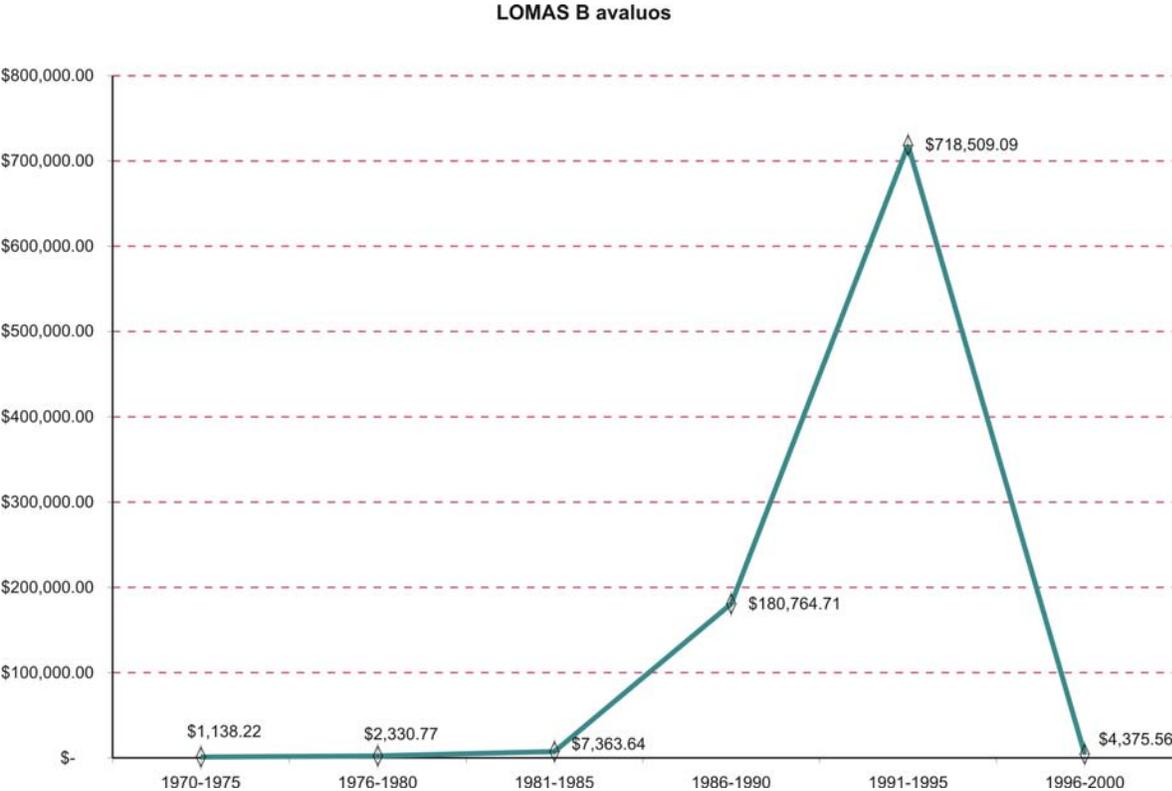
	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	TIPO	FRENTE	FONDO	SUP M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	135	B-1-095-1	BANPAIS	27-1-81	SIERRA FRIA 450	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	18.100	33.300	562.700	\$ 3.500,00	\$ 1.969.450,00
B	137	B-2-228-1	BANPAIS	24-2-81	MONTE BLANCO 349 ESQ. MONTE LIBANO	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	13.690	21.340	244.000	\$ 4.200,00	\$ 1.024.800,00
B	140	B-5-547-1	BANPAIS	26-5-81	SIERRA PARACAIMA 1120	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	30.000	592.000	\$ 2.800,00	\$ 1.657.600,00
B	142	B-7-748-1	BANPAIS	10-7-81	SIERRA VERTIENTES 674	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	41.170	733.000	\$ 3.000,00	\$ 2.199.000,00
B	144	B-9-1012-1	BANPAIS	22-9-81	MONTE TAURO 290	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	16.490	33.310	812.000	\$ 5.000,00	\$ 4.060.000,00
B	144	B-10-1069-1	BANPAIS	6-10-81	FRACC. 1 DEL PREDIO 5 DE AV. ALPES	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	REGULAR	11.985	35.000	427.500	\$ 4.000,00	\$ 1.710.000,00
B	146	B-9-988-1	BANPAIS	10-9-81	MONTE BLANCO 1180	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	20.000	28.680	538.000	\$ 4.500,00	\$ 2.421.000,00
B	148	B-3-187-2	BANPAIS	17-3-82	SIERRA VENTANA 630	LOMAS DE CHAPULTEPEC	CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.740	35.000	724.000	\$ 6.000,00	\$ 4.344.000,00
B	154	B-11-841-2	BANPAIS	26-11-82	SIERRA JIUTEPEC 130	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	16.000	28.600	390.000	\$ 8.000,00	\$ 3.120.000,00
B	166	B-1-34-85	BANPAIS	23-1-85	SIERRA VERTIENTES 535	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	16.000	30.000	454.000	\$ 18.000,00	\$ 8.172.000,00
B	167	B-4-147-85	BANPAIS	22-4-85	AV. DE LOS ANDES 320	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	16.000	38.000	603.000	\$ 22.000,00	\$ 13.266.000,00
												\$ 7.363,64	

B	172	6-267-86	BANPAIS	27-6-86	ALPES 1135	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	21.500	30.000	600.000	\$ 25.000,00	\$ 15.000.000,00
B	176	8703297	BANPAIS	28-1-87	VICENTE GUEMES 230	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.000	28.000	448.000	\$ 35.000,00	\$ 15.680.000,00
B	178	8722213	BANPAIS	3-6-87	FRACC. C MONTE CAUCASO JUNTO AL 1180 SIERRA PARACAIMA 1240	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	40.000	720.000	\$ 78.000,00	\$ 56.160.000,00
B	180	8748288	BANPAIS	26-10-87	PASEO DE LA REFORMA 422	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	10.220	1014.000	\$ 100.000,00	\$ 101.400.000,00
B	182	8806256	BANPAIS	19-1-88	MONTE URALES 330	LOMAS DE CHAPULTEPEC	CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	17.000	30.000	578.000	\$ 230.000,00	\$ 132.940.000,00
B	182	8808603	BANPAIS	19-2-88	MONTE URALES 709	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.570	19.520	282.500	\$ 120.000,00	\$ 33.900.000,00
B	183	8837346	BANPAIS	30-3-88	MONTE ATHOS 440	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.000	44.060	763.000	\$ 150.000,00	\$ 114.450.000,00
B	185	8848363	BANPAIS	12-9-88	MONTE PELVOUX 120	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	28.600	40.730	1000.000	\$ 230.000,00	\$ 230.000.000,00
B	185	8865315	BANPAIS	27-10-88	SIERRA FRIA 510	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	16.740	32.130	687.000	\$ 180.000,00	\$ 123.660.000,00
B	189	8904996	BANPAIS	16-1-89	BOULEVARD VIRREYES 1155	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	32.220	44.980	1349.000	\$ 200.000,00	\$ 269.800.000,00
B	189	8919293	BANPAIS	17-2-89	SIERRA FRIA 490	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	25.610	29.890	984.000	\$ 200.000,00	\$ 196.800.000,00
B	189	8910116	BANPAIS	10-2-89	SIERRA MADRE 650	LOMAS DE CHAPULTEPEC	CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	45.000	900.000	\$ 200.000,00	\$ 180.000.000,00
B	189	8911375	BANPAIS	16-2-89	CERRO PANIAGUA 110	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	31.030	31.040	1023.000	\$ 260.000,00	\$ 265.980.000,00
B	190	8940363	BANPAIS	4-8-89	MONTE BLANCO 740	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.800	18.900	265.200	\$ 250.000,00	\$ 66.300.000,00
B	190	8946930	BANPAIS	11-9-89	SIERRA MIMBRES 70	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.620	23.000	280.300	\$ 300.000,00	\$ 84.090.000,00
B	192	5374	BANCA CREMI	28-2-90	ALPES 980	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	23.000	231.000	\$ 420.000,00	\$ 97.020.000,00
B	193	8011	BANCA CREMI	16-8-90									\$ 180.764,71

B	199	117-91	BANCO NACIONAL URBANO S.A.	10-5-91	MONTE CAUCASO 1579	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	35.000	709.000	\$ 1.500.000,00	\$ 1.063.500.000,00
B	199	135-91	BANCA CREMI	8-8-91	MONTE EVEREST 835	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	16.600	28.850	807.000	\$ 1.500.000,00	\$ 1.210.500.000,00
B	200	022-91	BANCA CREMI	24-1-91	SIERRA GORDA 460	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	30.000	593.000	\$ 650.000,00	\$ 385.450.000,00
B	200	036-91	BANCA CREMI	4-1-91	SIERRA TARAHUMARA 715	LOMAS VIRREYES	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	50.000	45.000	1636.000	\$ 450.000,00	\$ 736.200.000,00
B	200	037-91	BANCA CREMI	4-1-91	ALCAZAR DE TOLEDO 135	LOMAS REFORMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	37.490	40.660	838.700	\$ 450.000,00	\$ 377.415.000,00
B	200	038-91	BANCA CREMI	4-1-91	SIERRA MIMBRES 37	LOMAS REFORMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	50.000	1000.000	\$ 450.000,00	\$ 450.000.000,00
B	200	039-91	BANCA CREMI	4-1-91	TUPANGATO 89 ESQ. ITAMBE	LOMAS REFORMA	TERRENO LIBRE	IRREGULAR	30.000	35.400	735.500	\$ 450.000,00	\$ 330.975.000,00
B	201	D-284	SRA. MALU PARRA H.	1-11-91	SIERRA GORDA 222	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	29.400	40.000	1176.000	\$ 1.100.000,00	\$ 1.293.600.000,00
B		061-92	BANCA CREMI	27-2-92	SIERRA NEVADA 119	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.400	45.000	918.000	\$ 1.350.000,00	\$ 1.239.300.000,00
B		740670	BANPAIS	13-12-93	SIERRA AMATEPEC 345	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO	IRREGULAR			14296.410	\$ 1.600,00	\$ 22.874.256,00
B		30-94	BANCA CREMI	16-2-94	MONTE BLANCO 740	LOMAS DE CHAPULTEPEC	CASA HABITACION	REGULAR	15.800	18.900	265.200	\$ 2.000,00	\$ 530.400,00
												\$ 718.509,09	

B		15/97VI	LIC. ANTONO JAUREGUI	13-2-97	SIERRA LEONA 665	LOMAS DE CHAPULTEPEC	CASA HABITACION	REGULAR	20.000	40.000	820.000	\$ 5.000,00	\$ 4.100.000,00
B		26-V97	LIC. FRANCISCO SOLORZANO BEJAR TESORERIA	15-5-97	MONTE URALES SUR 719	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES				556.000	\$ 3.500,00	\$ 1.946.000,00
B		53	LIC. FRANCISCO SOLORZANO B.	25-11-97	SIERRA MADRE 245	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	40.000	40.480	1636.000	\$ 5.000,00	\$ 8.180.000,00
B		104	LIC. FRANCISCO SOLORZANO B.	27-2-98	MONTE CARPATOS 276	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	17.080	25.000	470.000	\$ 4.300,00	\$ 2.021.000,00
B		91	LIC. FRANCISCO SOLORZANO B.	12-2-98	SIERRA TORRECILLAS 135	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.500	18.500	305.250	\$ 4.000,00	\$ 1.221.000,00
B		261	HORTENSIA VILLARREAL	23-11-98	SIERRA VENTANA 535	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	37.000	647.000	\$ 6.000,00	\$ 3.882.000,00
B		38	SRA. JOSEFINA MAUS	3-3-99	MONTE HIMALAYA S/N	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO BALDIO	IRREGULAR	26.820	41.040	1149.000	\$ 3.690,00	\$ 4.239.810,00
B		74	ARQ. MAURICIO GOMEZ	3-5-99	SIERRA MAZAPIL 120	LOMAS DE CHAPULTEPEC	HABITACION UNIFAMILIAR	IRREGULAR	25.220	22.120	514.000	\$ 3.190,00	\$ 1.639.660,00
B		212-99	LIC. FRANCISCO SOLORZANO	14-12-99	SIERRA NEVADA 510	LOMAS DE CHAPULTEPEC	CASA HABITACION	IRREGULAR	24.300	32.560	919.000	\$ 4.700,00	\$ 4.319.300,00
												\$ 4.375,56	

LOMAS ARTERIAS "B" AVALUOS



LOMAS ARTERIAS "B" HEMROTECA

	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FORMA	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	01-feb-70	LOMAS ALTAS ENTRE 230 Y 242	LOMAS ALTAS	TERRENO				1,650.00	\$ 360.00	\$ 594,000.00
		SIERRA NEVADA JUNTO	LOMAS DE							
B	01-feb-70	A MONTE BLANCO	CHAPULTEPEC	TERRENO				854.00	\$ 1,200.00	\$ 1,024,800.00
B	06-feb-70	CONSTITUYENTES 906	LOMAS ALTAS	TERRENO				1,242.00	\$ 80.00	\$ 99,360.00
B	22-feb-70	SIERRA GORDA 36	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO		20.000	39.000	778.00	\$ 700.00	\$ 544,600.00
B	07-mar-70	SIRA ITAMBE	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO		10.000	23.000	230.00	\$ 700.00	\$ 161,000.00
B	05-abr-70	MIL CUMBRES 187	LOMAS ALTAS	TERRENO		32.000	100.000	3,200.00	\$ 400.00	\$ 1,280,000.00
B	02-may-70	SOBRE AV. ALCAZAR DE TOLEDO	LOMAS ALTAS	TERRENO		12.000	34.167	410.00	\$ 690.00	\$ 282,900.00
B	03-ago-70	FDO. ALENCASTRE 245	LOMAS VIRREYES	TERRENO		19.000	37.000	703.00	\$ 1,900.00	\$ 1,335,700.00
B	03-ago-70	AV. ALCAZAR DE TOLEDO	LOMAS ALTAS	TERRENO				1,772.00	\$ 400.00	\$ 708,800.00
B	04-ago-70	LOMAS ALTAS ESQ. CERCA CONST.	LOMAS ALTAS	TERRENO				1,900.00	\$ 450.00	\$ 855,000.00
B	15-nov-70	LOMAS ALTAS ENTRE 230 Y 242	LOMAS ALTAS	TERRENO				1,650.00	\$ 330.00	\$ 544,500.00
B	07-feb-71	LOMAS ALTAS 234	LOMAS ALTAS	TERRENO				1,650.00	\$ 300.00	\$ 495,000.00
B	26-feb-71	ALCAZAR DE TOLEDO	LOMAS REFORMA	TERRENO				1,772.00	\$ 450.00	\$ 797,400.00
B	28-mar-71	Montes Urales 619	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				532.00	\$ 1,675.00	\$ 891,100.00
B	04-jun-71	SIERRA STA. ROSA 130	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				373.00	\$ 804.29	\$ 300,000.00
B	15-ago-71	SIERRA ITAMBE ENTRE 34 Y 48	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				335.00	\$ 900.00	\$ 301,500.00
B	20-ago-71	PRADO NTE. 380	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO		14.000	25.000	350.00	\$ 2,000.00	\$ 700,000.00
B	24-sep-71	PRADO NTE. 380	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO		14.000	25.000	350.00	\$ 1,714.29	\$ 600,000.00
B	11-sep-71	SIERRA VERTIENTES ESQ. COFRE DE PEROTE	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				450.00	\$ 1,950.00	\$ 877,500.00
B	17-oct-71	PRADO NTE. 380	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO		14.000	25.000	350.00	\$ 1,500.00	\$ 525,000.00
B	09-oct-71	LOS ALPES 435	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO		18.000	40.000	720.00	\$ 1,600.00	\$ 1,152,000.00
B	24-oct-71	SIERRA GUADARRAMA	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO		16.000	26.000	416.00	\$ 1,700.00	\$ 707,200.00
B	07-ene-72	SIERRA ITAMBE ENTRE EL 34 Y 48	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO		13.500	25.000	335.00	\$ 900.00	\$ 301,500.00
B	04-feb-72	CDA. S. VERTIENTES Y AHUHUETES	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				24,000.00	\$ 350.00	\$ 8,400,000.00
B	04-feb-72	CHALCHIHUITES 235	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				1,269.00	\$ 300.00	\$ 380,700.00
B	18-feb-72	PRADO NTE. 2	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO		15.000	35.000	525.00	\$ 1,500.00	\$ 787,500.00
B	18-feb-72	CUADRAS DE REFORMA LOMAS FRENTE CON	CHAPULTEPEC LOMAS DE	TERRENO						
B	18-feb-72	BOSQUES Y REAL DE L.	CHAPULTEPEC	TERRENO				4,835.00	\$ 300.00	\$ 1,450,500.00
B	25-feb-72	SIERRA GUADARRAMA	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				582.00	\$ 1,300.00	\$ 756,600.00
B	25-feb-72	NEVADO DE SORATA	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				12,000.00	\$ 420.00	\$ 5,040,000.00
B	10-mar-72	PRADO NTE 380	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				352.00	\$ 1,200.00	\$ 422,400.00
B	16-jun-72	EXPLANADA 830	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				1,390.00	\$ 1,500.00	\$ 2,085,000.00
B	02-jul-72	ESQ. MONTE ATHOS	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO		25.000	26.000	600.00	\$ 2,500.00	\$ 1,500,000.00
B	15-oct-72	MONTE ELBROS CERCA REFORMA	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO		30.000	50.000	1,500.00	\$ 1,600.00	\$ 2,400,000.00
B	11-dic-72	AV CAUCASO A 1 CUADRA DE REF. Y PARQUE REF.	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO		30.000	35.000	1,078.00	\$ 1,650.00	\$ 1,778,700.00
B	15-dic-72	SIERRA NEVADA CASI ESQ. MONTE EVEREST	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO		18.000	47.000	846.00	\$ 1,875.00	\$ 1,586,250.00
B	05-ene-73	SIERRA GUADARRAMA 80	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO		15.000	36.500	547.50	\$ 1,750.00	\$ 958,125.00
B	14-ene-73	SIERRA FRIA	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO		18.000	31.833	573.00	\$ 2,000.00	\$ 1,146,000.00
B	25-may-73	MONTE CHALCHIHUI FRENTE AL 15	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				1,700.00	\$ 279.41	\$ 475,000.00
B	28-oct-73	SIERRA NEVADA	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO		18.000	47.000	846.00	\$ 1,850.00	\$ 1,565,100.00
B	04-feb-74	SIERRA VERTIENTES Y AV. AHUHUETES	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				24,000.00	\$ 350.00	\$ 8,400,000.00
B	04-feb-74	MONTE CHALCHIHUI FRENTE AL 230	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				1,269.00	\$ 300.00	\$ 475,000.00
B	25-feb-74	SIERRA GUADARRAMA	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO		15.000	35.000	528.00	\$ 1,300.00	\$ 686,400.00
B	25-feb-74	NEVADO DESORATA A LA ALTURA DEL 2503 P. REF.	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				12,000.00	\$ 420.00	\$ 5,040,000.00
B	11-ene-75	PASEO LOMAS ALTAS 236	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				1,590.00	\$ 500.00	\$ 795,000.00
									\$ 1,044.27	

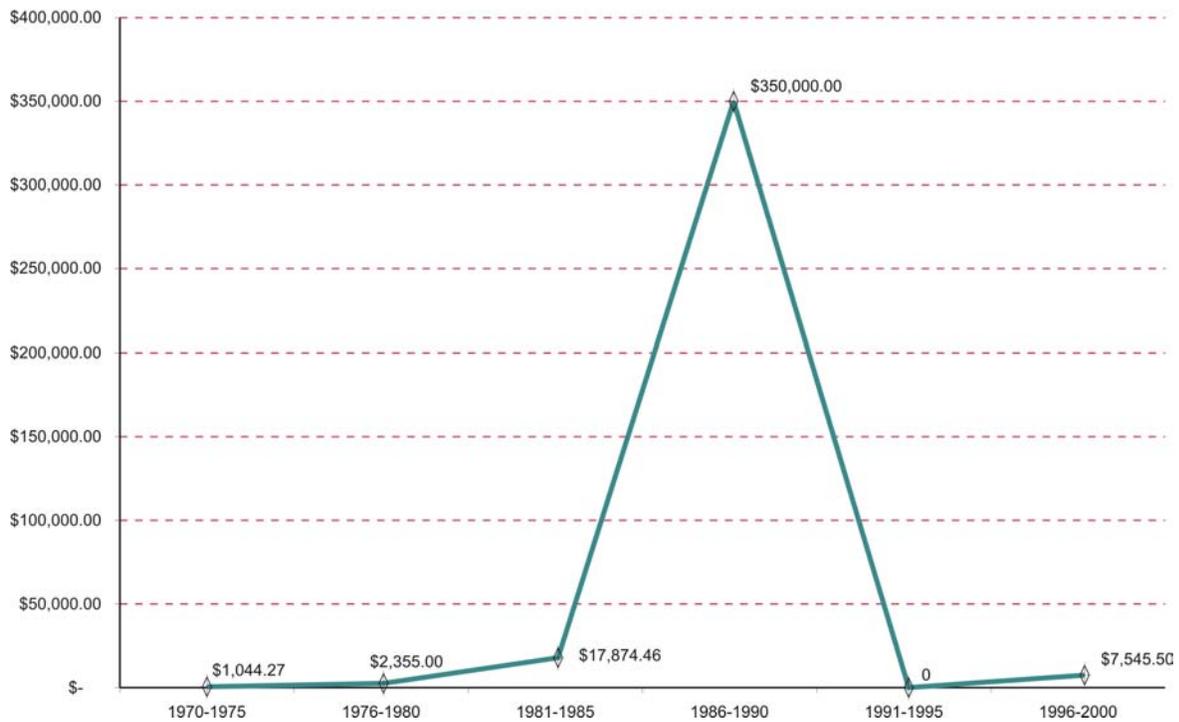
	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FORMA	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	23-abr-76	SIERRA PARACAIMA ESQ. MONTE LIBANO	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				620.00	\$ 2,250.00	\$ 1,395,000.00
B	16-ene-77	SIERRA NEVADA ESQ. MONTE EVEREST	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				1,014.00	\$ 2,750.00	\$ 2,788,500.00
B	02-jul-77	SIERRA GORDA 34	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				762.00	\$ 2,150.00	\$ 1,638,300.00
B	07-oct-77	SIERRA ITAMBE 31	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				443.75	\$ 1,680.00	\$ 745,500.00
B	05-jul-80	ALCAZAR DE TOLEDO 532	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				1,300.00	\$ 2,500.00	\$ 3,250,000.00
B	19-jul-80	ALCAZAR DE TOLEDO 532	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				1,300.00	\$ 2,800.00	\$ 3,640,000.00
									\$ 2,355.00	

B	14-feb-82	PRADO NORTE 350	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				525.00	\$ 15,000.00	\$ 7,875,000.00
B	28-feb-82	MONTES URALES SUR 755	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				660.00	\$ 21,000.00	\$ 13,860,000.00
B	24-abr-82	MONTES URALES SUR 755	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				660.00	\$ 21,212.12	\$ 14,000,000.00
B	25-abr-82	PRADO NORTE 350	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				525.00	\$ 14,285.71	\$ 7,500,000.00
									\$ 17,874.46	

B	22-ago-89	SIERRA GORDA CERCA PALMAS	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				1,300.00	\$ 350,000.00	\$ 455,000,000.00
									\$ 350,000.00	

B	23-jun-96	SIERRA CANDEL A55	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO				680.00	\$ 7,545.50	\$ 5,130,940.00
									\$ 7,545.50	

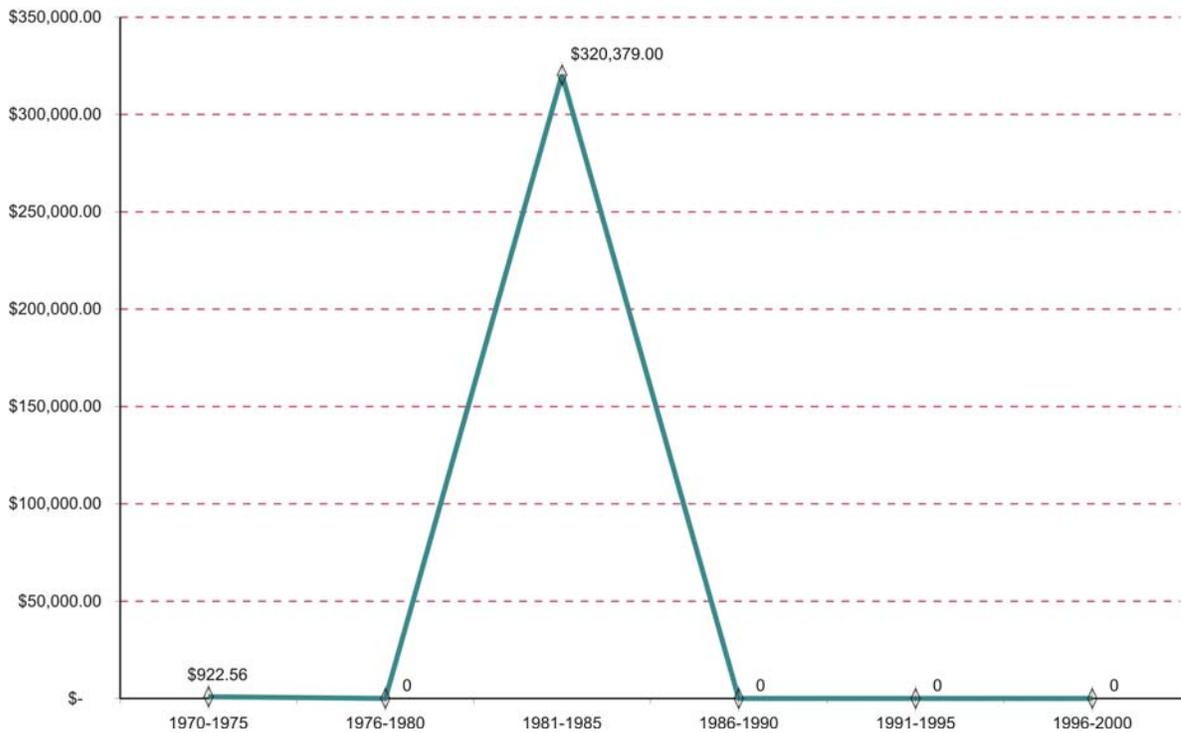
LOMAS B hemeroteca



LOMAS ARTERIAS "C" AVALUOS

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	TIPO	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
C	54	2162	BANCO AZTECA S.A.	18-nov-70	SIERRA LOS MIMBRES 21	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.280	25.000	232.000	\$ 500.00	\$ 116.000.00
C	60	3077	BANCO AZTECA S.A.	26-ago-71	PRIV. PASEO DE LA REFORMA 21	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	32.700	28.920	1006.170	\$ 730.00	\$ 734.504.10
C	71	A318/3	BANCO AZTECA S.A.	30-may-73	RIVERA DE CUPIA ESQ. CON NEVADO DE SORATA	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO BALDIO	IRREGULAR	20.950	41.000	950.000	\$ 1.200.00	\$ 1.140.000.00
C	71	A319/3	BANCO AZTECA S.A.	30-may-73	NEVADO DE SORATA 30	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	22.000	42.500	935.000	\$ 1.200.00	\$ 1.122.000.00
C	71	A320/3	BANCO AZTECA S.A.	30-may-73	NEVADO DE SORATA 30	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	42.500	765.000	\$ 1.200.00	\$ 918.000.00
C	71	A321/3	BANCO AZTECA S.A.	30-may-73	NEVADO DE SORATA 30	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	21.000	57.500	1207.500	\$ 1.200.00	\$ 1.449.000.00
C	71	A331/3	BANCO AZTECA S.A.	06-jun-73	BACATETE 113 Y 115	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	22.980	48.800	808.000	\$ 1.500.00	\$ 1.212.000.00
C	80	AS-5-2-4	BANCO AZTECA S.A.	05-ago-74	MONTE IRAZO 180	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.950	25.000	448.000	\$ 900.00	\$ 403.200.00
												\$ 1.053.75	
C	169	B-8-264-85	BANPAIS	22-ago-85	CDA. MONTE KAMERUN 80	LOMAS DE CHAPULTEPEC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	8.000	28.810	183.240	\$ 30.000.00	\$ 5.497.200.00
												\$ 30.000.00	

LOMAS C avaluos



LOMAS "C" HEMEROTECA.

Ojo: Durante la pesquisa de datos en la Hemeroteca, no se localizó una sola oferta de predios de esta naturaleza (en calle cerrada) esta es una muestra clara de que la oferta estuvo ausente lo que significa un claro incremento en la demanda, por lo que los Valores Comerciales de la tierra en estas vialidades debió incrementarse notablemente.

A continuación se presenta una recopilación de los avalúos practicados en el lapso 1970 – 2000 en la col.del Valle.

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FORMA	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
A	49	1157	BANCO AZTECA S.A.	19-ene-70	AV. COYOACAN 119	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.380	19.600	175.300	\$ 600.00	\$ 105,180.00
A	50	1283	BANCO AZTECA S.A.	02-mar-70	AV. COYOACAN 1119	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	8.650	16.820	171.640	\$ 600.00	\$ 102,984.00
A	53	2029	BANCO AZTECA S.A.	08-oct-70	CLZ OBRERO MUNDIAL 145	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	21.720	42.800	722.100	\$ 600.00	\$ 433,260.00
A	69	A057/3	BANCO AZTECA S.A.	16-feb-73	AV. DIVISION DEL NTE. 807	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.800	10.140	75.000	\$ 1,600.00	\$ 120,000.00
A	72	A485/3	BANCO AZTECA S.A.	26-jul-73	AV. INSURGENTES SUR 1450	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	11.700	92.000	\$ 2,500.00	\$ 230,000.00
A	75	A826/3	BANCO AZTECA S.A.	23-nov-73	AV. JOSE MA. RICO 135	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	9.500	17.000	221.500	\$ 1,300.00	\$ 287,950.00
A	77	A196/4	BANCO AZTECA S.A.	19-mar-74	AV. COYOACAN 1034	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.710	28.000	635.880	\$ 1,150.00	\$ 731,262.00
A	91	Ai-24-3-5	BANCO AZTECA S.A.	24-sep-75	AV. COYOACAN 131 BIS	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.269	30.340	214.350	\$ 1,800.00	\$ 385,830.00
A	97	AS-27-1-6	BANCO AZTECA S.A.	27-ago-76	COYOACAN 401 ESQ. DIVISION DEL NTE.	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	24.740	25.760	323.000	\$ 3,000.00	\$ 969,000.00
A	97	AS-27-2-6	BANCO AZTECA S.A.	27-ago-76	DIVISION DEL NORTE 709	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	11.000	25.830	205.000	\$ 3,000.00	\$ 615,000.00
A	131	B-VIII-702-80	BANPAIS	13-ago-80	FELIX CUEVAS 334	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	22.000	176.000	\$ 5,000.00	\$ 880,000.00
A	135	C-1-093-1	BANPAIS	26-ene-81	XOLA 612	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	20.400	41.260	983.670	\$ 3,000.00	\$ 2,951,010.00
A	137	B-2-204-1	BANPAIS	17-feb-81	PESTALOZZI 635 ESQ. TORRES ADALID	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	20.310	11.000	246.930	\$ 2,200.00	\$ 543,246.00
A	137	B-3-274-1	BANPAIS	05-mar-81	COYOACAN 614 Y 614A	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	40.000	800.000	\$ 5,000.00	\$ 4,000,000.00
A	146	B-9-990-1	BANPAIS	10-sep-81	DIAGONAL SAN ANTONIO 927	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	23.400	24.290	416.630	\$ 6,000.00	\$ 2,499,780.00
A	147	B-II-077-2	BANPAIS	04-feb-82	OBREO MUNDIAL 145	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	21.720	42.800	772.100	\$ 5,000.00	\$ 3,860,500.00
A	157	B-1-61-3	BANPAIS	24-ene-83	OBREO MUNDIAL 174	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	19.000	152.000	\$ 15,000.00	\$ 2,280,000.00
A	173	B-330-86	BANPAIS	20-ago-86	OBREO MUNDIAL 202	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	30.000	450.000	\$ 30,000.00	\$ 13,500,000.00
A	174	10-398-86	BANPAIS	03-oct-86	AV. COYOACAN 1160	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	35.000	350.000	\$ 30,000.00	\$ 10,500,000.00
A	191	11108	BANCA CREMI	25-oct-90	AV. INSURGENTES SUR 1352 ESQ. PARROQUIA	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	REGULAR	30.000	33.330	999.990	\$ 5,500,000.00	\$ 5,499,945,000.00
A	199	098-91	BANCA CREMI	28-may-91	AV. INSURGENTES SUR 583	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	16.450	144.920	\$ 1,300,000.00	\$ 188,396,000.00
A	140		LIC. MIGUEL BARBA C.	19-ago-99	OBREO MUNDIAL 176	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	19.000	228.000	\$ 3,500.00	\$ 798,000.00
A	42-00		ARO. ANTONIO ROSIQUE T.	04-abr-00	AV. DIVISION DEL NORTE 513	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	7.500	24.070	166.320	\$ 5,500.00	\$ 914,760.00
B	49	1269	BANCO AZTECA S.A.	25-2-70	SAN LORENZO S/N	DEL VALLE	TERRENO BALDIO	REGULAR	15.500	38.708	549.943	\$ 550.00	\$ 302,468.87
B	50	1305	BANCO AZTECA S.A.	10-3-70	CONCEPCION BEISTEGUI 518	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.420	40.020	497.160	\$ 650.00	\$ 323,154.00
B	50	1435	BANCO AZTECA S.A.	18-4-70	BARTOLACHE 1140	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	20.000	200.000	\$ 900.00	\$ 180,000.00
B	51	20646	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	20-5-70	SAN JUAN 568	DEL VALLE	TERRENO BALDIO	REGULAR	6.000	26.750	160.500	\$ 700.00	\$ 112,350.00
B	51	20704	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	27-5-70	TEJOCOTES 175	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	28.570	16.100	516.170	\$ 550.00	\$ 283,893.50
B	51	20708	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	30-5-70	TEJOCOTES 148	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	21.950	37.450	817.100	\$ 550.00	\$ 449,405.00
B	53	2068	BANCO AZTECA S.A.	20-10-70	ADOLFO PRIETO 12	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	28.520	341.500	\$ 1,000.00	\$ 341,500.00
B	53	2067	BANCO AZTECA S.A.	20-10-70	ADOLFO PRIETO 12 (ESQ)	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.000	28.520	314.130	\$ 1,000.00	\$ 314,130.00
B	51	21367	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	7-11-70	NICOLAS SAN JUAN 566	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.000	26.750	160.500	\$ 700.00	\$ 112,350.00
B	54	2237	BANCO AZTECA S.A.	14-12-70	AV. ADOLFO PRIETO 1125	DEL VALLE MIXCOAC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	21.000	168.000	\$ 600.00	\$ 100,800.00
B	56	2402	BANCO AZTECA S.A.	8-2-71	AV. EUGENIA 813	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.390	26.910	467.960	\$ 900.00	\$ 421,164.00
B	56	2429	BANCO AZTECA S.A.	15-2-71	SAN FRANCISCO 338	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.180	32.520	461.050	\$ 890.00	\$ 410,334.50
B	56	2451	BANCO AZTECA S.A.	19-2-71	PATRICIO SANZ 628	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.800	26.000	436.800	\$ 850.00	\$ 371,280.00
B	57	2498	BANCO AZTECA S.A.	8-3-71	LOPEZ COTILLA 1129	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	24.500	294.000	\$ 950.00	\$ 279,300.00
B	59	21837	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	21-7-71	RODRIGUES SARO 212	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.350	22.850	350.750	\$ 1,000.00	\$ 350,750.00
B	60	21890	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	18-8-71	NICOLAS SAN JUAN 14	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	19.500	189.945	\$ 1,000.00	\$ 189,945.00
B	60	3065	BANCO AZTECA S.A.	24-8-71	SAN FRANCISCO 605	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	38.950	465.380	\$ 900.00	\$ 418,824.00
B	60	3067	BANCO AZTECA S.A.	24-8-71	MIER Y PESADO 14	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.440	69.377	1140.550	\$ 800.00	\$ 912,440.00
B	64	A137/2	BANCO AZTECA S.A.	16-3-72	SAN FRANCISCO 1944	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	15.750	136.000	\$ 1,000.00	\$ 136,000.00
B	64	A152/2	BANCO AZTECA S.A.	5-4-72	BARTOLACHE 1944	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.650	31.000	423.150	\$ 920.00	\$ 389,298.00
B	64	A187/2	BANCO AZTECA S.A.	21-4-72	AMORES 1018	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	39.600	396.000	\$ 1,600.00	\$ 633,600.00
B	64	A199/2	BANCO AZTECA S.A.	28-4-72	ANGEL URRAZA 1013	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.130	34.900	385.000	\$ 1,100.00	\$ 423,500.00
B	65	A205/2	BANCO AZTECA S.A.	2-5-72	LA MORENA 333	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	18.050	180.500	\$ 1,000.00	\$ 180,500.00
B	65	A235/2	BANCO AZTECA S.A.	19-5-72	ADOLFO PRIETO 1052	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	20.620	10.450	125.000	\$ 900.00	\$ 112,500.00
B	66	A414/2	BANCO AZTECA S.A.	14-8-72	AV. MATIAS ROMERO 422	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	42.300	66.000	2296.305	\$ 1,000.00	\$ 2,296,305.00
B	66	A515/2	BANCO AZTECA S.A.	14-8-72	AV. NICOLAS SAN JUAN 1141	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR (2 frentes)	54.780	130.520	5181.780	\$ 950.00	\$ 4,922,691.00
B	66	A417/2	BANCO AZTECA S.A.	15-8-72	GABRIEL MANCERA 1209	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	25.000	250.000	\$ 1,000.00	\$ 2,500,000.00
B	67	A544/2	BANCO AZTECA S.A.	9-10-72	AL SUR DEL PREDIO EN FRESAS 18	DEL VALLE	TERRENO BALDIO	REGULAR	6.200	20.180	118.060	\$ 850.00	\$ 98,651.00
B	67	A545/2	BANCO AZTECA S.A.	9-10-72	FRESAS 18	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	8.600	27.250	281.440	\$ 850.00	\$ 239,224.00
B	67	A579/2	BANCO AZTECA S.A.	26-10-72	GABRIEL MANCERA 1825	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	13.880	31.150	501.710	\$ 1,150.00	\$ 576,966.50
B	67	A581/2	BANCO AZTECA S.A.	27-10-72	SAN FRANCISCO 1728	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	15.750	136.000	\$ 1,000.00	\$ 136,000.00
B	68	A605/2	BANCO AZTECA S.A.	14-11-72	GABRIEL MANCERA 33	DEL VALLE	TERRENO BALDIO	REGULAR	14.330	41.750	580.790	\$ 1,225.00	\$ 711,467.75
B	68	A611/2	BANCO AZTECA S.A.	17-11-72	PROL. JUAN SANCHEZ	DEL VALLE	TERRENO BALDIO	REGULAR	10.000	32.160	321.600	\$ 1,000.00	\$ 321,600.00
B	68	A612/2	BANCO AZTECA S.A.	17-11-72	AZCONA LT. 14	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	31.100	279.900	\$ 820.00	\$ 229,518.00
B	68	A642/2	BANCO AZTECA S.A.	4-12-72	JUAN SANCHEZ AZCONA 1415 AV. SAN FRANCISCO 232	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	22.250	267.000	\$ 950.00	\$ 253,650.00

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FORMA	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	68	A665/2	BANCO AZTECA S.A.	18-12-72	OREGON 744	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	18.000	180.000	\$ 950.00	\$ 171.000.00
B	68	A666/2	BANCO AZTECA S.A.	18-12-72	OREGON 746	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	18.000	180.000	\$ 950.00	\$ 171.000.00
B	69	A026/3	BANCO AZTECA S.A.	1-2-73	CEREZOS 17	DEL VALLE	TERRENO BALDIO	REGULAR	11.650	43.800	538.400	\$ 1.200.00	\$ 646.080.00
B	69	A050/3	BANCO AZTECA S.A.	13-2-73	AV. EUGENIA 420	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	21.500	38.180	633.340	\$ 1.500.00	\$ 950.010.00
B	70	A141/3	BANCO AZTECA S.A.	10-3-73	AMORES 104	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	17.500	140.000	\$ 1.100.00	\$ 154.000.00
B	70	H081/3	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	16-3-73	NICOLAS SAN JUAN 12	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	19.500	189.945	\$ 1.000.00	\$ 189.945.00
B	70	A243/3	BANCO AZTECA S.A.	25-4-73	CEREZAS 19	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	23.580	13.800	319.850	\$ 950.00	\$ 303.857.50
B	71	A325/3	BANCO AZTECA S.A.	5-6-73	GONZALEZ DE COSSIO 821	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	29.000	348.000	\$ 900.00	\$ 313.200.00
B	71	A326/3	BANCO AZTECA S.A.	5-6-73	PATRICIO SANZ 214	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.000	30.000	390.000	\$ 900.00	\$ 351.000.00
B	71	A351/3	BANCO AZTECA S.A.	13-6-73	CEREZAS 19	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.110	44.120	464.670	\$ 700.00	\$ 325.269.00
B	72	A433/3	BANCO AZTECA S.A.	6-7-73	SAN FRANCISCO 230	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.990	24.860	291.360	\$ 860.00	\$ 250.569.60
B	73	23200	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	3-8-73	ANICETO ORTEGA 1039	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	31.000	279.000	\$ 1.500.00	\$ 418.500.00
B	73	232001	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	8-8-73	TEJOCOTES 202	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	24.450	452.220	\$ 1.200.00	\$ 542.664.00
B	74	A620/3	BANCO AZTECA S.A.	10-9-73	MAGDALENA 22	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	13.060	214.000	\$ 1.100.00	\$ 235.400.00
B	74	A621/3	BANCO AZTECA S.A.	10-9-73	SAN FRANCISCO 205	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	13.060	238.000	\$ 1.000.00	\$ 238.000.00
B	75	A777/3	BANCO AZTECA S.A.	5-11-73	AV. MATIAS ROMERO 438	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	25.200	50.200	2090.550	\$ 1.000.00	\$ 2.090.550.00
B	76	A005/4	BANCO AZTECA S.A.	7-1-74	GABRIEL MANCERA 1340	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	31.000	248.000	\$ 1.000.00	\$ 248.000.00
B	76	A093/4	BANCO AZTECA S.A.	11-2-74	AV. MATIAS ROMERO 99	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	6.270	9.500	115.000	\$ 1.200.00	\$ 138.000.00
B	76	A146/4	BANCO AZTECA S.A.	28-2-74	ARQ. JESUS UROQUIAGA 10	DEL VALLE	TERRENO LIBRE	REGULAR	10.000	20.000	200.000	\$ 1.000.00	\$ 200.000.00
B	77	A194/4	BANCO AZTECA S.A.	19-3-74	LUZ SAVINON 823	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	11.000	15.780	148.500	\$ 1.000.00	\$ 148.500.00
B	77	AI-18-2/4	BANCO AZTECA S.A.	28-3-74	SAN BORJA 663	DEL VALLE	TERRENO Y CONST. PARA EDIF. DE PRODUCT.	IRREGULAR	34.430	40.000	1485.680	\$ 1.000.00	\$ 1.485.680.00
B	77	A267/4	BANCO AZTECA S.A.	18-4-74	PATRICIO SANZ 525	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.650	25.170	293.230	\$ 2.000.00	\$ 586.460.00
B	77	A282/4	BANCO AZTECA S.A.	24-4-74	NICOLAS SAN JUAN 10	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.140	18.300	179.706	\$ 1.000.00	\$ 179.706.00
B	78	REP. A 818/3	BANCO AZTECA S.A.	9-5-74	PROVIDENCIA 1025	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	220.000	25.000	500.000	\$ 1.800.00	\$ 900.000.00
B	78	AE-17-1/4	BANCO AZTECA S.A.	17-5-74	SAN BORJA 1114	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.180	22.400	336.610	\$ 1.000.00	\$ 336.610.00
B	79	AI-12-2/4	BANCO AZTECA S.A.	12-6-74	LOPEZ COTILLA FRACC. 18 LTS. 1-9 MZ. 64	DEL VALLE	TERRENO LIBRE	REGULAR	13.650	31.150	425.200	\$ 1.600.00	\$ 680.320.00
B	80	AJ-26-6-4	BANCO AZTECA S.A.	26-7-74	MARTIN MENDELE 720	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	28.450	284.500	\$ 1.000.00	\$ 284.500.00
B	76	A147/4	BANCO AZTECA S.A.	28-7-74	AV. PROVIDENCIA 848	DEL VALLE	TERRENO LIBRE	REGULAR	14.000	21.100	295.400	\$ 1.000.00	\$ 295.400.00
B	80	AS-23-8-4	BANCO AZTECA S.A.	23-8-74	MORENA 407	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	40.000	600.000	\$ 900.00	\$ 540.000.00
B	81	HI-13-4-4	HIPOTECARIA SERFIN S.A.	13-9-74	ANGEL URRAZA 505	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.500	40.000	501.090	\$ 1.300.00	\$ 651.417.00
B	82	AI-16-16-4	BANCO AZTECA S.A.	16-10-74	GONZALEZ DE COSSIO 551	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.750	26.000	200.000	\$ 1.200.00	\$ 240.000.00
B	82	AI-31-4-4	BANCO AZTECA S.A.	31-10-74	PESTALOZZI 1152	DEL VALLE	TERRENO	REGULAR	10.000	33.000	330.000	\$ 1.100.00	\$ 363.000.00
B	83	AV-12-8-4	BANCO AZTECA S.A.	12-11-74	GABRIEL MANCERA 408	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	13.000	130.000	\$ 1.300.00	\$ 169.000.00
B	83	AV-22-2-4	BANCO AZTECA S.A.	22-11-74	ROMERO DE TERREROS 730	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	40.000	600.000	\$ 1.700.00	\$ 1.020.000.00
B	83	AV-22-1-4	BANCO AZTECA S.A.	22-11-74	SAN FRANCISCO 6	DEL VALLE	TERRENO	IRREGULAR	4.040	30.100	230.250	\$ 850.00	\$ 195.712.50
B	83	AA-11-16-4	BANCO AZTECA S.A.	11-12-74	PITAGORAS 906	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	8.470	22.650	167.320	\$ 1.800.00	\$ 301.176.00
B	84	AD-10-2-5	BANCO AZTECA S.A.	10-1-75	LOPEZ COTILLA SIN	DEL VALLE	TERRENO LIBRE	REGULAR	15.400	69.310	1071.630	\$ 1.000.00	\$ 1.071.630.00
B	84	AD-10-3-5	BANCO AZTECA S.A.	10-1-75	AMORES 1318	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	34.000	40.650	1356.070	\$ 1.300.00	\$ 1.762.891.00
B	85	AA-13-2-5	JOSE LUIS TRUEBA	13-2-75	HIRBERTO FRIAS 1436 CASA 5	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR			160.000	\$ 1.800.00	\$ 288.000.00
B	85	AA-17-1-5	BANCO AZTECA S.A.	17-2-75	CEREZAS 19	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.110	57.020	464.670	\$ 850.00	\$ 394.969.50
B	85	AA-19-1-5	BANCO AZTECA S.A.	19-2-75	PERROQUIA S/N	DEL VALLE	TERRENO LIBRE	REGULAR	9.700	32.000	310.400	\$ 1.500.00	\$ 465.600.00
B	85	AN-6-4-5	BANCO AZTECA S.A.	6-3-75	SAN FRANCISCO 2	DEL VALLE	TERRENO	REGULAR	13.800	22.865	351.080	\$ 1.700.00	\$ 596.836.00
B	86	AI-23-8-4	BANCO AZTECA S.A.	23-4-75	PATRICIO SANZ 1529	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	31.000	310.000	\$ 1.800.00	\$ 558.000.00
B	86	AI-23-9-5	BANCO AZTECA S.A.	23-4-75	PATRICIO SANZ (LOTE 28 MZ. 9) ENTRE SAN LORENZO Y F. CUEVAS	DEL VALLE	TERRENO BALDIO	REGULAR	9.000	31.000	279.000	\$ 1.800.00	\$ 502.200.00
B	88	AL-13-1-5	BANCO AZTECA S.A.	13-6-75	ESQ. CONCEPCION B. AMEVALCO 34	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	14.070	25.000	458.900	\$ 2.000.00	\$ 917.800.00
B	89	AJ-30-1-5	BANCO AZTECA S.A.	30-7-75	LUZ SAVINON 210	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	18.480	23.750	269.400	\$ 2.200.00	\$ 592.680.00
B	90	AS-6-1-5	BANCO AZTECA S.A.	6-8-75	PESTALOZZI 1152	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	25.830	309.780	\$ 2.000.00	\$ 619.560.00
B	90	AS-18-2-5	BANCO AZTECA S.A.	18-8-75	FRACCION 3 DE JOSE MA. OLLOQUI S/N	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	33.000	330.000	\$ 1.600.00	\$ 528.000.00
B	92	AL-3-2-5	BANCO AZTECA S.A.	3-10-75	PATRICIO SANZ 1727	DEL VALLE	TERRENO	IRREGULAR	7.000	40.680	618.360	\$ 850.00	\$ 525.806.00
B	94	Aa-2-1-5	BANCO AZTECA S.A.	2-12-75	ESQ. TIGRE	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.350	13.870	155.210	\$ 1.600.00	\$ 248.336.00
B	94	Aa-19-2-4-5	BANCO AZTECA S.A.	19-12-75	FRESAS S/N	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.200	20.180	116.060	\$ 2.350.00	\$ 272.741.00
B	94	Aa-19-23-5	BANCO AZTECA S.A.	19-12-75	FRESAS 18	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	8.600	27.250	281.440	\$ 2.350.00	\$ 661.384.00
B	95	AD-23-5-6	BANCO AZTECA S.A.	23-1-76	UXMAL 607	LETRAN VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	31.100	311.000	\$ 1.100.00	\$ 342.100.00
B	95	AD-26-2-6	BANCO AZTECA S.A.	26-1-76	UVAS 12	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	13.580	24.210	276.350	\$ 1.500.00	\$ 414.525.00
B	97	AS-10-5-6	BANCO AZTECA S.A.	10-8-76	UVAS 32	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	22.154	214.920	\$ 1.500.00	\$ 322.380.00
B	97	AS-16-5-6	BANCO AZTECA S.A.	16-8-76	ANICETO ORTEGA 1309	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	30.920	371.040	\$ 1.600.00	\$ 593.664.00
B	97	AS-16-10-6	BANCO AZTECA S.A.	16-8-76	CONCEPCION BEISTEGUI 512	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.500	25.000	212.500	\$ 1.900.00	\$ 403.750.00
B	100	A1-14-1-6	BANCO AZTECA S.A.	14-10-76	STA. MARGARITA 424	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.000	26.000	345.800	\$ 1.600.00	\$ 553.280.00

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FORMA	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	101	AV-23-25-6	BANCO AZTECA S.A.	23-11-78	GABRIEL MANCERA 1763	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	13.140	13.000	222.000	\$ 2.000,00	\$ 444.000,00
B	102	AA-3-6-7	BANCO AZTECA S.A.	3-2-77	GABRIEL MANCERA 114	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	22.620	20.650	455.370	\$ 1.600,00	\$ 728.592,00
B	102	AA-24-2-7	BANCO AZTECA S.A.	24-2-77	SANCHEZ AZCONA 1334	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	30.980	247.840	\$ 2.000,00	\$ 495.680,00
B	103	AN-7-2-7	BANCO AZTECA S.A.	7-3-77	PATRICIO SANZ 1249	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	18.820	25.350	424.960	\$ 1.800,00	\$ 764.928,00
B	103	AN-9-7-7	BANCO AZTECA S.A.	9-3-77	GABRIEL MANCERA 114 (2)	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.620	21.250	257.370	\$ 1.600,00	\$ 411.792,00
B	103	AN-24-11-7	BANCO AZTECA S.A.	24-3-77	SANCHEZ AZCONA 1334	DEL VALLE	TERRENO	REGULAR	8.000	30.980	247.840	\$ 1.700,00	\$ 421.328,00
B	103	AN-24-2-7	BANCO AZTECA S.A.	24-3-77	MIGUEL LAURENT 310	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	24.900	244.900	\$ 1.700,00	\$ 416.330,00
B	105	AE-9-11-7	BANCO AZTECA S.A.	9-5-77	EUGENIA S/N (ENTRE MARTIN MENDALE Y AMORES)	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.050	26.800	296.140	\$ 2.320,00	\$ 687.044,80
B	105	AE-26-1-7	BANCO AZTECA S.A.	26-5-77	GABRIEL MANCERA 1416	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	29.800	357.600	\$ 2.000,00	\$ 715.200,00
B	109	S-XI-11-17-7	BANCA SERFIN S.A.	11-11-77	AMORES 406	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.300	26.190	318.000	\$ 1.800,00	\$ 572.400,00
B	108	S-XII-29-1-7	DR. GUSTAVO GANEM	29-11-77	PROVIDENCIA 1022	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	20.000	240.000	\$ 2.300,00	\$ 552.000,00
B	110	S-XII-2-3-7	BANCA SERFIN S.A.	2-12-77	GABRIEL MANCERA 832	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	25.980	69.360	1801.840	\$ 2.000,00	\$ 3.603.680,00
B	112	S-I-11-2-8	BANCA SERFIN S.A.	11-1-78	PROVIDENCIA 1032	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	28.000	20.460	572.880	\$ 2.450,00	\$ 1.403.556,00
B	114	S-III-355-8	BANCA SERFIN S.A.	1-3-78	GABRIEL MANCERA (2)	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.620	21.250	257.370	\$ 1.600,00	\$ 411.792,00
B	115	B-IV-596-8	BANPAIS	21-4-78	BARTOLACHE 1108	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	20.000	200.000	\$ 2.000,00	\$ 400.000,00
B	116	B-V-709-8	BANPAIS	18-5-78	MIRAFLORES 210	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	26.600	319.200	\$ 2.000,00	\$ 638.400,00
B	118	B-VII-973-8	BANPAIS	17-7-78	ADOLFO PRIETO 1740	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	30.000	34.000	1020.000	\$ 1.800,00	\$ 1.836.000,00
B	119	B-VIII-1098-8	BANPAIS	17-8-78	GABRIEL MANCERA 1416	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	29.800	357.600	\$ 2.000,00	\$ 715.200,00
B	119	B-VIII-1115-8	BANPAIS	28-8-78	TEJOCOTES 18	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	34.160	307.350	\$ 2.200,00	\$ 676.170,00
B	119	B-VIII-1157-8	BANPAIS	29-8-78	LOPEZ COTILLA S/N	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.300	26.700	275.010	\$ 1.500,00	\$ 412.515,00
B	120	B-III-247-9	BANPAIS	28-12-78	PROVIDENCIA 1008	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	20.460	163.680	\$ 2.300,00	\$ 376.464,00
B	120	B-I-29-9	BANPAIS	28-12-78	BUFALO 144	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.500	33.000	314.070	\$ 1.800,00	\$ 565.326,00
B	121	B-I-72-9	BANPAIS	2-2-79	AV. SAN FRANCISCO 16	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.460	32.380	370.960	\$ 4.500,00	\$ 1.669.320,00
B	121	P-II-104-9	SRITA TERESA BUENROSTRO BANPAIS	12-2-79	LAS HUERTAS 124	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.800	21.730	208.000	\$ 4.000,00	\$ 832.000,00
B	121	B-II-220-9	BANPAIS	5-3-79	MIER Y PESADO 318	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	15.000	69.395	1481.800	\$ 2.000,00	\$ 2.963.600,00
B	121	B-III-243-9	BANPAIS	7-3-79	EMPERADORES 247	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	30.000	300.000	\$ 1.600,00	\$ 480.000,00
B	123	B-IV-431-9	BANPAIS	5-4-79	NICOLAS SAN JUAN 1653	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	31.000	248.000	\$ 1.800,00	\$ 446.400,00
B	123	B-V-563-9	BANPAIS	14-5-79	MIGUEL LAURENT 607	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	18.000	180.000	\$ 3.000,00	\$ 540.000,00
B	124	B-VI-676-9	BANPAIS	23-5-79	ANICETO ORTEGA 1006 BIS	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.170	24.000	196.080	\$ 1.600,00	\$ 313.728,00
B	125	O-VIII-829-9	BANCO NACIONAL URBANO S.A.	4-7-79	GABRIEL MANCERA 238	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.080	31.350	306.960	\$ 3.000,00	\$ 920.880,00
B	126	B-VIII-936-9	BANPAIS	6-8-79	GONZALEZ DE COSSIO 132	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	18.770	14.800	309.770	\$ 2.500,00	\$ 774.425,00
B	126	B-VIII-1044-9	BANPAIS	30-8-79	PATRICIO SANZ 419	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.000	32.500	552.500	\$ 2.400,00	\$ 1.326.000,00
B	128	O-III-219-80	BANCO NACIONAL URBANO S.A.	7-3-80	ADOLFO PRIETO 1737	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.100	31.000	282.100	\$ 4.000,00	\$ 1.128.400,00
B	128	O-III-279-80	BANCO NACIONAL URBANO S.A.	27-3-80	MIGUEL LAURENT 611	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	18.000	180.000	\$ 2.200,00	\$ 396.000,00
B	129	O-IV-302-80	BANCO NACIONAL URBANO S.A.	8-4-80	MIGUEL LAURENT 318 Y 330	DEL VALLE	TERRENO	REGULAR	10.120	69.510	703.000	\$ 2.500,00	\$ 1.757.500,00
B	130	P-VII-582-80	LIC. FAUSTO RICO ALVAREZ BANPAIS	10-7-80	PATRICIO SANZ 1130	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	31.140	61.650	1919.170	\$ 2.500,00	\$ 4.797.925,00
B	132	B-IX-830-80	BANPAIS	10-7-80	PATRICIO SANZ 1130	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	31.140	61.650	1919.170	\$ 2.500,00	\$ 4.797.925,00
B	134	B-XII-1149-80	BANPAIS	9-12-80	EUGENIA 206	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.800	25.000	237.630	\$ 7.500,00	\$ 1.782.225,00
B	141	B-6-663-1	BANPAIS	30-1-81	GABRIEL MANCERA 813	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.180	28.140	286.470	\$ 8.500,00	\$ 2.434.995,00
B	141	B-6-691-1	BANPAIS	29-6-81	ADOLFO PRIETO 1314	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.200	20.000	164.000	\$ 3.500,00	\$ 574.000,00
B	146	B-9-966-1	BANPAIS	9-9-81	TLACOQUEMECTL 51	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.900	24.200	215.900	\$ 6.000,00	\$ 1.295.400,00
B	144	B-9-1029-1	BANPAIS	24-9-81	MIGUEL LAURENT 318 Y 330	DEL VALLE	TERRENO	REGULAR	10.120	69.510	703.000	\$ 4.000,00	\$ 2.812.000,00
B	146	B-11-1222-1	BANPAIS	19-11-81	HERIBERTO FRIAS 1410	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	23.338	187.000	\$ 4.000,00	\$ 748.000,00
B	135	B-1-088-1	BANPAIS	26-11-81	BARTOLACHE 1758	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.250	21.500	158.200	\$ 3.000,00	\$ 474.600,00
B	148	B-3-177-2	BANPAIS	12-3-82	NICOLAS SAN JUAN 817	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	69.300	1385.600	\$ 5.000,00	\$ 6.928.000,00
B	148	B-3-182-2	BANPAIS	16-3-82	PATRICIO SANZ 1230	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	30.910	618.000	\$ 6.000,00	\$ 3.708.000,00
B	149	B-5-335-2	BANPAIS	6-5-82	REBSAMEN 1043	DEL VALLE	TERRENO	REGULAR	10.000	28.750	287.500	\$ 9.000,00	\$ 2.587.500,00
B	151	B-7-511-2	BANPAIS	16-7-82	TORRES ADALID 711	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.500	38.800	485.000	\$ 10.000,00	\$ 4.850.000,00
B	151	B-7-509-2	BANPAIS	16-7-82	PROVIDENCIA 707	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.500	26.270	380.920	\$ 11.000,00	\$ 4.190.120,00
B	152	B-8-610-2	BANPAIS	31-8-82	GONZALEZ DE COSSIO 321	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.040	26.000	208.240	\$ 12.000,00	\$ 2.498.880,00
B	153	B-11-796-2	BANPAIS	10-11-82	CONCEPCION BEISTEGUI 727	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	7.500	28.400	184.000	\$ 15.000,00	\$ 2.760.000,00
B	166	B-1-33-85	BANPAIS	23-1-85	AV. JESUS URQUIAGA 22	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	20.000	200.000	\$ 25.000,00	\$ 5.000.000,00
B	166	B-2-78-85	BANPAIS	25-2-85	MORAS 742	DEL VALLE	CASA HABITACION EN CONDOMINIO	REGULAR	10.750	15.270	187.940	\$ 18.000,00	\$ 3.382.920,00
B	167	B-4-124-85	BANPAIS	15-4-85	MAGDALENA 226	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	29.420	445.080	\$ 22.000,00	\$ 9.791.760,00
B	167	B-4-124-85	BANPAIS	15-4-85	MAGDALENA 228	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	22.710	25.840	676.780	\$ 22.000,00	\$ 14.889.160,00
B	167	B-4-126-85	BANPAIS	15-4-85	TORRES ADALID 14	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	29.200	31.500	1282.710	\$ 22.000,00	\$ 28.219.620,00
B	170	1-007-86	BANPAIS	8-1-86	XCATEOPAN 110	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	30.440	243.520	\$ 15.000,00	\$ 3.652.800,00
B	171	3-127-86	BANPAIS	18-3-86	PROVIDENCIA 518	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	13.800	21.900	300.500	\$ 28.000,00	\$ 8.414.000,00
B	172	5-199-86	BANPAIS	14-5-86	MORAS 344	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	31.000	310.000	\$ 25.000,00	\$ 7.750.000,00

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FORMA	FRENTE	FONDO	SUP M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	172	5-213-86	BANPAIS	28-5-86	EUGENIA 1011	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	30.000	300.000	\$ 25,000.00	\$ 7,500,000.00
B	172	6-260-86	BANPAIS	25-6-86	TLACOQUEMECTL 67A	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.000	20.500	464.000	\$ 40,000.00	\$ 18,560,000.00
B	172	6-262-86	BANPAIS	26-6-86	PROVIDENCIA 1117	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.340	65.080	1105.700	\$ 55,000.00	\$ 60,813,500.00
B	173	8-358-86	BANPAIS	29-8-86	ROBERTO GAYOL 1251	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	20.600	204.750	\$ 20,000.00	\$ 4,095,000.00
B	175	11-454-86	BANPAIS	5-11-86	PATRICIO SANZ 424	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	26.200	393.000	\$ 30,000.00	\$ 11,790,000.00
B	175	11-456-86	BANPAIS	5-11-86	PROVIDENCIA 361	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	19.660	15.990	500.970	\$ 30,000.00	\$ 15,029,100.00
B	175	11-457-86	BANPAIS	5-11-86	ROMERO DE TERREROS 410	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.940	48.910	1024.170	\$ 30,000.00	\$ 30,725,100.00
B	175	11-458-86	BANPAIS	18-11-86	ADOLFO PRIETO 1525	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	21.500	35.130	755.300	\$ 20,000.00	\$ 15,106,000.00
B	177	8711290	BANPAIS	20-3-87	ROBERTO GAYOL 29	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	39.500	395.000	\$ 30,000.00	\$ 11,850,000.00
B	178	8720846	BANPAIS	25-5-87	PILARES 24	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	22.680	181.440	\$ 60,000.00	\$ 10,886,400.00
B	179	8735118	BANPAIS	14-8-87	ADOLFO PRIETO 512	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	19.000	190.000	\$ 70,000.00	\$ 13,300,000.00
B	180	8748381	BANPAIS	27-10-87	ADOLFO PRIETO 1052	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	20.620	10.450	125.000	\$ 65,000.00	\$ 8,125,000.00
B	181	8752189	BANPAIS	13-11-87	MAGDALENA 45	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.000	22.200	244.560	\$ 75,000.00	\$ 18,342,000.00
B	183	8818382	BANPAIS	14-4-88	ADOLFO PRIETO 1052	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	2.000	20.620	125.000	\$ 100,000.00	\$ 12,500,000.00
B	184	8828055	BANPAIS	2-6-88	SAN LORENZO 720	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.500	40.000	580.000	\$ 90,000.00	\$ 52,200,000.00
B	188	8929689	BANPAIS	10-3-89	PITAGORAS 859	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	28.710	287.400	\$ 150,000.00	\$ 43,110,000.00
B	192	762	BANCA CREMI	22-1-90	JOSE MA. RICO 418	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	33.770	22.000	4386.660	\$ 210,000.00	\$ 921,198,600.00
B	191	11107	BANCA CREMI	25-10-90	CALLE OSO 82	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	47.000	24.810	1753.260	\$ 5,500,000.00	\$ 9,642,930,000.00
B	191	12886	BANCA CREMI	3-12-90	ANGEL URRAZA 518	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	7.760	8.000	280.000	\$ 300,000.00	\$ 84,000,000.00
B		82736	BANPAIS	14-1-91	ROBERTO GAYOL 1239	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.550	41.300	536.350	\$ 620,000.00	\$ 332,537,000.00
B	200	074-91	BANCA CREMI	8-4-91	GONZALEZ DE COSSIO 823	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	29.000	580.000	\$ 850,000.00	\$ 493,000,000.00
B	200	096-91	BANCA CREMI	17-4-91	LOPEZ COTILLA 915	DEL VALLE	TERRENO LIBRE	REGULAR	10.000	26.700	267.000	\$ 900,000.00	\$ 240,300,000.00
B	199	116-91	BANCA CREMI	10-5-91	GABRIEL MANCERA 64	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	24.200	435.600	\$ 900,000.00	\$ 392,040,000.00
B	199	136-91	BANCA CREMI	8-8-91	TORRES ADALID 1157	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	23.100	211.320	\$ 900,000.00	\$ 190,188,000.00
B	199	146-91	BANCA CREMI	20-8-91	MARTIN MENDALDE 1039	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	28.000	419.860	\$ 1,000,000.00	\$ 419,860,000.00
B	201	216	BANCA CREMI	15-10-91	PARROQUIA 204 Y RECRO 110	DEL VALLE	TERRENO LIBRE	IRREGULAR	45.300	66.100	3678.190	\$ 950,000.00	\$ 3,494,280,500.00
B	201	217-91	BANCA CREMI	15-10-91	PARROQUIA 179	DEL VALLE	TERRENO LIBRE	IRREGULAR	70.100	56.910	4214.730	\$ 950,000.00	\$ 4,003,993,500.00
B	195	55-1282	BANCOMER	19-3-92	CONCEPCION BEISTEGUI 515 AMORES 890	DEL VALLE	CASA HABITACION	IRREGULAR	16.300	26.980	557.730	\$ 1,300,000.00	\$ 725,049,000.00
B		290526	ARQ. AGUSTIN M. CEBALLOS	29-10-93	AV. GABRIEL MANCERA 1221	DEL VALLE	CASA HABITACION	REGULAR	10.000	17.000	170.000	\$ 3,000.00	\$ 510,000.00
B	D-C 42B11		BANCOMER	17-4-96	HERIBERTO FRIAS 1436 CASA 6	DEL VALLE	CONDOMINIO HORIZONTAL	REGULAR	9.900	12.500	123.750	\$ 3,100.00	\$ 383,625.00
B	SVI. 44-97		SRA. MA. EUGENIA BULDAIN TESORERIA	3-7-97	GABRIEL MANCERA 114	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	22.710	20.650	455.000	\$ 3,000.00	\$ 1,385,000.00
B	8			10-9-97	ANAXAGORAS 1359	LETRAN VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	22.612	180.724	\$ 2,060.00	\$ 372,291.44
B	112		SRA. MARGARITA ISLAS B	2-3-98	SACRAMENTO 410	DEL VALLE	CASA HABITACION	REGULAR	24.190	26.870	613.000	\$ 3,000.00	\$ 1,839,000.00
B	111		ING. ALFREDO MARRON V.	17-3-98	MAGDALENA 514	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.000	21.000	230.450	\$ 3,000.00	\$ 691,350.00
B	200		PROD. NAL. DE REDES S.A. DE C.V.	6-10-98	ANICETO ORTEGA 1012	DEL VALLE	CASA HABITACION ADAPTADA A OF.	REGULAR	12.000	31.000	372.000	\$ 3,070.00	\$ 1,142,040.00
B	139		ARQ. ADELA HERNANDEZ	27-9-99	PRIVADA SANTA CRUZ 35	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	20.000	160.000	\$ 3,500.00	\$ 560,000.00
B	178		LIC. FRANCISCO SOLORZANO	20-10-99	MARTIN MENDALDE 1342	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	31.000	248.000	\$ 2,900.00	\$ 179,200.00
B		115-00	SR. SAID ASSAM	17-10-00	AV. EUGENIA 1033	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES CASA DE PRODUCTOS	IRREGULAR	19.650	5.400	253.000	\$ 5,000.00	\$ 1,265,000.00
C	57	2497	BANCO AZTECA S.A.	08-mar-71	CDA. SAN BORJA 49	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.000	39.820	525.000	\$ 950.00	\$ 498,750.00
C	61	3203	BANCO AZTECA S.A.	07-oct-71	Tra. PRIV. ADOLFO PRIETO 7	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	19.700	24.120	475.160	\$ 550.00	\$ 261,338.00
C	69	A082/3	BANCO AZTECA S.A.	26-feb-73	PRIV. HERIBERTO FRIAS 925 INT. 8	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.900	13.125	90.563	\$ 750.00	\$ 67,921.88
C	70	A209/3	BANCO AZTECA S.A.	05-mar-73	CALLEJON TLACOQUEMECATL PREDIO 73	DEL VALLE	TERRENO BALDIO	REGULAR	10.300	13.600	140.800	\$ 750.00	\$ 105,600.00
C	80	AS-28-3-4	BANCO AZTECA S.A.	28-ago-74	CDA. SAN BORJA 50	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.490	30.750	466.070	\$ 1,000.00	\$ 466,070.00
C	85	AN-11-6-5	BANCO AZTECA S.A.	11-mar-75	CDA. ADOLFO PRIETO 11	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.620	12.220	105.080	\$ 1,700.00	\$ 178,636.00
C	86	AI-21-5-5	BANCO AZTECA S.A.	21-abr-75	PRIV. AMORES 1613 CASA 3	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.400	13.500	167.400	\$ 1,600.00	\$ 267,840.00
C	91	AI-19-4-5	BANCO AZTECA S.A.	19-sep-75	CDA. JOSE MA. OLLOQUI S/N	DEL VALLE	TERRENO	REGULAR	10.000	24.000	240.000	\$ 850.00	\$ 204,000.00
C	103	AN-22-3-7	BANCO AZTECA S.A.	22-mar-77	MARCELO 9	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	18.120	217.440	\$ 2,000.00	\$ 434,880.00
C	104	AI-22-9-7	BANCO AZTECA S.A.	22-abr-77	CAMELIAS 10	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.100	12.750	108.780	\$ 1,500.00	\$ 163,170.00
C	121	B-III-239-9	BANPAIS	20-feb-79	CDA. FELIX CUEVAS S/N	DEL VALLE	TERRENO	REGULAR	10.000	27.850	278.500	\$ 2,000.00	\$ 557,000.00
C	127	B-II-142-80	BANPAIS	04-mar-80	2DA. CDA. DE CONCEPCION BEISTEGUI #13	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.660	17.500	177.900	\$ 2,000.00	\$ 355,800.00
C	148	B-3-191-2	BANPAIS	19-mar-82	CDA. SAN FRANCISCO 5	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	11.150	19.200	246.700	\$ 6,000.00	\$ 1,480,200.00
C	160	B-6-287-3	BANPAIS	24-jun-83	PRIV. CONCEPCION BEISTEGUI CASA 15	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	14.100	15.700	106.950	\$ 12,000.00	\$ 1,283,400.00
C	163	B-7-258-4	BANPAIS	10-jul-84	MARCELO 9	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	18.120	217.440	\$ 20,000.00	\$ 4,348,800.00
C	167	B-3-107-85	BANPAIS	26-mar-85	ERNESTINA LARRAIENZAR 26	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	21.565	323.470	\$ 20,000.00	\$ 6,469,400.00
C	167	B-3-108-85	BANPAIS	26-mar-85	ERNESTINA LARRAIENZAR 28	DEL VALLE	LOCAL COMERCIAL	REGULAR	3.000	10.000	30.000	\$ 20,000.00	\$ 600,000.00
C	170	4-162-86	BANPAIS	20-feb-86	DR. SAMUEL ROSAS 51	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.260	36.600	338.940	\$ 15,000.00	\$ 5,084,100.00
C	180	8744751	BANPAIS	07-oct-87	CDA. SAN BORJA 50	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.490	31.750	466.070	\$ 45,000.00	\$ 20,973,150.00
C	185	8850910	BANPAIS	27-sep-88	CDA. FELIX CUEVAS 27	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	19.000	27.850	529.150	\$ 115,000.00	\$ 60,852,250.00
C		781101	BANPAIS	27-jun-94	CERRADA AMORES 28	DEL VALLE	CASA HABITACION	REGULAR	8.000	25.000	200.000	\$ 1,600.00	\$ 320,000.00

COL DEL VALLE ARTERIAS "A" AVALUO

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FORMA	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
A	49	1157	BANCO AZTECA S.A.	19-ene-70	AV. COYOACAN 119	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.380	19.600	175.300	\$ 600.00	\$ 105.180.00
A	50	1283	BANCO AZTECA S.A.	02-mar-70	AV. COYOACAN 1119	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	8.650	16.820	171.640	\$ 600.00	\$ 102.984.00
A	53	2029	BANCO AZTECA S.A.	08-oct-70	CLZ. OBRERO MUNDIAL 145	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	21.720	42.800	722.100	\$ 600.00	\$ 433.260.00
A	69	A057/3	BANCO AZTECA S.A.	16-feb-73	AV. DIVISION DEL NTE. 807	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.800	10.140	75.000	\$ 1.600.00	\$ 120.000.00
A	72	A485/3	BANCO AZTECA S.A.	26-jul-73	AV. INSURGENTES SUR 1450	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	11.700	92.000	\$ 2.500.00	\$ 230.000.00
A	75	A826/3	BANCO AZTECA S.A.	23-nov-73	AV. JOSE MA. RICO 135	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	9.500	17.000	221.500	\$ 1.300.00	\$ 287.950.00
A	77	A196/4	BANCO AZTECA S.A.	19-mar-74	AV. COYOACAN 1034	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.710	28.000	635.880	\$ 1.150.00	\$ 731.262.00
A	91	AJ-24-3-5	BANCO AZTECA S.A.	24-sep-75	AV. COYOACAN 131 BIS	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.269	30.340	214.350	\$ 1.800.00	\$ 385.830.00
												\$ 1.268.75	

A	97	AS-27-1-6	BANCO AZTECA S.A.	27-ago-76	COYOACAN 401 ESQ. DIVISION DEL NTE.	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	24.740	25.760	323.000	\$ 3.000.00	\$ 969.000.00
A	97	AS-27-2-6	BANCO AZTECA S.A.	27-ago-76	709	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	11.000	25.830	205.000	\$ 3.000.00	\$ 615.000.00
A	131	B-VIII-702-80	BANPAIS	13-ago-80	FELIX CUEVAS 334	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	22.000	176.000	\$ 5.000.00	\$ 880.000.00
												\$ 3.666.67	

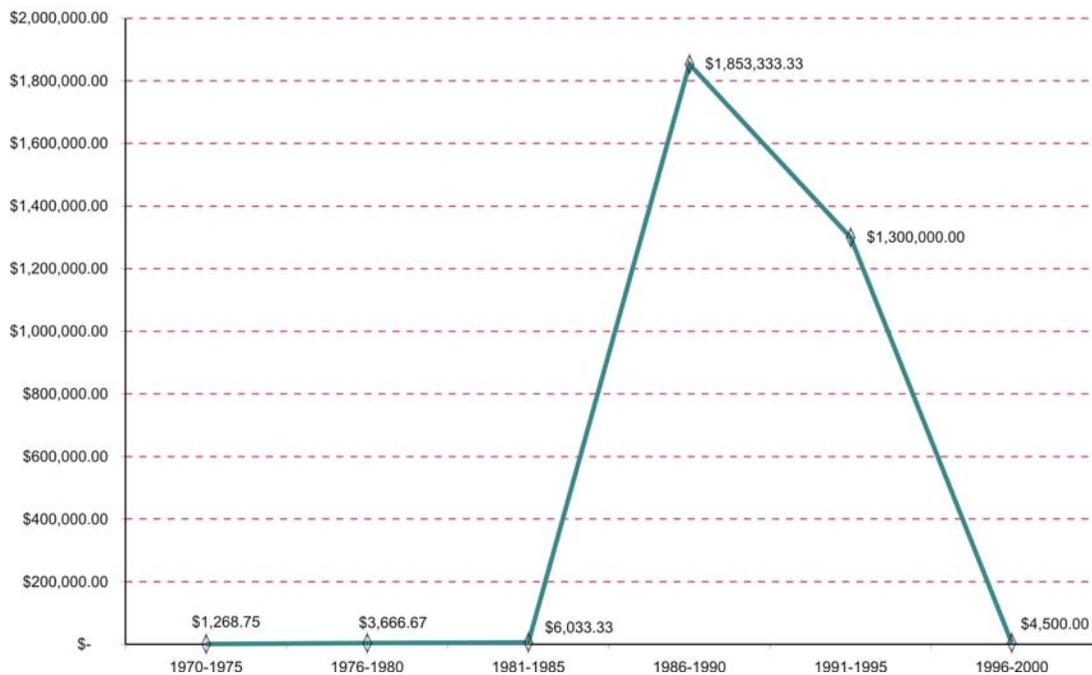
A	135	C-1-093-1	BANPAIS	26-ene-81	XOLA 612	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	20.400	41.260	983.670	\$ 3.000.00	\$ 2.951.010.00
A	137	B-2-204-1	BANPAIS	17-feb-81	PESTALOZZI 635 ESQ.	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	20.310	11.000	246.930	\$ 2.200.00	\$ 543.246.00
A	137	B-3-274-1	BANPAIS	05-mar-81	TORRES ADALID COYOACAN 614 Y 614A	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	40.000	800.000	\$ 5.000.00	\$ 4.000.000.00
A	146	B-9-990-1	BANPAIS	10-sep-81	DIAGONAL SAN ANTONIO 127	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	23.400	24.290	416.630	\$ 6.000.00	\$ 2.499.780.00
A	147	B-II-077-2	BANPAIS	04-feb-82	OBRERO MUNDIAL 145	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	21.720	42.800	772.100	\$ 5.000.00	\$ 3.860.500.00
A	157	B-1-61-3	BANPAIS	24-ene-83	OBRERO MUNDIAL 174	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	19.000	152.000	\$ 15.000.00	\$ 2.280.000.00
												\$ 6.033.33	

A	173	8-330-86	BANPAIS	20-ago-86	OBRERO MUNDIAL 202	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	30.000	450.000	\$ 30.000.00	\$ 13.500.000.00
A	174	10-398-86	BANPAIS	03-oct-86	AV. COYOACAN 1160	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	35.000	350.000	\$ 30.000.00	\$ 10.500.000.00
A	191	11108	BANCA CREMI	25-oct-90	AV. INSURGENTES SUR 1352 ESQ. PARROQUIA	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	30.000	33.330	999.990	\$ 5.500.000.00	\$ 5.499.945.000.00
												\$ 1.853.333.33	

A	199	098-91	BANCA CREMI	28-may-91	AV. INSURGENTES SUR 583	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	16.450	144.920	\$ 1.300.000.00	\$ 188.396.000.00
												\$ 1.300.000.00	

A		140	LIC. MIGUEL BARBA C.	19-ago-99	OBRERO MUNDIAL 176	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	19.000	228.000	\$ 3.500.00	\$ 798.000.00
A		42-00	ARO. ANTONIO ROSIQUET.	04-abr-00	AV. DIVISION DEL NORTE 513	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	7.500	24.070	166.320	\$ 5.500.00	\$ 914.760.00
												\$ 4.500.00	

DEL VALLE A avaluos



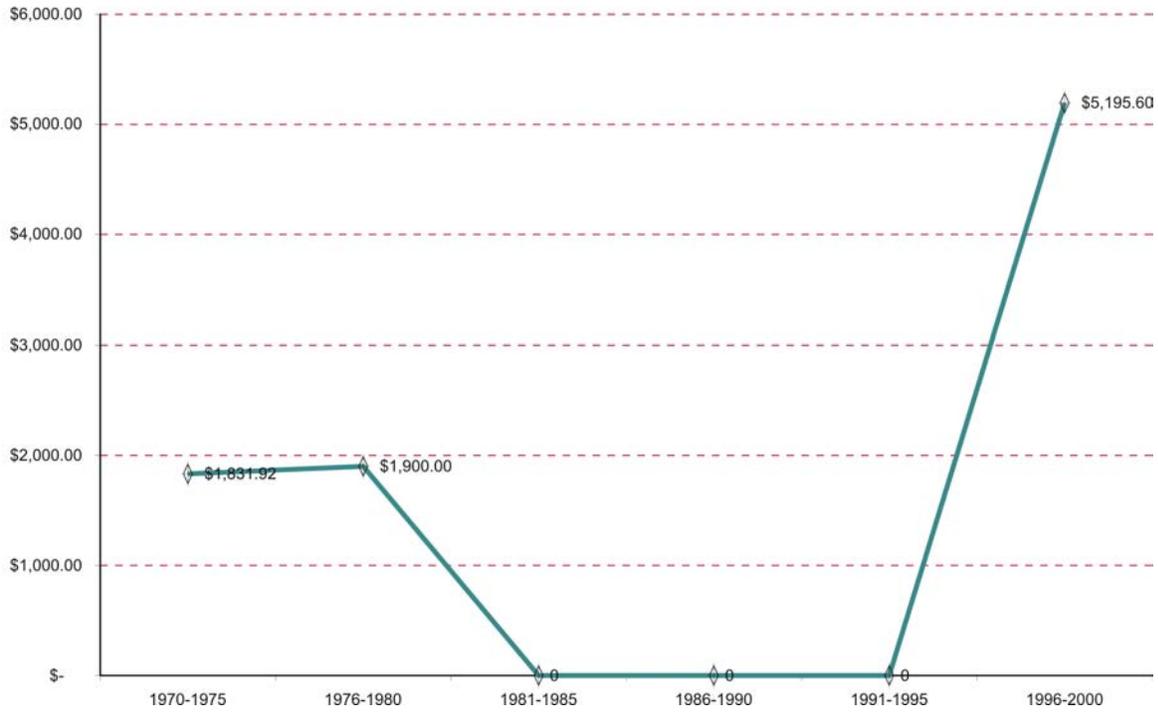
ARTERIAS "A" HEMEROTECA

	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
A	10-ene-70	INSURGENTES CERCA LIVERPOOL	DEL VALLE	TERRENO	12.400	22.177	275.00	\$ 1,036.36	\$ 285,000.00
A	16-ene-70	AV. UNIVERSIDAD 913 (2 FRENTE)	DEL VALLE	TERRENO			1,078.00	\$ 3,000.00	\$ 3,234,000.00
A	01-feb-70	FELIX CUEVAS ENTRE AMORES Y M. MENDELE (3 FRENTE)	DEL VALLE	TERRENO			2,900.00	\$ 1,000.00	\$ 2,900,000.00
A	06-ago-70	AV. COYOACAN 1825-A CABEZA DE MZNA.	DEL VALLE	TERRENO			540.00	\$ 2,200.00	\$ 1,188,000.00
A	04-oct-70	AV. COYOACAN 1825-A CABEZA DE MZNA.	DEL VALLE	TERRENO			540.00	\$ 2,000.00	\$ 1,080,000.00
A	18-oct-70	AV. UNIVERSIDAD 851 ESQ. FELIX CUEVAS 1 CUADRA DE PLAZA UNIV.	DEL VALLE	TERRENO			500.00	\$ 3,000.00	\$ 1,500,000.00
A	18-oct-70	AV. COYOACAN 1825-A CABEZA DE MZNA.	DEL VALLE	TERRENO			540.00	\$ 2,200.00	\$ 1,188,000.00
A	06-nov-70	AV. UNIVERSIDAD 851 ESQ. FELIX CUEVAS 1 CUADRA DE PLAZA UNIV.	DEL VALLE	TERRENO			500.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600,000.00
A	04-feb-71	INSURGENTES SUR 615 FRENTE A PLAYA BRUJA	DEL VALLE	TERRENO			422.00	\$ 2,200.00	\$ 928,400.00
A	28-nov-71	AV. COYOACAN 311	DEL VALLE	TERRENO			493.00	\$ 1,200.00	\$ 591,600.00
A	25-feb-72	AV. COYOACAN 311	DEL VALLE	TERRENO			475.00	\$ 1,200.00	\$ 570,000.00
A	07-abr-72	AV. COYOACAN 311	DEL VALLE	TERRENO			475.00	\$ 1,200.00	\$ 570,000.00
A	03-jun-72	AV. COYOACAN 1825-A	DEL VALLE	TERRENO			540.00	\$ 2,100.00	\$ 1,134,000.00
A	10-jun-72	AV. COYOACAN 1825	DEL VALLE	TERRENO			343.00	\$ 1,750.00	\$ 600,250.00
A	10-jun-72	AV. COYOACAN 1414	DEL VALLE	TERRENO			1,040.00	\$ 1,300.00	\$ 1,352,000.00
A	23-jul-72	AV. COYOACAN 1825	DEL VALLE	TERRENO			343.00	\$ 2,100.00	\$ 720,300.00
A	01-sep-72	AV. COYOACAN 311	DEL VALLE	TERRENO			475.00	\$ 1,200.00	\$ 570,000.00
A	08-sep-72	AV. COYOACAN 311	DEL VALLE	TERRENO			498.00	\$ 1,200.00	\$ 597,600.00
A	29-jun-73	AV. COYOACAN 1	DEL VALLE	TERRENO	17.750	29.770	528.42	\$ 1,500.00	\$ 792,626.25
A	04-nov-73	AV. COYOACAN 1825-A	DEL VALLE	TERRENO			540.00	\$ 2,100.00	\$ 1,134,000.00
A	04-nov-73	AV. COYOACAN 1825	DEL VALLE	TERRENO			343.00	\$ 1,750.00	\$ 600,250.00
A	09-nov-73	AV. COYOACAN 1535	DEL VALLE	TERRENO			633.00	\$ 1,530.00	\$ 968,490.00
A	05-feb-74	AV. COYOACAN 311	DEL VALLE	TERRENO			473.00	\$ 1,200.00	\$ 567,600.00
A	30-jun-74	AV. COYOACAN ENTRE J. M. RICO Y PARROQUIA	DEL VALLE	TERRENO	12.000	50.000	600.00	\$ 1,500.00	\$ 900,000.00
A	10-ago-74	AV. COLONIA DEL VALLE	DEL VALLE	TERRENO			385.00	\$ 1,779.22	\$ 685,000.00
A	24-ene-75	AV. COLONIA DEL VALLE 504 ESQ. PROV.	DEL VALLE	TERRENO			212.00	\$ 2,830.19	\$ 600,000.00
A	21-feb-75	AV. COYOACAN Y XOLA	DEL VALLE	TERRENO	40.000	75.000	3,000.00	\$ 1,900.00	\$ 5,700,000.00
A	20-jul-75	AV. COYOACAN 1011	DEL VALLE	TERRENO	13.280	40.320	535.00	\$ 2,200.00	\$ 1,177,000.00
A	13-sep-75	DIVISION DEL NTE. 735	DEL VALLE	TERRENO	46.000	38.174	1,756.00	\$ 1,750.00	\$ 3,073,000.00
								\$ 1,831.92	

A	11-dic-76	DIVISION DEL NTE. 735	DEL VALLE	TERRENO	46.000	38.174	1,756.00	\$ 1,900.00	\$ 3,336,400.00
								\$ 1,900.00	

A	11-dic-96	FELIX CUEVAS ESQ. BARTOLACHE	DEL VALLE	TERRENO			770.00	\$ 5,064.94	\$ 3,900,000.00
A	18-oct-99	AV COYOACAN					345.00	\$ 3,913.04	\$ 1,350,000.00
A	14-feb-00	RIO MIXCOAC 316 ENTRE UNIV. Y AMORES			42.000	29.714	1,248.00	\$ 6,000.00	\$ 7,488,000.00
A	19-jun-00	AV COYOACAN					624.00	\$ 7,500.00	\$ 4,680,000.00
A	13-nov-00	RIO MIXCOAC 316					500.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750,000.00
								\$ 5,195.60	

DEL VALLE A hemeroteca



COL. DEL VALLE, ARTERIAS "B" AVALUOS.

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FORMA	FRENTE	FONDO	SUP M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	49	1269	BANCO AZTECA S.A.	25-2-70	SAN LORENZO SIN	DEL VALLE	TERRENO BALDIO	REGULAR	15.500	38.708	549.943	\$ 550.00	\$ 302.468.87
B	50	1305	BANCO AZTECA S.A.	10-3-70	CONCEPCION BEISTEGUI 518	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.420	40.020	497.160	\$ 650.00	\$ 323.154.00
B	50	1435	BANCO AZTECA S.A.	18-4-70	BARTOLACHE 1140	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	20.000	200.000	\$ 900.00	\$ 180.000.00
B	51	20646	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	20-5-70	SAN JUAN 566	DEL VALLE	TERRENO BALDIO	REGULAR	6.000	26.750	160.500	\$ 700.00	\$ 112.350.00
B	51	20704	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	27-5-70	TEJOCOTES 175	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	28.570	16.100	516.170	\$ 550.00	\$ 283.893.50
B	51	20708	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	30-5-70	TEJOCOTES 148	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	21.950	37.450	817.100	\$ 550.00	\$ 449.405.00
B	53	2068	BANCO AZTECA S.A.	20-10-70	ADOLFO PRIETO 12	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	28.520	341.500	\$ 1.000.00	\$ 341.500.00
B	53	2067	BANCO AZTECA S.A.	20-10-70	ADOLFO PRIETO 12 (ESQ)	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.000	28.520	314.130	\$ 1.000.00	\$ 314.130.00
B	51	21367	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	7-11-70	NICOLAS SAN JUAN 568	DEL VALLE	TERRENO BALDIO	REGULAR	6.000	26.750	160.500	\$ 700.00	\$ 112.350.00
B	54	2237	BANCO AZTECA S.A.	14-12-70	AV. ADOLFO PRIETO 1125	DEL VALLE MIXCOAC	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	21.000	168.000	\$ 600.00	\$ 100.800.00
B	56	2402	BANCO AZTECA S.A.	8-2-71	AV. EUGENIA 813	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.390	26.910	467.960	\$ 900.00	\$ 421.164.00
B	56	2429	BANCO AZTECA S.A.	15-2-71	SAN FRANCISCO 338	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.180	32.520	461.050	\$ 890.00	\$ 410.334.50
B	56	2451	BANCO AZTECA S.A.	19-2-71	PATRICIO SANZ 628	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.800	26.000	436.800	\$ 850.00	\$ 371.280.00
B	57	2498	BANCO AZTECA S.A.	8-3-71	LOPEZ COTILLA 1129	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	24.500	294.000	\$ 950.00	\$ 279.300.00
B	59	21837	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	21-7-71	RODRIGUES SARO 212	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.350	22.850	350.750	\$ 1.000.00	\$ 350.750.00
B	60	21890	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	18-8-71	NICOLAS SAN JUAN 14	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	19.500	189.945	\$ 1.000.00	\$ 189.945.00
B	60	3065	BANCO AZTECA S.A.	24-8-71	SAN FRANCISCO 605	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	38.950	465.360	\$ 900.00	\$ 418.824.00
B	60	3067	BANCO AZTECA S.A.	24-8-71	MIER Y PESADO 14	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.440	69.377	1140.550	\$ 800.00	\$ 912.440.00
B	64	A137/2	BANCO AZTECA S.A.	16-3-72	SAN FRANCISCO 1728	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	15.750	136.000	\$ 1.000.00	\$ 136.000.00
B	64	A152/2	BANCO AZTECA S.A.	5-4-72	BARTOLACHE 1944	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.650	31.000	423.150	\$ 920.00	\$ 389.298.00
B	64	A187/2	BANCO AZTECA S.A.	21-4-72	AMORES 1018	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	39.600	396.000	\$ 1.600.00	\$ 633.600.00
B	64	A199/2	BANCO AZTECA S.A.	28-4-72	ANGEL URRAZA 1013	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.130	34.900	385.000	\$ 1.100.00	\$ 423.500.00
B	65	A205/2	BANCO AZTECA S.A.	2-5-72	LA MORENA 333	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	18.050	180.500	\$ 1.000.00	\$ 180.500.00
B	65	A235/2	BANCO AZTECA S.A.	19-5-72	ADOLFO PRIETO 1052	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	20.620	10.450	125.000	\$ 900.00	\$ 112.500.00
B	66	A414/2	BANCO AZTECA S.A.	14-8-72	AV. MATIAS ROMERO 422	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	42.300	66.000	2296.305	\$ 1.000.00	\$ 2.296.305.00
B	66	A515/2	BANCO AZTECA S.A.	14-8-72	AV. NICOLAS SAN JUAN 1141	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR (2 frentes)	68.780	130.520	5181.780	\$ 950.00	\$ 4.922.691.00
B	66	A417/2	BANCO AZTECA S.A.	15-8-72	GABRIEL MANCERA 1299	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	25.000	250.000	\$ 1.000.00	\$ 250.000.00
B	67	A544/2	BANCO AZTECA S.A.	9-10-72	AL SUR DEL PREDIO EN FRESAS 18	DEL VALLE	TERRENO BALDIO	REGULAR	6.200	20.180	116.060	\$ 850.00	\$ 98.651.00
B	67	A545/2	BANCO AZTECA S.A.	9-10-72	FRESAS 18	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	8.600	27.250	281.440	\$ 850.00	\$ 239.224.00
B	67	A579/2	BANCO AZTECA S.A.	26-10-72	GABRIEL MANCERA 1825	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	13.880	31.150	501.710	\$ 1.150.00	\$ 576.966.50
B	67	A581/2	BANCO AZTECA S.A.	27-10-72	SAN FRANCISCO 1728	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	15.750	136.000	\$ 1.000.00	\$ 136.000.00
B	68	A605/2	BANCO AZTECA S.A.	14-11-72	GABRIEL MANCERA 33	DEL VALLE	TERRENO BALDIO	REGULAR	14.330	41.750	580.790	\$ 1.225.00	\$ 711.467.75
B	68	A611/2	BANCO AZTECA S.A.	17-11-72	PROL. JUAN SANCHEZ	DEL VALLE	TERRENO BALDIO	REGULAR	10.000	32.160	321.600	\$ 1.000.00	\$ 321.600.00
B	68	A612/2	BANCO AZTECA S.A.	17-11-72	AZCONA LT. 14 JUAN SANCHEZ	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	31.100	279.900	\$ 820.00	\$ 229.518.00
B	68	A642/2	BANCO AZTECA S.A.	4-12-72	AV. SAN FRANCISCO 232	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	22.250	267.000	\$ 950.00	\$ 253.650.00
B	68	A665/2	BANCO AZTECA S.A.	18-12-72	OREGON 744	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	18.000	180.000	\$ 950.00	\$ 171.000.00
B	68	A666/2	BANCO AZTECA S.A.	18-12-72	OREGON 746	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	18.000	180.000	\$ 950.00	\$ 171.000.00
B	69	A028/3	BANCO AZTECA S.A.	1-2-73	CEREZOS 17	DEL VALLE	TERRENO BALDIO	REGULAR	11.650	43.800	538.400	\$ 1.200.00	\$ 846.080.00
B	69	A050/3	BANCO AZTECA S.A.	13-2-73	AV. EUGENIA 420	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	21.500	38.180	633.340	\$ 1.500.00	\$ 950.010.00
B	70	A141/3	BANCO AZTECA S.A.	10-3-73	AMORES 104	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	17.500	140.000	\$ 1.100.00	\$ 154.000.00
B	70	H081/3	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	16-3-73	NICOLAS SAN JUAN 12	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	19.500	189.945	\$ 1.000.00	\$ 189.945.00
B	70	A243/3	BANCO AZTECA S.A.	25-4-73	CEREZAS 19	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	23.580	13.800	319.850	\$ 950.00	\$ 303.857.50
B	71	A325/3	BANCO AZTECA S.A.	5-6-73	GONZALEZ DE COSSIO 821	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	29.000	348.000	\$ 900.00	\$ 313.200.00
B	71	A326/3	BANCO AZTECA S.A.	5-6-73	PATRICIO SANZ 214	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.000	30.000	390.000	\$ 900.00	\$ 351.000.00
B	71	A351/3	BANCO AZTECA S.A.	13-6-73	CEREZAS 19	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.110	44.120	464.670	\$ 700.00	\$ 325.269.00
B	72	A433/3	BANCO AZTECA S.A.	6-7-73	SAN FRANCISCO 230	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.990	24.860	291.360	\$ 860.00	\$ 250.569.60
B	73	23200	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	3-8-73	ANICETO ORTEGA 1039	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	31.000	279.000	\$ 1.500.00	\$ 418.500.00
B	73	232001	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	8-8-73	TEJOCOTES 202	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	24.450	452.220	\$ 1.200.00	\$ 542.664.00
B	74	A620/3	BANCO AZTECA S.A.	10-9-73	MAGDALENA 22	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	13.060	214.000	\$ 1.100.00	\$ 235.400.00
B	74	A621/3	BANCO AZTECA S.A.	10-9-73	SAN FRANCISCO 205	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	13.060	238.000	\$ 1.000.00	\$ 238.000.00
B	75	A777/3	BANCO AZTECA S.A.	5-11-73	AV. MATIAS ROMERO 438	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	25.200	50.200	2090.550	\$ 1.000.00	\$ 2.090.550.00

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FORMA	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	76	A005/4	BANCO AZTECA S.A.	7-1-74	GABRIEL MANCERA 1340	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	31.000	248.000	\$ 1,000.00	\$ 248,000.00
B	76	A093/4	BANCO AZTECA S.A.	11-2-74	AV. MATIAS ROMERO 99	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	6.270	9.500	115.000	\$ 1,200.00	\$ 138,000.00
B	76	A146/4	BANCO AZTECA S.A.	28-2-74	ARQ. JESUS URQUIAGA 10	DEL VALLE	TERRENO LIBRE	REGULAR	10.000	20.000	200.000	\$ 1,000.00	\$ 200,000.00
B	77	A194/4	BANCO AZTECA S.A.	19-3-74	LUZ SAVINON 823	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	11.000	15.780	148.500	\$ 1,000.00	\$ 148,500.00
B	77	AI-18-2/4	BANCO AZTECA S.A.	28-3-74	SAN BORJA 663	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES PARA EDIF. DE PRODUC.	IRREGULAR	34.430	40.000	1485.680	\$ 1,000.00	\$ 1,485,680.00
B	77	A267/4	BANCO AZTECA S.A.	18-4-74	PATRICIO SANZ 525	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.650	25.170	293.230	\$ 2,000.00	\$ 586,460.00
B	77	A282/4	BANCO AZTECA S.A.	24-4-74	NICOLAS SAN JUAN 10	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.140	18.300	179.706	\$ 1,000.00	\$ 179,706.00
B	78	REP. A 818/3	BANCO AZTECA S.A.	9-5-74	PROVIDENCIA 1025	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	REGULAR	220.000	25.000	500.000	\$ 1,800.00	\$ 900,000.00
B	78	AE-17-1/4	BANCO AZTECA S.A.	17-5-74	SAN BORJA 1114	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.180	22.400	336.610	\$ 1,000.00	\$ 336,610.00
B	79	AI-12-2/4	BANCO AZTECA S.A.	12-6-74	LOPEZ COTILLA FRACC. 18 LTS. 1-9 MZ. 64	DEL VALLE	TERRENO LIBRE	REGULAR	13.650	31.150	425.200	\$ 1,600.00	\$ 680,320.00
B	80	AJ-26-6-4	BANCO AZTECA S.A.	26-7-74	MARTIN MENDELE 720	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	28.450	284.500	\$ 1,000.00	\$ 284,500.00
B	76	A147/4	BANCO AZTECA S.A.	28-7-74	AV. PROVIDENCIA 848	DEL VALLE	TERRENO LIBRE	REGULAR	14.000	21.100	295.400	\$ 1,000.00	\$ 295,400.00
B	80	AS-23-8-4	BANCO AZTECA S.A.	23-8-74	MORENA 407	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	40.000	600.000	\$ 900.00	\$ 540,000.00
B	81	HI-13-4-4	HIPOTECARIA SERFIN S.A.	13-9-74	ANGEL URRAZA 505	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.500	40.000	501.090	\$ 1,300.00	\$ 651,417.00
B	82	AI-16-16-4	BANCO AZTECA S.A.	16-10-74	GONZALEZ DE COSSIO 551	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.750	26.000	200.000	\$ 1,200.00	\$ 240,000.00
B	82	AI-31-4-4	BANCO AZTECA S.A.	31-10-74	PESTALOZZI 1152	DEL VALLE	TERRENO	REGULAR	10.000	33.000	330.000	\$ 1,100.00	\$ 363,000.00
B	83	AV-12-8-4	BANCO AZTECA S.A.	12-11-74	GABRIEL MANCERA 408	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	13.000	130.000	\$ 1,300.00	\$ 169,000.00
B	83	AV-22-2-4	BANCO AZTECA S.A.	22-11-74	ROMERO DE TERREROS 730	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	40.000	600.000	\$ 1,700.00	\$ 1,020,000.00
B	83	AV-22-1-4	BANCO AZTECA S.A.	22-11-74	SAN FRANCISCO 6	DEL VALLE	TERRENO	IRREGULAR	4.040	30.100	230.250	\$ 850.00	\$ 195,712.50
B	83	AA-11-16-4	BANCO AZTECA S.A.	11-12-74	PITAGORAS 906	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	8.470	22.650	167.320	\$ 1,800.00	\$ 301,176.00
B	84	AD-10-2-5	BANCO AZTECA S.A.	10-1-75	LOPEZ COTILLA S/N AMORES 1318	DEL VALLE	TERRENO LIBRE	REGULAR	15.400	69.310	1071.630	\$ 1,000.00	\$ 1,071,630.00
B	84	AD-10-3-5	BANCO AZTECA S.A.	10-1-75	LOPEZ COTILLA S/N AMORES 1318	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	34.000	40.650	1356.070	\$ 1,300.00	\$ 1,762,891.00
B	85	AA-13-2-5	BANCO AZTECA S.A.	13-2-75	HRIBERTO FRIAS 1436 CASA 5	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	REGULAR			160.000	\$ 1,800.00	\$ 288,000.00
B	85	AA-17-1-5	BANCO AZTECA S.A.	17-2-75	CEREZAS 19	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.110	57.020	464.670	\$ 850.00	\$ 394,969.50
B	85	AA-19-1-5	BANCO AZTECA S.A.	19-2-75	PERROQUIA S/N	DEL VALLE	TERRENO LIBRE	REGULAR	9.700	32.000	310.400	\$ 1,500.00	\$ 465,600.00
B	85	AN-6-4-5	BANCO AZTECA S.A.	6-3-75	SAN FRANCISCO 2	DEL VALLE	TERRENO	REGULAR	13.800	22.865	351.080	\$ 1,700.00	\$ 596,836.00
B	86	AI-23-8-4	BANCO AZTECA S.A.	23-4-75	PATRICIO SANZ 1529	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	31.000	310.000	\$ 1,800.00	\$ 558,000.00
B	86	AI-23-9-5	BANCO AZTECA S.A.	23-4-75	PATRICIO SANZ (LOTE 28 MZ. 9) ENTRE SAN LORENZO Y F. CUEVAS	DEL VALLE	TERRENO BALDIO	REGULAR	9.000	31.000	279.000	\$ 1,800.00	\$ 502,200.00
B	88	AL-13-1-5	BANCO AZTECA S.A.	13-6-75	PATRICIO SANZ 641	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	14.070	25.000	458.900	\$ 2,000.00	\$ 917,800.00
B	89	AJ-30-1-5	BANCO AZTECA S.A.	30-7-75	ESQ. CONCEPCION B. AMEYALCO 34	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	18.480	23.750	269.400	\$ 2,200.00	\$ 592,680.00
B	90	AS-6-1-5	BANCO AZTECA S.A.	6-8-75	LUZ SAVINON 210	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	25.830	309.780	\$ 2,000.00	\$ 619,560.00
B	90	AS-18-2-5	BANCO AZTECA S.A.	18-8-75	PESTALOZZI 1152	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	33.000	330.000	\$ 1,600.00	\$ 528,000.00
B	92	AL-3-2-5	BANCO AZTECA S.A.	3-10-75	FRACCION 3 DE JOSE MA. OLLOQUI S/N	DEL VALLE	TERRENO	IRREGULAR	7.000	40.680	618.360	\$ 850.00	\$ 525,606.00
B	94	Aa-2-1-5	BANCO AZTECA S.A.	2-12-75	PATRICIO SANZ 1727 ESQ. TIGRE	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.350	13.870	155.210	\$ 1,600.00	\$ 248,336.00
B	94	Aa-19-2-4-5	BANCO AZTECA S.A.	19-12-75	FRESAS S/N	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.200	20.180	116.060	\$ 2,350.00	\$ 272,741.00
B	94	Aa-19-23-5	BANCO AZTECA S.A.	19-12-75	FRESAS 18	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	8.600	27.250	281.440	\$ 2,350.00	\$ 661,384.00
												\$ 1,150.17	

B	95	AD-23-5-6	BANCO AZTECA S.A.	23-1-76	UXMAL 607	LETRAN VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	31.100	311.000	\$ 1,100.00	\$ 342,100.00
B	95	AD-26-2-6	BANCO AZTECA S.A.	26-1-76	UVAS 12	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	13.580	24.210	276.350	\$ 1,500.00	\$ 414,525.00
B	97	AS-10-5-6	BANCO AZTECA S.A.	10-8-76	UVAS 32	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	22.154	214.920	\$ 1,500.00	\$ 322,380.00
B	97	AS-16-5-6	BANCO AZTECA S.A.	16-8-76	ANICETO ORTEGA 1309	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	30.920	371.040	\$ 1,600.00	\$ 593,664.00
B	97	AS-16-10-6	BANCO AZTECA S.A.	16-8-76	CONCEPCION BEISTEGUI 512	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.500	25.000	212.500	\$ 1,900.00	\$ 403,750.00
B	100	A1-14-1-6	BANCO AZTECA S.A.	14-10-76	STA. MARGARITA 424	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.000	26.000	345.800	\$ 1,600.00	\$ 553,280.00
B	101	AV-23-25-6	BANCO AZTECA S.A.	23-11-76	GABRIEL MANCERA 1763	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	13.140	13.000	222.000	\$ 2,000.00	\$ 444,000.00
B	102	AA-3-6-7	BANCO AZTECA S.A.	3-2-77	GABRIEL MANCERA 114	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	22.620	20.650	455.370	\$ 1,600.00	\$ 728,592.00
B	102	AA-24-2-7	BANCO AZTECA S.A.	24-2-77	SANCHEZ AZCONA 1334	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	30.980	247.840	\$ 2,000.00	\$ 495,680.00
B	103	AN-7-2-7	BANCO AZTECA S.A.	7-3-77	PATRICIO SANZ 1249	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	18.820	25.350	424.960	\$ 1,800.00	\$ 764,928.00
B	103	AN-9-7-7	BANCO AZTECA S.A.	9-3-77	GABRIEL MANCERA 114 (2)	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.620	21.250	257.370	\$ 1,600.00	\$ 411,792.00
B	103	AN-24-11-7	BANCO AZTECA S.A.	24-3-77	SANCHEZ AZCONA 1334	DEL VALLE	TERRENO	REGULAR	8.000	30.980	247.840	\$ 1,700.00	\$ 421,328.00

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FORMA	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	103	AN-24-2-7	BANCO AZTECA S.A.	24-3-77	MIGUEL LAURENT 310	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	24.900	244.900	\$ 1.700,00	\$ 416.330,00
B	105	AE-9-11-7	BANCO AZTECA S.A.	9-5-77	EUGENIA S/N (ENTRE MARTIN MENDELE Y AMORES)	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.050	26.800	296.140	\$ 2.320,00	\$ 687.044,80
B	105	AE-26-1-7	BANCO AZTECA S.A.	26-5-77	GABRIEL MANCERA 1416	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	29.800	357.600	\$ 2.000,00	\$ 715.200,00
B	109	S-XI-11-17-7	BANCA SERFIN S.A.	11-11-77	AMORES 406	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.300	26.190	318.000	\$ 1.800,00	\$ 572.400,00
B	108	S-XII-29-1-7	DR. GUSTAVO GANEM	29-11-77	PROVIDENCIA 1022	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	20.000	240.000	\$ 2.300,00	\$ 552.000,00
B	110	S-XII-2-3-7	BANCA SERFIN S.A.	2-12-77	GABRIEL MANCERA 832	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	25.980	69.360	1801.840	\$ 2.000,00	\$ 3.603.680,00
B	112	S-I-11-2-8	BANCA SERFIN S.A.	11-1-78	PROVIDENCIA 1032	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	28.000	20.460	572.880	\$ 2.450,00	\$ 1.403.556,00
B	114	S-III-355-8	BANCA SERFIN S.A.	1-3-78	GABRIEL MANCERA (2)	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.620	21.250	257.370	\$ 1.600,00	\$ 411.792,00
B	115	B-IV-596-8	BANPAIS	21-4-78	BARTOLACHE 1108	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	20.000	200.000	\$ 2.000,00	\$ 400.000,00
B	116	B-V-709-8	BANPAIS	18-5-78	MIRAFLORES 210	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	26.600	319.200	\$ 2.000,00	\$ 638.400,00
B	118	B-VII-973-8	BANPAIS	17-7-78	ADOLFO PRIETO 1740	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	30.000	34.000	1020.000	\$ 1.800,00	\$ 1.836.000,00
B	119	B-VIII-1098-8	BANPAIS	17-8-78	GABRIEL MANCERA 1416	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	29.800	357.600	\$ 2.000,00	\$ 715.200,00
B	119	B-VIII-1115-8	BANPAIS	28-8-78	TEJOCOTES 18	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	34.160	307.350	\$ 2.200,00	\$ 676.170,00
B	119	B-VIII-1157-8	BANPAIS	29-8-78	LOPEZ COTILLA S/N	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.300	26.700	275.010	\$ 1.500,00	\$ 412.515,00
B	120	B-III-247-9	BANPAIS	28-12-78	PROVIDENCIA 1008	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	20.460	163.680	\$ 2.300,00	\$ 376.464,00
B	120	B-I-29-9	BANPAIS	28-12-78	BUFALO 144	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.500	33.000	314.070	\$ 1.800,00	\$ 565.326,00
B	121	B-I-72-9	BANPAIS	2-2-79	AV. SAN FRANCISCO 16	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.460	32.380	370.960	\$ 4.500,00	\$ 1.669.320,00
B	121	P-II-104-9	SRITA TERESA BUENROSTRO BANPAIS	12-2-79	LAS HUERTAS 124	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.800	21.730	208.000	\$ 4.000,00	\$ 832.000,00
B	121	B-II-220-9	BANPAIS	5-3-79	MIER Y PESADO 318	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	15.000	69.395	1481.800	\$ 2.000,00	\$ 2.963.600,00
B	121	B-III-243-9	BANPAIS	7-3-79	EMPERADORES 247	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	30.000	300.000	\$ 1.600,00	\$ 480.000,00
B	123	B-IV-431-9	BANPAIS	5-4-79	NICOLAS SAN JUAN 1653	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	31.000	248.000	\$ 1.800,00	\$ 446.400,00
B	123	B-V-563-9	BANPAIS	14-5-79	MIGUEL LAURENT 607	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	18.000	180.000	\$ 3.000,00	\$ 540.000,00
B	124	B-VI-676-9	BANPAIS	23-5-79	ANICETO ORTEGA 1006 BIS	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.170	24.000	196.080	\$ 1.600,00	\$ 313.728,00
B	125	O-VIII-829-9	BANCO NACIONAL URBANO S.A.	4-7-79	GABRIEL MANCERA 238	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.080	31.350	306.960	\$ 3.000,00	\$ 920.880,00
B	126	B-VIII-936-9	BANPAIS	6-8-79	GONZALEZ DE COSSIO 132	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	18.770	14.800	309.770	\$ 2.500,00	\$ 774.425,00
B	126	B-VIII-1044-9	BANPAIS	30-8-79	PATRICIO SANZ 419	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.000	32.500	552.500	\$ 2.400,00	\$ 1.326.000,00
B	128	O-III-219-80	BANCO NACIONAL URBANO S.A.	7-3-80	ADOLFO PRIETO 1737	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.100	31.000	282.100	\$ 4.000,00	\$ 1.128.400,00
B	128	O-III-279-80	BANCO NACIONAL URBANO S.A.	27-3-80	MIGUEL LAURENT 611	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	18.000	180.000	\$ 2.200,00	\$ 396.000,00
B	129	O-IV-302-80	BANCO NACIONAL URBANO S.A.	8-4-80	MIGUEL LAURENT 318 Y 330	DEL VALLE	TERRENO	REGULAR	10.120	69.510	703.000	\$ 2.500,00	\$ 1.757.500,00
B	130	P-VII-582-80	LIC. FAUSTO RICO ALVAREZ BANPAIS	10-7-80	PATRICIO SANZ 1130	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	31.140	61.650	1919.170	\$ 2.500,00	\$ 4.797.925,00
B	132	B-IX-830-80	BANPAIS	10-7-80	PATRICIO SANZ 1130	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	31.140	61.650	1919.170	\$ 2.500,00	\$ 4.797.925,00
B	134	B-XII-1149-80	BANPAIS	9-12-80	EUGENIA 206	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.800	25.000	237.630	\$ 7.500,00	\$ 1.782.225,00
												\$ 2.256,14	

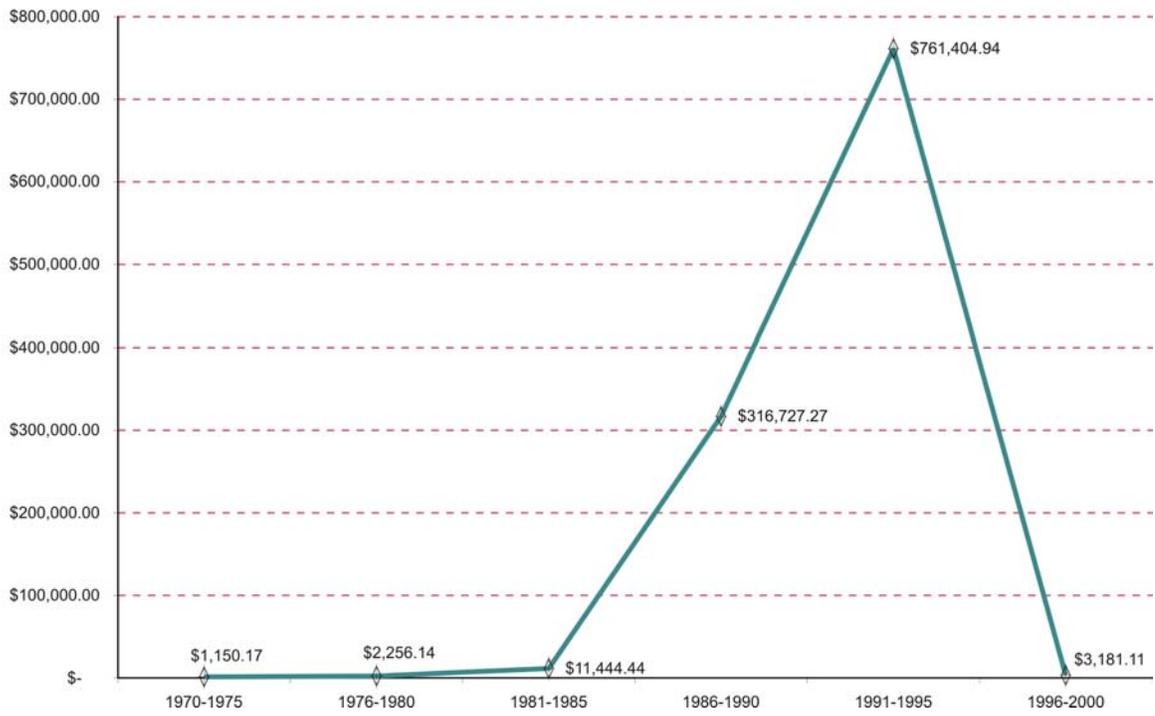
B	141	B-6-663-1	BANPAIS	30-1-81	GABRIEL MANCERA 813	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.180	28.140	286.470	\$ 8.500,00	\$ 2.434.995,00
B	141	B-6-691-1	BANPAIS	29-6-81	ADOLFO PRIETO 1314	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.200	20.000	164.000	\$ 3.500,00	\$ 574.000,00
B	146	B-9-966-1	BANPAIS	9-9-81	TLACOQUEMECTL 51	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.900	24.200	215.900	\$ 6.000,00	\$ 1.295.400,00
B	144	B-9-1029-1	BANPAIS	24-9-81	MIGUEL LAURENT 318 Y 330	DEL VALLE	TERRENO	REGULAR	10.120	69.510	703.000	\$ 4.000,00	\$ 2.812.000,00
B	146	B-11-1222-1	BANPAIS	19-11-81	HERIBERTO FRIAS 1410	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	23.338	187.000	\$ 4.000,00	\$ 748.000,00
B	135	B-1-088-1	BANPAIS	26-11-81	BARTOLACHE 1758	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.250	21.500	158.200	\$ 3.000,00	\$ 474.600,00
B	148	B-3-177-2	BANPAIS	12-3-82	NICOLAS SAN JUAN 817	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	69.300	1385.600	\$ 5.000,00	\$ 6.928.000,00
B	148	B-3-182-2	BANPAIS	16-3-82	PATRICIO SANZ 1230	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	30.910	618.000	\$ 6.000,00	\$ 3.708.000,00
B	149	B-5-335-2	BANPAIS	6-5-82	REBSAMEN 1043	DEL VALLE	TERRENO	REGULAR	10.000	28.750	287.500	\$ 9.000,00	\$ 2.587.500,00
B	151	B-7-511-2	BANPAIS	16-7-82	TORRES ADALID 711	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.500	38.800	485.000	\$ 10.000,00	\$ 4.850.000,00
B	151	B-7-509-2	BANPAIS	16-7-82	PROVIDENCIA 707	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.500	26.270	380.920	\$ 11.000,00	\$ 4.190.120,00
B	152	B-8-610-2	BANPAIS	31-8-82	GONZALEZ DE COSSIO 321	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.040	26.000	208.240	\$ 12.000,00	\$ 2.498.880,00
B	153	B-11-796-2	BANPAIS	10-11-82	CONCEPCION BEISTEGUI 727	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	7.500	28.400	184.000	\$ 15.000,00	\$ 2.760.000,00
B	166	B-1-33-85	BANPAIS	23-1-85	AV. JESUS URQUIAGA 22	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	20.000	200.000	\$ 25.000,00	\$ 5.000.000,00
B	166	B-2-78-85	BANPAIS	25-2-85	MORAS 742	DEL VALLE	CASA HABITACION EN CONDOMINIO	REGULAR	10.750	15.270	187.940	\$ 18.000,00	\$ 3.382.920,00
B	167	B-4-124-85	BANPAIS	15-4-85	MAGDALENA 226	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	29.420	445.080	\$ 22.000,00	\$ 9.791.760,00
B	167	B-4-124-85	BANPAIS	15-4-85	MAGDALENA 228	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	22.710	25.840	676.780	\$ 22.000,00	\$ 14.889.160,00
B	167	B-4-126-85	BANPAIS	15-4-85	TORRES ADALID 14	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	29.200	31.500	1282.710	\$ 22.000,00	\$ 28.219.620,00
												\$ 11.444,44	

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FORMA	FRENTE	FONDO	SUP M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	170	1-007-86	BANPAIS	8-1-86	IXCATEOPAN 110	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	30.440	243.520	\$ 15.000,00	\$ 3.652.800,00
B	171	3-127-86	BANPAIS	18-3-86	PROVIDENCIA 518	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	13.800	21.900	300.500	\$ 28.000,00	\$ 8.414.000,00
B	172	5-199-86	BANPAIS	14-5-86	MORAS 344	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	31.000	310.000	\$ 25.000,00	\$ 7.750.000,00
B	172	5-213-86	BANPAIS	28-5-86	EUGENIA 1011	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	30.000	300.000	\$ 25.000,00	\$ 7.500.000,00
B	172	6-260-86	BANPAIS	25-6-86	TLACOQUEMECTL 67A	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.000	20.500	464.000	\$ 40.000,00	\$ 18.560.000,00
B	172	6-262-86	BANPAIS	26-6-86	PROVIDENCIA 1117	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.340	65.080	1105.700	\$ 55.000,00	\$ 60.813.500,00
B	173	8-358-86	BANPAIS	29-8-86	ROBERTO GAYOL 1251	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	20.600	204.750	\$ 20.000,00	\$ 4.095.000,00
B	175	11-454-86	BANPAIS	5-11-86	PATRICIO SANZ 424	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	26.200	393.000	\$ 30.000,00	\$ 11.790.000,00
B	175	11-456-86	BANPAIS	5-11-86	PROVIDENCIA 361	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	19.660	15.990	500.970	\$ 30.000,00	\$ 15.029.100,00
B	175	11-457-86	BANPAIS	5-11-86	ROMERO DE TERREROS 410	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.940	48.910	1024.170	\$ 30.000,00	\$ 30.725.100,00
B	175	11-458-86	BANPAIS	18-11-86	ADOLFO PRIETO 1525	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	21.500	35.130	755.300	\$ 20.000,00	\$ 15.106.000,00
B	177	8711290	BANPAIS	20-3-87	ROBERTO GAYOL 29	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	39.500	395.000	\$ 30.000,00	\$ 11.850.000,00
B	178	8720846	BANPAIS	25-5-87	PILARES 24	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	22.680	181.440	\$ 60.000,00	\$ 10.886.400,00
B	179	8735118	BANPAIS	14-8-87	ADOLFO PRIETO 512	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	19.000	190.000	\$ 70.000,00	\$ 13.300.000,00
B	180	8748381	BANPAIS	27-10-87	ADOLFO PRIETO 1052	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	20.620	10.450	125.000	\$ 65.000,00	\$ 8.125.000,00
B	181	8752189	BANPAIS	13-11-87	MAGDALENA 45	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.000	22.200	244.560	\$ 75.000,00	\$ 18.342.000,00
B	183	8818382	BANPAIS	14-4-88	ADOLFO PRIETO 1052	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	2.000	20.620	125.000	\$ 100.000,00	\$ 12.500.000,00
B	184	8828055	BANPAIS	2-6-88	SAN LORENZO 720	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.500	40.000	580.000	\$ 90.000,00	\$ 52.200.000,00
B	188	8929689	BANPAIS	10-3-89	PITAGORAS 859	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	28.710	287.400	\$ 150.000,00	\$ 43.110.000,00
B	192	762	BANCA CREMI	22-1-90	JOSE MA. RICO 418	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	33.770	22.000	4386.660	\$ 210.000,00	\$ 921.198.600,00
B	191	11107	BANCA CREMI	25-10-90	CALLE OSO 82	DEL VALLE	CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	47.000	24.810	1753.260	\$ 5.500.000,00	\$ 9.642.930.000,00
B	191	12886	BANCA CREMI	3-12-90	ANGEL URRAZA 518	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	7.760	8.000	280.000	\$ 300.000,00	\$ 84.000.000,00
												\$ 316.727,27	

B		82736	BANPAIS	14-1-91	ROBERTO GAYOL 1239	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.550	41.300	536.350	\$ 620.000,00	\$ 332.537.000,00
B	200	074-91	BANCA CREMI	8-4-91	GONZALEZ DE COSSIO 823	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	29.000	580.000	\$ 850.000,00	\$ 493.000.000,00
B	200	096-91	BANCA CREMI	17-4-91	LOPEZ COTILLA 915	DEL VALLE	TERRENO LIBRE	REGULAR	10.000	26.700	267.000	\$ 900.000,00	\$ 240.300.000,00
B	199	116-91	BANCA CREMI	10-5-91	GABRIEL MANCERA 64	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	24.200	435.600	\$ 900.000,00	\$ 392.040.000,00
B	199	136-91	BANCA CREMI	8-8-91	TORRES ADALID 1157	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	23.100	211.320	\$ 900.000,00	\$ 190.188.000,00
B	199	146-91	BANCA CREMI	20-8-91	MARTIN MENDALDE 1039	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	28.000	419.860	\$ 1.000.000,00	\$ 419.860.000,00
B	201	216	BANCA CREMI	15-10-91	PARROQUIA 204 Y RECREO 110	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	45.300	66.100	3678.190	\$ 950.000,00	\$ 3.494.280.500,00
B	201	217-91	BANCA CREMI	15-10-91	PARROQUIA 179	DEL VALLE	TERRENO LIBRE	IRREGULAR	70.100	56.910	4214.730	\$ 950.000,00	\$ 4.003.993.500,00
B	195	55-1282	BANCOMER	19-3-92	CONCEPCION BEISTEGUI 515	DEL VALLE	CASA HABITACION	IRREGULAR	16.300	26.980	557.730	\$ 1.300.000,00	\$ 725.049.000,00
B			ARQ. AGUSTIN M. CEBALLOS	29-10-93	AMORES 890	DEL VALLE	TERRENO	REGULAR			900.000	\$ 2.454,30	\$ 2.208.870,00
B		290526	BANPAIS	12-12-94	AV. GABRIEL MANCERA 1221	DEL VALLE	CASA HABITACION	REGULAR	10.000	17.000	170.000	\$ 3.000,00	\$ 510.000,00
												\$ 761.404,94	

B		D-C 42B11	BANCOMER	17-4-96	HERIBERTO FRIAS 1436 CASA 6	DEL VALLE	CONDominio HORIZONTAL	REGULAR	9.900	12.500	123.750	\$ 3.100,00	\$ 383.625,00
B		Svl. 44-97	SRA. MA. EUGENIA BULDAIN TESORERIA	3-7-97	GABRIEL MANCERA 114	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	22.710	20.650	455.000	\$ 3.000,00	\$ 1.385.000,00
B		8		10-9-97	ANAXAGORAS 1359	LETRAN VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	22.612	180.724	\$ 2.060,00	\$ 372.291,44
B		112	SRA. MARGARITA ISLAS B.	2-3-98	SACRAMENTO 410	DEL VALLE	CASA HABITACION	REGULAR	24.190	26.870	613.000	\$ 3.000,00	\$ 1.839.000,00
B		111	ING. ALFREDO MARRON V.	17-3-98	MAGDALENA 514	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.000	21.000	230.450	\$ 3.000,00	\$ 691.350,00
B		200	PROD. NAL. DE REDES S.A. DE C.V.	6-10-98	ANICETO ORTEGA 1012	DEL VALLE	CASA HABITACION ADAPTADA A OF.	REGULAR	12.000	31.000	372.000	\$ 3.070,00	\$ 1.142.040,00
B		139	ARG. ADELA HERNANDEZ	27-9-99	PRIVADA SANTA CRUZ 35	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	20.000	160.000	\$ 3.500,00	\$ 560.000,00
B		178	LIC. FRANCISCO SOLORIZANO	20-10-99	MARTIN MENDALDE 1342	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	31.000	248.000	\$ 2.900,00	\$ 719.200,00
B		115-00	SR. SAID ASSAM	17-10-00	AV. EUGENIA 1033	DEL VALLE	CASA DE PRODUCTOS	IRREGULAR	19.650	5.400	253.000	\$ 5.000,00	\$ 1.265.000,00
												\$ 3.181,11	

DEL VALLE B avaluos



COL. DEL VALLE, ARTERIAS "B" HEMEROTECA

	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	11-ene-70	ADOLFO PRIETO CASI CONCEPCION B.	DEL VALLE	TERRENO			211.00	\$ 1,250.00	\$ 263,750.00
B	11-ene-70	ROMERO DE TERREROS 501	DEL VALLE	TERRENO			247.50	\$ 1,272.73	\$ 315,000.00
B	01-feb-70	A 2 CUADRAS SEARS UNIV.	DEL VALLE	TERRENO	25.000	22.920	573.00	\$ 1,125.00	\$ 644,625.00
B	07-mar-70	FRESAS FRENTE AL PAQUE	DEL VALLE	TERRENO			2,000.00	\$ 870.00	\$ 1,740,000.00
B	27-mar-70	PATRICIO SANZ 1808	DEL VALLE	TERRENO	15.700	29.000	455.30	\$ 2,000.00	\$ 910,600.00
B	10-may-70	ESQ. PILARES	DEL VALLE	TERRENO	14.360	11.500	165.00	\$ 915.00	\$ 150,975.00
B	10-may-70	LOPEZ COTILLA ENTRE M. ROMERO Y PILARES	DEL VALLE	TERRENO	15.000	12.000	165.00	\$ 1,300.00	\$ 214,500.00
B	13-may-70	HERIBERTO FRIAS 1519	DEL VALLE	TERRENO	20.000	30.000	600.00	\$ 1,650.00	\$ 990,000.00
B	13-may-70	SANCHEZ AZCONA 1615	DEL VALLE	TERRENO			320.00	\$ 1,650.00	\$ 528,000.00
B	19-may-70	ROMERO DE TERREROS 1310	DEL VALLE	TERRENO			364.00	\$ 1,400.00	\$ 509,600.00
B	21-may-70	MIGUEL LAURENT	DEL VALLE	TERRENO	18.000	28.500	513.00	\$ 1,250.00	\$ 641,250.00
B	21-may-70	LUZ SAVI;ON	DEL VALLE	TERRENO			672.00	\$ 880.00	\$ 591,360.00
B	25-may-70	PATRICIO SANZ JUNTO AL 1823	DEL VALLE	TERRENO			297.00	\$ 1,346.80	\$ 400,000.00
B	27-may-70	PATRICIO SANZ 1808	DEL VALLE	TERRENO	15.700	29.000	455.30	\$ 1,900.00	\$ 865,070.00
B	08-ago-70	SOBRE BARTOLACHE M. LAURENT Y SN. LORENZO	DEL VALLE	TERRENO			635.00	\$ 1,300.00	\$ 825,500.00
B	14-ago-70	GABRIEL MANCERA 1805	DEL VALLE	TERRENO	19.000	16.000	304.00	\$ 1,480.26	\$ 450,000.00
B	16-ago-70	OSO - ACTIPAN	DEL VALLE	TERRENO			400.00	\$ 1,900.00	\$ 760,000.00
B	16-ago-70	ACTIPAN 44	DEL VALLE	TERRENO			350.00	\$ 1,200.00	\$ 420,000.00
B	18-ago-70	M. LAURENT 220 JUNTO A G. PRIETO	DEL VALLE	TERRENO			505.00	\$ 1,250.00	\$ 631,250.00
B	26-ago-70	PITAGORAS	DEL VALLE	TERRENO			710.00	\$ 770.00	\$ 546,700.00
B	06-sep-70	AV. COLONIA DE VALLE ESQ. SAN RAMON	DEL VALLE	TERRENO			670.00	\$ 1,231.34	\$ 825,000.00
B	06-sep-70	LAURENT 220	DEL VALLE	TERRENO			508.00	\$ 1,250.00	\$ 635,000.00
B	25-sep-70	ADOLFO PRIETO 232	DEL VALLE	TERRENO	11.000	30.000	330.00	\$ 1,250.00	\$ 412,500.00
B	03-oct-70	AV. COYOACAN 1704 ESQ. RODRIGUEZ SARO	DEL VALLE	TERRENO			1,400.00	\$ 1,300.00	\$ 1,820,000.00
B	18-oct-70	GABRIEL MANCERA (2 FRENTE)	DEL VALLE	TERRENO	43.000	69.767	3,000.00	\$ 1,200.00	\$ 3,600,000.00
B	22-nov-70	VIADUCTO ENTRE COYOACAN Y DIV. DEL NTE.	DEL VALLE	TERRENO			1,260.00	\$ 900.00	\$ 1,134,000.00
B	28-nov-70	LOPEZ COTILLA 850 ENTRE EUGENIA Y SAN BORJA	DEL VALLE	TERRENO	11.000	28.000	308.00	\$ 1,300.00	\$ 400,400.00
B	28-nov-70	PROL. SANCHEZ AZCONA	DEL VALLE	TERRENO	10.000	30.000	300.00	\$ 1,200.00	\$ 360,000.00
B	04-feb-71	POPOCATEPETL Y UXMAL	DEL VALLE	TERRENO	14.000	16.000	224.00	\$ 1,250.00	\$ 280,000.00
B	04-feb-71	AV. POPOCATEPETL	DEL VALLE	TERRENO			201.72	\$ 1,100.00	\$ 221,892.00
B	07-feb-71	SANCHEZ AZCONA 1448 BIS	DEL VALLE	TERRENO	9.500	33.000	313.50	\$ 1,200.00	\$ 376,200.00
B	11-feb-71	ANICETO ORTEGA	DEL VALLE	TERRENO			775.00	\$ 1,200.00	\$ 930,000.00
B	13-feb-71	LAS HUERTAS	DEL VALLE	TERRENO			1,600.00	\$ 1,200.00	\$ 1,920,000.00
B	14-feb-71	LOPEZ COTILLA FRENTE AL 1807	DEL VALLE	TERRENO	12.650	31.150	425.00	\$ 1,150.00	\$ 488,750.00
B	26-feb-71	PATRICIO SANZ 514	DEL VALLE	TERRENO			287.00	\$ 1,600.00	\$ 459,200.00
B	26-feb-71	SANCHEZ AZCONA 1448 BIS	DEL VALLE	TERRENO	9.500	33.000	313.50	\$ 1,250.00	\$ 391,875.00
B	28-mar-71	PATRICIO SANZ 1340	DEL VALLE	TERRENO	18.000	41.000	738.00	\$ 1,100.00	\$ 811,800.00
B	28-mar-71	GABRIEL MANCERA 422	DEL VALLE	TERRENO	10.000	30.000	300.00	\$ 1,525.00	\$ 457,500.00
B	18-abr-71	GABRIEL MANCERA CASI ESQ. SAN BORJA	DEL VALLE	TERRENO	11.000	31.818	350.00	\$ 1,400.00	\$ 490,000.00
B	25-abr-71	SAN BORJA CASI ESQUINA GABRIEL MANCERA	DEL VALLE	TERRENO			179.00	\$ 1,450.00	\$ 259,550.00

	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	25-abr-71	LOPEZ COTILLA CASI ESQUINA SAN BORJA	DEL VALLE	TERRENO			330.00	\$ 1,300.00	\$ 429,000.00
B	30-abr-71	HERIBERTO FRIAS 1152	DEL VALLE	TERRENO	37.260	22.600	842.08	\$ 1,300.00	\$ 1,094,698.80
B	30-abr-71	PARROQUIA ALTURA AMORES	DEL VALLE	TERRENO	10.000	35.300	353.00	\$ 1,250.00	\$ 441,250.00
B	09-may-71	AV. POPOCATEPETL 299	DEL VALLE	TERRENO	8.000	25.000	200.00	\$ 1,150.00	\$ 230,000.00
B	14-may-71	TLACOQUEMECATL JUNTO MORAS	DEL VALLE	TERRENO			343.00	\$ 1,100.00	\$ 377,300.00
B	16-may-71	LOPEZ COTILLA CASI ESQUINA SAN BORJA	DEL VALLE	TERRENO			250.00	\$ 1,300.00	\$ 325,000.00
B	23-may-71	GABRIEL MANCERA CASI ESQ. SAN BORJA	DEL VALLE	TERRENO	11.000	31.818	350.00	\$ 1,300.00	\$ 455,000.00
B	28-may-71	SAN FRANCISCO 110	DEL VALLE	TERRENO			300.00	\$ 2,000.00	\$ 600,000.00
B	28-may-71	SAN FRANCISCO 1646	DEL VALLE	TERRENO	18.000	31.000	558.00	\$ 1,971.33	\$ 1,100,000.00
B	28-may-71	HERIBERTO FRIAS FRENTE	DEL VALLE	TERRENO			510.00	\$ 1,200.00	\$ 612,000.00
B	04-jun-71	COMERCIAL MEXICANA EUGENIA 512	DEL VALLE	TERRENO	20.000	16.600	332.00	\$ 1,600.00	\$ 531,200.00
B	06-jun-71	GABRIEL MANCERA CASI ESQ. SAN BORJA	DEL VALLE	TERRENO	11.000	31.818	350.00	\$ 1,350.00	\$ 472,500.00
B	27-jun-71	LOPEZ COTILLA CASI ESQUINA SAN BORJA	DEL VALLE	TERRENO			330.00	\$ 1,250.00	\$ 412,500.00
B	27-jun-71	ADOLFO PRIETO 232	DEL VALLE	TERRENO	11.000	30.000	330.00	\$ 1,300.00	\$ 429,000.00
B	02-jul-71	NICOLAS SAN JUAN 1617	DEL VALLE	TERRENO	23.000	67.000	1,541.00	\$ 1,100.00	\$ 1,695,100.00
B	02-jul-71	AV. CUAUHTEMOC 1245	DEL VALLE	TERRENO	16.000	25.313	405.00	\$ 1,650.00	\$ 668,250.00
B	04-jul-71	EUGENIA 512	DEL VALLE	TERRENO	20.000	16.600	332.00	\$ 1,450.00	\$ 481,400.00
B	13-ago-07	NICOLAS SAN JUAN 1617	DEL VALLE	TERRENO	23.000	67.000	1,541.00	\$ 1,050.00	\$ 1,618,050.00
B	15-ago-71	SANCHEZ AZCONA 1448 BIS	DEL VALLE	TERRENO	9.500	33.000	313.50	\$ 1,250.00	\$ 391,875.00
B	09-oct-71	FELIX CUEVAS 613	DEL VALLE	TERRENO			300.00	\$ 2,300.00	\$ 690,000.00
B	21-nov-71	SANCHEZ AZCONA 421	NARVARTE	TERRENO	12.500	27.000	337.500	\$ 1,500.00	\$ 506,250.00
B	26-dic-71	SANCHEZ AZCONA 421	NARVARTE	TERRENO	12.500	27.000	337.500	\$ 1,481.48	\$ 500,000.00
B	26-dic-71	MORENA	DEL VALLE	TERRENO			1,000.00	\$ 1,500.00	\$ 1,500,000.00
B	02-ene-72	MORENA	DEL VALLE	TERRENO			1,000.00	\$ 1,500.00	\$ 1,500,000.00
B	05-ene-72	PILARES	DEL VALLE	TERRENO			300.00	\$ 1,250.00	\$ 375,000.00
B	04-ene-72	SANCHEZ AZCONA 421	NARVARTE	TERRENO			337.000	\$ 1,483.68	\$ 500,000.00
B	21-ene-72	SAN BORJA	DEL VALLE	TERRENO			355.00	\$ 2,150.00	\$ 763,250.00
B	18-feb-72	PROXIMO A PILARES	DEL VALLE	TERRENO			300.00	\$ 1,100.00	\$ 330,000.00
B	24-mar-72	PATRICIO SANZ 1717	DEL VALLE	TERRENO			1,000.00	\$ 1,200.00	\$ 1,200,000.00
B	31-mar-72	HERIBERTO FRIAS	DEL VALLE	TERRENO	22.000	23.000	506.00	\$ 1,550.00	\$ 784,300.00
B	05-may-72	MARISCAL SUCRE 24	DEL VALLE	TERRENO			276.00	\$ 1,400.00	\$ 386,400.00
B	10-jun-72	TLACOQUEMECATL Y LAURENT	DEL VALLE	TERRENO	12.000	25.000	300.00	\$ 1,425.00	\$ 427,500.00
B	10-jun-72	PATRICIO SANZ 1717	DEL VALLE	TERRENO			1,000.00	\$ 1,200.00	\$ 1,200,000.00
B	30-jun-72	GABRIEL MANCERA	DEL VALLE	TERRENO	24.000	62.500	1,500.00	\$ 1,533.33	\$ 2,300,000.00
B	04-ago-72	AMORES 716	DEL VALLE	TERRENO	26.000	67.538	1,756.00	\$ 1,750.00	\$ 3,073,000.00
B	19-ago-72	JUAN SANCHEZ AZCONA 421	DEL VALLE	TERRENO			340.00	\$ 1,300.00	\$ 442,000.00
B	20-oct-72	CONCEPCION BEISTEGUI 610	DEL VALLE	TERRENO			212.80	\$ 1,644.74	\$ 350,000.00
B	12-nov-72	JOSE MA RICO 38	DEL VALLE	TERRENO			240.00	\$ 1,850.00	\$ 444,000.00
B	15-dic-72	LUZ SAVINON 706	DEL VALLE	TERRENO			197.00	\$ 1,580.00	\$ 311,260.00
B	17-dic-72	PARQUE MARISCAL SUCRE	DEL VALLE	TERRENO			575.00	\$ 1,900.00	\$ 1,092,500.00
B	27-ene-73	MORENA 553	DEL VALLE	TERRENO	15.000	25.000	375.00	\$ 2,200.00	\$ 825,000.00
B	04-feb-73	LOPEZ COTILLA	DEL VALLE	TERRENO	13.650	31.150	425.00	\$ 1,350.00	\$ 573,750.00
B	31-mar-73	NICOLA SAN JUAN 340	DEL VALLE	TERRENO	8.000	27.000	216.00	\$ 1,600.00	\$ 345,600.00
B	06-abr-73	ROMERO DE TERREROS 1310	DEL VALLE	TERRENO			364.00	\$ 1,500.00	\$ 546,000.00

	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	03-jun-73	SANCHEZ AZCONA 1615	DEL VALLE	TERRENO			320.00	\$ 1,600.00	\$ 512,000.00
B	15-jun-73	PROVIDENCIA Y TLACOQUEMECATL	DEL VALLE	TERRENO			1,107.00	\$ 1,800.00	\$ 1,992,600.00
B	23-dic-73	GABRIEL MANCERA 238	DEL VALLE	TERRENO			310.00	\$ 2,300.00	\$ 713,000.00
B	13-ene-74	HERIBERTO FRIAS 1519	DEL VALLE	TERRENO	10.000	30.000	300.00	\$ 1,675.00	\$ 502,500.00
B	04-feb-74	TENAYUCA CASI ESQ. PILARES	DEL VALLE	TERRENO			300.00	\$ 1,100.00	\$ 330,000.00
B	07-mar-74	AMORES 1020	DEL VALLE	TERRENO	10.000	30.000	300.00	\$ 2,600.00	\$ 780,000.00
B	30-mar-74	PARROQUIA 711	DEL VALLE	TERRENO			353.00	\$ 2,100.00	\$ 741,300.00
B	01-jun-74	ROMERO DE TERREROS 730	DEL VALLE	TERRENO			600.00	\$ 1,800.00	\$ 1,080,000.00
B	01-jun-74	MIER Y PESADA 234	DEL VALLE	TERRENO	17.000	32.000	544.00	\$ 1,800.00	\$ 979,200.00
B	30-jun-74	ESQ. MANZANAS Y LIRIO	DEL VALLE	TERRENO			1,010.00	\$ 2,400.00	\$ 2,424,000.00
B	30-jun-74	AMORES 1020	DEL VALLE	TERRENO	10.000	38.000	380.00	\$ 2,000.00	\$ 760,000.00
B	30-jun-74	PARROQUIA 710	DEL VALLE	TERRENO	25.000	25.000	625.00	\$ 2,100.00	\$ 1,312,500.00
B	03-ago-74	AMORES 241	DEL VALLE	TERRENO			1,538.00	\$ 1,700.00	\$ 2,614,600.00
B	10-ago-74	TORRES ADALID 1118	DEL VALLE	TERRENO	10.000	35.000	350.00	\$ 1,600.00	\$ 560,000.00
B	11-ago-74	PROVIDENCIA 922	DEL VALLE	TERRENO	20.000	21.000	420.00	\$ 2,321.43	\$ 975,000.00
B	01-sep-74	SAN LORENZO SQ. PATRICIO SANZ	DEL VALLE	TERRENO	10.500	40.000	420.00	\$ 2,800.00	\$ 1,176,000.00
B	17-ene-75	ROMERO DE TERREROS 730	DEL VALLE	TERRENO			600.00	\$ 2,000.00	\$ 1,200,000.00
B	17-ene-75	HERIBERTO FRIAS 1519	DEL VALLE	TERRENO			256.00	\$ 1,850.00	\$ 473,600.00
B	02-feb-75	ENRIQUE REBSAMEN ENTRE T. ADALID Y L. SAVINON	DEL VALLE	TERRENO			351.00	\$ 1,600.00	\$ 561,600.00
B	14-feb-75	ROMERO DE TERREROS 730	DEL VALLE	TERRENO			600.00	\$ 2,100.00	\$ 1,260,000.00
B	14-feb-75	HERIBERTO FRIAS CERCA FELIX CUEVAS	DEL VALLE	TERRENO			257.00	\$ 1,945.53	\$ 500,000.00
B	16-may-75	LOPEZ COTILLA	DEL VALLE	TERRENO			425.00	\$ 1,950.00	\$ 828,750.00
B	06-jul-75	HERIBERTO FRIAS 1433	DEL VALLE	TERRENO	15.000	36.000	540.00	\$ 2,074.07	\$ 1,120,000.00
B	23-ago-75	TORRES ADALID 1118	DEL VALLE	TERRENO	10.000	35.000	350.00	\$ 1,600.00	\$ 560,000.00
B	11-oct-75	NICOLAS SAN JUAN 948	DEL VALLE	TERRENO	20.000	69.000	1,380.00	\$ 1,700.00	\$ 2,346,000.00
								\$ 1,517.45	

B	30-abr-76	HERIBERTO FRIAS CASI ESQ. UNIV. Y F. CUEVAS	DEL VALLE	TERRENO			300.00	\$ 2,700.00	\$ 810,000.00
B	15-ago-76	PARROQUIA 710	DEL VALLE	TERRENO	24.000	24.000	576.00	\$ 2,500.00	\$ 1,440,000.00
B	11-ago-77	CALLE ESPERANZA No 556	DEL VALLE	TERRENO			375.00	\$ 2,933.33	\$ 1,100,000.00
B	07-ago-77	SAN FCO. JUNTO AL 1836	DEL VALLE	TERRENO	14.000	30.000	420.00	\$ 3,500.00	\$ 1,470,000.00
B	09-jul-78	PARROQUIA 710	DEL VALLE	TERRENO	25.000	25.000	625.00	\$ 5,000.00	\$ 3,125,000.00
B	08-oct-78	PARROQUIA 710	DEL VALLE	TERRENO	25.000	25.000	625.00	\$ 5,500.00	\$ 3,437,500.00
B	24-nov-78	PESTALOZZI 1204 ESQ. MATIAS ROMERO	DEL VALLE	TERRENO	30.000	19.500	585.00	\$ 5,500.00	\$ 3,217,500.00
B	05-ene-79	SAN FCO. 1630	DEL VALLE	TERRENO	15.000	30.000	450.00	\$ 5,000.00	\$ 2,250,000.00
B	02-mar-79	NICOLAS SAN JUAN 962	DEL VALLE	TERRENO			200.00	\$ 6,750.00	\$ 1,350,000.00
B	03-mar-79	ESQ. SAN FCO. Y TLACOQUEMECATL	DEL VALLE	TERRENO			330.00	\$ 5,700.00	\$ 1,881,000.00
B	14-sep-79	SANCHEZ AZCONA ESQ. PILARES	DEL VALLE	TERRENO	27.000	31.100	839.70	\$ 5,000.00	\$ 4,198,500.00
B	30-nov-80	EUGENIA 210	DEL VALLE	TERRENO	13.000	37.000	461.00	\$ 15,184.38	\$ 7,000,000.00
								\$ 5,438.98	

B	21-jun-81	SAN LORENZO 821	DEL VALLE	TERRENO			240.00	\$ 15,000.00	\$ 3,600,000.00
B	01-ago-81	HERIBERTO FRIAS ESQ. SAMUEL RAMOS	DEL VALLE	TERRENO	11,000	20,000	220.00	\$ 20,000.00	\$ 4,400,000.00

	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	23-ene-82	ESQ. OBRERO MUNDIAL Y SANCHEZ AZCONA	DEL VALLE	TERRENO			1.120,00	\$ 15.714,29	\$ 17.600.000,00
B	06-feb-82	ESQ. OBRERO MUNDIAL Y SANCHEZ AZCONA	DEL VALLE	TERRENO			1.120,00	\$ 14.910,71	\$ 16.700.000,00
B	06-mar-82	ESQ. OBRERO MUNDIAL Y SANCHEZ AZCONA	DEL VALLE	TERRENO			1.120,00	\$ 17.142,86	\$ 19.200.000,00
B	20-mar-83	PROVIDENCIA 327-329	DEL VALLE	TERRENO			680,00	\$ 22.058,82	\$ 15.000.000,00
B	08-jul-83	LUZ SABIÑON 107	DEL VALLE	TERRENO			215,00	\$ 27.906,98	\$ 6.000.000,00
B	22-jul-83	GONZALEZ COSIO 5	DEL VALLE	TERRENO			273,00	\$ 21.978,02	\$ 6.000.000,00
B	05-ago-83	GONZALEZ COSIO 5	DEL VALLE	TERRENO			273,00	\$ 24.000,00	\$ 6.552.000,00
								\$ 19.856,85	

B	26-may-88	AMORES FRENTE PARQUE	DEL VALLE	TERRENO			1.300,00	\$ 440.000,00	\$ 572.000.000,00
								\$ 440.000,00	

B	21-may-93	AV CUAHUTEMOC 842	DEL VALLE	TERRENO			360,00	\$ 1.527,78	\$ 550.000,00
								\$ 1.527,78	

B	23-ago-97	ESQ. PARROQUIA Y AMORES	DEL VALLE	TERRENO			2.000,00	\$ 3.300,00	\$ 6.600.000,00
B	20-may-98	AMORES	DEL VALLE	TERRENO	10,000	25,000	250,00	\$ 4.800,00	\$ 1.200.000,00
B	25-may-98	AMORES	DEL VALLE	TERRENO	10,000	25,000	250,00	\$ 4.400,00	\$ 1.100.000,00
B	14-sep-98	AV COL. DEL VALLE 616	DEL VALLE	TERRENO			200,00	\$ 5.000,00	\$ 1.000.000,00
								\$ 4.375,00	

DEL VALLE B hemeroteca



COL. DEL VALLE, ARTERIAS "C" AVALUOS

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FORMA	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
C	57	2497	BANCO AZTECA S.A.	08-mar-71	CDA. SAN BORJA 49	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12,000	39,820	525,000	\$ 950.00	\$ 498,750.00
C	61	3203	BANCO AZTECA S.A.	07-oct-71	1ra. PRIV. ADOLFO PRIETO 7	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	19,700	24,120	475,160	\$ 550.00	\$ 261,338.00
C	69	A082/3	BANCO AZTECA S.A.	26-feb-73	PRIV. HERIBERTO FRIAS 925 INT. 8	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6,900	13,125	90,563	\$ 750.00	\$ 67,921.88
C	70	A209/3	BANCO AZTECA S.A.	05-mar-73	CALLEJON TLACOUHEMECTL PREDIO 73	DEL VALLE	TERRENO BALDIO	REGULAR	10,300	13,600	140,800	\$ 750.00	\$ 105,600.00
C	80	AS-28-3-4	BANCO AZTECA S.A.	28-ago-74	CDA. SAN BORJA 50	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10,490	30,750	466,070	\$ 1,000.00	\$ 466,070.00
C	85	AN-11-6-5	BANCO AZTECA S.A.	11-mar-75	CDA. ADOLFO PRIETO 11	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8,620	12,220	105,080	\$ 1,700.00	\$ 178,636.00
C	86	AI-21-5-5	BANCO AZTECA S.A.	21-abr-75	PRIV. AMORES 1613 CASA 3	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12,400	13,500	167,400	\$ 1,600.00	\$ 267,840.00
C	91	AI-19-4-5	BANCO AZTECA S.A.	19-sep-75	CDA. JOSE MA. OLLOQUI S/N	DEL VALLE	TERRENO	REGULAR	10,000	24,000	240,000	\$ 850.00	\$ 204,000.00
												\$ 1,018.75	

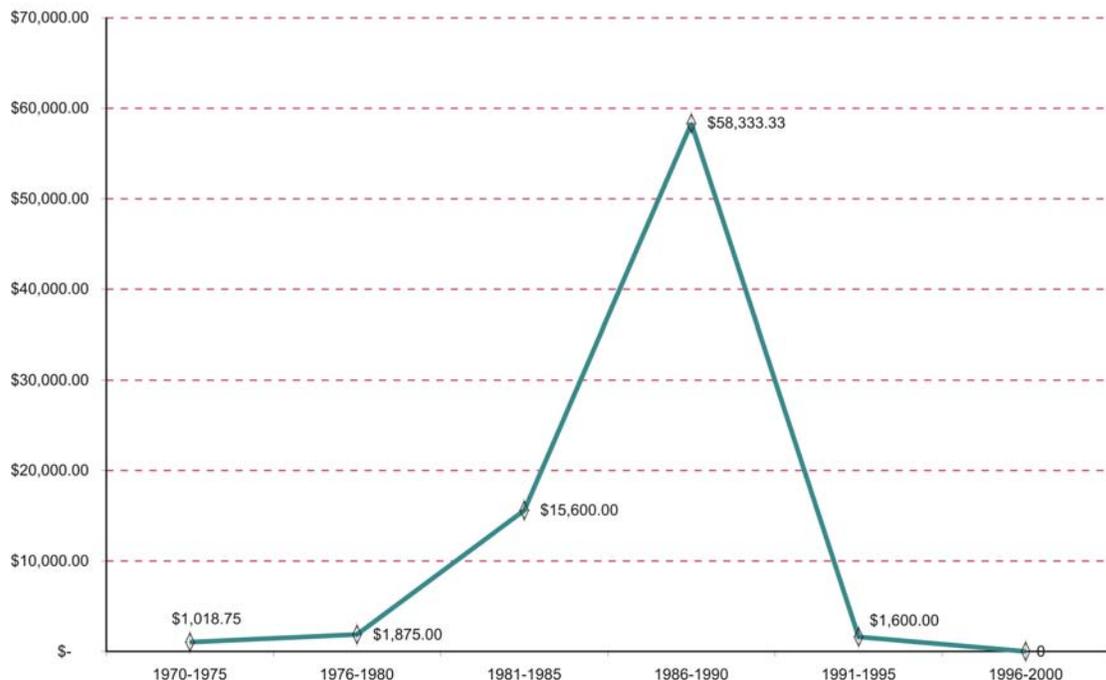
C	103	AN-22-3-7	BANCO AZTECA S.A.	22-mar-77	MARCELO 9	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12,000	18,120	217,440	\$ 2,000.00	\$ 434,880.00
C	104	AI-22-9-7	BANCO AZTECA S.A.	22-abr-77	CAMELIAS 10	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9,100	12,750	108,780	\$ 1,500.00	\$ 163,170.00
C	121	B-III-239-9	BANPAIS	20-feb-79	CDA. FELIX CUEVAS S/N	DEL VALLE	TERRENO	REGULAR	10,000	27,850	278,500	\$ 2,000.00	\$ 557,000.00
C	127	B-II-142-80	BANPAIS	04-mar-80	2DA. CDA. DE CONCEPCION BEISTEGUI #13	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10,660	17,500	177,900	\$ 2,000.00	\$ 355,800.00
												\$ 1,875.00	

C	148	B-3-191-2	BANPAIS	19-mar-82	CDA. SAN FRANCISCO 5	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	11,150	19,200	246,700	\$ 6,000.00	\$ 1,480,200.00
C	160	B-6-287-3	BANPAIS	24-jun-83	PRIV. CONCEPCION BEISTEGUI CASA 15	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	14,100	15,700	106,950	\$ 12,000.00	\$ 1,283,400.00
C	163	B-7-258-4	BANPAIS	10-jul-84	MARCELO 9	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12,000	18,120	217,440	\$ 20,000.00	\$ 4,348,800.00
C	167	B-3-107-85	BANPAIS	26-mar-85	ERNESTINA LARRAIENZAR 26	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15,000	21,565	323,470	\$ 20,000.00	\$ 6,469,400.00
C	167	B-3-108-85	BANPAIS	26-mar-85	ERNESTINA LARRAIENZAR 28	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	3,000	10,000	30,000	\$ 20,000.00	\$ 600,000.00
												\$ 15,600.00	

C	170	4-162-86	BANPAIS	20-feb-86	DR. SAMUEL ROSAS 51	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9,260	36,600	338,940	\$ 15,000.00	\$ 5,084,100.00
C	180	8744751	BANPAIS	07-oct-87	CDA. SAN BORJA 50	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10,490	31,750	466,070	\$ 45,000.00	\$ 20,973,150.00
C	185	8850910	BANPAIS	27-sep-88	CDA. FELIX CUEVAS 27	DEL VALLE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	19,000	27,850	529,150	\$ 115,000.00	\$ 60,852,250.00
												\$ 58,333.33	

C		781101	BANPAIS	27-jun-94	CERRADA AMORES 28	DEL VALLE	CASA HABITACION	REGULAR	8,000	25,000	200,000	\$ 1,600.00	\$ 320,000.00
												\$ 1,600.00	

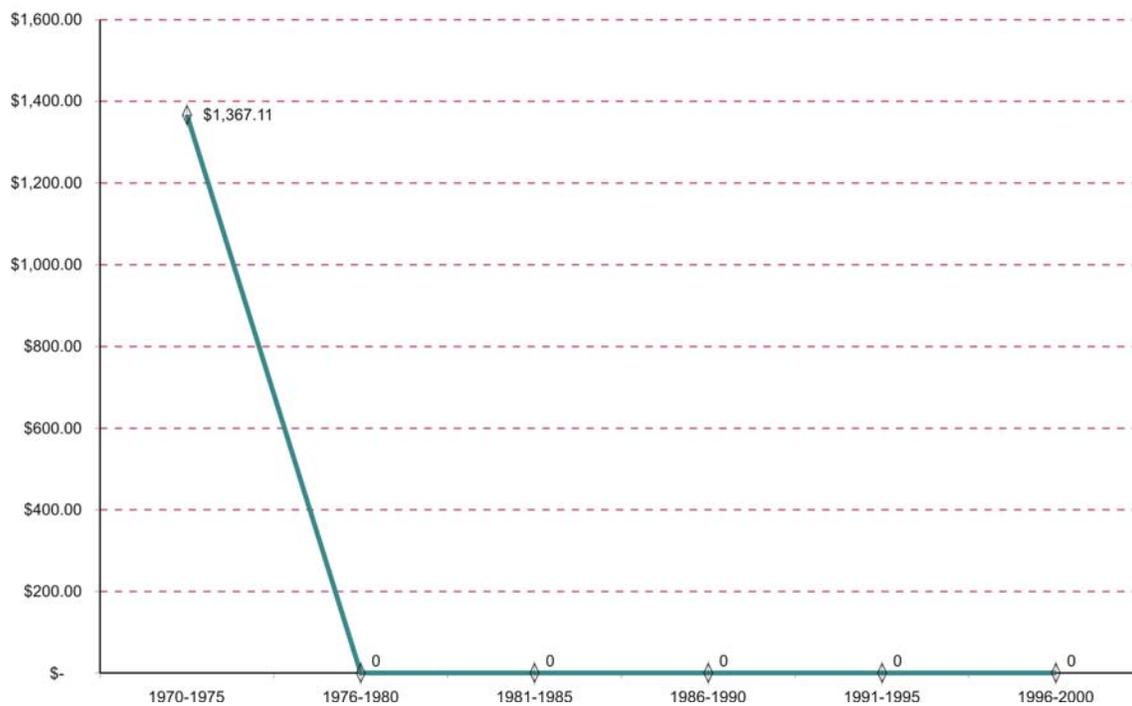
DEL VALLE C avaluos



VALLE ARTERIAS "C" HEMEROTECA

	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
C	14-feb-70	ROBERTO GAYOL 1235	DEL VALLE	TERRENO			255,00	\$ 1.000,00	\$ 255.000,00
C	12-feb-71	SAMUEL RAMOS CASI ESQ. NICOLAS SAN JUAN	DEL VALLE	TERRENO			530,00	\$ 950,00	\$ 503.500,00
C	14-may-71	SAMUEL RAMOS JUNTO A HERIBERTO FRIAS	DEL VALLE	TERRENO	18,630	22,600	421,04	\$ 1.250,00	\$ 526.297,50
C	19-ene-72	BUFALO 170	DEL VALLE	TERRENO			298,00	\$ 1.400,00	\$ 417.200,00
C	24-mar-72	ELEFANTE 26	DEL VALLE	TERRENO	22,500	25,500	573,75	\$ 1.400,00	\$ 803.250,00
C	07-ene-73	ROBERTO GAYOL 1253 TLACOQUEMECATL Y LAURENT	DEL VALLE	TERRENO	12,000	25,000	300,00	\$ 1.450,00	\$ 435.000,00
C	06-oct-72	CDA. COYOACAN ESQ. R. GAYOL	DEL VALLE	TERRENO			342,00	\$ 1.500,00	\$ 513.000,00
C	10-may-74	CDA. AMORES	DEL VALLE	TERRENO	16,000	20,000	320,00	\$ 1.800,00	\$ 576.000,00
C	10-ago-74	CDA. AMORES 27	DEL VALLE	TERRENO	8,000	47,500	380,00	\$ 921,05	\$ 350.000,00
C	27-jul-75	BUFALO	DEL VALLE	TERRENO	11,000	31,000	341,00	\$ 2.000,00	\$ 682.000,00
								\$ 1.367,11	

DEL VALLE C hemeroteca



COLONIA ROMA: RELACIÓN GENERAL: AVALUOS

A partir de ésta página se encuentra un listado de los avalúos realizados a predios ubicados en esta colonia.

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	TIPO	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL	
B	49	1185	BANCO AZTECA S.A.	26-ene-70	FRONTERA 81	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	30.000	300.000	\$ 1.200,00	\$ 360.000,00	
B	49	20240	BANCO HIPOTECARIOAZTECA S.A.	20-feb-70	TONALA 380	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	19.700	197.000	\$ 600,00	\$ 118.200,00	
B	50	REP. 18265	BANCO HIPOTECARIOAZTECA S.A.	09-abr-70	JALAPA 124	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.150	22.710	229.400	\$ 750,00	\$ 172.050,00	
A	50	REP. 18266	BANCO HIPOTECARIOAZTECA S.A.	09-abr-70	AV. BAJA CALIFORNIA 33	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	19.500	29.460	574.570	\$ 800,00	\$ 459.656,00	
B	50	1433	BANCO AZTECA S.A.	18-abr-70	MÉRIDA 214	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	23.130	229.790	\$ 700,00	\$ 160.853,00	
B	50	2222	BANCO AZTECA S.A.	21-abr-70	QUINTANA ROO 130	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.000	15.600	109.200	\$ 1.700,00	\$ 185.640,00	
B	51	20621	BANCO HIPOTECARIOAZTECA S.A.	13-may-70	SAN LUIS POTOSI 137	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.000	36.500	401.500	\$ 850,00	\$ 341.275,00	
B	53	1934	BANCO AZTECA S.A.	02-sep-70	TUXPAN 47	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.190	23.940	339.110	\$ 1.000,00	\$ 339.110,00	
A	53	2075	BANCO AZTECA S.A.	22-oct-70	AV. CHAPULTEPEC 342	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	37.500	750.000	\$ 1.700,00	\$ 1.275.000,00	
B	55	2284	BANCO AZTECA S.A.	06-ene-71	CHIPAS 81	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	35.950	543.150	\$ 950,00	\$ 515.992,50	
B	55	2287	BANCO AZTECA S.A.	06-ene-71	TLAXCALA 8	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.660	22.000	146.520	\$ 950,00	\$ 139.194,00	
B	55	2351	BANCO AZTECA S.A.	23-ene-71	BAJIO 282	ROMA SUR	TERRENO BALDIO	REGULAR	15.000	20.400	303.000	\$ 1.000,00	\$ 303.000,00	
B	56	2400	BANCO AZTECA S.A.	08-feb-71	VIADUCTO ESQ. MISANTLA 47	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.650	6.200	97.270	\$ 725,00	\$ 70.520,75	
C	56	2401	BANCO AZTECA S.A.	08-feb-71	URES 68	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	8.000	26.000	206.400	\$ 780,00	\$ 160.992,00	
B	56	2403	BANCO AZTECA S.A.	08-feb-71	VIADUCTO PRES. MIGUELA 25 MISANTLA 45	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.250	10.340	95.645	\$ 725,00	\$ 69.342,63	
C	56	2399	BANCO AZTECA S.A.	08-feb-71	ZACATECAS 94	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.200	14.650	90.830	\$ 725,00	\$ 65.851,75	
B	56	2430	BANCO AZTECA S.A.	15-feb-71	TABASCO 226	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.000	37.530	632.622	\$ 1.200,00	\$ 759.145,92	
B	57	2492	BANCO AZTECA S.A.	03-mar-71	M. ANZA 9	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	21.490	258.960	\$ 2.500,00	\$ 647.400,00	
B	57	2578	BANCO AZTECA S.A.	30-mar-71	CAMPECHE 163	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	20.000	200.000	\$ 1.000,00	\$ 200.000,00	
B	58	2742	BANCO AZTECA S.A.	19-may-71	FRONTERA 105	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	6.000	13.500	81.000	\$ 1.500,00	\$ 12.500,00	
B	58	2793	BANCO AZTECA S.A.	07-jun-71	CHIAPAS 184	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.000	16.950	118.650	\$ 1.000,00	\$ 118.650,00	
B	59	2979	BANCO AZTECA S.A.	16-jun-71	FRONTERA 129	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.000	19.450	213.950	\$ 1.700,00	\$ 363.715,00	
B	60	3066	BANCO AZTECA S.A.	24-ago-71	TAPACHULA 67	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.320	28.700	355.840	\$ 950,00	\$ 338.048,00	
C	60	1888	BANCO AZTECA S.A.	26-ago-71	MÉRIDA 256	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	12.000	118.200	\$ 1.000,00	\$ 118.200,00	
B	61	22001	BANCO HIPOTECARIOAZTECA S.A.	05-oct-71	COAHUILA 108	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.980	18.350	182.000	\$ 900,00	\$ 163.800,00	
B	61	3205	BANCO AZTECA S.A.	07-oct-71	FRONTERA 101	ROMA	TERRENO BALDIO	REGULAR	7.000	30.000	210.000	\$ 1.000,00	\$ 210.000,00	
B	62	3275	BANCO AZTECA S.A.	08-nov-71	CORDOBA 93	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.000	16.950	118.650	\$ 1.100,00	\$ 130.515,00	
B	62	3325	BANCO AZTECA S.A.	25-nov-71	TUXPAN 47	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.100	14.000	265.700	\$ 1.000,00	\$ 265.700,00	
B	62	3368	BANCO AZTECA S.A.	06-dic-71	AV. INSURGENTES 258	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.190	23.940	339.110	\$ 1.000,00	\$ 339.110,00	
A	62	3381	BANCO AZTECA S.A.	09-dic-71	AV. INSURGENTES 262	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.820	16.210	231.320	\$ 2.500,00	\$ 578.300,00	
A	62	3382	BANCO AZTECA S.A.	09-dic-71	COLIMA 429	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.49	(insurgentes)	20.200	529.470	\$ 2.500,00	\$ 1.323.675,00
B	62	3399	BANCO AZTECA S.A.	16-dic-71	CORDOBA 74	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	8.800	35.050	352.340	\$ 1.500,00	\$ 526.510,00	
B	63	A103/2	BANCO AZTECA S.A.	29-feb-72	TLACOTALPAN 135	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.000	31.620	442.620	\$ 1.300,00	\$ 575.406,00	
B	63	A102/2	BANCO AZTECA S.A.	29-feb-72	AV. CHAPULTEPEC 522	ROMA	TERRENO BALDIO	REGULAR	10.000	29.830	298.300	\$ 1.000,00	\$ 298.300,00	
A	64	A188/2	BANCO AZTECA S.A.	24-abr-72	CORDOBA 148	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.000	19.900	318.400	\$ 1.880,00	\$ 598.592,00	
B	65	A281/2	BANCO AZTECA S.A.	10-jun-72	CHIHUAHUA 176 ESQ. TONALA	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.000	20.800	227.470	\$ 920,00	\$ 209.272,40	
B	94	Aa-9-11-5	BANCO AZTECA S.A.	09-dic-72	MONTERREY 277	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	28.620	38.130	1079.108	\$ 1.900,00	\$ 2.050.305,20	
B	68	A668/2	BANCO AZTECA S.A.	18-dic-72	COLIMA 213	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	18.000	17.750	319.750	\$ 1.000,00	\$ 319.750,00	
B	68	A670/2	BANCO AZTECA S.A.	18-dic-72	TABASCO 212	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	40.920	818.400	\$ 1.250,00	\$ 1.023.000,00	
B	69	A059/3	BANCO AZTECA S.A.	17-feb-73	MEDELLIN 215-A	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.890	12.300	80.020	\$ 1.000,00	\$ 80.020,00	
B	71	A254/3	BANCO AZTECA S.A.	02-may-73	SAN LUIS POTOSI 192	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	5.270	18.020	94.960	\$ 1.300,00	\$ 123.448,00	
B	71	A284/3	BANCO AZTECA S.A.	11-may-73	PUEBLA 377	ROMA	EDIFICIO DE PRODUCTOS	IRREGULAR	12.000	32.110	385.320	\$ 2.500,00	\$ 963.300,00	
B	71	A304/3	BANCO AZTECA S.A.	22-may-73	COLIMA 333	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	27.500	24.700	513.990	\$ 1.500,00	\$ 770.985,00	
B	71	A323/A	BANCO AZTECA S.A.	01-jun-73	CAMPECHE 7 Y 9	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	19.550	146.600	\$ 1.800,00	\$ 263.880,00	
B	68	A669/2 rep.	BANCO AZTECA S.A.	17-ago-73	QUERETARO 147	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	12.000	120.000	\$ 1.000,00	\$ 120.000,00	
B	73	A579/3	BANCO AZTECA S.A.	29-ago-73	GUANAJUATO 69	ROMA	TERRENO BALDIO	REGULAR	14.000	37.000	527.800	\$ 1.100,00	\$ 580.580,00	
B	76	A017/4	BANCO AZTECA S.A.	11-ene-74	MISANTLA 29	ROMA	TERRENO LIBRE	REGULAR	14.550	28.620	416.420	\$ 1.100,00	\$ 458.062,00	
C	76	A066/4	BANCO AZTECA S.A.	31-ene-74	CORDOBA 170	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.870	15.840	233.000	\$ 900,00	\$ 209.700,00	
B	77	A169/4	BANCO AZTECA S.A.	11-mar-74	TONALA 182	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	22.800	10.750	245.000	\$ 920,00	\$ 225.400,00	
B	78	AE-28-1/4	BANCO AZTECA S.A.	28-may-74	BAJA CALIFORNIA 179	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	5.810	48.550	1033.000	\$ 1.300,00	\$ 1.342.900,00	
A	81	AI-3-1-4	BANCO AZTECA S.A.	03-sep-74	JALAPA 24	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	13.050	17.300	212.000	\$ 1.600,00	\$ 339.200,00	
B	81	AI-17-6-4	BANCO AZTECA S.A.	17-sep-74	ACTOPÁN 11 Y 11BIS	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.100	19.200	136.320	\$ 1.500,00	\$ 204.480,00	
C	82	AI-4-1-4	BANCO AZTECA S.A.	04-oct-74	QUERETARO 72	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	18.980	189.750	\$ 1.000,00	\$ 189.750,00	
B	82	AI-22-5-4	BANCO AZTECA S.A.	22-oct-74	QUERETARO 72	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.100	23.500	333.000	\$ 1.500,00	\$ 499.500,00	

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	TIPO	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	82	AI-22-4-4	BANCO AZTECA S.A.	22-oct-74	QUERETARO 101,103 Y 105	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	22.200	37.750	839.000	\$ 1.500,00	\$ 1.258.500,00
B	82	AI-22-2-4	BANCO AZTECA S.A.	22-oct-74	CAMPECHE 211	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	52.000	763.000	\$ 2.500,00	\$ 1.907.500,00
B	82	AI-28-1-4	BANCO AZTECA S.A.	28-oct-74	MONTERREY 314	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.100	25.200	254.520	\$ 2.500,00	\$ 636.300,00
B	83	AV-6-6-4	BANCO AZTECA S.A.	06-nov-74	MONTERREY 364	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.000	16.000	224.000	\$ 1.800,00	\$ 403.200,00
B	83	AV-21-1-4	BANCO AZTECA S.A.	21-nov-74	HERMOSILLO 19	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.000	29.600	364.460	\$ 1.500,00	\$ 546.690,00
A	83	AA-3-0-4	BANCO AZTECA S.A.	03-dic-74	INSURGENTES SUR 520	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	14.000	37.000	387.180	\$ 2.600,00	\$ 1.006.668,00
B	83	AA-6-12-4	BANCO AZTECA S.A.	06-dic-74	BAJO 14	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	27.000	216.000	\$ 1.800,00	\$ 388.800,00
B	83	AA-10-2-4	BANCO AZTECA S.A.	10-dic-74	GUANAJUATO 35	ROMA	TERRENO CON CONSTRUCCIONES SIN VALOR	IRREGULAR	12.900	29.000	253.300	\$ 1.180,00	\$ 298.894,00
C	83	AA-11-10-4	BANCO AZTECA S.A.	11-dic-74	ACTOPAN 4	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.600	9.900	116.000	\$ 1.300,00	\$ 150.800,00
B	84	AD-15-3-5	BANCO AZTECA S.A.	15-ene-75	COLIMA 161	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	22.750	409.500	\$ 2.000,00	\$ 819.000,00
B	84	AD-15-11-5	BANCO AZTECA S.A.	15-ene-75	CHIHUAHUA 187	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.225	27.250	387.630	\$ 1.100,00	\$ 426.393,00
B	86	AI-28-1-5	BANCO AZTECA S.A.	28-abr-75	MEDELLIN 31	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.260	40.000	410.400	\$ 1.500,00	\$ 615.600,00
C	88	AL-27-4-5	BANCO AZTECA S.A.	27-jun-75	PIEDRAS NEGRAS 15	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	11.000	110.000	\$ 1.300,00	\$ 143.000,00
B	90	AS-1-2-5	BANCO AZTECA S.A.	01-ago-75	SINALOA 23	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.000	16.200	172.800	\$ 2.500,00	\$ 432.000,00
B	90	AS-1-3-5	BANCO AZTECA S.A.	01-ago-75	QUINTANA ROO 131 ESQ. CULIACAN MANZANILLO 122 ESQ.	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	22.000	15.910	350.000	\$ 2.000,00	\$ 700.000,00
B	94	Aa-11-5-5	BANCO AZTECA S.A.	11-dic-75	BAJA CALIFORNIA		CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	17.400	18.520	293.000	\$ 1.900,00	\$ 556.700,00
B	94	Aa-17-4-5	BANCO AZTECA S.A.	17-dic-75	PUEBLA 314	ROMA	TERRENO	REGULAR	12.850	37.350	480.400	\$ 2.000,00	\$ 960.800,00
B	94	Aa-19-14-5	BANCO AZTECA S.A.	19-dic-75	QUERETARO 144	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.000	36.500	401.500	\$ 2.200,00	\$ 883.300,00
B	95	AD-22-2-6	BANCO AZTECA S.A.	22-ene-76	AMATLAN 106	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	18.350	146.760	\$ 1.300,00	\$ 190.788,00
A	96	AN-9-1-6	BANCO AZTECA S.A.	09-mar-76	AV. ALVARO OBREGON 263 HERMOSILLO 6	ROMA SUR	TERRENO	REGULAR	7.500	27.500	206.210	\$ 2.250,00	\$ 463.972,50
B	96	AN-11-6-6	BANCO AZTECA S.A.	11-mar-76	MONTERREY 382	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	22.000	198.000	\$ 2.200,00	\$ 435.600,00
B	97	AS-17-5-6	BANCO AZTECA S.A.	17-ago-76	MONTERREY 382	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	9.900	23.500	223.900	\$ 1.800,00	\$ 358.240,00
C	100	A1-26-7-6	BANCO AZTECA S.A.	26-oct-76	IGUALA 26	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.000	27.500	385.000	\$ 1.300,00	\$ 500.500,00
B	102	AA-4-2-7	BANCO AZTECA S.A.	04-feb-77	SINALOA23	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.000	16.200	172.800	\$ 2.600,00	\$ 449.280,00
B	103	AN-2-7-7	BANCO AZTECA S.A.	02-mar-77	MERIDA 207	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.000	25.000	175.000	\$ 1.400,00	\$ 245.000,00
B	103	AN-4-2-7	BANCO AZTECA S.A.	04-mar-77	TEPIC 39	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.000	24.000	337.000	\$ 2.000,00	\$ 674.000,00
C	103	AN-17-6-7	BANCO AZTECA S.A.	17-mar-77	REAL DE ROMITA 11	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.000	15.000	100.000	\$ 3.000,00	\$ 300.000,00
B	106	AJ-6-5-7	BANCO AZTECA S.A.	06-jul-77	TEHUANTEPEC 36 ESQ. ACAYUCAN		TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.700	11.230	74.700	\$ 1.500,00	\$ 112.050,00
A	106	AJ-15-13-7	BANCO AZTECA S.A.	15-jul-77	AV. ALVARO OBREGON 151	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	40.000	720.000	\$ 1.900,00	\$ 1.368.000,00
B	109	S-XI-11-16-7	BANCA SERFIN S.A.	11-nov-77	CHIHUAHUA 221	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.200	24.200	315.810	\$ 1.750,00	\$ 552.667,50
B	108	S-XI-22-4-7	BANCA SERFIN S.A.	22-nov-77	JUAN DE LA BARRERA 70	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	20.000	200.000	\$ 3.200,00	\$ 640.000,00
B	111	SI-127-8	BANCA SERFIN S.A.	27-ene-78	CORDOBA 185	ROMA SUR	TERRENO BALDIO	REGULAR	10.550	28.650	300.880	\$ 1.800,00	\$ 541.584,00
B	111	S-I-112-8	BANCA SERFIN S.A.	31-ene-78	PUEBLA 301	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	22.500	202.500	\$ 4.500,00	\$ 911.250,00
B	115	P-IV-603-8	LIC. JUAN MANUEL GARCIA DE QUEVEDO BANPAIS	21-abr-78	TABASCO 184 ESQ. JALAPA	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.380	11.250	142.300	\$ 4.000,00	\$ 569.200,00
B	120	B-1-12-9	BANPAIS	28-dic-78	TUXPAN 11	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.912	9.960	69.900	\$ 2.500,00	\$ 174.750,00
B	126	O-VIII-937-9	BANCO NACIONAL URBANO S.A.	03-ago-79	MEDELLIN 355	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	21.000	35.000	735.000	\$ 2.000,00	\$ 1.470.000,00
B	127	B-I-9-80	BANPAIS	03-ene-80	CHIHUAHUA 204	ROMA	TERRENO	REGULAR	16.410	28.620	469.650	\$ 2.430,00	\$ 1.141.249,50
C	130	P-VI-523-80	LIC. JOAQUIN F. OSEGUERA BANPAIS	17-jun-80	PIEDRAS NEGRAS 7	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.600	11.000	72.600	\$ 3.000,00	\$ 217.800,00
C	132	B-IX-775-80	BANPAIS	17-jun-80	PIEDRAS NEGRAS 7	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.600	11.000	72.600	\$ 3.000,00	\$ 217.800,00
B	135	B-1-086-1	BANPAIS	22-ene-81	MERIDA 256	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.980	15.880	182.000	\$ 2.000,00	\$ 364.000,00
B	137	B-3-272-1	BANPAIS	05-mar-81	COLIMA 429	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	8.800	29.900	352.340	\$ 5.000,00	\$ 1.761.700,00
C	137	B-3-271-1	BANPAIS	05-mar-81	TAPACHULA 3	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.110	20.390	118.090	\$ 2.300,00	\$ 271.607,00
B	138	B-3-386-1	BANPAIS	30-mar-81	SAN LUIS POTOSI 98	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	30.110	240.880	\$ 3.000,00	\$ 722.640,00
B	141	B-6-622-1	BANPAIS	15-jun-81	TLAXCALA 204	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.000	20.000	260.000	\$ 4.000,00	\$ 1.040.000,00
B	141	B-6-667-1	BANPAIS	24-jun-81	TABASCO 184 ESQ. JALAPA	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.380	11.500	142.300	\$ 3.500,00	\$ 498.050,00
C	143	B-8-934-1	BANPAIS	25-ago-81	IGUALA 26	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.000	27.500	385.000	\$ 5.000,00	\$ 1.925.000,00
B	144	B-10-1071-1	BANPAIS	06-oct-81	TORREON 53	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.500	14.900	96.850	\$ 8.000,00	\$ 774.800,00
B	147	B-I-030-2	BANPAIS	21-ene-82	TEHUANTEPEC 23 Y BAJA CALIFORNIA 20	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.000	16.377	200.613	\$ 5.500,00	\$ 1.103.371,50
B	147	B-I-026-2	BANPAIS	22-ene-82	TONALA 144	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.250	23.000	235.750	\$ 12.500,00	\$ 2.946.875,00
B	156	B-3-249-2	BANPAIS	29-mar-82	ACAPULCO 48	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.750	40.000	350.000	\$ 7.200,00	\$ 2.520.000,00
C	149	B-6-396-2	BANPAIS	02-jun-82	IGUALA 26	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.000	27.500	385.000	\$ 6.500,00	\$ 2.502.500,00
B	150	B-6-464-2	BANPAIS	22-jun-82	TEHUANTEPEC 252	ROMA	TERRENO BALDIO	REGULAR	8.000	22.560	180.480	\$ 15.000,00	\$ 2.707.200,00
B	150	B-7-488-2	BANPAIS	07-jul-82	MERIDA 256	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.980	18.350	182.000	\$ 6.000,00	\$ 1.092.000,00
B	154	B-11-862-2	BANPAIS	30-nov-82	QUERETARO 140	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	36.500	438.000	\$ 12.000,00	\$ 5.256.000,00
B	156	B-3-210-2	BANPAIS	30-nov-82	COLIMA 384	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.175	32.850	265.440	\$ 8.000,00	\$ 2.123.520,00

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	TIPO	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
C	155	B-12-1019-2	BANPAIS	10-dic-82	URES 47	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.260	5.410	59.000	\$ 9.000,00	\$ 531.000,00
B	157	B-1-10-3	BANPAIS	07-ene-83	COZUMEL 60	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	20.000	200.000	\$ 18.000,00	\$ 3.600.000,00
B	160	B-5-255-3	BANPAIS	06-jun-83	BAJIO 263	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.450	12.550	111.000	\$ 18.000,00	\$ 1.998.000,00
B	160	B-8-351-3	BANPAIS	30-ago-83	CHIHUAHUA 165	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.950	27.250	189.000	\$ 17.000,00	\$ 3.213.000,00
C	165	B-10-403-4	BANPAIS	18-oct-84	PRIV. DE GUADALAJARA 9	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.000	10.000	74.000	\$ 20.000,00	\$ 1.480.000,00
A	167	B-3-83-85	BANPAIS	04-mar-85	ALVARO OBREGON 143	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	5.000	14.200	70.150	\$ 22.000,00	\$ 1.543.300,00
B	167	B-4-115-85	BANPAIS	12-abr-85	CHIHUAHUA 66	ROMA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.330	14.200	129.160	\$ 22.000,00	\$ 2.841.520,00
B	168	B-7-221-85	BANPAIS	18-jul-85	TEHUANTEPEC 23 Y BAJA CALIFORNIA 20	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.000	14.497	200.613	\$ 18.000,00	\$ 3.611.034,00
B	170	1-048-86	BANPAIS	20-ene-86	TEHUANTEPEC 23 Y BAJA CALIFORNIA 20	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.000	14.497	200.613	\$ 18.000,00	\$ 3.611.034,00
B	171	4-159-86	BANPAIS	11-abr-86	VIADUCTO MIGUEL ALEMAN 85 CASA 4	ROMA	CASA EN CONDOMINIO	REGULAR	6.750	13.220	89.300	\$ 30.000,00	\$ 2.679.000,00
B	172	6-264-86	BANPAIS	25-jun-86	PLAZA RIO DE JANEIRO 60 Bis	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.500	30.000	255.000	\$ 28.000,00	\$ 7.140.000,00
A	173	8-337-86	BANPAIS	15-ago-86	AV. CUAUHTEMOC 152	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	15.300	50.150	733.640	\$ 22.000,00	\$ 16.140.080,00
B	173	8-322-86	BANPAIS	15-ago-86	COLIMA 427	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.980	35.000	629.300	\$ 24.000,00	\$ 15.103.200,00
A	173	8-342-86	BANPAIS	22-ago-86	AV. CHAPULTEPEC 140	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	8.000	16.750	114.100	\$ 28.000,00	\$ 3.194.800,00
B	174	8-361-86	BANPAIS	29-sep-86	TONALA 62. 62 A Y 62 B	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.200	35.800	400.000	\$ 30.000,00	\$ 12.000.000,00
B	174	10-401-86	BANPAIS	03-oct-86	MANZANILLO 71	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.500	10.000	115.000	\$ 35.000,00	\$ 4.025.000,00
A	174	10-443-86	BANPAIS	31-oct-86	AV. CHAPULTEPEC 504	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	35.000	350.000	\$ 30.000,00	\$ 10.500.000,00
C	176	8702731	BANPAIS	23-ene-87	IGUALA 8	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	27.500	412.500	\$ 30.000,00	\$ 12.375.000,00
A	177	8714508	BANPAIS	07-abr-87	CHAPULTEPEC 260	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.400	8.600	112.000	\$ 80.000,00	\$ 8.960.000,00
B	179	8727574	BANPAIS	02-jul-87	TEPIC 35	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	20.000	160.000	\$ 46.000,00	\$ 7.360.000,00
B	179	8728113	BANPAIS	08-jul-87	SALAMANCA 44	ROMA	TERRENO LIBRE POR DEMOSTRACION	REGULAR	20.000	7.100	147.500	\$ 68.000,00	\$ 10.030.000,00
A	179	8728114	BANPAIS	08-jul-87	DURANGO 67	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.130	20.220	144.100	\$ 50.000,00	\$ 7.205.000,00
B	179	8735480	BANPAIS	17-ago-87	COLIMA 427	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.980	35.000	629.300	\$ 80.000,00	\$ 50.344.000,00
A	179	8735695	BANPAIS	19-ago-87	AV. CUAUHTEMOC 152	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	15.300	50.150	733.640	\$ 58.000,00	\$ 42.551.120,00
B	181	8754676	BANPAIS	23-nov-87	MANZANILLO 133	ROMA SUR	CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	19.000	285.000	\$ 55.000,00	\$ 15.675.000,00
B	182	8809239	BANPAIS	22-feb-88	COLIMA 77	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	30.000	300.000	\$ 40.000,00	\$ 24.000.000,00
B	184	8827332	BANPAIS	30-may-88	QUERETARO 137	ROMA	TERRENO	REGULAR	14.000	37.000	527.800	\$ 80.000,00	\$ 42.224.000,00
B	184	8831583	BANPAIS	22-jun-88	TONALA 60	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	58.000	1120.000	\$ 150.000,00	\$ 168.000.000,00
B	184	8832081	BANPAIS	24-jun-88	SINALOA 123	ROMA	TERRENO LIBRE	REGULAR	6.670	37.000	250.790	\$ 150.000,00	\$ 37.618.500,00
A	186	8840747	BANPAIS	29-jun-88	DURANGO 145	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	7.000	12.500	104.000	\$ 100.000,00	\$ 10.400.000,00
A	186	8845856	BANPAIS	29-ago-88	BAJA CALIFORNIA 80	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.400	15.000	258.000	\$ 100.000,00	\$ 25.600.000,00
B	185	8801716	BANPAIS	16-oct-88	COLIMA 427	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.980	35.000	629.300	\$ 80.000,00	\$ 50.344.000,00
A	187	8914....	BANPAIS	29-nov-88	ALVARO OBREGON 206, 208 Y 210	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.700	30.970	481.870	\$ 150.000,00	\$ 72.280.500,00
A	188	8923593	BANPAIS	13-mar-89	DURANGO 145	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.000	12.500	104.000	\$ 130.000,00	\$ 13.520.000,00
C	190	8940212	BANPAIS	03-ago-89	URUAPAN 11	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.000	21.700	153.370	\$ 250.000,00	\$ 38.342.500,00
C	192	3442	BANCA CREMI	26-abr-90	JOSE ALVARADO 38	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.500	14.710	95.640	\$ 220.000,00	\$ 21.040.800,00
B	193	4428	BANCA CREMI	24-may-90	TONALA 60	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	58.000	1120.000	\$ 200.000,00	\$ 224.000.000,00
A	193	5287	BANCA CREMI	13-jun-90	ALVARO OBREGON 195	ROMA	TERRENO	REGULAR	18.000	40.000	720.000	\$ 310.000,00	\$ 223.200.000,00
B	199	127-91	BANCA CREMI	28-jun-91	CORDOBA 16	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.420	54.180	2347.990	\$ 600.000,00	\$ 1.408.794.000,00
B		177-92	BANCA CREMI	29-abr-92	CHIHUAHUA 155	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	8.350	27.480	201.000	\$ 1.200.000,00	\$ 241.200.000,00
B		260-92	BANCA CREMI	27-jul-92	CORDOBA 16	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	40.420	54.180	2347.990	\$ 1.500.000,00	\$ 3.521.985.000,00
B		93 02360	BANCA CREMI	24-mar-93	MANZANILLO 52	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.500	7.650	102.600	\$ 1.500,00	\$ 153.900,00
B		39-93	SR. JOSE A. LABARTHE	26-mar-93	ZACATECAS 88	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.000	37.500	637.500	\$ 900,00	\$ 573.750,00
B		93 05419	BANCA CREMI	15-jul-93	CAMPECHE 86	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	21.850	210.880	\$ 2.000,00	\$ 421.760,00
B		754833	BANPAIS	16-mar-94	COLIMA 71	ROMA	EDIFICIO DE OFICINAS	REGULAR	10.000	30.000	300.000	\$ 1.600,00	\$ 480.000,00
C		114/94	ING. FEDERICO SCHROEDER INCLAN	07-jun-94	SOMBRERETE 522	ROMA	EDIFICIO COMERCIAL	REGULAR	17.300	17.840	308.630	\$ 3.000,00	\$ 925.890,00
B		760473	BANPAIS	07-jun-94	GUANAJUATO 228	ROMA	EDIFICIO DE PRODUCTOS	IRREGULAR	10.000	36.300	314.750	\$ 2.700,00	\$ 849.825,00
C		972768	BANCO UNION	21-jul-94	NAUTLA 30	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.500	21.140	179.690	\$ 2.700,00	\$ 485.163,00
B		783420	BANPAIS	08-ago-94	CHIAPAS 55	ROMA	EDIFICIO DE OFICINAS	REGULAR	9.000	15.660	139.770	\$ 2.000,00	\$ 279.540,00
B		783445	BANPAIS	11-nov-94	COLIMA 213	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	40.920	818.400	\$ 2.000,00	\$ 1.636.800,00
B		97019962	BANCO UNION	24-jun-97	ANAHUAC 8	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.500	14.540	123.590	\$ 2.100,00	\$ 259.539,00
B		38	TESORERIA	11-nov-97	TUXPAN 75	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.820	17.500	236.620	\$ 2.200,00	\$ 520.564,00
B		105	CARMEN CAMACHO	02-mar-98	MONTERREY 217	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.500	11.000	72.425	\$ 2.700,00	\$ 195.547,50
A		113	SR. LUIS SCHIAFFINO	10-mar-98	DURANGO 11 (2 TERRENOS)	ROMA	TERRENO BALDIO	REGULAR	12.700	50.000	762.000	\$ 2.330,00	\$ 1.775.460,00
B		54-00	ING. RENE CARRANZA	15-may-00	QUERETARO 244	ROMA SUR	LOCAL COMERCIAL Y OFICINAS	REGULAR	7.000	36.500	255.500	\$ 3.700,00	\$ 945.350,00
B		150	VICTOR GRANADOS	13-nov-00	AGUASCALIENTES 40	ROMA SUR	CASA DE PRODUCTOS	REGULAR	10.000	25.000	250.000	\$ 3.900,00	\$ 975.000,00

COLONIA ROMA, ARTERIAS "A" AVALUOS

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	TIPO	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL	
A	50	REP. 18266	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	09-abr-70	AV. BAJA CALIFORNIA 33	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	19.500	29.460	574.570	\$ 800.00	\$ 459.656.00	
A	53	2075	BANCO AZTECA S.A.	22-oct-70	AV. CHAPULTEPEC 342	ROMA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	37.500	750.000	\$ 1.700.00	\$ 1.275.000.00	
A	62	3381	BANCO AZTECA S.A.	09-dic-71	AV. INSURGENTES 258	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.820	16.210	231.320	\$ 2.500.00	\$ 578.300.00	
A	62	3382	BANCO AZTECA S.A.	09-dic-71	AV. INSURGENTES 262	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	0.49	(insurgentes)	20.200	529.470	\$ 2.500.00	\$ 1.323.675.00
A	64	A188/2	BANCO AZTECA S.A.	24-abr-72	AV. CHAPULTEPEC 522	ROMA	TERRENO BALDIO	REGULAR	16.000	19.900	318.400	\$ 1.880.00	\$ 598.592.00	
A	81	AI-3-1-4	BANCO AZTECA S.A.	03-sep-74	BAJA CALIFORNIA 179	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	13.050	17.300	212.000	\$ 1.600.00	\$ 339.200.00	
A	83	AA-3-0-4	BANCO AZTECA S.A.	03-dic-74	INSURGENTES SUR 520	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	14.000	37.000	387.180	\$ 2.600.00	\$ 1.006.668.00	
												\$ 1.940.00		

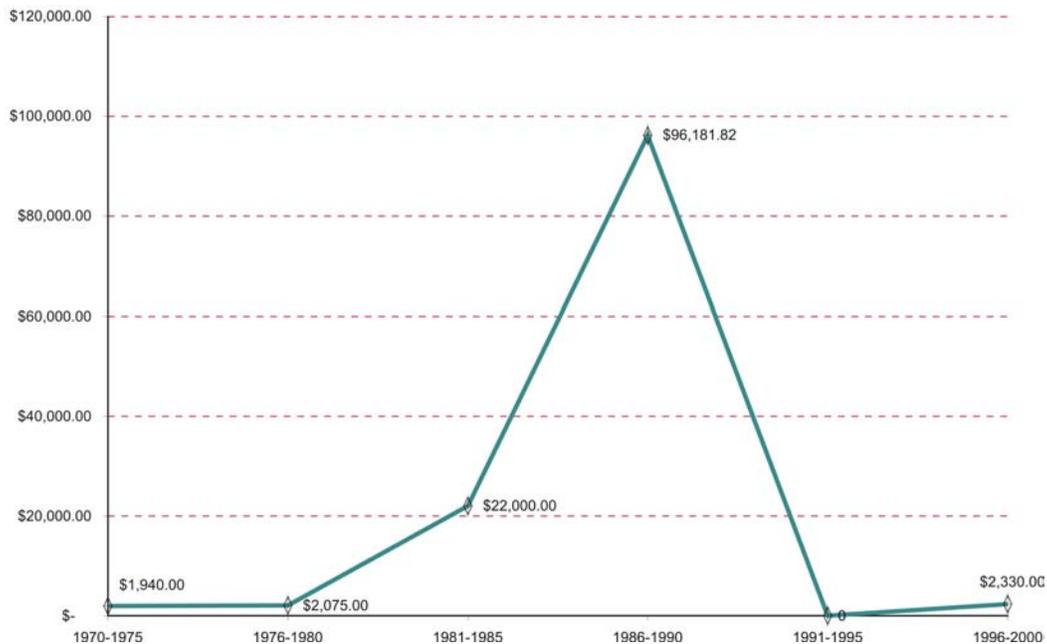
A	96	AN-9-1-6	BANCO AZTECA S.A.	09-mar-76	AV. ALVARO OBREGON 263	ROMA	TERRENO	REGULAR	7.500	27.500	206.210	\$ 2.250.00	\$ 463.972.50
A	106	AJ-15-13-7	BANCO AZTECA S.A.	15-jul-77	AV. ALVARO OBREGON 151	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	40.000	720.000	\$ 1.900.00	\$ 1.368.000.00
												\$ 2.075.00	

A	167	B-3-83-85	BANPAIS	04-mar-85	ALVARO OBREGON 143	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	5.000	14.200	70.150	\$ 22.000.00	\$ 1.543.300.00
												\$ 22.000.00	

A	173	8-337-86	BANPAIS	15-ago-86	AV. CUAUHTEMOC 152	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	15.300	50.150	733.640	\$ 22.000.00	\$ 16.140.080.00
A	173	8-342-86	BANPAIS	22-ago-86	AV. CHAPULTEPEC 140	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	8.000	16.750	114.100	\$ 28.000.00	\$ 3.194.800.00
A	174	10-443-86	BANPAIS	31-oct-86	AV. CHAPULTEPEC 504	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	35.000	350.000	\$ 30.000.00	\$ 10.500.000.00
A	177	8714508	BANPAIS	07-abr-87	CHAPULTEPEC 260	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.400	8.600	112.000	\$ 80.000.00	\$ 8.960.000.00
A	179	8728114	BANPAIS	08-jul-87	DURANGO 67	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.130	20.220	144.100	\$ 50.000.00	\$ 7.205.000.00
A	179	8735695	BANPAIS	19-ago-87	AV. CUAUHTEMOC 152	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	15.300	50.150	733.640	\$ 58.000.00	\$ 42.551.120.00
A	186	8840747	BANPAIS	29-jun-88	DURANGO 145	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	7.000	12.500	104.000	\$ 100.000.00	\$ 10.400.000.00
A	186	8845856	BANPAIS	29-ago-88	BAJA CALIFORNIA 80	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.400	15.000	256.000	\$ 100.000.00	\$ 25.600.000.00
A	187	8914....	BANPAIS	29-nov-88	ALVARO OBREGON 206, 208 Y 210	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.700	30.970	481.870	\$ 150.000.00	\$ 72.280.500.00
A	188	8923593	BANPAIS	13-mar-89	DURANGO 145	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.000	12.500	104.000	\$ 130.000.00	\$ 13.520.000.00
A	193	5287	BANCA CREMI	13-jun-90	ALVARO OBREGON 195	ROMA	TERRENO	REGULAR	18.000	40.000	720.000	\$ 310.000.00	\$ 223.200.000.00
												\$ 96.181.82	

A		113	SR. LUIS SCHIAFFINO	10-mar-88	DURANGO 11 (2 TERRENOS)	ROMA	TERRENO BALDIO	REGULAR	12.700	50.000	762.000	\$ 2.330.00	\$ 1.775.460.00
												\$ 2.330.00	

ROMA A avaluos



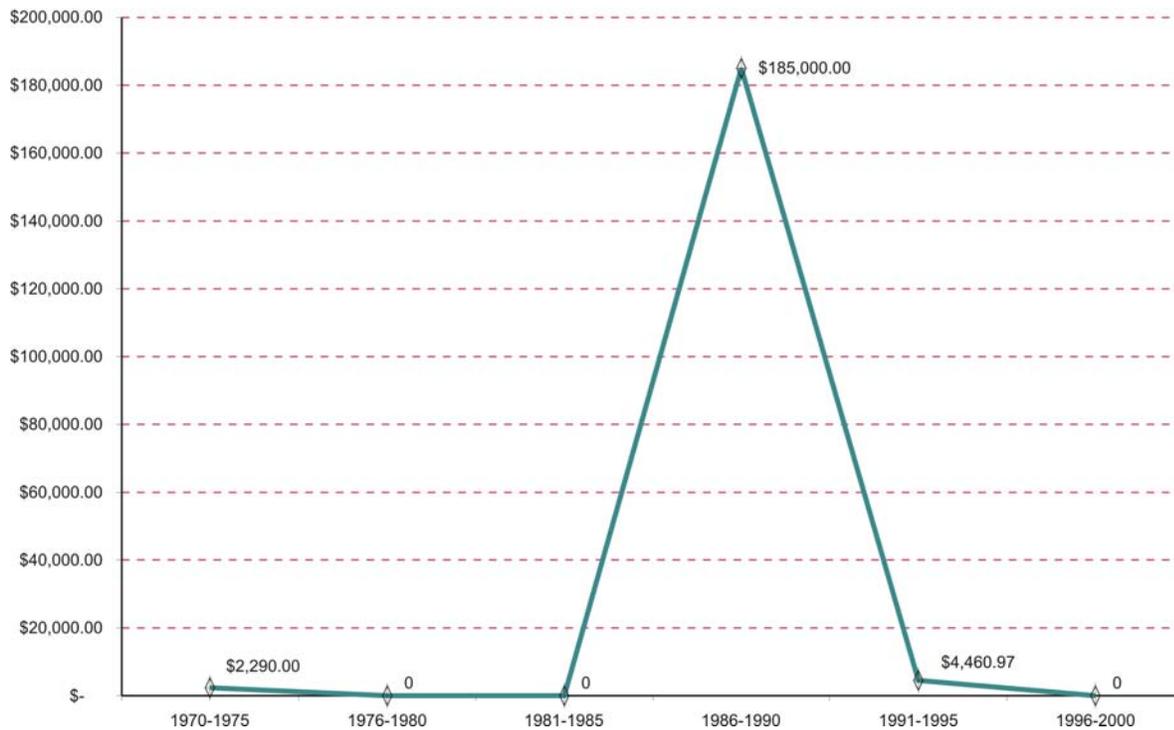
COLONIA ROMA, ARTERIAS "A" HEMEROTECA.

	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
A	18-ene-70	ALVARO OBREGON 32	ROMA	TERRENO			300.000	\$ 1,200.00	\$ 360,000.00
A	04-ago-70	INSURGENTES ESQ. TONALA	ROMA	TERRENO			1300.000	\$ 3,950.00	\$ 5,135,000.00
A	17-sep-71	NUEVO LEON 804	ROMA	TERRENO	30.000	33.333	1000.000	\$ 2,300.00	\$ 2,300,000.00
A	05-ago-72	ALVARO OBREGON	ROMA	TERRENO	10.000	30.000	300.000	\$ 2,000.00	\$ 600,000.00
A	15-oct-72	BAJA CALIFORNIA ENTRE TONALA Y URES	ROMA	TERRENO	10.000	20.000	200.000	\$ 2,000.00	\$ 400,000.00
								\$ 2,290.00	

A	10-ene-88	BAJA CALIFORNIA	ROMA	TERRENO			267.000	\$ 185,000.00	\$ 49,395,000.00
								\$ 185,000.00	

A	02-jul-93	durango 229	ROMA	TERRENO			576.000	\$ 3,251.67	\$ 1,872,960.00
A	22-sep-95	INSURGENTES Y ALVARO OBREGON	ROMA	TERRENO			750.000	\$ 5,670.27	\$ 4,252,702.50
								\$ 4,460.97	

ROMA A hemeroteca



COLONIA ROMA, ARTERIAS "B" AVALUOS.

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	TIPO	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	49	1185	BANCO AZTECA S.A.	26-ene-70	FRONTERA 81	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	30.000	300.000	\$ 1.200,00	\$ 360.000,00
B	49	20240	BANCO HIPOTECARIOAZTECA S.A.	20-feb-70	TONALA 380	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	19.700	197.000	\$ 600,00	\$ 118.200,00
B	50	1433	BANCO AZTECA S.A.	18-abr-70	MERIDA 214	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	23.130	229.790	\$ 700,00	\$ 160.853,00
B	50	2222	BANCO AZTECA S.A.	21-abr-70	QUINTANA ROO 130	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.000	15.600	109.200	\$ 1.700,00	\$ 185.640,00
B	50	REP. 18265	BANCO HIPOTECARIOAZTECA S.A.	09-abr-70	JALAPA 124	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.150	22.710	229.400	\$ 750,00	\$ 172.050,00
B	51	20621	BANCO HIPOTECARIOAZTECA S.A.	13-may-70	SAN LUIS POTOSI 137	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.000	36.500	401.500	\$ 850,00	\$ 341.275,00
B	53	1934	BANCO AZTECA S.A.	02-sep-70	TUXPAN 47	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.190	23.940	339.110	\$ 1.000,00	\$ 339.110,00
B	55	2284	BANCO AZTECA S.A.	06-ene-71	CHIPAS 81	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	35.950	543.150	\$ 950,00	\$ 515.992,50
B	55	2287	BANCO AZTECA S.A.	06-ene-71	TLAXCALA 8	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.660	22.000	146.520	\$ 950,00	\$ 139.194,00
B	55	2351	BANCO AZTECA S.A.	23-ene-71	BAJIO 282	ROMA SUR	TERRENO BALDIO	REGULAR	15.000	20.400	303.000	\$ 1.000,00	\$ 303.000,00
B	56	2400	BANCO AZTECA S.A.	08-feb-71	VIADUCTO ESQ. MISANTLA 47	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.650	6.200	97.270	\$ 725,00	\$ 70.520,75
B	56	2403	BANCO AZTECA S.A.	08-feb-71	VIADUCTO PRES. MIGUEL A. 25 ZACATECAS 94	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.250	10.340	95.645	\$ 725,00	\$ 69.342,63
B	56	2430	BANCO AZTECA S.A.	15-feb-71	TABASCO 228	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.000	37.530	632.622	\$ 1.200,00	\$ 759.145,92
B	57	2492	BANCO AZTECA S.A.	03-mar-71	M. ANZA 9	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	21.490	258.960	\$ 2.500,00	\$ 647.400,00
B	57	2578	BANCO AZTECA S.A.	30-mar-71	CAMPECHE 163	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	20.000	200.000	\$ 1.000,00	\$ 200.000,00
B	58	2742	BANCO AZTECA S.A.	19-may-71	FRONTERA 105	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	6.000	13.500	81.000	\$ 1.500,00	\$ 121.500,00
B	58	2793	BANCO AZTECA S.A.	07-jun-71	CHIAPAS 184	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.000	16.950	118.650	\$ 1.000,00	\$ 118.650,00
B	59	2979	BANCO AZTECA S.A.	16-jun-71	FRONTERA 129	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.000	19.450	213.950	\$ 1.700,00	\$ 363.715,00
B	60	3066	BANCO AZTECA S.A.	24-ago-71	MERIDA 256	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.320	28.700	355.840	\$ 950,00	\$ 338.048,00
B	61	22001	BANCO HIPOTECARIOAZTECA S.A.	05-oct-71	COAHUILA 108	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.980	18.350	182.000	\$ 900,00	\$ 163.800,00
B	61	3205	BANCO AZTECA S.A.	07-oct-71	FRONTERA 101	ROMA	TERRENO BALDIO	REGULAR	7.000	30.000	210.000	\$ 1.000,00	\$ 210.000,00
B	62	3275	BANCO AZTECA S.A.	08-nov-71	CORDOBA 93	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.000	16.950	118.650	\$ 1.100,00	\$ 130.515,00
B	62	3325	BANCO AZTECA S.A.	25-nov-71	TUXPAN 47	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.100	14.000	265.700	\$ 1.000,00	\$ 265.700,00
B	62	3368	BANCO AZTECA S.A.	06-dic-71	COLIMA 429	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.190	23.940	339.110	\$ 1.000,00	\$ 339.110,00
B	62	3399	BANCO AZTECA S.A.	16-dic-71	TLACOTALPAN 135	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	8.800	35.050	352.340	\$ 1.500,00	\$ 528.510,00
B	63	A102/2	BANCO AZTECA S.A.	29-feb-72	CORDOBA 74	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	29.830	298.300	\$ 1.000,00	\$ 298.300,00
B	63	A103/2	BANCO AZTECA S.A.	29-feb-72	CORDOBA 148	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.000	31.620	442.620	\$ 1.300,00	\$ 575.406,00
B	65	A281/2	BANCO AZTECA S.A.	10-jun-72	MONTERREY 277	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.000	20.800	227.470	\$ 920,00	\$ 209.272,40
B	68	A668/2	BANCO AZTECA S.A.	18-dic-72	CAMPECHE 7 Y 9	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	18.000	17.750	319.750	\$ 1.000,00	\$ 319.750,00
B	68	A669/2 rep.	BANCO AZTECA S.A.	17-ago-73	COLIMA 213	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	12.000	120.000	\$ 1.000,00	\$ 120.000,00
B	68	A670/2	BANCO AZTECA S.A.	18-dic-72	TABASCO 212	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	40.920	818.400	\$ 1.250,00	\$ 1.023.000,00
B	69	A059/3	BANCO AZTECA S.A.	17-feb-73	MEDELLIN 215-A	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.890	12.300	80.020	\$ 1.000,00	\$ 80.020,00
B	71	A254/3	BANCO AZTECA S.A.	02-may-73	SAN LUIS POTOSI 192	ROMA	TERRENO BALDIO	REGULAR	5.270	18.020	94.960	\$ 1.300,00	\$ 123.448,00
B	71	A284/3	BANCO AZTECA S.A.	11-may-73	PUEBLA 377	ROMA	EDIFICIO DE PRODUCTOS	IRREGULAR	12.000	32.110	385.320	\$ 2.500,00	\$ 963.300,00
B	71	A304/3	BANCO AZTECA S.A.	22-may-73	COLIMA 333	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	27.500	24.700	513.990	\$ 1.500,00	\$ 770.985,00
B	71	A323/A	BANCO AZTECA S.A.	01-jun-73	QUERETARO 147	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	19.550	146.600	\$ 1.800,00	\$ 263.880,00
B	73	A579/3	BANCO AZTECA S.A.	29-ago-73	GUANAJUATO 69	ROMA	TERRENO BALDIO	REGULAR	14.000	37.000	527.800	\$ 1.100,00	\$ 580.580,00
B	76	A017/4	BANCO AZTECA S.A.	11-ene-74	CORDOBA 170	ROMA	TERRENO LIBRE	REGULAR	14.550	28.620	416.420	\$ 1.100,00	\$ 458.062,00
B	77	A169/4	BANCO AZTECA S.A.	11-mar-74	TONALA 182	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	22.800	10.750	245.000	\$ 920,00	\$ 225.400,00
B	78	AE-28-1/4	BANCO AZTECA S.A.	28-may-74	JALAPA 24	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	5.810	48.550	1033.000	\$ 1.300,00	\$ 1.342.900,00
B	81	AI-17-6-4	BANCO AZTECA S.A.	17-sep-74	QUERETARO 72	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.100	19.200	136.320	\$ 1.500,00	\$ 204.480,00
B	82	AI-22-5-4	BANCO AZTECA S.A.	22-oct-74	QUERETARO 101,103 Y 105	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.100	23.500	333.000	\$ 1.500,00	\$ 499.500,00
B	82	AI-22-4-4	BANCO AZTECA S.A.	22-oct-74	CAMPECHE 211	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	22.200	37.750	839.000	\$ 1.500,00	\$ 1.258.500,00
B	82	AI-22-2-4	BANCO AZTECA S.A.	22-oct-74	MONTERREY 314	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	52.000	763.000	\$ 2.500,00	\$ 1.907.500,00
B	82	AI-28-1-4	BANCO AZTECA S.A.	28-oct-74	MONTERREY 364	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.100	25.200	254.520	\$ 2.500,00	\$ 636.300,00
B	83	AV-6-6-4	BANCO AZTECA S.A.	06-nov-74	HERMOSILLO 19	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.000	16.000	224.000	\$ 1.800,00	\$ 403.200,00
B	83	AV-21-1-4	BANCO AZTECA S.A.	21-nov-74	BAJIO 14	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.000	29.600	364.460	\$ 1.500,00	\$ 546.690,00
B	83	AA-6-12-4	BANCO AZTECA S.A.	06-dic-74	GUANAJUATO 35	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	27.000	216.000	\$ 1.800,00	\$ 388.800,00
B	83	AA-10-2-4	BANCO AZTECA S.A.	10-dic-74	COLIMA 161	ROMA	TERRENO CON CONSTRUCCIONES SIN VALOR	IRREGULAR	12.900	29.000	253.300	\$ 1.180,00	\$ 298.894,00
B	84	AD-15-3-5	BANCO AZTECA S.A.	15-ene-75	CHIHUAHUA 187	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	18.000	22.750	409.500	\$ 2.000,00	\$ 819.000,00
B	84	AD-15-11-5	BANCO AZTECA S.A.	15-ene-75	MEDELLIN 31	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.225	27.250	387.630	\$ 1.100,00	\$ 426.393,00
B	86	AI-28-1-5	BANCO AZTECA S.A.	28-abr-75	QUINTANA ROO 131	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.260	40.000	410.400	\$ 1.500,00	\$ 615.600,00
B	90	AS-1-3-5	BANCO AZTECA S.A.	01-ago-75	ESQ. CULIACAN	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	22.000	15.910	350.000	\$ 2.000,00	\$ 700.000,00

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	TIPO	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	90	AS-1-2-5	BANCO AZTECA S.A.	01-ago-75	SINALOA 23	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.000	16.200	172.800	\$ 2.500,00	\$ 432.000,00
B	94	Aa-19-14-5	BANCO AZTECA S.A.	19-dic-75	QUERETARO 144	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.000	36.500	401.500	\$ 2.200,00	\$ 883.300,00
B	94	Aa-9-11-5	BANCO AZTECA S.A.	09-dic-72	CHIHUAHUA 176 ESQ. TONALA	ROMA	TERRENO	REGULAR	28.620	38.130	1079.108	\$ 1.900,00	\$ 2.050.305,20
B	94	Aa-17-4-5	BANCO AZTECA S.A.	17-dic-75	PUEBLA 314	ROMA	TERRENO	REGULAR	12.850	37.350	480.400	\$ 2.000,00	\$ 960.800,00
B	94	Aa-11-5-5	BANCO AZTECA S.A.	11-dic-75	MANZANILLO 122 ESQ. BAJA CALIFORNIA	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	17.400	18.520	293.000	\$ 1.900,00	\$ 556.700,00
												\$ 1.368,45	

B	95	AD-22-2-6	BANCO AZTECA S.A.	22-ene-76	AMATLAN 106	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	18.350	146.760	\$ 1.300,00	\$ 190.788,00
B	96	AN-11-6-6	BANCO AZTECA S.A.	11-mar-76	HERMOSILLO 6	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	22.000	198.000	\$ 2.200,00	\$ 435.600,00
B	97	AS-17-5-6	BANCO AZTECA S.A.	17-ago-76	MONTERREY 382	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	9.900	23.500	223.900	\$ 1.600,00	\$ 358.240,00
B	102	AA-4-2-7	BANCO AZTECA S.A.	04-feb-77	SINALOA23	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.000	16.200	172.800	\$ 2.600,00	\$ 449.280,00
B	103	AN-2-7-7	BANCO AZTECA S.A.	02-mar-77	MERIDA 207	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.000	25.000	175.000	\$ 1.400,00	\$ 245.000,00
B	103	AN-4-2-7	BANCO AZTECA S.A.	04-mar-77	TEPIC 39	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.000	24.000	337.000	\$ 2.000,00	\$ 674.000,00
B	106	AJ-6-5-7	BANCO AZTECA S.A.	06-jul-77	TEHUANTEPEC 36 ESQ. ACAYUCAN	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.700	11.230	74.700	\$ 1.500,00	\$ 112.050,00
B	108	S-XI-22-4-7	BANCA SERFIN S.A.	22-nov-77	JUAN DE LA BARRERA 70	ROMA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	20.000	200.000	\$ 3.200,00	\$ 640.000,00
B	109	S-XI-11-16-7	BANCA SERFIN S.A.	11-nov-77	CHIHUAHUA 221	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.200	24.200	315.810	\$ 1.750,00	\$ 552.667,50
B	111	SI-127-8	BANCA SERFIN S.A.	27-ene-78	CORDOBA 185	ROMA SUR	TERRENO BALDIO	REGULAR	10.550	28.650	300.880	\$ 1.800,00	\$ 541.584,00
B	111	S-I-112-8	BANCA SERFIN S.A.	31-ene-78	PUEBLA 301	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	22.500	202.500	\$ 4.500,00	\$ 911.250,00
B	115	P-IV-603-8	LIC. JUAN MANUEL GARCIA DE QUEVEDO BANPAIS	21-abr-78	TABASCO 184 ESQ. JALAPA	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.380	11.250	142.300	\$ 4.000,00	\$ 569.200,00
B	120	B-1-12-9	BANPAIS	28-dic-78	TUXPAN 11	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.912	9.980	69.900	\$ 2.500,00	\$ 174.750,00
B	126	O-VIII-937-9	BANCO NACIONAL URBANO S.A.	03-ago-79	MEDELLIN 355	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	21.000	35.000	735.000	\$ 2.000,00	\$ 1.470.000,00
B	127	B-I-9-80	BANPAIS	03-ene-80	CHIHUAHUA 204	ROMA	TERRENO	REGULAR	16.410	28.620	469.650	\$ 2.430,00	\$ 1.141.249,50
												\$ 2.318,67	

B	135	B-1-086-1	BANPAIS	22-ene-81	MERIDA 256	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.980	15.880	182.000	\$ 2.000,00	\$ 364.000,00
B	137	B-3-272-1	BANPAIS	05-mar-81	COLIMA 429	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	8.800	29.900	352.340	\$ 5.000,00	\$ 1.761.700,00
B	138	B-3-386-1	BANPAIS	30-mar-81	SAN LUIS POTOSI 98	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	30.110	240.880	\$ 3.000,00	\$ 722.640,00
B	141	B-6-622-1	BANPAIS	15-jun-81	TLAXCALA 204	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.000	20.000	260.000	\$ 4.000,00	\$ 1.040.000,00
B	141	B-6-667-1	BANPAIS	24-jun-81	TABASCO 184 ESQ. JALAPA	ROMA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.380	11.500	142.300	\$ 3.500,00	\$ 498.050,00
B	144	B-10-1071-1	BANPAIS	06-oct-81	TORREON 53	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.500	14.900	96.850	\$ 8.000,00	\$ 774.800,00
B	147	B-I-030-2	BANPAIS	21-ene-82	TEHUANTEPEC 23 Y BAJA CALIFORNIA 20	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.000	16.377	200.613	\$ 5.500,00	\$ 1.103.371,50
B	147	B-I-026-2	BANPAIS	22-ene-82	TONALA 144	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.250	23.000	235.750	\$ 12.500,00	\$ 2.946.875,00
B	150	B-7-488-2	BANPAIS	07-jul-82	MERIDA 256	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.980	18.350	182.000	\$ 6.000,00	\$ 1.092.000,00
B	150	B-6-464-2	BANPAIS	22-jun-82	TEHUANTEPEC 252	ROMA	TERRENO BALDIO	REGULAR	8.000	22.560	180.480	\$ 15.000,00	\$ 2.707.200,00
B	154	B-11-862-2	BANPAIS	30-nov-82	QUERETARO 140	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	36.500	438.000	\$ 12.000,00	\$ 5.256.000,00
B	156	B-3-249-2	BANPAIS	29-mar-82	ACAPULCO 48	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.750	40.000	350.000	\$ 7.200,00	\$ 2.520.000,00
B	156	B-3-210-2	BANPAIS	30-nov-82	COLIMA 384	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.175	32.850	265.440	\$ 8.000,00	\$ 2.123.520,00
B	157	B-1-10-3	BANPAIS	07-ene-83	COZUMEL 60	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	20.000	200.000	\$ 18.000,00	\$ 3.600.000,00
B	160	B-5-255-3	BANPAIS	06-jun-83	BAJIO 263	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.450	12.550	111.000	\$ 18.000,00	\$ 1.998.000,00
B	160	B-8-351-3	BANPAIS	30-ago-83	CHIHUAHUA 165	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.950	27.250	189.000	\$ 17.000,00	\$ 3.213.000,00
B	167	B-4-115-85	BANPAIS	12-abr-85	CHIHUAHUA 66	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.330	14.200	129.160	\$ 22.000,00	\$ 2.841.520,00
B	168	B-7-221-85	BANPAIS	18-jul-85	TEHUANTEPEC 23 Y BAJA CALIFORNIA 20	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.000	14.497	200.613	\$ 18.000,00	\$ 3.611.034,00
												\$ 10.261,11	

B	170	1-048-86	BANPAIS	20-ene-86	TEHUANTEPEC 23 Y BAJA CALIFORNIA 20	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.000	14.497	200.613	\$ 18.000,00	\$ 3.611.034,00
B	171	4-159-86	BANPAIS	11-abr-86	VIADUCTO MIGUEL ALEMAN 85 CASA 4	ROMA	CASA EN CONDOMINIO	REGULAR	6.750	13.220	89.300	\$ 30.000,00	\$ 2.679.000,00
B	172	6-264-86	BANPAIS	25-jun-86	PLAZA RIO DE JANEIRO 60 Bis	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.500	30.000	255.000	\$ 28.000,00	\$ 7.140.000,00
B	173	8-322-86	BANPAIS	15-ago-86	COLIMA 427	ROMA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.980	35.000	629.300	\$ 24.000,00	\$ 15.103.200,00
B	174	8-361-86	BANPAIS	29-sep-86	TONALA 62, 62 A Y 62 B	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.200	35.800	400.000	\$ 30.000,00	\$ 12.000.000,00
B	174	10-401-86	BANPAIS	03-oct-86	MANZANILLO 71	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.500	10.000	115.000	\$ 35.000,00	\$ 4.025.000,00
B	179	8728113	BANPAIS	08-jul-87	SALAMANCA 44	ROMA	TERRENO LIBRE POR DEMOLICION	REGULAR	20.000	7.100	147.500	\$ 68.000,00	\$ 10.030.000,00
B	179	8727574	BANPAIS	02-jul-87	TEPIC 35	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	20.000	160.000	\$ 46.000,00	\$ 7.360.000,00
B	179	8735480	BANPAIS	17-ago-87	COLIMA 427	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.980	35.000	629.300	\$ 80.000,00	\$ 50.344.000,00
B	181	8754676	BANPAIS	23-nov-87	MANZANILLO 133	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	19.000	285.000	\$ 55.000,00	\$ 15.675.000,00
B	182	8809239	BANPAIS	22-feb-88	COLIMA 77	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	30.000	300.000	\$ 80.000,00	\$ 24.000.000,00
B	184	8827332	BANPAIS	30-may-88	QUERETARO 137	ROMA	TERRENO	REGULAR	14.000	37.000	527.800	\$ 80.000,00	\$ 42.224.000,00

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	TIPO	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	184	8831583	BANPAIS	22-jun-88	TONALA 60	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	56.000	1120.000	\$ 150.000.00	\$ 168.000.000.00
B	184	8832081	BANPAIS	24-jun-88	SINALOA 123	ROMA	TERRENO LIBRE	REGULAR	6.670	37.000	250.790	\$ 150.000.00	\$ 37.618.500.00
B	185	8801716	BANPAIS	16-oct-88	COLIMA 427	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.980	35.000	629.300	\$ 80.000.00	\$ 50.344.000.00
B	193	4428	BANCA CREMI	24-may-90	TONALA 60	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	58.000	1120.000	\$ 200.000.00	\$ 224.000.000.00
												\$ 72.125.00	

B	199	127-91	BANCA CREMI	28-jun-91	CORDOBA 16	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.420	54.180	2347.990	\$ 600.000.00	\$ 1.408.794.000.00
B		177-92	BANCA CREMI	29-abr-92	CHIHUAHUA 155	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	8.350	27.480	201.000	\$ 1.200.000.00	\$ 241.200.000.00
B		260-92	BANCA CREMI	27-jul-92	CORDOBA 16	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	40.420	54.180	2347.990	\$ 1.500.000.00	\$ 3.521.985.000.00
B		93 05419	BANCA CREMI	15-jul-93	CAMPECHE 86	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	21.850	210.880	\$ 2.000.00	\$ 421.760.00
B		39/93	SR. JOSE A. LABARTHE	26-mar-93	ZACATECAS 88	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.000	37.500	637.500	\$ 900.00	\$ 573.750.00
B		93 02360	BANCA CREMI	24-mar-93	MANZANILLO 52	ROMA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.500	7.650	102.600	\$ 1.500.00	\$ 153.900.00
B		754833	BANPAIS	16-mar-94	COLIMA 71	ROMA	EDIFICIO DE OFICINAS	REGULAR	10.000	30.000	300.000	\$ 1.600.00	\$ 480.000.00
B		760473	BANPAIS	07-jun-94	GUANAJUATO 228	ROMA	EDIFICIO DE PRODUCTOS	IRREGULAR	10.000	36.300	314.750	\$ 2.700.00	\$ 849.825.00
B		783420	BANPAIS	08-ago-94	CHIAPAS 55	ROMA	EDIFICIO DE OFICINAS	REGULAR	9.000	15.660	139.770	\$ 2.000.00	\$ 279.540.00
B		783445	BANPAIS	11-nov-94	COLIMA 213	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	40.920	818.400	\$ 2.000.00	\$ 1.636.800.00
												\$ 331.270.00	

B		97019962	BANCO UNION	24-jun-97	ANAHUAC 8	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.500	14.540	123.590	\$ 2.100.00	\$ 259.539.00
B		38	TESORERIA	11-nov-97	TUXPAN 75	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.820	17.500	236.620	\$ 2.200.00	\$ 520.564.00
B		105	CARMEN CAMACHO	02-mar-98	MONTERREY 217	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.500	11.000	72.425	\$ 2.700.00	\$ 195.547.50
B		150	VICTOR GRANADOS	13-nov-00	AGUASCALIENTES 40	ROMA SUR	CASA DE PRODUCTOS	REGULAR	10.000	25.000	250.000	\$ 3.900.00	\$ 975.000.00
B		54-00	ING. RENE CARRANZA	15-may-00	QUERETARO 244	ROMA SUR	LOCAL COMERCIAL Y OFICINAS	REGULAR	7.000	36.500	255.500	\$ 3.700.00	\$ 945.350.00
												\$ 2.920.00	

ROMA B avaluos



COL. ROMA ARTERIAS "B" HEMEROTECA.

	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	04-ene-70	ENRE TONALA Y MONTERREY 2 CUADRAS INSURG.	ROMA	TERRENO	15.000	52.133	782.000	\$ 800.00	\$ 625,600.00
B	05-ene-70	ZACATECAS	ROMA	TERRENO	14.000	43.500	609.000	\$ 900.00	\$ 548,100.00
B	05-ene-70	DURANGO	ROMA	TERRENO			370.000	\$ 1,350.00	\$ 499,500.00
B	06-ene-70	MANZANILLO	ROMA	TERRENO	12.000	17.000	207.260	\$ 1,833.45	\$ 380,000.00
B	10-ene-70	DURANGO CASI ESQ. FRONTERA	ROMA	TERRENO			1642.000	\$ 1,400.73	\$ 2,300,000.00
B	24-ene-70	MEDELLIN 311	ROMA	TERRENO			322.000	\$ 1,100.00	\$ 354,200.00
B	01-feb-70	MONTERREY 414 ENTRE VIADUCTO Y O. MUNDIAL	ROMA	TERRENO	13.000	40.308	524.000	\$ 850.00	\$ 445,400.00
B	14-feb-70	GUANAJUATO 222	ROMA	TERRENO	18.000	42.000	756.000	\$ 920.00	\$ 695,520.00
B	15-feb-70	TLAXCALA ESQ. NAUTLA	ROMA	TERRENO	10.500	12.500	131.250	\$ 920.00	\$ 120,750.00
B	21-feb-70	HUATUSCO 24-A	ROMA	TERRENO	21.000	20.000	420.000	\$ 1,300.00	\$ 546,000.00
B	22-feb-70	AV. YUCATAN Y ZACATECAS	ROMA	TERRENO			1561.000	\$ 1,650.00	\$ 2,575,650.00
B	14-mar-70	PUEBLA ENTRE VALLADOLID Y MEDELLIN	ROMA	TERRENO			506.250	\$ 1,500.00	\$ 759,375.00
B	15-mar-70	MICHOACAN 5 CONTRA ESQ. WOOLWORTH	ROMA	TERRENO	14.000	25.000	350.000	\$ 2,200.00	\$ 770,000.00
B	03-may-70	SAN LUIS POTOSI 108	ROMA	TERRENO			912.000	\$ 1,100.00	\$ 1,003,200.00
B	10-may-70	MONTERREY 414 ENTRE VIADUCTO Y O. MUNDIAL	ROMA	TERRENO	13.000	40.308	524.000	\$ 800.00	\$ 419,200.00
B	10-may-70	QUERETARO FRENTE A HOSP. SANTA ELENA	ROMA	TERRENO			440.290	\$ 1,135.62	\$ 500,000.00
B	06-ago-70	AMSTERDAM Y MICHOACAN	ROMA	TERRENO			1587.800	\$ 2,000.00	\$ 3,175,600.00
B	22-ago-70	ZACATECAS CASI ESQ. ORIZABA	ROMA	TERRENO			641.000	\$ 1,400.00	\$ 897,400.00
B	03-oct-70	QUERETARO 76	ROMA	TERRENO			630.000	\$ 800.00	\$ 504,000.00
B	06-nov-70	PUEBLA 250	ROMA	TERRENO	20.000	37.500	750.000	\$ 1,600.00	\$ 1,200,000.00
B	06-nov-70	ZACATECAS CASI ESQ. ORIZABA	ROMA	TERRENO			641.000	\$ 1,800.00	\$ 1,153,800.00
B	06-feb-71	CERCA INSURGENTES Y BAJA CALIFORNIA	ROMA	TERRENO			433.000	\$ 3,300.00	\$ 1,428,900.00
B	19-feb-71	ZACATECAS PROXIMO A INSURGENTES	ROMA	TERRENO			420.000	\$ 1,200.00	\$ 504,000.00
B	09-may-71	CAMPECHE 195	ROMA	TERRENO	12.000	36.000	432.000	\$ 2,000.00	\$ 864,000.00
B	25-jun-71	TAMPICO A MEDIA CUADRA	ROMA	TERRENO					
B	15-jul-71	DE AV. CHAPULTEPEC	ROMA	TERRENO	17.500	30.000	525.000	\$ 2,200.00	\$ 1,155,000.00
B	15-jul-71	ZACATECAS A 2 CUADRAS DE AV. CUAUHTEMOC	ROMA	TERRENO			545.000	\$ 1,200.00	\$ 654,000.00
B	15-ago-71	SINALOA 124	ROMA	TERRENO			650.000	\$ 2,150.00	\$ 1,397,500.00
B	20-ago-71	SINALOA 124	ROMA	TERRENO			650.000	\$ 2,130.00	\$ 1,384,500.00
B	11-sep-71	TUXPAN 45	ROMA	TERRENO	10.000	24.000	240.000	\$ 1,800.00	\$ 432,000.00
B	18-sep-71	TONALA 207	ROMA	TERRENO	11.000	36.000	396.000	\$ 1,500.00	\$ 594,000.00
B	15-oct-71	ZACATECAS 176	ROMA	TERRENO			417.000	\$ 1,000.00	\$ 417,000.00
B	02-oct-71	TEPIC 109	ROMA	TERRENO	17.370	47.462	824.420	\$ 2,000.00	\$ 1,648,840.00
B	02-oct-71	JALAPA 208	ROMA	TERRENO			420.000	\$ 1,142.86	\$ 480,000.00
B	10-oct-71	SINALOA 124	ROMA	TERRENO			650.000	\$ 2,000.00	\$ 1,300,000.00
B	24-dic-71	MERIDA	ROMA	TERRENO			296.000	\$ 1,512.00	\$ 447,552.00
B	03-dic-71	CULIACAN CERCA CAMPECHE	ROMA	TERRENO	10.000	23.000	230.000	\$ 1,800.00	\$ 414,000.00
B	04-ene-72	PUEBLA 250 ENTRE MEDELLIN Y VALLADOLID	ROMA	TERRENO			750.000	\$ 1,550.00	\$ 1,162,500.00
B	11-ene-72	CULIACAN CERCA CAMPECHE	ROMA	TERRENO	10.000	23.000	230.000	\$ 1,800.00	\$ 414,000.00
B	17-mar-72	ZACATCAS 176	ROMA	TERRENO			417.000	\$ 1,200.00	\$ 500,400.00
B	14-abr-72	CULIACAN CERCA CAMPECHE	ROMA	TERRENO	10.000	23.000	230.000	\$ 1,800.00	\$ 414,000.00
B	21-abr-72	FRONTRA 135	ROMA	TERRENO	10.000	20.000	200.000	\$ 2,500.00	\$ 500,000.00

	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	19-may-72	MONTERREY 280	ROMA	TERRENO			500.000	\$ 1,300.00	\$ 650,000.00
B	26-may-72	MERIDA	ROMA	TERRENO			320.000	\$ 1,093.75	\$ 350,000.00
B	02-jul-72	SINALOA 64	ROMA	TERRENO	10.000	20.000	200.000	\$ 1,600.00	\$ 320,000.00
B	23-jul-72	TABASCO INMEDIATO A INSURG	ROMA	TERRENO	12.000	20.900	250.800	\$ 2,100.00	\$ 526,680.00
B	12-ago-72	PUEBLA 250 ENTRE MEDELLIN Y VALLADOLID	ROMA	TERRENO			750.000	\$ 1,500.00	\$ 1,125,000.00
B	08-sep-72	SINALOA 64	ROMA	TERRENO	10.000	20.000	200.000	\$ 1,450.00	\$ 290,000.00
B	01-oct-72	TUXPAN ENTRE TEHUANTEPEC Y Q ROO	ROMA	TERRENO	11.000	27.273	300.000	\$ 1,800.00	\$ 540,000.00
B	13-oct-72	QUERETARO	ROMA	TERRENO			635.000	\$ 1,100.00	\$ 698,500.00
B	15-oct-72	CHIHUAHUA ENTRE MONTERREY Y TONALA	ROMA	TERRENO			234.000	\$ 1,700.00	\$ 397,800.00
B	05-nov-72	CHIAPAS	ROMA	TERRENO			783.000	\$ 1,300.00	\$ 1,017,900.00
B	10-nov-72	COAHUILA 30	ROMA	TERRENO			775.000	\$ 1,500.00	\$ 1,162,500.00
B	12-nov-72	ZACATECAS 184 Y 186	ROMA	TERRENO	16.000	37.875	606.000	\$ 1,100.00	\$ 666,600.00
B	12-nov-72	TLAXCALA ESQ. NAUTLA	ROMA	TERRENO			264.300	\$ 2,100.00	\$ 555,030.00
B	17-nov-72	TEHUANTEPEC 199	ROMA	TERRENO	15.000	17.000	255.000	\$ 2,200.00	\$ 561,000.00
B	24-nov-72	MONTERREY 280	ROMA	TERRENO			500.000	\$ 1,250.00	\$ 625,000.00
B	08-dic-72	MONTERREY ENTRE ZACATECAS Y GUANAJUATO	ROMA	TERRENO			410.000	\$ 1,682.93	\$ 690,000.00
B	14-ene-73	CAMPECHE CASI INSURGENTES	ROMA	TERRENO	12.000	30.000	360.000	\$ 1,810.00	\$ 651,600.00
B	28-ene-73	TLAXCALA ESQ. NAUTLA	ROMA	TERRENO			264.300	\$ 1,985.00	\$ 524,635.50
B	04-feb-73	TAMPICO 13	ROMA	TERRENO	17.500	30.000	525.000	\$ 1,775.00	\$ 931,875.00
B	18-mar-73	GUANAJUATO 122	ROMA	TERRENO			384.000	\$ 1,175.00	\$ 451,200.00
B	18-mar-73	TLAXCALA ESQ. NAUTLA	ROMA	TERRENO			264.300	\$ 1,985.00	\$ 524,635.50
B	13-may-73	TABASCO 313	ROMA	TERRENO			412.000	\$ 1,800.00	\$ 741,600.00
B	03-ago-73	GUANAJUATO 122	ROMA	TERRENO			384.000	\$ 1,100.00	\$ 422,400.00
B	05-oct-73	QUERETARO 38	ROMA	TERRENO	10.000	38.000	380.000	\$ 1,500.00	\$ 570,000.00
B	28-oct-73	DURANGO ESQ. TONALA	ROMA	TERRENO			1100.000	\$ 1,950.00	\$ 2,145,000.00
B	30-nov-73	QUERETARO 38	ROMA	TERRENO	10.000	38.000	380.000	\$ 1,400.00	\$ 532,000.00
B	11-ene-74	QUERETARO 38	ROMA	TERRENO	10.000	38.000	380.000	\$ 1,400.00	\$ 532,000.00
B	04-feb-74	CULIACAN CERCA CAMPECHE	ROMA	TERRENO	10.000	23.000	230.000	\$ 1,800.00	\$ 414,000.00
B	06-abr-74	COLIMA 373	ROMA	TERRENO			606.000	\$ 1,750.00	\$ 1,060,500.00
B	21-may-74	BAJIO Y VIADUCTO	ROMA	TERRENO			136.400	\$ 1,612.90	\$ 220,000.00
B	01-jun-74	AGUASCALIENTES 50	ROMA	TERRENO			375.000	\$ 1,700.00	\$ 637,500.00
B	21-jun-74	FRONTERA Y MORELIA	ROMA	TERRENO	15.000	40.900	613.500	\$ 2,000.00	\$ 1,227,000.00
B	12-jul-74	TEHUANTEPEC 12	ROMA	TERRENO	15.000	40.000	600.000	\$ 1,600.00	\$ 960,000.00
B	06-sep-74	CORDOBA 11	ROMA	TERRENO			1150.000	\$ 2,100.00	\$ 2,415,000.00
B	28-sep-74	TONALA 209	ROMA	TERRENO	11.000	35.800	393.800	\$ 1,500.00	\$ 590,700.00
B	18-nov-74	CHIHUAHUA Y ORIZABA	ROMA	TERRENO	24.000	20.000	480.000	\$ 2,200.00	\$ 1,056,000.00
B	18-nov-74	TONALA Y CIHUAHUA	ROMA	TERRENO			1080.000	\$ 2,350.00	\$ 2,538,000.00
B	11-ene-75	TONALA Y CIHUAHUA	ROMA	TERRENO			1080.000	\$ 2,250.00	\$ 2,430,000.00
B	12-ene-75	TONALA Y CIHUAHUA	ROMA	TERRENO			1080.000	\$ 2,200.00	\$ 2,376,000.00
B	15-feb-75	AGUASCALIENTES 50	ROMA	TERRENO			375.000	\$ 1,700.00	\$ 637,500.00
B	02-may-75	MERIDA 15	ROMA	TERRENO			1540.000	\$ 2,300.00	\$ 3,542,000.00
B	03-may-75	QUERETARO 80 ENTRE JALAPA Y CORDOBA	ROMA	TERRENO			642.000	\$ 1,500.00	\$ 963,000.00
B	06-jun-75	TONALA Y CIHUAHUA	ROMA	TERRENO			1080.000	\$ 2,000.00	\$ 2,160,000.00
B	08-jun-75	ZACATECAS 123	ROMA	TERRENO			870.000	\$ 1,550.00	\$ 1,348,500.00
B	25-jul-75	QUERETARO 34	ROMA	TERRENO			365.000	\$ 2,000.00	\$ 730,000.00
B	29-ago-75	MONTERREY 149	ROMA	TERRENO			410.000	\$ 6,097.56	\$ 2,500,000.00
B	01-nov-75	MONTERREY 170	ROMA	TERRENO			600.000	\$ 1,200.00	\$ 720,000.00
B	24-oct-75	TONALA Y CIHUAHUA	ROMA	TERRENO			1080.000	\$ 2,100.00	\$ 2,268,000.00
								\$ 1,677.66	

	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	16-ene-76	CORDOBA JUNTO AL 7	ROMA	TERRENO			1150.000	\$ 1,750.00	\$ 2,012,500.00
B	19-sep-76	TONALA	ROMA	TERRENO	14.500	39.793	577.000	\$ 1,850.00	\$ 1,067,450.00
B	12-nov-76	TONALA 312	ROMA	TERRENO	14.500	38.414	557.000	\$ 1,975.00	\$ 1,100,075.00
B	07-may-77	ORIZABA 34	ROMA	TERRENO			1475.000	\$ 3,000.00	\$ 4,425,000.00
B	01-jul-77	CHIAPAS 35	ROMA	TERRENO			279.000	\$ 2,200.00	\$ 613,800.00
B	15-jul-77	MERIDA 15	ROMA	TERRENO			1540.000	\$ 3,000.00	\$ 4,620,000.00
B	13-ago-77	ESQUINA DE PUEBLA Y CORDOBA	ROMA	TERRENO			1090.000	\$ 3,211.01	\$ 3,500,000.00
B	13-ene-78	CHIAPAS 35	ROMA	TERRENO			279.000	\$ 2,500.00	\$ 697,500.00
B	22-sep-78	PUEBLA ENTRE MEDELLIN Y MONTERREY	ROMA	TERRENO	26.000	27.500	715.000	\$ 2,700.00	\$ 1,930,500.00
B	21-oct-78	CHIAPAS 35	ROMA	TERRENO			279.000	\$ 2,250.00	\$ 627,750.00
B	24-ago-80	MEDELLIN 335	ROMA	TERRENO			378.000	\$ 7,000.00	\$ 2,646,000.00
								\$ 2,857.82	

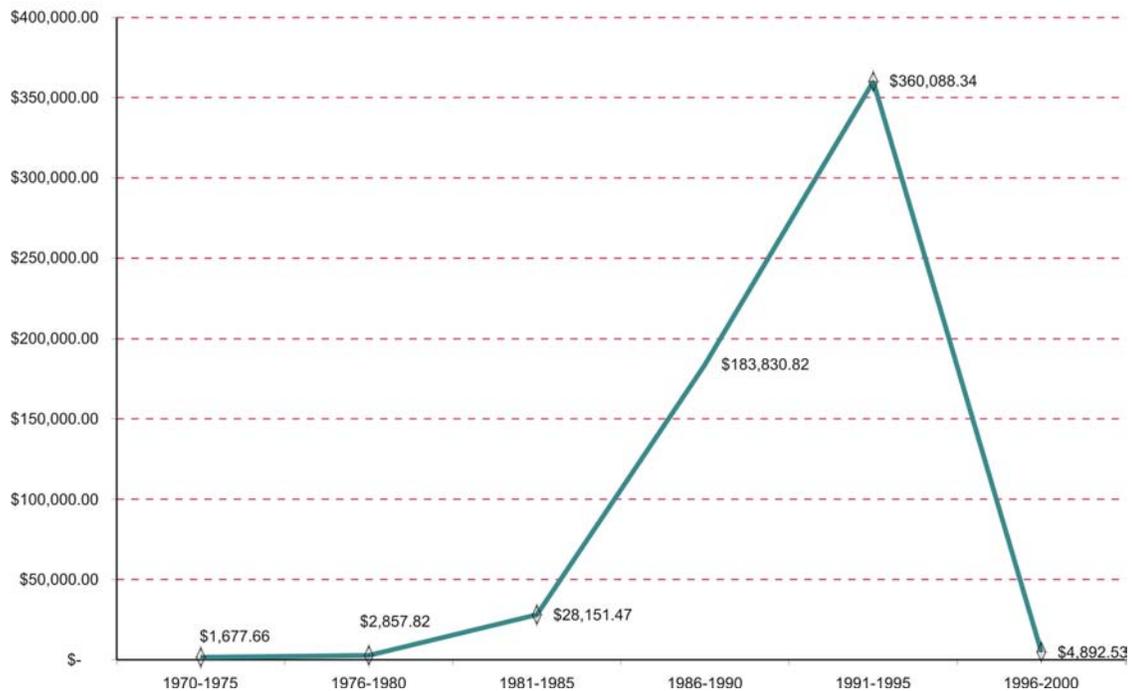
B	06-feb-81	TONALA 301	ROMA	TERRENO			201.000	\$ 10,945.27	\$ 2,200,000.00
B	21-feb-81	MEDELLIN 335	ROMA	TERRENO			378.000	\$ 6,500.00	\$ 2,457,000.00
B	14-mar-81	MEDELLIN 335	ROMA	TERRENO			378.000	\$ 5,500.00	\$ 2,079,000.00
B	20-mar-81	QUERETARO 220	ROMA	TERRENO	10.000	36.000	360.000	\$ 11,500.00	\$ 4,140,000.00
B	06-nov-81	SAN LUIS POTOSI ENTRE MEDELLIN Y MONTERREY	ROMA	TERRENO	12.000	32.000	384.000	\$ 9,500.00	\$ 3,648,000.00
B	29-ago-82	ESQ. JALAPA CON NAYARIT	ROMA	TERRENO			500.000	\$ 25,000.00	\$ 12,500,000.00
B	27-feb-83	DURANGO ENTRE MERIDA Y CORDOBA	ROMA	TERRENO	10.000	20.000	200.000	\$ 60,000.00	\$ 12,000,000.00
B	19-mar-83	DURANGO ENTRE MERIDA Y CORDOBA	ROMA	TERRENO	9.250	41.000	200.000	\$ 57,500.00	\$ 11,500,000.00
B	19-mar-83	TEHUANTEPEC 252	ROMA	TERRENO	8.000	22.000	176.000	\$ 20,000.00	\$ 3,520,000.00
B	10-sep-83	TEHUANTEPEC 252-A	ROMA	TERRENO			180.000	\$ 16,666.67	\$ 3,000,000.00
B	17-may-85	MONTERREY ESQ. TEPEJI	ROMA	TERRENO			217.000	\$ 46,082.95	\$ 10,000,000.00
B	21-jun-85	MONTERREY ESQ. TEPEJI	ROMA	TERRENO			217.000	\$ 41,474.65	\$ 9,000,000.00
B	09-ago-85	MONTERREY ESQ. TEPEJI	ROMA	TERRENO			217.000	\$ 55,299.54	\$ 12,000,000.00
								\$ 28,151.47	

B	07-mar-86	QUERETARO 100	ROMA	TERRENO	6.250	24.000	150.000	\$ 43,333.33	\$ 6,500,000.00
B	14-mar-86	SAN LUIS POTOSI 76	ROMA	TERRENO			742.000	\$ 30,000.00	\$ 22,260,000.00
B	16-may-86	COAHUILA 28	ROMA	TERRENO			987.000	\$ 22,000.00	\$ 21,714,000.00
B	05-jun-86	GUANAJUATO 153	ROMA	TERRENO			198.000	\$ 42,000.00	\$ 8,316,000.00
B	03-ago-86	ZACATECAS 148	ROMA	TERRENO			263.000	\$ 42,000.00	\$ 11,046,000.00
B	07-feb-87	ZACATECAS 28	ROMA	TERRENO			241.000	\$ 60,000.00	\$ 14,460,000.00
B	08-mar-87	OAXACA 131	ROMA	TERRENO			542.000	\$ 80,000.00	\$ 43,360,000.00
B	14-mar-87	YUCATAN Y QUERETARO	ROMA	TERRENO			383.000	\$ 65,000.00	\$ 24,895,000.00
B	07-jun-87	ZACATECAS 130	ROMA	TERRENO			300.000	\$ 66,666.67	\$ 20,000,000.00
B	30-nov-88	GUANAJUATO 43					400.000	\$ 287,500.00	\$ 115,000,000.00
B	19-ene-89	TLAXCALA ENTRE MONTERREY Y TONALA	ROMA	TERRENO	16.000	48.000	756.000	\$ 423,280.42	\$ 320,000,000.00
B	13-mar-89	SINALOA 26	ROMA	TERRENO			330.000	\$ 454,545.45	\$ 150,000,000.00
B	21-jul-89	GUANAJUATO 43	ROMA	TERRENO			400.000	\$ 377,500.00	\$ 151,000,000.00
B	21-jul-89	MINATITLAN Y AGUASCALIENTES ESQ.	ROMA	TERRENO			220.000	\$ 363,636.36	\$ 80,000,000.00
B	18-oct-89	MINATITLAN Y AGUASCALIENTES ESQ.	ROMA	TERRENO			400.000	\$ 400,000.00	\$ 160,000,000.00
								\$ 183,830.82	

	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	13-ene-91	TABASCO 44	ROMA	TERRENO	8.000	34.000	272.000	\$ 735,294.12	\$ 200,000,000.00
B	22-oct-91	MONTERREY ESQ. SINALOA	ROMA	TERRENO			785.000	\$ 1,050,000.00	\$ 824,250,000.00
B	24-mar-92	TABASCO ESQ. MORELIA	ROMA	TERRENO			273.000	\$ 1,080,586.08	\$ 295,000,000.00
B	29-oct-93	queretaro 55	ROMA	TERRENO			566.000	\$ 1,413.43	\$ 800,000.00
B	23-feb-94	queretaro 55	ROMA	TERRENO			566.000	\$ 1,413.43	\$ 800,000.00
B	14-jul-94	QUERETARO 55	ROMA	TERRENO			566.000	\$ 1,280.92	\$ 725,000.00
B	19-ago-95	MONTERREY Y AGUASCALIENTES	ROMA	TERRENO			208.000	\$ 2,884.62	\$ 600,000.00
B	16-nov-95	INSURGENTES ESQ. URUAPAN	ROMA	TERRENO			217.000	\$ 7,834.10	\$ 1,700,000.00
								\$ 360,088.34	

B	25-feb-96	MEDELLIN 350	ROMA	TERRENO			500.000	\$ 2,365.93	\$ 1,500,000.00
B	18-abr-97	COSTADO TEATRO SILVIA PINAL	ROMA	TERRENO			634.000	\$ 2,839.12	\$ 1,800,000.00
B	17-ene-99	MONTERREY 78	ROMA	TERRENO			132.000	\$ 4,545.45	\$ 600,000.00
B	20-jun-99	MONTERREY 78	ROMA	TERRENO			132.000	\$ 4,924.24	\$ 650,000.00
B	12-jul-00	SOBRE COLIMA	ROMA	TERRENO			613.000	\$ 9,787.93	\$ 6,000,000.00
								\$ 4,892.53	

ROMA B hemeroteca



COLONIA ROMA, ARTERIAS "C" AVALUOS

LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	TIPO	FRENTE	FONDO	SUP M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL	
C	56	2399	BANCO AZTECA S.A.	08-feb-71	MISANTLA 45	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.200	14.650	90.830	\$ 725.00	\$ 65,851.75
C	56	2401	BANCO AZTECA S.A.	08-feb-71	URES 68	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	8.000	26.000	206.400	\$ 780.00	\$ 160,992.00
C	60	1888	BANCO AZTECA S.A.	26-ago-71	TAPACHULA 67	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	12.000	118.200	\$ 1,000.00	\$ 118,200.00
C	76	A066/4	BANCO AZTECA S.A.	31-ene-74	MISANTLA 29	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.870	15.840	233.000	\$ 900.00	\$ 209,700.00
C	82	AI-4-1-4	BANCO AZTECA S.A.	04-oct-74	ACTOPAN 11 Y 11BIS	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	18.980	189.750	\$ 1,000.00	\$ 189,750.00
C	83	AA-11-10-4	BANCO AZTECA S.A.	11-dic-74	ACTOPAN 4	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.600	9.900	116.000	\$ 1,300.00	\$ 150,800.00
C	88	AL-27-4-5	BANCO AZTECA S.A.	27-jun-75	PIEDRAS NEGRAS 15	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	11.000	110.000	\$ 1,300.00	\$ 143,000.00
\$ 1,000.71													

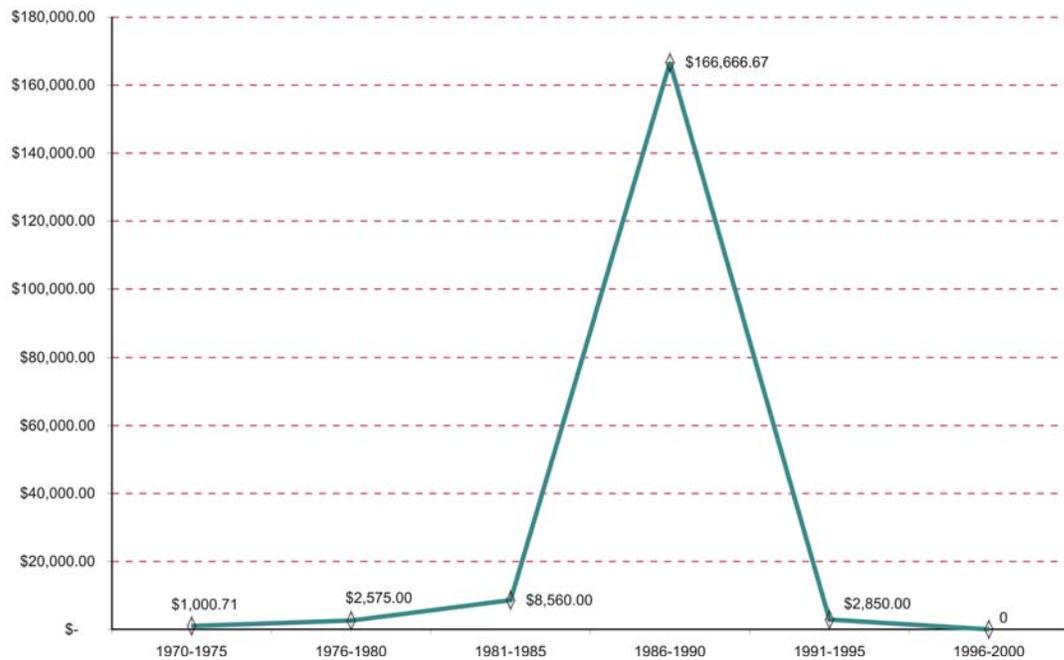
C	100	A1-26-7-6	BANCO AZTECA S.A.	26-oct-76	IGUALA 26	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.000	27.500	385.000	\$ 1,300.00	\$ 500,500.00
C	103	AN-17-6-7	BANCO AZTECA S.A.	17-mar-77	REAL DE ROMITA 11	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.000	15.000	100.000	\$ 3,000.00	\$ 300,000.00
C	130	P-VI-523-80	LIC. JOAQUIN F. OSEGUERA	17-jun-80	PIEDRAS NEGRAS 7	ROMA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.600	11.000	72.600	\$ 3,000.00	\$ 217,800.00
C	132	B-IX-775-80	BANPAIS	17-jun-80	PIEDRAS NEGRAS 7	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.600	11.000	72.600	\$ 3,000.00	\$ 217,800.00
\$ 2,575.00													

C	137	B-3-271-1	BANPAIS	05-mar-81	TAPACHULA 3	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.110	20.390	118.090	\$ 2,300.00	\$ 271,607.00
C	143	B-8-934-1	BANPAIS	25-ago-81	IGUALA 26	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.000	27.500	385.000	\$ 5,000.00	\$ 1,925,000.00
C	149	B-6-396-2	BANPAIS	02-jun-82	IGUALA 26	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.000	27.500	385.000	\$ 6,500.00	\$ 2,502,500.00
C	155	B-12-1019-2	BANPAIS	10-dic-82	URES 47	ROMA SUR	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.260	5.410	59.000	\$ 9,000.00	\$ 531,000.00
C	165	B-10-403-4	BANPAIS	18-oct-84	PRIV. DE GUADALAJARA 9	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.000	10.000	74.000	\$ 20,000.00	\$ 1,480,000.00
\$ 8,560.00													

C	176	8702731	BANPAIS	23-ene-87	IGUALA 8	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	27.500	412.500	\$ 30,000.00	\$ 12,375,000.00
C	190	8940212	BANPAIS	03-ago-89	URUAPAN 11	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.000	21.700	153.370	\$ 250,000.00	\$ 38,342,500.00
C	192	3442	BANCA CREMI	26-abr-90	JOSE ALVARADO 38	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.500	14.710	95.640	\$ 220,000.00	\$ 21,040,800.00
\$ 166,666.67													

C		972768	BANCO UNION	21-jul-94	NAUTLA 30	ROMA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.500	21.140	179.690	\$ 2,700.00	\$ 485,163.00
C		114/94	ING. FEDERICO SCHROEDER INCLAN	07-jun-94	SOMBRETE 522	ROMA	EDIFICIO COMERCIAL	REGULAR	17.300	17.840	308.630	\$ 3,000.00	\$ 925,890.00
\$ 2,850.00													

ROMA C avaluos



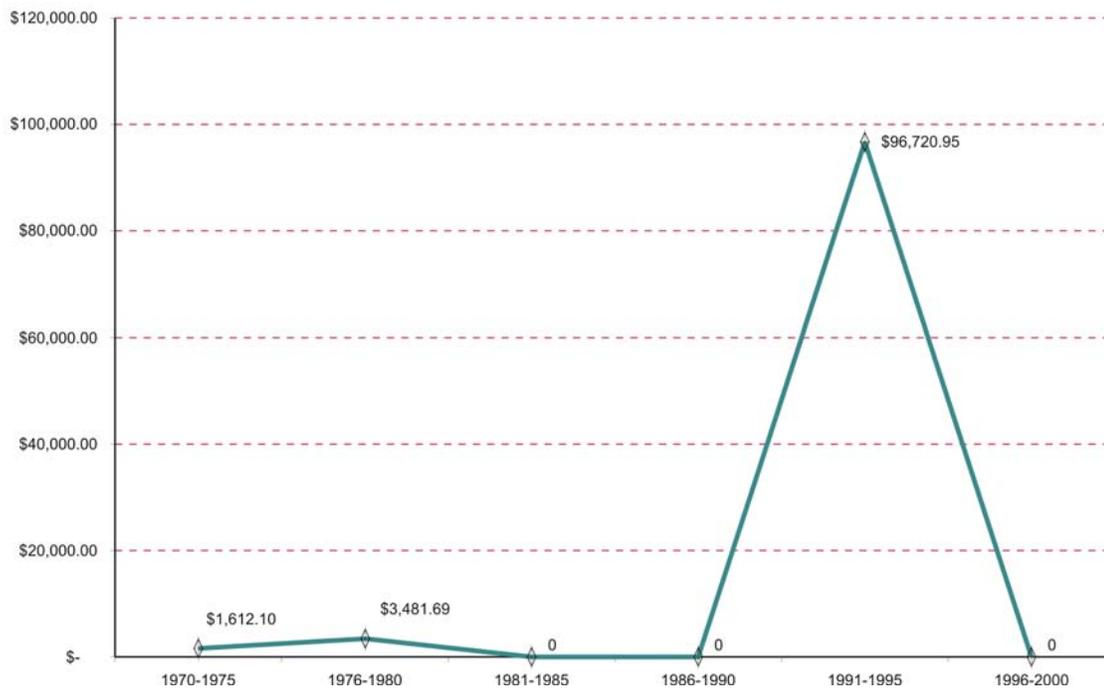
COLONIA ROMA, ARTERIAS "C" HEMEROTECA

	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
C	01-feb-70	ENSENADA 47 "C"	ROMA	TERRENO			552.000	\$ 1,800.00	\$ 993,600.00
C	28-nov-71	FLORA 2 ENTRE PUEBLA Y CHAPULTEPEC	ROMA	TERRENO			155.000	\$ 1,548.39	\$ 240,000.00
C	27-jul-73	TOLUCA 4	ROMA	TERRENO			75.000	\$ 1,600.00	\$ 120,000.00
C	09-ago-74	TOLUCA CASI ESQ. B. CALIF.	ROMA	TERRENO			750.000	\$ 1,500.00	\$ 1,125,000.00
								\$ 1,612.10	

C	31-oct-76	TOLUCA 45	ROMA	TERRENO	18.000	22.000	396.000	\$ 2,398.99	\$ 950,000.00
C	06-nov-76	TOLUCA 45	ROMA	TERRENO	18.000	22.000	396.000	\$ 2,777.78	\$ 1,100,000.00
C	17-feb-79	TOLUCA 4	ROMA	TERRENO			750.000	\$ 4,250.00	\$ 3,187,500.00
C	30-jun-79	TOLUCA 4	ROMA	TERRENO			750.000	\$ 4,500.00	\$ 3,375,000.00
								\$ 3,481.69	

C	18-jul-91	CDA GUAYMAS 18	ROMA	TERRENO			130.000	\$ 1,038,461.54	\$ 135,000,000.00
								\$ 1,038,461.54	

ROMA C hemeroteca



Listado de avalúos practicados en este perímetro durante las tres décadas que abarca el estudio

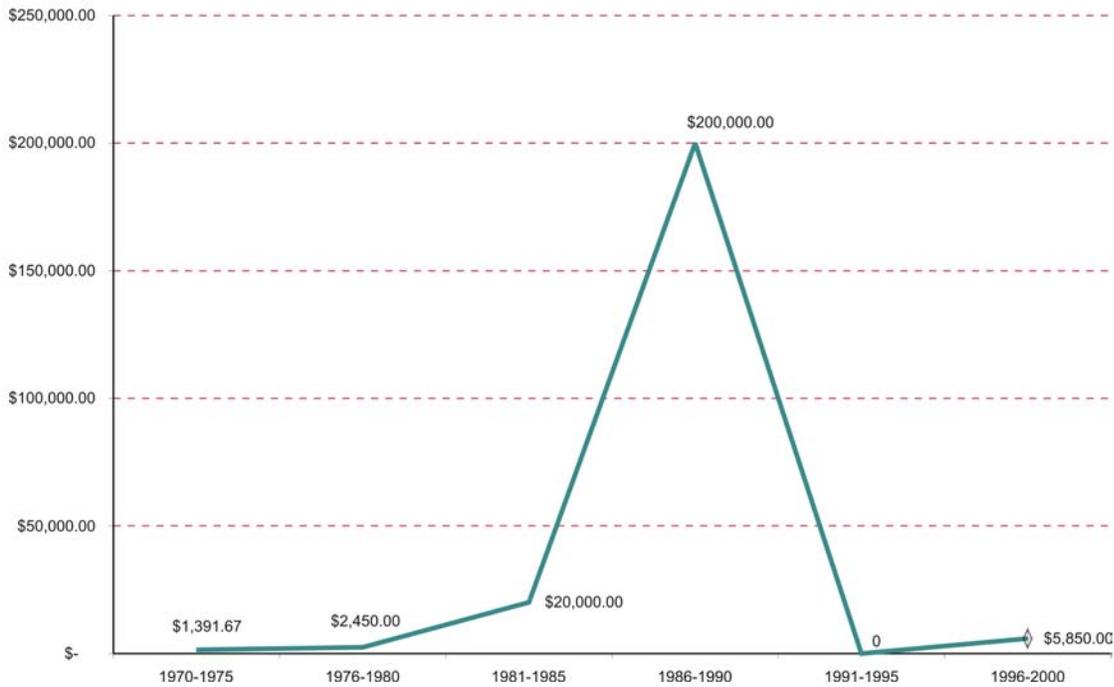
	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	TIPO	FRENTE	FONDO	SUP M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
C	49	20070	BANCO HIPOTECARIOAZTECA S.A.	19-ene-70	ZITACUARO 45	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.750	16.000	142.000	\$ 700.00	\$ 99,400.00
B	50	20275	BANCO HIPOTECARIOAZTECA S.A.	02-mar-70	VALLADOLID 34	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.500	40.140	341.190	\$ 2,700.00	\$ 921,213.00
B	52	20935	BANCO HIPOTECARIOAZTECA S.A.	17-jul-70	YAUITEPEC 48	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.500	18.000	297.000	\$ 720.00	\$ 213,840.00
B	52	RREP. 16956	BANCO HIPOTECARIOAZTECA S.A.	17-jul-70	VICENTE SUAREZ 98	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.000	16.500	264.000	\$ 700.00	\$ 184,800.00
A	52	1817	BANCO AZTECA S.A.	01-ago-70	AV. CHAPULTEPEC 556	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.730	20.000	255.860	\$ 1,500.00	\$ 383,790.00
B	53	2074	BANCO AZTECA S.A.	22-oct-70	PUEBLA 413 Y 413A	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES EDIFICIO BAJO REGIMEN DE CONDOMINIO	REGULAR	9.800	20.000	200.000	\$ 850.00	\$ 170,000.00
B	56	2428	BANCO AZTECA S.A.	12-feb-71	ATLIXCO 24	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	19.500	234.000	\$ 1,200.00	\$ 280,800.00
B	57	2564	BANCO AZTECA S.A.	24-mar-71	YAUITEPEC 159	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.000	17.000	234.000	\$ 950.00	\$ 222,300.00
B	58	2734	BANCO AZTECA S.A.	15-may-71	ZAMORA 117	CONDESA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.500	20.000	149.850	\$ 1,300.00	\$ 194,805.00
B	58	2902	BANCO AZTECA S.A.	29-jun-71	FERNANDO MONTES DE OCA 113	CONDESA	CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	7.500	19.000	147.000	\$ 1,200.00	\$ 176,400.00
A	63	A099/2	BANCO AZTECA S.A.	29-feb-72	AV. MAZATLAN 29	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	20.000	200.000	\$ 1,250.00	\$ 250,000.00
B	63	A100/2	BANCO AZTECA S.A.	29-feb-72	AV. AMSTERDAM 147	CONDESA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	29.000	348.000	\$ 1,250.00	\$ 435,000.00
B	64	A110/2	BANCO AZTECA S.A.	01-mar-72	VICENTE SUAREZ 102	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.000	13.150	144.650	\$ 1,100.00	\$ 159,115.00
B	64	A124/2	BANCO AZTECA S.A.	08-mar-72	AMATLAN 154	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.500	18.250	173.370	\$ 920.00	\$ 159,500.40
A	64	A165/2	BANCO AZTECA S.A.	10-abr-72	AV. MAZATLAN 34	CONDESA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	24.000	216.000	\$ 1,200.00	\$ 259,200.00
C	66	A413/2	BANCO AZTECA S.A.	14-ago-72	PRIV. MONTES DE OCA #1	CONDESA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.400	20.940	196.870	\$ 700.00	\$ 137,809.00
B	67	4472/2	BANCO AZTECA S.A.	05-sep-72	FRANCISCO MARQUEZ 155	CONDESA	TERRENO BALDIO	REGULAR	14.420	23.500	338.870	\$ 1,300.00	\$ 440,531.00
B	70	A139/3	BANCO AZTECA S.A.	14-mar-73	ZAMORA 69	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.350	37.500	1303.500	\$ 1,200.00	\$ 1,564,200.00
A	71	A093/3	BANCO HIPOTECARIOAZTECA S.A.	15-may-73	NUEVO LEON 103	CONDESA	CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.000	41.980	400.660	\$ 1,700.00	\$ 681,122.00
B	71	A407/3	BANCO AZTECA S.A.	27-jun-73	ATLIXCO 231	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.000	17.000	187.000	\$ 1,250.00	\$ 233,750.00
B	76	A115/4	BANCO AZTECA S.A.	19-feb-74	AV. JUANACATLAN 107	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.990	12.100	131.500	\$ 1,100.00	\$ 144,650.00
A	77	A184/4	BANCO AZTECA S.A.	13-mar-74	AV. DURANGO 263	CONDESA	TERRENO LIBRE	REGULAR	21.500	37.500	806.520	\$ 1,500.00	\$ 1,209,780.00
B	80	AJ-29-8-4	BANCO AZTECA S.A.	29-jul-74	MEXICALI 40	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	29.270	292.700	\$ 1,800.00	\$ 526,860.00
B	82	AI-22-3-4	BANCO AZTECA S.A.	22-oct-74	JUAN DE LA BARRERA 25 Y 27	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	27.210	58.250	1572.000	\$ 1,500.00	\$ 2,358,000.00
B	82	AI-15-8-4	BANCO AZTECA S.A.	15-oct-74	YAUITEPEC 56	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.000	12.500	87.500	\$ 1,100.00	\$ 96,250.00
B	82	AI-7-7-4	BANCO AZTECA S.A.	07-nov-74	GUADALAJARA 74	CONDESA	TERRENO	REGULAR	11.700	22.000	257.400	\$ 3,000.00	\$ 772,200.00
B	82	AI-1-1-4	BANCO AZTECA S.A.	01-oct-74	JUAN DE LA BARRERA 71	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	16.720	177.200	\$ 1,400.00	\$ 248,080.00
B	89	AJ-23-3-5	BANCO AZTECA S.A.	23-jul-75	AV. BENJAMIN HILL 209	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	8.450	16.710	147.310	\$ 2,000.00	\$ 294,620.00
A	89	AJ-23-2-5	BANCO AZTECA S.A.	23-jul-75	MAZATLAN 12	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	16.000	160.000	\$ 1,200.00	\$ 192,000.00
B	92	AL-14-1-5	BANCO AZTECA S.A.	14-oct-75	JUANACATLAN 193	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.420	28.220	284.680	\$ 3,200.00	\$ 910,976.00
C	92	AL-17-3-5	BANCO AZTECA S.A.	17-oct-75	TULA 8	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.330	14.400	119.950	\$ 1,250.00	\$ 149,937.50
B	96	AN-24-4-6	BANCO AZTECA S.A.	24-mar-76	ANTONIO SOLA 18	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	26.780	1500.000	\$ 1,500.00	\$ 2,250,000.00
B	97	AS-4-3-6	BANCO AZTECA S.A.	04-ago-76	ZAMORA 157	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	20.170	161.280	\$ 1,850.00	\$ 298,368.00
B	97	AS-17-3-6	BANCO AZTECA S.A.	17-ago-76	FDO. MONTES DE OCA 12	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.400	30.937	196.810	\$ 1,200.00	\$ 236,172.00
A	102	AA-16-4-7	BANCO AZTECA S.A.	16-feb-77	MAZATLAN 87	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.400	16.430	154.440	\$ 1,850.00	\$ 285,714.00
C	103	AN-4-6-7	BANCO AZTECA S.A.	04-mar-77	MISANTLA 17	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.000	14.951	104.600	\$ 1,300.00	\$ 135,980.00
C	103	AN-9-2-7	BANCO AZTECA S.A.	09-mar-77	TULA 16	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.330	14.400	119.950	\$ 1,500.00	\$ 179,925.00
B	106	AJ-27-3-7	BANCO AZTECA S.A.	27-jul-77	JUAN DE LA BARRERA 101	CONDESA	TERRENO LIBRE	REGULAR	14.500	43.000	623.500	\$ 1,960.00	\$ 1,222,060.00
A	107	AL-14-4-7	BANCO AZTECA S.A.	14-oct-77	AV. CHAPULTEPEC 626 ESQ. 13 DE SEPTIEMBRE	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	27.890	15.050	434.080	\$ 2,500.00	\$ 1,085,200.00
B	110	S-XII-5-4-7	BANCA SERFIN S.A.	05-dic-77	COZUMEL 34	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.500	20.000	164.000	\$ 2,500.00	\$ 410,000.00
B	111	S-I-107-8	BANCA SERFIN S.A.	25-ene-78	BENJAMIN HILL 163 ESQ. REYNOSA	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	16.000	10.860	204.310	\$ 2,000.00	\$ 408,620.00
B	112	S-I-10-3-8	BANCA SERFIN S.A.	10-ene-78	ACAPULCO 46	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.750	40.000	340.000	\$ 2,200.00	\$ 748,000.00
C	120	B-VII-902-9	BANPAIS	26-jul-79	PIEDRAS NEGRAS 7	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.600	11.000	72.600	\$ 3,000.00	\$ 217,800.00
A	125	O-VI-819-9	BANCO NACIONAL URBANO S.A.	05-jul-79	OAXACA 80	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	15.000	38.000	525.000	\$ 3,000.00	\$ 1,575,000.00
B	128	O-III-255-80	BANCO NACIONAL URBANO S.A.	24-mar-80	NOGALES 16	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	20.000	220.000	\$ 2,200.00	\$ 484,000.00
B	132	B-X-875-80	BANPAIS	02-oct-80	OMETUSCO 34	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.000	27.550	455.250	\$ 2,700.00	\$ 1,229,175.00
B	132	B-IX-797-80	BANPAIS	08-sep-80	ATLIXCO 27	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.450	10.350	97.800	\$ 2,500.00	\$ 244,500.00
B	135	901005	BANCO OBRERO S.A.	20-ene-81	AMATLAN 61	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	15.250	228.750	\$ 4,000.00	\$ 915,000.00
B	141	B-6-620-1	BANPAIS	16-jun-81	SALTILLO 65	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	19.570	156.000	\$ 4,000.00	\$ 624,000.00
C	145	B-11-1184-1	BANPAIS	17-nov-81	2DA CALLE DE TORREON 22	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.500	29.240	297.000	\$ 4,000.00	\$ 1,188,000.00
B	146	B-9-972-81	BANPAIS	07-sep-81	CARLOS B. ZETINA 25	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	25.570	11.050	282.000	\$ 3,500.00	\$ 987,000.00
B	150	B-6-430-2	BANPAIS	27-abr-82	TEOTIHUACAN 7	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	19.720	177.480	\$ 15,000.00	\$ 2,662,200.00
B	153	B-11-794-2	BANPAIS	10-nov-82	PARRAS 19	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.000	14.000	84.000	\$ 8,000.00	\$ 672,000.00
C	155	B-12-1001-2	BANPAIS	08-dic-82	ZITACUARO 21	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	16.000	144.000	\$ 9,000.00	\$ 1,296,000.00
B	159	B-4-219-3	BANPAIS	28-abr-83	AMATLAN 61	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	17.200	137.600	\$ 12,000.00	\$ 1,651,200.00
B	162	B-5-198-4	BANPAIS	23-may-84	TABASCO 296 Y 298	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	30.000	28.200	843.000	\$ 15,000.00	\$ 12,645,000.00
B	165	B-10-401-4	BANPAIS	15-oct-84	AMATLAN 38	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	17.210	172.100	\$ 17,000.00	\$ 2,925,700.00

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	TIPO	FRENTE	FONDO	SUP M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	168	85/517	BANPAIS	14-jun-85	CUERNAVACA 99	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	20.000	180.000	\$ 14,000.00	\$ 2,520,000.00
B	180	8740498	BANPAIS	15-sep-87	CUAUTLA 96	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	19.500	156.000	\$ 45,000.00	\$ 7,020,000.00
B	180	8752188	BANPAIS	07-oct-87	SONORA 113	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	9.870	45.000	407.520	\$ 80,000.00	\$ 32,601,800.00
C	182	8806057	BANPAIS	03-feb-88	PUERTO REAL 40	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	17.090	136.720	\$ 60,000.00	\$ 8,203,200.00
B	183	8811742	BANPAIS	08-mar-88	ZAMORA 154	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	20.000	200.000	\$ 10,000.00	\$ 2,000,000.00
C	186	8836127	BANPAIS	12-jul-88	TAPACHULA 60	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.000	10.000	110.000	\$ 100,000.00	\$ 11,000,000.00
B	186	8843986	BANPAIS	19-ago-88	MEXICALI 7	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.000	14.210	119.300	\$ 150,000.00	\$ 17,895,000.00
B	187	8861653	BANPAIS	18-nov-88	CAMPECHE 335	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.000	20.000	320.000	\$ 150,000.00	\$ 48,000,000.00
B	188	8913880	BANPAIS	06-mar-89	AV. VERACRUZ 72	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	36.860	13.260	791.500	\$ 190,000.00	\$ 150,385,000.00
B	192	5394	BANPAIS	15-mar-90	CHOLULA 126-A	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.000	9.600	66.080	\$ 260,000.00	\$ 17,180,800.00
B	193	4637	BANCA CREMI	30-may-90	PACHUCA 54	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.500	15.500	100.750	\$ 260,000.00	\$ 26,195,000.00
B	200	079-91	LIC. ALEJANDRO GONZALEZ	16-abr-91	SINALOA 14	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	22.480	224.800	\$ 500,000.00	\$ 112,400,000.00
C	296-92	296-92	BANCA CREMI	06-nov-92	CDA. MAZATLAN 16	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	16.000	128.000	\$ 1,400,000.00	\$ 179,200,000.00
A	108u50	108u50	BANCO UNION	16-dic-96	AV. INSURGENTES SUR 348	CONDESA	EDIFICIO DE PRODUCTOS	IRREGULAR	28.750	14.300	178.580	\$ 8,500.00	\$ 1,517,930.00
A	208	208	SR. PABLO RAPHAEL DE LA MADRID	20-oct-98	ALFONSO REYES 218	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	14.460	32.830	810.000	\$ 3,200.00	\$ 2,592,000.00
B	106-00	106-00	LIC. LUIS VERA VALLEJO	21-sep-00	VICENTE SUAREZ 126	CONDESA	EDIFICIO DE PRODUCTOS	REGULAR	10.000	20.000	200.000	\$ 2,500.00	\$ 500,000.00
B	51	51	EDUARDO BERNAL BAUTISTA	15-may-00	PACHUCA 19	CONDESA	CASA HABITACION	REGULAR	11.390	22.570	257.500	\$ 3,950.00	\$ 1,017,125.00
B	59	3018	BANCO AZTECA S.A.	29-jul-71	AV. ALTATA 24 - B	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	4.500	15.000	63.750	\$ 1,300.00	\$ 82,875.00
B	61	3201	BANCO AZTECA S.A.	07-oct-71	CITLALTEPELT 10	HIP. CONDESA	TERRENO BALDIO	IRREGULAR	13.750	36.250	527.500	\$ 1,250.00	\$ 659,375.00
B	65	A277/2	BANCO AZTECA S.A.	10-jun-72	AV AMSTERDAM 26	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	22.880	19.800	244.860	\$ 1,250.00	\$ 306,075.00
B	67	A496/2	BANCO AZTECA S.A.	14-sep-72	AMATLAN 70	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.020	17.000	130.000	\$ 1,000.00	\$ 130,000.00
B	68	A667/2	BANCO AZTECA S.A.	18-dic-72	MEXICALI 58	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.500	17.000	161.000	\$ 1,000.00	\$ 161,000.00
C	70	A178/3	BANCO AZTECA S.A.	26-mar-73	CELAYA 6	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.100	30.320	290.000	\$ 3,000.00	\$ 870,000.00
B	77	A227/4	BANCO AZTECA S.A.	29-mar-74	AMSTERDAM 153	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.000	29.600	322.000	\$ 1,200.00	\$ 386,400.00
B	83	AV-19-4-4	BANCO AZTECA S.A.	19-nov-74	POPOCATEPELT 32	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.580	16.420	124.840	\$ 1,400.00	\$ 174,776.00
C	85	AN-4-3-5	BANCO AZTECA S.A.	04-mar-75	SULTEPEC 48	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.000	17.320	121.240	\$ 750.00	\$ 90,930.00
B	95	AD-15-3-6	BANCO AZTECA S.A.	15-ene-76	AMSTERDAM 10 ESQ. POPOCATEPELT	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	25.700	22.700	410.020	\$ 2,500.00	\$ 1,025,050.00
B	107	AL-4-8-7	BANCO AZTECA S.A.	04-oct-77	AMSTERDAM 210	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.050	37.370	442.580	\$ 2,500.00	\$ 1,106,450.00
B	121	B-I-48-9	BANPAIS	26-ene-79	AMSTERDAM 316	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	15.280	26.320	370.180	\$ 3,200.00	\$ 1,184,576.00
B	121	B-II-83-9	BANPAIS	07-feb-79	AMSTERDAM 314	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.000	18.690	185.810	\$ 3,200.00	\$ 594,592.00
B	132	B-IX-832-80	BANPAIS	22-sep-80	BENJAMIN HILL 201	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	11.000	162.290	\$ 7,000.00	\$ 1,136,030.00
B	176	8704145	BANPAIS	02-feb-87	AMATLAN 96	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	18.420	184.130	\$ 35,000.00	\$ 6,444,550.00
A	191	12207	BANCA CREMI	23-nov-90	AV. TAMALIPAS 95	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	19.760	43.480	1137.700	\$ 260,000.00	\$ 295,802,000.00
C	192	5383	BANPAIS	06-mar-90	SOMBRETERE 502	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.500	17.910	134.920	\$ 300,000.00	\$ 40,476,000.00
C	193	8051	BANCA CREMI	15-ago-90	SOMBRETERE 502	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.500	17.910	134.920	\$ 350,000.00	\$ 47,222,000.00
B	0006-92	0006-92	BANCA CREMI	14-ene-92	CHILPANCINGO 42	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.000	29.730	325.660	\$ 1,100,000.00	\$ 358,226,000.00
B	59	2975	BANCO AZTECA S.A.	16-jul-71	AV. AMSTERDAM 191	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.100	37.270	526.200	\$ 1,300.00	\$ 684,060.00
B	59	2976	BANCO AZTECA S.A.	16-jul-71	PREDIO INTERIOR AV. AMSTERDAM 191	HIPODROMO	TERRENO BALDIO	REGULAR	15.000	18.000	268.250	\$ 1,300.00	\$ 348,725.00
C	63	A015/2	BANCO AZTECA S.A.	13-ene-72	CAMARGO 27	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	15.070	149.120	\$ 850.00	\$ 126,752.00
B	63	A1001/2	BANCO AZTECA S.A.	29-feb-72	CAMPECHE 239	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	34.000	408.000	\$ 1,400.00	\$ 571,200.00
B	106	AJ-6-4-7	BANCO AZTECA S.A.	06-jul-77	ENSENADA 89	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.040	21.440	200.630	\$ 1,700.00	\$ 341,071.00
B	114	S-III-436-8	BANCA SERFIN S.A.	15-mar-78	REYNOSA 51	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.280	18.620	204.390	\$ 1,700.00	\$ 347,463.00
B	128	O-III-217-80	BANCO NACIONAL URBANO S.A.	07-mar-80	IXTLACCHUALT 15	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.750	12.750	170.680	\$ 4,500.00	\$ 768,060.00
B	148	B-II-142-2	BANPAIS	25-feb-82	VICENTE SUAREZ 26	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	13.000	195.000	\$ 4,500.00	\$ 877,500.00
B	149	B-5-386-2	BANPAIS	28-may-82	BENJAMIN FRANKLIN 159	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	8.000	25.460	191.080	\$ 6,000.00	\$ 1,146,480.00
B	149	B-5-374-2	BANPAIS	21-may-82	AMSTERDAM 195	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	7.700	17.760	146.000	\$ 7,000.00	\$ 1,022,000.00
B	154	B-11-807-2	BANPAIS	15-nov-82	BENJAMIN HILL 184	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.100	21.860	204.000	\$ 10,000.00	\$ 2,040,000.00
B	156	B-3-202-2	BANPAIS	23-mar-82	CITLALTEPELT 68	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	9.600	17.100	112.950	\$ 8,000.00	\$ 903,600.00
A	161	B-1-16-4	BANPAIS	19-ene-84	AV. MEXICO 192	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.000	21.330	191.780	\$ 20,000.00	\$ 3,835,600.00
A	161	B-1-15-4	BANPAIS	19-ene-84	AV. MEXICO 194	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.000	25.610	234.980	\$ 20,000.00	\$ 4,699,600.00
B	162	B-3-117-4	BANPAIS	19-mar-84	AMSTERDAM 89	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	26.960	269.500	\$ 25,000.00	\$ 6,737,500.00
B	170	1-061-86	BANPAIS	22-ene-86	CULIACAN 11	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	8.000	96.000	\$ 25,000.00	\$ 2,400,000.00
B	174	9-388-86	BANPAIS	26-sep-86	AMSTERDAM 151	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	28.920	289.150	\$ 28,000.00	\$ 8,096,200.00
C	175	11-496-86	BANPAIS	28-nov-86	SOMBRETERE 506	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	17.900	143.000	\$ 30,000.00	\$ 4,290,000.00
C	175	11-495-86	BANPAIS	28-nov-86	SOMBRETERE 508	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	17.900	143.000	\$ 30,000.00	\$ 4,290,000.00
B	178	8725042	BANPAIS	18-jun-87	AMSTERDAM 224	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.100	23.150	280.160	\$ 57,000.00	\$ 15,969,120.00
A	185	8848368	BANPAIS	12-sep-88	AV. INSURGENTES SUR 327	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.500	13.300	180.000	\$ 170,000.00	\$ 30,600,000.00
B	185	8848366	BANPAIS	12-sep-88	AMSTERDAM 306	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	11.080	8.250	116.367	\$ 130,000.00	\$ 15,127,858.00
A	185	8848883	BANPAIS	14-sep-88	AV. INSURGENTES SUR 327	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	28.000	336.000	\$ 170,000.00	\$ 57,120,000.00
B	186	8842719	BANPAIS	15-ago-88	CULIACAN 41	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	41.675	827.750	\$ 150,000.00	\$ 124,162,500.00
B	187	8901221	BANPAIS	16-dic-88	AMSTERDAM 195	HIPODROMO	TERRENO	REGULAR	7.700	17.760	146.000	\$ 190,000.00	\$ 27,740,000.00

COLONIA CONDESA, ARTERIAS "A" AVALUOS

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	TIPO	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
A	52	1817	BANCO AZTECA S.A.	01-ago-70	AV. CHAPULTEPEC 556	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.730	20.000	255.860	\$ 1,500.00	\$ 383,790.00
A	63	A099/2	BANCO AZTECA S.A.	29-feb-72	AV. MAZATLAN 29	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	20.000	200.000	\$ 1,250.00	\$ 250,000.00
A	64	A165/2	BANCO AZTECA S.A.	10-abr-72	AV. MAZATLAN 34	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	24.000	216.000	\$ 1,200.00	\$ 259,200.00
A	71	A093/3	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	15-may-73	NUEVO LEON 103	CONDESA	CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.000	41.980	400.660	\$ 1,700.00	\$ 681,122.00
A	77	A184/4	BANCO AZTECA S.A.	13-mar-74	AV. DURANGO 263	CONDESA	TERRENO LIBRE	REGULAR	21.500	37.500	806.520	\$ 1,500.00	\$ 1,209,780.00
A	89	AJ-23-2-5	BANCO AZTECA S.A.	23-jul-75	MAZATLAN 12	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	16.000	160.000	\$ 1,200.00	\$ 192,000.00
												\$ 1,391.67	
A	102	AA-16-4-7	BANCO AZTECA S.A.	16-feb-77	MAZATLAN 87	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.400	16.430	154.440	\$ 1,850.00	\$ 285,714.00
A	107	AL-14-4-7	BANCO AZTECA S.A.	14-oct-77	AV. CHAPULTEPEC 626 ESQ. 13 DE SEPTIEMBRE	CONDESA	CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	27.890	15.050	434.080	\$ 2,500.00	\$ 1,085,200.00
A	125	O-VI-819-9	BANCO NACIONAL URBANO S.A.	05-jul-79	OAXACA 80	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	15.000	38.000	525.000	\$ 3,000.00	\$ 1,575,000.00
												\$ 2,450.00	
A	161	B-1-16-4	BANPAIS	19-ene-84	AV. MEXICO 192	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.000	21.330	191.780	\$ 20,000.00	\$ 3,835,600.00
A	161	B-1-15-4	BANPAIS	19-ene-84	AV. MEXICO 194	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.000	25.610	234.980	\$ 20,000.00	\$ 4,699,600.00
												\$ 20,000.00	
A	185	8848368	BANPAIS	12-sep-88	AV. INSURGENTES 315	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.500	13.300	180.000	\$ 170,000.00	\$ 30,600,000.00
A	185	8848883	BANPAIS	14-sep-88	AV. INSURGENTES SUR 327	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	28.000	336.000	\$ 170,000.00	\$ 57,120,000.00
A	191	12207	BANCA CREMI	23-nov-90	AV. TAMAULIPAS 95	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	19.780	43.480	1137.700	\$ 260,000.00	\$ 295,802,000.00
												\$ 200,000.00	
A		108u50	BANCO UNION	16-dic-96	AV. INSURGENTES SUR 348	CONDESA	EDIFICIO DE PRODUCTOS	IRREGULAR	28.750	14.300	178.580	\$ 8,500.00	\$ 1,517,930.00
A		208	SR. PABLO RAPHAEL DE LA MADRID	20-oct-98	ALFONSO REYES 218	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	14.460	32.830	810.000	\$ 3,200.00	\$ 2,592,000.00
												\$ 5,850.00	

CONDESA A avaluos



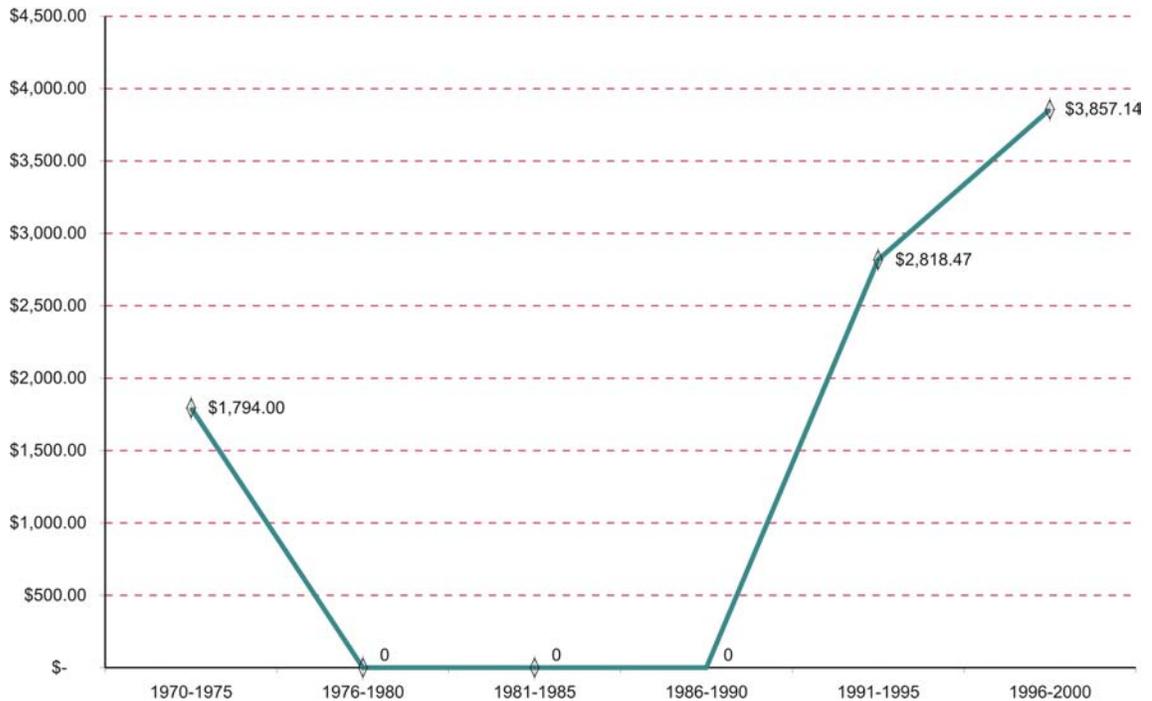
COLONIA CONDESA, ARTERIAS "A" HEMEROTECA.

	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
		AV. CHAPULTEPEC ENTRE	CONDESA						
A	04-ene-70	VALLADOLID Y SALAMANCA		TERRENO			330.000	\$ 2,500.00	\$ 825,000.00
A	16-ene-70	AMSTERDAM 43	CONDESA	TERRENO			1267.000	\$ 1,300.00	\$ 1,647,100.00
A	15-feb-70	AV. CHAPULTEPEC 474	CONDESA	TERRENO	10.500	21.000	220.500	\$ 1,300.00	\$ 286,650.00
A	04-sep-70	AMSTERDAM 43	CONDESA	TERRENO	32.000	31.250	1000.000	\$ 1,500.00	\$ 1,500,000.00
A	07-feb-71	SONORA	CONDESA	TERRENO	14.000	24.000	260.000	\$ 2,370.00	\$ 616,200.00
								\$ 1,794.00	

A	19-may-93	ESQ. SOBRE DURANGO	CONDESA	TERRENO	20.000	32.000	720.000	\$ 2,818.47	\$ 2,029,300.00
								\$ 2,818.47	

A	14-sep-98	AV. AMSTERDAM	CONDESA	TERRENO			490.000	\$ 3,857.14	\$ 1,890,000.00
A	19-mar-99	AV. AMSTERDAM	CONDESA	TERRENO			490.000	\$ 3,857.14	\$ 1,890,000.00
								\$ 3,857.14	

CONDESA A hemeroteca



COLONIA CONDESA, ARTERIAS "B" AVALUOS.

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	TIPO	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	50	20275	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	02-mar-70	VALLADOLID 34	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.500	40.140	341.190	\$ 2,700.00	\$ 921,213.00
B	52	20935	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	17-jul-70	YAUTEPEC 48	CONDESA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.500	18.000	297.000	\$ 720.00	\$ 213,840.00
B	52	RREP. 16956	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	17-jul-70	VICENTE SUAREZ 98	CONDESA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.000	16.500	264.000	\$ 700.00	\$ 184,800.00
B	53	2074	BANCO AZTECA S.A.	22-oct-70	PUEBLA 413 Y 413A	CONDESA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.800	20.000	200.000	\$ 850.00	\$ 170,000.00
B	56	2428	BANCO AZTECA S.A.	12-feb-71	ATLIXCO 24	CONDESA	EDIFICIO BAJO REGIMEN DE CONDOMINIO	REGULAR	12.000	19.500	234.000	\$ 1,200.00	\$ 280,800.00
B	57	2564	BANCO AZTECA S.A.	24-mar-71	YAUTEPEC 159	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.000	17.000	234.000	\$ 950.00	\$ 222,300.00
B	58	2734	BANCO AZTECA S.A.	15-may-71	ZAMORA 117	CONDESA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.500	20.000	149.850	\$ 1,300.00	\$ 194,805.00
B	58	2902	BANCO AZTECA S.A.	29-jun-71	FERNANDO MONTES DE OCA 113	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	7.500	19.000	147.000	\$ 1,200.00	\$ 176,400.00
B	59	2975	BANCO AZTECA S.A.	16-jul-71	AV. AMSTERDAM 191	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.100	37.270	526.200	\$ 1,300.00	\$ 684,060.00
B	59	2976	BANCO AZTECA S.A.	16-jul-71	PREDIO INTERIOR AV. AMSTERDAM 191	HIPODROMO	TERRENO BALDIO	REGULAR	15.000	18.000	268.250	\$ 1,300.00	\$ 348,725.00
B	59	3018	BANCO AZTECA S.A.	29-jul-71	AV. ALTATA 24 - B	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	4.500	15.000	63.750	\$ 1,300.00	\$ 82,875.00
B	61	3201	BANCO AZTECA S.A.	07-oct-71	CITLALTEPETL 10	HIP. CONDESA	TERRENO BALDIO	IRREGULAR	13.750	36.250	527.500	\$ 1,250.00	\$ 659,375.00
B	63	A100/2	BANCO AZTECA S.A.	29-feb-72	AV. AMSTERDAM 147	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	29.000	348.000	\$ 1,250.00	\$ 435,000.00
B	63	A1001/2	BANCO AZTECA S.A.	29-feb-72	CAMPECHE 239	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.000	34.000	408.000	\$ 1,400.00	\$ 571,200.00
B	64	A110/2	BANCO AZTECA S.A.	01-mar-72	VICENTE SUAREZ 102	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.000	13.150	144.650	\$ 1,100.00	\$ 159,115.00
B	64	A124/2	BANCO AZTECA S.A.	08-mar-72	AMATLAN 154	CONDESA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.500	18.250	173.370	\$ 920.00	\$ 159,500.40
B	65	A277/2	BANCO AZTECA S.A.	10-jun-72	AV AMSTERDAM 26	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	22.880	19.800	244.860	\$ 1,250.00	\$ 306,075.00
B	67	4472/2	BANCO AZTECA S.A.	05-sep-72	FRANCISCO MARQUEZ 155	CONDESA	TERRENO BALDIO	REGULAR	14.420	23.500	338.870	\$ 1,300.00	\$ 440,531.00
B	67	A496/2	BANCO AZTECA S.A.	14-sep-72	AMATLAN 70	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.020	17.000	130.000	\$ 1,000.00	\$ 130,000.00
B	68	A667/2	BANCO AZTECA S.A.	18-dic-72	MEXICALI 58	HIP. CONDESA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.500	17.000	161.000	\$ 1,000.00	\$ 161,000.00
B	70	A139/3	BANCO AZTECA S.A.	14-mar-73	ZAMORA 69	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.350	37.500	1303.500	\$ 1,200.00	\$ 1,564,200.00
B	71	A407/3	BANCO AZTECA S.A.	27-jun-73	ATLIXCO 231	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.000	17.000	187.000	\$ 1,250.00	\$ 233,750.00
B	76	A115/4	BANCO AZTECA S.A.	19-feb-74	AV. JUANACATLAN 107	CONDESA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.990	12.100	131.500	\$ 1,100.00	\$ 144,850.00
B	77	A227/4	BANCO AZTECA S.A.	29-mar-74	AMSTERDAM 153	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.000	29.600	322.000	\$ 1,200.00	\$ 386,400.00
B	80	AJ-29-8-4	BANCO AZTECA S.A.	29-jul-74	MEXICALI 40	CONDESA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	29.270	292.700	\$ 1,800.00	\$ 526,860.00
B	82	AI-22-3-4	BANCO AZTECA S.A.	22-oct-74	JUAN DE LA BARRERA 25 Y 27	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	27.210	58.250	1572.000	\$ 1,500.00	\$ 2,358,000.00
B	82	AI-15-8-4	BANCO AZTECA S.A.	15-oct-74	YAUTEPEC 56	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.000	12.500	87.500	\$ 1,100.00	\$ 96,250.00
B	82	AI-7-7-4	BANCO AZTECA S.A.	07-nov-74	GUADALAJARA 74	CONDESA	TERRENO	REGULAR	11.700	22.000	257.400	\$ 3,000.00	\$ 772,200.00
B	82	AI-1-1-4	BANCO AZTECA S.A.	01-oct-74	JUAN DE LA BARRERA 71	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	16.720	177.200	\$ 1,400.00	\$ 248,080.00
B	83	AV-19-4-4	BANCO AZTECA S.A.	19-nov-74	POPOCATEPELT 32	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.580	16.420	124.840	\$ 1,400.00	\$ 174,776.00
B	89	AJ-23-3-5	BANCO AZTECA S.A.	23-jul-75	AV. BENJAMIN HILL 209	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	8.450	16.710	147.310	\$ 2,000.00	\$ 294,620.00
B	92	AL-14-1-5	BANCO AZTECA S.A.	14-oct-75	JUANACATLAN 193	CONDESA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.420	28.220	284.680	\$ 3,200.00	\$ 910,976.00
												\$ 1,379.38	

B	95	AD-15-3-6	BANCO AZTECA S.A.	15-ene-76	AMSTERDAM 10 ESQ. POPOCATEPELT	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	25.700	22.700	410.020	\$ 2,500.00	\$ 1,025,050.00
B	96	AN-24-4-6	BANCO AZTECA S.A.	24-mar-76	ANTONIO SOLA 18	CONDESA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	26.780	1500.000	\$ 1,500.00	\$ 2,250,000.00
B	97	AS-4-3-6	BANCO AZTECA S.A.	04-ago-76	ZAMORA 157	CONDESA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	20.170	161.280	\$ 1,850.00	\$ 298,368.00
B	97	AS-17-3-6	BANCO AZTECA S.A.	17-ago-76	FDO. MONTES DE OCA 12	CONDESA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.400	30.937	196.810	\$ 1,200.00	\$ 236,172.00
B	106	AJ-6-4-7	BANCO AZTECA S.A.	06-jul-77	ENSENADA 89	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.040	21.440	200.630	\$ 1,700.00	\$ 341,071.00
B	106	AJ-27-3-7	BANCO AZTECA S.A.	27-jul-77	JUAN DE LA BARRERA 101	CONDESA	TERRENO LIBRE	REGULAR	14.500	43.000	623.500	\$ 1,960.00	\$ 1,222,060.00
B	107	AL-4-8-7	BANCO AZTECA S.A.	04-oct-77	AMSTERDAM 210	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	12.050	37.370	442.580	\$ 2,500.00	\$ 1,106,450.00
B	110	S-XII-5-4-7	BANCA SERFIN S.A.	05-dic-77	COZUMEL 34	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.500	20.000	164.000	\$ 2,500.00	\$ 410,000.00
B	111	S-I-107-8	BANCA SERFIN S.A.	25-ene-78	BENJAMIN HILL 163 ESQ. REYNOSA	CONDESA	CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	16.000	10.860	204.310	\$ 2,000.00	\$ 408,620.00
B	112	S-I-10-3-8	BANCA SERFIN S.A.	10-ene-78	ACAPULCO 46	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.750	40.000	340.000	\$ 2,200.00	\$ 748,000.00
B	114	S-III-436-8	BANCA SERFIN S.A.	15-mar-78	REYNOSA 51	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.280	18.620	204.390	\$ 1,700.00	\$ 347,463.00
B	121	B-I-48-9	BANPAIS	26-ene-79	AMSTERDAM 316	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	15.280	26.320	370.180	\$ 3,200.00	\$ 1,184,576.00
B	121	B-II-83-9	BANPAIS	07-feb-79	AMSTERDAM 314	HIP. CONDESA	CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	12.000	18.690	185.810	\$ 3,200.00	\$ 594,592.00
B	128	O-III-255-80	BANCO NACIONAL URBANO S.A.	24-mar-80	NOGALES 16	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	20.000	220.000	\$ 2,200.00	\$ 484,000.00
B	128	O-III-217-80	BANCO NACIONAL URBANO S.A.	07-mar-80	IXTLACCHUALT 15	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	14.750	12.750	170.680	\$ 4,500.00	\$ 768,060.00
B	132	B-X-875-80	BANPAIS	02-oct-80	OMETUSCO 34	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	17.000	27.550	455.250	\$ 2,700.00	\$ 1,229,175.00
B	132	B-IX-832-80	BANPAIS	22-sep-80	BENJAMIN HILL 201	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	11.000	162.290	\$ 7,000.00	\$ 1,136,030.00
B	132	B-IX-797-80	BANPAIS	08-sep-80	ATLIXCO 27	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.450	10.350	97.800	\$ 2,500.00	\$ 244,500.00
												\$ 2,606.11	

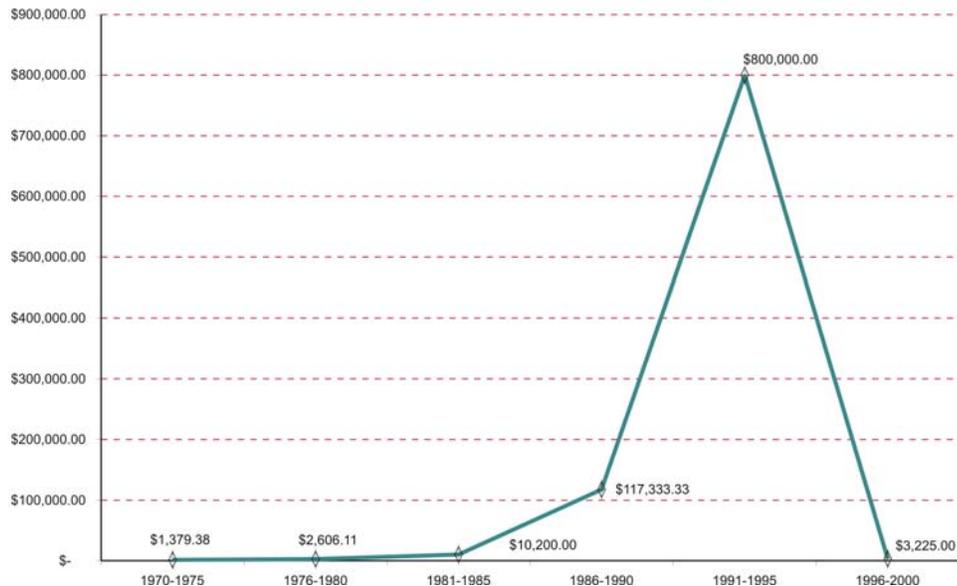
	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	TIPO	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	135	901005	BANCO OBRERO S.A.	20-ene-81	AMATLAN 61	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	15.250	228.750	\$ 4.000,00	\$ 915.000,00
B	141	B-6-620-1	BANPAIS	16-jun-81	SALTILLO 65	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	19.570	156.000	\$ 4.000,00	\$ 624.000,00
B	146	B-9-972-81	BANPAIS	07-sep-81	CARLOS B. ZETINA 25	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	25.570	11.050	282.000	\$ 3.500,00	\$ 987.000,00
B	148	B-II-142-2	BANPAIS	25-feb-82	VICENTE SUAREZ 26	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	15.000	13.000	195.000	\$ 4.500,00	\$ 877.500,00
B	149	B-5-386-2	BANPAIS	29-may-82	BENJAMIN FRANKLIN 159	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	8.000	25.460	191.080	\$ 6.000,00	\$ 1.146.480,00
B	149	B-5-374-2	BANPAIS	21-may-82	AMSTERDAM 195	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	7.700	17.760	146.000	\$ 7.000,00	\$ 1.022.000,00
B	150	B-6-430-2	BANPAIS	27-abr-82	TEOTIHUACAN 7	CONDESA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	19.720	177.480	\$ 15.000,00	\$ 2.662.200,00
B	153	B-11-794-2	BANPAIS	10-nov-82	PARRAS 19	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.000	14.000	84.000	\$ 8.000,00	\$ 672.000,00
B	154	B-11-807-2	BANPAIS	15-nov-82	BENJAMIN HILL 184	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.100	21.860	204.000	\$ 10.000,00	\$ 2.040.000,00
B	156	B-3-202-2	BANPAIS	23-mar-82	CITLALTEPELT 68	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	9.600	17.100	112.950	\$ 8.000,00	\$ 903.600,00
B	159	B-4-219-3	BANPAIS	28-abr-83	AMATLAN 61	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	17.200	137.600	\$ 12.000,00	\$ 1.651.200,00
B	162	B-3-117-4	BANPAIS	19-mar-84	AMSTERDAM 89	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	26.960	269.500	\$ 25.000,00	\$ 6.737.500,00
B	162	B-5-198-4	BANPAIS	23-may-84	TABASCO 296 Y 298	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	30.000	28.200	843.000	\$ 15.000,00	\$ 12.645.000,00
B	165	B-10-401-4	BANPAIS	15-oct-84	AMATLAN 38	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	17.210	172.100	\$ 17.000,00	\$ 2.925.700,00
B	168	85/517	BANPAIS	14-jun-85	CUERNAVACA 99	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	20.000	180.000	\$ 14.000,00	\$ 2.520.000,00
												\$ 10.200,00	

B	170	1-061-86	BANPAIS	22-ene-86	CULIACAN 11	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	8.000	96.000	\$ 25.000,00	\$ 2.400.000,00
B	174	9-388-86	BANPAIS	26-sep-86	AMSTERDAM 151	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	28.920	289.150	\$ 28.000,00	\$ 8.096.200,00
B	176	8704145	BANPAIS	02-feb-87	AMATLAN 96	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	18.420	184.130	\$ 35.000,00	\$ 6.444.550,00
B	178	8725042	BANPAIS	18-jun-87	AMSTERDAM 224	HIPODROMO	CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.100	23.150	280.160	\$ 57.000,00	\$ 15.969.120,00
B	180	8740498	BANPAIS	15-sep-87	CUAUTLA 96	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	19.500	156.000	\$ 45.000,00	\$ 7.020.000,00
B	180	8752188	BANPAIS	07-oct-87	SONORA 113	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	9.870	45.000	407.520	\$ 80.000,00	\$ 32.601.600,00
B	183	8811742	BANPAIS	08-mar-88	ZAMORA 154	CONDESA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	20.000	200.000	\$ 10.000,00	\$ 2.000.000,00
B	185	8848366	BANPAIS	12-sep-88	AMSTERDAM 306	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	11.080	8.250	116.367	\$ 130.000,00	\$ 15.127.658,00
B	186	8843986	BANPAIS	19-ago-88	MEXICALI 7	CONDESA	CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	10.000	14.210	119.300	\$ 150.000,00	\$ 17.895.000,00
B	186	8842719	BANPAIS	15-ago-88	CULIACAN 41	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	20.000	41.675	827.750	\$ 150.000,00	\$ 124.162.500,00
B	187	8861653	BANPAIS	18-nov-88	CAMPECHE 335	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	16.000	20.000	320.000	\$ 150.000,00	\$ 48.000.000,00
B	187	8901221	BANPAIS	16-dic-88	AMSTERDAM 195	HIPODROMO	TERRENO	REGULAR	7.700	17.760	146.000	\$ 190.000,00	\$ 27.740.000,00
B	188	8913880	BANPAIS	06-mar-89	AV. VERACUZ 72	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	IRREGULAR	36.860	13.260	791.500	\$ 190.000,00	\$ 150.385.000,00
B	192	5394	BANPAIS	15-mar-90	CHOLULA 126-A	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.000	9.600	66.080	\$ 260.000,00	\$ 17.180.800,00
B	193	4637	BANCA CREMI	30-may-90	PACHUCA 54	CONDESA	CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.500	15.500	100.750	\$ 260.000,00	\$ 26.195.000,00
												\$ 117.333,33	

B	200	079-91	LIC. ALEJANDRO GONZALEZ	16-abr-91	SINALOA 14	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	22.480	224.800	\$ 500.000,00	\$ 112.400.000,00
B		0006-92	BANCA CREMI	14-ene-92	CHILPANCINGO 42	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.000	29.730	325.660	\$ 1.100.000,00	\$ 358.226.000,00
												\$ 800.000,00	

B		106-00	LIC. LUIS VERA VALLEJO	21-sep-00	VICENTE SUAREZ 126	CONDESA	EDIFICIO DE PRODUCTOS	REGULAR	10.000	20.000	200.000	\$ 2.500,00	\$ 500.000,00
B		51	EDUARDO BERNAL BAUTISTA	15-may-00	PACHUCA 19	CONDESA	CASA HABITACION	REGULAR	11.390	22.570	257.500	\$ 3.950,00	\$ 1.017.125,00
												\$ 3.225,00	

CONDESA B avaluos



COLONIA CONDESA, ARTERIAS "B" HEMEROTECA.

	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
B	21-mar-70	TEHUANTEPEC ENTRE NVO. LEON Y CULIACAN	CONDESA	TERRENO	13.000	25.000	325.000	\$ 1,350.00	\$ 438,750.00
B	12-sep-70	ACAPULCO 37	CONDESA	TERRENO			467.000	\$ 1,300.00	\$ 607,100.00
B	06-jun-71	AV. JUAN ESCUTIA	CONDESA	TERRENO			515.000	\$ 1,300.00	\$ 669,500.00
B	08-ago-71	JUAN DE LA BARRERA 66	CONDESA	TERRENO			401.000	\$ 1,400.00	\$ 561,400.00
B	30-oct-71	MONTES DE OCA Y CUAUTLA	CONDESA	TERRENO			336.000	\$ 1,995.00	\$ 670,320.00
B	14-oct-72	JUAN DE LA BARRERA 66	CONDESA	TERRENO			400.000	\$ 1,400.00	\$ 560,000.00
B	06-oct-73	JUAN DE LA BARRERA 66	CONDESA	TERRENO			400.000	\$ 1,500.00	\$ 600,000.00
B	04-feb-74	CITLAPETL 10	CONDESA	TERRENO	13.750	38.000	522.500	\$ 1,525.00	\$ 796,812.50
								\$ 1,471.25	

B	21-ago-76	JUAN DE LA BARRERA 66	CONDESA	TERRENO			400.000	\$ 1,900.00	\$ 760,000.00
								\$ 1,900.00	

B	13-ene-91	MONTERREY 277	CONDESA	TERRENO			319.000	\$ 909,090.91	\$ 290,000,000.00
B	23-ene-94	campeche 240	CONDESA	TERRENO			435.000	\$ 3,564.60	\$ 1,550,600.00
								\$ 456,327.75	

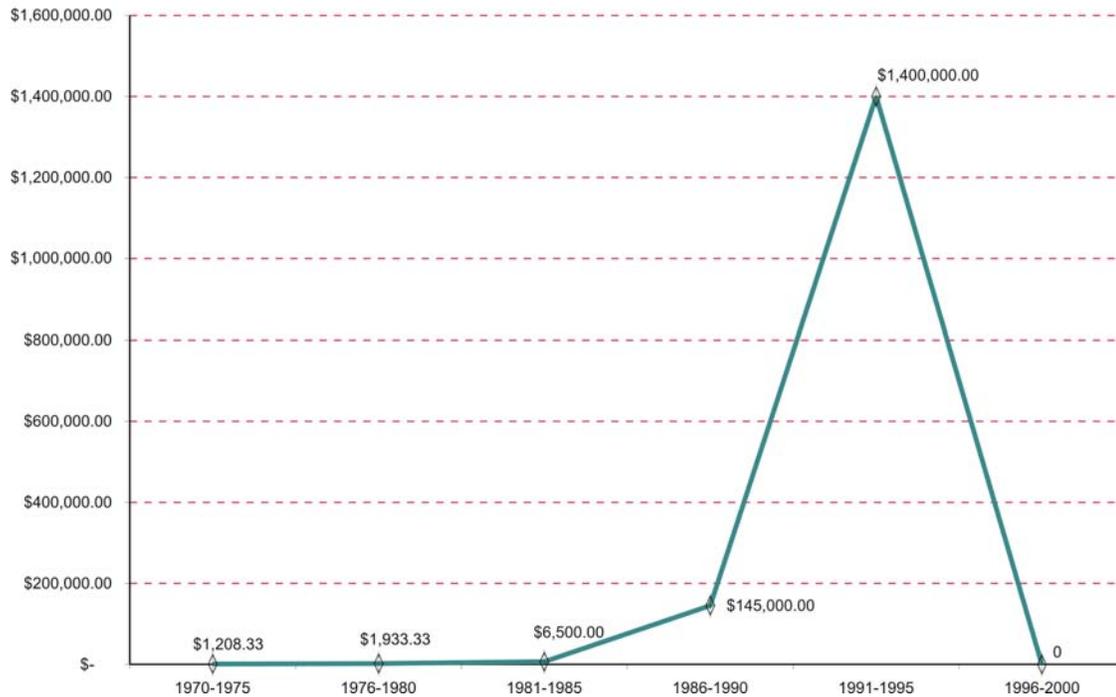
CONDESA B hemeroteca



COLONIA CONDESA, ARTERIAS "C" AVALUOS

	LIBRO	# AVALUO	NOMBRE DEL BANCO	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	TIPO	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
C	49	20070	BANCO HIPOTECARIO AZTECA S.A.	19-ene-70	ZITACUARO 45	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.750	16.000	142.000	\$ 700.00	\$ 99.400.00
C	63	A015/2	BANCO AZTECA S.A.	13-ene-72	CAMARGO 27	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.000	15.070	149.120	\$ 850.00	\$ 126.752.00
C	66	A413/2	BANCO AZTECA S.A.	14-ago-72	PRIV. MONTES DE OCA #1	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.400	20.940	196.870	\$ 700.00	\$ 137.809.00
C	70	A178/3	BANCO AZTECA S.A.	26-mar-73	CELAYA 6	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	10.100	30.320	290.000	\$ 3.000.00	\$ 870.000.00
C	85	AN-4-3-5	BANCO AZTECA S.A.	04-mar-75	SULTEPEC 48	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.000	17.320	121.240	\$ 750.00	\$ 90.930.00
C	92	AL-17-3-5	BANCO AZTECA S.A.	17-oct-75	TULA 8	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.330	14.400	119.950	\$ 1.250.00	\$ 149.937.50
												\$ 1.208.33	
C	103	AN-4-6-7	BANCO AZTECA S.A.	04-mar-77	MISANTLA 17	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.000	14.951	104.600	\$ 1.300.00	\$ 135.980.00
C	103	AN-9-2-7	BANCO AZTECA S.A.	09-mar-77	TULA 16	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.330	14.400	119.950	\$ 1.500.00	\$ 179.925.00
C	120	B-VII-902-9	BANPAIS	26-jul-79	PIEDRAS NEGRAS 7	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	6.600	11.000	72.600	\$ 3.000.00	\$ 217.800.00
												\$ 1.933.33	
C	145	B-11-1184-1	BANPAIS	17-nov-81	2DA. CALLE DE TORREON 22	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	13.500	29.240	297.000	\$ 4.000.00	\$ 1.188.000.00
C	155	B-12-1001-2	BANPAIS	08-dic-82	ZITACUARO 21	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	9.000	16.000	144.000	\$ 9.000.00	\$ 1.296.000.00
												\$ 6.500.00	
C	175	11-496-86	BANPAIS	28-nov-86	SOMBRERETE 506	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	17.900	143.000	\$ 30.000.00	\$ 4.290.000.00
C	175	11-495-86	BANPAIS	28-nov-86	SOMBRERETE 508	HIPODROMO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	17.900	143.000	\$ 30.000.00	\$ 4.290.000.00
C	182	8806057	BANPAIS	03-feb-88	PUERTO REAL 40	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	17.090	136.720	\$ 60.000.00	\$ 8.203.200.00
C	186	8836127	BANPAIS	12-jul-88	TAPACHULA 60	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	11.000	10.000	110.000	\$ 100.000.00	\$ 11.000.000.00
C	192	5383	BANPAIS	06-mar-90	SOMBRERETE 502	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.500	17.910	134.920	\$ 300.000.00	\$ 40.476.000.00
C	193	8051	BANCA CREMI	15-ago-90	SOMBRERETE 502	HIP. CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	7.500	17.910	134.920	\$ 350.000.00	\$ 47.222.000.00
												\$ 145.000.00	
C		296-92	BANCA CREMI	06-nov-92	CDA. MAZATLAN 16	CONDESA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	REGULAR	8.000	16.000	128.000	\$ 1.400.000.00	\$ 179.200.000.00
												\$ 1.400.000.00	

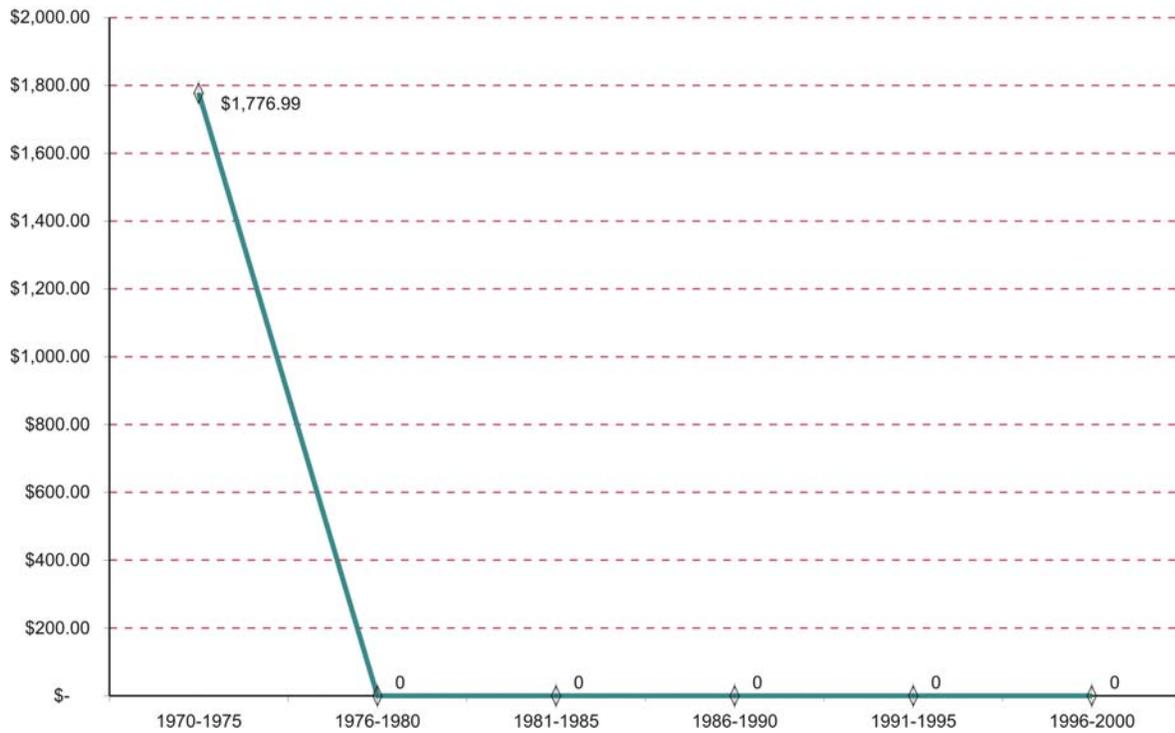
CONDESA C avaluos



COLONIA CONDESA, ARTERIAS "C" HEMEROTECA

	FECHA	CALLE	COLONIA	INMUEBLE	FRENTE	FONDO	SUP. M2	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
C	24-mar-72	ANTONIO SOLA 19	CONDESA	TERRENO	12.080	27.000	326.000	\$ 1,953.99	\$ 637,000.00
C	02-feb-73	ANTONIO SOLA CASI ESQ. MAZATLAN	CONDESA	TERRENO			182.000	\$ 1,600.00	\$ 291,200.00
								\$ 1,776.99	

CONDESA C hemeroteca



CAPITULO 12.- BIBLIOGRAFÍA

- Alcalá Espino, José (2000) "Instituciones y Economía" Fondo de Cultura Económica.
- Bozeman, Barry (1998) "Todas las Organizaciones son Públicas" Fondo de Cultura Económica.
- Caso, Antonio (1985) "Obras Completas" Tomo X UNAM
- Carpio, Alfonso (1997) "Principios de Filosofía" Ed. Glauco 1ª reimpresión.
- Chandías, Mario Eduardo (1969) "III Curso de Tasación de Inmuebles" Departamento de publicaciones de la Sociedad de Tasadores de Venezuela.
- Chandías, Mario Eduardo (1954) "Tasación de Inmuebles Urbanos" Librería y Editorial Alsina, Buenos Aires Arg.
- Chávez, Estefanía (1998) "Urbanismo en las Ciudades Medias y Pequeñas" 2ª Edición Hito Graphics S.A. de C.V.
- De Soto. Hernando (2002) "El Misterio del Capital" Diana 4ª reimpresión.
- Delios, Christopher y Gatzemeier, Matías (2005) "Historia de la filosofía" Peter Delios.
- Descartes, Renee (2004) "Discurso del Método" Ed. Lozada Buenos Aires, Arg.
- Fassio, Adriana, Pascual Liliana, Suárez Francisco. (2004) "Introducción a la Metodología de la Investigación" Ediciones Masshi, Buenos Aires, Arg.
- Fernández, Martha (1990) "Ciudad Rota" UNAM
- Garza, Mercado, Ario (2007) "Manual de Técnicas de Investigación para Estudiantes de Ciencias Sociales y Humanidades". El Colegio de México 7ª Edición.
- Gobierno del Distrito Federal (1999) "El Mercado Inmobiliario en el Distrito Federal".
- Gómez Granillo, Moisés (2005) "Breve Historia de las Doctrinas Económicas" Esfinge, Naucalpan Estado De México
- Guerrero, Dante (1984) "Manual de Tasaciones" Librería y Editorial Alsina, Buenos Aires, 1984.
- Gómez Velázquez, Juan Antonio (2002) "Fundamentos de Matemáticas" UNAM
- Hicks, J.R. (1976) "Valor y Capital" Fondo de Cultura Económica, 4ª reimpresión.
- Kandell, Jonathan (1990) "La Capital" Historia de la Ciudad de México"
- Kunz Bolaños, Ignacio (2001) "El Mercado Inmobiliario Habitacional de la Ciudad de México" Plaza y Valdez.
- Kunz Bolaños, Ignacio (2003) "Usos del Suelo y Territorio" Plaza y Valdez.
- Lezama. José Luis (2005) "Teoría Social, Espacio y Ciudad" El Colegio de México 1ª reimpresión.
- Lindblom, Charles (2000) "Democracia y Sistema de Mercado" Fondo de Cultura Económica.
- Marx, Karl (2001) "El Capital" Fondo de Cultura Económica, XXVIII edición.
- Maya Pérez, Esther y Cervantes Borja, Jorge (2005) "La Producción de Vivienda del Sector Privado y su Problemática en el Municipio de Ixtapaluca" Plaza y Valdez., UNAM.

Maya Pérez, Esther (1999) "El Sector Privado y la Vivienda de Interés Social en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México"

Newton. Isaac (1982) "Principios Matemáticos de la Filosofía Natural y su sistema del Mundo" Ed. Nacional copyright.

Popper, Karl (1985) "La Sociedad Abierta y sus Enemigos" Orbis S.A.

Silva Troop, Daniel, Coordinador "Teoría y Procedimientos de Valuación" División de Estudios Superiores, Escuela Nacional de Arquitectura UNAM (diciembre de 1973)

Silva Troop, Daniel, Coordinador "Teoría y Procedimientos de Valuación" División de Estudios Superiores, Escuela Nacional de Arquitectura UNAM (julio 1975)

Silva Troop, Daniel "1er Curso Avanzado de Tasaciones" Centro Argentino de Ingenieros, Comisión de Cursos, Buenos Aires Argentina, Septiembre de 1978

Stanley L. Brue-Randy R Grant. "Historia del Pensamiento Económico"

Toussaint, Manuel, Gómez de Orozco Federico (1990) "Planos de la Ciudad de México S. XVI y XVII" Instituto de Investigaciones Estéticas UNAM.

Tavares López, Edgar (1996) "Colonia Roma" Clio.

Valle Baeza, Alejandro (1991) "Valor y Precio, Una Forma de Regulación del Trabajo Social" UNAM.

Arenz, Enrique; escribe en 1986 en Argentina, el Ensayo "Libertad: un Sistema de Fronteras Móviles" <http://www.enriquearenz.com.ar>

Debrott, Sánchez David (1990) "Apuntes Sobre Historia de las Teorías de la Renta": www.sre.gob.mx/imred/biblioteca/Bol40/economia40.htm

Código Financiero del Distrito Federal

Ley de desarrollo Urbano del Distrito Federal

Ley de Expropiación

Ley Lerdo (Ley de desamortización de las fincas rústicas y urbanas de las corporaciones civiles y religiosas de México) 25 de junio de 1856 Presidente Ignacio Comonfort.

Reglamento a la Ley de Impacto Ambiental y Riesgo

Se hace aquí una mención especial al aporte invaluable obtenido de los diversos alumnos, compañeros y maestros que con su paciencia y opinión han venido enriqueciendo durante casi 22 años de docencia y participación en diversos foros entre los que ocupa un sitio especial el Centro de Investigación y Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México. Por su colaboración mil gracias.