



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ESTUDIO DE POSGRADO
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA



**“ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO EN LA ZONA PONIENTE
DEL MUNICIPIO DE CUAUTLA, EDO. DE MORELOS”**

TESINA
PARA OBTENER EL TITULO DE
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

REALIZADA POR:
ARQUITECTO CARLOS ALBERTO CASTILLO BETO

DIRIGIDA POR:
MTRO. LORENZO BARRAGÁN ESTRADA
SINODALES
DR. DANIEL SILVA TROOP
DR. IGNACIO KUNZ BOLAÑOS
ARQ. MAURICIO GUTIERREZ ARMENTA
DR. FERNANDO GREENE CASTILLO



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 AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
ESTUDIOS DE POSGRADO

“ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA”

“ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO EN LA ZONA PONIENTE
DEL MUNICIPIO DE CUAUTLA, EDO. DE MORELOS”

ARQUITECTO CARLOS ALBERTO CASTILLO BETO

DIRECTOR DE TESIS
MTRO. LORENZO BARRAGÁN ESTRADA
SINODAL
DR. DANIEL SILVA TROOP
SINODAL
DR. IGNACIO KUNZ BOLAÑOS
SINODAL
ARQ. MAURICIO GUTIERREZ ARMENTA
SINODAL
DR. FERNANDO GREENE CASTILLO



INDICE

I.- Introducción

- Propósito
- Justificación

II.- Antecedentes

- Municipio de Cuautla, Morelos
- Marco Urbano de la zona poniente del Municipio de Cuautla, Morelos

III.- Generalidades de la evaluación

- Definición de valor
- Definición del avalúo
- Costo, valor y precio

IV.- Generalidades de la zona de estudio.

V.- Análisis y apreciación de los valores del suelo.

Conclusión

Bibliografía



Dedicatoria

A DIOS, POR DARME LA VIDA, POR HABERME ILUMINADO TODO ESTE TIEMPO DE ESFUERZO. SOBRE TODO
POR TODA LA MARAVILLOSA FAMILIA QUE ME DIO, SANDRA Y CATALINA, LAS QUIERO MUCHO.

A MIS PADRES, QUE ME HAN IMPULSADO A SUPERARME SIEMPRE.

A MI ESPOSA SANDRA, POR SU APOYO Y COMPRENSIÓN,

A MI HIJA CATALINA, EL AMOR DE MI VIDA

A MIS MAESTROS POR SU DEDICACIÓN Y ENSEÑANZA.

GRACIAS A TODOS, QUE DIOS LES BENDIGA.....



I INTRODUCCIÓN



En la valuación inmobiliaria es la técnica donde se obtiene una estimación de valor de una propiedad comparando el bien que se valúa, su objetivo es estimar el valor de mercado de la propiedad; en forma técnica los trabajos de valuación inmobiliaria se iniciaron a finales del siglo pasado, exclusivamente con fines de tributación predial, cuando se establecieron las bases para el catastro de la ciudad de México.

Dentro del proceso de valuación inmobiliaria, intervienen un sin número de variables y elementos que son necesarios al momento de determinar un valor de un bien inmueble.

Los valores del suelo que se investigaron representan el rango más probable del valor del suelo por regiones. A partir de este rango se puede llegar a un estimado de valor de mercado, donde las principales características que se llevan a cabo para determinar su valor corresponden a las físicas del predio, su ubicación en la zona y condiciones de equipamiento y de servicios de cada una de las regiones.

Hoy en día el mercado inmobiliario ha sido muy disperso; al momento con este estudio se pretende integrar las principales características que afectan el valor, permitiendo con ello llegar a un valor del suelo por regiones mejor fundamentado y con mayor precisión.

En base a las cédulas de análisis se podrá optimizar el método de mercado que permita conocer de forma más real y menos subjetiva, los valores de suelo de la zona norponiente del Municipio de Cuautla, Morelos.



PROPÓSITO

El desarrollo de este proyecto se fundamenta en conocer y determinar el análisis del valor del suelo en la zona norponiente del Municipio de Cuautla, Estado de Morelos, como objeto principal es conocer y estimar el valor del suelo, en donde el desarrollo urbano de la zona en la actualidad establece una estructura urbana irregular; es decir que se caracteriza por un padrón de asentamientos diversos y algunas zonas con equipamientos completos e incompletos, lo que genera una diversidad del valor del suelo en la zona norponiente del Municipio.

Con respecto al desarrollo urbano del Municipio en términos generales se ha caracterizado un crecimiento acelerado en la zona norponiente y norte de la ciudad, mismo que ha sido una urbanización dispersa con la falta de equipamiento urbano y una mala organización en la traza urbana; a todo ello se puntualiza este estudio para un rango de análisis y algunos factores para determinar el valor del suelo en las regiones de estudio.

Por lo anterior y en base al antecedente de la tabla de valores del suelo del Catastro Municipal, y a la investigación de campo se procede a un análisis de las características urbanas que se presentan en la zona, para así otorgar una apreciación de los valores de las siguientes colonias y que en este análisis se determinaran por regiones.



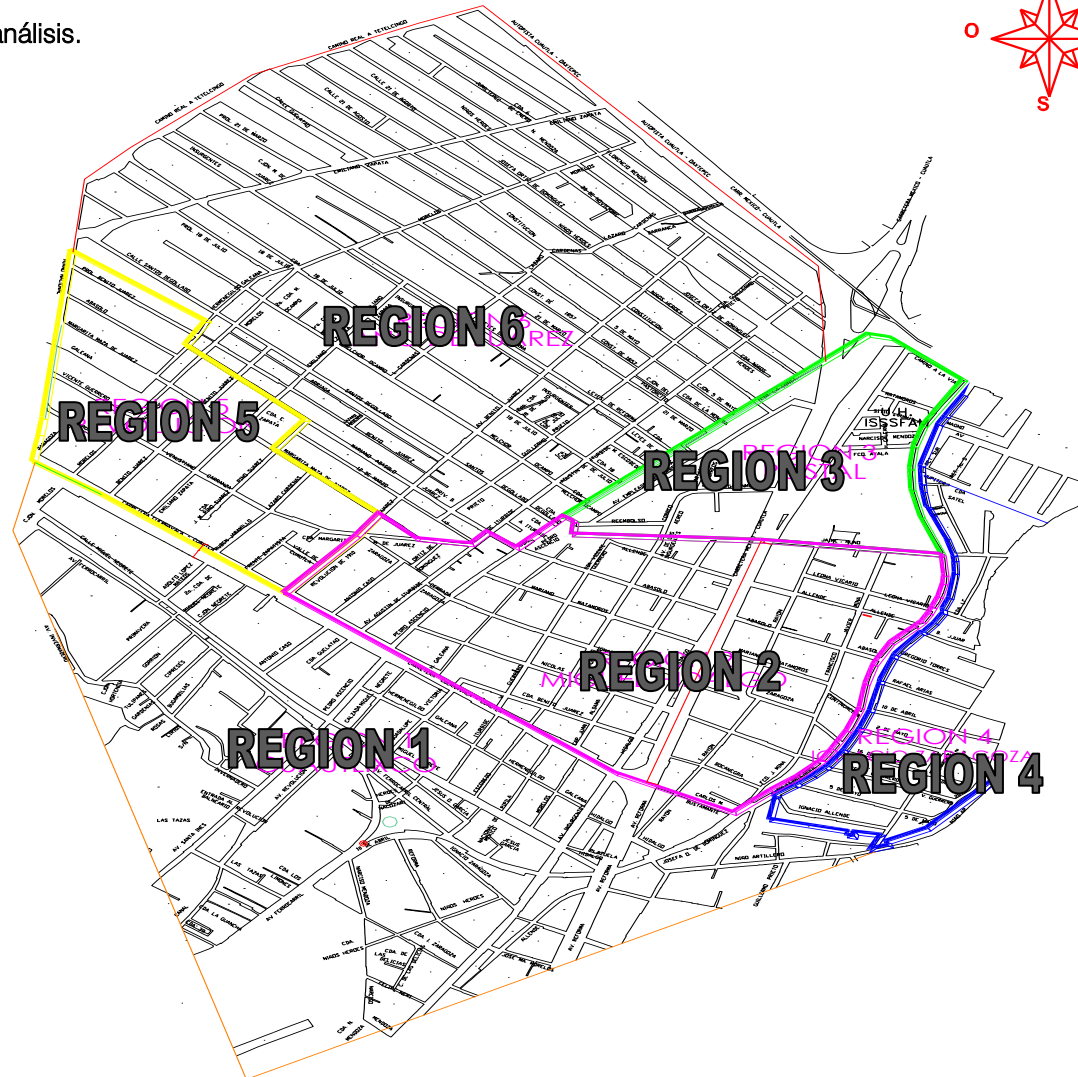
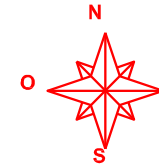
Identificación de las regiones de analices. ⁽¹⁾

No. de Región	Región	Manzanas por Región	Superficie de área privativa
01	CUAULIXCO	70	673,631.85 m ²
02	MIGUEL HIDALGO	60	341,118.11 m ²
03	POSTAL	13	133,391.64 m ²
04	IGNACIO ZARAGOZA	30	135,874.65 m ²
05	REVOLUCIÓN	21	173,061.00 m ²
06	AÑO DE JUAREZ	129	802,353.75 m ²

(1) FUENTE: DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUAUTLA, MOR. (PLANOS Y ORTOFOTOS 2010)



Polígonos de las regiones de análisis.





JUSTIFICACIÓN

La zona norponiente del Municipio de Cuautla, Estado de Morelos, se encuentra limitada por vialidades de importancia (ver imagen 01), y por el trazo urbano existente se ha destinado la zona al uso habitacional, equipamientos urbanos y centro de comercio urbano

Por todo ello, y a los cambios urbanos en la actualidad, la zona ha presentado cambios en la propiedad inmobiliaria, generando un debate al mercado de suelo; con este proyecto de análisis se establece una escala de valores de suelos de manera proporcional y equitativa, donde permitirá llegar a un valor mejor fundamentado y con mayor precisión, y poder perfeccionar el método de comparación de mercado.

El análisis de valor del suelo en la región es en base a las cédulas de investigación, en donde facilite la viabilidad de un análisis de valor del suelo, mediante los componentes técnicos y de mercado; así mismo se involucre a varias disciplinas en su análisis y valoración; en donde obedece a condiciones de los factores que intervienen en el análisis general y que son:

- Estado actual de la propiedad
- Potencial de desarrollo del predio dentro del entorno
- Mercado inmobiliario de la zona
- Factores que se consideran para el análisis de un predio como son:



Factor de zona (FZo): Se refiere a la importancia de la vialidad que permite el acceso al predio, para la aplicación de este factor se entenderá por, calle moda, aquella cuyas características de tráfico vehicular, anchura, calidad de carpetas, mobiliario urbano de aceras y camellones, se presenta con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el inmueble.

Factor de ubicación (FUb): Factor que influye en el valor unitario medio correspondiente al área o corredor de valor en su aplicación a un predio, en función de la posición del mismo en la manzana que se ubica.

Factor de vecindad (FVe): Es la estructura urbana y de mercado que forma el contorno o territorio que rodea a los bienes sujetos a valorar, teniendo características homogéneas físicas, económicas sociales, políticas y jurídicas.

Factor de frente (FFr): factor que influye en el valor unitario del área o corredor de valor al aplicarse a predios con menor frente del que autorizan los reglamentos correspondientes.

Factor de superficie. (FSu): factor que afecta al valor unitario del área o corredor, al aplicarse a un predio mayor de dos veces la superficie del lote moda, para la determinación de este factor se entenderá por, **Lote moda**, al lote cuyo tamaño se repite más en el área o en el corredor de valor.

Factor de forma: se refiere a la forma del terreno a valorar, cuando el terreno tiene una forma regular, sin que su fondo exceda tres veces el frente.

Terreno regular: cuadrado o rectangular.



Por lo anterior se trata de analizar el espacio físico del suelo de acuerdo a sus características las cuales la traducen en ventajas y desventajas; el valor está sometido a las contingencias propias del mercado y externas a él, con respecto a otros espacios considerados dentro del equipamiento que lo rodea evidentemente en función de las cualidades mayores y el mejor aprovechamiento del suelo el valor tiende a ser más alto.

En el contexto de la *“Teoría de la Renta del Suelo Urbano por Samuel Jaramillo”*, ⁽²⁾ nos indica que de cada lugar concreto en una ciudad, y por tanto cada lote de terreno, tiene potencialidades diversas de sostener procesos de consumo de espacio construido. Estas diferencias no dependen en principio ni del propietario del terreno, ni del constructor, ni del usuario final de manera individual: están asignadas por un proceso global que escapa al control de cada uno de estos agentes.

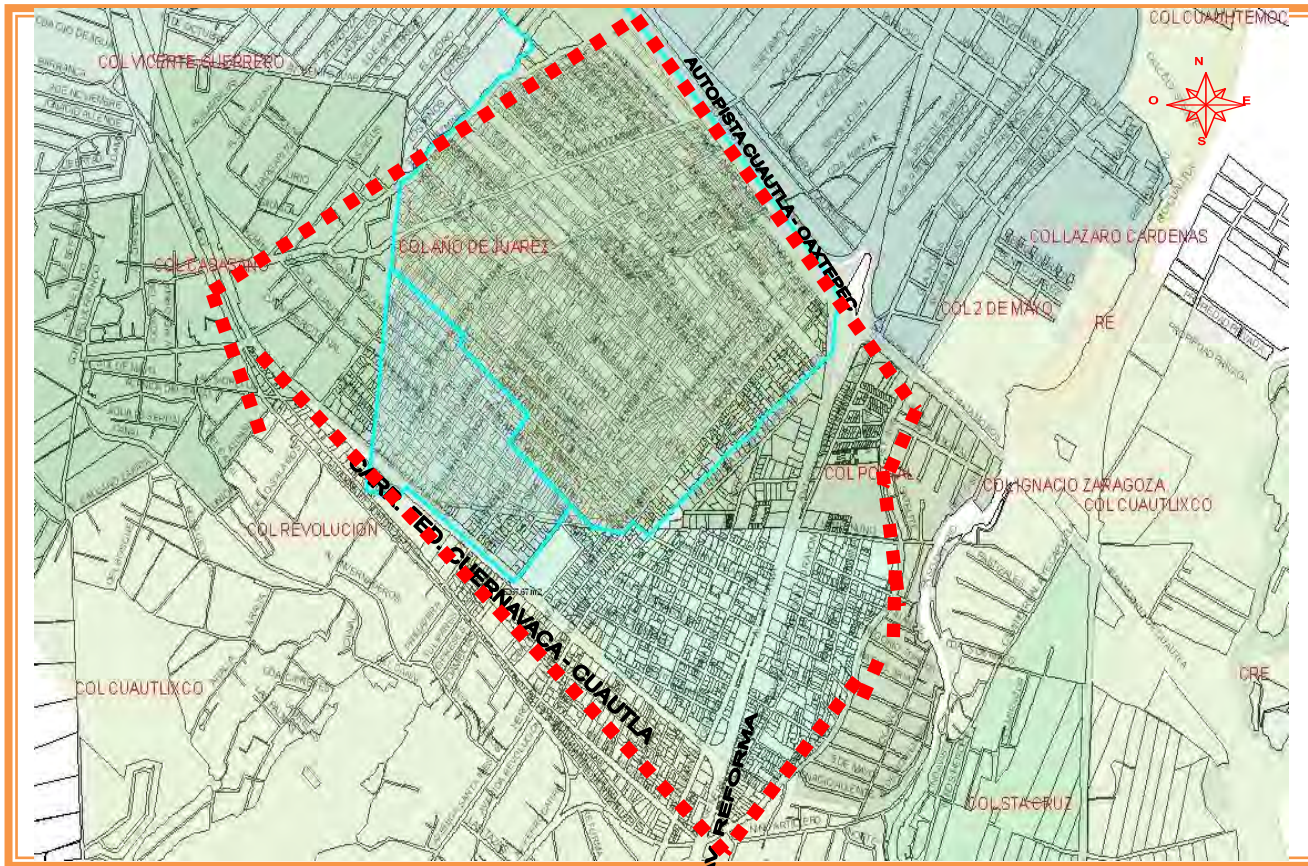
La reflexión que encuentra los determinantes del uso del suelo por fuera del propio mercado resuelve un equívoco y una tautología recurrente, que consiste en sostener que son los precios del suelo los que determinan la localización de las actividades urbanas; sin embargo, es el precio del suelo lo que se quiere explicar cuando se estudia su mercado. Ahora bien, Samuel Jaramillo advierte que no hay una causalidad unilateral: los precios del suelo cumplen un papel importante como mecanismo de modulación de las convenciones urbanas, en este sentido, su lógica realimenta el proceso de asignación convencional de usos de los diferentes terrenos de la ciudad.

(2) HACIA UNA TEORÍA DE LA RENTA DEL SUELO URBANO, POR JARAMILLO GONZALEZ, SAMUEL. SEGUNDA EDICIÓN REVISADA Y AMPLIFICADA. BOGOTÁ: UNIVERSIDAD DE LOS ANDES. EDICIONES UNIANDES, 2009.



El trazo de la zona de análisis son con las siguientes colindancias, hacia el norte con la Autopista Cuautla – Oaxtepec, al sur con la carretera Fed. Cuernavaca – Cuautla, oriente con la Av. Reforma y hacia el poniente con la limitación física mediante barranca con el ejido de Casasano.

IMAGEN 1





II. ANTECEDENTES



MUNICIPIO DE CUAUTLA, MORELOS

El municipio se encuentra en la zona oriente del estado de Morelos, localizado en las coordenadas geográficas extremas 18°49' N de latitud y 99°01' O de longitud, a una altura aproximada de 1,330 msnm.

Durante la época colonial el territorio pasó a formar parte de las tierras concedidas a Hernán Cortes por sus servicios a la corona española en 1529, por lo que, Oaxtepec, Yautepec y Yecapixtla pasaron a ser las principales cabeceras.

Con la llegada de los españoles al territorio Morelense también llegaron los ingenios azucareros y la religión católica con las tres diferentes órdenes religiosas a evangelizar que son: los Franciscanos, Dominicos y Agustinos. Esto llevó al desalojo de tierras indígenas para la construcción de haciendas azucareras y conventos, lo que trajo cambios en el territorio de Cuautla; el auge de la caña de azúcar se debió principalmente a las condiciones naturales como el clima cálido, el sistema de regadío, el recurso humano y la cercanía con el mercado de la ciudad de México.

A los principios de los setentas fue un periodo muy importante a nivel estado debido a impulso del desarrollo industrial, lo que incrementó las tasas de crecimiento poblacional. La migración ha provocado un desarrollo urbano polarizado provocando asentamiento humanos irregulares en zonas agrícolas de temporal de alta productividad generando conflictos sobre la tenencia de la tierra y la demanda de los servicios básicos.



Finalmente en las últimas décadas, en el territorio del Municipio de Cuautla, puntualmente en la zona poniente, análisis de este tema, se ha transformado de uso agrícola a suelo urbano, de acuerdo a los procesos naturales y sociales que han ocurrido.

MARCO URBANO

El Municipio está integrada por dos Zonas Conurbadas Intermunicipales decretadas: la primera denominada CAYA, por las siglas de los Municipios que la conforman, Cuautla, Ayala, Yecapixtla y Atlatlahuacan; y la segunda Oaxtepec, Cocoyoc y Paraíso de América, en la que se conurban localidades de los Municipios de Yautepec, Tlayacapan y Atlatlahuacan. Ambas zonas conurbadas se encuentran físicamente integradas por un continuo urbano entre la localidad de Cocoyoc y la ciudad de Cuautla, a través de la carretera federal Cuernavaca-Cuautla.

En los últimos diez años el Municipio de Cuautla, ha presentado un acelerado crecimiento urbano, con una tasa anual del 7%, ya que pasó de ocupar 2,200 Ha en el año 1995 a 4,435 en el año 2005 de suelo urbano consolidado. ⁽⁴⁾

Es importante señalar que algunas zonas de crecimiento no reúnen las condiciones necesarias para un desarrollo urbano sustentable, en virtud que no presentan la infraestructura básica, como el abasto de agua potable, falta de drenaje, entre otros servicios básicos; Por tal motivo, la tendencia de crecimiento sin la intervención de políticas públicas más restrictivas, proyectan, un alto grado de dispersión de la población y con ello mayor pérdida de servicios ambientales y de recursos económicos.

(3) Fuente, Programa Intermunicipal de Desarrollo Urbano de Cuautla.



La imagen número 2 se observa que el proceso del crecimiento urbano comienza con la ocupación de predios por lo general agrícolas de temporal en desuso, que se incorporan a las zonas urbanas, edificando viviendas de un nivel con materiales perecederos o sin acabados, posteriormente se lleva a cabo la urbanización a través de la dotación de servicios básicos como luz, agua potable, pavimentación y drenaje, y por último se establece la planeación correctiva, donde se proponen obras y acciones, así como la asignación de valores de suelo.



IMAGEN 02.- FOTOGRAFÍA AÉREA, CRECIMIENTO URBANO, Fuente: Catastro del Municipio de Cuautla, Morelos.



En lo que se refiere al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la entidad, se define como el instrumento que tiene por objeto regular e inducir el uso del suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr la protección al medio ambiente y la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales; por lo anterior y en base a la investigación de campo se observa que el crecimiento urbano ha llevado un desarrollo desequilibrado con servicios urbanos incompletos, y una traza urbana desordenada.

Los factores que demeritan el valor del suelo en la zona derivan de un patrón por la falta de la aplicación de la normatividad del programa antes citado, en donde el mercado inmobiliario ha sido muy disperso por la falta de acciones de manera coordinada entre la autoridad y la sociedad civil; por todo ello es de suma importancia la realización de un programa parcial en la zona poniente de la ciudad, derivando con ello conducir el desarrollo urbano de manera ordenada, construyendo equipamiento e infraestructura que mejore las condiciones de vida de los habitantes y fortalezca en mercado inmobiliario en la región.

En el marco urbano, determina, antecedentes sobre los conceptos de valor de la tierra, en donde se plantea algunas teorías socioeconómicas que se han desempeñado en el desarrollo de las ciudades, donde el valor de la tierra en las ciudades responde, a los siguientes conceptos:

- Distancia al punto máximo de valor
- Cantidad de urbanización
- Estatus de la colonia
- Uso del suelo predominante
- Intensidades de uso predominante.



III. GENERALIDADES DE LA VALUACIÓN.



La palabra valor ha ido adquiriendo significados diferentes en la historia de la economía. Ya en la antigüedad Aristóteles distinguía entre el llamado valor de uso de un objeto, que es aquella utilidad o beneficio que presta a su propietario, y el valor de cambio, que puede definirse como la cantidad de alguna otra mercancía, usualmente la que se utiliza como dinero, por la que puede intercambiarse dicho bien.

Para adentrarnos al desarrollo de la apreciación de los valores de suelo, entenderemos que el concepto de valor procede del vocablo latino **Valoris** que significa el grado de utilidad, o actitud de las cosas para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar; entre otras definiciones que son:

Valor: Es la equivalencia de un bien material en moneda de cuño corriente

Valor: Es el precio más alto estimado en términos de dinero que una propiedad puede producir al ser puesta a la venta en un mercado abierto y comercializada dentro de un tiempo razonable para encontrar un comprador.

Valor: Estimación monetaria que se le adjudica a un bien mueble, objeto o servicio, por sus cualidades y características.

En lo que refiere al valor del suelo, se define el Valor actual del ingreso neto que pueda obtenerse efectuando las inversiones necesarias para dedicar el suelo a su utilización óptima.



DEFINICIÓN DE AVALUO

De manera general la valuación es un proceso de estimación. Un estimado de valor puede ser interpretado en la más amplia acepción, como la respuesta a una necesidad, bajo condiciones y circunstancias específicamente establecidas.

Los objetivos varían considerablemente y requieren de la aplicación de métodos y técnicas diferentes de valuación; entre otras palabras, el método es controlado por el objetivo de la valuación, ya que esta no constituye una finalidad en sí; el problema no radica en el hecho de establecer el valor, sino que hay que encontrar un valor o una serie de valores para un propósito determinado.

Para efectos de avalúos se entenderá por:

Valores Unitarios del Suelo: Es al valor expresado en pesos por metro cuadrado, enlistados y organizados en una tabla por área y corredor de valor,

Área de valor. Al grupo de manzanas con características similares en infraestructura, equipamiento urbano, tipo de predios y dinámica inmobiliaria.

Corredor de valor. Al conjunto de inmuebles que por las características de uso al que se destinan, principalmente no habitacional (tales como: comercial, industrial, servicios, oficinas, entre otros y/o mixtos), y cuyo frente o frentes colindan con una vialidad pública de la región.



Factores de eficiencia del suelo. A los méritos y deméritos que se puedan aplicar a la revisión del valor del terreno según sus características, una vez determinado el valor de referencia que le corresponde.

Valor Catastral: es el valor que tiene un bien inmueble para efecto de cálculo del pago del impuesto predial.

Valor Comercial: Se entiende como la cantidad más alta, expresada en términos monetarios, mediante la cual se intercambiaría un bien en el mercado corriente de bienes, entre un comprador y un vendedor que actúan sin precios y ventajas de uno y otro, en un mercado abierto y competido, en las circunstancias prevaecientes a la fecha del avalúo y en un plazo razonable de exposición.

Es el resultado del análisis de por lo menos tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado, Es el equivalente a valor justo de mercado.

Valores de Mercado: Es el resultado homologado de una investigación de mercado de bienes comparables al del estudio. Dicho mercado debe ser, preferentemente, sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda; así mismo es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir de del análisis y comparaciones de bienes iguales o similares al bien objeto de estudio, que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado inmobiliario.



COSTO, VALOR Y PRECIO

De manera de consulta en el libro “El Avalúo de Los Bienes Raíces / Antonio Antuñano Iturbide / Editorial Limusa – 2008, pag. 21”, el concepto valor lo generaliza de la siguiente manera, que a la letra dice:

Es la cantidad en dinero que se estima que tiene en el mercado un inmueble (u otro producto) y que puede diferir el precio que se pague por él, ya sea un precio bajo o alto, e independiente del costo, ya sea que haya costado más o menos de la cantidad en que podría venderse.

El **costo**, es la cantidad de dinero que se necesita para fabricar un bien o artículo. En el caso de bienes raíces, la cantidad de dinero que se necesitó para construir determinado inmueble.

Precio, es la cantidad de dinero que se paga por determinado producto.

Si el precio sube, entonces la demanda disminuye y la oferta aumenta.

Si el precio baja, la demanda aumenta y la oferta disminuye.



IV. GENERALIDADES DE LA ZONA DE ESTUDIO



En base a la investigación de campo el estatus de las regiones se considera algunas en crecimiento y el resto consolidadas con servicios completos; a continuación se detallan la generalidad con que cuenta cada una de las regiones.

No. de región	Región	Infraestructura en la zona	Cercanía a vías de comunicación de importancia	Uso del suelo predominante
01	CUAUTLIXCO	Completa	con Av. Reforma e Insurgentes	Mixto
02	MIGUEL HIDALGO	Completa	con Av. Reforma e Insurgentes	Mixto
03	POSTAL	Completa	con Av. Reforma e Insurgentes	Mixto
04	IGNACIO ZARAGOZA	En desarrollo	-	Mixto
05	REVOLUCION	En desarrollo	con carr. Cuautla-Cuernavaca	Mixto
06	AÑO DE JUAREZ	En desarrollo	-	Mixto



Infraestructura de la zona

REGIONES	ENERGIA ELECTRICA ⁽⁴⁾	AGUA POTABLE ⁽⁵⁾	DRENAJE ⁽⁵⁾	PAVIMENTO ⁽⁶⁾	ALUMBRADO PUBLICO ⁽⁶⁾
01 CUAUTLIXCO	100%	100%	100%	100%	100%
02 MIGUEL HIDALGO	100%	100%	100%	100%	100%
03 POSTAL	100%	100%	100%	100%	100%
04 IGNACIO ZARAGOZA	100%	100%	100%	100%	100%
05 REVOLUCION	90%	90%	90%	90%	90%
06 AÑO DE JUAREZ	75%	70%	75%	75%	75%

⁽⁴⁾ Fuente. Comisión Federal de Electricidad, Región Centro Cuautla.

⁽⁵⁾ Fuente. Sistema Operador del Sistema de Agua Potable y Saneamiento del Municipio de Cuautla, Mor.

⁽⁶⁾ Fuente. Dirección Municipal de Desarrollo urbano y Obras Públicas del Municipio de Cuautla, Mor.



ESTATUS DE LAS REGIONES

Clasificación

Cada una de las regiones se analizará en base al ciclo urbano que se encuentra.

Media.- Áreas urbanas, con servicios completos y equipamiento urbano, propiedad inmobiliaria con proyectos definidos funcional y de calidad, cercanía al centro de vías de importancia, con uso del suelo habitacional y/o mixto, y con nivel socio económico medio.

Popular.- Áreas intermedias de valor medio bajo, la propiedad inmobiliaria sin proyecto arquitectónico parcialmente definido, con uso del suelo eminentemente habitacionales y/o mezcla de usos, servicios semicompletos.

Semirural.- El territorio no urbano de las regiones de valor bajo, con usos del suelo que están iniciando su incorporación al área urbana, la mayor parte o destinadas a la limitación del crecimiento urbano.

Corredor de Valor Regional: Áreas urbanas, con servicios completos, usos del suelo preponderadamente comercial y de servicios, nivel socio económico medio, inmuebles colindantes con una unidad pública, que por su actividad económica repercute en un mayor valor comercial del suelo.



Corredor de Valor Local.- áreas urbanas con servicios completos, equipamiento urbano con diversas escalas, uso del suelo netamente comercial y servicios locales, nivel socio económico medio.

Desarrollo de la identificación del análisis del valor del suelo.

Para conocer las características de cada una de las regiones se deriva un análisis para cada una de las regiones, y está en función de las siguientes variables.-

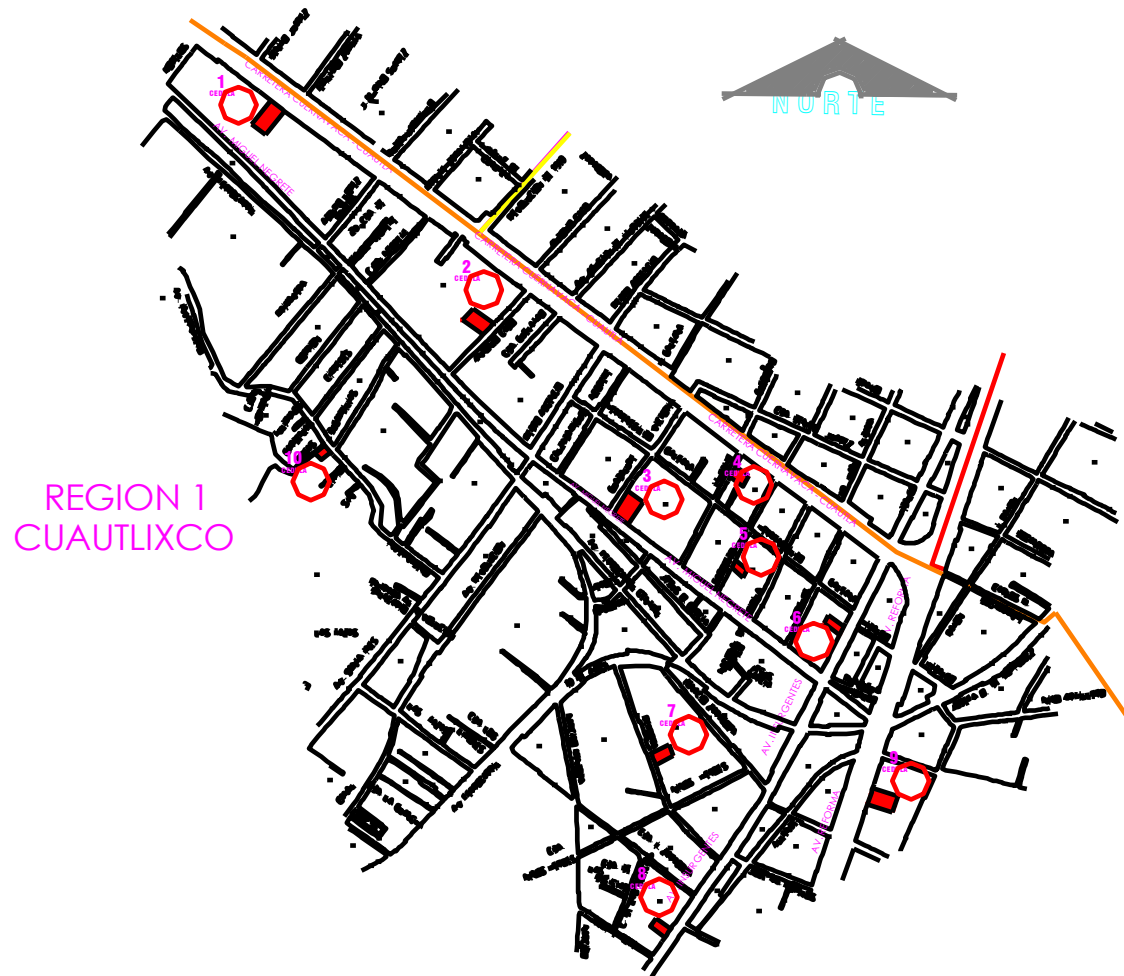
- Condiciones físicas de la zona.
- Medio natural de la zona
- Uso del suelo predominante
- Intensidades de uso predominante
- Vías de comunicación importantes cercanas o alejadas, se considera las avenidas principales de acceso a la zona de estudio y calles secundarias, tomando en cuenta los anchos de las mismas, el número de carriles, si es de uno o dos sentidos; debiendo indagarse la importancia que tiene esta arteria dentro del conjunto vial de la zona.
- Cantidad de infraestructura o urbanización en la zona, la urbanización conduce a un incremento en el valor del suelo.
- Distancia al punto de máximo valor o de mayor accesibilidad.
- Localización en relación al área de mayor valor de la zona.
- Nivel socioeconómico, nivel de ingresos general de los habitantes de una colonia o región influye directamente en el valor del lote, siendo el criterio general:



V. ANÁLISIS Y APRECIACIÓN DE LOS VALORES DEL SUELO.



REGION 1, CUAUTLIXCO
Referencias de análisis del valor del suelo





UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ESTUDIO DE POSGRADO
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

REGION 1, CUAUTLIXCO
Cédulas de investigación

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO																				
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN																		
REGION CUAUTLIXCO LOTE MODA DE LA REGION 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO CARR. CUAUTLA-CUERNAVACA No. 283 CEDELA No. 1 REGION 1 SUPERFICIE 500.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 15.00 m ² USO DEL SUELO DE LA REGION ZONA HAB. DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS MOJA: 2 DE 2																				
DATOS TÉCNICOS																				
valor unitario del suelo de la zona																				
SUPERFICIE DEL TERRENO 500.00 m ² FRENTE EL TERRENO 15.00 m ² FONDO DEL TERRENO 33.33 OFERTA \$2,750,000.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA \$5,500.00	\$5,500.00																			
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th>FZONA</th> <th>FUBICAC</th> <th>FFORMA</th> <th>FFRENTE</th> <th>FTOPOGRAF</th> <th>FVICINIDAD</th> <th>FRESULTANTE</th> <th>VALOR UNITARIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$5,500.00</td> <td>0.75</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.94</td> <td>\$5,276.83</td> </tr> </tbody> </table>	VALOR UNITARIO DE ZONA	FZONA	FUBICAC	FFORMA	FFRENTE	FTOPOGRAF	FVICINIDAD	FRESULTANTE	VALOR UNITARIO	\$5,500.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.94	\$5,276.83		
VALOR UNITARIO DE ZONA	FZONA	FUBICAC	FFORMA	FFRENTE	FTOPOGRAF	FVICINIDAD	FRESULTANTE	VALOR UNITARIO												
\$5,500.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.94	\$5,276.83												
<p>FACTORES DE HOMOLOGACIÓN: Se refiere a la relación entre el valor unitario de la zona y el valor unitario del terreno, considerando los factores de ajuste.</p> <p>FACTORES DE UBICACIÓN: Se refiere a la relación entre el valor unitario de la zona y el valor unitario del terreno, considerando la ubicación del terreno.</p> <p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a la relación entre el valor unitario de la zona y el valor unitario del terreno, considerando la forma del terreno.</p> <p>FACTORES DE FRENTE: Se refiere a la relación entre el valor unitario de la zona y el valor unitario del terreno, considerando el frente del terreno.</p> <p>FACTORES DE FONDO: Se refiere a la relación entre el valor unitario de la zona y el valor unitario del terreno, considerando el fondo del terreno.</p> <p>FACTORES DE VICINIDAD: Se refiere a la relación entre el valor unitario de la zona y el valor unitario del terreno, considerando la proximidad a las calles y servicios.</p>																				
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN																				
CEDELA 1	SUPERFICIE DE TERRENO 500.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO \$ 5,276.83 VALOR TOTAL DEL TERRENO \$ 2,638,416.67	REGION 1 \$5,276.83																		

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO																				
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN																		
REGION CUAUTLIXCO LOTE MODA DE LA REGION 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO CARR. CUAUTLA-CUERNAVACA No. 283 CEDELA No. 2 REGION 1 SUPERFICIE 400.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 12.00 m ² USO DEL SUELO DE LA REGION ZONA HAB. DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA ZONA HAB. DE USOS MIXTOS MOJA: 2 DE 2																				
DATOS TÉCNICOS																				
valor unitario del suelo de la zona																				
SUPERFICIE DEL TERRENO 400.00 m ² FRENTE EL TERRENO 12.00 m ² FONDO DEL TERRENO 33.33 OFERTA \$1,000,000.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA \$2,500.00	\$2,500.00																			
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th>FZONA</th> <th>FUBICAC</th> <th>FFORMA</th> <th>FFRENTE</th> <th>FTOPOGRAF</th> <th>FVICINIDAD</th> <th>FRESULTANTE</th> <th>VALOR UNITARIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$2,500.00</td> <td>0.75</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.94</td> <td>\$2,395.83</td> </tr> </tbody> </table>	VALOR UNITARIO DE ZONA	FZONA	FUBICAC	FFORMA	FFRENTE	FTOPOGRAF	FVICINIDAD	FRESULTANTE	VALOR UNITARIO	\$2,500.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.94	\$2,395.83		
VALOR UNITARIO DE ZONA	FZONA	FUBICAC	FFORMA	FFRENTE	FTOPOGRAF	FVICINIDAD	FRESULTANTE	VALOR UNITARIO												
\$2,500.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.94	\$2,395.83												
<p>FACTORES DE HOMOLOGACIÓN: Se refiere a la relación entre el valor unitario de la zona y el valor unitario del terreno, considerando los factores de ajuste.</p> <p>FACTORES DE UBICACIÓN: Se refiere a la relación entre el valor unitario de la zona y el valor unitario del terreno, considerando la ubicación del terreno.</p> <p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a la relación entre el valor unitario de la zona y el valor unitario del terreno, considerando la forma del terreno.</p> <p>FACTORES DE FRENTE: Se refiere a la relación entre el valor unitario de la zona y el valor unitario del terreno, considerando el frente del terreno.</p> <p>FACTORES DE FONDO: Se refiere a la relación entre el valor unitario de la zona y el valor unitario del terreno, considerando el fondo del terreno.</p> <p>FACTORES DE VICINIDAD: Se refiere a la relación entre el valor unitario de la zona y el valor unitario del terreno, considerando la proximidad a las calles y servicios.</p>																				
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN																				
CEDELA 2	SUPERFICIE DE TERRENO 400.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO \$ 2,395.83 VALOR TOTAL DEL TERRENO \$ 958,333.33	REGION 1 \$2,395.83																		

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO																				
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN																		
REGION CUAUTLIXCO LOTE MODA DE LA REGION 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO CALLE MIGUEL NEGRET ESO. CALLE GPE. VICTORIA CEDELA No. 3 REGION 1 SUPERFICIE 400.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 10.00 m ² USO DEL SUELO DE LA REGION ZONA HAB. DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA ZONA HAB. DE USOS MIXTOS MOJA: 2 DE 2																				
DATOS TÉCNICOS																				
valor unitario del suelo de la zona																				
SUPERFICIE DEL TERRENO 400.00 m ² FRENTE EL TERRENO 10.00 m ² FONDO DEL TERRENO 40.00 OFERTA \$1400,000.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA \$3,500.00	\$3,500.00																			
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th>FZONA</th> <th>FUBICAC</th> <th>FFORMA</th> <th>FFRENTE</th> <th>FTOPOGRAF</th> <th>FVICINIDAD</th> <th>FRESULTANTE</th> <th>VALOR UNITARIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$3,500.00</td> <td>0.75</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.94</td> <td>\$3,354.87</td> </tr> </tbody> </table>	VALOR UNITARIO DE ZONA	FZONA	FUBICAC	FFORMA	FFRENTE	FTOPOGRAF	FVICINIDAD	FRESULTANTE	VALOR UNITARIO	\$3,500.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.94	\$3,354.87		
VALOR UNITARIO DE ZONA	FZONA	FUBICAC	FFORMA	FFRENTE	FTOPOGRAF	FVICINIDAD	FRESULTANTE	VALOR UNITARIO												
\$3,500.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.94	\$3,354.87												
<p>FACTORES DE HOMOLOGACIÓN: Se refiere a la relación entre el valor unitario de la zona y el valor unitario del terreno, considerando los factores de ajuste.</p> <p>FACTORES DE UBICACIÓN: Se refiere a la relación entre el valor unitario de la zona y el valor unitario del terreno, considerando la ubicación del terreno.</p> <p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a la relación entre el valor unitario de la zona y el valor unitario del terreno, considerando la forma del terreno.</p> <p>FACTORES DE FRENTE: Se refiere a la relación entre el valor unitario de la zona y el valor unitario del terreno, considerando el frente del terreno.</p> <p>FACTORES DE FONDO: Se refiere a la relación entre el valor unitario de la zona y el valor unitario del terreno, considerando el fondo del terreno.</p> <p>FACTORES DE VICINIDAD: Se refiere a la relación entre el valor unitario de la zona y el valor unitario del terreno, considerando la proximidad a las calles y servicios.</p>																				
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN																				
CEDELA 3	SUPERFICIE DE TERRENO 400.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO \$ 3,354.87 VALOR TOTAL DEL TERRENO \$ 1,341,968.67	REGION 1 \$3,354.87																		

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO																				
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN																		
REGION CUAUTLIXCO LOTE MODA DE LA REGION 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO CALLE TURBIDE No. 185 CEDELA No. 4 REGION 1 SUPERFICIE 380.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 12.00 m ² USO DEL SUELO DE LA REGION ZONA HAB. DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA ZONA HAB. DE USOS MIXTOS MOJA: 2 DE 2																				
DATOS TÉCNICOS																				
valor unitario del suelo de la zona																				
SUPERFICIE DEL TERRENO 380.00 m ² FRENTE EL TERRENO 12.00 m ² FONDO DEL TERRENO 31.67 m ² OFERTA \$1064,000.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA \$2,800.00	\$2,800.00																			
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th>FZONA</th> <th>FUBICAC</th> <th>FFORMA</th> <th>FFRENTE</th> <th>FTOPOGRAF</th> <th>FVICINIDAD</th> <th>FRESULTANTE</th> <th>VALOR UNITARIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$2,800.00</td> <td>0.75</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.94</td> <td>\$2,683.33</td> </tr> </tbody> </table>	VALOR UNITARIO DE ZONA	FZONA	FUBICAC	FFORMA	FFRENTE	FTOPOGRAF	FVICINIDAD	FRESULTANTE	VALOR UNITARIO	\$2,800.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.94	\$2,683.33		
VALOR UNITARIO DE ZONA	FZONA	FUBICAC	FFORMA	FFRENTE	FTOPOGRAF	FVICINIDAD	FRESULTANTE	VALOR UNITARIO												
\$2,800.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.94	\$2,683.33												
<p>FACTORES DE HOMOLOGACIÓN: Se refiere a la relación entre el valor unitario de la zona y el valor unitario del terreno, considerando los factores de ajuste.</p> <p>FACTORES DE UBICACIÓN: Se refiere a la relación entre el valor unitario de la zona y el valor unitario del terreno, considerando la ubicación del terreno.</p> <p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a la relación entre el valor unitario de la zona y el valor unitario del terreno, considerando la forma del terreno.</p> <p>FACTORES DE FRENTE: Se refiere a la relación entre el valor unitario de la zona y el valor unitario del terreno, considerando el frente del terreno.</p> <p>FACTORES DE FONDO: Se refiere a la relación entre el valor unitario de la zona y el valor unitario del terreno, considerando el fondo del terreno.</p> <p>FACTORES DE VICINIDAD: Se refiere a la relación entre el valor unitario de la zona y el valor unitario del terreno, considerando la proximidad a las calles y servicios.</p>																				
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN																				
CEDELA 4	SUPERFICIE DE TERRENO 380.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO \$ 2,683.33 VALOR TOTAL DEL TERRENO \$ 1,018,666.67	REGION 1 \$2,683.33																		

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ESTUDIO DE POSGRADO
ESPECIALIDAD EN VALUACION INMOBILIARIA



ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO																				
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CRÓQUIS DE UBICACIÓN																		
REGION: CUAUTLIXCO LOTE MODA DE LA REGION: 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO: CARR. CUAUTLA-CUERNAVACA No. 283 CEDULA No.: 5 REGION: 1 SUPERFICIE: 400.00 m ² FRENTE DEL PREDIO: 20.00 m ² USO DEL SUELO DE LA REGION: ZONA HAB. DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: ZONA HAB. DE USOS MIXTOS MOA: 2 DE 2																				
DATOS TECNICOS valor unitario del suelo de la zona																				
SUPERFICIE DEL TERRENO: 400.00 m ² FRENTE EL TERRENO: 20.00 m ² FONDO DEL TERRENO: 20.00 OFERTA: \$1,200,000.00 USO DEL TERRENO: BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA: \$3,000.00		\$3,000.00																		
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th>F.ZONA</th> <th>F.UBICAC</th> <th>F.FORMA</th> <th>F.FRENTE</th> <th>F.TOPOG</th> <th>F.VECINDAD</th> <th>F.RESULTANTE</th> <th>VALOR UNITARIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$3,000.00</td> <td>0.75</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.96</td> <td>\$2,875.00</td> </tr> </tbody> </table>	VALOR UNITARIO DE ZONA	F.ZONA	F.UBICAC	F.FORMA	F.FRENTE	F.TOPOG	F.VECINDAD	F.RESULTANTE	VALOR UNITARIO	\$3,000.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	\$2,875.00		
VALOR UNITARIO DE ZONA	F.ZONA	F.UBICAC	F.FORMA	F.FRENTE	F.TOPOG	F.VECINDAD	F.RESULTANTE	VALOR UNITARIO												
\$3,000.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	\$2,875.00												
<p>FACTORES DE HOMOLOGACIÓN</p> <p>FACTOR DE ZONA: Actúa cuando existe una diferencia notable en la zona, en donde se refiere a la topografía de la realidad que permite el acceso al predio. Puede superior o inferior a la realidad que permite el acceso al predio. 1.00 (igual tipo de uso) o menor o mayor a 0.75 (igual tipo de uso) o mayor a 1.25 (igual tipo de uso).</p> <p>FACTOR DE UBICACIÓN: Se aplica cuando el sujeto tiene una mejor ubicación (1.00 con una buena) (1.25 con una buena) (0.75 con una mala) (0.50 con una mala).</p> <p>FACTOR DE FORMA: Se refiere propiamente a la forma del terreno a valor cuando el terreno tiene una forma rectangular. Si el terreno es cuadrado o rectangular se le otorga el valor de 1.00. Si el terreno es triangular se le otorga el valor de 0.75. Si el terreno es irregular se le otorga el valor de 0.50.</p> <p>FACTOR DE FRENTE: Factor que influye en el valor unitario del terreno a valor cuando el terreno tiene un frente mayor a 30 metros o menor a 3 metros. Si el terreno tiene un frente mayor a 30 metros se le otorga el valor de 1.00. Si el terreno tiene un frente menor a 3 metros se le otorga el valor de 0.75.</p> <p>FACTOR DE TOPOGRAFIA: Se refiere a la topografía del terreno a valor y en base a esto se le otorga el valor de 1.00. Si el terreno tiene una topografía que permite el acceso al predio se le otorga el valor de 1.00. Si el terreno tiene una topografía que no permite el acceso al predio se le otorga el valor de 0.75.</p> <p>FACTOR DE VECINDAD: Se refiere a la topografía del terreno a valor y en base a esto se le otorga el valor de 1.00. Si el terreno tiene una topografía que permite el acceso al predio se le otorga el valor de 1.00. Si el terreno tiene una topografía que no permite el acceso al predio se le otorga el valor de 0.75.</p>																				
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>CEDULA 5</th> <th>SUPERFICIE DE TERRENO</th> <th>VALOR UNITARIO DEL SUELO</th> <th>VALOR TOTAL DEL TERRENO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>400.00 m²</td> <td>\$2,875.00</td> <td>\$1,150,000.00</td> </tr> </tbody> </table>	CEDULA 5	SUPERFICIE DE TERRENO	VALOR UNITARIO DEL SUELO	VALOR TOTAL DEL TERRENO		400.00 m ²	\$2,875.00	\$1,150,000.00		<table border="1"> <thead> <tr> <th>REGION 1</th> <th>VALOR UNITARIO DEL SUELO</th> <th>VALOR TOTAL DEL TERRENO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>\$2,875.00</td> <td>\$1,150,000.00</td> </tr> </tbody> </table>	REGION 1	VALOR UNITARIO DEL SUELO	VALOR TOTAL DEL TERRENO		\$2,875.00	\$1,150,000.00				
CEDULA 5	SUPERFICIE DE TERRENO	VALOR UNITARIO DEL SUELO	VALOR TOTAL DEL TERRENO																	
	400.00 m ²	\$2,875.00	\$1,150,000.00																	
REGION 1	VALOR UNITARIO DEL SUELO	VALOR TOTAL DEL TERRENO																		
	\$2,875.00	\$1,150,000.00																		

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO																				
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CRÓQUIS DE UBICACIÓN																		
REGION: CUAUTLIXCO LOTE MODA DE LA REGION: 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO: AV. INSURGENTES No. 243 CEDULA No.: 6 REGION: 1 SUPERFICIE: 800.00 m ² FRENTE DEL PREDIO: 30.00 ML USO DEL SUELO DE LA REGION: CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS LOCAL CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS LOCAL MOA: 2 DE 2																				
DATOS TECNICOS valor unitario del suelo de la zona																				
SUPERFICIE DEL TERRENO: 800.00 m ² FRENTE EL TERRENO: 30.00 ml FONDO DEL TERRENO: 26.68 ml OFERTA: \$3,840,000.00 USO DEL TERRENO: COMERCIAL P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA: \$4,800.00		\$4,800.00																		
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th>F.ZONA</th> <th>F.UBICAC</th> <th>F.FORMA</th> <th>F.FRENTE</th> <th>F.TOPOG</th> <th>F.VECINDAD</th> <th>F.RESULTANTE</th> <th>VALOR UNITARIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$4,800.00</td> <td>0.75</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.96</td> <td>\$4,608.00</td> </tr> </tbody> </table>	VALOR UNITARIO DE ZONA	F.ZONA	F.UBICAC	F.FORMA	F.FRENTE	F.TOPOG	F.VECINDAD	F.RESULTANTE	VALOR UNITARIO	\$4,800.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	\$4,608.00		
VALOR UNITARIO DE ZONA	F.ZONA	F.UBICAC	F.FORMA	F.FRENTE	F.TOPOG	F.VECINDAD	F.RESULTANTE	VALOR UNITARIO												
\$4,800.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	\$4,608.00												
<p>FACTORES DE HOMOLOGACIÓN</p> <p>FACTOR DE ZONA: Actúa cuando existe una diferencia notable en la zona, en donde se refiere a la topografía de la realidad que permite el acceso al predio. Puede superior o inferior a la realidad que permite el acceso al predio. 1.00 (igual tipo de uso) o menor o mayor a 0.75 (igual tipo de uso) o mayor a 1.25 (igual tipo de uso).</p> <p>FACTOR DE UBICACIÓN: Se aplica cuando el sujeto tiene una mejor ubicación (1.00 con una buena) (1.25 con una buena) (0.75 con una mala) (0.50 con una mala).</p> <p>FACTOR DE FORMA: Se refiere propiamente a la forma del terreno a valor cuando el terreno tiene una forma rectangular. Si el terreno es cuadrado o rectangular se le otorga el valor de 1.00. Si el terreno es triangular se le otorga el valor de 0.75. Si el terreno es irregular se le otorga el valor de 0.50.</p> <p>FACTOR DE FRENTE: Factor que influye en el valor unitario del terreno a valor cuando el terreno tiene un frente mayor a 30 metros o menor a 3 metros. Si el terreno tiene un frente mayor a 30 metros se le otorga el valor de 1.00. Si el terreno tiene un frente menor a 3 metros se le otorga el valor de 0.75.</p> <p>FACTOR DE TOPOGRAFIA: Se refiere a la topografía del terreno a valor y en base a esto se le otorga el valor de 1.00. Si el terreno tiene una topografía que permite el acceso al predio se le otorga el valor de 1.00. Si el terreno tiene una topografía que no permite el acceso al predio se le otorga el valor de 0.75.</p> <p>FACTOR DE VECINDAD: Se refiere a la topografía del terreno a valor y en base a esto se le otorga el valor de 1.00. Si el terreno tiene una topografía que permite el acceso al predio se le otorga el valor de 1.00. Si el terreno tiene una topografía que no permite el acceso al predio se le otorga el valor de 0.75.</p>																				
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>CEDULA 6</th> <th>SUPERFICIE DE TERRENO</th> <th>VALOR UNITARIO DEL SUELO</th> <th>VALOR TOTAL DEL TERRENO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>800.00 m²</td> <td>\$4,608.00</td> <td>\$3,686,400.00</td> </tr> </tbody> </table>	CEDULA 6	SUPERFICIE DE TERRENO	VALOR UNITARIO DEL SUELO	VALOR TOTAL DEL TERRENO		800.00 m ²	\$4,608.00	\$3,686,400.00		<table border="1"> <thead> <tr> <th>REGION 1</th> <th>VALOR UNITARIO DEL SUELO</th> <th>VALOR TOTAL DEL TERRENO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>\$4,608.00</td> <td>\$3,686,400.00</td> </tr> </tbody> </table>	REGION 1	VALOR UNITARIO DEL SUELO	VALOR TOTAL DEL TERRENO		\$4,608.00	\$3,686,400.00				
CEDULA 6	SUPERFICIE DE TERRENO	VALOR UNITARIO DEL SUELO	VALOR TOTAL DEL TERRENO																	
	800.00 m ²	\$4,608.00	\$3,686,400.00																	
REGION 1	VALOR UNITARIO DEL SUELO	VALOR TOTAL DEL TERRENO																		
	\$4,608.00	\$3,686,400.00																		

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO																				
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CRÓQUIS DE UBICACIÓN																		
REGION: CUAUTLIXCO LOTE MODA DE LA REGION: 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO: AV. REFORMA 495 CEDULA No.: 7 REGION: 1 SUPERFICIE: 800.00 m ² FRENTE DEL PREDIO: 30.00 ml USO DEL SUELO DE LA REGION: CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS LOCAL CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS LOCAL MOA: 2 DE 2																				
DATOS TECNICOS valor unitario del suelo de la zona																				
SUPERFICIE DEL TERRENO: 800.00 m ² FRENTE EL TERRENO: 30.00 ml FONDO DEL TERRENO: 26.67 ml OFERTA: \$4,400,000.00 USO DEL TERRENO: COMERCIAL P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA: \$5,500.00		\$5,500.00																		
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th>F.ZONA</th> <th>F.UBICAC</th> <th>F.FORMA</th> <th>F.FRENTE</th> <th>F.TOPOG</th> <th>F.VECINDAD</th> <th>F.RESULTANTE</th> <th>VALOR UNITARIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$5,500.00</td> <td>0.75</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.96</td> <td>\$5,278.83</td> </tr> </tbody> </table>	VALOR UNITARIO DE ZONA	F.ZONA	F.UBICAC	F.FORMA	F.FRENTE	F.TOPOG	F.VECINDAD	F.RESULTANTE	VALOR UNITARIO	\$5,500.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	\$5,278.83		
VALOR UNITARIO DE ZONA	F.ZONA	F.UBICAC	F.FORMA	F.FRENTE	F.TOPOG	F.VECINDAD	F.RESULTANTE	VALOR UNITARIO												
\$5,500.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	\$5,278.83												
<p>FACTORES DE HOMOLOGACIÓN</p> <p>FACTOR DE ZONA: Actúa cuando existe una diferencia notable en la zona, en donde se refiere a la topografía de la realidad que permite el acceso al predio. Puede superior o inferior a la realidad que permite el acceso al predio. 1.00 (igual tipo de uso) o menor o mayor a 0.75 (igual tipo de uso) o mayor a 1.25 (igual tipo de uso).</p> <p>FACTOR DE UBICACIÓN: Se aplica cuando el sujeto tiene una mejor ubicación (1.00 con una buena) (1.25 con una buena) (0.75 con una mala) (0.50 con una mala).</p> <p>FACTOR DE FORMA: Se refiere propiamente a la forma del terreno a valor cuando el terreno tiene una forma rectangular. Si el terreno es cuadrado o rectangular se le otorga el valor de 1.00. Si el terreno es triangular se le otorga el valor de 0.75. Si el terreno es irregular se le otorga el valor de 0.50.</p> <p>FACTOR DE FRENTE: Factor que influye en el valor unitario del terreno a valor cuando el terreno tiene un frente mayor a 30 metros o menor a 3 metros. Si el terreno tiene un frente mayor a 30 metros se le otorga el valor de 1.00. Si el terreno tiene un frente menor a 3 metros se le otorga el valor de 0.75.</p> <p>FACTOR DE TOPOGRAFIA: Se refiere a la topografía del terreno a valor y en base a esto se le otorga el valor de 1.00. Si el terreno tiene una topografía que permite el acceso al predio se le otorga el valor de 1.00. Si el terreno tiene una topografía que no permite el acceso al predio se le otorga el valor de 0.75.</p> <p>FACTOR DE VECINDAD: Se refiere a la topografía del terreno a valor y en base a esto se le otorga el valor de 1.00. Si el terreno tiene una topografía que permite el acceso al predio se le otorga el valor de 1.00. Si el terreno tiene una topografía que no permite el acceso al predio se le otorga el valor de 0.75.</p>																				
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>CEDULA 7</th> <th>SUPERFICIE DE TERRENO</th> <th>VALOR UNITARIO DEL SUELO</th> <th>VALOR TOTAL DEL TERRENO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>800.00 m²</td> <td>\$5,278.83</td> <td>\$4,223,066.67</td> </tr> </tbody> </table>	CEDULA 7	SUPERFICIE DE TERRENO	VALOR UNITARIO DEL SUELO	VALOR TOTAL DEL TERRENO		800.00 m ²	\$5,278.83	\$4,223,066.67		<table border="1"> <thead> <tr> <th>REGION 1</th> <th>VALOR UNITARIO DEL SUELO</th> <th>VALOR TOTAL DEL TERRENO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>\$5,278.83</td> <td>\$4,223,066.67</td> </tr> </tbody> </table>	REGION 1	VALOR UNITARIO DEL SUELO	VALOR TOTAL DEL TERRENO		\$5,278.83	\$4,223,066.67				
CEDULA 7	SUPERFICIE DE TERRENO	VALOR UNITARIO DEL SUELO	VALOR TOTAL DEL TERRENO																	
	800.00 m ²	\$5,278.83	\$4,223,066.67																	
REGION 1	VALOR UNITARIO DEL SUELO	VALOR TOTAL DEL TERRENO																		
	\$5,278.83	\$4,223,066.67																		

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO																				
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CRÓQUIS DE UBICACIÓN																		
REGION: CUAUTLIXCO LOTE MODA DE LA REGION: 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO: AV. INSURGENTES No. 194 CEDULA No.: 8 REGION: 1 SUPERFICIE: 500.00 m ² FRENTE DEL PREDIO: 30.00 ml USO DEL SUELO DE LA REGION: CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS LOCAL CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS LOCAL MOA: 2 DE 2																				
DATOS TECNICOS valor unitario del suelo de la zona																				
SUPERFICIE DEL TERRENO: 500.00 m ² FRENTE EL TERRENO: 30.00 ml FONDO DEL TERRENO: 25.00 OFERTA: \$2,600,000.00 USO DEL TERRENO: COMERCIAL P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA: \$5,200.00		\$5,200.00																		
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th>F.ZONA</th> <th>F.UBICAC</th> <th>F.FORMA</th> <th>F.FRENTE</th> <th>F.TOPOG</th> <th>F.VECINDAD</th> <th>F.RESULTANTE</th> <th>VALOR UNITARIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$5,200.00</td> <td>0.75</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.96</td> <td>\$4,992.32</td> </tr> </tbody> </table>	VALOR UNITARIO DE ZONA	F.ZONA	F.UBICAC	F.FORMA	F.FRENTE	F.TOPOG	F.VECINDAD	F.RESULTANTE	VALOR UNITARIO	\$5,200.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	\$4,992.32		
VALOR UNITARIO DE ZONA	F.ZONA	F.UBICAC	F.FORMA	F.FRENTE	F.TOPOG	F.VECINDAD	F.RESULTANTE	VALOR UNITARIO												
\$5,200.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	\$4,992.32												
<p>FACTORES DE HOMOLOGACIÓN</p> <p>FACTOR DE ZONA: Actúa cuando existe una diferencia notable en la zona, en donde se refiere a la topografía de la realidad que permite el acceso al predio. Puede superior o inferior a la realidad que permite el acceso al predio. 1.00 (igual tipo de uso) o menor o mayor a 0.75 (igual tipo de uso) o mayor a 1.25 (igual tipo de uso).</p> <p>FACTOR DE UBICACIÓN: Se aplica cuando el sujeto tiene una mejor ubicación (1.00 con una buena) (1.25 con una buena) (0.75 con una mala) (0.50 con una mala).</p> <p>FACTOR DE FORMA: Se refiere propiamente a la forma del terreno a valor cuando el terreno tiene una forma rectangular. Si el terreno es cuadrado o rectangular se le otorga el valor de 1.00. Si el terreno es triangular se le otorga el valor de 0.75. Si el terreno es irregular se le otorga el valor de 0.50.</p> <p>FACTOR DE FRENTE: Factor que influye en el valor unitario del terreno a valor cuando el terreno tiene un frente mayor a 30 metros o menor a 3 metros. Si el terreno tiene un frente mayor a 30 metros se le otorga el valor de 1.00. Si el terreno tiene un frente menor a 3 metros se le otorga el valor de 0.75.</p> <p>FACTOR DE TOPOGRAFIA: Se refiere a la topografía del terreno a valor y en base a esto se le otorga el valor de 1.00. Si el terreno tiene una topografía que permite el acceso al predio se le otorga el valor de 1.00. Si el terreno tiene una topografía que no permite el acceso al predio se le otorga el valor de 0.75.</p> <p>FACTOR DE VECINDAD: Se refiere a la topografía del terreno a valor y en base a esto se le otorga el valor de 1.00. Si el terreno tiene una topografía que permite el acceso al predio se le otorga el valor de 1.00. Si el terreno tiene una topografía que no permite el acceso al predio se le otorga el valor de 0.75.</p>																				
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>CEDULA 8</th> <th>SUPERFICIE DE TERRENO</th> <th>VALOR UNITARIO DEL SUELO</th> <th>VALOR TOTAL DEL TERRENO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>500.00 m²</td> <td>\$4,992.32</td> <td>\$2,496,166.00</td> </tr> </tbody> </table>	CEDULA 8	SUPERFICIE DE TERRENO	VALOR UNITARIO DEL SUELO	VALOR TOTAL DEL TERRENO		500.00 m ²	\$4,992.32	\$2,496,166.00		<table border="1"> <thead> <tr> <th>REGION 1</th> <th>VALOR UNITARIO DEL SUELO</th> <th>VALOR TOTAL DEL TERRENO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>\$4,992.32</td> <td>\$2,496,166.00</td> </tr> </tbody> </table>	REGION 1	VALOR UNITARIO DEL SUELO	VALOR TOTAL DEL TERRENO		\$4,992.32	\$2,496,166.00				
CEDULA 8	SUPERFICIE DE TERRENO	VALOR UNITARIO DEL SUELO	VALOR TOTAL DEL TERRENO																	
	500.00 m ²	\$4,992.32	\$2,496,166.00																	
REGION 1	VALOR UNITARIO DEL SUELO	VALOR TOTAL DEL TERRENO																		
	\$4,992.32	\$2,496,166.00																		

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ESTUDIO DE POSGRADO
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA



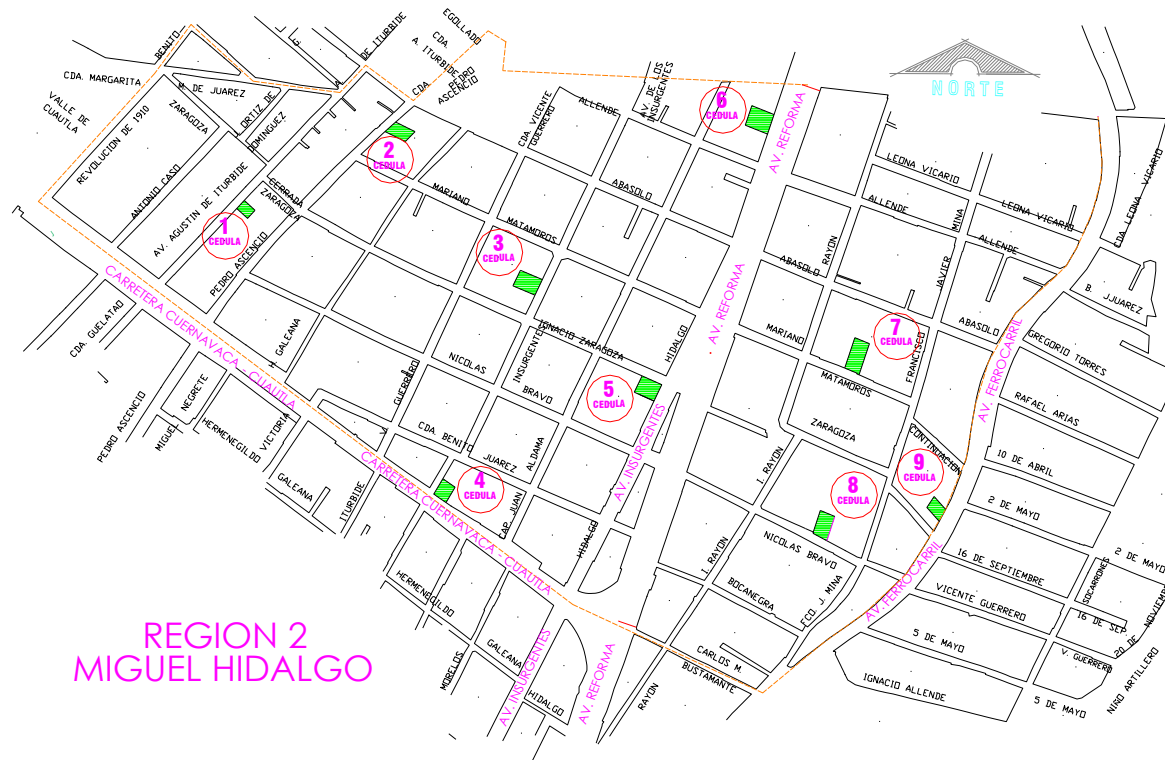
ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO																
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN														
REGION CUAUTLIXCO LOTE MODA DE LA REGION 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO AV. REFORMA No. 567 CEDULA No. 9 REGION 1 SUPERFICIE: 150.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 30.00 ML USO DEL SUELO DE LA REGION CORREDOR COMERCIAL DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA CORREDOR COMERCIAL DE USOS MIXTOS MOA: 2 DE 2																
DATOS TECNICOS		valor unitario del suelo de la zona														
SUPERFICIE DEL TERRENO 750.00 m ² FRENTE EL TERRENO 30.00 ML FONDO DEL TERRENO 25.00 ML OPERTA \$4,125,000.00 USO DEL TERRENO COMERCIAL P.U. VALOR DEL SUELO / OPERTA \$5,500.00		\$5,500.00														
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES																
VALOR UNITARIO DE ZONA \$5,500.00 FACTORES DE HOMOLOGACIÓN FZONA: 0.75, FUBICAD: 1.00, FFORMA: 1.00, FFRENTE: 1.00, FTOPOG: 1.00, FRECHAD: 1.00, FRESULTANTE: 0.96 VALOR UNITARIO \$5,270.83																
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN <table border="1"> <tr> <td>CEDULA 9</td> <td>SUPERFICIE DE TERRENO</td> <td>750.00 m²</td> <td>VALOR UNITARIO DEL SUELO</td> <td>\$ 5,270.83</td> <td>REGION 1</td> <td>\$5,270.83</td> </tr> <tr> <td></td> <td>VALOR TOTAL DEL TERRENO</td> <td></td> <td></td> <td>\$ 3,953,125.00</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			CEDULA 9	SUPERFICIE DE TERRENO	750.00 m ²	VALOR UNITARIO DEL SUELO	\$ 5,270.83	REGION 1	\$5,270.83		VALOR TOTAL DEL TERRENO			\$ 3,953,125.00		
CEDULA 9	SUPERFICIE DE TERRENO	750.00 m ²	VALOR UNITARIO DEL SUELO	\$ 5,270.83	REGION 1	\$5,270.83										
	VALOR TOTAL DEL TERRENO			\$ 3,953,125.00												

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO																
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN														
REGION CUAUTLIXCO LOTE MODA DE LA REGION 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO CALLE INVERNADEROS No. 65 CEDULA No. 10 REGION 1 SUPERFICIE: 450.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 15.00 ML USO DEL SUELO DE LA REGION ZONA HAB DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA ZONA HAB DE USOS MIXTOS MOA: 2 DE 2																
DATOS TECNICOS		valor unitario del suelo de la zona														
SUPERFICIE DEL TERRENO 450.00 m ² FRENTE EL TERRENO 15.00 ML FONDO DEL TERRENO 30.00 ML OPERTA \$1,125,000.00 USO DEL TERRENO COMERCIAL P.U. VALOR DEL SUELO / OPERTA \$2,500.00		\$2,500.00														
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES																
VALOR UNITARIO DE ZONA \$2,500.00 FACTORES DE HOMOLOGACIÓN FZONA: 0.75, FUBICAD: 1.00, FFORMA: 1.00, FFRENTE: 1.00, FTOPOG: 1.00, FRECHAD: 1.00, FRESULTANTE: 0.96 VALOR UNITARIO \$2,395.83																
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN <table border="1"> <tr> <td>CEDULA 10</td> <td>SUPERFICIE DE TERRENO</td> <td>450.00 m²</td> <td>VALOR UNITARIO DEL SUELO</td> <td>\$ 2,395.83</td> <td>REGION 1</td> <td>\$2,395.83</td> </tr> <tr> <td></td> <td>VALOR TOTAL DEL TERRENO</td> <td></td> <td></td> <td>\$ 1,078,125.00</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			CEDULA 10	SUPERFICIE DE TERRENO	450.00 m ²	VALOR UNITARIO DEL SUELO	\$ 2,395.83	REGION 1	\$2,395.83		VALOR TOTAL DEL TERRENO			\$ 1,078,125.00		
CEDULA 10	SUPERFICIE DE TERRENO	450.00 m ²	VALOR UNITARIO DEL SUELO	\$ 2,395.83	REGION 1	\$2,395.83										
	VALOR TOTAL DEL TERRENO			\$ 1,078,125.00												

CONCENTRADO DE ANALISIS				REGION 1
No. DE CEDULA	UBICACIÓN	VALOR DE MERCADO	VALOR DE HOMOLOGACION	
1	CARR. CUAUTLA-CUERNAVACA No. 283	\$5,500.00	\$5,270.83	CUAUTLIXCO
2	CALLE ANTONIO CASO No. 56	\$2,500.00	\$2,395.83	
3	CALLE MIGUEL NEGRETE ESQ. CALLE GPE. VICTORIA	\$3,500.00	\$3,354.17	
4	CALLE ITURBIDE No. 185	\$2,800.00	\$2,683.33	
5	CALLE ESCOBEDO No. 89	\$3,000.00	\$2,875.00	
6	AV. INSURGENTES No. 243	\$4,800.00	\$4,600.00	
7	AV. REFORMA 485	\$5,500.00	\$5,270.83	
8	AV. INSURGENTES No. 184	\$5,200.00	\$4,983.33	
9	AV. REFORMA No. 567	\$5,500.00	\$5,270.83	
10	CALLE INVERNADEROS No. 65	\$2,500.00	\$2,395.83	
	ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS	\$2,860.00	\$2,740.83	
	CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS	\$5,900.00	\$5,079.17	
		VALOR DEL SUELO		
		ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS	\$2,740.83	
		CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS	\$5,079.17	



REGION 2, MIGUEL HIDALGO
 Referencias de análisis del valor del suelo



REGION 2
 MIGUEL HIDALGO

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ESTUDIO DE POSGRADO
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA



ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO									
DATOS GENERALES			ARCHIVO FOTOGRÁFICO			CRÓQUIS DE UBICACIÓN			
REGION	MIGUEL HIDALGO								
LOTE/MDA DE LA REGION	400.00 m ²								
UBICACION DEL PREDIO	AV. FERROCARRIL No. 234								
CDULA No.	9	REGION 2							
SUPERFICIE	500.00 m ²								
FRENTE DEL PREDIO	25.00 ML								
USO DEL SUELO DE LA REGION	ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS								
CLASIFICACION DE LA ZONA	ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS								
HOJA:	2	DE 2							
DATOS TECNICOS			valor unitario del suelo de la zona						
SUPERFICIE DEL TERRENO	500.00 m ²		\$3,600.00						
FRENTE DEL TERRENO	25.00 ML								
FONDO DEL TERRENO	20.00 ML								
OFERTA	\$1,800,000.00								
USO DEL TERRENO	BALDIO								
P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA	\$3,600.00								
ANÁLISIS DE HOMOLOGACION Y AJUSTES									
VALOR UNITARIO DE DUDA		FACTORES DE HOMOLOGACION						VALOR UNITARIO	
\$3,600.00		FORMA	FORMAS	FRENTE	FRENTE	VEGETACION	VEGETACION	\$3,600.00	
		0.75	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80		
<p>FACTORES DE FORMA: Se aplica cuando el lote tiene una forma irregular, se aplica a los lotes que presentan un exceso de superficie o un defecto de forma, se aplica a los lotes que presentan un exceso de superficie o un defecto de forma, se aplica a los lotes que presentan un exceso de superficie o un defecto de forma.</p> <p>FACTORES DE FRENTE: Se aplica cuando el lote tiene un frente menor al mínimo establecido en el Reglamento de Planeación Urbana, se aplica a los lotes que tienen un frente menor al mínimo establecido en el Reglamento de Planeación Urbana, se aplica a los lotes que tienen un frente menor al mínimo establecido en el Reglamento de Planeación Urbana.</p> <p>FACTORES DE VEGETACION: Se aplica cuando el lote tiene un tipo de vegetación que no es el establecido en el Reglamento de Planeación Urbana, se aplica a los lotes que tienen un tipo de vegetación que no es el establecido en el Reglamento de Planeación Urbana, se aplica a los lotes que tienen un tipo de vegetación que no es el establecido en el Reglamento de Planeación Urbana.</p>									
CONCLUSION DE LA HOMOLOGACION									
CECULA 9	SUPERFICIE DE TERRENO	500.00	m ²					REGION 2	\$3,450.00
	VALOR UNITARIO DEL SUELO	\$	3,450.00						
	VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$	1,725,000.00						

CONCENTRADO DE ANALISIS				REGION 2
No. DE CEDULA	UBICACIÓN	VALOR DE MERCADO	VALOR DE HOMOLOGACION	MIGUEL HIDALGO
1	AV. AGUSTIN DE ITURBIDE No. 7	\$3,200.00	\$3,066.67	
2	CALLE PEDRO ASCENCIO No. 84	\$2,900.00	\$2,900.00	
3	CALLE INSURGENTES No. 87	\$3,100.00	\$2,712.50	
4	CARR. CUERNAVACA CUAUTLA No. 385	\$4,800.00	\$4,640.00	
5	CALLE IGNACIO ZARAGOZA ESQ. AV. INSURGENTES	\$4,800.00	\$4,720.00	
6	AV. REFORMA No. 123	\$5,200.00	\$5,200.00	
7	CALLE MATAMOROS No. 58	\$3,900.00	\$3,607.50	
8	CALLE NICOLAS BRAVO No. 120	\$3,700.00	\$3,545.83	
9	AV. FERROCARRIL No. 234	\$3,600.00	\$3,450.00	
	VALOR PROMEDIO			
	ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS	\$3,400.00	\$3,213.75	
	CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS	\$4,933.33	\$4,853.33	
	VALOR DEL SUELO			
	ZONA HAB. DE USOS MIXTOS		\$3,213.75	
	CORRED COMERCIAL Y DE SER.		\$4,853.33	

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ESTUDIO DE POSGRADO
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

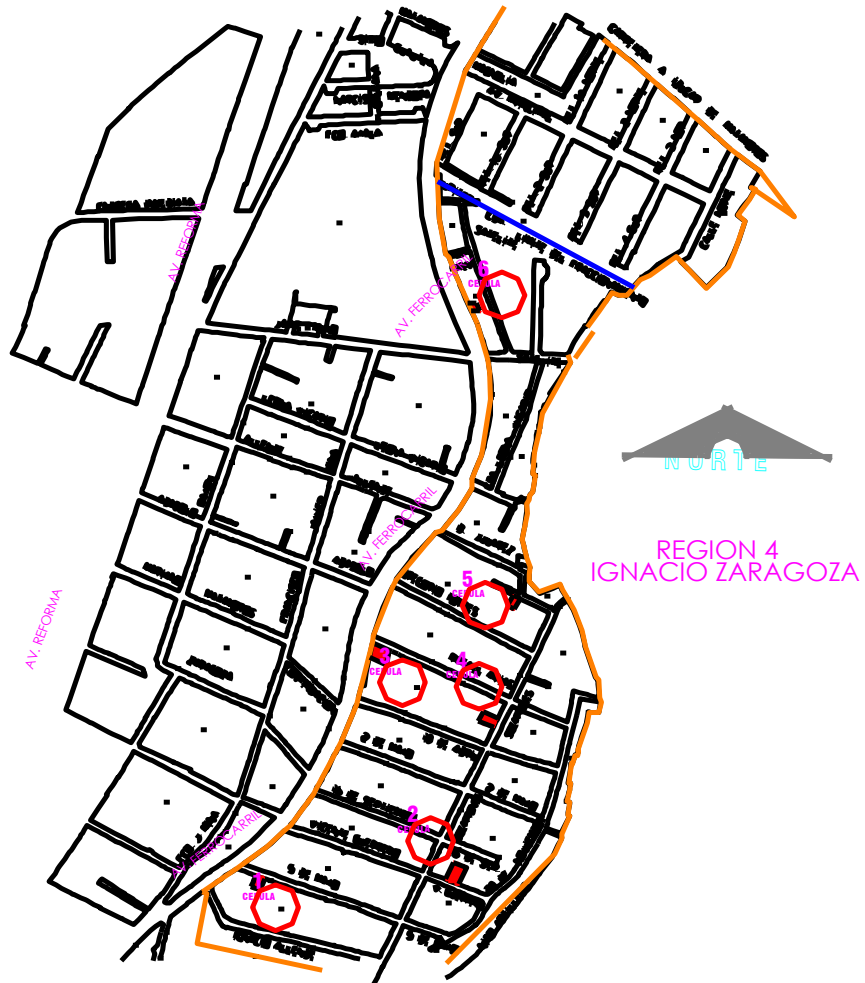


ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO							
DATOS GENERALES		ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN				
REGION	POSTAL						
LOTEHODADE LA REGION	400.00 m2						
UBICACION DEL PREDIO	CALLE MATAMOROS No. 86						
CEDELA No.	5 REGION 3						
SUPERFICIE	250.00 m2						
FRENTE DEL PREDIO	8.00 ML						
USO DEL SUELO DE LA REGION	ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS						
CLASIFICACION DE LA ZONA	ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS						
HOJA:	2 DE 2	valor unitario del suelo de la zona					
DATOS TECNICOS							
SUPERFICIE DEL TERRENO	250.00 m2						
FRENTE DEL TERRENO	8.00 ML						
FONDO DEL TERRENO	3125 ML						
OFERTA	\$1,000,000.00						
USO DEL TERRENO	BALDIO						
F.U. VALOR DEL SUELO OFERTA	\$4,000.00						
ANÁLISIS DE HOMOLOGACION Y AJUSTES							
VALOR UNITARIO DEL SUELO	FORMA	UBICACION	FRONTE	PTOPIC	FVENCIDAD	FRONTALTE	VALOR UNITARIO
\$4,000.00	R.75	L.80	R.75	L.80	R.85	L.80	R.85
<p>FACTOR DE UBICACION: Se aplica cuando existe una diferencia notoria en la zona, o cuando existe la importancia de la actividad que prevalece en el predio frente a las zonas avaluadas. Este factor se aplica cuando el terreno a valorar se encuentra en una zona de mayor valor que la zona a la que se le aplica el factor.</p> <p>FACTOR DE FRONTE: Se refiere a la proporción de la zona del terreno a valorar respecto al frente del terreno a valorar. Este factor se aplica cuando el terreno a valorar tiene un frente mayor que el terreno a valorar.</p> <p>FACTOR DE PROFUNDIDAD: Se refiere a la proporción del terreno a valorar respecto al fondo del terreno a valorar. Este factor se aplica cuando el terreno a valorar tiene un fondo mayor que el terreno a valorar.</p> <p>FACTOR DE RECEPCIÓN: Se refiere a la calidad de las instalaciones que se encuentran en el terreno a valorar, en relación con las instalaciones que se encuentran en el terreno a valorar. Este factor se aplica cuando el terreno a valorar tiene instalaciones de mayor calidad que el terreno a valorar.</p>							
CONCLUSION DE LA HOMOLOGACION							
CEDELA 5	SUPERFICIE DEL TERRENO	250.00 m2	REGION 3	\$3,566.67			
	VALOR UNITARIO DEL SUELO	\$ 3,566.67					
	VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$ 894,167.50					

CONCENTRADO DE ANALISIS				REGION 3
No. DE CEDULA	UBICACIÓN	VALOR DE MERCADO	VALOR DE HOMOLOGACION	POSTAL
1	AV. EMPLEADOS DE CORREOS No 234	\$3,800.00	\$3,515.00	
2	CALLE PEDRO ASCENCIO No. 84	\$3,800.00	\$3,641.67	
3	CALLE INSURGENTES No. 87	\$4,000.00	\$3,833.33	
4	CALLE MATAMOROS No. 78	\$3,800.00	\$3,483.33	
5	CALLE MATAMOROS No. 86	\$4,000.00	\$3,566.67	
	VALOR PROMEDIO	\$3,880.00	\$3,608.00	
VALOR DEL SUELO			\$3,608.00	



REGION 4, IGNACIO ZARAGOZA
Referencias de análisis del valor del suelo





REGION 4, IGNACIO ZARAGOZA
Cédulas de investigación

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO																									
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN																							
REGION IGNACIO ZARAGOZA LOTE MODA DE LA REGION 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO AV. FERROCARRIL No. 345 CEDELA No. 1 REGION 4 SUPERFICIE: 500.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 20.00 ml USO DEL SUELO DE LA REGION ZONA HAB DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA ZONA HAB DE USOS MIXTOS NOJA: 2 DE 2																									
DATOS TECNICOS																									
valor unitario del suelo de la zona																									
\$3,900.00																									
DATOS TECNICOS																									
SUPERFICIE DEL TERRENO 500.00 m ² FRENTE EL TERRENO 20.00 ml FONDO DEL TERRENO 25.00 OFERTA \$1,950,000.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA \$3,900.00																									
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th colspan="6">FACTORES DE HOMOLOGACIÓN</th> <th rowspan="2">VALOR UNITARIO DEL SUELO</th> </tr> <tr> <th>F ZONA</th> <th>F UBICAC</th> <th>F FORMA</th> <th>F FRENTE</th> <th>F TIPOSO</th> <th>F VECINDAD</th> <th>F RESALTANTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$3,900.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>\$3,900.00</td> </tr> </tbody> </table>			VALOR UNITARIO DE ZONA	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						VALOR UNITARIO DEL SUELO	F ZONA	F UBICAC	F FORMA	F FRENTE	F TIPOSO	F VECINDAD	F RESALTANTE	\$3,900.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$3,900.00
VALOR UNITARIO DE ZONA	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						VALOR UNITARIO DEL SUELO																		
	F ZONA	F UBICAC	F FORMA	F FRENTE	F TIPOSO	F VECINDAD		F RESALTANTE																	
\$3,900.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$3,900.00																		
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN																									
CEDELA 1	SUPERFICIE DE TERRENO 500.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO \$ 3,900.00 VALOR TOTAL DEL TERRENO \$ 1,950,000.00	REGION 4	\$2,900.00																						

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO																									
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN																							
REGION IGNACIO ZARAGOZA LOTE MODA DE LA REGION 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO AV. FERROCARRIL ESQ. CON CALLE RAFAEL ARIAS. CEDELA No. 3 REGION 4 SUPERFICIE: 400.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 20.00 ml USO DEL SUELO DE LA REGION ZONA HAB DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA ZONA HAB DE USOS MIXTOS NOJA: 2 DE 2																									
DATOS TECNICOS																									
valor unitario del suelo de la zona																									
\$3,950.00																									
DATOS TECNICOS																									
SUPERFICIE DEL TERRENO 400.00 m ² FRENTE EL TERRENO 20.00 ml FONDO DEL TERRENO 20.00 OFERTA \$1,540,000.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA \$3,950.00																									
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th colspan="6">FACTORES DE HOMOLOGACIÓN</th> <th rowspan="2">VALOR UNITARIO</th> </tr> <tr> <th>F ZONA</th> <th>F UBICAC</th> <th>F FORMA</th> <th>F FRENTE</th> <th>F TIPOSO</th> <th>F VECINDAD</th> <th>F RESALTANTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$3,950.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>\$3,950.00</td> </tr> </tbody> </table>			VALOR UNITARIO DE ZONA	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						VALOR UNITARIO	F ZONA	F UBICAC	F FORMA	F FRENTE	F TIPOSO	F VECINDAD	F RESALTANTE	\$3,950.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$3,950.00
VALOR UNITARIO DE ZONA	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						VALOR UNITARIO																		
	F ZONA	F UBICAC	F FORMA	F FRENTE	F TIPOSO	F VECINDAD		F RESALTANTE																	
\$3,950.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$3,950.00																		
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN																									
CEDELA 3	SUPERFICIE DE TERRENO 400.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO \$ 4,048.15 VALOR TOTAL DEL TERRENO \$ 1,619,260.00	REGION 4	\$4,048.15																						

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO																									
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN																							
REGION IGNACIO ZARAGOZA LOTE MODA DE LA REGION 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO CALLE VICENTE GUERRERO No. 67 CEDELA No. 2 REGION 4 SUPERFICIE: 675.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 15.00 m ² USO DEL SUELO DE LA REGION ZONA HAB DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA ZONA HAB DE USOS MIXTOS NOJA: 2 DE 2																									
DATOS TECNICOS																									
valor unitario del suelo de la zona																									
\$2,560.00																									
DATOS TECNICOS																									
SUPERFICIE DEL TERRENO 675.00 m ² FRENTE EL TERRENO 15.00 m ² FONDO DEL TERRENO 45.00 OFERTA \$5,362,500.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA \$2,560.00																									
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th colspan="6">FACTORES DE HOMOLOGACIÓN</th> <th rowspan="2">VALOR UNITARIO</th> </tr> <tr> <th>F ZONA</th> <th>F UBICAC</th> <th>F FORMA</th> <th>F FRENTE</th> <th>F TIPOSO</th> <th>F VECINDAD</th> <th>F RESALTANTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$2,560.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>\$2,560.00</td> </tr> </tbody> </table>			VALOR UNITARIO DE ZONA	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						VALOR UNITARIO	F ZONA	F UBICAC	F FORMA	F FRENTE	F TIPOSO	F VECINDAD	F RESALTANTE	\$2,560.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$2,560.00
VALOR UNITARIO DE ZONA	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						VALOR UNITARIO																		
	F ZONA	F UBICAC	F FORMA	F FRENTE	F TIPOSO	F VECINDAD		F RESALTANTE																	
\$2,560.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$2,560.00																		
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN																									
CEDELA 2	SUPERFICIE DE TERRENO 675.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO \$ 3,500.63 VALOR TOTAL DEL TERRENO \$ 2,362,925.00	REGION 4	\$3,500.63																						

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO																									
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN																							
REGION IGNACIO ZARAGOZA LOTE MODA DE LA REGION 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO CALLE SOCABONES No. 34 CEDELA No. 4 REGION 4 SUPERFICIE: 300.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 10.00 ml USO DEL SUELO DE LA REGION ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS NOJA: 2 DE 2																									
DATOS TECNICOS																									
valor unitario del suelo de la zona																									
\$2,500.00																									
DATOS TECNICOS																									
SUPERFICIE DEL TERRENO 300.00 m ² FRENTE EL TERRENO 10.00 ml FONDO DEL TERRENO 30.00 ml OFERTA \$750,000.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA \$2,500.00																									
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th colspan="6">FACTORES DE HOMOLOGACIÓN</th> <th rowspan="2">VALOR UNITARIO</th> </tr> <tr> <th>F ZONA</th> <th>F UBICAC</th> <th>F FORMA</th> <th>F FRENTE</th> <th>F TIPOSO</th> <th>F VECINDAD</th> <th>F RESALTANTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$2,500.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>\$2,500.00</td> </tr> </tbody> </table>			VALOR UNITARIO DE ZONA	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						VALOR UNITARIO	F ZONA	F UBICAC	F FORMA	F FRENTE	F TIPOSO	F VECINDAD	F RESALTANTE	\$2,500.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$2,500.00
VALOR UNITARIO DE ZONA	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						VALOR UNITARIO																		
	F ZONA	F UBICAC	F FORMA	F FRENTE	F TIPOSO	F VECINDAD		F RESALTANTE																	
\$2,500.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$2,500.00																		
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN																									
CEDELA 4	SUPERFICIE DE TERRENO 300.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO \$ 2,817.50 VALOR TOTAL DEL TERRENO \$ 845,250.00	REGION 4	\$2,817.50																						

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ESTUDIO DE POSGRADO
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA



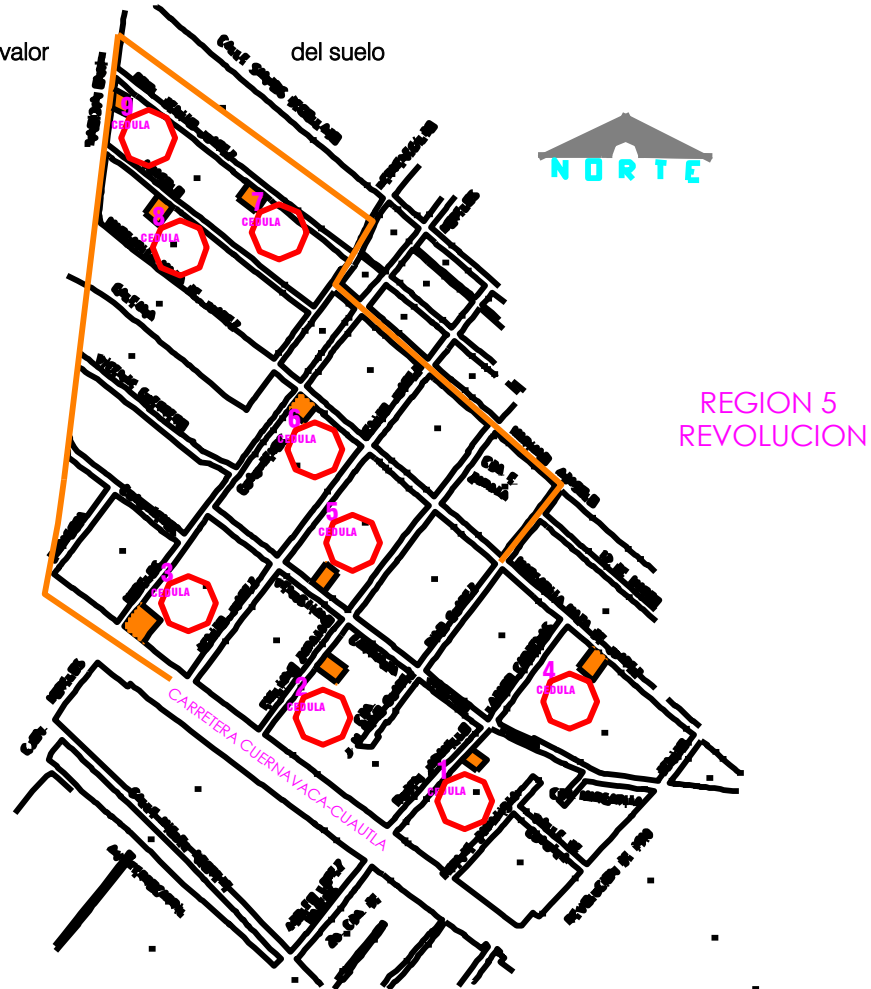
ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO																				
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CRDQUIS DE UBICACIÓN																		
REGION: IGNACIO ZARAGOZA LOTE MODA DE LA REGION: 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO: CERRADA SOCABONES S/N CEDULA No.: 5 REGION: 4 SUPERFICIE: 300.00 m ² FRENTE DEL PREDIO: 15.00 ML USO DEL SUELO DE LA REGION: ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS MOA: 2 DE 2																				
valor unitario del suelo de la zona																				
\$3,000.00																				
ANÁLISIS DE HOMOLOGACION Y AJUSTES																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th>FZONA</th> <th>FUBICAC</th> <th>FFORMA</th> <th>FFRENTE</th> <th>FTOPOS</th> <th>FVEJEDAD</th> <th>FRESULTANTE</th> <th>VALOR UNITARIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$3,000.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>\$3,000.00</td> </tr> </tbody> </table>			VALOR UNITARIO DE ZONA	FZONA	FUBICAC	FFORMA	FFRENTE	FTOPOS	FVEJEDAD	FRESULTANTE	VALOR UNITARIO	\$3,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$3,000.00
VALOR UNITARIO DE ZONA	FZONA	FUBICAC	FFORMA	FFRENTE	FTOPOS	FVEJEDAD	FRESULTANTE	VALOR UNITARIO												
\$3,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$3,000.00												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACION</th> </tr> <tr> <th>CEDULA 5</th> <th>VALOR UNITARIO DEL SUELO</th> <th>REGION 4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SUPERFICIE DE TERRENO: 300.00 m²</td> <td>\$ 2,600.00</td> <td>\$2,600.00</td> </tr> <tr> <td>VALOR TOTAL DEL TERRENO</td> <td>\$ 780,000.00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACION			CEDULA 5	VALOR UNITARIO DEL SUELO	REGION 4	SUPERFICIE DE TERRENO: 300.00 m ²	\$ 2,600.00	\$2,600.00	VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$ 780,000.00							
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACION																				
CEDULA 5	VALOR UNITARIO DEL SUELO	REGION 4																		
SUPERFICIE DE TERRENO: 300.00 m ²	\$ 2,600.00	\$2,600.00																		
VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$ 780,000.00																			

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO																				
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CRDQUIS DE UBICACIÓN																		
REGION: IGNACIO ZARAGOZA LOTE MODA DE LA REGION: 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO: AV. FERROCARRIL No. 175 CEDULA No.: 6 REGION: 4 SUPERFICIE: 400.00 m ² FRENTE DEL PREDIO: 20.00 m ² USO DEL SUELO DE LA REGION: ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS MOA: 2 DE 2																				
valor unitario del suelo de la zona																				
\$3,200.00																				
ANÁLISIS DE HOMOLOGACION Y AJUSTES																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th>FZONA</th> <th>FUBICAC</th> <th>FFORMA</th> <th>FFRENTE</th> <th>FTOPOS</th> <th>FVEJEDAD</th> <th>FRESULTANTE</th> <th>VALOR UNITARIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$3,200.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.95</td> <td>0.95</td> <td>0.95</td> <td>\$2,953.33</td> </tr> </tbody> </table>			VALOR UNITARIO DE ZONA	FZONA	FUBICAC	FFORMA	FFRENTE	FTOPOS	FVEJEDAD	FRESULTANTE	VALOR UNITARIO	\$3,200.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	0.95	\$2,953.33
VALOR UNITARIO DE ZONA	FZONA	FUBICAC	FFORMA	FFRENTE	FTOPOS	FVEJEDAD	FRESULTANTE	VALOR UNITARIO												
\$3,200.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	0.95	\$2,953.33												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACION</th> </tr> <tr> <th>CEDULA 6</th> <th>VALOR UNITARIO DEL SUELO</th> <th>REGION 4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SUPERFICIE DE TERRENO: 400.00 m²</td> <td>\$ 2,853.33</td> <td>\$2,853.33</td> </tr> <tr> <td>VALOR TOTAL DEL TERRENO</td> <td>\$ 1,141,333.33</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACION			CEDULA 6	VALOR UNITARIO DEL SUELO	REGION 4	SUPERFICIE DE TERRENO: 400.00 m ²	\$ 2,853.33	\$2,853.33	VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$ 1,141,333.33							
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACION																				
CEDULA 6	VALOR UNITARIO DEL SUELO	REGION 4																		
SUPERFICIE DE TERRENO: 400.00 m ²	\$ 2,853.33	\$2,853.33																		
VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$ 1,141,333.33																			

CONCENTRADO DE ANALISIS				REGION 4
No. DE CEDULA	UBICACIÓN	VALOR DE MERCADO	VALOR DE HOMOLOGACION	
1	AV. FERROCARRIL No. 345	\$3,900.00	\$3,900.00	IGNACIO ZARAGOZA
2	CALLE VICENTE GUERRERO No. 57	\$3,500.00	\$3,120.83	
3	AV. FERROCARRIL ESQ. CON CALLE RAFAEL ARIAS	\$3,950.00	\$4,048.75	
4	CALLE SOCABONES No. 34	\$2,500.00	\$2,187.50	
5	CERRADA SOCABONES S/N	\$3,000.00	\$2,600.00	
6	AV. FERROCARRIL No. 175	\$3,200.00	\$2,853.33	
VALOR PROMEDIO		\$3,341.67	\$3,118.40	
VALOR DEL SUELO			\$3,230.03	



REGION 5, REVOLUCION
Referencias de análisis del valor





REGION 5, REVOLUCIÓN
Cédulas de investigación

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO		
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN
REGION REVOLUCIÓN LOTE MODA DE LA REGION 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO CALLE RUBEN JARAMILLO No. 84 CEDULA No. 1 REGION 5 SUPERFICIE 250.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 7.40 m USO DEL SUELO DE LA REGION ZONA HAB DE USOS MIXTOS CLASIFICACION DE LA ZONA ZONA HAB DE USOS MIXTOS HOJA: 2 DE 2		
DATOS TECNICOS valor unitario del suelo de la zona		
SUPERFICIE DEL TERRENO 250.00 m ² FRENTE DEL TERRENO 7.40 m FONDO DEL TERRENO 33.78 m OFERTA \$800,000.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA \$3,200.00	\$3,200.00	

ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES									
VALOR UNITARIO DE ZONA	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								VALOR UNITARIO DEL SUELO
	FZONA	FUBICAC	FFORMA	FFRENTE	FFONDO	FRESALTANTE	FVALOR	FVALOR	
\$3,200.00	0.75	1.00	1.00	0.00	1.00	1.00	0.82		\$2,464.00
FACTORES DE AJUSTE: Se aplican los factores de ajuste de acuerdo a la tabla de factores de homologación y ajustes, los cuales se multiplican por el valor unitario del suelo de la zona para obtener el valor unitario del suelo de la zona. FACTORES DE FORMA: Se aplican los factores de ajuste de acuerdo a la tabla de factores de homologación y ajustes, los cuales se multiplican por el valor unitario del suelo de la zona para obtener el valor unitario del suelo de la zona. FACTORES DE FONDO: Se aplican los factores de ajuste de acuerdo a la tabla de factores de homologación y ajustes, los cuales se multiplican por el valor unitario del suelo de la zona para obtener el valor unitario del suelo de la zona. FACTORES DE FRENTE: Se aplican los factores de ajuste de acuerdo a la tabla de factores de homologación y ajustes, los cuales se multiplican por el valor unitario del suelo de la zona para obtener el valor unitario del suelo de la zona. FACTORES DE VALOR: Se aplican los factores de ajuste de acuerdo a la tabla de factores de homologación y ajustes, los cuales se multiplican por el valor unitario del suelo de la zona para obtener el valor unitario del suelo de la zona.									
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN									
CEDULA 1	SUPERFICIE DE TERRENO	250.00 m ²				REGION 5	\$2,860.00		
	VALOR UNITARIO DEL SUELO	\$ 2,860.00							
	VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$ 740,000.00							

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO		
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN
REGION REVOLUCIÓN LOTE MODA DE LA REGION 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO CARPL CUERNAVACA CUAUTLA No. 345 CEDULA No. 3 REGION 5 SUPERFICIE 525.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 25.00 m USO DEL SUELO DE LA REGION CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS CLASIFICACION DE LA ZONA CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS HOJA: 2 DE 2		
DATOS TECNICOS valor unitario del suelo de la zona		
SUPERFICIE DEL TERRENO 525.00 m ² FRENTE DEL TERRENO 25.00 m FONDO DEL TERRENO 25.00 m OFERTA \$2,546,250.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA \$4,850.00	\$4,850.00	

ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES									
VALOR UNITARIO DE ZONA	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								VALOR UNITARIO DEL SUELO
	FZONA	FUBICAC	FFORMA	FFRENTE	FFONDO	FRESALTANTE	FVALOR	FVALOR	
\$4,850.00	1.00	1.15	0.75	1.00	1.00	1.00	0.96		\$4,647.92
FACTORES DE AJUSTE: Se aplican los factores de ajuste de acuerdo a la tabla de factores de homologación y ajustes, los cuales se multiplican por el valor unitario del suelo de la zona para obtener el valor unitario del suelo de la zona. FACTORES DE FORMA: Se aplican los factores de ajuste de acuerdo a la tabla de factores de homologación y ajustes, los cuales se multiplican por el valor unitario del suelo de la zona para obtener el valor unitario del suelo de la zona. FACTORES DE FONDO: Se aplican los factores de ajuste de acuerdo a la tabla de factores de homologación y ajustes, los cuales se multiplican por el valor unitario del suelo de la zona para obtener el valor unitario del suelo de la zona. FACTORES DE FRENTE: Se aplican los factores de ajuste de acuerdo a la tabla de factores de homologación y ajustes, los cuales se multiplican por el valor unitario del suelo de la zona para obtener el valor unitario del suelo de la zona. FACTORES DE VALOR: Se aplican los factores de ajuste de acuerdo a la tabla de factores de homologación y ajustes, los cuales se multiplican por el valor unitario del suelo de la zona para obtener el valor unitario del suelo de la zona.									
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN									
CEDULA 3	SUPERFICIE DE TERRENO	525.00 m ²				REGION 5	\$4,847.92		
	VALOR UNITARIO DEL SUELO	\$ 4,647.92							
	VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$ 2,440,566.25							

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO		
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN
REGION REVOLUCIÓN LOTE MODA DE LA REGION 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO CALLE EMILIANO ZAPATA No. 202 CEDULA No. 2 REGION 5 SUPERFICIE 380.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 10.00 m USO DEL SUELO DE LA REGION ZONA HAB DE USOS MIXTOS CLASIFICACION DE LA ZONA ZONA HAB DE USOS MIXTOS HOJA: 2 DE 2		
DATOS TECNICOS valor unitario del suelo de la zona		
SUPERFICIE DEL TERRENO 380.00 m ² FRENTE DEL TERRENO 10.00 m FONDO DEL TERRENO 50.00 m OFERTA \$640,000.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA \$2,800.00	\$2,800.00	

ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES									
VALOR UNITARIO DE ZONA	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								VALOR UNITARIO DEL SUELO
	FZONA	FUBICAC	FFORMA	FFRENTE	FFONDO	FRESALTANTE	FVALOR	FVALOR	
\$2,800.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.81		\$2,273.53
FACTORES DE AJUSTE: Se aplican los factores de ajuste de acuerdo a la tabla de factores de homologación y ajustes, los cuales se multiplican por el valor unitario del suelo de la zona para obtener el valor unitario del suelo de la zona. FACTORES DE FORMA: Se aplican los factores de ajuste de acuerdo a la tabla de factores de homologación y ajustes, los cuales se multiplican por el valor unitario del suelo de la zona para obtener el valor unitario del suelo de la zona. FACTORES DE FONDO: Se aplican los factores de ajuste de acuerdo a la tabla de factores de homologación y ajustes, los cuales se multiplican por el valor unitario del suelo de la zona para obtener el valor unitario del suelo de la zona. FACTORES DE FRENTE: Se aplican los factores de ajuste de acuerdo a la tabla de factores de homologación y ajustes, los cuales se multiplican por el valor unitario del suelo de la zona para obtener el valor unitario del suelo de la zona. FACTORES DE VALOR: Se aplican los factores de ajuste de acuerdo a la tabla de factores de homologación y ajustes, los cuales se multiplican por el valor unitario del suelo de la zona para obtener el valor unitario del suelo de la zona.									
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN									
CEDULA 2	SUPERFICIE DE TERRENO	380.00 m ²				REGION 5	\$2,873.53		
	VALOR UNITARIO DEL SUELO	\$ 2,873.53							
	VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$ 794,000.00							

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO		
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN
REGION REVOLUCIÓN LOTE MODA DE LA REGION 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO CALLE MARGARITA MAZA DE JUVEZ No. 178 CEDULA No. 4 REGION 5 SUPERFICIE 950.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 25.00 m USO DEL SUELO DE LA REGION ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS CLASIFICACION DE LA ZONA ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS HOJA: 2 DE 2		
DATOS TECNICOS valor unitario del suelo de la zona		
SUPERFICIE DEL TERRENO 950.00 m ² FRENTE DEL TERRENO 25.00 m FONDO DEL TERRENO 31.60 m OFERTA \$2,720,000.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA \$3,200.00	\$3,200.00	

ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES									
VALOR UNITARIO DE ZONA	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								VALOR UNITARIO DEL SUELO
	FZONA	FUBICAC	FFORMA	FFRENTE	FFONDO	FRESALTANTE	FVALOR	FVALOR	
\$3,200.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85		\$3,068.87
FACTORES DE AJUSTE: Se aplican los factores de ajuste de acuerdo a la tabla de factores de homologación y ajustes, los cuales se multiplican por el valor unitario del suelo de la zona para obtener el valor unitario del suelo de la zona. FACTORES DE FORMA: Se aplican los factores de ajuste de acuerdo a la tabla de factores de homologación y ajustes, los cuales se multiplican por el valor unitario del suelo de la zona para obtener el valor unitario del suelo de la zona. FACTORES DE FONDO: Se aplican los factores de ajuste de acuerdo a la tabla de factores de homologación y ajustes, los cuales se multiplican por el valor unitario del suelo de la zona para obtener el valor unitario del suelo de la zona. FACTORES DE FRENTE: Se aplican los factores de ajuste de acuerdo a la tabla de factores de homologación y ajustes, los cuales se multiplican por el valor unitario del suelo de la zona para obtener el valor unitario del suelo de la zona. FACTORES DE VALOR: Se aplican los factores de ajuste de acuerdo a la tabla de factores de homologación y ajustes, los cuales se multiplican por el valor unitario del suelo de la zona para obtener el valor unitario del suelo de la zona.									
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN									
CEDULA 4	SUPERFICIE DE TERRENO	950.00 m ²				REGION 5	\$3,068.87		
	VALOR UNITARIO DEL SUELO	\$ 3,068.87							
	VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$ 2,906,656.67							

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ESTUDIO DE POSGRADO
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA



ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO		
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN
REGION REVOLUCION LOTE MODA DE LA REGION 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO CALLE VENUSTHANO CARRANZA No. 85 CEDULA No. 5 REGION 5 SUPERFICIE 300.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 10.00 ml USO DEL SUELO DE LA REGION ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS HOJA: 2 DE 2		
DATOS TÉCNICOS		
valor unitario del suelo de la zona		
SUPERFICIE DEL TERRENO 300.00 m ² FRENTE DEL TERRENO 10.00 ml FONDO DEL TERRENO 30.00 OFERTA \$250,000.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA: \$2,200.00		\$3,200.00
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES		
FACTORES DE HOMOLOGACIÓN		
VALOR UNITARIO DE ZONA \$3,200.00	F ZONA 0.75 F UBICAC 1.00 F FORMA 1.00 F FRENTE 1.00 F PROFUN 1.00 F RESULTANTE 0.83	VALOR UNITARIO \$2,656.00
FACTORES DE CORRE: Se aplican los factores de corrección establecidos en el artículo 14 del Reglamento de la Ley del Catastro Municipal de Cuautla, Morelos, para el caso de: 1) Balcones y/o terrazas que se encuentren en el terreno a valorar, se aplicará el factor de corrección de 0.83.		
FACTORES DE DEDUCCIÓN: Se aplican los factores de deducción establecidos en el artículo 15 del Reglamento de la Ley del Catastro Municipal de Cuautla, Morelos, para el caso de: 1) Terrenos baldíos que se encuentren en el terreno a valorar, se aplicará el factor de deducción de 0.83.		
FACTORES DE FONDO: Se aplican los factores de fondo establecidos en el artículo 16 del Reglamento de la Ley del Catastro Municipal de Cuautla, Morelos, para el caso de: 1) Terrenos baldíos que se encuentren en el terreno a valorar, se aplicará el factor de fondo de 1.00.		
FACTORES DE FRENTE: Se aplican los factores de frente establecidos en el artículo 17 del Reglamento de la Ley del Catastro Municipal de Cuautla, Morelos, para el caso de: 1) Terrenos baldíos que se encuentren en el terreno a valorar, se aplicará el factor de frente de 1.00.		
FACTORES DE PROFUNDIDAD: Se aplican los factores de profundidad establecidos en el artículo 18 del Reglamento de la Ley del Catastro Municipal de Cuautla, Morelos, para el caso de: 1) Terrenos baldíos que se encuentren en el terreno a valorar, se aplicará el factor de profundidad de 1.00.		
FACTORES DE VELOCIDAD: Se aplican los factores de velocidad establecidos en el artículo 19 del Reglamento de la Ley del Catastro Municipal de Cuautla, Morelos, para el caso de: 1) Terrenos baldíos que se encuentren en el terreno a valorar, se aplicará el factor de velocidad de 1.00.		
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN		
CEDULA 5 SUPERFICIE DEL TERRENO 300.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO \$ 2,286.67 VALOR TOTAL DEL TERRENO \$ 686,000.00	REGION 5	\$2,886.67

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO		
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN
REGION REVOLUCION LOTE MODA DE LA REGION 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO CALLE CUAUTEMOC ESQ. CON CALLE M. MAZA CEDULA No. 6 REGION 5 SUPERFICIE 400.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 20.00 ML USO DEL SUELO DE LA REGION ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS HOJA: 2 DE 2		
DATOS TÉCNICOS		
valor unitario del suelo de la zona		
SUPERFICIE DEL TERRENO 400.00 m ² FRENTE DEL TERRENO 20.00 ML FONDO DEL TERRENO 20.00 OFERTA \$1,350,000.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA \$3,375.00		\$3,400.00
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES		
FACTORES DE HOMOLOGACIÓN		
VALOR UNITARIO DE ZONA \$3,400.00	F ZONA 0.81 F UBICAC 1.00 F FORMA 1.00 F FRENTE 1.00 F PROFUN 1.00 F RESULTANTE 0.81	VALOR UNITARIO \$2,754.00
FACTORES DE CORRE: Se aplican los factores de corrección establecidos en el artículo 14 del Reglamento de la Ley del Catastro Municipal de Cuautla, Morelos, para el caso de: 1) Balcones y/o terrazas que se encuentren en el terreno a valorar, se aplicará el factor de corrección de 0.81.		
FACTORES DE DEDUCCIÓN: Se aplican los factores de deducción establecidos en el artículo 15 del Reglamento de la Ley del Catastro Municipal de Cuautla, Morelos, para el caso de: 1) Terrenos baldíos que se encuentren en el terreno a valorar, se aplicará el factor de deducción de 0.81.		
FACTORES DE FONDO: Se aplican los factores de fondo establecidos en el artículo 16 del Reglamento de la Ley del Catastro Municipal de Cuautla, Morelos, para el caso de: 1) Terrenos baldíos que se encuentren en el terreno a valorar, se aplicará el factor de fondo de 1.00.		
FACTORES DE FRENTE: Se aplican los factores de frente establecidos en el artículo 17 del Reglamento de la Ley del Catastro Municipal de Cuautla, Morelos, para el caso de: 1) Terrenos baldíos que se encuentren en el terreno a valorar, se aplicará el factor de frente de 1.00.		
FACTORES DE PROFUNDIDAD: Se aplican los factores de profundidad establecidos en el artículo 18 del Reglamento de la Ley del Catastro Municipal de Cuautla, Morelos, para el caso de: 1) Terrenos baldíos que se encuentren en el terreno a valorar, se aplicará el factor de profundidad de 1.00.		
FACTORES DE VELOCIDAD: Se aplican los factores de velocidad establecidos en el artículo 19 del Reglamento de la Ley del Catastro Municipal de Cuautla, Morelos, para el caso de: 1) Terrenos baldíos que se encuentren en el terreno a valorar, se aplicará el factor de velocidad de 1.00.		
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN		
CEDULA 6 SUPERFICIE DEL TERRENO 400.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO \$ 3,003.33 VALOR TOTAL DEL TERRENO \$ 1,201,333.33	REGION 5	\$3,003.33

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO		
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN
REGION REVOLUCION LOTE MODA DE LA REGION 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO PROL. BENITO JUAREZ No. 68 CEDULA No. 7 REGION 5 SUPERFICIE 250.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 8.00 ML USO DEL SUELO DE LA REGION ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS HOJA: 2 DE 2		
DATOS TÉCNICOS		
valor unitario del suelo de la zona		
SUPERFICIE DEL TERRENO 250.00 m ² FRENTE DEL TERRENO 8.00 ML FONDO DEL TERRENO 31.25 ML OFERTA \$175,000.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA \$3,500.00		\$3,000.00
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES		
FACTORES DE HOMOLOGACIÓN		
VALOR UNITARIO DE ZONA \$3,500.00	F ZONA 0.75 F UBICAC 1.00 F FORMA 1.00 F FRENTE 1.00 F PROFUN 1.00 F RESULTANTE 0.83	VALOR UNITARIO \$2,912.50
FACTORES DE CORRE: Se aplican los factores de corrección establecidos en el artículo 14 del Reglamento de la Ley del Catastro Municipal de Cuautla, Morelos, para el caso de: 1) Balcones y/o terrazas que se encuentren en el terreno a valorar, se aplicará el factor de corrección de 0.83.		
FACTORES DE DEDUCCIÓN: Se aplican los factores de deducción establecidos en el artículo 15 del Reglamento de la Ley del Catastro Municipal de Cuautla, Morelos, para el caso de: 1) Terrenos baldíos que se encuentren en el terreno a valorar, se aplicará el factor de deducción de 0.83.		
FACTORES DE FONDO: Se aplican los factores de fondo establecidos en el artículo 16 del Reglamento de la Ley del Catastro Municipal de Cuautla, Morelos, para el caso de: 1) Terrenos baldíos que se encuentren en el terreno a valorar, se aplicará el factor de fondo de 1.00.		
FACTORES DE FRENTE: Se aplican los factores de frente establecidos en el artículo 17 del Reglamento de la Ley del Catastro Municipal de Cuautla, Morelos, para el caso de: 1) Terrenos baldíos que se encuentren en el terreno a valorar, se aplicará el factor de frente de 1.00.		
FACTORES DE PROFUNDIDAD: Se aplican los factores de profundidad establecidos en el artículo 18 del Reglamento de la Ley del Catastro Municipal de Cuautla, Morelos, para el caso de: 1) Terrenos baldíos que se encuentren en el terreno a valorar, se aplicará el factor de profundidad de 1.00.		
FACTORES DE VELOCIDAD: Se aplican los factores de velocidad establecidos en el artículo 19 del Reglamento de la Ley del Catastro Municipal de Cuautla, Morelos, para el caso de: 1) Terrenos baldíos que se encuentren en el terreno a valorar, se aplicará el factor de velocidad de 1.00.		
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN		
CEDULA 7 SUPERFICIE DEL TERRENO 250.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO \$ 2,750.00 VALOR TOTAL DEL TERRENO \$687,500.00	REGION 5	\$2,750.00

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO		
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN
REGION REVOLUCION LOTE MODA DE LA REGION 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO CALLE ABASOLO No. 99 CEDULA No. 8 REGION 5 SUPERFICIE 400.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 20.00 ML USO DEL SUELO DE LA REGION ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS HOJA: 2 DE 2		
DATOS TÉCNICOS		
valor unitario del suelo de la zona		
SUPERFICIE DEL TERRENO 400.00 m ² FRENTE DEL TERRENO 20.00 ML FONDO DEL TERRENO 20.00 OFERTA \$1,440,000.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA \$3,600.00		\$3,600.00
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES		
FACTORES DE HOMOLOGACIÓN		
VALOR UNITARIO DE ZONA \$3,600.00	F ZONA 0.84 F UBICAC 1.00 F FORMA 1.00 F FRENTE 1.00 F PROFUN 1.00 F RESULTANTE 0.84	VALOR UNITARIO \$3,024.00
FACTORES DE CORRE: Se aplican los factores de corrección establecidos en el artículo 14 del Reglamento de la Ley del Catastro Municipal de Cuautla, Morelos, para el caso de: 1) Balcones y/o terrazas que se encuentren en el terreno a valorar, se aplicará el factor de corrección de 0.84.		
FACTORES DE DEDUCCIÓN: Se aplican los factores de deducción establecidos en el artículo 15 del Reglamento de la Ley del Catastro Municipal de Cuautla, Morelos, para el caso de: 1) Terrenos baldíos que se encuentren en el terreno a valorar, se aplicará el factor de deducción de 0.84.		
FACTORES DE FONDO: Se aplican los factores de fondo establecidos en el artículo 16 del Reglamento de la Ley del Catastro Municipal de Cuautla, Morelos, para el caso de: 1) Terrenos baldíos que se encuentren en el terreno a valorar, se aplicará el factor de fondo de 1.00.		
FACTORES DE FRENTE: Se aplican los factores de frente establecidos en el artículo 17 del Reglamento de la Ley del Catastro Municipal de Cuautla, Morelos, para el caso de: 1) Terrenos baldíos que se encuentren en el terreno a valorar, se aplicará el factor de frente de 1.00.		
FACTORES DE PROFUNDIDAD: Se aplican los factores de profundidad establecidos en el artículo 18 del Reglamento de la Ley del Catastro Municipal de Cuautla, Morelos, para el caso de: 1) Terrenos baldíos que se encuentren en el terreno a valorar, se aplicará el factor de profundidad de 1.00.		
FACTORES DE VELOCIDAD: Se aplican los factores de velocidad establecidos en el artículo 19 del Reglamento de la Ley del Catastro Municipal de Cuautla, Morelos, para el caso de: 1) Terrenos baldíos que se encuentren en el terreno a valorar, se aplicará el factor de velocidad de 1.00.		
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN		
CEDULA 8 SUPERFICIE DEL TERRENO 400.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO \$ 3,000.00 VALOR TOTAL DEL TERRENO \$ 1,200,000.00	REGION 5	\$3,000.00

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ESTUDIO DE POSGRADO
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

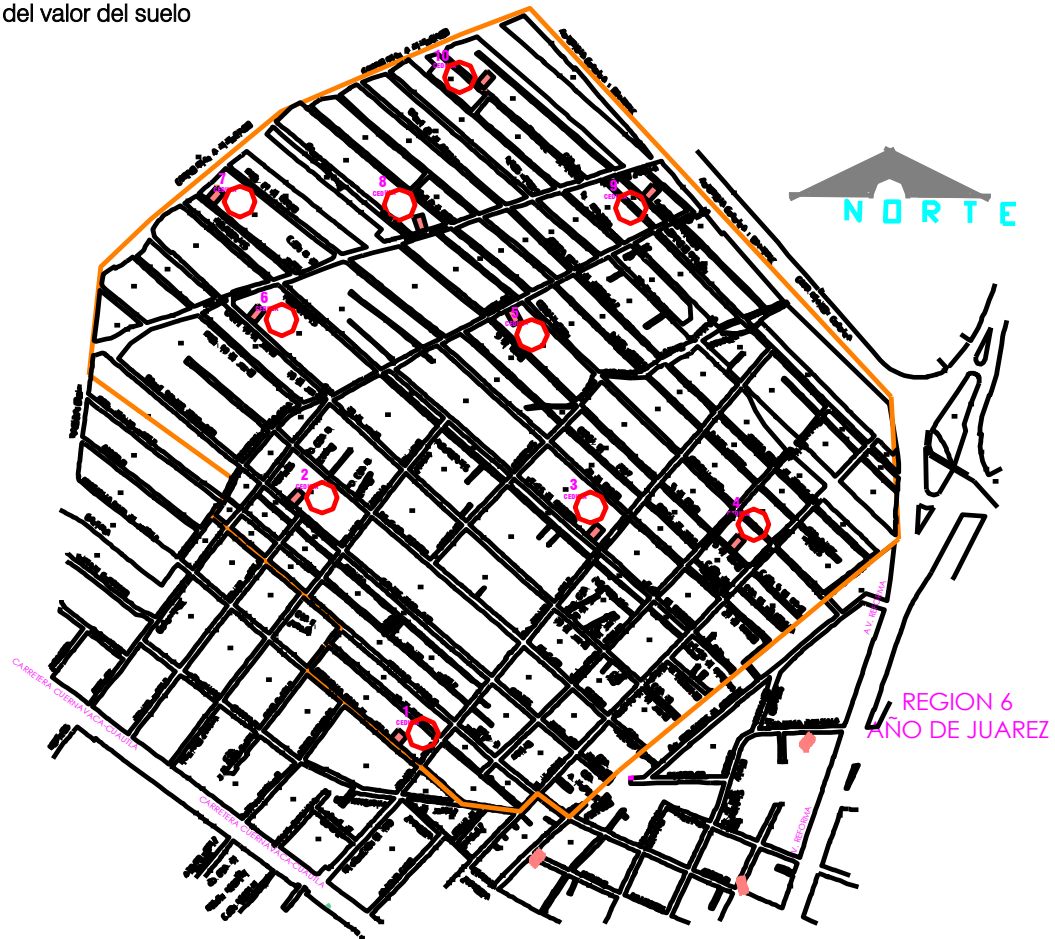


ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO		
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CRONOGRAMA DE UBICACIÓN
REGION REVOLUCION LOTE MIOCA DE LA REGION 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO CALLE HIMNO NACIONAL S/N CEDULA No. 9 REGION 5 SUPERFICIE 150.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 15.00 ML USO DEL SUELO DE LA REGION ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS NOJA: 2 DE 2		
DATOS TECNICOS		
SUPERFICIE DEL TERRENO 150.00 m ² FRENTE EL TERRENO 15.00 ML FONDO DEL TERRENO 10.00 ML OFERTA \$442,500.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA \$2,950.00	valor unitario del suelo de la zona \$2,950.00	
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES		
VALOR UNITARIO DE ZONA \$2,950.00 FACTORES DE HOMOLOGACIÓN: ZONA: 1.00, UBICACIÓN: 1.00, FORMA: 1.00, FRENTE: 1.00, FONDO: 1.00, PRESENTANTE: 1.00, VALOR UNITARIO: 1.00	VALOR DE HOMOLOGACIÓN: \$2,950.00	
<p>FACTORES DE AJUSTE: Se refiere a los factores de ajuste que se aplican a los valores de mercado para obtener el valor de suelo. Los factores de ajuste se aplican a los valores de mercado de los terrenos que se comparan con el terreno que se está valorando. Los factores de ajuste se aplican a los valores de mercado de los terrenos que se comparan con el terreno que se está valorando.</p> <p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a los factores de ajuste que se aplican a los valores de mercado para obtener el valor de suelo. Los factores de ajuste se aplican a los valores de mercado de los terrenos que se comparan con el terreno que se está valorando. Los factores de ajuste se aplican a los valores de mercado de los terrenos que se comparan con el terreno que se está valorando.</p> <p>FACTORES DE FRENTE: Se refiere a los factores de ajuste que se aplican a los valores de mercado para obtener el valor de suelo. Los factores de ajuste se aplican a los valores de mercado de los terrenos que se comparan con el terreno que se está valorando. Los factores de ajuste se aplican a los valores de mercado de los terrenos que se comparan con el terreno que se está valorando.</p> <p>FACTORES DE FONDO: Se refiere a los factores de ajuste que se aplican a los valores de mercado para obtener el valor de suelo. Los factores de ajuste se aplican a los valores de mercado de los terrenos que se comparan con el terreno que se está valorando. Los factores de ajuste se aplican a los valores de mercado de los terrenos que se comparan con el terreno que se está valorando.</p> <p>FACTORES DE PRESENTANTE: Se refiere a los factores de ajuste que se aplican a los valores de mercado para obtener el valor de suelo. Los factores de ajuste se aplican a los valores de mercado de los terrenos que se comparan con el terreno que se está valorando. Los factores de ajuste se aplican a los valores de mercado de los terrenos que se comparan con el terreno que se está valorando.</p>		
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN		
CEDULA 9 SUPERFICIE DE TERRENO 150.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO \$ 2,384.58 VALOR TOTAL DEL TERRENO \$ 357,687.50	REGION 5 \$2,384.58	

CONCENTRADO DE ANÁLISIS				REGION 5
No. DE CEDULA	UBICACIÓN	VALOR DE MERCADO	VALOR DE HOMOLOGACIÓN	REVOLUCION
1	CALLE RUBEN JARAMILLO No. 84	\$3,200.00	\$2,960.00	
2	CALLE EMILIANO ZAPATA No. 202	\$2,800.00	\$2,613.33	
3	CARR. CUERNAVACA CUAUTLA No. 345	\$4,850.00	\$4,647.92	
4	CALLE MARGARITA MAZA DE JUAREZ No. 175	\$3,200.00	\$3,066.67	
5	CALLE VENUSTIANO CARRANZA No. 85	\$3,200.00	\$2,986.67	
6	CALLE CUAUHTEMOC ESQ. CON CALLE M. MAZA	\$3,400.00	\$3,003.33	
7	PROL. BENITO JUAREZ No. 68	\$3,000.00	\$2,750.00	
8	CALLE ABASOLO No. 89	\$3,600.00	\$3,000.00	
9	CALLE HIMNO NACIONAL S/N	\$2,950.00	\$2,384.58	
VALOR PROMEDIO				
ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS		\$3,168.75	\$2,845.57	
CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS		\$4,850.00	\$4,647.92	
		VALOR DEL SUELO REGION 01		
ZONA HAB. DE USOS MIXTOS			\$2,845.57	
CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS			\$4,647.92	



REGION 6, AÑO DE JUAREZ
Referencias de análisis del valor del suelo





REGION 6, AÑO DE JAUREZ
Cédulas de investigación

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO																				
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN																		
REGION AÑO DE JAUREZ LOTE MODA DE LA REGION 250.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO CALLE MARGARITA MAZA No. 14 CEDULA No. 1 REGION 6 SUPERFICIE: 240.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 12.00 m USO DEL SUELO DE LA REGION ZONA HAB. DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA ZONA HAB. DE USOS MIXTOS MOA: 2 DE 2																				
DATOS TÉCNICOS valor unitario del suelo de la zona																				
SUPERFICIE DEL TERRENO 240.00 m ² FRENTE DEL TERRENO 12.00 m FONDO DEL TERRENO 20.00 m OFERTA \$75,000.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA \$2,400.00	\$2,400.00																			
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th>F ZONA</th> <th>F UBICAC</th> <th>F FORMA</th> <th>F FRENTE</th> <th>F TOPOG</th> <th>F FRECUENCIA</th> <th>F RESULTANTE</th> <th>VALOR UNITARIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$2,400.00</td> <td>0.75</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.91</td> <td>\$2,388.00</td> </tr> </tbody> </table>	VALOR UNITARIO DE ZONA	F ZONA	F UBICAC	F FORMA	F FRENTE	F TOPOG	F FRECUENCIA	F RESULTANTE	VALOR UNITARIO	\$2,400.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.91	\$2,388.00		
VALOR UNITARIO DE ZONA	F ZONA	F UBICAC	F FORMA	F FRENTE	F TOPOG	F FRECUENCIA	F RESULTANTE	VALOR UNITARIO												
\$2,400.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.91	\$2,388.00												
<p>FACTORES DE ZONA: Refleja el nivel de desarrollo urbano y la importancia de la actividad que permite el uso de la parcela, de acuerdo con el tipo de uso que se permite en la zona (U) de la tabla de zonificación.</p> <p>FACTORES DE UBICACIÓN: Se refiere a la facilidad de acceso a la parcela por medio de las vías de comunicación y a la importancia de la actividad que permite el uso de la parcela (U) de la tabla de zonificación.</p> <p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a la facilidad de acceso a la parcela por medio de las vías de comunicación y a la importancia de la actividad que permite el uso de la parcela (U) de la tabla de zonificación.</p> <p>FACTORES DE FRECUENCIA: Se refiere a la frecuencia de uso de la parcela por medio de las vías de comunicación y a la importancia de la actividad que permite el uso de la parcela (U) de la tabla de zonificación.</p> <p>FACTORES DE RESULTANTE: Se refiere a la facilidad de acceso a la parcela por medio de las vías de comunicación y a la importancia de la actividad que permite el uso de la parcela (U) de la tabla de zonificación.</p>																				
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN																				
CEDULA No. 1 SUPERFICIE DE TERRENO 240.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO \$ 2,300.00 VALOR TOTAL DEL TERRENO \$ 552,000.00	REGION 6	\$2,300.00																		

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO																				
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN																		
REGION AÑO DE JAUREZ LOTE MODA DE LA REGION 250.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO CALLE LIEVES DE REFORMA No. 43 CEDULA No. 3 REGION 6 SUPERFICIE: 200.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 10.00 m USO DEL SUELO DE LA REGION ZONA HAB. DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA ZONA HAB. DE USOS MIXTOS MOA: 2 DE 2																				
DATOS TÉCNICOS valor unitario del suelo de la zona																				
SUPERFICIE DEL TERRENO 200.00 m ² FRENTE DEL TERRENO 10.00 m FONDO DEL TERRENO 20.00 m OFERTA \$90,000.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA \$2,000.00	\$2,000.00																			
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th>F ZONA</th> <th>F UBICAC</th> <th>F FORMA</th> <th>F FRENTE</th> <th>F TOPOG</th> <th>F FRECUENCIA</th> <th>F RESULTANTE</th> <th>VALOR UNITARIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$2,000.00</td> <td>0.75</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.91</td> <td>\$2,400.00</td> </tr> </tbody> </table>	VALOR UNITARIO DE ZONA	F ZONA	F UBICAC	F FORMA	F FRENTE	F TOPOG	F FRECUENCIA	F RESULTANTE	VALOR UNITARIO	\$2,000.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.91	\$2,400.00		
VALOR UNITARIO DE ZONA	F ZONA	F UBICAC	F FORMA	F FRENTE	F TOPOG	F FRECUENCIA	F RESULTANTE	VALOR UNITARIO												
\$2,000.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.91	\$2,400.00												
<p>FACTORES DE ZONA: Refleja el nivel de desarrollo urbano y la importancia de la actividad que permite el uso de la parcela, de acuerdo con el tipo de uso que se permite en la zona (U) de la tabla de zonificación.</p> <p>FACTORES DE UBICACIÓN: Se refiere a la facilidad de acceso a la parcela por medio de las vías de comunicación y a la importancia de la actividad que permite el uso de la parcela (U) de la tabla de zonificación.</p> <p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a la facilidad de acceso a la parcela por medio de las vías de comunicación y a la importancia de la actividad que permite el uso de la parcela (U) de la tabla de zonificación.</p> <p>FACTORES DE FRECUENCIA: Se refiere a la frecuencia de uso de la parcela por medio de las vías de comunicación y a la importancia de la actividad que permite el uso de la parcela (U) de la tabla de zonificación.</p> <p>FACTORES DE RESULTANTE: Se refiere a la facilidad de acceso a la parcela por medio de las vías de comunicación y a la importancia de la actividad que permite el uso de la parcela (U) de la tabla de zonificación.</p>																				
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN																				
CEDULA No. 3 SUPERFICIE DE TERRENO 200.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO \$ 2,450.00 VALOR TOTAL DEL TERRENO \$ 490,000.00	REGION 6	\$2,450.00																		

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO																				
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN																		
REGION AÑO DE JAUREZ LOTE MODA DE LA REGION 250.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO CALLE CUAUHTLA CUERNAVACA No. 283 CEDULA No. 2 REGION 6 SUPERFICIE: 300.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 30.00 m USO DEL SUELO DE LA REGION ZONA HAB. DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA ZONA HAB. DE USOS MIXTOS MOA: 2 DE 2																				
DATOS TÉCNICOS valor unitario del suelo de la zona																				
SUPERFICIE DEL TERRENO 300.00 m ² FRENTE DEL TERRENO 30.00 m FONDO DEL TERRENO 20.00 m OFERTA \$480,000.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA \$2,400.00	\$2,400.00																			
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th>F ZONA</th> <th>F UBICAC</th> <th>F FORMA</th> <th>F FRENTE</th> <th>F TOPOG</th> <th>F FRECUENCIA</th> <th>F RESULTANTE</th> <th>VALOR UNITARIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$2,400.00</td> <td>0.80</td> <td>0.70</td> <td>0.70</td> <td>0.70</td> <td>0.70</td> <td>0.70</td> <td>0.70</td> <td>\$1,910.00</td> </tr> </tbody> </table>	VALOR UNITARIO DE ZONA	F ZONA	F UBICAC	F FORMA	F FRENTE	F TOPOG	F FRECUENCIA	F RESULTANTE	VALOR UNITARIO	\$2,400.00	0.80	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	\$1,910.00		
VALOR UNITARIO DE ZONA	F ZONA	F UBICAC	F FORMA	F FRENTE	F TOPOG	F FRECUENCIA	F RESULTANTE	VALOR UNITARIO												
\$2,400.00	0.80	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	\$1,910.00												
<p>FACTORES DE ZONA: Refleja el nivel de desarrollo urbano y la importancia de la actividad que permite el uso de la parcela, de acuerdo con el tipo de uso que se permite en la zona (U) de la tabla de zonificación.</p> <p>FACTORES DE UBICACIÓN: Se refiere a la facilidad de acceso a la parcela por medio de las vías de comunicación y a la importancia de la actividad que permite el uso de la parcela (U) de la tabla de zonificación.</p> <p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a la facilidad de acceso a la parcela por medio de las vías de comunicación y a la importancia de la actividad que permite el uso de la parcela (U) de la tabla de zonificación.</p> <p>FACTORES DE FRECUENCIA: Se refiere a la frecuencia de uso de la parcela por medio de las vías de comunicación y a la importancia de la actividad que permite el uso de la parcela (U) de la tabla de zonificación.</p> <p>FACTORES DE RESULTANTE: Se refiere a la facilidad de acceso a la parcela por medio de las vías de comunicación y a la importancia de la actividad que permite el uso de la parcela (U) de la tabla de zonificación.</p>																				
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN																				
CEDULA No. 2 SUPERFICIE DE TERRENO 300.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO \$ 1,600.00 VALOR TOTAL DEL TERRENO \$ 480,000.00	REGION 6	\$1,600.00																		

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO																				
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN																		
REGION AÑO DE JAUREZ LOTE MODA DE LA REGION 250.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO CALLE DE MAYO No. 34 CEDULA No. 4 REGION 6 SUPERFICIE: 240.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 10.00 m USO DEL SUELO DE LA REGION ZONA HABITACIONA. DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA ZONA HABITACIONA. DE USOS MIXTOS MOA: 2 DE 2																				
DATOS TÉCNICOS valor unitario del suelo de la zona																				
SUPERFICIE DEL TERRENO 240.00 m ² FRENTE DEL TERRENO 10.00 m FONDO DEL TERRENO 24.00 m OFERTA \$432,000.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA \$1,800.00	\$1,800.00																			
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th>F ZONA</th> <th>F UBICAC</th> <th>F FORMA</th> <th>F FRENTE</th> <th>F TOPOG</th> <th>F FRECUENCIA</th> <th>F RESULTANTE</th> <th>VALOR UNITARIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$1,800.00</td> <td>0.75</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.91</td> <td>\$1,755.00</td> </tr> </tbody> </table>	VALOR UNITARIO DE ZONA	F ZONA	F UBICAC	F FORMA	F FRENTE	F TOPOG	F FRECUENCIA	F RESULTANTE	VALOR UNITARIO	\$1,800.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.91	\$1,755.00		
VALOR UNITARIO DE ZONA	F ZONA	F UBICAC	F FORMA	F FRENTE	F TOPOG	F FRECUENCIA	F RESULTANTE	VALOR UNITARIO												
\$1,800.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.91	\$1,755.00												
<p>FACTORES DE ZONA: Refleja el nivel de desarrollo urbano y la importancia de la actividad que permite el uso de la parcela, de acuerdo con el tipo de uso que se permite en la zona (U) de la tabla de zonificación.</p> <p>FACTORES DE UBICACIÓN: Se refiere a la facilidad de acceso a la parcela por medio de las vías de comunicación y a la importancia de la actividad que permite el uso de la parcela (U) de la tabla de zonificación.</p> <p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a la facilidad de acceso a la parcela por medio de las vías de comunicación y a la importancia de la actividad que permite el uso de la parcela (U) de la tabla de zonificación.</p> <p>FACTORES DE FRECUENCIA: Se refiere a la frecuencia de uso de la parcela por medio de las vías de comunicación y a la importancia de la actividad que permite el uso de la parcela (U) de la tabla de zonificación.</p> <p>FACTORES DE RESULTANTE: Se refiere a la facilidad de acceso a la parcela por medio de las vías de comunicación y a la importancia de la actividad que permite el uso de la parcela (U) de la tabla de zonificación.</p>																				
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN																				
CEDULA No. 4 SUPERFICIE DE TERRENO 240.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO \$ 1,575.00 VALOR TOTAL DEL TERRENO \$ 378,000.00	REGION 6	\$1,575.00																		

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ESTUDIO DE POSGRADO
ESPECIALIDAD EN VALUACION INMOBILIARIA



ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO		
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN
REGION: AÑO DE JUAREZ LOTE MODA DE LA REGION: 250.00 m2 UBICACIÓN DEL PREDIO: CALLE MORELOS No. 142 CEDULA No.: 5 REGION: 6 SUPERFICIE: 300.00 m2 FRENTE DEL PREDIO: 12.00 ml USO DEL SUELO DE LA REGION: ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS NOJA: 2 DE 2		
DATOS TÉCNICOS valor unitario del suelo de la zona		
SUPERFICIE DEL TERRENO: 300.00 m2 FRENTE EL TERRENO: 12.00 ml FONDO DEL TERRENO: 25.00 OFERTA: \$540,000.00 USO DEL TERRENO: BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA: \$1800.00		\$1,800.00
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES		
VALOR UNITARIO DE ZONA: \$1500.00	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN	
	F.ZONA: 0.75	F.UBICAC: 1.00
	F.FORMA: 0.75	F.FRENTE: 1.00
	F.FONDO: 0.75	F.FRECUENCIA: 0.80
	F.FRECUENCIA RESULTANTE: 0.83	VALOR UNITARIO: \$1500.00
<p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a la proporción de la forma del terreno y a la relación entre el frente y el fondo del terreno. Se considera un factor de ajuste de 0.75 por ser un terreno rectangular.</p> <p>FACTORES DE FRECUENCIA: Se refiere a la frecuencia de las construcciones en la zona. Se considera un factor de ajuste de 0.80 por ser una zona residencial.</p> <p>FACTORES DE FRECUENCIA RESULTANTE: Se refiere al resultado de la combinación de los factores de frecuencia de forma y de frecuencia de construcciones. Se considera un factor de ajuste de 0.83.</p>		
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN		
CEDULA No. 5	SUPERFICIE DE TERRENO: 300.00 m2 VALOR UNITARIO DEL SUELO: \$ 1,500.00 VALOR TOTAL DEL TERRENO: \$ 450,000.00	REGION 6 \$1500.00

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO		
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN
REGION: AÑO DE JUAREZ LOTE MODA DE LA REGION: 250.00 m2 UBICACIÓN DEL PREDIO: CALLE 19 DE JULIO No. 134 CEDULA No.: 6 REGION: 6 SUPERFICIE: 200.00 m2 FRENTE DEL PREDIO: 10.00 ml USO DEL SUELO DE LA REGION: ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS NOJA: 2 DE 2		
DATOS TÉCNICOS valor unitario del suelo de la zona		
SUPERFICIE DEL TERRENO: 200.00 m2 FRENTE EL TERRENO: 10.00 ml FONDO DEL TERRENO: 20.00 OFERTA: \$360,000.00 USO DEL TERRENO: BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA: \$1800.00		\$1,800.00
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES		
VALOR UNITARIO DE ZONA: \$1800.00	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN	
	F.ZONA: 1.00	F.UBICAC: 1.00
	F.FORMA: 1.00	F.FRENTE: 1.00
	F.FONDO: 1.00	F.FRECUENCIA: 1.00
	F.FRECUENCIA RESULTANTE: 1.00	VALOR UNITARIO: \$1800.00
<p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a la proporción de la forma del terreno y a la relación entre el frente y el fondo del terreno. Se considera un factor de ajuste de 1.00 por ser un terreno rectangular.</p> <p>FACTORES DE FRECUENCIA: Se refiere a la frecuencia de las construcciones en la zona. Se considera un factor de ajuste de 1.00 por ser una zona residencial.</p> <p>FACTORES DE FRECUENCIA RESULTANTE: Se refiere al resultado de la combinación de los factores de frecuencia de forma y de frecuencia de construcciones. Se considera un factor de ajuste de 1.00.</p>		
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN		
CEDULA No. 6	SUPERFICIE DE TERRENO: 200.00 m2 VALOR UNITARIO DEL SUELO: \$ 1,800.00 VALOR TOTAL DEL TERRENO: \$ 360,000.00	REGION 6 \$1800.00

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO		
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN
REGION: AÑO DE JUAREZ LOTE MODA DE LA REGION: 250.00 m2 UBICACIÓN DEL PREDIO: CALLE INSURGENTES No. 48 CEDULA No.: 7 REGION: 6 SUPERFICIE: 360.00 m2 FRENTE DEL PREDIO: 12.00 ml USO DEL SUELO DE LA REGION: ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS NOJA: 2 DE 2		
DATOS TÉCNICOS valor unitario del suelo de la zona		
SUPERFICIE DEL TERRENO: 360.00 m2 FRENTE EL TERRENO: 12.00 ml FONDO DEL TERRENO: 30.00 ml OFERTA: \$648,000.00 USO DEL TERRENO: BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA: \$1800.00		\$1,000.00
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES		
VALOR UNITARIO DE ZONA: \$1500.00	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN	
	F.ZONA: 0.50	F.UBICAC: 1.00
	F.FORMA: 0.75	F.FRENTE: 1.00
	F.FONDO: 0.75	F.FRECUENCIA: 0.80
	F.FRECUENCIA RESULTANTE: 0.85	VALOR UNITARIO: \$1500.00
<p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a la proporción de la forma del terreno y a la relación entre el frente y el fondo del terreno. Se considera un factor de ajuste de 0.75 por ser un terreno rectangular.</p> <p>FACTORES DE FRECUENCIA: Se refiere a la frecuencia de las construcciones en la zona. Se considera un factor de ajuste de 0.80 por ser una zona residencial.</p> <p>FACTORES DE FRECUENCIA RESULTANTE: Se refiere al resultado de la combinación de los factores de frecuencia de forma y de frecuencia de construcciones. Se considera un factor de ajuste de 0.85.</p>		
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN		
CEDULA No. 7	SUPERFICIE DE TERRENO: 360.00 m2 VALOR UNITARIO DEL SUELO: \$ 1,700.00 VALOR TOTAL DEL TERRENO: \$ 612,000.00	REGION 6 \$1700.00

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO		
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN
REGION: AÑO DE JUAREZ LOTE MODA DE LA REGION: 250.00 m2 UBICACIÓN DEL PREDIO: CALLE EMILIANO ZAPATA No. 320 CEDULA No.: 8 REGION: 6 SUPERFICIE: 600.00 m2 FRENTE DEL PREDIO: 12.00 ml USO DEL SUELO DE LA REGION: ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS NOJA: 2 DE 2		
DATOS TÉCNICOS valor unitario del suelo de la zona		
SUPERFICIE DEL TERRENO: 600.00 m2 FRENTE EL TERRENO: 12.00 ml FONDO DEL TERRENO: 50.00 OFERTA: \$360,000.00 USO DEL TERRENO: BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA: \$1600.00		\$1,600.00
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES		
VALOR UNITARIO DE ZONA: \$1600.00	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN	
	F.ZONA: 0.50	F.UBICAC: 1.00
	F.FORMA: 0.75	F.FRENTE: 1.00
	F.FONDO: 1.00	F.FRECUENCIA: 0.80
	F.FRECUENCIA RESULTANTE: 0.85	VALOR UNITARIO: \$1600.00
<p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a la proporción de la forma del terreno y a la relación entre el frente y el fondo del terreno. Se considera un factor de ajuste de 0.75 por ser un terreno rectangular.</p> <p>FACTORES DE FRECUENCIA: Se refiere a la frecuencia de las construcciones en la zona. Se considera un factor de ajuste de 0.80 por ser una zona residencial.</p> <p>FACTORES DE FRECUENCIA RESULTANTE: Se refiere al resultado de la combinación de los factores de frecuencia de forma y de frecuencia de construcciones. Se considera un factor de ajuste de 0.85.</p>		
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN		
CEDULA No. 8	SUPERFICIE DE TERRENO: 600.00 m2 VALOR UNITARIO DEL SUELO: \$ 1,560.00 VALOR TOTAL DEL TERRENO: \$ 936,000.00	REGION 6 \$1560.00

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ESTUDIO DE POSGRADO
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA



ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO																											
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN																									
REGION AÑO DE JUAREZ LOTE MODA DE LA REGION 250.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO CALLE FLORENCIO RENDON No. 36 CEDELA No. 3 REGION 6 SUPERFICIE 250.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 8.00 ML USO DEL SUELO DE LA REGION ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS MOA: 2 DE 2																											
DATOS TÉCNICOS valor unitario del suelo de la zona																											
SUPERFICIE DEL TERRENO 250.00 m ² FRENTE DEL TERRENO 8.00 ML FONDO DEL TERRENO 31.25 OFERTA \$400,000.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.M. VALOR DEL SUELO / OFERTA: \$1,600.00	\$1,600.00																										
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th colspan="7">FACTORES DE HOMOLOGACIÓN</th> <th rowspan="2">VALOR UNITARIO</th> </tr> <tr> <th>FZONA</th> <th>FUBICAC</th> <th>FFORMA</th> <th>FFRENTE</th> <th>FPROFOS</th> <th>FVICINIDAD</th> <th>FRESULTANTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$1,600.00</td> <td>0.75</td> <td>1.00</td> <td>0.75</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.92</td> <td>\$1,466.67</td> </tr> </tbody> </table>			VALOR UNITARIO DE ZONA	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							VALOR UNITARIO	FZONA	FUBICAC	FFORMA	FFRENTE	FPROFOS	FVICINIDAD	FRESULTANTE	\$1,600.00	0.75	1.00	0.75	1.00	1.00	1.00	0.92	\$1,466.67
VALOR UNITARIO DE ZONA	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							VALOR UNITARIO																			
	FZONA	FUBICAC	FFORMA	FFRENTE	FPROFOS	FVICINIDAD	FRESULTANTE																				
\$1,600.00	0.75	1.00	0.75	1.00	1.00	1.00	0.92	\$1,466.67																			
<p>FACTORES DE ZONA: Se refiere a la relación que existe entre el valor de un terreno en una zona y el valor de un terreno en otra zona, considerando la importancia de la ciudad que produce el terreno y el tipo de uso que se le da.</p> <p>FACTORES DE UBICACIÓN: Se refiere a la relación que existe entre el valor de un terreno en una zona y el valor de un terreno en otra zona, considerando la importancia de la ciudad que produce el terreno y el tipo de uso que se le da.</p> <p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a la relación que existe entre el valor de un terreno en una zona y el valor de un terreno en otra zona, considerando la importancia de la ciudad que produce el terreno y el tipo de uso que se le da.</p> <p>FACTORES DE FRENTE: Se refiere a la relación que existe entre el valor de un terreno en una zona y el valor de un terreno en otra zona, considerando la importancia de la ciudad que produce el terreno y el tipo de uso que se le da.</p> <p>FACTORES DE PROFUNDIDAD: Se refiere a la relación que existe entre el valor de un terreno en una zona y el valor de un terreno en otra zona, considerando la importancia de la ciudad que produce el terreno y el tipo de uso que se le da.</p> <p>FACTORES DE VICINIDAD: Se refiere a la relación que existe entre el valor de un terreno en una zona y el valor de un terreno en otra zona, considerando la importancia de la ciudad que produce el terreno y el tipo de uso que se le da.</p>																											
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN																											
CEDELA No. 3 SUPERFICIE DE TERRENO 250.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO \$ 1,466.67 VALOR TOTAL DEL TERRENO \$ 366,668.67	REGION 6 \$1,466.67																										

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO																											
DATOS GENERALES	ARCHIVO FOTOGRAFICO	CROQUIS DE UBICACIÓN																									
REGION AÑO DE JUAREZ LOTE MODA DE LA REGION 250.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO CALLE JUMILTEPEC No. 48 CEDELA No. 10 REGION 6 SUPERFICIE 200.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 7.00 ml USO DEL SUELO DE LA REGION ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS MOA: 2 DE 2																											
DATOS TÉCNICOS valor unitario del suelo de la zona																											
SUPERFICIE DEL TERRENO 200.00 m ² FRENTE DEL TERRENO 7.00 ml FONDO DEL TERRENO 28.57 OFERTA \$320,000.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.M. VALOR DEL SUELO / OFERTA: \$1,600.00	\$1,600.00																										
ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th colspan="7">FACTORES DE HOMOLOGACIÓN</th> <th rowspan="2">VALOR UNITARIO</th> </tr> <tr> <th>FZONA</th> <th>FUBICAC</th> <th>FFORMA</th> <th>FFRENTE</th> <th>FPROFOS</th> <th>FVICINIDAD</th> <th>FRESULTANTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$1,600.00</td> <td>0.75</td> <td>1.00</td> <td>0.75</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.92</td> <td>\$1,466.67</td> </tr> </tbody> </table>			VALOR UNITARIO DE ZONA	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							VALOR UNITARIO	FZONA	FUBICAC	FFORMA	FFRENTE	FPROFOS	FVICINIDAD	FRESULTANTE	\$1,600.00	0.75	1.00	0.75	1.00	1.00	1.00	0.92	\$1,466.67
VALOR UNITARIO DE ZONA	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							VALOR UNITARIO																			
	FZONA	FUBICAC	FFORMA	FFRENTE	FPROFOS	FVICINIDAD	FRESULTANTE																				
\$1,600.00	0.75	1.00	0.75	1.00	1.00	1.00	0.92	\$1,466.67																			
<p>FACTORES DE ZONA: Se refiere a la relación que existe entre el valor de un terreno en una zona y el valor de un terreno en otra zona, considerando la importancia de la ciudad que produce el terreno y el tipo de uso que se le da.</p> <p>FACTORES DE UBICACIÓN: Se refiere a la relación que existe entre el valor de un terreno en una zona y el valor de un terreno en otra zona, considerando la importancia de la ciudad que produce el terreno y el tipo de uso que se le da.</p> <p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a la relación que existe entre el valor de un terreno en una zona y el valor de un terreno en otra zona, considerando la importancia de la ciudad que produce el terreno y el tipo de uso que se le da.</p> <p>FACTORES DE FRENTE: Se refiere a la relación que existe entre el valor de un terreno en una zona y el valor de un terreno en otra zona, considerando la importancia de la ciudad que produce el terreno y el tipo de uso que se le da.</p> <p>FACTORES DE PROFUNDIDAD: Se refiere a la relación que existe entre el valor de un terreno en una zona y el valor de un terreno en otra zona, considerando la importancia de la ciudad que produce el terreno y el tipo de uso que se le da.</p> <p>FACTORES DE VICINIDAD: Se refiere a la relación que existe entre el valor de un terreno en una zona y el valor de un terreno en otra zona, considerando la importancia de la ciudad que produce el terreno y el tipo de uso que se le da.</p>																											
CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN																											
CEDELA No. 10 SUPERFICIE DE TERRENO 200.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO \$ 1,400.00 VALOR TOTAL DEL TERRENO \$ 280,000.00	REGION 6 \$1,400.00																										

CONCENTRADO DE ANÁLISIS				REGION 6
No. DE CEDULA	UBICACIÓN	VALOR DE MERCADO	VALOR DE HOMOLOGACIÓN	
1	CALLE MARGARITA MAZA No. 174	\$2,400.00	\$2,300.00	AÑO DE JUAREZ
2	CALLESANTOS DEGOLLADO No. 85	\$2,400.00	\$1,800.00	
3	CALLE LEYES DE REFORMA No. 48	\$2,800.00	\$2,450.00	
4	CALLE 5 DE MAYO No. 94	\$1,800.00	\$1,575.00	
5	CALLE MORELOS No. 142	\$1,800.00	\$1,500.00	
6	CALLE 18 DE JULIO No. 134	\$1,800.00	\$1,800.00	
7	CALLE INSURGENTES No. 48	\$1,800.00	\$1,710.00	
8	CALLE EMILIANO ZAPATA No. 320	\$1,600.00	\$1,560.00	
9	CALLE FLORENCIO RENDON No. 36	\$1,600.00	\$1,466.67	
10	CALLE JUMILTEPEC No. 48	\$1,600.00	\$1,400.00	
VALOR DEL SUELO		\$1,960.00	\$1,756.17	\$1,858.08
VALOR DEL SUELO				



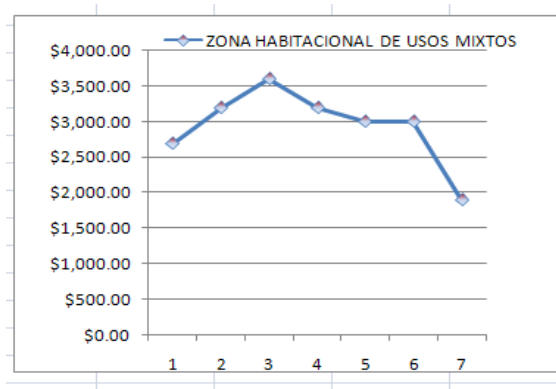
REGIONES DE LA ZONA PONIENTE DEL MUNICIPIO
Valores del suelo, por regiones



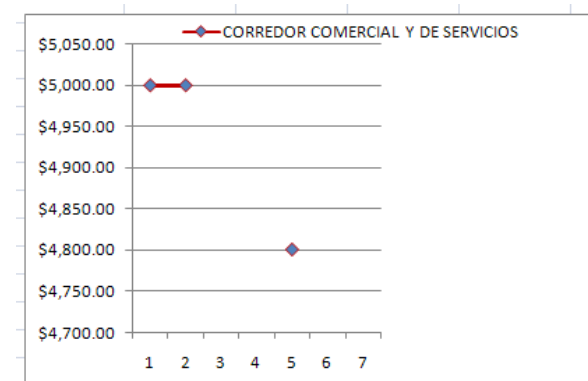


CONCENTRADO DE ANALISIS			
ZONA PONIENTE DEL MUNICIPIO DE CUAUTLA, MORELOS			
REGIONES		VALOR UNITARIO DEL SUELO	
No.	LOCALIDAD	ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS	CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIO
1	CUAUTLIXCO	\$2,700.00	\$5,000.00
2	MIGUEL HIDALGO	\$3,200.00	\$5,000.00
3	POSTAL	\$3,600.00	
4	IGNACIO ZARAGOZA	\$3,200.00	
5	REVOLUCION	\$3,000.00	\$4,800.00
6	AÑO DE JUAREZ	\$3,000.00	
	AÑO DE JUAREZ AMPLIACIÓN	\$1,900.00	

GRAFICA 1.- Se identifica las regiones con mayor valor del suelo, en zona habitacional de uso mixtos.



GRAFICA 2.- Se identifica las regiones con mayor valor del suelo, en corredor comercial y de servicios.





CONCLUSIONES

El análisis del valor del suelo en la zona poniente del municipio de Cuautla, Estado de Morelos, se analiza por regiones, concluyendo que las zonas con mayor infraestructura urbana, son los valores del suelo apegados a una normatividad de desarrollo urbano sustentable logrando una forma ordenada e incrementado tanto en imagen como en su tejido social.

Es de suma importancia realizar programas parciales de desarrollo urbano en las ampliaciones de la zona norponiente del Municipio, para lograr que se lleve a cabo una proyección urbana en forma ordenada.

Por lo anterior, el objetivo general de la presente investigación fue el conocer la aplicación de métodos y técnicas diferentes de valuación inmobiliaria; para encontrar un valor o una serie de valores para un propósito determinado y conocer las tendencias de la demanda y oferta, teorías aplicables al mercado inmobiliario.



BIBLIOGRAFIA

- 1.- “El Avalúo de Los Bienes Raíces / Antonio Antuñano Iturbide / Editorial Limusa – 2008.
- 2.- sitio de internet, [http:// www.redalyc.org](http://www.redalyc.org), Reseña de “hacia una teoría de la Renta del Suelo Urbano”.
3. - sitio de internet, [http:// www.realestatemarket.com](http://www.realestatemarket.com).
4. - sitio de internet, [http:// www.cabin.gob.mx](http://www.cabin.gob.mx)
- 5.-“La Cuestión Urbana” séptima edición / Manuel Castells / Editorial siglo veintiuno.
- 6.- Programa Intermunicipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Cuautla, Morelos.
- 7.- La Ciudad, su crecimiento, su declinación y su futuro / Eiel Saarinen. / Editorial Limusa Wiley, S.A,
- 8.- Manual de Diseño Urbano / Jan Bazant S. / Editorial Trillas-marzo 1998.
- 9.- El Desarrollo Urbano de México / Luis Unikel / Segunda Edición / El Colegio de México.
- 10.- Valuación Inmobiliaria en México Pasado, Presente y Futuro / Arq. David Aranda Sánchez/ Tesis 2007