



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO

---

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN

INGENIERÍA CIVIL

"REFERENCIAS Y NORMATIVAS PARA LA  
ELABORACIÓN DE AVALÚOS"

**T E S I S**

Que para obtener el Título de:

**I N G E N I E R O            C I V I L**

**P R E S E N T A:**

**VERÓNICA PÉREZ FIGUEROA**

**D I R E C T O R   D E   T E S I S**

**ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

---

---

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN

INGENIERÍA CIVIL

"REFERENCIAS Y NORMATIVAS PARA LA  
ELABORACIÓN DE AVALÚOS"

**T E S I S**  
P R E S E N T A:  
**VERÓNICA PÉREZ FIGUEROA**

**DIRECTOR DE TESIS**

ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ

**SINODALES**

PRESIDENTE: ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ

VOCAL: ING. PASCUAL GARCÍA CUEVAS

SECRETARIO: ING. JOSÉ MARIO ÁVALOS HERNÁNDEZ

SUPLENTE: ING. LUIS POMPOSO VIGUERAS MUÑOZ

SUPLENTE: M. EN I. MARIO SOSA RODRÍGUEZ

**AGRADECIMIENTOS**  
**Y**  
**DEDICATORIAS**

# AGRADECIMIENTOS Y DEDICATORIAS

## GRACIAS A:

- ❖ **DIOS:** Por darme la oportunidad de conocerte, porque solo de ti recibo Bendiciones, me diste la vida, una familia, un trabajo, pusiste gente especial en mi camino y ahora la oportunidad de terminar esta carrera, gracias, porque todo este trabajo al igual que mi vida dependen de ti, y por eso y más Gracias Padre Celestial.
- ❖ **MI MAMÁ:** María Cristina Figueroa Zapata, porque tú eres el Ángel que Dios puso en mi vida, y a pesar de las injusticias y carencias que existieron en nuestra vida, nos sacaste adelante tomando el papel de Padre y Madre, lograste que siguiéramos el buen camino juntamente con mis hermanos. Gracias a tu confianza, Cariño, Amor y entrega, me animas con tu ejemplo a seguir siempre adelante pese a cualquier obstáculo y este trabajo es gracias a tu dedicación y esfuerzo, Mamita Gracias.
- ❖ **MIS HERMANOS:** Lucia Rosario, Saúl Emiliano, Rogelio Alejandro y Alberto, porque en muchísimas ocasiones recibí de ustedes consejos y su inigualable apoyo, dejándome ver mis virtudes y defectos, por ser mis amigos y por el apoyo en los trabajos que tenía por realizar en la carrera, quiero darle las gracias porque también este trabajo se pudo culminar por su esfuerzo, Gracias Hermanos.
- ❖ **MI ABUELITA:** María de Jesús Zapata, Porque eres una pieza muy importante y especial en el desarrollo de mi carrera, gracias por considerarme y apoyarme cuando lo necesite, abuelita, este también es tu trabajo, Gracias Mamis.
- ❖ **MIS PROFESORES:** Porque con su enseñanza, paciencia y conocimiento, logre formarme como profesionista, en las aulas de esta escuela, Gracias.
- ❖ **MI ASESOR DE TESIS:** Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez, Porque me dio una oportunidad y muy en especial me permitió desarrollarme como profesionista, usted creyó en mí, y con su amplio conocimiento y sabiduría, puedo terminar este trabajo, Ing. Muchas Gracias.

- ❖ **MIS SINODALES:** Porque me apoyaron en mis trámites, sugerencias y todos ustedes fueron excelentes profesores, de los cuales siempre recordare en un lugar muy especial en mi vida, reciban mi reconocimiento y respeto, Gracias.
  
- ❖ **MIS AMIGOS:** Porque difícilmente se encuentran amigos verdaderos en esta vida, aquellos que llamo amigos verdaderos, les agradezco su apoyo incondicional, Gracias.
  
- ❖ **MIS SERES ESPECIALES:** Me refiero a aquellas personas que lograron impactar mi corazón, y que se que vienen en camino a mi vida, este esfuerzo es para que en el tiempo indicado, logren ver que siempre tenemos que seguir adelante forjando metas y no descansando hasta conseguirlas, Gracias porque pronto formaran parte de mi vida y a ustedes les dedico este trabajo, Gracias.

REFERENCIAS  
Y  
NORMATIVAS  
PARA  
LA  
ELABORACIÓN  
DE  
AVALÚOS

# CONTENIDO

<i>INDICE</i>	<i>PÁGINA</i>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	3
<b>ANTECEDENTES</b>	6
<b>I.- TIPOS DE AVALÚOS</b>	9
I.1 Definición	10
I.2 Beneficios para la elaboración de Avalúos	10
I.3 Tipos de Avalúos	10
I.4 Requisitos para elaboración de Avalúos	11
I.5 Propósitos de la Valuación	12
<b>II.- TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL</b>	13
II.1 Definición	
II.2 Normatividad	
II.3 Normas de Aplicación	
II.4 Ejemplo Práctico "Avalúo Fiscal"	
<b>III.- SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL</b>	49
III.1 Definición	50
III.2 Normatividad	50
III.3 Ejemplo Práctico "Avalúo Bancario"	61
<b>CONCLUSIONES</b>	75
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	77

# INTRODUCCIÓN

## INTRODUCCIÓN.

La ingeniería civil es una área profesional que con el paso del tiempo ha avanzado en conocimientos y herramientas, con lo cual también a perfeccionando los métodos para el cálculos de disponibilidad de espacios, tiempos, materiales y mano de obra, también el uso de la computadora, a beneficiado y ahorrado tiempo y dinero en hacer los proceso y proyectos, mejorando su calidad y tiempo de elaboración así como mejores formas de planeación.

La valuación inmobiliaria es relativamente un campo nuevo, y en el cual hay muchas cosas por realizar, y no requiere de herramientas sofisticadas, pero si una cantidad de material suficiente, así como experiencia en todas las ramas, de la ingeniería, además de una actualizada información de materiales nuevos y de las diversas publicaciones que han aparecido hoy en día, como precios unitarios, instalaciones varias, costos por metros cuadrado de diversos tipos de construcciones, procedimientos constructivos y demás aspectos técnicos, y legales que se deban considerar en una edificación de cualquier tipo de inmueble que se considere.

Por lo cual esta actividad reúne los elementos necesarios para que el ingeniero civil permita ampliar y reforzar conocimientos e involucrarse en una experiencia nueva que aumente su acervo y da una opción laboral, recurriendo a otras áreas y abre un espejo de inmensidad de opciones para su desarrollo no solo cultural sino profesional.

En la Ingeniería Civil requerimos de análisis que son diversos y para distintos propósitos, la valuación inmobiliaria permite al profesional técnico dar una herramienta que a su vez requiere del conocimiento y de buen desempeño de otras ramas de la ingeniería tales como construcción, planeación, economía, administración, estructuras, geotecnia, hidráulica, etc.; para su mejor desenvolvimiento, ya que esta nueva herramienta nos puede servir para mejorar la calidad de los proyectos y escoger el mejor y más adecuado a las necesidades que se nos presenten, con lo cual la derrama económicamente será la mínima con un máximo de beneficios, no solo no es útil para fijar un valor de compra o venta o para tasar rentas, cobrar impuestos o verificar las condiciones en las cuales se encuentra una obra ya sea económicamente o físicamente y emitir un dictamen (valuación o peritaje respectivamente), nos permite dar soluciones a diversos problemas ya que esta actividad requiere de observar cuidadosamente todo aquello que está dentro y fuera de un bien inmueble con lo cual una empresa de valuación se convierte en una fuente de experiencias ya que cada problema es diferente y presenta tan diversas variables, esto es debido a que la gama de posibles productos inmobiliarios.

En el presente trabajo se informan las referencias y normativas de los servicios. Capítulo I se describe a grandes rasgos los tipos de Avalúos de mayor importancia.

Capítulo II Se describe la normatividad para la Valuación Fiscal que se asienta en el Código Fiscal y el Manual de Tesorería del Distrito Federal que establece para sus servicios, así como un breve ejemplo.

Capítulo III, Se describe la Normatividad de Sociedad Hipotecaria Nacional, así como las referencias en la elaboración de Avalúos.

Finalmente se concluye en referencia a las normativas antes mencionadas y las diferencias que establecen.

A través de este trabajo se pretende Contar con una referencia básica de las Principales normativas que se solicita hoy en día para la elaboración de avalúos, y que sirva de apoyo para aquellos que de alguna manera estén involucrados en la materia.

# ANTECEDENTES

## ANTECEDENTES

De acuerdo a la historia moderna de la valuación inmobiliaria la cual data de la segunda mitad del siglo XIX, una vez consolidada la república y restablecida la estructura político-económica del país, misma que logro afianzarse a lo largo de los 30 años del gobierno del General Porfirio Díaz.

En esta época, la actividad económica estaba enfocada a la agricultura, minería, comercio y a la naciente industria. Los escasos bancos existentes solamente otorgaban préstamos de carácter refaccionario, de habilitación y avió, no requiriéndose propiamente en avalúos de los bienes, puesto que se fundaban en la confianza, honorabilidad y, sobre todo, patrimonio de los solicitantes.

Las hipotecarias concedidas por inversionistas particulares, requerían módicamente de una apelación de valor del inmueble, realizada por un arquitecto ó ingeniero, sin que esta llegase a ser lo que hoy se constituye un avalúo.

Los escasos avalúos que se practicaban eran de carácter judicial, no debiendo apearse a normas formales establecidas, si no que, dichos avalúos se realizaban según la máxima jurídica del "leal saber y entender" del perito designado; postulado que resume la actividad ética que debe prevalecer en todo profesional.

Seria hasta fines del siglo XIX, a raíz de la publicación de la primera ley de Catastro del Distrito Federal, cuando se iniciaron los primeros trabajos de valuación inmobiliaria en nuestro país, orientados exclusivamente para fines tributarios

No obstante, los peritos valuadores eran requeridos únicamente para la valuación catastral, manteniéndose las apreciaciones de valor como documentos de respaldo en las reducidas operaciones hipotecarias.

En 1925 se crea la Dirección General de pensiones Civiles y de retiro, la cual, entre otras funciones otorgaba créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda a los empleados federales (actualmente FOVISSTE). Con esta dirección se forma su Departamento de Valuación desarrollándose los primeros criterios valuatorios para avalúos de tipo comercial.

A raíz de este "parte aguas" en la valuación de México y paralelamente con la reestructura del Sistema Bancario Mexicano, la actividad valuatoria tomo una importancia relevante dentro de las operaciones financieras del país, cada vez más solicitada.

Sin embargo, el inventario de peritos valuadores era muy reducido y se carecía de un sistema de normas y procedimientos para avalúos de tipo comercial, particularmente para grandes edificadores.

Fue así que, entre los años 1933 y 1935, surgieron comisiones reguladoras de la valuación, siendo las primeras CABIN, ahora INDAABIN, y la asociación Hipotecaria Mexicana (filial de lo que hoy se conoce como BANOBRAS) y posteriormente la Comisión Bancaria De Seguros y Valores (hoy CNBV), dependiente de la secretaría de Hacienda y

Crédito Público, la cual, hasta la fecha, reglamenta la elaboración de avalúos bancarios, recientemente coordinada con la Sociedad Hipotecaria Nacional (SHF).

En este lapso de tiempo y bajo la tutela de estas comisiones reguladoras, la estructura y normas de los avalúos se fueron constituyendo paso a paso, detectándose las aportaciones que hicieran destacados peritos en su época para la confirmación del avalúo, tal como lo conocemos hoy en día.

Entre estas aportaciones, sobresalen las realizadas por los Ingenieros Salvador Echegaray y Edmundo de la Portilla, a quienes se les reconoce como los padres de los métodos "Físico de Reposición" y "Capitalización de Rentas" respectivamente, únicos enfoques que se consideraban en los avalúos hasta que en los años 90's se incorporo el "valor de mercado".

Derivado de las regulaciones de la CNB, los profesionistas pioneros de la valuación moderna en México, se agrupaban en las Asociaciones de Valuadores Bancarios, que fue la base para la fundación de diversas agrupaciones gremiales en el país, destacando entre muchas el instituto que entre sus requisitos estaba la de impartir cursos de actualización en la materia.

Pero sería hasta el año 1996, cuando intervino la estructura educativa en la preparación de los peritos, cuando la Universidad Nacional Autónoma de México, creo la especialidad en Valuación Inmobiliaria, siendo precursora con ello de la Educación Enciclopedista Valuatoría en México

# CAPITULO

## I.

### TIPOS

### DE

### AVALÚOS

## I.- TIPOS DE AVALÚOS.

La valoración inmobiliaria en sus diversos aspectos (mercantil, hipotecario, urbanístico, expropiatorio y fiscal) tiene una importancia cada vez mayor en la actividad profesional de arquitectos, arquitectos técnicos, abogados, ingenieros, economistas, profesionales inmobiliarios, API y otros.

### I.1 DEFINICIÓN.

Avalúo: el dictamen técnico practicado por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal, que permite determinar el valor de mercado de un bien inmueble, con base en su uso, características físicas y urbanas de la zona en que se ubica, así como en la investigación, análisis y ponderación del mercado inmobiliario.

Se entiende como la estimación del valor comercial de un inmueble o artículo reflejado en cifras monetarias por medio de un dictamen técnico imparcial, a través de sus características físicas, de uso, de investigación y el análisis de mercado, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble.

### I.2 BENEFICIOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS.

- Un Avalúo es una estimación precisa, detallada e informativa del valor de tus bienes muebles e inmuebles.
- Es un documento personal y confidencial, por lo tanto es exclusivo del propietario.
- Es un proceso técnico y práctico para estimar un valor determinado.
- Son realizados por personas profesionales en el ramo.
- Tienen un enfoque uniforme y definido sin barreras.

Para realizar una compra o venta de un inmueble, es requisito indispensable realizar un avalúo.

Los avalúos ofrecen asesoría al público sobre las preguntas diarias de valor, también proveen estimaciones de valor imparciales y desinteresadas.

### I.3 TIPOS DE AVALUOS.

- Comerciales.
- Para Notarias (fiscales).
- Catastrales (tesorería)
- Bancarios (Garantías Hipotecarias)

- ✓ **COMERCIALES:** Son aquellos que se realizan principalmente en operaciones de mercado como son:
  - Compra y venta.
  - Financiamiento.
  - Arrendamiento

- Administración.
  - Seguros.
  - Remodelación y desarrollo.
  - Viabilidad y estudios para el mayor u mejor uso.
  - Ejercicio de opciones de compra y arrendamiento.
- ✓ **FISCALES:** Son aquellos que se realizan en transacciones legales como son:
- Expropiación.
  - Impuesto a la propiedad catastral y casos fiscales.
  - Impuestos al patrimonio inmobiliario o herencia e impuesto a la donación.
  - Impuesto sobre la renta (perdida por siniestro, depreciación y reporte de la ganancia de capital).
  - Acciones legales personales y corporativas.
  - Disoluciones maritales y de sociedades.
  - Demandas de inquilinos con caseros y daños a la propiedad.
  - Embargos hipotecarios.
  - Liquidaciones de compañías fusiones y bancarrotas
  - Garantía por depósito en fianza.
  - Juicios de intestados, testamentarios, etc.
  - Juicios civiles y mercantiles.
- ✓ **CATASTRALES:** Son aquellos que solicita la Tesorería para el pago de impuesto catastral, así como también le sirve a las empresas para reclasificar sus tipos de construcciones repercutiendo en el pago del impuesto predial.
- ✓ **BANCARIOS:** Son aquellos que se utilizan principalmente para aquellas personas a las que se les ha otorgado un crédito hipotecario de las diferentes instituciones como son:
- *FOVISSTE.*
  - *INFONAVIT*
  - *I.M.S.S*
  - *INSTITUCIONES BANCARIAS.*

#### **I.4 REQUISITOS PARA ELABORACIÓN DE AVALÚOS.**

En la elaboración de avalúos los documentos para elaborar un avalúo es contar con toda la información siguiente:

- Solicitud de Avalúo especificando los datos del solicitante, así como los datos completos del bien inmueble a Valuar.
- Escritura pública de la propiedad, esta deberá estar registrada en el Registro Público de la Propiedad.
- Régimen en Condominio (en caso de ser vivienda o departamento en condominio).
- Boleta del Predio de preferencia vigente al año en curso.
- Boleta del Agua de preferencia vigente al año en curso.
- Planos Arquitectónicos legibles, en caso de no contar con ellos el perito realiza medición del inmueble.
- Licencia de Construcción, en caso de ser Obra nueva.

### I.5 PRÓPOSITOS DE LA VALUACIÓN.

La valuación puede servir para infinidad de usos tanto para el ámbito de la construcción como de la administración y para efectos legales entre los más destacados usos; pero ¿qué es la valuación y en que se basa para afirmar el valor algo?

**VALUACIÓN:** Es la conclusión de un juicio sobre valor, un avalúo es la opinión imparcial del valor de una propiedad previamente identificada.

La base del avalúo es:

- ✓ Investigación de mercado.
- ✓ Recopilación de datos pertinentes (factores que afectan el valor, tanto para beneficiar o darle una plusvalía o para darle un decremento).
- ✓ Aplicación de técnicas analíticas adecuadas.
- ✓ Criterio y experiencia profesional así como de un conocimiento pleno del motivo del avalúo.

**EVALUACIÓN:** es un estudio de la naturaleza, calidad o utilidad de una propiedad, del interés que pudiera despertar, o de su aspecto, sin referencia a un estimado de valor.

**USOS:** Deseabilidad, comprador potencial, mantenimiento, ampliaciones o remodelaciones, peritaje, derechos sobre bienes inmuebles y pago de los mismos, cultivos y especies maderables, etc.

**VALUACIÓN:** Es un proceso sistemático por el cual se pretende estimar el valor de mercado asegurable en el momento en que se realiza este, o de otra manera es la opinión de un experto con relación al valor que tienen los activos fijos de un cliente y cuyos fines prácticos tienen efectos fiscales, contables, de garantía y comerciales como son los siguiente motivos del avalúo.

- ✓ Transferencia de propiedad (compra venta).
- ✓ Financiamiento y crédito.
- ✓ Justa compensación en casos de enajenación.
- ✓ Asuntos fiscales.
- ✓ Arrendamiento o alquiler.
- ✓ Estudios de factibilidad.
- ✓ Aseguramiento.
- ✓ Fusión y/o adquisición de empresas.
- ✓ Liquidación de sociedades.
- ✓ Planificación financiera.
- ✓ Inversiones en activos permanentes.
- ✓ Arbitraje de litigio.
- ✓ Cesión de derechos.
- ✓ Permuta.
- ✓ Dación en pago.
- ✓ Indemnización por expropiación.
- ✓ Afectaciones por causa de utilidad pública.
- ✓ Justipreciación de los productos que la federación deba cobrar cuando concesiones inmuebles federales.
- ✓ Embargos y remates.
- ✓ Otros.

El valuador debe ser una persona profesional con criterio y experiencia, que funja como una tercera parte desinteresada al proporcionar el avalúo de una propiedad al propietario de la misma o a alguna parte desinteresada y/o dependencia del gobierno.

# CAPITULO

## II.

TESORERÍA

DEL

DISTRITO

FEDERAL

## II.- TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

### II.1 DEFINICIÓN.

La Tesorería del Distrito Federal es una dependencia de Carácter federal, que permite la regulación, administración, información, legalidad y transparencia en los procedimientos, en los avalúos vinculados con las contribuciones establecidas en el Código financiero del Distrito Federal.

### II.2 NORMATIVIDAD.

A continuación se describe la normatividad de la Tesorería del Distrito Federal, para el llenado de Formato para un Avalúo.

1. **Institución que practica el Avalúo:** Nombre completo de la persona física o moral que edita el avalúo
2. **Avalúo Número:** es el correspondiente a número progresivo del control de avalúos y aparecerá en el margen superior derecho de todas las hojas del formato del avalúo.
3. **Fecha del Avalúo:** Corresponde al día, mes y año en la que se edita el avalúo. Es la fecha de la que se estima el calor del bien inmueble, relacionándose generalmente con el día, mes y año en los cuales se efectuó la última visita de inspección al mismo. En caso de establecer otra fecha distinta se deberá de expresar esta última
4. **Fecha de caducidad del Avalúo:** Corresponde al día, mes y año en que el presente documento tiene vigencia, para dicho efecto se requiere ver la normatividad a utilizar.
5. **Objeto del Avalúo:** El objeto del avalúo es estimar el valor debidamente soportada el bien inmueble, definiendo en este apartado el tipo de valor buscado
  - Estimación del Valor Comercial
  - Estimación del Valor Neto de Reposición.
  - Estimación del Valor de Mercado.
  - Estimación del Precio Mínimo de Venta.
  - Estimación del Precio Máximo de Adquisición.
  - Otros (especificar).
6. **Solicitante:** Nombre completo de la persona física o moral que requiere el servicio mediante escrito debidamente requerido. En el caso de personas morales o entidades de la administración pública, señalar adicionalmente el nombre del funcionario o ejecutivo con el cargo que desempeña dentro de la institución a la fecha de la solicitud

7. **Propietario:** Nombre completo de la persona física o moral que actualmente es el poseedor.
8. **Ubicación del Inmueble:** La indicada en escritura; en el caso de que a la fecha del avalúo sea otra se complementara especificando la actual.  
Calle, Número Oficial (en su caso lote y manzana), Colonia o Fraccionamiento, Delegación o Municipio, Código postal, Estado.  
Indicar el nombre del predio con el que se identifica en escritura o región y en el caso si el bien inmueble es de difícil localización, indicar la vía las vías de acceso, con las distancias aproximadas (en metros o Kilómetros) referidas a puntos de partida importantes y de fácil identificación.
9. **Valor Comercial:** *Valor con el que se concluye en propósito de este servicio*
10. **Observaciones Generales:** Detalles que peritos, controladores o institución indican para limitar el propósito de Avalúo
11. **Objeto del Avalúo:** El objeto del avalúo es estimar el valor debidamente soportado del bien inmueble, definiendo en este apartado el tipo de valor buscado:
  - Estimación del Valor Comercial.
  - Estimación del Valor Neto de Reposición.
  - Estimación del Valor de Mercado.
  - Estimación del Precio mínimo de Venta.
  - Estimación del Precio Máximo de Adquisición.
  - *Otros (especificar).*
12. **Propósito de Avalúo:** Es el uso o usos específicos para el cual se solicito el servicio de avalúo  
Existen diversos usos los más comunes son:
  - Establecimientos de garantías hipotecarias
  - Establecimiento de Créditos
  - Dación en pago
  - Adjudicación.
  - Inventarios
  - Aseguramientos
  - Establecer Bases de Gravables de
  - Contribuciones Vinculadas a Bienes Inmuebles.
  - Compra.
  - Venta.
  - Arrendamiento.
  - Otros.
13. **Cuenta Predial:** Indicar el que se asienta en Boleta Predial o Catastral y en su caso, especificar si son globales
14. **Cuenta de Agua:** Indicar el que tiene el documento conocido como Boleta de Agua y en su caso, especificar si son globales.
15. **Geografía del Inmueble:** Se establecen las coordenadas geográficas del inmueble como lo es.
  - Longitud
  - Latitud
  - Altitud

16. **Limitaciones del Avalúo:** Como su nombre lo indica se requiere indicar el uso exclusivo al que es objeto el presente avalúo, limitado claramente que no se avala este.

17. **CARACTERÍSTICAS URBANAS**

- ✓ **Clasificación de la Zona:** De preferencia recurrir a la clasificación de acuerdo a la reglamentación urbana de la localidad, en el supuesto de que no haya programa o Plan de Desarrollo Urbano, hacer referencia al área debidamente delimitada en la que se ubica el inmueble Sujeto y cuyas características físicas, económicas y sociales son homogéneas, cuando la zona fuera sensiblemente heterogénea deberá citarse tal situación, describiendo las diferencias observadas.

La descripción toma en cuenta básicamente la vocación predominante de la zona, situación que se puede apreciar en los planes de desarrollo urbano, local; dato que deberá complementarse sobre si a juicio del valuador es de categoría precario, económica o interés social, media o regular, buena muy buena o de lujo.

- ✓ **Tipos de Construcción:** Describir con referencia a la vocación del tipo de construcciones que predominan en la zona, en su caso en la manzana o calle; así como el numero de niveles u categoría o clases predominantes, completar si son construcciones antiguas, modernas o de uso mixto.

Índice de saturación de la Zona.

Con base a estimación del valuador señalar el porcentaje aproximado de lotes con construcción con relación al número total de lotes en la zona, en su caso en la manzana o calle.

- ✓ **Población:** Especificar si la población es propia de la zona o proviene de alguna otra, normalmente se señala normal o flotante y se complementa también de forma genérica (de acuerdo con la cantidad de población en la extensión territorial que abarca la zona), si es escasa, regular o normal, semidensa o densa, esto en función de la densidad de población de la misma.

Índice Socioeconómico: A juicio o estimación del valuador, Indicar el nivel socioeconómico de la población: bajo, medio bajo, medio, medio alto, alto y muy alto. En el caso de que la zona exista más de un nivel socioeconómico se debe especificar.

- ✓ **Contaminación Ambiental:** Se refiere a la presencia en el ambiente de uno o más de cualquiera de los conceptos siguientes: ruido, sólidos suspendidos, humo vehicular o por industrias, gases y olores, visual o de cualquier combinación de ellos, que perjudiquen el estado de ánimo de las personas, o resulten nocivos para la integridad física o emocional de los habitantes.

En este concepto se hace referencia en la mayoría de los casos a la contaminación del aire, dato que se asocia al día que se realiza la inspección al inmueble.

En todos los casos en los que el valuador estime que la contaminación de cualquier tipo afecta el valor del inmueble sujeto, señalar el grado de contaminación del acuerdo a lo establecido por norma, autoridad competente o técnico especializado (preferentemente anexar dictamen respectivo que respalde el dicho del valuador).

- ✓ **Uso de Suelo:** Indicar el que se indique en los planes vigentes de desarrollo urbano de la zona, el destino que se le da a la ocupación empleo del terreno; en el caso que sea otro diferente, señalar si este es adquirido por algún derecho obtenido con antelación; en su caso indicar, si el uso autorizado no corresponde al que posee el bien inmueble a la fecha de la visita.  
Cuando exista una reglamentación al respecto, o bien no se tenga definido el uso, indicar de acuerdo a lo observado. En el supuesto de que no corresponda al uso predominante; especificar.
- ✓ **Densidad Habitacional:** Información que se obtiene de reglamentación urbana que expida la autoridad competente o, en su caso, de la observación y experiencia del valuador.
- ✓ **Intensidad de Construcción:** Corresponde a los metros cuadrados de construcción que puede edificarse en el predio y está determinada por el uso de suelo del predio establecido por el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente o, en su caso, de la observación de campo y experiencia del valuador.
- ✓ **Servicios y/o Restricciones:** Relacionar los gravámenes o servidumbres legales existentes en el bien inmueble y que por derecho beneficien a otro; así como las posibles restricciones de uso que las leyes y reglamentos imponen al mismo; en ambos casos indicando la fuente documental o norma jurídica aplicable.

## 18. DESCRIPCION GENERAL DE LA CONSTRUCCION

- ✓ **Uso Actual:** En este concepto se describirá la edificación indicando el uso actual que tienen, y haciendo una descripción de las mismas de forma lógica y ordenada que permita reconocer la distribución por niveles de las dependencias o espacios que las conforman.

Tratándose de bienes inmuebles en régimen de propiedad colectiva, se indicara la descripción general de la edificación o conjunto de construcciones a la que pertenece la unidad condominial que se valúa, para a continuación hacer la descripción detallada de esta última, en los términos antes señalados.

- ✓ **Tipos de Construcción:** Relacionar con referencia a la inspección del inmueble, el número de tipos observados, correspondiente a cada una de los módulos o porciones de construcciones existentes y que tengan diferencias objetivas entre si, por edad consumida, usos, espacios, características estructurales, instalaciones, acabados, edad, estado de conservación.

- ✓ **Calidad y Clasificación de las Construcciones:** Describir calidad de cada uno de los tipos observados, así como la clasificación alfanumérica o numérica que les corresponda (según sea el caso). En el Distrito Federal se establece inicialmente el uso genérico de la construcción, seguido por el número de niveles (rango de niveles) y la clase de las construcciones. Numero de Niveles: especificar el número total de los niveles que posee la edificación, contabilizados a partir del nivel banqueta o, en su caso, a partir del nivel más profundo su el desplante de la edificación tiene cota negativa respecto a esa misma referencia.

Cuando se valúen unidades aisladas de un edificio, se menciona el total de niveles observados y contabilizados en todo el edificio, completándose la descripción con el numero de niveles correspondientes a la unidad valuada.

- ✓ **Edad Aproximada de la Construcción:** Asentar edad cronológica de las construcciones con base en fuentes documentales, o en su caso la edad aparente estimada a juicio o experiencia del valuador
- ✓ **Vida Útil Normal:** es el tiempo total estimado en que se considera que las construcciones estarán en condiciones normales de uso y servicio. Ante un escenario de mantenimiento constante o cíclico.
- ✓ **Vida Útil Remanente:** Se consignara la diferencia entre la vida útil normal (de cada uno de los diferentes tipos establecidos), menos la edad cronológica y/o aparente.
- ✓ **Estado de Conservación:** Informar sobre las condiciones físicas en que se encuentran, espacios, estructura, instalaciones y acabados de las construcciones, como producto del mantenimiento preventivo o correctivo aplicando a las mismas; dicha clasificación podrá, ser: ruinoso, malo, regular y bueno; además en su caso, relacionar las anomalías relevantes existentes, tales como: presencia de humedades, desprendimiento de acabados, cuarteaduras en muros o estructura, asentamientos diferenciales, desplomes, entre otros.
- ✓ **Calidad del Proyecto:** Indicar si en las edificaciones que se valúan fueron construidas con referencias a procesos formales o informales de construcción y asesoría profesional o son del tipo de autoconstrucción, si fue efectuado según proyecto arquitectónico y finalmente definir su calidad; las clasificaciones comúnmente utilizadas son: regular, bueno y muy bueno.  
En su caso señalar las consideraciones pertinentes que se estime pudiese generar demeritos por obsolencias funcionales y/o económicas.

Unidades Rentables y/o Susceptibles de generar producto, agrupándolas según su uso o, en su caso, indicar si integra una sola unidad mínima indivisible.

Especificar el tipo de piso utilizado, material, calidad, colocación, dimensiones y ubicación por dependencias. Las alfombras y pisos de madera también se describirán en el rubro "recubrimientos especiales"

- ✓ **Zoclos:** Se describe el material, ancho, calidad y ubicación de los elementos que se colocan o se habilitan en la parte inferior de los elementos verticales y su intersección o unión con el piso.
- ✓ **Escaleras:** En este rubro se describen a los elementos estructurales y constructivos que mediante una serie de escalones o gradas y accesorios, permiten de forma permanente el libre tránsito a los diferentes niveles existentes en las edificaciones; señalándose en su caso, el material de la rampa o el de las alfardas, sobre los cuales se habilitaron los escalones; el material utilizado en la terminación de la escalera y su acabado y la calidad de dimensiones de huella y peralte (cuando estas sean diferentes a las comunes).
- ✓ Señalar su uso principal (principal, de servicio o de uso común), agregar si son interiores o exteriores.
- ✓ **Pintura:** Señalar el tipo de material predominante en herrería, carpintería, fachadas, con fines de proyección y/o decorativo.
- ✓ **Recubrimientos Especiales:** Describir a aquellos recubrimientos de carácter especial y elementos de ornato que se observen, indicado según sea el caso, calidad, ubicación por dependencias, origen y marca (si estos pueden incidir significativamente en el valor).
- ✓ **Carpintería:** indicar el tipo de material y calidad de los elementos fabricados con madera que asociada con otros materiales en sus diversas formas y calidades, se elaboran con fines constructivos y/o estéticos.
- ✓ **Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias:** Reseñar con que está hecho el ramaleo, describiendo el tipo y calidad de la tubería para alimentación a muebles de baño y cocina, desagües y bajadas pluviales; su conexión con la instalación sanitaria del inmueble, señalado si es oculta o visible.
- ✓ **Muebles de Baño:** Indicar el tipo, calidad, marca y origen de los muebles, llaves y accesorios de baños; en el caso de lavabos, si son normales, poseen pedestal o si cuentan con meseras y gabinetes de determinados materiales.  
Muebles de Cocina: de los muebles de cocina, se mencionará: materiales, calidad, dimensiones, en su caso señalar la marca.
- ✓ **Instalaciones Eléctricas:** Si son ocultas o aparentes, entubadas o sin entubar, tipo de salidas m la calidad y tipo de lámparas, accesorios y tableros, Asimismo, se indicara el tipo de corriente.

- ✓ **Puertas y Ventanería Metálica:** Informar sobre materiales predominantes, calidad y en su caso, calibre, si es del tipo estructural y la clase de perfiles, si son especiales se deberá mencionar junto con las dimensión de los claros que abarquen.
- ✓ **Vidriería:** Describir los elementos constructivos de materia frágil, transparente, translúcido, incoloro o con color, que se coloca sobre elementos de apoyo con el fin de permitir el paso de luz, proteger y/o separar áreas; señalando el tipo y calidad de vidrios y/o cristales observados, de ser posible se espesor, así como las dependencias donde se ubiquen.
- ✓ **Cerrajería:** Relacionar tipo, calidad y de ser posible la marca o marcas dominantes de conjunto de elementos o dispositivos metálicos que se fijan en puertas y ventanas para cerrarlos o abrirlos, por medio de uno o más pestillos que se hacen jugar con la llave.
- ✓ **Fachada:** Se describirán los materiales y calidades de los elementos constructivos que define el aspecto que ofrece el parámetro exterior de la edificación de un bien inmueble, y que corresponde a toda ornamentación arquitectónica que da sobre vías públicas, patios, corredores o jardines; señalando el tipo de materiales usados en la cancelería y vidriería.

**19. INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:** La descripción de cada uno de estos conceptos deberá incluir, según corresponda, tipo, materiales, calidad y cantidad. Tratándose de propiedades en régimen de propiedad colectiva, se deberá diferenciar claramente las de uso común de las de uso privativo, haciendo la descripción correspondiente a cada una de ellas. Los conceptos se deberá describir por separado de las construcciones para obtener valores unitarios independientes.

- ✓ **Instalaciones Especiales:** Aquellas adheridas al inmueble e indispensables para el funcionamiento operacional de éste.
- ✓ **Elementos Accesorios:** Aquellos necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, que en si se convierten en elementos característicos del inmueble.
- ✓ **Obras Complementarias:** Aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble.

## 20. ENFOQUE COMPARATIVO O DE MERCADO:

Este enfoque supone que un comparador informado no pagará por un bien, más del precio de compra de otro bien similar.

El desarrollo analítico para obtener el valor resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado de bienes similares (comparables), homologados por sus principales características físicas y de uso.

### ➤ **Comparables de Terrenos en Venta:**

En este apartado se requiere indicar seis comparables (en base a la Normatividad que se esté aplicando) los cuales tendrían que ser semejantes en USO al que se valúa al sujeto.

La información que se deberá de tener de cada uno de los comparables es: Uso de Suelo, Ubicación de la Oferta, Forma, Fecha en que se efectuó el estudio (Según Normatividad), Teléfono de la Fuente, Nombre de la Fuente, Precio de Venta, Área, Precio Unitario.

- ✓ **Factores de Homologación:** Son los premios o castigos que se le dan a los comparables para hacerlos similar al Sujeto.
- ✓ **Valor Unitario Promedio:** Es el valor que se obtiene de promediar los valores resultantes de cada una de las homologaciones de los comparables.

➤ **Comparables de Inmuebles en Renta:**

En este apartado se requiere indicar seis comparables (en base a la Normatividad que se esté aplicando) los cuales tendrían que ser semejantes en USO al que se valúa al sujeto.

La información que se deberá de tener de cada uno de los comparables es:

Uso de Suelo, Ubicación de la Oferta, Forma, Fecha en que se efectuó el estudio (Según Normatividad), Teléfono de la Fuente, Nombre de la Fuente, Precio de Renta, m<sup>2</sup> de Construcción, Precio Unitario.

- ✓ **Factores de Homologación:** Son los premios o castigos que se le dan a los comparables para hacerlos similar al Sujeto.
- ✓ **Valor Unitario Promedio:** Es el valor que se obtiene de promediar los valores resultantes de cada una de las homologaciones de los comparables.

➤ **Comparables de Inmuebles en Venta:**

En este apartado se requiere indicar seis comparables (en base a la Normatividad que se esté aplicando) los cuales tendrían que ser semejantes en USO al que se valúa al sujeto (Terreno más Construcción).

La información que se deberá de tener de cada uno de los comparables es:

Uso de Suelo, Ubicación de la Oferta, Forma, Fecha en que se efectuó el estudio (Según Normatividad), Teléfono de la Fuente, Nombre de la Fuente, Precio de Venta, m<sup>2</sup> de Terreno, m<sup>2</sup> Construcción, Precio Unitario.

- ✓ **Factores de Homologación:** Son los premios o castigos que se le dan a los comparables para hacerlos similar al Sujeto.
- ✓ **Valor Unitario Promedio:** Es el valor que se obtiene de promediar los valores resultantes de cada una de las homologaciones de los comparables

21. **ENFOQUE COMPARATIVO O DE MERCADO:**

Este enfoque supone que un comprador informado no parará por un bien, más del precio de compra de otro bien similar.

El desarrollo analítico para obtener el valor resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado de bienes similares (comparables), homologados por sus principales características físicas y de uso.

➤ **Valor Comparable de Mercado:**

Es el importe que resulta de multiplicar los m<sup>2</sup> de construcción de la vivienda objeto del avalúo por el importe obtenido de la homologación de inmuebles en venta que es el objeto del avalúo.

Nota: Dependiendo el objeto del avalúo se tomara ya sea el valor de Terrenos en venta o inmuebles en renta.

## 22. ENFOQUE DE VALOR FÍSICO O DE COSTOS.

Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de un bien igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquel que se valúa. Tomar en cuenta lo siguiente:

- **Terreno:** Valuar como si estuviera baldío, según sus características físicas, de uso y de servicios. El valor utilizado deberá estar sustentado por una investigación de mercado de ofertas de ventas de terrenos comparables.
- **Construcciones:** Estimar el valor de reposición o de reproducción de las construcciones, para cada tipo de construcción apreciado, tomando en cuenta sus características físicas y los deméritos (pérdida de valor) por deterioro físico por edad y estado de conservación.
- **Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:** Estimar el valor de reposición o reproducción de estos, siempre que formen parte integral del inmueble, tomando en cuenta sus características físicas y deméritos por deterioro físico por edad, estado de conservación y obsolencias.
- **Valor Físico Total:** Es el importe que resulta de sumar en números redondos el cálculo del valor del terreno más el valor de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.

## 23. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O DE INGRESOS.

En este enfoque estima el valor presente de los beneficios futuros derivados del bien.

Indicar los criterios o alternativas empleados además de considerar debidamente fundamentada y soportada, la tasa de capitalización utilizada, la renta (real o estimada) y las deducciones.

La estimación de la renta deberá hacerse en forma unitaria para cada tipo de construcción apreciado o, en su caso, por unidad rentable, debiendo estar sustentado por la renta real o por la investigación de mercado de ofertas de rentas de bienes comparables.

## 24. RESUMEN

Los valores obtenidos de cada uno de los Enfoques de Valuación se relaciona de la siguiente manera:

Valor Físico Directo.

Valor de Capitalización de Rentas.  
Valor de Mercado.

**25. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN**

Se relacionan circunstancias, factores o condiciones particulares que hubieran influido significativamente en la conclusión.

Se argumentan fundamentan objetivamente, las razones que llevaron a la estimación del tipo de valor concluido sin perder de vista el propósito del avalúo. Se deberá concluir declaraciones sobre hechos o circunstancias que, a juicios del valuador, contribuyan al mejor uso del avalúo.

**26. CONCLUSIÓN**

El valor concluido se indica en números redondos, anotando la cantidad con letra y la fecha de su estimación.

El importe del valuador concluido siempre se expresará en moneda nacional

**27. VALOR REFERIDO:**

Cuando sea el caso a requerimiento expreso del solicitante.

**28. CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO:**

La certificación se hace en cada una de las hojas por medio del sello oficial de la Institución y firma del valuador. Los funcionarios autorizados lo harán exclusivamente en la hoja que cierra el avalúo documento.

**29. FIRMANTES:**

Se requiere que las firmas, Profesión, Posgrado y el número de autorización ante la S.H.F. del perito, Controlador en su caso y la Institución que lo requiere.

**30. MEMORIA FOTOGRAFICA:**

Al avalúo documentos se incorpora anexo fotográfico del inmueble, donde se destaquen las características más comunes y/o notables del inmueble y fachada También tener fotos que describan el contexto urbano colindante a nuestro sujeto.

**31. CROQUIS DEL INMUEBLE:**

Al avalúo documento se incorpora anexo con el croquis del inmueble tratando en base al levantamiento realizado o en su defecto con los croquis que entregue el propietario haciendo la anotación respectiva de donde proviene la fuente. Sera requisito indispensable por parte del valuador por lo menos tomar las medida principales a fin de verificar dicho croquis.

## II.3 NORMAS DE APLICACIÓN.

Para la aplicación de la Tabla de Valores Unitarios del suelo a un inmueble específico, se determinara primero la Delegación a que corresponda. Según su ubicación se constatará si se encuentra comprendido dentro de la Tabla de Colonia Catastral de tipo Enclave o de tipo corredor, de ser alguno de estos casos le corresponderá, al inmueble el valor unitario por metro cuadrado respectivo. En caso contrario se determinara la región con los tres primeros dígitos del número de cuenta catastral y su manzana con los tres siguiente dígitos del mismo número de cuenta, a los cuales deberá corresponder una

Colonia Catastral de tipo Área con un Valor unitario por metro cuadrado. El valor unitario que haya correspondido se multiplicara por el número de metros cuadrados de terreno, con lo que se obtendrá el valor total del inmueble.

Para aplicación de la Tabla de Valores Unitarios de las construcciones, se consideraran las superficies cubiertas o techos y las superficies que no posean cubiertas o techos, según sea el caso. Para determinar el valor de las construcciones se clasificará el inmueble en el tipo y clase que le correspondan: con este tipo y clase se tomará el valor unitario de la construcción, establecidos en la tabla de valores unitarios de las construcciones y se multiplicara por los metros cuadrados de la construcción, con lo que se obtendrá el valor total de la edificación.

Para la determinación del valor de la construcción de un inmueble de uso habitacional se considerarán todos los espacios cubiertos propios de este uso incluyendo, entre otros, los cuartos de servicio, patios, cajón de estacionamiento, cocheras y en su caso, las obras complementarias, elementos accesorios e instalaciones especiales con que cuente, mismos que deberán considerarse invariablemente como uso habitacional.

EL valor total de la construcción se obtendrá tomando en consideración la clase predominante.

En caso de inmuebles de uso habitacional sujetos al régimen de propiedad en condominio, se consideraran además, la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde conforme a su indiviso. Estas áreas comunes, así como las porciones privativas que estén en otro cuerpo constructivo serán clasificadas de acuerdo a sus usos, rangos de nivel, clases y edades.

El valor total de la construcción de inmuebles de uso habitacional sujetos a régimen de propiedad en condominio se obtendrá de la suma del valor de la construcción privativa y el valor total de las porciones del inmueble correspondientes al indiviso.

En los inmuebles de uso no habitacional, se considerará casa porción de uso y se determinara su tipo y clase que le corresponda. Los inmuebles en esta situación, deberán determinar el valor de la construcción con la suma total de cada una de ellas.

Para el inmueble que cuenta con porciones de distinto uso, incluso habitacional, cuando las personas residan de manera ocasional o para resguardar dichos inmuebles, se debe tomar el valor de cada una y sumarse a la restantes para así obtener el valor total de la construcción.

Para el inmueble que cuenta con porciones de distinto uso, incluso habitacional, cuando las personas residan de manera ocasional o para resguardar dichos inmuebles, se debe tomar el valor de cada una y sumarse a las restantes para así obtener el valor total de la construcción.

Al resultado obtenido se le aplicara una reducción según el número de años transcurridos desde que se termino la construcción o desde la última remodelación que hubiere afectado a por lo menos un 30% de la superficie de construcción, en razón del 1% para cada año transcurrido, sin que en ningún caso se descuente más del 40%. Silos inmuebles tuvieran porciones de construcción con diferentes fechas de terminación, la reducción procederá por cada porción, según el número de años transcurridos desde que se termino cada una de ellas.

Cuando el inmueble cuente con instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, el valor resultante de aplicar lo señalado en el numeral 2, se incrementarán de 8%.

Instalaciones especiales, aquellas que se consideran indispensables o necesarias para el funcionamiento operacional del inmueble de acuerdo a su uso específico, tales como, elevadores, escaleras electromecánicas, equipos de calefacción o aire lavado, sistema hidroneumático, equipos contra incendio.

Elementos Accesorios, son aquellos que se consideran necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, que sí se convierten en elementos característicos del bien analizado como: caldera de hoteles y baños públicos, espuela de ferrocarril en industrias, pantalla en un cinematógrafo, planta de emergencia en un hospital, butacas en una sala de espectáculos, entre otros.

Obras complementarias, son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble como son: bardas, celosías, andadores, marquesinas, cisternas, equipos de bombeo, gas estacionario, entre otros.

El valor del suelo del inmueble, de sus construcciones y de sus instalaciones especiales, según sea el caso, se sumará para obtener el valor catastral del inmueble. La autoridad fiscal, mediante reglas de carácter general dará a conocer lo relativo a lo dispuesto en este artículo, en lenguaje llano y mediante folletos ejemplificativos.

Se deroga.

Cuando el contribuyente presente avalúo comercial de un inmueble para la determinación del pago del impuesto predial, se procederá conforme a lo siguiente:

- a) Se aplicará el numeral 1 de estas normas de acuerdo a la superficie de suelo declarada en el avalúo. Para esta aplicación no se considerarán los factores de demérito de suelo.
- b) Se aplicará el numeral 2 de estas normas de acuerdo a la superficie de construcción declarada en el avalúo.
- c) Cuando el inmueble cumpla con lo establecido en el numeral 3 se incrementará el valor de las construcciones de acuerdo a lo que se señala en estas normas de aplicación.

El valor catastral determinado mediante avalúo comprenderá la suma de los valores de suelo del inmueble, de sus construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, según sea el caso.

A continuación se presenta un ejemplo práctico de un Avalúo Fiscal

## II.4 EJEMPLO PRÁCTICO "AVALÚO FISCAL".

N° AVALÚO 2010-F-001

FECHA 05/05/2010

### AVALÚO INMOBILIARIO

ESTE AVALÚO SOLO SERA VALIDO PARA EFECTOS DE :

**DETERMINAR LA BASE GRAVABLE (ESCRITURACIÓN).**



### LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Calle: DENVER No. Exterior: 911 No. Interior: DEPTO 2 Mz.: X Lt.: XI  
Colonia: NOCHEBUENA Delegación: BENITO JUAREZ C.P.: 03710 Entidad Federativa: DISTRITO FEDERAL

**VALOR PARA DETERMINAR LA BASE GRAVABLE (ESCRITURACIÓN).**

**\$2,639,000.00**

**DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.**

Nº AVALÚO 2010-F-001

FECHA 05/05/2010

## AVALUO INMOBILIARIO

### I.- ANTECEDENTES

**SOLICITANTE DEL AVALÚO:** SAMUEL VEJARANO GONZALEZ.  
**PERITO VALUADOR:** ING.VERÓNICA PÉREZ FIGUEROA  
**Nº DE AUTORIZACIÓN TESORERÍA DEL D.F.** V-0001-111  
**ESPECIALIDAD:** INMUEBLES  
**CÉDULA PROFESIONAL:** EN TRAMITE  
**CÉDULA DE ESPECIALISTA:** EN TRAMITE  
**FECHA DE INSPECCIÓN** Martes, 04 de Mayo de 2010  
**FECHA DEL AVALÚO:** Miércoles, 05 de Mayo de 2010  
**REG. DE PROPIEDAD:** REGIMEN EN CONDOMINIO 2  
**OBJETO DEL AVALÚO:** ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL  
**PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO:** DETERMINAR LA BASE GRAVABLE (ESCRITURACIÓN).  
**PROPIETARIO DEL INMUEBLE:** JACALITOS CONTRUCCIONES S.A. DE C.V.

**DOMICILIO PARA OIR NOTIFICACIONES:**

CALLE	DENVER	No. EXTERIOR	911	No. INTERIOR	DEPTO 2	Mz.	X	Lt.	XI
COLONIA	NOCHEBUENA	DELEGACIÓN	BENITO JUAREZ	C.P.	03710	ENTIDAD FEDERATIVA		DISTRITO FEDERAL	

**INMUEBLE QUE SE VALUA:** DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE A VALUAR:** Longitud: 99 ° 10 ' 50.98 " O Latitud: 19 ° 22 ' 55.21 " N Altitud: 2,256.00

CALLE	DENVER	No. EXTERIOR	911	No. INTERIOR	DEPTO 2	Mz.	X	Lt.	XI
COLONIA	NOCHEBUENA	DELEGACIÓN	BENITO JUAREZ	C.P.	03710	ENTIDAD FEDERATIVA		DISTRITO FEDERAL	

**NÚMERO DE CUENTA CATASTRAL:**

039	330	11	001	3
-----	-----	----	-----	---

**NÚMERO DE CUENTA DE AGUA:**

81	38	455	425	20	200	
----	----	-----	-----	----	-----	--

### II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

**CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:** URBANO HABITACIONAL DE PRIMER ORDEN EN LA ZONA.  
 COLONIA CATASTRAL QUE CORRESPONDE A ÁREAS URBANAS, CON SERVICIOS COMPLETOS, EQUIPAMIENTO URBANO EN ESCALA SIGNIFICATIVA EN LA ZONA O ZONAS CERCANAS, USOS DE SUELO HABITACIONAL Y/O MIXTOS Y NIVEL SOCIOECONÓMICO DE ALTO A MUY ALTO.  
 6

**TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE :** DEPARTAMENTOS EN CONDOMINIO, DE HASTA SIETE NIVELES, CASAS HABITACIÓN, DIVERSOS COMERCIOS, IGLESIA SDE CULTO RELIGIOSO, AUTO SERVICIOS

**ÍNDICE DE SATURACIÓN URBANA EN LA ZONA:** ALTA, CON RELACIÓN AL NÚMERO DE LOTES EDIFICADOS.

**DENSIDAD DE POBLACIÓN :** ALTA, CON RELACIÓN AL NÚMERO DE LOTES EDIFICADOS.

**NIVEL SOCIOECONÓMICO :** DE ACUERDO A INSPECCIÓN DE CAMPO, MEDIO ALTO

**CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:** ALTA, PRODUCIDA POR HUMO, RUIDO DE IMPORTANTE AFORO VEHÍCULAR QUE TRANSITAN EN LA ZONA.

<b>USO DE SUELO ACTUAL :</b>	<b>H/3/20/120</b>	SEGÚN PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN BENITO JUAREZ., ZONA EN LA QUE PREDOMINAN VIVIENDAS CON EL 25% DE TERRENO DE ÁREA PERMEABLE Y 120 ÁREA DE VIVIENDA
<b>VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA :</b>		AL NORTE A UNA DISTANCIA DE APROXIMADAMENTE 120 MTS SE LOCALIZA LA AVENIDA TINTORETO, AL ORIENTE COMO VIA DE SU UBICACIÓN SE LOCALIZA LA AVENIDA INSURGENTES SUR, AL SUR A UNA DISTANCIA DE 850 MTS SE LOCALIZA AVENIDA FÉLIX CUEVAS.
<b>SERVICIOS PÚBLICOS :</b>		
<b>ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE :</b>		SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN MEDIANTE TOMAS DOMICILIARIAS
<b>DRENAJE Y ALCANTARILLADO :</b>		RED DE RECUPERACIÓN DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES
<b>REDES DE ELECTRIFICACIÓN :</b>		SUMINISTRO A TRAVÉS DE REDES AÉREAS, EN POSTERÍA DE CONCRETO.
<b>ALUMBRADO PÚBLICO :</b>		MEDIANTE CABLEADO AÉREO EN POSTERÍA DE CONCRETO CON LUMINARIAS DE VAPOR DE SODIO.
<b>PARÁMETROS DE VIALIDAD :</b>		GUARNICIÓN DE CONCRETO TIPO SECCIÓN RECTANGULAR.
<b>BANQUETAS :</b>		EN SU TOTALIDAD DE CONCRETO DE APROXIMADAMENTE 1.50 MTS. DE ANCHO.
<b>PAVIMENTOS :</b>		DE CONCRETO ASFÁLTICO SOBRE VIALIDADES PRINCIPALES Y CALLES SECUNDARIAS.
<b>VIALIDADES :</b>		ADECUADA CON ANCHO DE CARRILES SUFICIENTES PARA EL TRÁNSITO VEHICULAR EXISTENTE
<b>RED TELEFÓNICA :</b>		MEDIANTE CABLEADO AÉREO EN POSTERÍA DE MADERA.
<b>RECOLECCIÓN DE BASURA:</b>		PÚBLICA, MEDIANTE CAMIÓN RECOLECTOR DE LA DELEGACIÓN
<b>VIGILANCIA :</b>		VIGILANCIA Y PATRULLAJE POLICIACO PÚBLICO.
<b>TRANSPORTE :</b>		ADECUADO, POR MEDIO DE TRANSPORTE URBANO, MICROBÚS, TAXIS Y METRO.
<b>EQUIPAMIENTO URBANO :</b>		
<b>EDUCACIÓN :</b>		EN UN RADIO DE APROXIMADAMENTE 2.5 Km. EXISTEN ESCUELAS PÚBLICAS Y PRIVADAS DE NIVEL BÁSICA, MEDIA Y SUPERIOR.
<b>ATENCIÓN MÉDICA :</b>		EN UN RADIO DE APROXIMADAMENTE 2.5 Km. EXISTEN CON CLINICAS PÚBLICAS Y PRIVADAS.
<b>CENTRO DE ABASTOS :</b>		EN UN RADIO DE APROXIMADAMENTE 2.5 Km. EXISTEN CON MERCADO PÚBLICO, CENTRO COMERCIAL Y COMERCIOS DIVERSOS.
<b>CENTROS DE CULTO :</b>		EN UN RADIO DE DE APROXIMADAMENTE 2.5 Km. EXISTEN CON IGLESIAS Y TEMPLOS PARA CULTO RELIGIOSO
<b>CENTROS DEPORTIVOS Y DE RECREACIÓN :</b>		EN UN RADIO DE DE APROXIMADAMENTE 2.5 Km. EXISTEN CON DEPORTIVOS Y
<b>NOMENCLATURA DE LAS CALLES Y SEÑALIZACIONES :</b>		ADECUADA, CON PLACAS DE IDENTIFICACIÓN SOBRE VIALIDADES PRINCIPALES Y CALLES SECUNDARIAS.

**III.- TERRENO**

<b>TRAMO DE CALLES TRANVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACION :</b>	ACERA QUE HACE ESQUINA CON LA CALLE DE BOSTON AL NOROESTE Y LA CALLE CLEVELAND AL NORESTE, CIERRA LA MANZANA AL SURESTE CON LA AVENIDA PORFIRIO DIAZ AL SURESTE Y AUGUSTO RODÍN AL SUROESTE.
<b>TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN :</b>	POLÍGONO DE FORMA REGULAR CON TOPOGRAFÍA PLANA Y TRAZO ORTOGONAL DE
<b>CARACTERÍSTICAS PANÓRAMICAS :</b>	INMUEBLES DE USO HABITACIONAL Y COMERCIAL, DE INMUEBLES VIEJOS AUNQUE HAY EDIFICACIONES MÁS RECIENTES.
<b>DENSIDAD HABITACIONAL :</b>	DE ACUERDO A USO DE SUELO MEDIA, AUNQUE FÍSICAMENTE SE OBSERVA DE MEDIA ALTA A ALTA.
<b>INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN :</b>	DE ACUERDO INSPECCIÓN DE MEDIA ALTA A ALTA.
<b>SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES :</b>	SERVIDUMBRES APARENTEMENTE NINGUNA. EN CUANTO A RESTRICCIONES NO SE TUVO ACCESO AL USO DE SUELO AUTORIZADO PARA LAS ACTIVIDADES ACTUALES DEL INMUEBLE. SIN EMBARGO EL GIRO ACTUAL, CORRESPONDE AL INDICADO EN EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN GUSTAVO A.
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN :</b>	ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 12,345 DE FECHA 29 DE FEBRERO DE 2009, ANTE LA FE DEL LICENCIADO ARMANDO PEREZ RAMOS, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 502 DEL DISTRITO FEDERAL.

**MEDIDAS Y COLINDANCIAS:**

**DEL TERRENO:**

AL NORESTE	14.65 m	CON CALLE DENVER
AL SURESTE	14.76 m	CON LOTE DOCE
AL NOROESTE	14.77 m	CON CALLE DBOSTON
AL SUROESTE	14.65 m	CON LOTE DIEZ
<b>SUPERFICIE:</b>	216.38 m <sup>2</sup>	<b>INDIVISO:</b> 20.00%

**MEDIDAS Y COLINDANCIAS:**

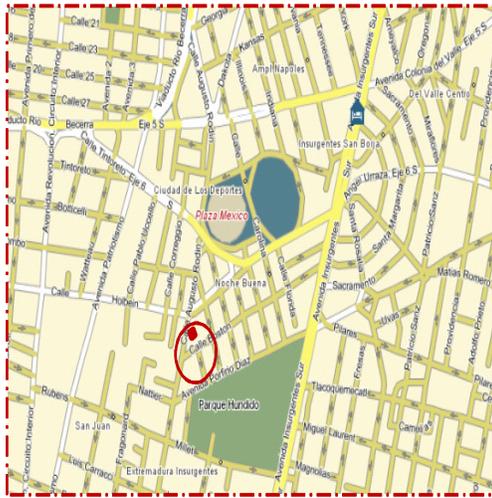
**DEL DEPARTAMENTO:**

AL NORTE	14.27	CON VACIO DE AREA COMÚN
AL SUR	4.75	CON VACIO DE AREA COMÚN
AL SUR	9.80	CON EL DEPARTAMENTO A 503, MEDIANTE MURO MEDIANERO
AL ESTE	14.50	CON PASILLO DE ACCESO
AL OESTE	7.50	CON CUBO DE ESCALERA
AL OESTE	7.50	CON VACIO DE AREA COMUN
AL ARRIBA	-	CON EL DEPARTAMENTO A 501 MEDIANTE MURO MEDIANERO
AL ABAJO	-	CON CUBO DE ESCALERA

**CAJON DE ESTACIONAMIENTO:**

AL NORTE	4.2	CON CAJÓN N° 7
AL ESTE	2.2	CON ÁREA COMÚN
AL SUR	4.2	CON CAJÓN N° 5
AL OESTE	2.2	CON VIALIDAD VEHÍCULAR
AL ARRIBA	9.24	CON CIELO ABIERTO
AL ABAJO	9.24	CON TERRENO

MACRO LOCALIZACIÓN



MICRO LOCALIZACIÓN



**IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**USO ACTUAL DEL INMUEBLE**

SE TRATA DE UN DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO HORIZONTAL, DE UN SOLO EDIFICIO DE SEIS NIVELES, PLANTA BAJA PARA ESTACIONAMIENTO Y CINCO NIVELES DE DEPARTAMENTOS, UN DEPARTAMENTO POR NIVEL, EL DEPARTAMENTO DE NUESTRO ESTUDIO SE LOCALIZA EN EL TERCER NIVEL DEL EDIFICIO EL CUAL SE DESPLANTA SOBRE UN LOTE DE TERRENO DE CONFIGURACIÓN PERÍMETRAL Y TOPOGRAFÍA PLANA CON FRENTE A DOS VÍAS DE CIRCULACIÓN Y CONSTA DE LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA: CUARTO DE SERVICIO CON BAÑO COMPLETO INTEGRADO, COCINA, COMEDOR, ESTANCIA, ACCESO DE ELEVADOR, PASILLO DE DISTRIBUCIÓN, MEDIO BAÑO, TRES RECAMÁRAS, UNA DE ELLAS PRINCIPAL CON VESTIDOR Y BAÑO INTEGRADO, CUENTA CON ROOF GARDEN DE USO COMÚN Y ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO PARA DOS AUTOS LOCALIZADO EN PLANTA BAJA CUBIERTOS

PORCIONES DE CONSTRUCCIÓN	CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE				SUPERFICIE CONSTRUIDA
	USO	RANGO	CLASE	DESCRIPCIÓN	
1.- DEPARTAMENTO	H	10	4	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO	157.10 m <sup>2</sup>

PORCIÓN DE CONSTRUCCIÓN	NÚMERO DE NIVELES	VIDA ÚTIL TOTAL	EDAD APROXIMAD	VIDA ÚTIL REMANENTE DEL INMUEBLE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	NÚMERO DE UNIDADES RENTABLES
1	1	80 AÑOS	0 AÑOS	80 AÑOS	1 MUY BUENO	UNA, ESTA PORCIÓN DE CONSTRUCCIÓN.

**CALIDAD DEL PROYECTO**

PORCIÓN	CALIDAD
1	BUENA CALIDAD

**V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN**

**A) OBRA NEGRA O GRUESA:**

<b>CIMENTACIÓN :</b>	A BASE DE LOSAS DE CONCRETO CON CONTRATRABES INVERTIDAS SOBRE TERRENO MEJORADO
<b>ESTRUCTURA:</b>	MEDIANTE LOSAS, TRABES, COLUMNAS Y MUROS DE CARGA CON REFUERZOS HORIZONTALES Y VERTICALES DE CONCRETO ARMADO.
<b>MUROS:</b>	DE CONCRETO EN SOTÁNO Y DE BLOCK HUECO EN SUPERESTRUCTURA.
<b>ENTREPISOS:</b>	LOSA MACIZA DE CONCRETO ARMADO, CLARO CORTO NO MAYOR DE 5.00 MTS., CON UN PERALTE DE 10 CMS.
<b>TECHOS:</b>	LOSAS PLANAS DE CONCRETO ARMADO, CLARO CORTO NO MAYOR DE 5.00 MTS., CON UN PERALTE DE 10 CMS.
<b>AZOTEAS:</b>	LOSAS IMPERMEABILIZADAS CON PISOS DE LOSETA DE CERÁMICA DE 33X33
<b>BARDAS:</b>	PERIMETRALES DE TABIQUE ROJO RECOCIDO DE 14 CM DE ESPESOR CON APLANADO TERMINADO RÚSTICO DE MORTERO - CEMENTO - ARENA.

**B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:**

<b>APLANADOS :</b>	DE YESO A REGLA, EN GENERAL, RECUBIERTOS CON PINTUTA VINÍLICA.
<b>PLAFONES :</b>	DE YESO A REGLA, EN GENERAL Y DE MORTERO, CEMENTO, ARÉNA EN COCINA Y BAÑO, RECUBIERTOS DE PINTURA VINÍLICA.
<b>LAMBRINES:</b>	MOSAICO DE DE 15 x 15 CMS. EN ZONA HUMEDA DE BAÑO Y COCINA.
<b>PISOS:</b>	LOSETA DE CERAMICA DE BUENA CALIDAD DE 33X33, MADERA TIPO DUELA EN
<b>ZOCLOS:</b>	DEL MISMO MATERIAL DEL PISO.
<b>ESCALERAS:</b>	DE LOSAS DE CONCRETO ARMADO CON ESCALONES TERMINADOS DE LOSETA PORCELANITE
<b>PINTURA:</b>	VINÍLICA EN GENERAL Y DE ESMALTE EN HERRERÍA Y PLAFONES DE COCINA Y BAÑO.

**C) CARPINTERIA:**

<b>PUERTAS :</b>	DE INTERCOMUNICACIÓN DE MADERA DE PINO BARNIZADA DE BUENA CALIDAD
<b>GUARDARROPAS :</b>	CON ENTREPAÑOS Y PUERTAS DE MADERA DE PINO BARNIZADAS DE BUENA CALIDAD

**D) INSTALACIONES HIDRÚLICAS Y SANITARIAS:**

<b>TUBERÍA DE ALIMENTACIÓN Y DESCARGAS:</b>	PROBABLEMENTE, RED DE ALIMENTACIÓN DE AGUA POTABLE, EN TUBERÍA DE COBRE, BAJADAS DE AGUAS NEGRAS EN TUBERÍA DE ALBAÑAL.
<b>MUEBLES DE BAÑO:</b>	MUEBLES SANITARIOS NACIONALES DE BUENA CALIDAD.
<b>MUEBLES DE COCINA:</b>	COCINA INTEGRAL

**E) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:**

ENTUBADAS Y OCULTAS, CON SALIDAS NORMALES Y ACCESORIOS DE BUENA CALIDAD.

**F) HERRERÍA :**

HERRERÍA ESTRUCTURAL LIGERA.

**G) VIDRIERÍA:**

CRISTALES DE 3 MM.

**H) CERRAJERÍA:**

DE FABRICACIÓN NACIONAL, DE BUENA CALIDAD

**I) FACHADA:**

APLANADOS DE MORTERO TERMINADO DE PINTURA VINÍLICA

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

CLAVE	CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	PROBABL E EDAD CONSUMI	INDIVISO	TIPO DE PROPIEDA D
EA09	Cocina integral	1	Lote	0	100.00%	PRIVADA
IE14	Sistemas de intercomunicación (Interfón, Portero Eléctrico, Circuito eléctrico)	1	Lote	0	100.00%	PRIVADA
EA11	Gas estacionario	1	Lote	0	20.00%	COMÚN
OC 17	Obras Comunes	1	Lote	0	15.00%	COMÚN
OC08	Terrazas y Balcones	1	Lote	0	20.00%	COMÚN
OC17	Cajon de Estacionamiento	2	LOTE	0	100.00%	PRIVADA

## VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

### ENFOQUES DE VALUACIÓN

- a) **MÉTODO FÍSICO O ENFOQUE DE COSTOS:** ES EL PROCESO TÉCNICO NECESARIO PARA ESTIMAR EL COSTO DE REPRODUCCIÓN O DE REEMPLAZO DE UN BIEN SIMILAR AL QUE SE VALÚA, AFECTADO POR LA PÉRDIDA DE VALOR ATRIBUIBLE A EDAD CONSUMIDA, OBSOLESCENCIAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN INHERENTE.
- b) **MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O ENFOQUE DE INGRESOS:** ES EL PROCEDIMIENTO MEDIANTE EL CUAL SE ESTIMA EL VALOR PRESENTE DE LOS INGRESOS NETOS POR RENTAS QUE PRODUCE O ES SUSCEPTIBLE DE PRODUCIR EL INMUEBLE SUJETO A LA FECHA DEL AVALÚO.
- c) **MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO,** ES EL DESARROLLO ANALÍTICO (APOYO ESTADÍSTICO) A TRAVÉS DEL CUAL SE OBTIENE UN VALOR QUE RESULTA DE COMPARAR EL BIEN QUE SE VALÚA (SUJETO) CON OTROS BIENES SIMILARES (COMPARABLES)

### DEFINICIONES

- a) VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.) ES EL COSTO DIRECTO ACTUAL DE REPRODUCIR DE MODO EFICIENTE UN DETERMINADO BIEN, PARA EL CASO DE LOS INMUEBLES EN RAZÓN DE SU ESTRUCTURA Y ACABADOS, INCLUYENDO ÚNICAMENTE LOS COSTOS DIRECTOS PROPIOS DEL CONSTRUCTOR.
- b) VALOR NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.) RESULTA DE AFECTAR AL VRN CON LOS DEMÉRITOS ATRIBUIBLES A LA DEPRECIACIÓN POR EDAD CONSUMIDA, OBSOLESCENCIAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN INHERENTE.
- c) RENTA BRUTA MENSUAL (R.B.M) ES LA SUMA TOTAL DE DINERO QUE PRODUCE, O ES SUSCEPTIBLE DE PRODUCIR EL INMUEBLE QUE SE VALÚA DURANTE UN MES NATURAL, A LA FECHA DEL AVALÚO, PERO CAPITALIZADA ANUALMENTE.
- d) DEDUCCIONES A LA RENTA BRUTA MENSUAL: SON LOS GASTOS EN LOS QUE INCURRE EL PROPIETARIO DE UN INMUEBLE AL RENTARLO, COMO SON: DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN, VACÍOS INTER CONTRACTUALES, IMPUESTOS Y DERECHOS POR TENENCIA DEL INMUEBLE (I.S.R. PREDIAL)
- e) TASA DE CAPITALIZACIÓN (%): ES EL RENDIMIENTO PORCENTUAL NETO ANUAL O TASA DE DESCUENTO REAL QUE LE SERÍA EXIGIBLE A UN VALOR DETERMINADO GENERO DE INMUEBLES, CLASIFICADOS EN RAZÓN DE SU USO, ESTO, ES A SU NIVEL DE RIESGO
- f) VALOR COMERCIAL: ES LA CANTIDAD-ESTIMADA DE DINERO CIRCULANTE A CAMBIO DE LA CUAL EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR DEL BIEN QUE SE VALÚA, ESTANDO BIEN INFORMADOS Y SIN NINGÚN TIPO DE PRESIÓN O APREMIO, ESTARÍAN DISPUESTOS A ACEPTAR EN EFECTIVO POR SU ENAJENACIÓN

### COMENTARIOS GENERALES Y LIMITANTES

- a) EL PERITO VALUADOR REALIZÓ ESTUDIO DE MERCADO EN EL CONTORNO URBANO AL INMUEBLE EN ZONAS SIMILARES, ADEMÁS DE CONSULTAR PUBLICACIONES TALES COMO, PERIODICOS, REVISTAS O BOLETINES QUE OFERTAN PRECIOS DE INMUEBLES COMPARABLES.
- b) ADEMÁS PARA COSTOS DE CONSTRUCCIÓN SE CONSIDERÓ EL TIPO Y CALIDAD DE MATERIALES UTILIZADOS, ASÍ COMO SU EDAD Y MANTENIMIENTO, APOYÁNDOSE EN BIBLIOGRAFIA ESPECIALIZADA POR TIPOLOGIA SEMEJANTE A LA DEL SUJETO.
- c) NO ES OBJETO DEL PRESENTE AVALÚO VERIFICAR LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVÁMENES, RESERVAS DE DOMINIO, ADEUDOS FISCALES O DE CUALQUIER OTRO TIPO QUE PUDIERA AFECTAR EL BIEN QUE SE VALÚA, A MENOS DE QUE EXPRESAMENTE SEAN DECLARADOS POR EL SOLICITANTE, ASÍ COMO TAMPOCO SOBREPREGIOS ORIGINADOS POR GASTOS DE ESCRITURACIÓN, COSTOS Y GASTOS POR CONCEPTO DE REGULARIZACIÓN DE
- d) EN LA INSPECCIÓN OCULAR DEL BIEN MOTIVO DEL PRESENTE AVALÚO, NO ES POSIBLE DETECTAR TODOS LOS VICIOS OCULTOS QUE PUDIERAN EXISTIR EN LA PROPIEDAD, POR LO QUE SOLO SE CONSIDERAN LOS AQUÍ EXPRESADOS COMO RESULTADO DE LA OBSERVACIÓN O POR INFORME EXPRESO DEL SOLICITANTE.
- e) LA INFORMACIÓN Y ANTECEDENTES DE PROPIEDAD ASENTADOS EN EL PRESENTE AVALÚO ES LA CONTENIDA EN LA DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE DEL PROPIO AVALÚO del PROPIETARIO DEL BIEN A VALUAR, LA CUAL ASUMIMOS COMO CORRECTA
- f) TODA VEZ QUE EL OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO, NO ES CONSTATAR O VERIFICAR DESLINDES DE PROPIEDAD, EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO AL QUE SE CONCLUYE EN EL PRESENTE SOLO CONSIDERARA LAS EXPRESADAS EN ÉL.
- g) EL CROQUIS DE LOCALIZACIÓN O DISTRIBUCIÓN DIBUJADOS EN EL PRESENTE SON APROXIMADOS, POR LO QUE NO DEBEN CONSIDERARSE COMO PLANOS A ESCALA, ESTO ES, NO REFLEJAN DE MODO EXACTO LA REALIDAD MORFOLÓGICA DEL BIEN INMUEBLE QUE SE VALÚA
- h) LA EDAD CONSIDERADA EN EL PRESENTE AVALÚO, CORRESPONDE A LA APARENTE O ESTIMADA POR EL PERITO VALUADOR EN RAZÓN DE LA OBSERVACIÓN DIRECTA DE LOS ACABADOS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN, POR LO QUE NO ES NECESARIAMENTE LA EDAD CRONOLÓGICA PRECISA DEL INMUEBLE.
- i) EL PRESENTE AVALÚO NO TENDRÁ VALIDEZ SI SE USA PARA UN FIN DISTINTO AL ESPECIFICADO EN EL PROPÓSITO DESTINO DEL AVALÚO O SIFARECE DE SELLO, FOLIO O FIRMA DEL PERITO INDEPENDIENTE.

N° AVALÚO 2010-F-001

FECHA 05/05/2010

**VII.-INVESTIGACIÓN DE MERCADO**

Características del inmueble sujeto.										
Ubicación:	Calle	DENVER	No. Exterior	911	No. Interior	DEPTO2	Mz.	X	Lt.	XI
	Colonia	NOCHEBUENA	Delegación	BENITOJUAREZ	C.P.	03710	Entidad Federativa	DISTRITOFEDERAL		
Superficie del Terreno:	216.38	M2.								
Superficie de Construcción:	157.10	M2.								
Edad:	0	AÑOS								
Tipo de inmueble:	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO									

INVESTIGACIÓN DE MERCADO SOBRE COMPARABLES DE TERRENOS EN VENTA.				
CASO	DIRECCIÓN	SUPERFICIE	INFORMES	
1	CALLE INDIANAPOLIS, SN, COLONIA NAPOLES, DELEGACIÓN BENITO JUARÉZ, DISTRITO FEDERAL.	382.00 m <sup>2</sup>	(55) 1793 5843	ANDRÉS VARGAS QUINTANA
<b>CARACTERÍSTICAS</b>	TERRENO DE FORMA REGULAR Y TOPOGRAFÍA PLANA CON UN FRENTE A VIA DE CIRCULACIÓN.			
2	CALLE ARIZONA, SN COLONIA NAPOLES, DELEGACIÓN BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL.	377.44 m <sup>2</sup>	(55) 5563 1314	GONZALEZ CONCEPCIÓN
<b>CARACTERÍSTICAS</b>	TERRENO DE FORMA REGULAR Y TOPOGRAFÍA PLANA CON UN FRENTE A VIA DE CIRCULACIÓN			
3	CALLE WISCONSIN, SN, COLONIA NAPOLES, DELEGACIÓN BENITO JUARÉZ, DISTRITO FEDERAL.	217.00 m <sup>2</sup>	(04455) 54125910	EMMA HAMED
<b>CARACTERÍSTICAS</b>	TERRENO DE FORMA REGULAR Y TOPOGRAFÍA PLANA CON UN FRENTE A VIA DE CIRCULACIÓN.			
4	CALLE OKLAHOMA, SN, COLONIA NAPOLES, DELEGACIÓN BENITO JUARÉZ, DISTRITO FEDERAL.	300.00 m <sup>2</sup>	(55) 5595 4045	ORGANIZACIÓN SERRANO
<b>CARACTERÍSTICAS</b>	TERRENO DE FORMA REGULAR Y TOPOGRAFÍA PLANA CON UN FRENTE A VIA DE CIRCULACIÓN.			

ESTUDIO ANALÍTICO SOBRE HOMOLOGACIÓN: TERRENOS												
CASO	OFERTA \$ M.N.	SUP. M <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup> DE MERCADO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								VALOR \$/M <sup>2</sup> HOMOLOADO
				F.fo.	F.zo.	Fub.	F.sup.	F.uso.	F.c	F.otro.	F.re.	
1	\$ 6,000,000.00	382	\$ 15,706.81	100	100	1.15	108	0.90	0.95	100	106	\$ 16,625.80
2	\$ 4,500,000.00	377	\$ 11,922.42	100	100	1.15	107	100	0.95	100	1.17	\$ 13,994.77
3	\$ 2,700,000.00	217	\$ 12,442.40	100	100	1.15	100	100	0.95	100	109	\$ 13,597.21
4	\$ 4,500,000.00	300	\$ 15,000.00	100	100	1.15	104	100	0.95	100	1.13	\$ 17,020.79

ÍNDICES DE TENDENCIA CENTRAL	
<b>MEDIA:</b>	\$ 15,309.64 /m <sup>2</sup>
<b>MEDIANA:</b>	\$ 15,310.28 /m <sup>2</sup>
<b>MEDIA GEOMÉTRICA:</b>	\$ 15,233.32 /m <sup>2</sup>
<b>MEDIA ARMÓNICA:</b>	\$ 15,157.32 /m <sup>2</sup>
<b>MEDIA CUADRÁTICA:</b>	\$ 15,386.00 /m <sup>2</sup>
<b>MEDIA DE ÍNDICES:</b>	\$ 15,279.31 /m <sup>2</sup>

MEDIA DE ÍNDICES	\$ 15,279.31/m <sup>2</sup>
<b>VALOR A UTILIZAR</b>	<b>\$ 15,280.00 / m<sup>2</sup></b>

INVESTIGACIÓN DE MERCADO SOBRE COMPARABLES EN VENTA.				
CASO	DIRECCIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA	INFORMES	
1	CALLE TINTORENO N° 25, DEPTO 102, COLONIA CIUDAD DE LOS DEPORTES, DELEGACIÓN BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL.	105.00 m <sup>2</sup>	5948 6311	GARDEN BIENES INMOBILIARIOS S.A. DE C.V
<b>CARACTERISTICAS</b>	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO LOCALIZADO EN EL PRIMER NIVEL, DE UN EDIFICIO DE CINCO NIVELES, CUENTA CON DOS RECAMARAS, DOS BAÑOS COMPLETOS DOS ESPACIOS PARA AUTO, EL EDIFICIO CUENTA CON UN AÑO DE EDAD.			
2	CALLE TINTORENO N° 26, DEPTO , COLONIA CIUDAD DE LOS DEPORTES, DELEGACIÓN BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL..	105.00 m <sup>2</sup>	5574 0085	BANDIN DEL VALLE
<b>CARACTERISTICAS</b>	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO LOCALIZADO EN EL SEGUNDO NIVEL, DE UN EDIFICIO DE CINCO NIVELES, CUENTA CON DOS RECAMARAS, BAÑO COMPLETO DOS ESPACIOS PARA AUTO, EL EDIFICIO ES NUEVO.			
3	CALLE CINCATI N° 17, COLONIA CIUDAD DE LOS DEPORTES, DELEGACIÓN BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL..	150.00 m <sup>2</sup>	5598 87177	ESTRENA CASA
<b>CARACTERISTICAS</b>	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO LOCALIZADO EN EL PRIMER NIVEL, DE UN EDIFICIO DE SEIS NIVELES, CUENTA CON TRES RECAMARAS, 3.5 BAÑOS COMPLETOS DOS ESPACIOS PARA AUTO, EL EDIFICIO ES NUEVO.			
4	CALLE AGUSTO RODIN SN, COLONIA CIUDAD DE LOS DEPORTES, DELEGACIÓN BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL..	103.00 m <sup>2</sup>	5510 1326	EMILIO BLENDI
<b>CARACTERISTICAS</b>	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO LOCALIZADO EN EL TERCER NIVEL, DE UN EDIFICIO DE SEIS NIVELES, CUENTA CON DOS RECAMARAS, BAÑO COMPLETO, DOS ESPACIOS PARA AUTO, CUENTA CON DOS AÑOS DE EDAD			

ESTUDIO ANALÍTICO SOBRE HOMOLOGACIÓN: VENTAS															
CASO	OFERTA \$/M <sup>2</sup>	SUP. CONST. M <sup>2</sup> .	\$/m <sup>2</sup> DE MERCADO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										VALOR \$/M <sup>2</sup> HOMOLOGADO	
				F.c	F.zo.	F.ub.	F. Fo	F.sup.	F.ed.	F.cal	F.aprov.	F.con.	F.re		
1	\$ 1,890,000.00	105.00	\$ 18,000.00	0.95	100	100	100	0.97	101	100	100	100	100	0.93	\$ 16,698.23
2	\$ 1,875,000.00	105.00	\$ 17,857.14	0.95	100	100	100	0.97	100	100	100	100	100	0.92	\$ 16,401.69
3	\$ 2,650,000.00	150.00	\$ 17,666.67	0.95	100	100	100	100	100	100	100	100	100	0.95	\$ 16,707.48
4	\$ 1,876,831.00	103.00	\$ 18,221.66	0.95	100	100	100	0.97	102	100	100	103	100	0.96	\$ 17,560.21

ÍNDICES DE TENDENCIA CENTRAL	
<b>MEDIA:</b>	\$ 16,841.90 /m <sup>2</sup>
<b>MEDIANA:</b>	\$ 16,702.86 /m <sup>2</sup>
<b>MEDIA GEOMÉTRICA:</b>	\$ 16,836.43 /m <sup>2</sup>
<b>MEDIA ARMÓNICA:</b>	\$ 16,831.03 /m <sup>2</sup>
<b>MEDIA CUADRÁTICA:</b>	\$ 16,847.00 /m <sup>2</sup>
<b>MEDIA DE ÍNDICES:</b>	\$ 16,811.84 /m <sup>2</sup>

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO	
MEDIA DE ÍNDICES	\$ 16,811.84 /m <sup>2</sup>
VALOR A UTILIZAR	\$ 16,800.00 /m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DEL INMUEBLE VALUADO	157.10
<b>VALOR DE MERCADO</b>	<b>\$ 2,639,000.00</b>

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE BIENES COMPARABLES EN RENTA.				
CASO	DIRECCION	SUPERFICIE CONSTRUIDA	INFORMES	
1	CALLE AUGUSTO RODIN SN, COLONIA CIUDAD DE LOS DEPORTES, DELEGACIÓN BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL..	83 m <sup>2</sup>	(55)3547 6252	PATRICIA VAZQUEZ
<b>CARACTERISTICAS</b>		DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO LOCALIZADO EN EL TERCER NIVEL, DE UN EDIFICIO DE CINCO NIVELES, CUENTA CON DOS RECAMARAS, DOS BAÑOS COMPLETOS Y ESPACIO PARA AUTO, EL DEPARTAMENTO CUENTA CON CINCO AÑOS DE EDAD.		
2	CALLE JORDAENS SN, COLONIA CIUDAD DE LOS DEPORTES, DELEGACIÓN BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL..	110 m <sup>2</sup>	(55) 5208 7127	LIC. EDGARDO BARRIOS
<b>CARACTERISTICAS</b>		DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO LOCALIZADO EN EL PRIMER NIVEL, DE UN EDIFICIO DE SEIS NIVELES, CUENTA CON DOS RECAMARAS, 3.5 BAÑOS COMPLETOS DOS ESPACIOS PARA AUTO, EL EDIFICIO ES NUEVO.		
3	CALLE FLORIDA N° 45, COLONIA NOCHE BUENA, DELEGACIÓN BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL..	90 m <sup>2</sup>	(55) 5611 0733	REALITY WORLD HUNTER
<b>CARACTERISTICAS</b>		DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO LOCALIZADO EN EL PRIMER NIVEL, DE UN EDIFICIO DE SEIS NIVELES, CUENTA CON DOS RECAMARAS, 2 BAÑOS COMPLETOS DOS ESPACIOS PARA AUTO, EL EDIFICIO CUENTA CON CUATRO AÑOS DE EDAD.		

ESTUDIO ANALITICO SOBRE HOMOLOGACIÓN: RENTAS													
CASO	OFERTA \$/M2	SUP. CONST M2.	\$/M2 DE MERCADO	FACTORES DE HOMOLOGACION									VALOR \$/M <sup>2</sup> HOMOLOGADO
				F.c.	F.zo.	F.ub.	F.cal.	F.sup.	F.ed.	F.uso	F.con	F.re	
1	\$ 8,500.00	83	\$ 102.41	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.02	1.00	0.95	0.92	\$ 94.55
2	\$ 11,800.00	110	\$ 107.27	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.95	0.92	\$ 98.85
3	\$ 10,000.00	90	\$ 111.11	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	1.02	1.00	0.95	0.93	\$ 103.07

ÍNDICES DE TENDENCIA CENTRAL	
<b>MEDIA:</b>	\$98.83/m <sup>2</sup>
<b>MEDIANA:</b>	\$98.85/m <sup>2</sup>
<b>MEDIA GEOMÉTRICA:</b>	\$98.76/m <sup>2</sup>
<b>MEDIA ARMÓNICA:</b>	\$98.70/m <sup>2</sup>
<b>MEDIA CUADRÁTICA:</b>	\$99.00/m <sup>2</sup>
<b>MEDIA DE ÍNDICES:</b>	\$ 98.83 / m <sup>2</sup>

MEDIA DE ÍNDICES	\$98.83/m <sup>2</sup>
VALOR DE RENTA POR APLICAR	\$ 99.00

**DESCRIPCIÓN DE FACTORES UTILIZADOS PARA COMPARABLES SOBRE VENTA DE TERRENOS.**

CONCEPTO		DESCRIPCIÓN
F.c.	FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN O NEGOCIACIÓN	PORCENTAJERESPECTOAL PRECIO DE OFERTA EN QUE SE ESTIMA SE PUDIERA VENDER EL INMUEBLE EN CUESTIÓN.
F.zo.	FACTOR DE ZONA	BASADO EN EL CONCEPTO DE FACTORES DE EFICIENCIA DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL, CONSIDERA QUE UN INMUEBLE CON FRENTE A UNA AVENIDA O CALLE CON ANCHO MAYOR A LA MODA TIENE MAYORES VENTAJAS SOBRE EL RESTO ASÍ COMO LA CALIDAD DE LA COLONIA CON MEJORES SERVICIOS, MISMA QUE SE REFLEJA EN SU PRECIO Y O VALOR. PARA EL DISTRITO FEDERAL SE CONSIDERA COMO INMUEBLES SUJETO AL LOTE MODA (FRENTE A CALLE MODA).
F.ub.	FACTOR DE UBICACIÓN	BASADO EN EL CONCEPTO DE FACTORES DE EFICIENCIA DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL, CONSIDERA QUE UN INMUEBLE CON DOS O MÁS FRENTE TIENE MAYORES VENTAJAS SOBRE EL RESTO, MISMA QUE SE REFLEJA EN SU PRECIO Y O VALOR. PARA EL DISTRITO FEDERAL SE CONSIDERA COMO INMUEBLES SUJETO AL LOTE MODA (UN FRENTE).
F.fo.	FACTOR DE FORMA	BASADO EN LOS FACTORES DE EFICIENCIA DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL, ESTE CONTEMPLA LAS IRREGULARIDADES QUE PRESENTE EL COMPRABLE RESPECTO AL LOTE MODA (SE CONOCE AL LOTE MODA A UN PREDIO DE FORMA RECTANGULAR).
F.fr.	FACTOR DE FRENTE	BASADO EN EL CONCEPTO DE FACTORES DE EFICIENCIA DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL, CONSIDERA QUE UN INMUEBLE CON FRENTE IGUAL O MAYOR A 4.00 M Y MENOR A 7.00 METROS Y O FRENTE MENOR A 4.00 M TIENE VENTAJAS SOBRE EL RESTO, MISMA QUE SE REFLEJA EN SU PRECIO Y O VALOR. PARA EL DISTRITO FEDERAL SE CONSIDERA UN FRENTE IGUAL O MAYOR A 7.00 M.
F.uso.	FACTOR DE USO	FACTOR QUE SE ESTIMA A PARTIR QUE CONSIDERAR QUE LOS PREDIOS CON USO AUTORIZADO, TIENEN MAYORES VENTAJAS SOBRE LOS HABITACIONALES DEBIDO A QUE EL MISMO PERMITE EL DESARROLLO DE INMUEBLES MÁS RENTABLES. SIN EMBARGO, ÉSTE FACTOR DEBE RAZONARSE, TODA VEZ QUE DEBE ANALIZARSE SI PARA NUESTRO CASO EN ESPECIAL Y ACORDE A LA ZONA, ESTA PREMISA SE CUMPLE. SE DEBE CONSIDERAR EL USO ACTUAL DEL INMUEBLE VALUADO.
F.sup.	FACTOR DE SUPERFICIE	FACTOR ESTIMADO EN BASE A LOS LINEAMIENTOS DE TESORERÍA, ESTOS: SUPERFICIE DE TERRENO COMPARABLE ENTRE SUPERFICIE DE LOTE MODA, DESPUÉS DE OBTENIDO EL FACTOR SE DIVIDE LA UNIDAD ENTRE EL RESULTADO, PARA OBTENER EL FACTOR A APLICAR.
F.otro.	FACTOR OTRO	SE EMPLEA EN CASO DE TENER ALGUNA CARACTERÍSTICA DISTINTA Y EN SU CASO LA PLENA JUSTIFICACIÓN DE SU UTILIZACIÓN. EN ESTE CASO SE UTILIZA COMO UN FACTOR PARA LAS PEQUEÑAS PORCIONES DE CONSTRUCCIÓN QUE EXISTEN EN EL TERRENO COMPARABLE.

LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN QUE SE CLASIFIQUEN CON 1.0 SE CONSIDERAN SIMILARES AL SUJETO

**DEFINICIÓN DE FACTORES UTILIZADOS PARA COMPARABLES SOBRE VENTA DE INMUEBLES.**

F.c.	FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN O NEGOCIACIÓN	PORCENTAJERESPECTOAL PRECIO DE OFERTA EN QUE SE ESTIMA SE PUDIERA VENDER EL INMUEBLE EN CUESTIÓN.
F.zo.	FACTOR DE ZONA	INCLUYE LA DIFERENCIA DE LOS SERVICIOS Y O ENTORNO EXISTENTE ENTRE EL SUJETO Y LOS COMPARABLES
F.ub.	FACTOR DE UBICACIÓN	INCLUYE EL NÚMERO DE FRENTE DE DIFERENCIA EXISTENTE ENTRE EL SUJETO Y LOS COMPARABLES.
F.cal.	FACTOR DE CALIDAD	SE REFIERE A LA DIFERENCIA EN LA CALIDAD DE LOS MATERIALES EMPLEADOS EN LA CONSTRUCCIÓN DEL SUJETO EN COMPARACIÓN CON LOS OFERTADOS EN EL MERCADO.
F.aprov.	FACTOR DE APROVECHAMIENTO	QUE RESULTA DE LA RELACION ENTRE EL INMUEBLE SUJETO Y LOS COMPARABLES RESPECTO AL NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.
F.sup.	FACTOR DE SUPERFICIE	CORRESPONDERÁ A LA DIFERENCIA DE ÁREA UTILIZABLE ENTRE LOS COMPARABLES Y EL SUJETO.
F.ed.	FACTOR DE EDAD	SE REFIERE A LA DIFERENCIA DE EDAD ENTRE EL INMUEBLE SUJETO Y LOS COMPARABLES, EN VIRTUD DE 1% POR AÑO DE DIFERENCIA. $(0.1VP + 0.9(VP - VC)) / VP$
F.uso.	FACTOR DE USO	SE REFIERE AL USO GENERAL, ASÍ COMO AL APROVECHAMIENTO EN CUANTO A ESPACIOS CONSTRUCTIVOS, PROYECTO, ILUMINACIÓN, VISTAS PANORÁMICAS Y OTROS ENTRE EL INMUEBLE DEL AVALÚO Y EL COMPARABLE
F.con.	FACTOR DE CONSERVACIÓN	QUE RESULTA DE CALIFICAR EL ESTADO DE CONSERVACIÓN ENTRE EL INMUEBLE DEL AVALÚO Y EL COMPARABLE

LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN QUE SE CLASIFIQUEN CON 1.0 SE CONSIDERAN SIMILARES AL AVALÚO.

**DEFINICIÓN DE FACTORES UTILIZADOS PARA COMPARABLES SOBRE RENTA DE INMUEBLES.**

F.c.	FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN O NEGOCIACIÓN	PORCENTAJERESPECTOAL PRECIO DE OFERTA EN QUE SE ESTIMA SE PUDIERA RENTAR EL INMUEBLE EN CUESTIÓN.
F.zo.	FACTOR DE ZONA	INCLUYE LA DIFERENCIA DE LOS SERVICIOS Y O ENTORNO EXISTENTE ENTRE EL SUJETO Y LOS COMPARABLES
F.ub.	FACTOR DE UBICACIÓN	INCLUYE EL NÚMERO DE FRENTE DE DIFERENCIA EXISTENTE ENTRE EL SUJETO Y LOS COMPARABLES.
F.cal.	FACTOR DE CALIDAD	SE REFIERE A LA DIFERENCIA EN LA CALIDAD DE LOS MATERIALES EMPLEADOS EN LA CONSTRUCCIÓN DEL SUJETO EN COMPARACIÓN CON LOS OFERTADOS EN EL MERCADO.
F.sup.	FACTOR DE SUPERFICIE	CORRESPONDERÁ A LA DIFERENCIA DE ÁREA UTILIZABLE ENTRE LOS COMPARABLES Y EL SUJETO.
F.ed.	FACTOR DE EDAD	SE REFIERE A LA DIFERENCIA DE EDAD ENTRE EL INMUEBLE SUJETO Y LOS COMPARABLES, EN VIRTUD DE 1% POR AÑO DE DIFERENCIA. $(0.1VP + 0.9(VP - VC)) / VP$
F.uso.	FACTOR DE APROVECHAMIENTO	SE REFIERE AL USO GENERAL, ASÍ COMO AL APROVECHAMIENTO EN CUANTO A ESPACIOS CONSTRUCTIVOS, PROYECTO, ILUMINACIÓN, VISTAS PANORÁMICAS Y OTROS ENTRE EL INMUEBLE DEL AVALÚO Y EL COMPARABLE
F.con.	FACTOR DE CONSERVACIÓN	QUE RESULTA DE CALIFICAR EL ESTADO DE CONSERVACIÓN ENTRE EL INMUEBLE DEL AVALÚO Y EL COMPARABLE

LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN QUE SE CLASIFIQUEN CON 1.0 SE CONSIDERAN SIMILARES AL AVALÚO.

N° AVALÚO 2010-F-001

FECHA 05/05/2010

TASA NETA EN BASE AL VALOR FÍSICO	
RENTA	\$ 15,552.90
DEDUCCIONES	\$ 4,159.77
RENTA NETA MENSUAL	\$ 11,393.13
RENTA NETA ANUAL	\$ 136,717.51
VALOR FÍSICO DIRECTO	\$ 2,494,267.28
<b>TASA NETA</b>	<b>5.48%</b>

TASA NETA EN BASE AL VALOR DE MERCADO	
RENTA MENSUAL DE LA ZONA	\$ 15,552.90
DEDUCCIONES	\$ 4,159.77
RENTA NETA MENSUAL	\$ 11,393.13
RENTA NETA ANUAL	\$ 136,717.51
VALOR DE MERCADO	\$ 2,639,000.00
<b>TASA NETA</b>	<b>5.18%</b>

DETERMINACIÓN DE LA TASA APLICABLE AL INMUEBLE SUJETO

TASAS	VARIABLES							TASA Física	TASA Mercado
	Is	lipch	Im	If	%C		n VUR		
					Por Valor Físico	Por Valor mercado			
<b>Ta</b>	0.074	0.190	0.052	0.055	0.735	0.695	80	6.25%	5.91%
<b>Tb</b>	0.074	0.190	0.052	0.055	0.735	0.695	80	5.49%	5.19%
<b>Tc</b>	0.074	0.190	0.052	0.055	0.735	0.695	80	5.48%	5.18%

DETERMINACIÓN DE LA TASA POR USO Y VIDA UTIL REMANENTE

**7.18%**

TASA N° 1	7.01%
TASA N° 2	6.15%
TASA N° 3	6.14%
TASA N° 4	7.18%

TASA PONDERADA	7.00%
<b>TASA POR APLICAR</b>	<b>7.00%</b>

VIII.- ENFOQUE DE COSTOS

A) DEL TERRENO :

Lote Tipo ó Predominante :	300.00 m2	Valor Unitario de Mercado :	\$ 15,280.00
Área de Valor :	A03008	Valor Unitario :	\$ 15,280.00

F. Zo.	F. Ub.	F. Fr.	F. Fo.	F. Sup.	Fre
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

FRACCIÓN	SUPERFICIE m2.	VALOR UNITARIO \$ M.N.	COEF.	MOTIVO DEL COEF.	VALOR PARCIAL
TOTAL	216.38	\$ 15,280.00	1.00	Ubicación	\$ 3,306,286.40

INDIVISO: 20.00%

VALOR TOTAL DEL TERRENO:	\$ 661,257.28
--------------------------	---------------

B) DE LAS CONSTRUCCIONES :

Uso:	HABITACIONAL	Rango:Y Clase	H 10 4	\$/m <sup>2</sup> para Tipología * :	\$8,000.00
------	--------------	---------------	--------	--------------------------------------	------------

PORCIÓN	DESCRIPCION	SUPERF.	VALOR REPOSICION \$ M.N. / M2.	FACTOR EDAD	FACTOR CONSER.	VALOR NETO	VALOR PARCIAL \$ M.N.
1	DEPARTAMENTO	157.10	\$ 8,000.00	1.00	1.00	\$ 8,000.00	\$ 1,256,800.00
<b>TOTAL</b>		157.10					

\* FUENTE BIBLIOGRÁFICA: BIMSA \$/m<sup>2</sup>

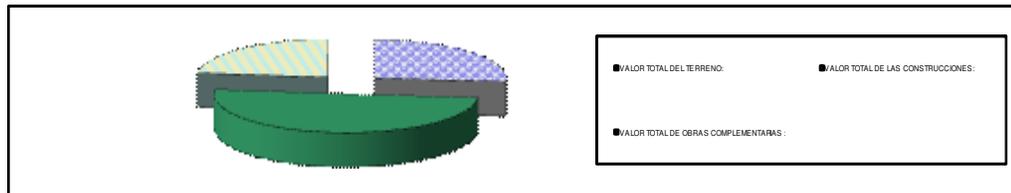
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES :	\$ 1,256,800.00
-------------------------------------	-----------------

C) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS, OBRAS COMPLEMENTARIAS (I<sub>EAC</sub>):

CLAVE	CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	V.R.N.	FACTOR DE AVALÚO	INDIVISO	VALOR PARCIAL
EA09	Cocina integral	1	Lote	\$ 54,000.00	1.0000	100.00%	\$ 54,000.00
IE14	Sistemas de intercomunicación (Interfón, Portero Eléctrico, Circuito eléctrico)	1	Lote	\$ 60,000.00	1.0000	100.00%	\$ 60,000.00
EA11	Gas estacionario	1	Lote	\$ 35,000.00	1.0000	20.00%	\$ 7,000.00
OC 17	Obras Comunes	1	Lote	\$ 1,256,800.00	1.0000	15.00%	\$ 188,520.00
OC08	Terrazas y Balcones	1	Lote	\$ 133,450.00	1.0000	20.00%	\$ 26,690.00
OC17	Cajon de Estacionamiento	2	LOTE	\$ 120,000.00	1.0000	100.00%	\$ 240,000.00

VALOR TOTAL DE OBRAS COMPLEMENTARIAS :	\$ 576,210.00
--	---------------

VALOR FISICO DIRECTO (A) + (B) + (C) :	\$ 2,494,267.28
--	-----------------



IX.- ENFOQUE DE INGRESOS

PORCIÓN DE CONSTRUCCIÓN	CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE O CANTIDAD	\$ / M2.	RENTA MENSUAL
1	H/10/4	157.10	\$ 99.00	\$ 15,552.90
				<b>\$ 15,552.90</b>

CALCULO DE DEDUCCIONES MENSUALES PARA CAPITALIZACION DE RENTAS

RENTA MENSUAL ESTIMADA	\$ 15,552.90
------------------------	--------------

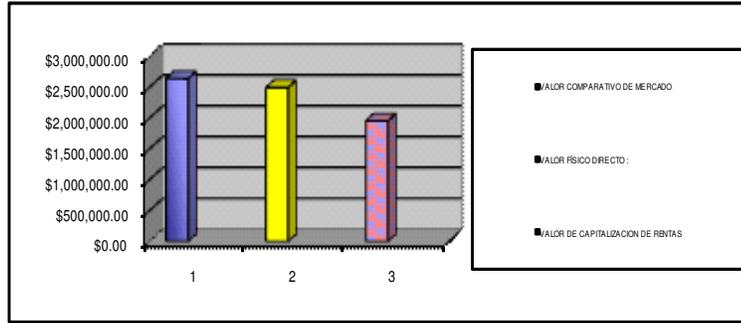
CONCEPTO	CANTIDAD	PORCENTAJE
a) VACIOS	\$ 648.56	4.17%
b) IMPUESTO PREDIAL	\$ 1,223.11	7.71%
c) SERVICIO DE AGUA ( EN SU CASO )	\$ 195.97	1.26%
d) CONSERVACION Y MANTENIMIENTO	\$ 466.59	3.00%
e) ADMINISTRACION	\$ 466.59	3.00%
f) ENERGIA ELECTRICA EN SU CASO	\$ 155.53	1.00%
g) SEGUROS (EN SU CASO)	\$ -	
h) OTROS (INDICAR)	\$ -	
i) DEPRECIACION FISCAL	\$ 10,392.78	66.82%
j) DEDUCCIONES FISCALES (b+c+d+e+f+g)	\$ 2,507.78	16.12%
j-1) BASE GRAVABLE	\$ 13,045.12	
k) IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$ 1,003.44	6.45%
SUMA (a+j+k)	\$ 4,159.77	26.75%
		<b>26.75%</b>

Renta Bruta Total:		\$ 15,552.90
Importe de deducciones	26.75%	\$ 4,159.77
Renta Neta Mensual		\$ 11,393.13
Renta Neta Anual		\$ 136,717.51
Capitalización de Renta Anual al	7.00%	\$ 1,954,100.00

**X.- RESUMEN DEL AVALÚO**

Resultado por enfoque :

<b>VALOR COMPARATIVO DE MERCADO :</b>	\$2,639,000.00
<b>VALOR FÍSICO DIRECTO :</b>	\$2,494,267.28
<b>VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS :</b>	\$1,954,100.00



**XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN**

SE CONSIDERA COMO VALOR DE MERCADO AL QUE RESULTE DEL COMPARATIVO DE MERCADO.

**XII.- CONCLUSIÓN DEL AVALÚO**

**VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE: \$2,639,000.00**

**DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.**

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL DÍA 5 de Mayo de 2010

**XIII.- VALOR REFERIDO**

VALOR REFERIDO.		
Fecha a referir:	Factor:	Valor (\$M.N.)
-- 0 --	-- 0 --	-- 0 --

Índice Actual:	
Índice Anterior	
Según I.N.P.C.	

PERITO VALUADOR

ING.VERÓNICA PÉREZ FIGUEROA

N° AVALÚO 2010-F-001

FECHA 05/05/2010

**ANEXO I.- MEMORIA FOTOGRÁFICA**

Calle	DENVER	No. Exterior	911	No. Interior		DEPTO	Mz.	X	Lt.	XI
Colonia	NOCHEBUENA	Delegación	BENITO JUAREZ	C.P.	03710	Entidad Federativa	DISTRITO FEDERAL			



ESTANCIA



COMEDOR



COCINA



RECAMARA



BAÑO



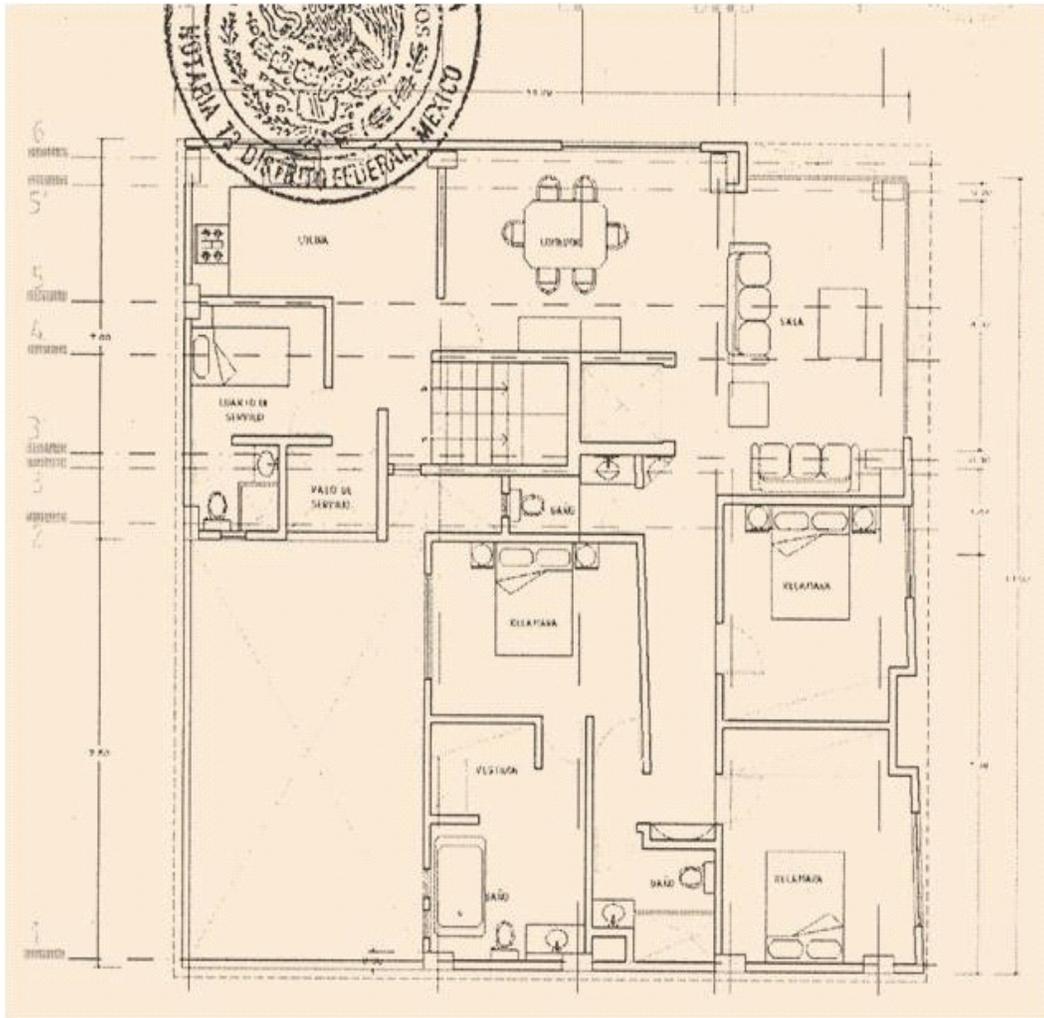
ENTORNO

N° AVALÚO 2010-F-001

FECHA 05/05/2010

**ANEXO II.- CROQUIS DEL INMUEBLE.**

Calle	DENVER	No. Exterior	911	No. Interior	DEPTO 2	M z.	X	Lt.	XI
Colonia	NOCHEBUENA	Delegación	BENITO JUAREZ	C.P.	03710	Entidad Federativa	DISTRITO FEDERAL		



**PLATA ÚNICA**

**TESORERÍA**

ANEXO A LA DECLARACIÓN DE IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES  
(PARA SER LLENADO A MAQUINA POR EL PERITO VALUADOR)

CIUDAD DE MÉXICO  
SECRETARÍA DE  
FINANZAS



<b>DATOS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE</b>					REG.	MZA.	LOTE	LOC.	D.V.	
N° CTA. CAT					039	330	11	001	3	
CALLE:	DENVER				No.EXT.:	911			No.INT.:	DEPTO 2
COLONIA:	NOCHEBUENA				DELEG.:	BENITO JUAREZ			C.P.:	0370

<b>CARACTERÍSTICAS URBANAS Y DEL TERRENO</b>										
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA : URBANO HABITACIONAL DE PRIMER ORDEN EN LA ZONA.										
USO DE SUELO	H/3/20/120	LOTE MODA :	300	m <sup>2</sup>	FORMA	REGULAR	X	IRREGULAR	No. DE FRENTES	2

<b>DEL TERRENO</b>										
PORCIÓN	ÁREA O CORREDOR	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE M 2	FACTORES DE EFICIENCIA					FRe	VALOR RESULTANTE
				FZo	FUb	FFr	FFo	FSu		
TOTAL	A03008	\$ 15,280.00	216.380	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	3,306,286.40
INDIVISO (*)	20.000%	SUMA :	216.38	(A) TOTAL: \$						\$661,257.28

<b>DE LA CONSTRUCCIÓN</b>										
USO GENÉRICO : DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO										
URENTABLES 1										
PORCIÓN	CLAVES DE			VALOR UNITARIO	SUPERFICIE M 2	CLAVE CONST	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE
	USO	RANGO	CLASE					FCo	FEd	
1	H	10	4	\$8,000.00	157.10	NO	0	1000	100	\$1,256,800.00
2										
SUMA :					157.10	(B) TOTAL: \$				\$1,256,800.00

<b>ÁREAS E INSTALACIONES COMUNES (*) SOLO EN CONDOMINIOS</b>									
DEL INMUEBLE	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE O LOTE	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE		
					FCo	FEd			
1	Gas estacionario	35,000.00	100	0	1	100	7,000.00		
2	Obras Comunes	1,256,800.00	100	0	1	100	188,520.00		
3	Terrazas y Balcones	133,450.00	100	0	1	100	26,690.00		
4									
INDIVISO (*)	20.00%	(C) TOTAL: \$					222,210.00		

<b>INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS.</b>									
DEL INMUEBLE	CLAVE	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE O LOTE	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE		
					FCo	FEd			
Cocina integral	EA09	54,000.00	100	0	1	100	54,000.00		
Sistemas de intercomunicación (Interfón, Portero)	IE14	60,000.00	100	0	1	100	60,000.00		
Cajon de Estacionamiento	OC17	120,000.00	2.00	0	1	100	240,000.00		
(D) TOTAL \$							\$354,000.00		

<b>OTROS MÉTODOS (CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)</b>				<b>CONCLUSIÓN</b>			
RENTA BRUTA MENSUAL:		\$	15,552.90	VALOR FÍSICO A+B+C+D	\$	2,494,267.28	
DEDUCCIONES MENSUALES	26.75%	\$	4,159.77	VALOR DE CAPITALIZACIÓN:	\$	1,954,100.00	
CAPITALIZANDO LA RENTA NETA ANUAL	7.00%			VALOR DE MERCADO:	\$	2,639,000.00	
RESULTA:		\$	1,954,100.00	VALOR COMERCIAL:	\$	2,639,000.00	

**VALOR COMERCIAL CON LETRA:** DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.  
**VALOR REFERIDO AL:** \$ **FACTOR:**

PERITO VALUADOR No. V-0001-111	PERITO VALUADOR No. V-0001-111	
ING. VERÓNICA PÉREZ FIGUEROA	FIRMA DEL PERITO	
No. DE AVALÚO: 2010-F-001	FECHA: 05-May-10	SELLO DE LA SOCIEDAD

**DEL TERRENO**

**TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACION:**

ACERA QUE HACE ESQUINA CON LA CALLE DE BOSTON AL NOROESTE Y LA CALLE CLEVELAND AL NORESTE, CIERRA LA MANZANA AL SURESTE CON LA AVENIDA PORFIRIO DIAZ AL SURESTE Y AUGUSTO RODÍN AL SUROESTE.

**COLINDANCIAS**

DEL TERRENO:

NORESTE	14.65 m	CALLE DENVER
SURESTE	14.76 m	LOTE DOCE
NOROESTE	14.77 m	CALLE DBOSTON
SUROESTE	14.65 m	LOTE DIEZ

**DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE**

**USO ACTUAL:**

SE TRATA DE UN DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO HORIZONTAL, DE UN SOLO EDIFICIO DE SEIS NIVELES, PLANTA BAJA PARA ESTACIONAMIENTO Y CINCO NIVELES DE DEPARTAMENTOS, UN DEPARTAMENTO POR NIVEL, EL DEPARTAMENTO DE NUESTRO ESTUDIO SE LOCALIZA EN EL TERCER NIVEL DEL EDIFICIO EL CUAL SE DESPLANTA SOBRE UN LOTE DE TERRENO DE CONFIGURACIÓN PERIMETRAL Y TOPOGRAFÍA PLANA CON FRENTE A DOS VÍAS DE CIRCULACIÓN Y CONSTA DE LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA: CUARTO DE SERVICIO CON BAÑO COMPLETO INTEGRADO, COCINA, COMEDOR, ESTANCIA, ACCESO DE ELEVADOR, PASILLO DE DISTRIBUCIÓN, MEDIO BAÑO, TRES RECÁMARAS, UNA DE ELLAS PRINCIPAL CON VESTIDOR Y BAÑO INTEGRADO, CUENTA CON ROOF GARDEN DE USO COMÚN Y ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO PARA DOS AUTOS LOCALIZADO EN PLANTA BAJA CUBIERTOS

METODO DE VALUACION: SE APLICA EL VALOR DE MERCADO

**INVESTIGACION DEL MERCADO INMOBILIARIO**

CASO	UBICACION			CARACTERISTICAS	FUENTE TELEFONO
	CALLE	NUMERO	COL. NOMINAL		
1	CALLE TINTORENO N°25, DEPTO 102, COLONIA CIUDAD DE LOS DEPORTES, DELEGACIÓN BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL.			Terreno uso habitacional, zona de 1er orden.	5948 6311
2	CALLE TINTORENO N°26, DEPTO, COLONIA CIUDAD DE LOS DEPORTES, DELEGACIÓN BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL..			Terreno uso habitacional, zona de 1er orden.	5574 0085
3	CALLE CINCINATIN°17, COLONIA CIUDAD DE LOS DEPORTES, DELEGACIÓN BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL..			Terreno uso habitacional, zona de 1er orden.	5598 87177
4	CALLE AUGUSTO RODIN SN, COLONIA CIUDAD DE LOS DEPORTES, DELEGACIÓN BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL..			Terreno uso habitacional, zona de 1er orden.	5510 1326

**ANALISIS DE MERCADO INMOBILIARIO (CONSTRUCCION)**

CASO	OFERTA \$	FACTOR COMERC.	VALOR AJUSTADO	CLASIFICACION	V.U.R.N. \$/M²	EDAD AÑOS	CONSERVACION	SUP. M²	V.U.N.R. \$/M²	TOTAL \$
1	1,890,000.00	0.95	1,795,500.00	-	-	-	1.00	105.00	16,698	
2	1,875,000.00	0.95	1,781,250.00	-	-	-	1.00	105.00	16,402	
3	2,650,000.00	0.95	2,517,500.00	-	-	-	1.00	150.00	16,707	
4	1,876,831.00	0.95	1,782,989.45	-	-	-	1.03	103.00	17,560	

**VALOR UNITARIO DE REPOSICION NUEVO (V.U.R.N.)**

CASO	\$/m²	FECHA
1		
2		
3		
4		

**ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SUELO)**

CASO	VALOR SUELO \$	SUP. m²	V.U.S. \$	FACTORES DE HOMOLOGACION	FRe	VALOR RESULT. \$/m²
1	6,000,000.00	382.00	15,706.81		1.06	16,625.80
2	4,500,000.00	377.44	11,922.42		1.17	13,994.77
3	2,700,000.00	217.00	12,442.40		1.09	13,597.21
4	4,500,000.00	300.00	15,000.00		1.13	17,020.79
<b>VALOR UNITARIO APLICADO \$/m².</b>						15,280.00

**INVESTIGACION DE MERCADO DE RENTAS**

CASO	CLASIFICACION	UBICACION	RENTA MENSUAL	RENTA \$/m²
1	H 10 4	CALLE AUGUSTO RODIN SN, COLONIA CIUDAD DE LOS DEPORTES, DELEGACIÓN BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL..	8,500.00	94.55
2	H 10 4	CALLE JORDAENS SN, COLONIA CIUDAD DE LOS DEPORTES, DELEGACIÓN BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL..	11,800.00	98.85
3	H 10 4	CALLE FLORIDA N°45, COLONIA NOCHE BUENA, DELEGACIÓN BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL..	10,000.00	103.07

**DEDUCCIONES**

a).- VACIOS	648.56	4.17%	g).- SEGUROS (EN SU CASO)	-	0.00%
b).- IMPUESTO PREDIAL	1223.11	7.71%	h).- OTROS (INDICAR)	-	0.00%
c).- SERVICIO DE AGUA (EN SU CASO)	195.97	1.26%	i).- DEPRECIACION FISCAL	10,392.78	66.82%
d).- CONSERV. Y MANTENIMIENTO	466.59	3.00%	j).- DEDUC.FISCALES(b+c+d+e+f+g)	2,507.78	16.12%
e) ADM INISTRACION	466.59	3.00%	k).- IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1,003.44	6.45%
f).- ENERGIA ELECTRICA (EN SU CASO)	155.53	1.00%	<b>SUMA (a+b+c+d+e+f+g+h+j+k)</b>	<b>4,159.77</b>	<b>26.75%</b>

**OBSERVACIONES**

EN LA SUMA DE DEDUCCIONES NO SE CONSIDERA EL CONCEPTO "J", YA QUE LAS MISMAS SE DUPLICARIAN  
VER A VALUO  
VER ANEXOS

N° AVALÚO 2010-F-001

FECHA 05/05/2010

**ANEXO.- COMPARABLES DE MERCADO**

**COMPARABLE 1**



CALLE TINTORENO N°25, DEPTO 102, COLONIA CIUDAD DE LOS DEPORTES, DELEGACIÓN BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL.

**COMPARABLE 2**



CALLE TINTORENO N°26, DEPTO , COLONIA CIUDAD DE LOS DEPORTES, DELEGACIÓN BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL..

**COMPARABLE 3**



CALLE CINCINATIN N°7, COLONIA CIUDAD DE LOS DEPORTES, DELEGACIÓN BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL..

**COMPARABLE 4**



CALLE AUGUSTO RODIN SN, COLONIA CIUDAD DE LOS DEPORTES, DELEGACIÓN BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL..

**ANEXO 1-A**  
**MATRIZ DE PUNTOS**  
**PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIÓN DE USO:**  
**HABITACIONAL**

ESPACIOS	ESTRUCTURA				ESPACIOS					SERVICIOS	TABLA DE PUNTOS			
	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERÍA		RECUBRIMIENTOS EN COCINA Y BAÑO	MUEBLES DE BAÑO	CLASE	INFERIOR
												1	0	38
												2	39	60
									4			3	61	85
2	8	19	7	9	6					9	25	4	86	115
						6	7					5	116	145
												6	146	180
												7	181	

TOTAL DE PUNTOS	102
-----------------	-----

IMPRIMIR

ANEXO 1-1  
MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS  
PARA DETERMINAR CASOS DE CONSTRUCCIÓN DE USO:  
HABITACIONAL

ESPACIOS		ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS	
DESCRIPCIÓN DE ESPACIOS	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPIOSOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERIA	RECURRIMIENTO EN BAÑOS Y COCINA	MUEBLES DE BAÑO
Cuarto para preparar alimentos, comer y dormir con baño	De 1 y hasta 50m	Muros de carga para vivienda de 1 y hasta 50 m <sup>2</sup> de construcción	Lámina y/o madera y/o tabicón	Sin entrepisos	Lámina	No hay o muy escasos	Piso de tierra y/o firme de mezcla	Sin acabados	Madera y/o hierro	Sin recubrimientos	W.C. de barro y/o letrina sin conexión de agua corriente
Sala-comedor, cocina, recámaras(s) y baño(s)	Mayor de 50 y hasta 85 m <sup>2</sup>	Muros de carga para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m <sup>2</sup> de construcción	Tabicón y/o block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m <sup>2</sup> de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m <sup>2</sup> de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 50 y hasta 85m <sup>2</sup> de construcción	Tabique y/o block aparente	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vinilica y/o linoleum y/o alfombra de baja calidad	Material aparente	Perfil de aluminio natural de 1" y/o perfil de hierro estructural y/o tubular de pared delgada	Mosaico de 20 x20 cm y/o azulejo de 11 x 11 cm y/o loseta cerámica de hasta 20 x20 cm.	Muebles tipo "A" económico
Sala, comedor, cocina, recámaras(s), baños(s) y lugares de estacionamiento	Mayor de 85 y hasta 150 m <sup>2</sup>	Muros de carga para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m <sup>2</sup> de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m <sup>2</sup> de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 85 y hasta 150m <sup>2</sup> de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 85 y hasta 150m <sup>2</sup> de construcción	Anterior(es) y/o aplastados de yeso con pintura y/o aplastados de mezcla con pintura	Anterior(es) y/o mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra de mediana calidad y/o loseta cerámica de 20 x 20 cm. y/o duela de madera laminada y/o mármol de 10x30 cm	Aplastados de mezcla y/o pasta con pintura	Perfil de aluminio natural de hasta 2" y/o perfil de hierro estructural y/o tubular de pared gruesa	Anterior(es) y/o loseta cerámica de hasta 30 x30 cm y/o de mármol de 10 x30 cm	Muebles tipo "B" mediana calidad
Sala y comedor, cocina, recámaras(s), baños(s), tabique de cerámica o lavado y planchado, estudio y lugares de estacionamiento	Mayor de 150 y hasta 250 m <sup>2</sup>	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m <sup>2</sup> de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m <sup>2</sup> de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 150 y hasta 250m <sup>2</sup> de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 150 y hasta 250m <sup>2</sup> de construcción	Anterior(es) y/o pasta texturizada y/o papel tapiz	Anterior(es) y/o mosaico, terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra de buena calidad y/o loseta cerámica hasta 30x30 cm. y/o duela o parquet de madera y/o mármol de hasta 30x30 cm	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o losas inclinadas	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado hasta 3" con canales de piso a techo y cristal hasta de 6 mm	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x30 cm y/o mármol de 20 x30 cm.	Muebles tipo "C" buena calidad
Sala y comedor, cocina, desayunoador, recámaras(s), baño(s), cuarto de servicio con baño, estudio, cuarto de lavado y lugares de estacionamiento cubiertos	Mayor de 250 y hasta 450 m <sup>2</sup>	Muros de carga y/o columnas de concreto, y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m <sup>2</sup> de construcción	Block y/o tabique y/o tablaroca para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m <sup>2</sup> de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 250 y hasta 450m <sup>2</sup> de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 250 y hasta 450m <sup>2</sup> de construcción	Anterior(es) y/o pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz palstificado	Anterior(es) y/o alfombra de alta calidad y/o loseta cerámica mayor de 30 x30 cm y/o duela o parquet de madera finas y/o mármol igual o mayor de 40 x40 cm y/o cantera laminada y/o losetas de porcelanatos de hasta 30 x30	Aplastados de mezcla y/o pasta de madera y/o resinas y/o losas inclinadas y/o pastas acrílicas y/o parquetería de concreto	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado de hasta 4" con canales de piso a techo y cristal de hasta 9 mm	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x30 cm y/o de mármol en placas mayores a 30 x30 cm	Muebles tipo "D" lujo
Sala y comedor, cocina, desayunoador, estudio, sala de televisión, recámaras(s), baño(s), cuarto de servicio con baño, cuarto de lavado, lugares de estacionamiento, cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio y salón de juegos	Mayor de 450 y hasta 650 m <sup>2</sup>	Muros de carga y/o columnas de concreto, y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m <sup>2</sup> de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablaroca para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m <sup>2</sup> de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 450 y hasta 650m <sup>2</sup> de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 450 y hasta 650m <sup>2</sup> de construcción	Anterior(es) y/o tapiz de tela y/o cenefas de madera	Anterior(es) y/o alfombra de alta calidad y/o loseta cerámica igual o mayor de 30 x30 cm y/o duela o parquet de madera finas y/o mármol igual o mayor de 40 x40 cm y/o cantera laminada y/o losetas de porcelanatos de hasta 30 x30	Anterior(es) y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal y/o balcones y/o terrazas.	Anterior(es) y/o cristal templado filtrazol y/o polarizado y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x30 cm. y/o de granito en placas mayores a 30 x30 cm.	Muebles tipo "E" super lujo
Antesala(s), sala(s), comedor, cocina, desayunoador, estudio(s), sala de televisión, recámaras(s), baño algunos con instalaciones para vapor y/o sauna, cuarto (s) de servicio (con baño(s)), cuarto de lavado y planchado, lugares de estacionamientos cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio, salón de juegos, salas de proyección, bar y salón de fiestas	Mayor de 650 m <sup>2</sup>	Muros de carga y/o columnas de concreto, y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 650 m <sup>2</sup> de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablaroca para vivienda mayor de 650 m <sup>2</sup> de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor 650m <sup>2</sup> de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor 650m <sup>2</sup> de construcción	Anterior(es) y/o pastas químicas con mezclas especiales y/o tapiz de tela importado y/o estucos o frescos decorativos	Anterior(es) y/o alfombra de alta calidad y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x40 cm y/o duela o parquet de madera finas y/o mármol mayor de 40 x40 cm y/o cantera laminada y/o porcelanatos de 50 x50 o mayores.	Anterior(es) y/o balcones y/o terrazas techadas	Anterior(es) y/o inteligente laminado inastillable y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico y/o terrazas techadas y/o un solarium o más de perfil de aluminio con cristales o policarbonato	Anterior(es) y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm y/o de mármol en placas mayores de 90 x90 cm y/o de granito en placas mayores a 90 x 90 cm.	Muebles tipo "F" Gran lujo

# CAPITULO III.

## SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

### III.- SOCIEDAD HIPOTECARIA NACIONAL.

#### III.1 DEFINICIÓN.

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., (SHF) es una institución financiera perteneciente a la Banca de Desarrollo, creada en el año 2001, con un fin de proporcionar el acceso a la vivienda de calidad a los mexicanos que la demandan, al establecer las condiciones para que se destinen recursos públicos y privados a la oferta de créditos hipotecarios, mediante el otorgamiento de créditos y garantías, SHF promueve la construcción y adquisición de viviendas preferentemente de interés social y medio

Los programas de Sociedad Hipotecaria Federal promueven las condiciones adecuadas para que las familias mexicanas, de zonas urbanas o rurales, tengan acceso al crédito hipotecario y puedan disfrutar de viviendas dignas, construidas con tecnología moderna, espacios y servicios funcionales y seguridad jurídica en su tenencia; sin importar si los potenciales acreditados están casados o no, los hijos o su su situación laboral es de asalariado o trabajador independiente.

#### III.2 NORMATIVIDAD.

##### 1.- Clave del Avalúo.

- Se deberá anotar el número de avalúo que la unidad de valuación asignara a la orden de trabajo de acuerdo con el siguiente nombre EENNNYYSSRMMMMMMV.
- Contar con una síntesis en la que se señale la siguiente información
- Calve del avalúo Número asignado por la unidad de valuación
- Contar con una síntesis en la que se señale la siguiente información
- Fecha del avalúo en formato DD/MM/AAAA.

##### 2.- Fecha del avalúo.

- Fecha en la cual se estiman los valores, que deberá corresponder a la fecha de emisión del dictamen como lo indica en la regla vigésimo quinta.
- Indicar la denominación social de la unidad de valuación que la emita, su logotipo y su clave de inscripción en el registro correspondiente de la sociedad.
- Elaborarse en papel membretado de la unidad de valuación que lo emita, se deberá numerar todas las hojas con referencia del total de páginas que compone el avalúo.
- Contar con una síntesis en la que se señale la siguiente información.
- Fecha del Avalúo en formato DD/MM/AAAA
- Fecha del avalúo. Fecha en la cual de estiman los valores, que deberá corresponder a la fecha de emisión del dictamen como lo indica la regla vigésimo quinta.

- Contar con una síntesis en la que se señale la siguiente información:
- Clave del avalúo. Número asignado por la unidad de valuación.

### **3.- Información general del Inmueble**

- Tipo del inmueble a Valuar.
  - Terreno: se defiere al terreno habitacional.
  - Casas Habitación.
  - Casa en Condominio
  - Departamento en Condominio
  - Otro

### **4.- Propósito del Avalúo**

- Originación
- Recuperación; reestructuración, adjudicación o dación en pago
- Otros
- Indicar la denominación social de la Unidad de Valuación que lo emita, su logotipo y su clave de inscripción en el registro correspondiente de la sociedad
- Elaborarse en papel membretado de la unidad de valuación que lo emita, se deberá numerar todas las hojas con referencia del total de páginas que compone el avalúo.

### **5.- Antecedentes**

- Número de Registro de Infonavit (de ser aplicable)
- Número del Registro del conjunto Infonavit (de ser aplicable).
- Nombre y Clave de la unidad de Valuación otorgada por la sociedad.
- Nombre completo y Clave del controlador otorgada por la sociedad y en su caso cualquier otro número de registro vigente otorgado por otra autoridad.
- Nombre completo y clave del perito valuador otorgado por la sociedad y en su caso de cualquier otra autoridad
- Nombre del Solicitante del Avalúo. Nombre de la persona física o moral que solicita el avalúo.
- Constructor para el caso de vivienda nueva.
- Contar con una síntesis en la que se señale la siguiente información:
  - Clave Única de Vivienda (CUVI)
  - Número de registro Infonavit (de ser aplicable)
  - Número del Registro del conjunto Infonavit (de ser aplicable).
  - Clave del Controlador que certificó el avalúo. Número asignado por la sociedad
  - Clave del perito Valuador que realizó el Avalúo. Número asignado por la sociedad
  - Intermediario financiero que otorga el crédito.
  - Constructor para el caso de vivienda nueva
  - Propósito
  - Tipo del Inmueble a Valuar
  - Nombre del Conjunto (de ser aplicable)
  - Colonia
  - Delegación o municipio conforme a catálogo de INEGI.
  - Entidad Federativa conforme a Catálogo INEGI.
  - Número de cuenta predial

- Información general del Inmueble:
  - Calle y número o sus equivalentes
  - Nombre del Conjunto (de ser aplicable)
  - Colonia
  - Código Postal.
  - Delegación o municipio
  - Entidad Federativa.

#### **6.- Información General del Inmueble.**

- Ubicación del inmueble a valuar se deberá indicar con el mayor grado de precisión posible. En su caso de que el terreno cuente con alguna denominación o el inmueble sea de difícil localización se indicara nombre, vías de acceso puntos importantes a través de distancias y orientaciones
- Propietario del inmueble. Registrar el nombre de la persona física o moral que aparezca como propietario en la escritura pública.
- Régimen de propiedad indicar si es privada individual o colectiva, pública o de otra naturaleza.
- Número de cuenta predial. Citar la numeración de la cuenta predial o la identificación de catastro. Se deberá citar el número de la cuenta predial y, en su caso indicar si esta es global.
- Número de cuenta para el pago de derechos por suministro de agua. Citar la numeración y en su caso indicar si esta es global.

**7.- Declaraciones y advertencias.** En términos de lo dispuesto al efecto por la regla decima

#### **8.- Entorno**

- Clasificación de la zona de acuerdo con lo dispuesto al efecto por la autoridad local. Se deberá indicar la clasificación de acuerdo a la reglamentación urbana de la localidad. En caso de que el municipio no contara con un plan de desarrollo urbano, se señalara la clasificación y la categoría de acuerdo a la apreciación del valuador en función del reconocimiento general de zonas dado por la unidad de valuación a nivel nacional
- Referencia de proximidad urbana SHF. Señalar en función a las principales características de ubicación municipal del inmueble valuado y la proximidad hacia el centro económico reconocido.
- Céntrica: zonas limitadas generalmente por vías primarias, definidas por la autoridad como zona centro
- Intermedia: se trata de una proximidad definida a partir de vías primarias limitadas generalmente por vialidades de velocidad intermedia
- Periférica: se encuentra su acceso y límite mediante vías rápidas, en la mayoría de los casos reconocida como zona urbana de crecimiento inmediato, forma parte de la ciudad.

- De expansión: zona reconocida por la autoridad como de crecimiento potencial. En muchos casos no se encuentra definido su uso de suelo y se encuentra en proceso de reconocimiento en función de su crecimiento, próxima a ser parte de la ciudad.
  - Rural: reconocido por la autoridad como de uso agrícola o sin dotación de servicios.
  - Tipo de construcción predominante en calles circundantes. Se deberá mencionar el tipo o tipos de construcción predominantes en las calles circundantes al inmueble, la calidad, el número de niveles y el uso de las construcciones.
  - Contar con una síntesis en la que se señale la siguiente información:
    - Referencia de proximidad urbana.
    - Infraestructura disponible en la zona (en porcentaje)
  - Índice de saturación en la zona. Señalar el porcentaje aproximado de lotes construidos con relación al número de lotes baldíos dentro de un radio aproximado de 1000 metros.
  - Densidad de población. Se deberá indicar si en la zona de estudio la población es nula es normal, media, semidensa, densa, flotante. Asimismo, se señalará su nivel socioeconómico.
  - Vías de acceso: se deberá describir el tipo de comunicación vial e importancia de la misma así como la proximidad e intensidad del flujo vehicular.
  - Infraestructura disponible en la zona:
  - Agua potable: red de distribución con o sin suministro al inmueble.
  - Drenaje: red de recolección de aguas residuales con o sin conexión al inmueble, red de drenaje pluvial en la calle o zona, sistema mixto, fosa séptica común o privada.
  - Electrificación: suministro a través de red aérea, subterránea o mixta con o sin acometida al inmueble.
  - Alumbrado público. Con sistema de cableado aéreo o subterráneo.
  - Vialidades, banquetas y guarniciones. Tipos, anchos y materiales.
  - Se Indicará el nivel de infraestructura en porcentaje.
- 9.- Otros servicios:**
- Gas natural: red de distribución con o sin suministro al inmueble mediante tomas domiciliarias
  - Señalización de vías y nomenclatura de calles circundantes.
  - Transporte Urbano o suburbano, indicando distancia de abordaje.
  - Vigilancia municipal o autónoma.
  - Recolección municipal o privada de desechos sólidos.

**10.- Equipamiento urbano.**

- Conjunto de edificios y espacios,, en los que se realizan actividades complementarias, o bien en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social de apoyo a las actividades económicas, se deberá describir y señalar el radio aproximado con referencia al inmueble valuado del siguiente equipamiento.
  - Iglesia
  - Mercados
  - Plazas públicas.
  - Parques y Jardines.
  - Escuelas.
  - Hospitales.
  - Bancos.
  - Estación de transporte ya sea urbano o suburbano.
  
- Indicar la denominación social de la Unidad de valuación que lo emita, su logotipo y su clave de inspección correspondiente de la sociedad. Elaborarse en papel membretado de la unidad de valuación que lo emita, se deberá numerar todas las hojas con referencia del total de páginas que compone el avalúo.

**11.- Características Particulares.**

- Terreno.
  
- Croquis de localización, en el que se identifique, para el caso de vivienda individual, un radio de 300 metros aproximadamente.
  
- Tramo de calle, calles transversales limítrofes y orientación: Se deberá señalar el nombre de la calle, su orientación en la acera y entre cuales calles se ubica el predio. Si esta en esquina, si es cabecera de, manzana o manzana completa. Se mencionarán los nombres de todas las calles periféricas y sus orientaciones.
  
- Configuración y topografía. Se deberá señalar la configuración del terreno, así como el número de frentes a vialidades.
  
- Características panorámicas. Se deberá señalar, en su caso todas aquellas características que ameriten o demeriten el valor del predio, entre otras si se ubica frente a zonas con jardín, dentro de un paisaje urbano, frente a plaza, con vista al mar, o bien, si tiene vista hacia cementerios, asentamientos irregulares, plantas de transferencia de desechos sólidos, zonas de tolerancia, canales de aguas negras y basureros.
  
- Uso de suelo. Deberá corresponder a la normatividad emitida por la autoridad respectiva, y deberá señalar si esta corresponde a un uso de la zona, de la calle o del lote, así como al uso del inmueble a valorar. Cuando no exista una reglamentación al respecto, o bien no se tenga definido el uso, este se deberá indicar de acuerdo con lo observado debiendo corresponder al uso predominante de la zona.
  
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): relación entre el número de metros cuadrados construidos y la relación del terreno.

- Densidad habitacional. Deberá corresponder con la reglamentación urbana o ser resultado de la observación de un radio de 1000 metros.
- Servidumbres o restricciones: se deberán señalar aquellas que provengan de alguna fuente documental, entre otras título de propiedad, alineamiento, reglamentación de la zona o fraccionamiento. Entre algunas de las restricciones a considerar, están las públicas, las privadas y las de mercado.
- Colindancias. Se deberán mencionar además de las colindancias y medidas referidas en la escritura pública que permitan su plena identificación.

## **12.- Descripción general de las construcciones.**

- Contar con una síntesis en la que se señale la siguiente información:
  - Clase del Inmueble.
  - Uso Actual. Se deberá describir el inmueble, iniciando don el terreno y en su caso, con sus diferentes niveles. La descripción deberá seguir un orden adecuado que permita identificar la distribución de las distintas áreas o espacios que conforman el inmueble, indicando como mínimo:
    - Número de recámaras.
    - Número de baños completos.
    - Número de espacios de estacionamiento.

## **13.- Calidad de proyecto.**

Se deberá indicar las cualidades o defectos con base en la funcionalidad del inmueble:

- Mínima. Vivienda de características precarias a económicas, construidas son proyecto calificado, sin acabados uniformes, espacios construidos de estructura provisional, catalogada dentro de este apartado con la infraestructura adecuada.
- Económica. Se trata de construcciones de uso habitacional económico, construidas sin proyecto con espacios mixtos y algunos faltantes de recubrimientos, cuanta generalmente con infraestructura parcial.
- Interés Social. Vivienda construida en grupos, conceptualizada con prototipos, cuenta con un proyecto e infraestructura adecuados.
- Medio. Normalmente conceptualizadas como vivienda individual con espacios diferenciados por su uso, sala comedor, recámaras, cocina, baño. Acabados irregulares en cuando a calidad, con infraestructura adecuada.
- Semilujo. Espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño. Con un proyecto adecuado y la definición de acabados uniformes en cuando a calidad y con la infraestructura adecuada.
- Residencial: Espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño, espacios, ara cubrir necesidades adicionales. Con un proyecto adecuado y la definición de acabados uniformes en cuando a calidad infraestructura adecuada y tratamiento especial a la seguridad del lugar.
- Residencial Plus. Espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño, para cubrir necesidades extraordinarias como alberca, salón de fiestas. Con un proyecto adecuado y la definición de acabados de lijo y uniformes en cuando a calidad, la infraestructura adecuada y tratamiento especial a la seguridad del lugar.

#### 14.- Clasificación de las construcciones.

Relacionado la nomenclatura y el uso para el cual son destinados los espacios considerando las principales características del inmueble.

- Tipo de construcción. Relacionando la nomenclatura y el uso para el cual son destinados los espacios considerando las principales características del inmueble.
- Estado de conservación. Entre otros, ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, nuevo, recientemente remodelado. Se señalaran las deficiencias relevantes tales como humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas u asentamientos.
- Edad aproximada de las construcciones. Se deberá mencionar la edad con base a la fuente documental presentada. E inmuebles que hayan sido objeto de alguna reconstrucción o remodelación, se deberá indicar la edad aproximada, especificando si abarco elementos estructurales o sólo acabados. A falta de esta información se indicara edad aparente debidamente fundamentada. Esta información, con independencia de la presentación requerida para cálculos, se presentara en meses.
- Vida útil remanente. Se determinará con base en la diferencia de la vida útil probable menos la edad del tipo de la construcción principal. Esta información, con independencia de la presentación requerida para cálculos, se presentara en meses.
- Número de niveles. Se deberá indicar el número de entresijos que componen el inmueble, así como la altura. Cuando se valúe la unidad aislada de un edificio, se deberá mencionar el total de niveles del mismo y los correspondiente a la unidad valuada.
- Grado de terminación de obra: se deberá señalar en porcentaje el grado de terminación de obra, considerando la habilidad del inmueble.
- Grado y avance de las áreas comunes: Deberá indicarse si se encuentran totalmente terminadas o el grado de avance estimado.
- Unidades rentables generales. Reflejará aquellas unidades que se encuentren ligadas por la estructura en que se encuentre el inmueble en estudio.
- Unidades rentables. Diferenciando, en su caso, los espacios con posibilidad de ser arrendados y que formen parte del inmueble en estudio.
- Indicar la denominación social de la Unidad de Valuación que lo emita, su logotipo y su clave de inscripción de registro correspondiente de la sociedad.
- Elaborarse en papel membretado de la unidad de valuación, que lo emita, se deberán enumerar todas las hojas con referencia del total de páginas que compone el avalúo.
- Clave del Avalúo. Se deberá anotar en número de avalúo, que la Unidad de Valuación anotara a la orden de acuerdo con el siguiente orden: EENNNYYSSRMMMMMV.

**15.- Superficie de terreno.**

- Se refiere a la delimitación privativa del predio, ya sea marcada como propiedad individual o, tratándose de vivienda multifamiliar, como aprovechamiento del terreno calculado por medio del indiviso.
- Superficies. Se describirán los tipos de superficies empleadas para la elaboración del dictamen, de acuerdo con las siguientes definiciones:
  - Contar con una síntesis en la que señale la siguiente información:
  - Superficie asentada inscrita o sentada en escritura pública en m<sup>2</sup>
  - Superficie inscrita o asentada en la escritura pública.
- Contar con una síntesis en la que señale la siguiente información:
- Superficie construida en m<sup>2</sup>.

**16.- Superficie construida.**

El área privativa de espacios del inmueble. Se refiere a la construcción definida por el perímetro de la cara exterior de los muros exteriores y de los muros de áreas comunes; o de la medida a eje tratándose de colindancias hacia áreas privativas. Quedan fuera de esta definición las áreas utilizadas como terrazas, patios cubiertos estacionamientos cubiertos y, en su caso, construcciones provisionales.

- Contar con una síntesis en la que señale la siguiente información:
- Superficie accesoria en m<sup>2</sup>.

**17.- Superficie accesoria.**

- Identificada como terrazas, patios cubiertos con piso utilizable para algún fin, cuartos de concreto contruidos con elementos provisionales y estacionamientos cubiertos. Quedan fuera de esta definición los estacionamientos descubiertos, los patios de servicio descubiertos, las jaulas de tendido y los elementos que no cuenten con estructura permanente.
- Superficie Vendible en m<sup>2</sup>.

**18.- Superficie vendible.**

Se refiere a las superficies señaladas anteriormente que, por precisión del valuador son utilizadas para la comparación de inmuebles en venta semejantes en la zona y como referencia para el valor concluido.

**19. -Elementos de construcción.**

Se deberán indicar los sistemas utilizados dentro de los tipos de construcciones del inmueble valuado.

**20.- Estructura.**

Se deberá referenciar el tipo de construcción, mencionando los materiales utilizados supuestos.

**21.- Cimentación.**

En caso de contar con fotocopias de planos estructurales, señalar además el sistema constructivo. Estructura; se deberá referenciar el tipo de construcción, mencionando los materiales utilizados supuestos.

Muros, trabes y columnas.

**22.- Escaleras.**

Se deberá además describir su forma.

Acabados. Se deberá describir material y calidad conforme a la siguiente tabla:

- Espacio arquitectónico, pisos, muros, plafones
- Recamaras
- Baño
- Cocina
- Patio de servicio
- Estacionamiento
- Fachada

**23.-Instalaciones.**

- Hidráulico sanitarias. Se deberá indicar si son ocultas o aparentes, así como la clase y calidad de los materiales que las componen. Se señalarán características de tinacos y mobiliarios en baños.
- Eléctricas. Se deberá señalar si son ocultas o aparentes, entubadas o sin entubar, tipo de salidas, la calidad de las lámparas, accesorios y tableros.

**24. -Cancelería y comunicaciones.**

- Carpintería. Se deberá indicar el material, calidad, clase, dimensiones y ubicación dentro del inmueble sean closets, pisos y, en su caso algún recubrimiento especial.

**25.- Herrería.**

Se deberá señalar el material calidad en puertas y ventanas al exterior.

**26.- Elementos Adicionales.**

- Se deberá describir por separado de las construcciones para obtener valores independientes.
- Instalaciones Especiales. Son aquellas que no son indispensables para la vivienda son utilizadas para proporcionar comodidad en el uso de la misma, incluidos en este apartado los elementos accesorios como: cocinas integrales, tanque de gas estacionario.

**27.- Obras complementarias.**

Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble integrando obra permanente, como pavimentos exteriores, bardas, cisterna, incluido el equipo de bombeo.

**28.- Valor comparativo de mercado.**

- Enfoque de mercado.
- Información de mercado. Se deberá identificar un mínimo de seis comparables vendidos u ofertados recientemente

- Fuentes de información para obtener valores. Se deberá dejar constancia o referencia en el avalúo de las fuentes de información, proveedores, catálogos, manuales, cotizaciones telefónicas o cualquier otra que se haya utilizado así como las direcciones de los comparables. Se deberán utilizar fuentes de información actualizadas que permitan opiniones de valor confiables y soportadas.
- Análisis por homologación y ajustes correspondientes. Se deberán emplear factores que permitan una justificación adecuada para el inmueble de que se trate
- Indicar la denominación social de la Unidad de Valuación que lo emita su logotipo y su clave de inscripción en el registro correspondiente de la sociedad.
- Elaborarse en papel membretado de la unidad de valuación que emita, se deberán numerar todas las hojas con referencia del total de páginas que compone el avalúo.
- Resultado del análisis de valor comparativo de mercado.

### **29.- Enfoques adicionales empleados.**

- Se deberá señalar el tipo de enfoques utilizados: físico, residual y, en su caso, capitalización de rentas.
  - Análisis físico.
  - Terreno.
- Indicar la denominación social de la Unidad de Valuación que lo emita su logotipo y su clave de inscripción en el registro correspondiente de la sociedad.
- Elaborarse en papel membretado de la unidad de valuación que la emita, se deberán numerar todas las hojas con referencia del total de páginas que compone el avalúo.
- Contar con una síntesis en la que señale la siguiente información:
- Valor físico del Terreno.
- Análisis físico.
- Construcciones.
- Elementos adicionales: Instalaciones Especiales y obras complementarias.
- Contar con una síntesis en la que señale la siguiente información:
- Valor físico de la construcción.

### **30.-Análisis físico.**

Se deberá desglosar el procedimiento de obtención de valores de acuerdo con la regla decimoquinta, desglosando los siguientes apartados:

Contar con una síntesis en la que señale la siguiente información:

- Valor físico de instalaciones y elementos comunes.
- Importe del Valor concluido.
- Análisis de Capitalización de Rentas. Se deberá aplicar de acuerdo con lo establecido en la regla vigésimo tercera y vigésimo cuarta.

- Clave del Avalúo, Se deberá anotar el número de avalúo que la unidad de valuación asignara a la orden de trabajo de acuerdo con el siguiente nombre EENNNYYSSRMMMMMMV.
- Contar con una síntesis en la que se señale la siguiente información
- Calve del avalúo Número asignado por la unidad de valuación.

### **31.- Croquis del inmueble**

- Clave del Avalúo, Se deberá anotar el número de avalúo que la unidad de valuación asignara a la orden de trabajo de acuerdo con el siguiente nombre EENNNYYSSRMMMMMMV.
- Contar con una síntesis en la que se señale la siguiente información.
- Calve del avalúo Número asignado por la unidad de valuación.
- Contar con una síntesis en la que se señale la siguiente información.
- Fecha del avalúo en formato DD/MM/AAAA.
- Fecha del Avalúo. Fecha en la cual se estiman los valores, que deberá corresponder a la fecha de la emisión del dictamen como lo indica la regla vigésimo quinta.

### **31.- Conclusiones.**

- Contar con una síntesis en la que señale la siguiente información.
- Firma del Controlador y del perito valuador.
- Clave del Avalúo, Se deberá anotar el número de avalúo que la unidad de valuación asignara a la orden de trabajo de acuerdo con el siguiente nombre EENNNYYSSRMMMMMMV.
- Contar con una síntesis en la que se señale la siguiente información.
- Calve del avalúo Número asignado por la unidad de valuación
- Se deberá mostrar un reporte fotográfico, reflejan las fachadas y el entorno, así como los elementos interiores representativos y los acabados en baños y cocina
- Clave del Avalúo, Se deberá anotar el número de avalúo que la unidad de valuación asignara a la orden de trabajo de acuerdo con el siguiente nombre EENNNYYSSRMMMMMMV.
- Contar con una síntesis en la que se señale la siguiente información
- Calve del avalúo Número asignado por la unidad de valuación

### III.3 EJEMPLO PRÁCTICO, "AVALÚO BANCARIO"



Unidad de Avalúo

Nº DE SERVICIO 12345-2010  
 AVALÚO INMOBILIARIO

## AVALÚO INMOBILIARIO



### FACHADA PRINCIPAL

Calle:	DENVER		
Nº: Exterior	911	No. Interior: DPTO 2	Código Postal: 3710
Nombre del Conjunto:	NO APLICA	Manzana: X	Lote: XI
Colonia:	NOCHEBUENA		
Longitud: 99 ° 10 ' 50.98 "	Latitud: 19 ° 22 ' 55.21 " N	Altitud: 2,256.00	
Población o Ciudad:	DISTRITO FEDERAL		
Delegación o Municipio:	BENITO JUAREZ		
Entidad Federativa:	DISTRITO FEDERAL		



Unidad de Avalú

Nº DE SERVICIO

12345-2010

AVALÚO INMOBILIARIO

SINTESIS S. H. F.

CLAVE DEL AVALÚO INMOBILIARIO	09001234567812345
FECHA DEL AVALÚO INMOBILIARIO	05/05/2010
CLAVE ÚNICA DE VIVIENDA ( CUVI ):	NO PROPORCIONADO
NÚMERO DE REGISTRO DE INFONAVIT:	10123456789
NÚMERO DE REGISTRO DEL CONJUNTO INFONAVIT:	NO APLICA
CLAVE DEL CONTROLADOR QUE CERTIFICO EL AVALÚO INMOBILIARIO	123123
CLAVE DEL PERITO VALUADOR QUE REALIZO EL AVALÚO INMOBILIARIO	456456
CLAVE DEL INTERMEDIARIO FINANCIERO QUE OTORGA EL CRÉDITO:	NO APLICA
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR ( VIVIENDA NUEVA ):	JACALITOS CONSTRUCCIONES
PROPÓSITO:	ORIGINACIÓN
TIPO DE INMUEBLE:	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO
CALLE Y No. EXTERIOR / INTERIOR	DENVER No.911 / DPTO 2
NOMBRE DEL CONJUNTO	NO APLICA
COLONIA	NOCHEBUENA
CÓDIGO POSTAL	3710
DELEGACIÓN O MUNICIPIO	BENITO JUAREZ
ENTIDAD FEDERATIVA	DISTRITO FEDERAL
NUMERO DE CUENTA PREDIAL	039-330-11-001-3
REFERENCIA DE PROXIMIDAD URBANA	INTERMEDIA
INFRAESTRUCTURA DISPONIBLE EN LA ZONA	COMPLETA
CLASE DEL INMUEBLE	MEDIO
VIDA ÚTIL REMANENTE	720 meses
AÑO DE TERMINACIÓN O REMODELACIÓN DE LA OBRA	2010 TERMINACIÓN
UNIDADES RENTABLES GENERALES	5
UNIDADES RENTABLES	1
SUPERFICIE DE TERRENO	216.38 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONSTRUIDA	157.10 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ACCESORIA	0.00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ASENTADA O INSCRITA EN ESCRITURA PUBLICA	216.38 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE VENDIBLE	157.10 m <sup>2</sup>
VALOR COMPARATIVO DE MERCADO	\$ 2,639,000.00
VALOR FÍSICO DEL TERRENO	\$ 427,566.88
VALOR FÍSICO DE LAS CONSTRUCCIONES	\$ 1,806,650.00
VALOR FÍSICO DE LAS INSTALACIONES Y ELEMENTOS COMUNES	\$ 390,307.50
OTROS VALORES ESTUDIADOS	NO APLICA
IMPORTE DEL VALOR CONCLUIDO	\$ 2,639,000.00

VALUADOR

**BNCV BANCOVER SERVICIOS, S.A.**  
Unidad de Avalúos y Servicios Técnicos

ING. VERÓNICA PÉREZ FIGUEROA  
Especialidad en Inmuebles

ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ.  
CONTROLADOR

456456

123123



Unidad de Avalúo

Nº DE SERVICIO 12345-2010  
 AVALÚO INMOBILIARIO

**ASPECTOS GENERALES**

**1. ANTECEDENTES**

CLAVE DEL AVALÚO INMOBILIARIO	09001234567812345	NÚMERO DE REGISTRO DE INFONAVIT:	10123456789
FECHA DEL AVALÚO INMOBILIARIO	05/05/2010	NÚMERO DE REGISTRO DEL CONJUNTO INFONAVIT:	NO APLICA
FECHA DE ÚLTIMA INSPECCIÓN:	04/05/2010	CLAVE ÚNICA DE VIVIENDA ( CUVI ):	NO PROPORCIONADO
UNIDAD DE VALUACIÓN:	BNCV BANCOVER SERVICIOS, S.A.	CLAVE SHF:	11111
CONTROLADOR:	ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ.	CLAVE SHF:	123123
PERITO VALUADOR:	ING. VERÓNICA PÉREZ FIGUEROA	CLAVE SHF:	456456
NOMBRE DEL SOLICITANTE:	SAMUEL VEJARANO GONZALEZ.		
REPRESENTANTE LEGAL:	NO APLICA.		
CLAVE DE LA ENTIDAD OTORGANTE:	NO APLICA		
CONSTRUCTOR:	JACALITOS CONSTRUCCIONES		
PROPÓSITO DEL AVALÚO INMOBILIARIO	ORIGINACIÓN		

**2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

TIPO DE INMUEBLE A VALUAR:	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:			
Calle:	DENVER	Manzana:	X
Nº: Exterior	911	No. Int.:	DPTO 2
Nombre del Conjunto:	NO APLICA	Lote:	XI
Colonia:	NOCHEBUENA	Población o Ciudad:	DISTRITO FEDERAL
Código Postal:	3710	Delegación / Municipio:	BENITO JUAREZ
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	JACALITOS CONSTRUCCIONES	Entidad Federativa:	DISTRITO FEDERAL
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	EN CONDOMINIO	Nº CUENTA PREDIAL:	039-330-11-001-3
		Nº CUENTA AGUA:	1089173002600

**3. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS**

- \* SE HA IDENTIFICADO FÍSICAMENTE EL INMUEBLE, MEDIANTE LOCALIZACIÓN E INSPECCIÓN, QUE CORRESPONDEN A LA DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE; LA SUPERFICIE DESCRITA EN COPIA DE ESCRITURA PÚBLICA Nº 12,345 CORRESPONDE FÍSICAMENTE AL LOTE DESCRITO.
- \* SE HA VERIFICADO, EL ESTADO DE CONSTRUCCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE Y SON REPORTADOS EN EL PRESENTE TRABAJO.
- \* EL ESTADO DE OCUPACIÓN Y USO DEL INMUEBLE CORRESPONDE AL HABITACIONAL.
- \* EL TIPO DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE CORRESPONDE AL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE DEL DISTRITO
- \* EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE AVALÚO NO ES CONSIDERADO PARIMONIO HISTORICO NI PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CLASIFICADO POR PARTE DEL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA Y EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS
- \* NO EXISTEN OBRAS PÚBLICAS O PRIVADAS QUE AFECTEN LOS SERVICIOS EN LA COLONIA.
  
- \* NO ES OBJETO DEL PRESENTE AVALÚO VERIFICAR LA EXISTENCIA DE GRAVÁMENES, RESERVAS DE DOMINIO, ADEUDOS O DE CUALQUIER OTRO TIPO QUE PUDIERAN AFECTAR EL BIEN QUE SE VALÚA, POR LO QUE NO ASUMIMOS RESPONSABILIDAD ALGUNA POR INFORMACIÓN OMITIDA EN LA SOLICITUD DEL AVALÚO.
- \* QUIENES INTERVENIMOS EN EL PRESENTE AVALÚO DECLARAMOS BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NO GUARDAMOS NINGÚN TIPO DE RELACIÓN O NEXO DE PARENTESCO O DE NEGOCIOS CON EL CLIENTE O PROPIETARIO DEL BIEN QUE SE VALÚA.
- \* TODA VEZ QUE EL OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO NO ES CONSTATAR O VERIFICAR DESLINDES DE PROPIEDAD, NI DE OCUPACIÓN IRREGULAR O CUALQUIER OTRA RESTRICCIÓN LEGAL, EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO AL QUE SE CONCLUYE EN EL PRESENTE SÓLO CONSIDERA LAS EXPRESADAS EN EL PROPIO AVALÚO, PORQUE SE OBSERVARON DURANTE LA INSPECCIÓN OCULAR AL BIEN O PORQUE FUERON INCLUIDAS EN LA DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA AL EFECTO.
- \* EL PRESENTE AVALÚO ES DE USO EXCLUSIVO DEL SOLICITANTE PARA EL DESTINO O PROPÓSITO EXPRESADO EN LOS ANTECEDENTES, POR LO QUE NO PODRÁ SER UTILIZADO PARA FINES DISTINTOS.
- \* LA VIGENCIA DEL PRESENTE DOCUMENTO ESTARÁ DETERMINADA POR SU PROPÓSITO O DESTINO Y DEPENDERÁ BÁSICAMENTE LA TEMPORALIDAD QUE ESTABLEZCA EN SU CASO LA INSTITUCIÓN EMISORA DEL AVALÚO, LA AUTORIDAD COMPETENTE Ó LOS FACTORES EXTERNOS QUE INFLUYEN EN EL VALOR COMERCIAL.

**SPECTOS GENERALES****3. DECLARACIONES**

1. EL PRESENTE AVALÚO O ESTUDIO DE VALOR SE HA REALIZADO EN BASE A UNA INSPECCIÓN OCULAR LIMITADA DEL O DE LOS INMUEBLES A VALUAR, SIN LLEVAR A CABO ENSAYOS ESPECÍFICOS PARA DETERMINAR EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA ESTRUCTURA, ELEMENTOS OCULTOS O INSTALACIONES DE LOS MISMOS, QUE A EFECTOS DEL PRESENTE AVALÚO O ESTUDIO DE VALOR SE PRESUMEN EN ESTADO DE USO NORMAL, SIN LA EXISTENCIA DE DEFECTOS OCULTOS.
2. EL INMUEBLE SE VALÚA BAJO EL SUPUESTO DE QUE EL MISMO SE ENCUENTRA LIBRE DE CARGAS, GRAVÁMENES Y LIMITACIONES, ASÍ COMO AL CORRIENTE DE IMPUESTOS Y PAGOS DEBIDOS.
3. LA DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN UTILIZADA PARA EL TRABAJO DE VALUACIÓN, SUMINISTRADA POR TERCEROS O POR LA PERSONA QUE ENCARGA EL AVALÚO O ESTUDIO DE VALOR, SE CONSIDERA FIDELGNA Y COMPLETA. BNCV BANCOVER SERVICIOS S. A., NO ASUME RESPONSABILIDAD SOBRE SU VERACIDAD Y LAS CONSECUENCIAS QUE LA FALTA DE ÉSTA, PUDIERAN TENER SOBRE EL VALOR.
4. SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO EN EL INFORME DEL AVALÚO O ESTUDIO DE VALOR SE PRESUME QUE:
  - A. EL INMUEBLE VALUADO CORRESPONDE FÍSICAMENTE CON LA FINCA REGISTRAL RESEÑADA EN EL DOCUMENTO ESTUDIADO E INDICADO EN EL INFORME DE AVALÚO O ESTUDIO DE VALOR.
  - B. EL INMUEBLE SE ADECUA A LOS PARÁMETROS FUNDAMENTALES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
  - C. EL ESTADO DE OCUPACIÓN Y DESTINO DEL INMUEBLE EN LA FECHA DE SU VISITA, ES EL QUE SE EXPONE EN EL INFORME DE AVALÚO O ESTUDIO DE VALOR, COMPROBADO EN LA FORMA EN QUE SE INDICA.
5. LAS INSTALACIONES Y CALIDADES DE MATERIALES QUE SE MENCIONAN EN EL INFORME DE AVALÚO O ESTUDIO DE VALOR, SE PONEN DE MANIFIESTO SÓLO PARA QUE EL LECTOR PUEDA VISUALIZAR MEJOR EL INMUEBLE, YA QUE LOS VALORES QUE SE INDICAN EN EL PRESENTE AVALÚO O ESTUDIO DE VALOR SE REFIEREN A ESTE EN SU CONJUNTO, Y NO A PARTES AISLADAS DEL MISMO; DE LA MISMA MANERA, EL DESGLOSE DE VALOR ENTRE CONSTRUCCIÓN Y TERRENO SE MANIFIESTAN TAMBIÉN EN SU CASO, A EFECTOS MERAMENTE INFORMATIVOS, Y NO PUEDEN UTILIZARSE LOS VALORES PARCIALES, DE MANERA INDISTINTA Y SEPARADA, SALVO QUE SE INDIQUE EXPRESAMENTE OTRO CRITERIO EN EL INFORME.
6. LOS VALORES SE ESTIMAN EN BASE A LA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE LOS INMUEBLES, CON INCLUSIÓN, EN SU CASO, DE LA PARTE PROPORCIONAL DE ELEMENTOS COMUNES.
7. LA COMPROBACIÓN DE SUPERFICIES DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE AVALÚO O ESTUDIO DE VALOR, SE REALIZA EN BASE A LOS PLANOS Y/O DOCUMENTACIÓN REGISTRAL O CATASTRAL APORTADAS Y EN SU AUSENCIA MEDIANTE CROQUIS REALIZADO DURANTE LA VISITA AL INMUEBLE, SIN QUE SE REALICE POR TANTO UN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO POR PARTE DEL VALUADOR, SALVO QUE SE INDIQUE OTRA COSA. EN CONSECUENCIA NO SE ASUMEN LAS ALTERACIONES DEL VALOR MOTIVADAS POR DISCREPANCIAS ENTRE LAS SUPERFICIES INDICADAS Y LA REAL, QUE NO PUEDAN SER CONSTATADAS POR UNA MERA INSPECCIÓN OCULAR.
8. SE PRESUME QUE TODAS LAS LICENCIAS, CERTIFICADOS DE OCUPACIÓN U OTRAS AUTORIZACIONES DE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS LOCALES, ESTATALES O FEDERALES, O DE CUALQUIER ENTIDAD PRIVADA, HAN SIDO, O PUEDEN SER, OBTENIDOS Y PUEDEN RENOVARSE PARA EL USO QUE SE CONSIDERA EN LA ESTIMACIÓN DE LOS VALORES CONTENIDOS EN EL PRESENTE AVALÚO O ESTUDIO DE VALOR.
9. EN EL ANÁLISIS FÍSICO, PARA EL CÁLCULO DEL DEMÉRITO POR EDAD ESTADO DE CONSERVACIÓN (FEC) DE LAS CONSTRUCCIONES, SE EMPLEA EL CRITERIO DE ROOS HEIDECHE EL CUAL CONSISTE EN LA SIGUIENTE FORMULA:  $FEC = (1 - (EE/VUT)^{14}) / (FC)$  DONDE: EE= EDAD, VUT= VIDA ÚTIL TOTAL, FC= FACTOR DE CONSERVACIÓN. EL FACTOR DE CONSERVACIÓN ESTA LIGADO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA SIGUIENTE MANERA: NUEVO = 1000, MUY BUENO = 0.975, BUENO = 0.919, REGULAR = 0.819, MALO = 0.668, RUINOSO = 0.474, RECIENTEMENTE REMODELADO = 0.919, EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN = 1000, SIN TERMINAR = 1000
10. EN EL ANÁLISIS FÍSICO, PARA LA INTEGRACIÓN DEL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO SE PROCEDIÓ DE LA SIGUIENTE MANERA: LOS COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN O DE LAS OBRAS DE REMODELACIÓN SON LOS COSTOS OBTENIDOS DE MANUALES DE COSTOS PARA LA ZONA, INCLUYENDO LOS COSTOS INDIRECTOS. LOS COSTOS INDIRECTOS, PARA REALIZAR LA REPOSICIÓN, SON LOS COSTOS PROMEDIO DEL MERCADO SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE, CON INDEPENDENCIA DE QUIEN PUEDA REALIZAR LA REPOSICIÓN. DICHS COSTOS SE CALCULAN CON LOS PRECIOS EXISTENTES EN LA FECHA DEL AVALÚO O ESTUDIO DE VALOR Y SON INTEGRADOS DENTRO DEL VALOR DE REPOSICIÓN CONSIDERADO COMO NUEVO. DE MANERA ENUNCIATIVA MAS NO LIMITATIVA SE INCLUYEN ENTRE OTROS LOS SIGUIENTES: 1. IMPUESTOS NO RECUPERABLES Y LOS ARANCELES NECESARIOS PARA LA FORMALIZACIÓN DE OBRA REALIZADA AL INMUEBLE. 2. LOS HONORARIOS TÉCNICOS POR PROYECTO Y POR DIRECCIÓN DE OBRA. 3. LOS COSTOS DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN. 4. EL IMPORTE DE LAS PRIMAS DE LOS SEGUROS OBLIGATORIOS DE LA CONSTRUCCIÓN. 5. GASTOS POR ADMINISTRACIÓN. 6. OTROS ESTUDIOS FINANCIEROS. 7. NO SE CONSIDERARÁN COMO GASTOS NECESARIOS LA UTILIDAD DEL PROMOTOR, NI CUALQUIER CLASE DE GASTOS FINANCIEROS O DE COMERCIALIZACIÓN.
11. PARA EL CASO CUANDO SE REALICE EL ANÁLISIS POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS, PARA EL CÁLCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN EMPLEAREMOS EL PRINCIPIO ECONÓMICO DE SUBSTITUCIÓN, CON EL QUE SE PLANTEA QUE: UN INVERSIONISTA O COMPRADOR, TIENE LA ALTERNATIVA DE INVERTIR SU DINERO EN UN INSTRUMENTO FINANCIERO LIBRE DE RIESGO DEL MERCADO NACIONAL O LA DE ADQUIRIR UN BIEN INMUEBLE QUE SUBSTITUYA AL INSTRUMENTO FINANCIERO, PERO QUE ÉSTE BIEN INMUEBLE SEA CAPAZ DE GENERAR EL MISMO RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN QUE SE OBTIENE DEL INSTRUMENTO FINANCIERO, MAS UN RENDIMIENTO ADICIONAL. A LOS DOS RENDIMIENTOS ANTERIORES SUMAREMOS EL CORRESPONDIENTE POR EL RIESGO QUE SIGNIFICA EL INVERTIR EN EL TIPO DE INMUEBLE QUE SE TRATE.  
  
TOMAREMOS EL PROMEDIO DE LOS ÚLTIMOS 60 MESES DE LA TASA REAL DE CETES A 28 DÍAS COMO EL INSTRUMENTO FINANCIERO, AL QUE LE SUMAREMOS COMO RIESGO ADICIONAL EL INVERSO DE LA VIDA ÚTIL REMANENTE DE LAS CONSTRUCCIONES. CON ESTA TASA DE DESCUENTO CALCULAREMOS EL VALOR PRESENTE NETO DEL UN PAGO IGUAL A 1 EN UN PERIODO IGUAL A LA VIDA ÚTIL REMANENTE DEL INMUEBLE. EL INVERSO DEL VALOR PRESENTE NETO SERÁ IGUAL A LA TASA DE CAPITALIZACIÓN DEL INMUEBLE.

Unidad de Avalúo

**CTOS GENERALES**

**4. ENTORNO**

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA DE ACUERDO CON LO DISPUESTO AL EFECTO POR LA AUTORIDAD LOCAL:

URBANO HABITACIONAL DE PRIMER ORDEN EN LA ZONA.

REFERENCIA DE PROXIMIDAD URBANA SHF: *INTERMEDIA*

TIPO DE CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE EN CALLES CIRCUNDANTES:

EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS DE HASTA 10 NIVELES Y CASA HABITACION DE BUANA CALIDAD

ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:

100%

DENSIDAD DE POBLACIÓN:

MEDIA

NIVEL SOCIOECONÓMICO: *MEDIO-ALTO*

VÍAS DE ACCESO:

AL NORTE A UNA DISTANCIA DE APROXIMADAMENTE 120 MTS SE LOCALIZA LA AVENIDA TINTORETO, AL ORIENTE COMO VIA DE SU UBICACIÓN SE LOCALIZA LA AVENIDA INSURGENTES SUR, AL SUR A UNA DISTANCIA DE 850 MTS SE LOCALIZA AVENIDA FÉLIX CUEVAS.

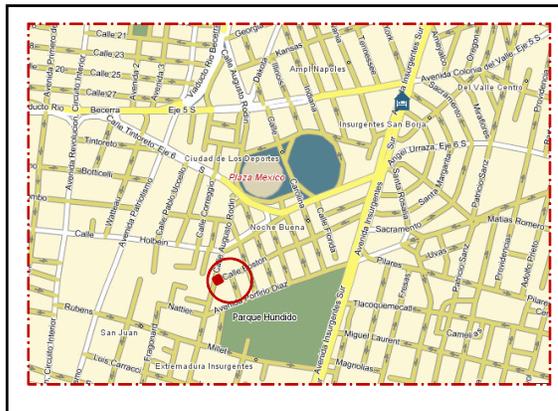
INFRAESTRUCTURA DISPONIBLE EN LA ZONA: *COMPLETA*

- Agua potable: *MEDIANTE RED DE DISTRIBUCIÓN CON TUBERÍA DE ASBESTO CEMENTO Y ACOMETIDA AL INMUEBLE.*
- Drenaje: *RED COLECTORA DE DESCARGAS DOMICILIARIAS Y AGUAS PLUVIALES, TUBERIA DE CONCRETO CON ACOMETIDA AL INMUEBLE.*
- Electrificación: *RED ÁREA MEDIANTE POSTERIA DE CONCRETO, CON ACOMETIDA AL INMUEBLE.*
- Alumbrado público: *MEDIANTE LUMINARIAS DE VAPOR DE SODIO SOBRE POSTES DE CONCRETO.*
- Vialidades, banquetas y guarniciones: *DE CONCRETO HIDRÁULICO COLADO EN SITIO, CON UN ANCHO DE 1.8 M. Y SECCIÓN TRAPEZOIDAL.*
- Nivel de infraestructura (%): *100%*
- Gas natural: *PARA EL INMUEBLE CILINDROS PORTÁTILES CON ELEMENTO DE SEGURIDAD.*
- Teléfonos: *RED AÉREA MEDIANTE POSTES DE MADERA Y ACOMETIDA AL INMUEBLE.*
- Señalización y nomenclatura: *PARA CALLES Y AVENIDAS PRINCIPALES.*
- Transporte: *URBANO, PERÍODICO EN LA ZONA DE UBICACIÓN A UNA DISTANCIA APROXIMADA DE 150 M. PROPORCIONADA POR EL MUNICIPIO.*
- Vigilancia: *PROPORCIONADA POR EL MUNICIPIO.*
- Recolección de desechos sólidos: *DIRECTO A CAMIÓN, PORPORCIONADO POR EL MUNICIPIO, PERÍODICO REGULAR EN LA ZONA.*
- Equipamiento Urbano:

IGLESIA	MERCADO	PLAZA PÚBLICA	PARQUES	ESCUELA	HOSPITAL	BANCO	ESTACIÓN DE TRANSPORTE
r = 475 mts	r = 665 mts	r = 570 mts	r = 380 mts	r = 1500 mts	r = 1520 mts	r = 570 mts	r = 20 mts

**II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES**

**1. TERRENO**



MACROLOCALIZACION



MICROLOCALIZACION (EN UN RADIO DE 300 MTS)

**CARACTERÍSTICAS PARTICULARES**

TRAMO DE CALLE, CA  
LÍMITROFOS Y ORIENTACIÓN: *ESQUINA CON LA CALLE DE BOSTON AL NOROESTE Y LA CALLE CLEVELAND AL NORESTE, CUERNA LA MANZANA AL SURESTE CON LA AVENIDA PORFIRIO DIAZ AL SURESTE Y AUGUSTO RODIN AL SUROESTE.*

TOPOGRAFÍA: *PLANA CON DOS FRENTES* CONFIGURACION: *POLIGONO REGULAR*

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: *INMUEBLES DE USO HABITACIONAL, OFICINAS, EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS*

USO DEL SUELO: *HABITACIONAL*

COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS): 1.45 DENSIDAD HABITACIONAL: 135 HAB/HA.

SERVIDUMBRES: *LAS PROPIAS DEL CONDOMINIO*

RESTRICCIONES: *LAS PROPIAS DEL CONDOMINIO*

COLINDANCIAS: Distancia Colindancia

AL NORESTE	14.65 m	CON CALLE DENVER
AL SURESTE	14.76 m	CON LOTE DOCE
AL NOROESTE	14.77 m	CON CALLE BOSTON
AL SUROESTE	14.65 m	CON LOTE DIEZ

INDIVISO TERRENO: 20.0000% SUPERFICIE TERRENO: 216.38 m<sup>2</sup> FRENTE LOTE: 14.65 ml FRENTE TIPO: 15.00 ml

UBICACIÓN EN LA MANZANA *ESQUINA* FORMA DEL LOTE: *RECTANGULAR*

FUENTE: *ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 12,345 DE FECHA 29 DE FEBRERO DE 2009, ANTE LA FE DEL LICENCIADO ARMANDO PEREZ RAMOS, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 502 DEL DISTRITO FEDERAL.*

OBSERVACIONES: *TERRENO DE FORMA PERIMETRAL REGULAR Y TOPOGRAFÍA PLANA CON UN FRENTE A DOS VÍAS DE CIRCULACIÓN.*

**2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES**

USO ACTUAL: *SE TRATA DE UN DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO, DE UN SOLO EDIFICIO DE SEIS NIVELES, PLANTA BAJA PARA ESTACIONAMIENTO Y CINCO NIVELES DE DEPARTAMENTOS, UN DEPARTAMENTO POR NIVEL, EL DEPARTAMENTO DE NUESTRO ESTUDIO SE LOCALIZA EN EL TERCER NIVEL DEL EDIFICIO EL*

Recamaras: 3	Baños Completos: 2	Espacios de Estacionamiento: 2
--------------	--------------------	--------------------------------

CALIDAD DEL PROYECTO: *FUNCIONAL* CLASE GENERAL DEL INMUEBLE: *MEDIO*

**CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:**

TIPO	CLASIF. CONSTRUCCIÓN	CALIDAD CONSTRUCCIÓN	No. NIVELES	GRADO TERMINACIÓN
T1	DEPARTAMENTO HABITACIONAL	MEDIA	1	100%

TIPO	EDAD APROX.*	VUT*	VUR*	EDO. DE CONSERVACIÓN	EN FACTOR
T1	0	720	720	NUEVO	1.000

\*Nota.- La Edad, Vida Útil Total y Vida Útil Remanente, están expresadas en meses.

UNIDADES RENTABLES GENERALES: 5 GRADO Y AVANCE DE LAS ÁREAS COMUNES: *NO APLICA*

UNIDADES RENTABLES: 1 AÑO DE TERMINACIÓN O REMODELACIÓN: *2010 TERMINACIÓN*

**3. SUPERFICIES**

TIPO	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )			FUENTE
		CONSTRUIDA	ACCESORIA	INSCRITA	
NA	TERRENO			216.38	ESCRITURAS
T1	DEPARTAMENTO HABITACIONAL	157.10			PLANO

TOTALES CONSTRUCCIÓN: 157.10 m<sup>2</sup> 0.00 m<sup>2</sup> SUPERFICIE VENDIBLE 157.10 m<sup>2</sup>



Unidad de Avalúo

Nº DE SERVICIO

12345-2010

AVALÚO INMOBILIARIO

**CARACTERÍSTICAS PARTICULARES**

**4. ELEMENTOS**

**ESTRUCTURA:**

- CIMENTACIÓN: *A BASE DE LOSAS DE CONCRETO CON CONTRATABES INVERTIDAS*
- TRABES: *DE CONCRETO ARMADO EN SECCIONES REQUERIDAS POR EL CÁLCULO ESTRUCTURAL*
- COLUMNAS: *DE CONCRETO ARMADO EN SECCIONES REQUERIDAS POR EL CÁLCULO ESTRUCTURAL*
- MUROS: *DE CONCRETO EN SOTÁNO Y DE BLOCK HUECO EN SUPERESTRUCTURA.*
- ENTREPISOS: *DE LOSAS ALIGERADAS DE VIGUETAS Y CASETONES DE POLIESTIRENO DE ALTA DENSIDAD*
- TECHOS: *DE LOSAS PLANAS CON BAJADAS DE AGUA PLUVIAL*
- AZOTEA: *LOSAS IMPERMEABILIZADAS Y ENLADRILLADAS.*
- BARDAS: *LOS MISMOS MUROS PERIMETRALES DEL EDIFICIO*
- ESCALERAS: *DE LOSAS DE CONCRETO ARMADO CON ESCALONES TERMINADOS DE LOSETA PORCELANITE*

**ACABADOS:**

Espacio arquitectónico	Pisos	Muros	Plafones
Recámaras	LOSETA CERÁMICA DE 30 X 30 CM	PASTA TEXTURI Y PINTURA VINÍLICA	YESO LISO Y PINTURA VINÍLICA
Baño	LOSETA CERÁMICA DE 30 X 30 CM	PASTA TEXTURI Y PINTURA VINÍLICA	YESO LISO Y PINTURA VINÍLICA
Cocina	LOSETA CERÁMICA DE 30 X 30 CM, LOSETA CERÁMICA	PASTA TEXTURI Y PINTURA VINÍLICA	YESO LISO Y PINTURA VINÍLICA
Patio de servicio	LOSETA CERÁMICA DE 30 X 30 CM	PASTA TEXTURI Y PINTURA VINÍLICA	YESO LISO Y PINTURA VINÍLICA
Estacionamiento	ADCRETO	CONCRETO APARENTE	YESO LISO Y PINTURA VINÍLICA
Fachada	APLANADOS DE MORTERO TERMINADO DE PINTURA VINÍLICA CON VOLUMETRIA		

**INSTALACIONES:**

**HIDRÁULICO SANITARIAS:**

- DESCRIPCIÓN: *TUBERÍA DE COBRE Y GALVANIZADA VISIBLE PARA AGUA POTABLE, TUBERÍA OCULTA DE P.V.C Y ALBAÑAL DE CONCRETO.*
- TINACO: *MARCA ROTOPLAS, CAPACIDAD 750 LITROS*

MUEBLES DE BAÑO: *WC DE TANQUE BAJO Y LAVABOS DE OVALIN SOBRE MUEBLE DE CERÁMICA Y MADERA*

**ELÉCTRICAS:**

- DESCRIPCIÓN: *OCULTA. TUBERÍA DE POLIDUCTO CON CAJAS REGISTRO DE ACERO INOXIDABLE*
- SALIDAS: *DE CENTRO PARA LÁMPARAS Y CAJAS DE ACERO INOXIDABLE*
- ACCESORIOS: *DE PLÁSTICO DE MEDIANA CALIDAD DEL PAIS*
- TABLEROS: *DE CONTROL TIPO SQUARE D CON TERMOBRAQUETS*

**CANCELERÍA Y COMUNICACIONES:**

**CARPINTERÍA:**

- PUERTAS: *DE MADERA TIPO TAMBOR ENTINTADAS Y BARNIZADAS*
- CLOSET: *PUERTAS ABATIBLES, MUROS Y ENTREPAÑOS DE MADERA ENTINTADAS Y BARNIZADAS.*
- PISOS: *NO PRESENTA.*

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: *NO TIENE*

**HERRERÍA:**

- PUERTAS: *DE ALUMINIO ANODIZADO COLOR BLANCO CON HERRAJES DEL MISMO MATERIAL*
- VENTANAS: *ALUMINIO ANODIZADO CON CRISTAL DE 4 MM*
- OTROS: *NO TIENE*

**OBRAS COMPLEMENTARIAS (OC), ELEMENTOS ACCESORIOS (EA) E INSTALACIONES ESPECIALES (IE):**

TIPO	GDO. TERM.	UNIDAD	CANTIDAD	EDAD**	VUT**	VUR**	INDIVISO	DESCRIPCIÓN	
EA01	1	100%	LOTE	1.00	0	45	45	100%	COCINA INTEGRAL
EA02	2	100%	LOTE	1.00	0	25	25	100%	INTERPHONE
OC03	3	100%	M <sup>2</sup>	20.70	0	70	70	100%	ESTACIONAMIETO
OC04	4	100%	LOTE	1.00	0	70	70	15%	ÁREAS COMUNES
EA05	5	100%	LOTE	1.00	0	45	45	20%	GAS ESTACIONARIO
EA06	6	100%	LOTE	1.00	0	70	70	20%	ROOF GARDEN COMÚN
									0
									0

\*\*Nota.- La Edad, Vida Útil Total y Vida Útil Remanente, están expresadas en años.



Nº DE SERVICIO 12345-2010  
**AVALÚO INMOBILIARIO**

Unidad de Avalúo

**BOQUE DE MERCADO**

1. INFORMACIÓN DE TERRENOS		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
CARACT.	SUJETO			
FECHA	----	09/03/2005	09/03/2005	09/03/2005
FUENTE	----	NO SE PROPORCIONA	ELSA CRUZ	MIRNA ESCALANTE
MUNICIPIO	BENITO JUAREZ	BENITO JUAREZ	BENITO JUAREZ	BENITO JUAREZ
COLONIA	NOCHEBUENA	NÁPOLES	NÁPOLES	NÁPOLES
CALLE	DENVER	INDIANAPOLIS	ARIZONA	WESCONSIN
Nº EXT. / INT.	911 / DPTO 2	S/N / 0	S/N / 0	S/N / 0
ZONA	USUARIO HABITACIONAL DE PRIMER ORDEN EN LA ZONA	HABITACIONAL	HABITACIONAL	HABITACIONAL
UBICACIÓN	ESQUINA	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO
FRENTE (ML)	14.65 ml	15.00 ml	18.00 ml	15.00 ml
FORMA	RECTANGULAR	RECTANGULAR	RECTANGULAR	RECTANGULAR
SUPERFICIE	43.28 m²	382.00 m²	377.44 m²	217.00 m²
TOPOGRAFÍA	PLANO CON DOS FRENDES POLIGONO REGULAR	PLANO	PLANO	PLANO
USO	HABITACIONAL	HABITACIONAL	HABITACIONAL	HABITACIONAL
NEGOCIACIÓN	----	OFERTA	OFERTA	OFERTA
OTRO	N/A	N/A	N/A	N/A
IMPORTE UNITARIO	----	\$ 15,707	\$ 11,922	\$ 12,442
<b>HOMOLOGACIÓN DE TERRENOS</b>				
ZONA	USUARIO HABITACIONAL DE PRIMER ORDEN EN LA ZONA	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
UBICACIÓN	ESQUINA	MEJOR	MEJOR	MEJOR
FRENTE / TIPO	14.65ml / 15ml	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
FORMA	RECTANGULAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
SUPERFICIE	43.28 m²	MEJOR	MEJOR	MEJOR
TOPOGRAFÍA	PLANO CON DOS FRENDES POLIGONO REGULAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
USO	HABITACIONAL	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
NEGOCIACIÓN	----	MEJOR	MEJOR	MEJOR
OTRO	N/A	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
FACTOR HOMOLOGACIÓN / VALOR UNIT HOMOLOGADO		0.80 \$ 12,565	0.80 \$ 9,538	0.80 \$ 9,954
PONDERACIÓN		10%	80%	10%
		<b>VALOR A APLICAR \$ 9,880.00 / m2</b>		
2. INFORMACIÓN DE MERCADO Y FUENTES DE INFORMACIÓN DE RENTAS				
CARACT.	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
FECHA	----	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
FUENTE	----	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
MUNICIPIO	BENITO JUAREZ	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
COLONIA	NOCHEBUENA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
CALLE	DENVER	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
Nº EXT. / INT.	911 / DPTO 2	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
ZONA	USUARIO HABITACIONAL DE PRIMER ORDEN EN LA ZONA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
UBICACIÓN	ESQUINA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
SUP TNO - CONSTR.	43.276m2 - 157.1m2	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
PROYECTO	FUNCIONAL	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
EDO. DE CONSER.	NUEVO	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
EDAD	0 AÑOS	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
RELACIÓN T/C	0.2755	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
CALIDAD	MEDIA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
NEGOCIACIÓN	----	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
OTRO	SIN EQUIPO	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
IMPORTE UNITARIO	----	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
<b>HOMOLOGACIÓN DE RENTAS</b>				
CARACT.	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
ZONA	USUARIO HABITACIONAL DE PRIMER ORDEN EN LA ZONA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
UBICACIÓN	ESQUINA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
SUP. CONSTRUIDA	157.10 m²	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
PROYECTO	FUNCIONAL	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
EDO. DE CONSER.	NUEVO	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
EDAD	0 AÑOS	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
RELACIÓN T/C	0.2755	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
CALIDAD	MEDIA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
NEGOCIACIÓN	----	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
OTRO	SIN EQUIPO	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
FACTOR HOMOLOGACIÓN / VALOR UNIT HOMOLOGADO		0.95 NO APLICA	0.93 NO APLICA	0.95 NO APLICA
PONDERACIÓN		40%	30%	30%
		<b>VALOR A APLICAR NO APLICAR / m2</b>		



Unidad de Avalúo

**ENFOQUE DE MERCADO**

**3. INFORMACIÓN**

**COMPARACIÓN DE OFERTAS Y/O VENTAS**

CARACT.	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
FECHA	-----	03/03/2010	03/03/2010	03/03/2010	03/03/2010	03/03/2010	03/03/2010
FUENTE	-----	GARDEN BENS INMOBILIARIA DE CV	BANDIN DEL VALLE	GUSTABO MORALES	ALEJANDRO OBREGON	ROSA PEREZ	BARBARA MARTEL
MUNICIPIO	BENITO JUAREZ	BENITO JUAREZ	BENITO JUAREZ	BENITO JUAREZ	BENITO JUAREZ	BENITO JUAREZ	BENITO JUAREZ
COLONIA	NOCHEBUENA	BENITO JUAREZ	BENITO JUAREZ	BENITO JUAREZ	BENITO JUAREZ	BENITO JUAREZ	BENITO JUAREZ
NOMBRE CALLE	DENVER	NAPOLES	NAPOLES	VERTIZ NARVARTE	CIUDAD DE LOS DEPORTES	CIUDAD DE LOS DEPORTES	CIUDAD DE LOS DEPORTES
Nº EXT. / INT.	911/ DPTO 2	81/ NP	S/N / NP	N/P / NP	25 / 102	N/P / 402	17 / 1
ZONA	USUARIO HABITACIONAL DE FIANDES ORDEN EN LA ZONA	HABITACIONAL	HABITACIONAL	HABITACIONAL	HABITACIONAL	HABITACIONAL	HABITACIONAL
UBICACIÓN	ESQUINA	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO
SUP TNO - CONSTR.	43.276m <sup>2</sup> - 157.1m <sup>2</sup>	95m <sup>2</sup> - 95m <sup>2</sup>	100m <sup>2</sup> - 100m <sup>2</sup>	100m <sup>2</sup> - 100m <sup>2</sup>	105m <sup>2</sup> - 105m <sup>2</sup>	190m <sup>2</sup> - 190m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup> - 150m <sup>2</sup>
PROYECTO	FUNCIONAL	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO
EDO. DE CONSER.	NUEVO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO
EDAD	0 AÑOS	2 AÑOS	1 AÑOS	0 AÑOS	0 AÑOS	3 AÑOS	0 AÑOS
RELACIÓN T/C	0.2755	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
CALIDAD	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA	BUENA
NEGOCIACIÓN	-----	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
OTRO	SEMI EQUIPADA	SIN EQUIPO	SIN EQUIPO	SEMI EQUIPADA	SEMI EQUIPADA	EQUIPADA	EQUIPADA
IMPORTE UNITARIO	-----	\$ 17,500	\$ 17,500	\$ 15,500	\$ 17,857	\$ 13,947	\$ 17,667

**HOMOLOGACIÓN DE OFERTAS Y/O VENTAS**

ZONA	USUARIO HABITACIONAL DE FIANDES ORDEN EN LA ZONA	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR						
UBICACIÓN	ESQUINA	MENOR	MENOR	MENOR	MENOR	MENOR	MENOR						
SUP. CONSTRUIDA	157.10 m <sup>2</sup>	MEJOR	MEJOR	MEJOR	MEJOR	MEJOR	MEJOR						
PROYECTO	FUNCIONAL	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR						
EDO. DE CONSER.	NUEVO	MENOR	MENOR	SIMILAR	SIMILAR	MENOR	SIMILAR						
EDAD	0 AÑOS	MENOR	MENOR	SIMILAR	SIMILAR	MENOR	SIMILAR						
RELACIÓN T/C	0.2755	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR						
CALIDAD	MEDIA	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR						
NEGOCIACIÓN	-----	MEJOR	MEJOR	MEJOR	MEJOR	MEJOR	MEJOR						
OTRO	SEMI EQUIPADA	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR						
FACTOR HOMOLOGACION / VALOR UNIT HOMOLOGADO		103	18,033	101	17,739	0.96	14,937	0.97	17,265	1.09	15,216	100	17,587
		POND	17%	POND	17%	POND	17%	POND	17%	POND	17%	POND	17%
<b>VALOR A APLICA \$ 16,800.00 / m<sup>2</sup></b>													

Concepto	Cantidad	Unidad	Valor	Unidad	Sub total
SUPERFICIE VENDIBLE	157.10	m <sup>2</sup>	VALOR UNITARIO A APLICAR \$ 16,800.00	m <sup>2</sup>	\$ 2,639,000.00
VALOR EXCEDENTE (EN SU CASO)		m <sup>2</sup>	VALOR UNITARIO A APLICAR	m <sup>2</sup>	\$ -

**JUSTIFICACIÓN DEL VALOR EXCEDENTE:**

NO APLICA

**RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE MERCADO, VALOR COMPARATIVO DE MERCADO \$ 2,639,000.00**

**DEFINICIÓN DE LOS FACTORES QUE SE EMPLEARON PARA HOMOLOGAR LOS COMPARABLES VS. EL SUJETO EN: TERRENO, RENTAS Y VENTAS:**

**ZONA.** DIFERENCIAS REFERENTES AL ENTORNO DE LOS INMUEBLE (SERVICIOS, EQUIPAMIENTO URBANO, VIALIDADES, ETC.)

**UBICACIÓN.** DIFERENCIA POR LA POSICIÓN QUE GUARDA EN LA MANZANA 1, 2, 3, 4 FRENTES O SIN FRENTE

**FRENTE.** DIFERENCIA POR SI SE TIENE UN FRENTE MENOR AL FRENTE TIPO DE LA ZONA.

**FORMA.** DIFERENCIA POR SI ES DE FORMA REGULAR O IRREGULAR

**SUPERFICIE.** DIFERENCIA EN LA CANTIDAD DE M2.

**TOPOGRAFÍA.** DIFERENCIA EN LA CONFIGURACIÓN TOPOGRÁFICA.

**USO DE SUELO.** DIFERENCIA POR EL USO DEL SUELO OFICIAL.

**NEGOCIACIÓN.** PORCENTAJE EN QUE SE PUEDE LLEGAR A DISMINUIR UNA OFERTA VS. EL CIERRE DE LA OPERACIÓN.

**PROYECTO.** DIFERENCIA EN LA CALIDAD EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y LA FUNCIONALIDAD DE LOS ESPACIOS.

**EDAD.** DIFERENCIAS EN LA EDA D DE LOS INMUEBLES

**ESTADO DE CONSERVACIÓN.** DIFERENCIA POR EL ESTADO FÍSICO QUE APARENTAN LAS CONSTRUCCIONES.

**RELACIÓN TERRENO CONSTRUCCIÓN.** DIFERENCIAS POR LA CANTIDAD DE M2 CONSTRUIDOS VS. M2 DE TERRENO.

**CALIDAD.** DIFERENCIAS EN LA CALIDAD DE LOS ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN.





Nº DE SERVICIO 12345-2010  
 AVALÚO INMOBILIARIO

Unidad de Aval

**RESUMEN PREVIAS A LA CONCLUSIÓN**

- \* LA SUPERFICIE VENDIBLE DEL INMUEBLE CORRESPONDE A LA SUPERFICIE CUANTIFICADA CON LOSA DE CONCRETO,
- \* DEBIDO A QUE LAS COLINDANCIAS SON DEMASIADO EXTENSAS, SE UTILIZARÁ UN ANEXO AL FINAL DEL PRESENTE TRABAJO.
- \* CABE SEÑALAR QUE SIENDO INSUFICIENTE EL MERCADO INMOBILIARIO DE VENTAS EN LA ZONA DE UBICACIÓN, SE HA RECURRIDO A OFERTAS INMOBILIARIAS DE ZONAS SIMILARES A LA DEL BIEN VALUADO.
- \* EN LA ESTIMACIÓN DE VALORES EN CADA UNO DE LOS MÉTODOS DE VALUACIÓN SE CONSIDERAN LOS DATOS OBTENIDOS DE LA OFERTA INMOBILIARIA DE LA ZONA.
- \* EN LA APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE HOMOLOGACIÓN NO SE PIERDE DE VISTA LAS VARIABLES Y CARACTERÍSTICAS INFLUYENTES EN EL VALOR, TALES COMO CALIDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN Y USO DEL INMUEBLE, ASÍ COMO LOS SERVICIOS MUNICIPALES, EQUIPAMIENTO URBANO, USOS Y TENDENCIAS DE SUELO DE LA ZONA.
- \* UNA VEZ ANALIZADOS LOS RESULTADOS DE LOS VALORES TÉCNICOS OBTENIDOS, CONSIDERAMOS QUE EL VALOR POR COMPARACIÓN DE MERCADO ES EL MAS REPRESENTATIVO PARA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.

**V. CONCLUSIONES**

**1. RESUMEN DE VALORES**

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO	\$2,639,000.00
VALOR FÍSICO	\$2,624,524.38
VALOR RESIDUAL	NO APLICA
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTA	NO APLICA

**2. CONCLUSION**

**VALOR COMERCIAL** \$2,639,000.00

DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.

BENITO JUAREZ DISTRITO FEDERAL A 5 de Mayo de 2010

Clave de avalúo: 09001234567812345

**VALUADOR**

**BNCV BANCOVER SERVICIOS, S.A.**  
 Unidad de Avalúos y Servicios Técnicos

**ING. VERÓNICA PÉREZ FIGUEROA**  
 Especialidad en Inmuebles

**ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ.**  
 CONTROLADOR



Nº DE SERVICIO 12345-2010  
 AVALÚO INMOBILIARIO

Unidad de Aval

**DAS Y COLINDANCIAS DEL INMUEBLE**

**MEDIDAS Y COLINDANCIAS:**

**DEL TERRENO:**

AL NORESTE	14.65 m	CON CALLE DENVER
AL SURESTE	14.76 m	CON LOTE DOCE
AL NOROESTE	14.77 m	CON CALLE DBOSTON
AL SUROESTE	14.65 m	CON LOTE DIEZ

SUPERFICIE: 216.38 m<sup>2</sup>                      INDIVISO: 20.00%

**MEDIDAS Y COLINDANCIAS:**

**DEL DEPARTAMENTO:**

AL NORTE	14.27	CON VACIO DE AREA COMÚN
AL SUR	4.75	CON VACIO DE AREA COMÚN
AL SUR	9.80	CON EL DEPARTAMENTO A 503, MEDIANTE MURO MEDIANERO
AL ESTE	14.50	CON PASILLO DE ACCESO
AL OESTE	7.50	CON CUBO DE ESCALERA
AL OESTE	7.50	CON VACIO DE AREA COMUN
AL ARRIBA	-	CON EL DEPARTAMENTO A 501 MEDIANTE MURO MEDIANERO
AL ABAJO	-	CON CUBO DE ESCALERA

**CAJON DE ESTACIONAMIENTO:**

AL NORTE	4.2	CON CAJÓN N° 7
AL ESTE	2.2	CON ÁREA COMÚN
AL SUR	4.2	CON CAJÓN N° 5
AL OESTE	2.2	CON VIALIDAD VEHÍCULAR

Unidad de Avalúo

RAFICO Y CROQUIS DEL INMUEBLE



ENTORNO



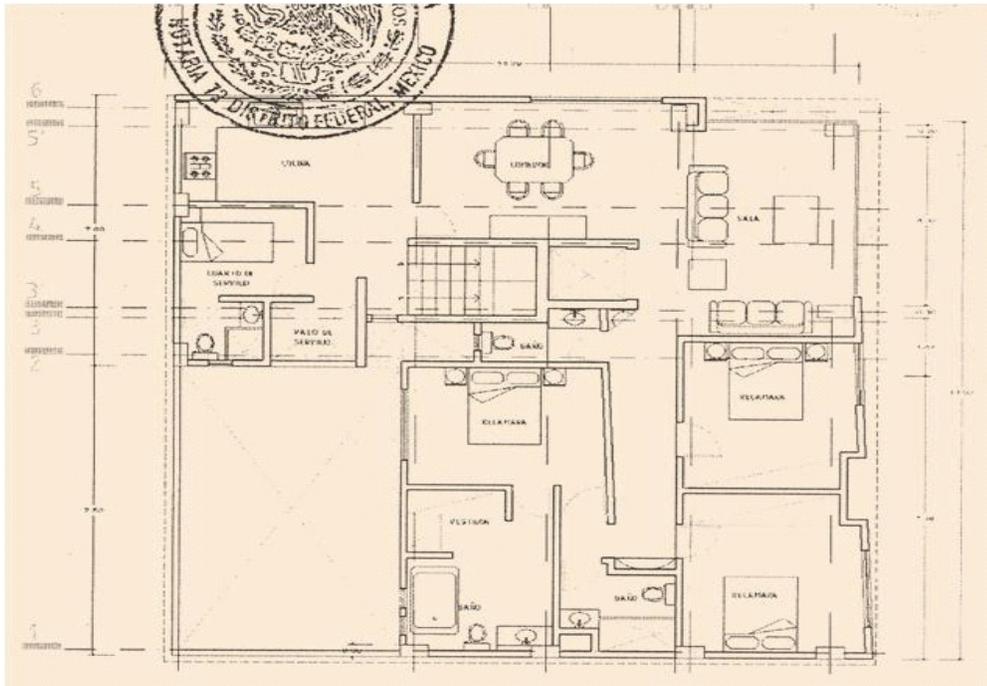
INTERIORES



BAÑO



COCINA



CROQUIS DEL INMUEBLE



No. CRÉDITO: 12345-2010  
 No. DE SERVICIO: SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDÉRELA S.N.C. N° 09005

UNIDAD DE AVALÚO

RECOMENDACIÓN DEL VALUADOR (del AVALÚO INMOBILIARIO con no. de servicio 12345-2010)

NOMBRE DEL SOLICITANTE: SAMUEL VEJARANO GONZALEZ.		FECHA DE AVALÚO: 5 de Mayo de 2010	
UBICACIÓN DEL INMUEBLE			
CALLE:	DENVER	No. INTERIOR	DPTO 2
No. EXTERIOR:	911	C.P.	3710
COLONIA:	NOCHEBUENA	ESTADO:	DISTRITO FEDERAL
DELEGACIÓN:	BENITO JUAREZ		
CALLES LÍMITROFES: ACERA QUE HACE ESQUINA CON LA CALLE DE BOSTON AL NOROESTE Y LA CALLE CLEVELAND AL NORESTE, CIERRA LA MANZANA AL SURESTE CON LA AVENIDA PORFIRIO DIAZ AL SURESTE Y AUGUSTO			
FORMA PARTE DEL PREDIO:	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	ESTADO DEL INMUEBLE:	NUEVO
TIPO DE INMUEBLE: DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO			
MTS.2 TERRENO:	216.38	\$ VALOR M2:	\$1,976.00
		\$ TOTAL TERRENO:	\$427,566.88
VALOR ASEGURABLE:	\$ 1,867,413.88	VALOR COMERCIAL:	\$2,639,000.00
REG. DE CONSTRUCCIÓN:	EN CONDOMINIO	VIVIENDA:	MEDIO
AÑO CONSTRUCCIÓN:	NO TERMINACK	NIVELES:	1
		HABITACIONES:	3
		SÓTANOS:	SIN SÓTANO
EDAD APROXIMADA:	0 años	VIDA REMANENTE:	60 años
		VIDA TOTAL:	60 años
ESTADO DE CONSTRUCCIÓN:	NUEVO	CALIDAD ACABADOS:	MEDIA
MTS.2 CONSTRUCCIÓN:	157.10 m2	VALOR M2:	\$ 14,076.60
		TOTAL CONSTRUCCIÓN:	\$2,211,433.12
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	PERMANENTE	MUROS:	DE CONCRETO EN SÓTANO Y DE BLOCK HUECO EN SUPERESTRUCTURA.
TECHO Y ENTREPISO:	DE LOSAS PLANAS CON BAJADAS DE AGUA PLUVIAL		
TIENE ACCESORIA:	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	GIRO DE ACCESORIA:	ESTÉTICA
ESTACIONAMIENTO:	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	No. DE CAJONES:	2

EN CASO DE CONSTRUCCIÓN:

OBRA TERMINADA:	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	AVANCE DE OBRA %:	100%
PRESUPUESTO \$ :			
PARTIDAS REALIZADAS:			
PARTIDAS PENDIENTES:			

OPINIÓN TÉCNICA:

DE ACUERDO CON LOS REQUERIMIENTOS MÍNIMOS ESTABLECIDOS POR EL ÁREA HIPOTECARIA PARA QUE UNA GARANTÍA SEA SUJETA DE CRÉDITO, SE CONSIDERA ESTA:

(  ) RECOMENDABLE ( ) NO RECOMENDABLE

OBSERVACIONES:  
 USO ACTUAL: SE TRATA DE UN DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO, DE UN SOLO EDIFICIO DE SEIS NIVELES, PLANTA BAJA PARA ESTACIONAMIENTO Y CINCO NIVELES DE DEPARTAMENTOS, UN DEPARTAMENTO POR NIVEL, EL DEPARTAMENTO DE NUESTRO ESTUDIO SE LOCALIZA EN EL TERCER NIVEL DEL EDIFICIO EL CUAL SE DESPLANTA SOBRE UN LOTE DE TERRENO DE CONFIGURACIÓN PERIMETRAL Y TOPOGRAFÍA PLANA CON FRENTE A DOS VÍAS DE CIRCULACIÓN Y CONSTA DE LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA: CUARTO DE SERVICIO CON BAÑO COMPLETO INTEGRADO, COCINA, COMEDOR, ESTANCIA, ACCESO DE ELEVADOR, PASILLO DE DISTRIBUCIÓN, MEDIO BAÑO, TRES RECÁMARAS, UNA DE ELLAS PRINCIPAL CON VESTIDOR Y BAÑO INTEGRADO, CUENTA CON ROOF GARDEN DE USO COMÚN Y ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO PARA DOS AUTOS LOCALIZADO EN PLANTA BAJA CUBIERTOS

OBSERVACIONES Y COMENTARIOS DEL VALUADOR:

EN LAS LOCALIDADES DONDE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN O LAS CONDICIONES DE MERCADO SE CONTRAPONGA A ESTOS REQUERIMIENTOS, CADA CASO SERÁ ANALIZADO Y PODRÁ AUTORIZARSE EXCEPCIONALMENTE.

FORMULO:

REVISO:

VALUADOR : ING. VERÓNICA PÉREZ FIGUEROA  
 SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL S. N. C.  
 REGISTRO: 456456

FUNCIONARIO: ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ.  
 CARGO: CONTROLADOR  
 REGISTRO SHF: 123123

# CONCLUSIONES

## CONCLUSIONES.

Las instituciones encargadas de regular y ordenar los procesos de créditos tanto para la construcción de viviendas y para la compra individualizada, tienen como fin ser responsables de la correcta elaboración de avalúos y a su vez tienen el derecho de imponer sanciones en caso de que haya omisiones a las reglas establecidas.

A través de la práctica las personas que se especializan en la elaboración de avalúos cuentan con el criterio necesario para aplicar las normativas en cada trabajo.

Las normativas y referencias, tienen como objetivo regular y determinar las bases para que los servicios se realicen de manera clara y transparente.

No obstante este trabajo introduce al lector a un buen entendimiento, práctico y sencillo, para la elaboración de avalúos.

Un avalúo para fines bancarios principalmente se utiliza para obtener un crédito por la institución bancaria solicitada, el propósito es reflejar los datos del bien inmueble valuado, estableciendo los valores de mercado que haya en la zona, de acuerdo a las características que el inmueble sea objeto, en este se considera la superficie de construcción, instalaciones especiales, Ubicación del inmueble, estado de conservación, edad, vías de acceso, etc.

Lo que a su vez determina el valor por medio de un estado analítico que se representa en el ejemplo práctico que en este trabajo se reporta

Por otro lado un avalúo Fiscal, tiene como objetivo determinar la base gravable para el pago de impuesto a Tesorería del Distrito Federal y a diferencia del avalúo bancario este se rige por las normas de Tesorería, y va a detalle con la clasificación del bien inmueble para su pago de impuesto. Además sirve para fines de escrituración que todo inmueble debe someterse para comprobar la operación de compra venta.

Este manual pretende servir a los lectores para tener una base en la elaboración de avalúos toda vez que represente de manera clara y objetiva las normas que las instituciones establezcan para la elaboración de avalúos, no sin mencionar que dichas normas cambian de acuerdo a las nuevas exigencias que emita el Gobierno y las Instituciones bancarias, a lo cual se tendrán que adaptar los lineamientos para la elaboración de avalúos.

# BIBLIOGRAFÍA

## BIBLIOGRAFÍA.

### ➤ LIBROS

1. **Eduardo Escudero Gómez.** Manual Práctico de Valuación Inmobiliaria Mediante un Formato Automatizado de Avalúo, Tesina. Octubre 2006.
2. **Fernando Zeus Osorio Zúñiga.** Determinación de Valor de Venta para 304 lotes en la Colonia del Sol, Utilizando la Valuación Inmobiliaria. Tesis, México 1997.
3. **Sociedad Hipotecaria Federal.** Reglas de Carácter General que establecen la metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda. Abril 2006.
4. **Código Financiero.** Diciembre 2007.
5. **Manual de Tesorería del Distrito Federal.** Mayo 2005.
6. **Gómez Velázquez Juan Antonio,** Apuntes sobre valuación Inmobiliaria México D.F.
7. **Axel Velázquez Vargas,** Formato de Avalúo Fiscal con Referencia a la Normatividad de la Tesorería del Distrito Federal, 2010.

### ➤ PÁGINAS WEB.

1. <http://www.bibliojuridica.org/libros/2/956/11.pdf>
2. <http://nuevoportal.shf.gob.mx/sobreshf/Paginas/sobreshf.aspx>
3. <http://www.metroscubicos.com/?gclid=COijj9HOrZcCFRIfDQod6Ho8jQ>