



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.



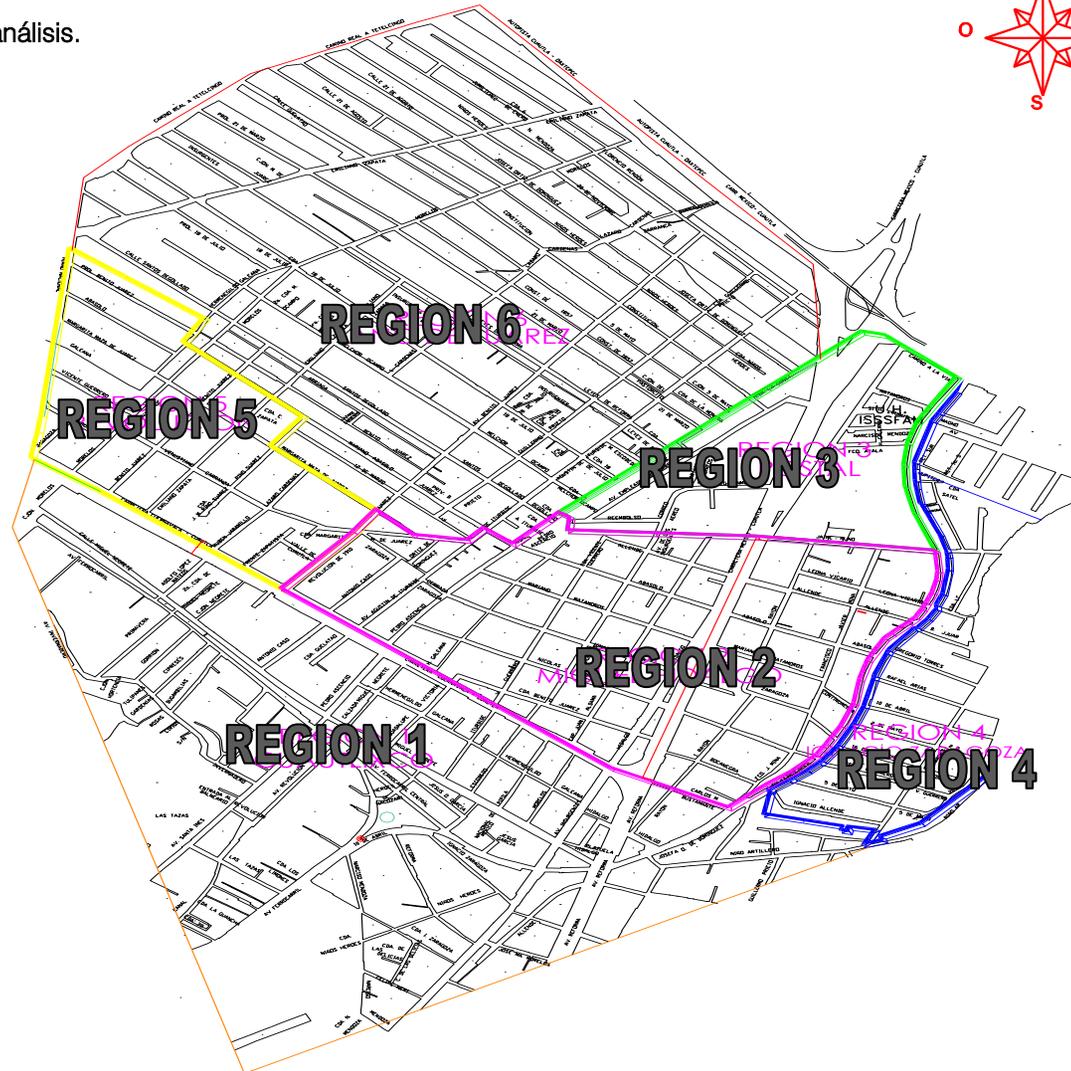
Identificación de las regiones de analices. ⁽¹⁾

| No. de Región | Región | Manzanas por Región | Superficie de área privativa |
|---------------|------------------|---------------------|------------------------------|
| 01 | CUAUTLIXCO | 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.

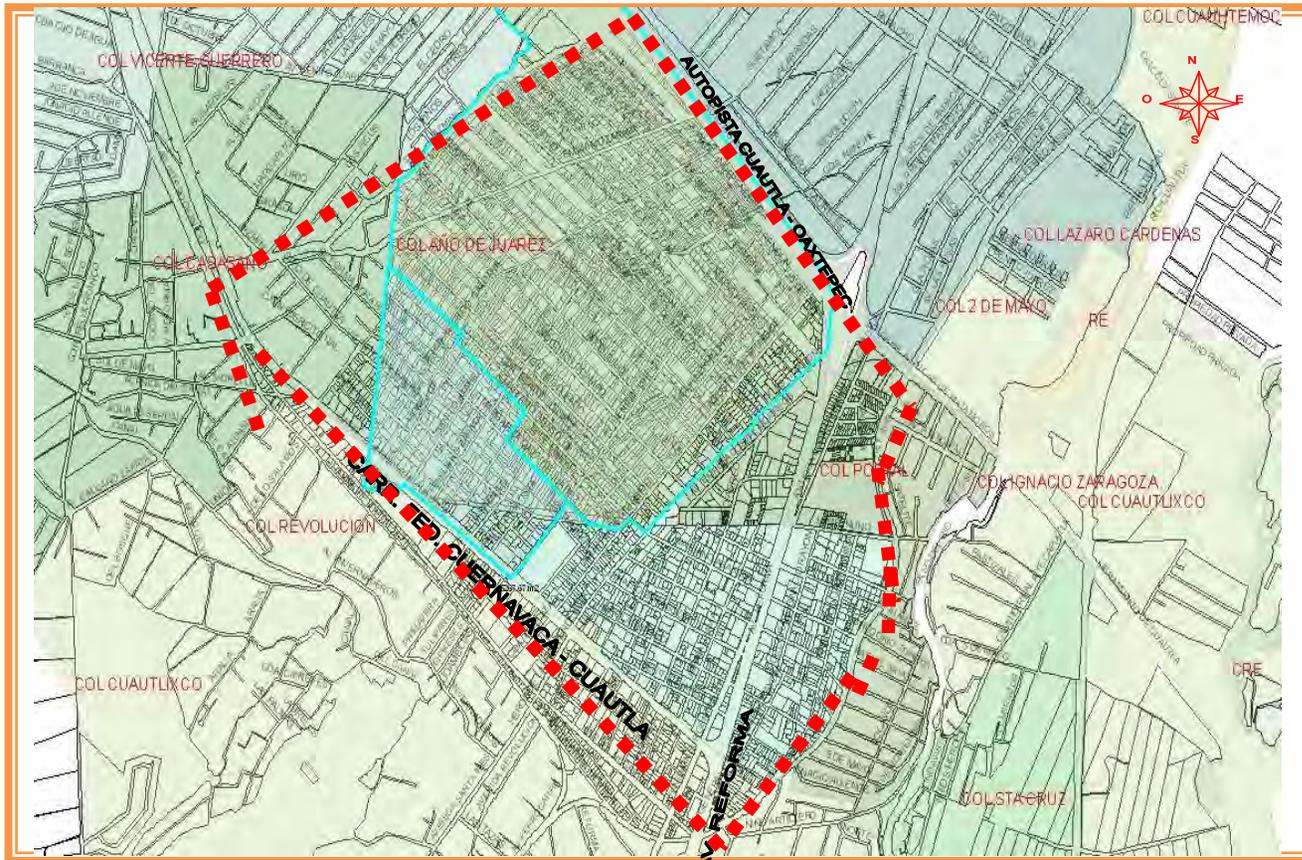
La reflexión que encuentra los determinantes del uso del suelo por fuera del propio mercado resuelve un equívoco y una tautología recurrente, que consiste en sostener que son los precios del suelo los que determinan la localización de las actividades urbanas; sin embargo, es el precio del suelo lo que 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.-

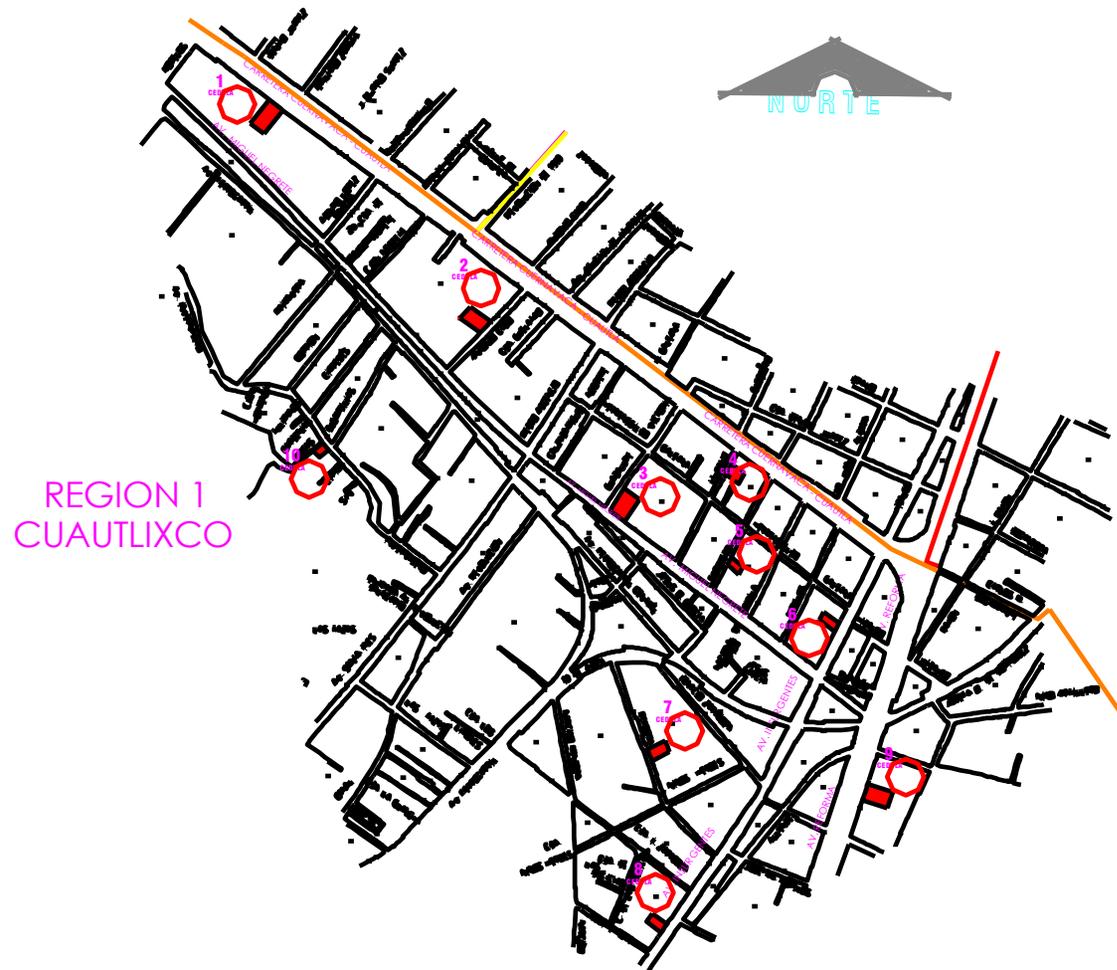
- Condiciones físicas de la zona.
- Medio natural de la zona
- Uso del suelo predominante
- Intensidades de uso predominante
- Vías de comunicación importantes cercanas o alejadas, se considera las avenidas principales de acceso a la zona de estudio y calles secundarias, tomando en cuenta los anchos 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





REGION 2, MIGUEL HIDALGO
Cédulas de investigación

| ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|-----------------------------------|---------|----------|---------|------------|--------------|--------------------------|--------------------------|----------|---------|----------|---------|------------|--------------|------------|------|------|------|------|------|------|------|-----------|--|--|
| DATOS GENERALES | ARCHIVO FOTOGRAFICO | CROQUIS DE UBICACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| REGION MIGUEL HIDALGO LOTE MODA DE LA REGION 400.00 m ² UBICACION DEL PREDIO AV. AGUSTIN DE ITURBIDE No. 7 CEDULA No. 1 REGION 2 SUPERFICIE 375.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 15.00 ml 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 375.00 m ² FRENTE EL TERRENO 15.00 ml FONDO DEL TERRENO 25.00 OFERTA \$1,200,000.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA \$3,200.00 | \$3,200.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ANÁLISIS DE HOMOLOGACION Y AJUSTES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th colspan="6">FACTORES DE HOMOLOGACION</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 TOPOG</th> <th>F VECHIDAD</th> <th>F RESULTANTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$3,200.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.75</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.96</td> <td>\$2,864.7</td> </tr> </tbody> </table> | VALOR UNITARIO DE ZONA | FACTORES DE HOMOLOGACION | | | | | | VALOR UNITARIO DEL SUELO | F ZONA | F UBICAC | F FORMA | F FRENTE | F TOPOG | F VECHIDAD | F RESULTANTE | \$3,200.00 | 1.00 | 1.00 | 0.75 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.96 | \$2,864.7 | | |
| VALOR UNITARIO DE ZONA | | FACTORES DE HOMOLOGACION | | | | | | | VALOR UNITARIO DEL SUELO | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | F ZONA | F UBICAC | F FORMA | F FRENTE | F TOPOG | F VECHIDAD | F RESULTANTE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| \$3,200.00 | 1.00 | 1.00 | 0.75 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.96 | \$2,864.7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CONCLUSION DE LA HOMOLOGACION | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CEDULA 1 | SUPERFICIE DEL TERRENO 375.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO \$ 3,066.67 VALOR TOTAL DEL TERRENO \$ 1,150,000.00 | REGION 2 \$3,066.67 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-----------------------------------|---------|----------|---------|------------|--------------|----------------|----------------|----------|---------|----------|---------|------------|--------------|------------|------|------|------|------|------|------|------------|--|--|
| DATOS GENERALES | ARCHIVO FOTOGRAFICO | CROQUIS DE UBICACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| REGION MIGUEL HIDALGO LOTE MODA DE LA REGION 400.00 m ² UBICACION DEL PREDIO CALLE INSURGENTES No. 87 CEDULA No. 3 REGION 2 SUPERFICIE 525.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 20.00 ml 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 525.00 m ² FRENTE EL TERRENO 20.00 ml FONDO DEL TERRENO 26.25 ml OFERTA \$1,621,500.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA \$3,100.00 | \$3,100.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ANÁLISIS DE HOMOLOGACION Y AJUSTES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th colspan="6">FACTORES DE HOMOLOGACION</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 TOPOG</th> <th>F VECHIDAD</th> <th>F RESULTANTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$3,100.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.75</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.95</td> <td>\$2,712.50</td> </tr> </tbody> </table> | VALOR UNITARIO DE ZONA | FACTORES DE HOMOLOGACION | | | | | | VALOR UNITARIO | F ZONA | F UBICAC | F FORMA | F FRENTE | F TOPOG | F VECHIDAD | F RESULTANTE | \$3,100.00 | 1.00 | 1.00 | 0.75 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | \$2,712.50 | | |
| VALOR UNITARIO DE ZONA | | FACTORES DE HOMOLOGACION | | | | | | | VALOR UNITARIO | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | F ZONA | F UBICAC | F FORMA | F FRENTE | F TOPOG | F VECHIDAD | F RESULTANTE | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| \$3,100.00 | 1.00 | 1.00 | 0.75 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | \$2,712.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CONCLUSION DE LA HOMOLOGACION | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CEDULA 3 | SUPERFICIE DEL TERRENO 525.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO \$ 2,712.50 VALOR TOTAL DEL TERRENO \$ 1,424,062.50 | REGION 2 \$2,712.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-----------------------------------|---------|----------|---------|------------|--------------|----------------|----------------|----------|---------|----------|---------|------------|--------------|------------|------|------|------|------|------|------|------------|--|--|
| DATOS GENERALES | ARCHIVO FOTOGRAFICO | CROQUIS DE UBICACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| REGION MIGUEL HIDALGO LOTE MODA DE LA REGION 400.00 m ² UBICACION DEL PREDIO CALLE PEDRO ASCENCION No. 84 CEDULA No. 2 REGION 2 SUPERFICIE 300.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 10.00 m ² 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 300.00 m ² FRENTE EL TERRENO 10.00 m ² FONDO DEL TERRENO 30.00 OFERTA \$870,000.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA \$2,900.00 | \$2,900.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ANÁLISIS DE HOMOLOGACION Y AJUSTES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th colspan="6">FACTORES DE HOMOLOGACION</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 TOPOG</th> <th>F VECHIDAD</th> <th>F RESULTANTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$2,900.00</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>\$2,900.00</td> </tr> </tbody> </table> | VALOR UNITARIO DE ZONA | FACTORES DE HOMOLOGACION | | | | | | VALOR UNITARIO | F ZONA | F UBICAC | F FORMA | F FRENTE | F TOPOG | F VECHIDAD | F RESULTANTE | \$2,900.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | \$2,900.00 | | |
| VALOR UNITARIO DE ZONA | | FACTORES DE HOMOLOGACION | | | | | | | VALOR UNITARIO | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | F ZONA | F UBICAC | F FORMA | F FRENTE | F TOPOG | F VECHIDAD | F RESULTANTE | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| \$2,900.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | \$2,900.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CONCLUSION DE LA HOMOLOGACION | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CEDULA 2 | SUPERFICIE DEL TERRENO 300.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO \$ 2,900.00 VALOR TOTAL DEL TERRENO \$ 870,000.00 | REGION 2 \$2,900.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-----------------------------------|---------|----------|---------|------------|--------------|----------------|----------------|----------|---------|----------|---------|------------|--------------|------------|------|------|------|------|------|------|------------|--|--|
| DATOS GENERALES | ARCHIVO FOTOGRAFICO | CROQUIS DE UBICACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| REGION MIGUEL HIDALGO LOTE MODA DE LA REGION 400.00 m ² UBICACION DEL PREDIO CARR. CUERNAVAC CUAUTLA No. 385 CEDULA No. 4 REGION 2 SUPERFICIE 700.00 m ² FRENTE DEL PREDIO 25.00 ml 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 700.00 m ² FRENTE EL TERRENO 25.00 ml FONDO DEL TERRENO 28.00 ml OFERTA \$3,360,000.00 USO DEL TERRENO BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA \$4,800.00 | \$4,800.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ANÁLISIS DE HOMOLOGACION Y AJUSTES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th colspan="6">FACTORES DE HOMOLOGACION</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 TOPOG</th> <th>F VECHIDAD</th> <th>F RESULTANTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$4,800.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.95</td> <td>0.90</td> <td>0.97</td> <td>\$4,480.00</td> </tr> </tbody> </table> | VALOR UNITARIO DE ZONA | FACTORES DE HOMOLOGACION | | | | | | VALOR UNITARIO | F ZONA | F UBICAC | F FORMA | F FRENTE | F TOPOG | F VECHIDAD | F RESULTANTE | \$4,800.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.90 | 0.97 | \$4,480.00 | | |
| VALOR UNITARIO DE ZONA | | FACTORES DE HOMOLOGACION | | | | | | | VALOR UNITARIO | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | F ZONA | F UBICAC | F FORMA | F FRENTE | F TOPOG | F VECHIDAD | F RESULTANTE | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| \$4,800.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.90 | 0.97 | \$4,480.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CONCLUSION DE LA HOMOLOGACION | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CEDULA 4 | SUPERFICIE DEL TERRENO 700.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO \$ 4,940.00 VALOR TOTAL DEL TERRENO \$ 3,246,000.00 | REGION 2 \$4,940.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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: MIGUEL HIDALGO LOTE/MODA DE LA REGION: 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO: CALLE NICOLÁS BRAVO No. 55 CEDULA No.: 5 REGION: 2 SUPERFICIE: 375.00 m ² FRENTE DEL PREDIO: 15.00 ml USO DEL SUELO DE LA REGION: ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS HOJA: 2 DE 2 | | |
| valor unitario del suelo de la zona | | |
| \$4,800.00 | | |
| DATOS TECNICOS | | |
| SUPERFICIE DEL TERRENO: 375.00 m ² FRENTE DEL TERRENO: 15.00 ml FONDO DEL TERRENO: 25.00 ml OFERTA: \$1,800,000.00 USO DEL TERRENO: BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA: \$4,800.00 | | |
| ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES | | |
| FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | |
| VALOR UNITARIO DE ZONA: \$4,800.00 F3ZONA: 0.75 FUBICAC: 1.15 FFORMA: 1.00 FFRENTE: 1.00 FVICINIDAD: 1.00 FPREDIANTE: 1.00 VALOR UNITARIO: \$4,720.00 | | |
| <p>FACTORES DE ZONA: Se refiere a cada una de las características de la zona, ya sea de carácter físico o de carácter jurídico, que influyen en el valor del suelo y que se reflejan en el tipo de uso que se le puede dar.</p> <p>FACTORES DE UBICACIÓN: Se refiere a cada una de las características de la zona, ya sea de carácter físico o de carácter jurídico, que influyen en el valor del suelo y que se reflejan en el tipo de uso que se le puede dar.</p> <p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a cada una de las características de la zona, ya sea de carácter físico o de carácter jurídico, que influyen en el valor del suelo y que se reflejan en el tipo de uso que se le puede dar.</p> <p>FACTORES DE FRENTE: Se refiere a cada una de las características de la zona, ya sea de carácter físico o de carácter jurídico, que influyen en el valor del suelo y que se reflejan en el tipo de uso que se le puede dar.</p> <p>FACTORES DE VICINIDAD: Se refiere a cada una de las características de la zona, ya sea de carácter físico o de carácter jurídico, que influyen en el valor del suelo y que se reflejan en el tipo de uso que se le puede dar.</p> <p>FACTORES DE PREDIANTE: Se refiere a cada una de las características de la zona, ya sea de carácter físico o de carácter jurídico, que influyen en el valor del suelo y que se reflejan en el tipo de uso que se le puede dar.</p> | | |
| CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN | | |
| CEDULA 5 SUPERFICIE DEL TERRENO: 375.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO: \$ 4,720.00 VALOR TOTAL DEL TERRENO: \$1,770,000.00 | REGION 2 | \$4,720.00 |

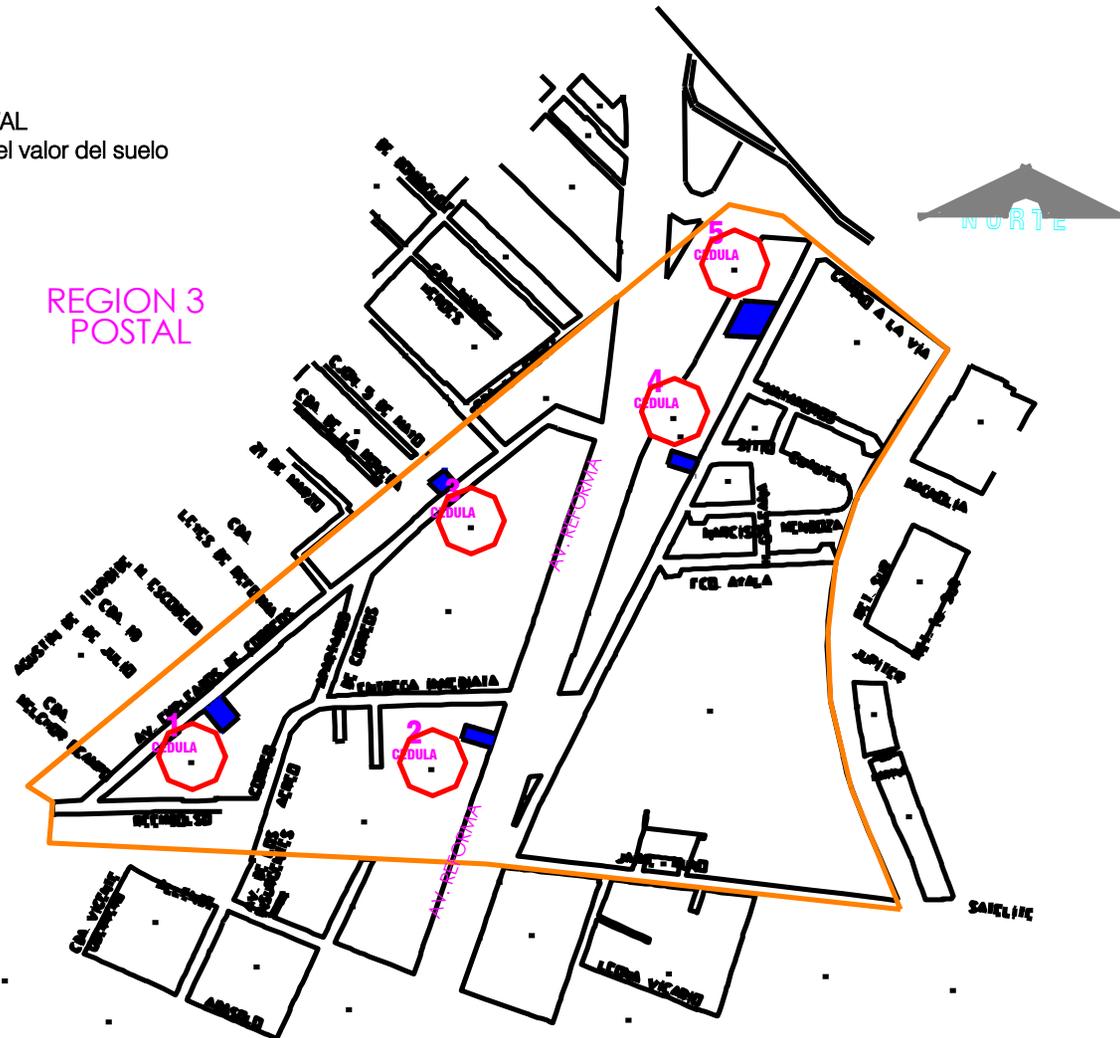
| ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO | | |
|---|---------------------|----------------------|
| DATOS GENERALES | ARCHIVO FOTOGRAFICO | CROQUIS DE UBICACIÓN |
| REGION: MIGUEL HIDALGO LOTE/MODA DE LA REGION: 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO: CALLE MATAMOROS No. 58 CEDULA No.: 7 REGION: 2 SUPERFICIE: 400.00 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 | | |
| valor unitario del suelo de la zona | | |
| \$3,900.00 | | |
| DATOS TECNICOS | | |
| SUPERFICIE DEL TERRENO: 400.00 m ² FRENTE DEL TERRENO: 20.00 ml FONDO DEL TERRENO: 20.00 ml OFERTA: \$1,550,000.00 USO DEL TERRENO: BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA: \$3,900.00 | | |
| ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES | | |
| FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | |
| VALOR UNITARIO DE ZONA: \$3,900.00 F3ZONA: 0.75 FUBICAC: 1.00 FFORMA: 1.00 FFRENTE: 1.00 FVICINIDAD: 1.00 FPREDIANTE: 1.00 VALOR UNITARIO: \$3,881.25 | | |
| <p>FACTORES DE ZONA: Se refiere a cada una de las características de la zona, ya sea de carácter físico o de carácter jurídico, que influyen en el valor del suelo y que se reflejan en el tipo de uso que se le puede dar.</p> <p>FACTORES DE UBICACIÓN: Se refiere a cada una de las características de la zona, ya sea de carácter físico o de carácter jurídico, que influyen en el valor del suelo y que se reflejan en el tipo de uso que se le puede dar.</p> <p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a cada una de las características de la zona, ya sea de carácter físico o de carácter jurídico, que influyen en el valor del suelo y que se reflejan en el tipo de uso que se le puede dar.</p> <p>FACTORES DE FRENTE: Se refiere a cada una de las características de la zona, ya sea de carácter físico o de carácter jurídico, que influyen en el valor del suelo y que se reflejan en el tipo de uso que se le puede dar.</p> <p>FACTORES DE VICINIDAD: Se refiere a cada una de las características de la zona, ya sea de carácter físico o de carácter jurídico, que influyen en el valor del suelo y que se reflejan en el tipo de uso que se le puede dar.</p> <p>FACTORES DE PREDIANTE: Se refiere a cada una de las características de la zona, ya sea de carácter físico o de carácter jurídico, que influyen en el valor del suelo y que se reflejan en el tipo de uso que se le puede dar.</p> | | |
| CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN | | |
| CEDULA 7 SUPERFICIE DEL TERRENO: 400.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO: \$ 3,607.50 VALOR TOTAL DEL TERRENO: \$1,443,000.00 | REGION 2 | \$3,607.50 |

| ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO | | |
|---|---------------------|----------------------|
| DATOS GENERALES | ARCHIVO FOTOGRAFICO | CROQUIS DE UBICACIÓN |
| REGION: MIGUEL HIDALGO LOTE/MODA DE LA REGION: 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO: AV. REFORMA No. 123 CEDULA No.: 6 REGION: 2 SUPERFICIE: 700.00 m ² FRENTE DEL PREDIO: 25.00 ML USO DEL SUELO DE LA REGION: CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS HOJA: 2 DE 2 | | |
| valor unitario del suelo de la zona | | |
| \$5,200.00 | | |
| DATOS TECNICOS | | |
| SUPERFICIE DEL TERRENO: 700.00 m ² FRENTE DEL TERRENO: 25.00 ml FONDO DEL TERRENO: 28.00 ml OFERTA: \$3,840,000.00 USO DEL TERRENO: COMERCIAL P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA: \$5,200.00 | | |
| ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES | | |
| FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | |
| VALOR UNITARIO DE ZONA: \$5,200.00 F3ZONA: 1.00 FUBICAC: 1.00 FFORMA: 1.00 FFRENTE: 1.00 FVICINIDAD: 1.00 FPREDIANTE: 1.00 VALOR UNITARIO: \$5,200.00 | | |
| <p>FACTORES DE ZONA: Se refiere a cada una de las características de la zona, ya sea de carácter físico o de carácter jurídico, que influyen en el valor del suelo y que se reflejan en el tipo de uso que se le puede dar.</p> <p>FACTORES DE UBICACIÓN: Se refiere a cada una de las características de la zona, ya sea de carácter físico o de carácter jurídico, que influyen en el valor del suelo y que se reflejan en el tipo de uso que se le puede dar.</p> <p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a cada una de las características de la zona, ya sea de carácter físico o de carácter jurídico, que influyen en el valor del suelo y que se reflejan en el tipo de uso que se le puede dar.</p> <p>FACTORES DE FRENTE: Se refiere a cada una de las características de la zona, ya sea de carácter físico o de carácter jurídico, que influyen en el valor del suelo y que se reflejan en el tipo de uso que se le puede dar.</p> <p>FACTORES DE VICINIDAD: Se refiere a cada una de las características de la zona, ya sea de carácter físico o de carácter jurídico, que influyen en el valor del suelo y que se reflejan en el tipo de uso que se le puede dar.</p> <p>FACTORES DE PREDIANTE: Se refiere a cada una de las características de la zona, ya sea de carácter físico o de carácter jurídico, que influyen en el valor del suelo y que se reflejan en el tipo de uso que se le puede dar.</p> | | |
| CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN | | |
| CEDULA 6 SUPERFICIE DEL TERRENO: 700.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO: \$ 5,200.00 VALOR TOTAL DEL TERRENO: \$ 3,640,000.00 | REGION 2 | \$5,200.00 |

| ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO | | |
|---|---------------------|----------------------|
| DATOS GENERALES | ARCHIVO FOTOGRAFICO | CROQUIS DE UBICACIÓN |
| REGION: MIGUEL HIDALGO LOTE/MODA DE LA REGION: 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO: CALLE NICOLÁS BRAVO No. 120 CEDULA No.: 8 REGION: 2 SUPERFICIE: 360.00 m ² 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 HOJA: 2 DE 2 | | |
| valor unitario del suelo de la zona | | |
| \$5,700.00 | | |
| DATOS TECNICOS | | |
| SUPERFICIE DEL TERRENO: 360.00 m ² FRENTE DEL TERRENO: 12.00 ml FONDO DEL TERRENO: 30.00 ml OFERTA: \$1,332,000.00 USO DEL TERRENO: BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA: \$5,700.00 | | |
| ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES | | |
| FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | |
| VALOR UNITARIO DE ZONA: \$5,700.00 F3ZONA: 0.75 FUBICAC: 1.00 FFORMA: 1.00 FFRENTE: 1.00 FVICINIDAD: 1.00 FPREDIANTE: 1.00 VALOR UNITARIO: \$5,831.25 | | |
| <p>FACTORES DE ZONA: Se refiere a cada una de las características de la zona, ya sea de carácter físico o de carácter jurídico, que influyen en el valor del suelo y que se reflejan en el tipo de uso que se le puede dar.</p> <p>FACTORES DE UBICACIÓN: Se refiere a cada una de las características de la zona, ya sea de carácter físico o de carácter jurídico, que influyen en el valor del suelo y que se reflejan en el tipo de uso que se le puede dar.</p> <p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a cada una de las características de la zona, ya sea de carácter físico o de carácter jurídico, que influyen en el valor del suelo y que se reflejan en el tipo de uso que se le puede dar.</p> <p>FACTORES DE FRENTE: Se refiere a cada una de las características de la zona, ya sea de carácter físico o de carácter jurídico, que influyen en el valor del suelo y que se reflejan en el tipo de uso que se le puede dar.</p> <p>FACTORES DE VICINIDAD: Se refiere a cada una de las características de la zona, ya sea de carácter físico o de carácter jurídico, que influyen en el valor del suelo y que se reflejan en el tipo de uso que se le puede dar.</p> <p>FACTORES DE PREDIANTE: Se refiere a cada una de las características de la zona, ya sea de carácter físico o de carácter jurídico, que influyen en el valor del suelo y que se reflejan en el tipo de uso que se le puede dar.</p> | | |
| CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN | | |
| CEDULA 8 SUPERFICIE DEL TERRENO: 360.00 m ² VALOR UNITARIO DEL SUELO: \$ 3,545.83 VALOR TOTAL DEL TERRENO: \$ 1,276,500.00 | REGION | \$3,545.83 |



REGION 3, POSTAL
Referencias de análisis del valor del suelo





REGION 3, POSTAL
 Cédulas de investigación

| ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO | | |
|---|---------------------|----------------------|
| DATOS GENERALES | ARCHIVO FOTOGRAFICO | CROQUIS DE UBICACIÓN |
| REGION: POSTAL LOTE MODA DE LA REGION: 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO: AV. EMPLEADOS DE CORREOS No. 204 CEDULA No.: 1 REGION 3 SUPERFICIE: 300.00 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 NOA: 2 DE 2 | | |
| DATOS TECNICOS valor unitario del suelo de la zona | | |
| SUPERFICIE DEL TERRENO: 300.00 m ² FRENTE DEL TERRENO: 10.00 m FONDO DEL TERRENO: 30.00 m OFERTA: \$1,140,000.00 USO DEL TERRENO: BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA: \$3,800.00 | \$3,800.00 | |

| ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--------|----------------|-------|-------|-------|-------|--------------------------|------------|
| VALOR UNITARIO DE ZONA | FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | | | VALOR UNITARIO DEL SUELO | |
| | F200A | F200B | F200C | F200D | F200E | F200F | F200G | | |
| \$3,800.00 | 0.75 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | \$3,515.00 | |
| FACTORES DE ADJUSTE: No se aplican ajustes por ser un terreno baldío, se debe considerar el porcentaje de utilidad por parte del comprador y el tipo de terreno, se aplica el 100% de la oferta. | | | | | | | | | |
| FACTORES DE UBICACIÓN: Se aplica un ajuste por ser un terreno baldío, se debe considerar el porcentaje de utilidad por parte del comprador y el tipo de terreno, se aplica el 100% de la oferta. | | | | | | | | | |
| FACTORES DE FORMA: Se refiere a la proporción de la forma del terreno, se debe considerar el porcentaje de utilidad por parte del comprador y el tipo de terreno, se aplica el 100% de la oferta. | | | | | | | | | |
| FACTORES DE FRENTES: Se refiere a la proporción de los frentes del terreno, se debe considerar el porcentaje de utilidad por parte del comprador y el tipo de terreno, se aplica el 100% de la oferta. | | | | | | | | | |
| FACTORES DE TIPO DE TERRENO: Se refiere a la proporción de los tipos de terreno, se debe considerar el porcentaje de utilidad por parte del comprador y el tipo de terreno, se aplica el 100% de la oferta. | | | | | | | | | |
| FACTORES DE VECINDARÍO: Se refiere a la proporción de los vecindarios, se debe considerar el porcentaje de utilidad por parte del comprador y el tipo de terreno, se aplica el 100% de la oferta. | | | | | | | | | |
| CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN | | | | | | | | | |
| CEDULA 1 | SUPERFICIE DEL TERRENO | 300.00 | m ² | | | | | REGION | \$3,515.00 |
| | VALOR UNITARIO DEL SUELO | \$ | 3,515.00 | | | | | | |
| | VALOR TOTAL DEL TERRENO | \$ | 1,054,500.00 | | | | | | |

| ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO | | |
|---|---------------------|----------------------|
| DATOS GENERALES | ARCHIVO FOTOGRAFICO | CROQUIS DE UBICACIÓN |
| REGION: POSTAL LOTE MODA DE LA REGION: 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO: CALLE INSURGENTES No. 87 CEDULA No.: 3 REGION 3 SUPERFICIE: 400.00 m ² FRENTE DEL PREDIO: 20.00 m USO DEL SUELO DE LA REGION: ZONA HAB DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: ZONA HAB DE USOS MIXTOS NOA: 2 DE 2 | | |
| DATOS TECNICOS valor unitario del suelo de la zona | | |
| SUPERFICIE DEL TERRENO: 400.00 m ² FRENTE DEL TERRENO: 20.00 m FONDO DEL TERRENO: 20.00 m OFERTA: \$1,600,000.00 USO DEL TERRENO: BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA: \$4,000.00 | \$4,000.00 | |

| ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--------|----------------|-------|-------|-------|-------|--------------------------|------------|
| VALOR UNITARIO DE ZONA | FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | | | VALOR UNITARIO DEL SUELO | |
| | F200A | F200B | F200C | F200D | F200E | F200F | F200G | | |
| \$4,000.00 | 0.75 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | \$3,800.00 | |
| FACTORES DE ADJUSTE: No se aplican ajustes por ser un terreno baldío, se debe considerar el porcentaje de utilidad por parte del comprador y el tipo de terreno, se aplica el 100% de la oferta. | | | | | | | | | |
| FACTORES DE UBICACIÓN: Se aplica un ajuste por ser un terreno baldío, se debe considerar el porcentaje de utilidad por parte del comprador y el tipo de terreno, se aplica el 100% de la oferta. | | | | | | | | | |
| FACTORES DE FORMA: Se refiere a la proporción de la forma del terreno, se debe considerar el porcentaje de utilidad por parte del comprador y el tipo de terreno, se aplica el 100% de la oferta. | | | | | | | | | |
| FACTORES DE FRENTES: Se refiere a la proporción de los frentes del terreno, se debe considerar el porcentaje de utilidad por parte del comprador y el tipo de terreno, se aplica el 100% de la oferta. | | | | | | | | | |
| FACTORES DE TIPO DE TERRENO: Se refiere a la proporción de los tipos de terreno, se debe considerar el porcentaje de utilidad por parte del comprador y el tipo de terreno, se aplica el 100% de la oferta. | | | | | | | | | |
| FACTORES DE VECINDARÍO: Se refiere a la proporción de los vecindarios, se debe considerar el porcentaje de utilidad por parte del comprador y el tipo de terreno, se aplica el 100% de la oferta. | | | | | | | | | |
| CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN | | | | | | | | | |
| CEDULA 3 | SUPERFICIE DEL TERRENO | 400.00 | m ² | | | | | REGION 3 | \$3,800.00 |
| | VALOR UNITARIO DEL SUELO | \$ | 3,800.00 | | | | | | |
| | VALOR TOTAL DEL TERRENO | \$ | 1,520,000.00 | | | | | | |

| ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO | | |
|---|---------------------|----------------------|
| DATOS GENERALES | ARCHIVO FOTOGRAFICO | CROQUIS DE UBICACIÓN |
| REGION: POSTAL LOTE MODA DE LA REGION: 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO: CALLE PEDRO ASCENCIÓN No. 84 CEDULA No.: 2 REGION 2 SUPERFICIE: 375.00 m ² FRENTE DEL PREDIO: 15.00 m USO DEL SUELO DE LA REGION: ZONA HAB DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: ZONA HAB DE USOS MIXTOS NOA: 2 DE 2 | | |
| DATOS TECNICOS valor unitario del suelo de la zona | | |
| SUPERFICIE DEL TERRENO: 375.00 m ² FRENTE DEL TERRENO: 15.00 m FONDO DEL TERRENO: 25.00 m OFERTA: \$1,425,000.00 USO DEL TERRENO: BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA: \$3,800.00 | \$3,800.00 | |

| ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--------|----------------|-------|-------|-------|-------|--------------------------|------------|
| VALOR UNITARIO DE ZONA | FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | | | VALOR UNITARIO DEL SUELO | |
| | F200A | F200B | F200C | F200D | F200E | F200F | F200G | | |
| \$3,800.00 | 0.75 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | \$3,515.00 | |
| FACTORES DE ADJUSTE: No se aplican ajustes por ser un terreno baldío, se debe considerar el porcentaje de utilidad por parte del comprador y el tipo de terreno, se aplica el 100% de la oferta. | | | | | | | | | |
| FACTORES DE UBICACIÓN: Se aplica un ajuste por ser un terreno baldío, se debe considerar el porcentaje de utilidad por parte del comprador y el tipo de terreno, se aplica el 100% de la oferta. | | | | | | | | | |
| FACTORES DE FORMA: Se refiere a la proporción de la forma del terreno, se debe considerar el porcentaje de utilidad por parte del comprador y el tipo de terreno, se aplica el 100% de la oferta. | | | | | | | | | |
| FACTORES DE FRENTES: Se refiere a la proporción de los frentes del terreno, se debe considerar el porcentaje de utilidad por parte del comprador y el tipo de terreno, se aplica el 100% de la oferta. | | | | | | | | | |
| FACTORES DE TIPO DE TERRENO: Se refiere a la proporción de los tipos de terreno, se debe considerar el porcentaje de utilidad por parte del comprador y el tipo de terreno, se aplica el 100% de la oferta. | | | | | | | | | |
| FACTORES DE VECINDARÍO: Se refiere a la proporción de los vecindarios, se debe considerar el porcentaje de utilidad por parte del comprador y el tipo de terreno, se aplica el 100% de la oferta. | | | | | | | | | |
| CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN | | | | | | | | | |
| CEDULA 2 | SUPERFICIE DEL TERRENO | 375.00 | m ² | | | | | REGION | \$3,515.00 |
| | VALOR UNITARIO DEL SUELO | \$ | 3,515.00 | | | | | | |
| | VALOR TOTAL DEL TERRENO | \$ | 1,318,125.00 | | | | | | |

| ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO | | |
|---|---------------------|----------------------|
| DATOS GENERALES | ARCHIVO FOTOGRAFICO | CROQUIS DE UBICACIÓN |
| REGION: POSTAL LOTE MODA DE LA REGION: 400.00 m ² UBICACIÓN DEL PREDIO: CALLE MATAMOROS No. 78 CEDULA No.: 4 REGION 3 SUPERFICIE: 950.00 m ² FRENTE DEL PREDIO: 25.00 m USO DEL SUELO DE LA REGION: ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS NOA: 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: 37.50 m OFERTA: \$1,140,000.00 USO DEL TERRENO: BALDIO P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA: \$1,200.00 | \$1,200.00 | |

| ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--------|----------------|-------|-------|-------|-------|--------------------------|------------|
| VALOR UNITARIO DE ZONA | FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | | | VALOR UNITARIO DEL SUELO | |
| | F200A | F200B | F200C | F200D | F200E | F200F | F200G | | |
| \$1,200.00 | 0.75 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | \$1,140.00 | |
| FACTORES DE ADJUSTE: No se aplican ajustes por ser un terreno baldío, se debe considerar el porcentaje de utilidad por parte del comprador y el tipo de terreno, se aplica el 100% de la oferta. | | | | | | | | | |
| FACTORES DE UBICACIÓN: Se aplica un ajuste por ser un terreno baldío, se debe considerar el porcentaje de utilidad por parte del comprador y el tipo de terreno, se aplica el 100% de la oferta. | | | | | | | | | |
| FACTORES DE FORMA: Se refiere a la proporción de la forma del terreno, se debe considerar el porcentaje de utilidad por parte del comprador y el tipo de terreno, se aplica el 100% de la oferta. | | | | | | | | | |
| FACTORES DE FRENTES: Se refiere a la proporción de los frentes del terreno, se debe considerar el porcentaje de utilidad por parte del comprador y el tipo de terreno, se aplica el 100% de la oferta. | | | | | | | | | |
| FACTORES DE TIPO DE TERRENO: Se refiere a la proporción de los tipos de terreno, se debe considerar el porcentaje de utilidad por parte del comprador y el tipo de terreno, se aplica el 100% de la oferta. | | | | | | | | | |
| FACTORES DE VECINDARÍO: Se refiere a la proporción de los vecindarios, se debe considerar el porcentaje de utilidad por parte del comprador y el tipo de terreno, se aplica el 100% de la oferta. | | | | | | | | | |
| CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN | | | | | | | | | |
| CEDULA 4 | SUPERFICIE DEL TERRENO | 950.00 | m ² | | | | | REGION 3 | \$1,140.00 |
| | VALOR UNITARIO DEL SUELO | \$ | 1,140.00 | | | | | | |
| | VALOR TOTAL DEL TERRENO | \$ | 1,083,000.00 | | | | | | |

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

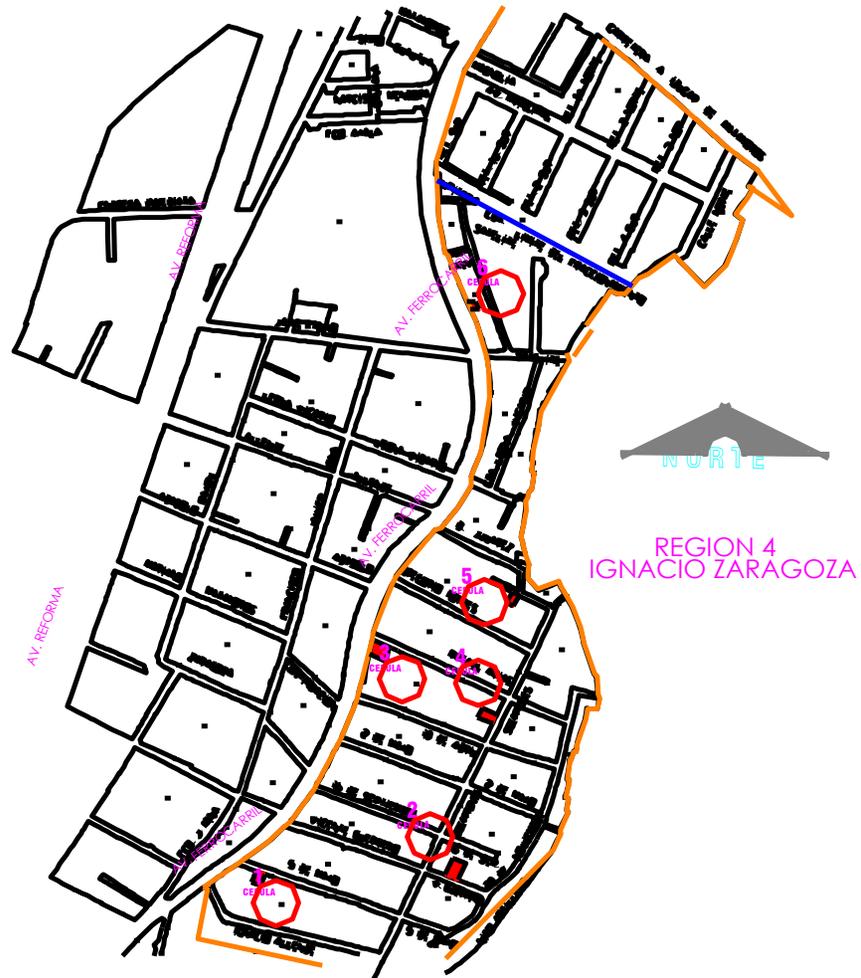


| ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO | | | | | | | | |
|--|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------|------------|--------|-----------|-------------|----------------|
| DATOS GENERALES | | ARCHIVO FOTOGRAFICO | CROQUIS DE UBICACIÓN | | | | | |
| REGION | POSTAL | | | | | | | |
| LOTEHODADE LA REGION | 499.00 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 | PUBLICIDAD | FORMA | FRENTE | PTOPIC | FVENCIDAD | FRESENTARTE | VALOR UNITARIO |
| \$4,000.00 | 0.75 | 1.00 | 0.75 | 0.80 | 0.85 | 1.00 | 0.80 | \$3,566.67 |
| <p>FACTOR DE FORMA: Se aplica cuando existe una diferencia notoria en la zona, se debe considerar la importancia de la actividad que prevalece en el predio, la altura de las edificaciones y el tipo de uso que se da al terreno. El factor de ajuste puede ser mayor o menor a 1.00.</p> <p>FACTOR DE PUBLICIDAD: Se aplica cuando el terreno se encuentra en una zona de alta visibilidad, como es el caso de las avenidas principales, las zonas de tránsito y las zonas de alta concentración de personas.</p> <p>FACTOR DE FORMA: Se refiere a la proporción entre el frente y el fondo del terreno, se aplica cuando el terreno es muy largo y estrecho, o muy ancho y poco profundo. El factor de ajuste puede ser mayor o menor a 1.00.</p> <p>FACTOR DE FRENTE: Se refiere a la proporción entre el frente y el fondo del terreno, se aplica cuando el terreno es muy largo y estrecho, o muy ancho y poco profundo. El factor de ajuste puede ser mayor o menor a 1.00.</p> <p>FACTOR DE PROFUNDIDAD: Se refiere a la proporción entre el frente y el fondo del terreno, se aplica cuando el terreno es muy largo y estrecho, o muy ancho y poco profundo. El factor de ajuste puede ser mayor o menor a 1.00.</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



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



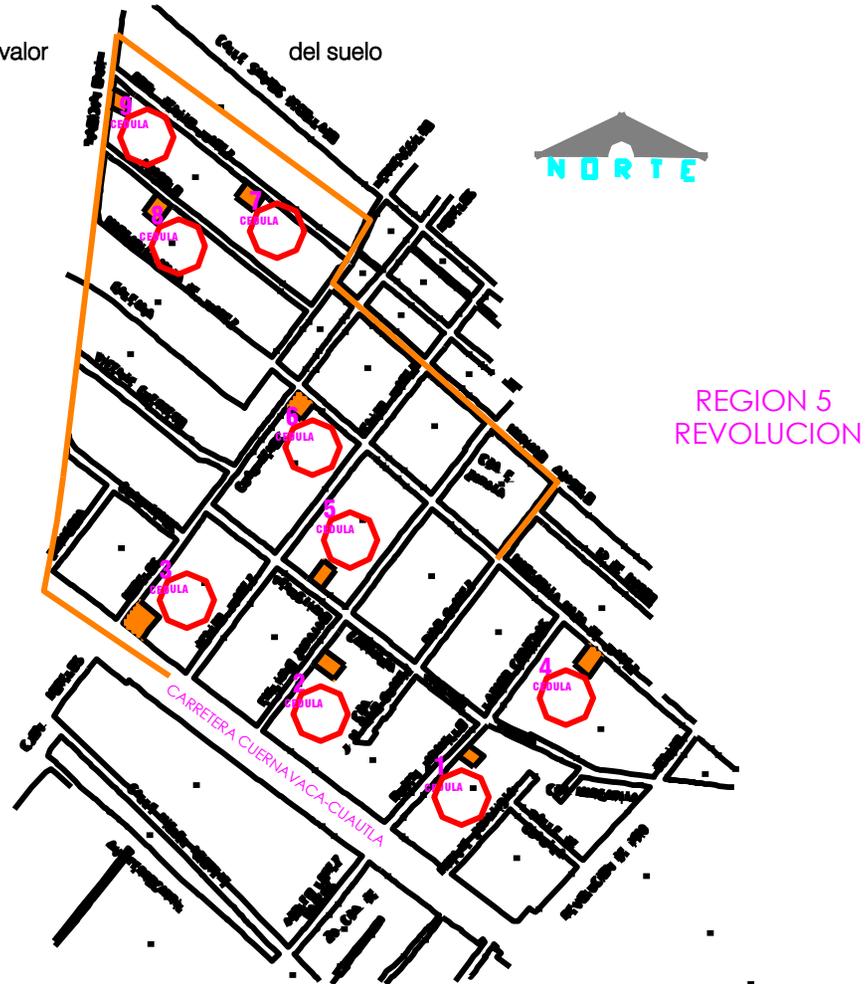
| ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|--------------|----------------|---|--------------|----------------|------------|------------|------|------|------|------|------|------|------------|
| 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 MOJA: 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>F FRENTE</th> <th>F FONDOS</th> <th>F FRECUENCIA</th> <th>F RESULTANTE</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 | F FRENTE | F FONDOS | F FRECUENCIA | F RESULTANTE | 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 | F FRENTE | F FONDOS | F FRECUENCIA | F RESULTANTE | 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>FACTORES DE HOMOLOGACION</th> <th>VALOR UNITARIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VALOR UNITARIO DE ZONA</td> <td>\$3,000.00</td> </tr> </tbody> </table> | | | FACTORES DE HOMOLOGACION | VALOR UNITARIO | VALOR UNITARIO DE ZONA | \$3,000.00 | | | | | | | | | | | | | | |
| FACTORES DE HOMOLOGACION | VALOR UNITARIO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VALOR UNITARIO DE ZONA | \$3,000.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACION | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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>300.00 m²</td> <td>\$ 2,600.00</td> <td>\$ 780,000.00</td> </tr> </tbody> </table> | CEDULA 5 | SUPERFICIE DE TERRENO | VALOR UNITARIO DEL SUELO | VALOR TOTAL DEL TERRENO | | 300.00 m ² | \$ 2,600.00 | \$ 780,000.00 | <table border="1"> <thead> <tr> <th>REGION 4</th> <th>VALOR UNITARIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>\$2,600.00</td> </tr> </tbody> </table> | REGION 4 | VALOR UNITARIO | | \$2,600.00 | | | | | | | |
| CEDULA 5 | SUPERFICIE DE TERRENO | VALOR UNITARIO DEL SUELO | VALOR TOTAL DEL TERRENO | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 300.00 m ² | \$ 2,600.00 | \$ 780,000.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| REGION 4 | VALOR UNITARIO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | \$2,600.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 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 MOJA: 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>F FRENTE</th> <th>F FONDOS</th> <th>F FRECUENCIA</th> <th>F RESULTANTE</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 | F FRENTE | F FONDOS | F FRECUENCIA | F RESULTANTE | 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 | F FRENTE | F FONDOS | F FRECUENCIA | F RESULTANTE | 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>FACTORES DE HOMOLOGACION</th> <th>VALOR UNITARIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VALOR UNITARIO DE ZONA</td> <td>\$3,200.00</td> </tr> </tbody> </table> | | | FACTORES DE HOMOLOGACION | VALOR UNITARIO | VALOR UNITARIO DE ZONA | \$3,200.00 | | | | | | | | | | | | | | |
| FACTORES DE HOMOLOGACION | VALOR UNITARIO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VALOR UNITARIO DE ZONA | \$3,200.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACION | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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>400.00 m²</td> <td>\$ 2,853.33</td> <td>\$ 1,141,333.33</td> </tr> </tbody> </table> | CEDULA 6 | SUPERFICIE DE TERRENO | VALOR UNITARIO DEL SUELO | VALOR TOTAL DEL TERRENO | | 400.00 m ² | \$ 2,853.33 | \$ 1,141,333.33 | <table border="1"> <thead> <tr> <th>REGION 4</th> <th>VALOR UNITARIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>\$2,853.33</td> </tr> </tbody> </table> | REGION 4 | VALOR UNITARIO | | \$2,853.33 | | | | | | | |
| CEDULA 6 | SUPERFICIE DE TERRENO | VALOR UNITARIO DEL SUELO | VALOR TOTAL DEL TERRENO | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 400.00 m ² | \$ 2,853.33 | \$ 1,141,333.33 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| REGION 4 | VALOR UNITARIO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | \$2,853.33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 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 | |
| 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 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 \$175,000.00 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 TOPOS</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>0.95</td> <td>\$2,388.00</td> </tr> </tbody> </table> | VALOR UNITARIO DE ZONA | F ZONA | F UBICAC | F FORMA | F FRENTE | F TOPOS | F FRECUENCIA | F RESULTANTE | VALOR UNITARIO | \$2,400.00 | 0.75 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | \$2,388.00 | | |
| VALOR UNITARIO DE ZONA | F ZONA | F UBICAC | F FORMA | F FRENTE | F TOPOS | F FRECUENCIA | F RESULTANTE | VALOR UNITARIO | | | | | | | | | | | | |
| \$2,400.00 | 0.75 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | \$2,388.00 | | | | | | | | | | | | |
| <p>FACTORES DE ZONA: Refiere a las características del terreno y del entorno que influyen en el valor del suelo, tales como el tipo de suelo, la topografía, la proximidad a servicios públicos, etc.</p> <p>FACTORES DE UBICACIÓN: Se refiere a la ubicación del terreno en relación con las calles, avenidas, zonas comerciales, etc.</p> <p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a la forma del terreno y a la relación entre el frente y el fondo del terreno.</p> <p>FACTORES DE FRECUENCIA: Se refiere a la frecuencia con la que se repite un tipo de terreno en una zona.</p> <p>FACTORES DE RESULTANTE: Se refiere al resultado de la aplicación de los factores de ajuste.</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 \$150,000.00 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 TOPOS</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>0.95</td> <td>\$2,400.00</td> </tr> </tbody> </table> | VALOR UNITARIO DE ZONA | F ZONA | F UBICAC | F FORMA | F FRENTE | F TOPOS | F FRECUENCIA | F RESULTANTE | VALOR UNITARIO | \$2,000.00 | 0.75 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | \$2,400.00 | | |
| VALOR UNITARIO DE ZONA | F ZONA | F UBICAC | F FORMA | F FRENTE | F TOPOS | F FRECUENCIA | F RESULTANTE | VALOR UNITARIO | | | | | | | | | | | | |
| \$2,000.00 | 0.75 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | \$2,400.00 | | | | | | | | | | | | |
| <p>FACTORES DE ZONA: Refiere a las características del terreno y del entorno que influyen en el valor del suelo, tales como el tipo de suelo, la topografía, la proximidad a servicios públicos, etc.</p> <p>FACTORES DE UBICACIÓN: Se refiere a la ubicación del terreno en relación con las calles, avenidas, zonas comerciales, etc.</p> <p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a la forma del terreno y a la relación entre el frente y el fondo del terreno.</p> <p>FACTORES DE FRECUENCIA: Se refiere a la frecuencia con la que se repite un tipo de terreno en una zona.</p> <p>FACTORES DE RESULTANTE: Se refiere al resultado de la aplicación de los factores de ajuste.</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 CUAUTLA 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 TOPOS</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>\$1,919.00</td> </tr> </tbody> </table> | VALOR UNITARIO DE ZONA | F ZONA | F UBICAC | F FORMA | F FRENTE | F TOPOS | F FRECUENCIA | F RESULTANTE | VALOR UNITARIO | \$2,400.00 | 0.80 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | \$1,919.00 | | |
| VALOR UNITARIO DE ZONA | F ZONA | F UBICAC | F FORMA | F FRENTE | F TOPOS | F FRECUENCIA | F RESULTANTE | VALOR UNITARIO | | | | | | | | | | | | |
| \$2,400.00 | 0.80 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | \$1,919.00 | | | | | | | | | | | | |
| <p>FACTORES DE ZONA: Refiere a las características del terreno y del entorno que influyen en el valor del suelo, tales como el tipo de suelo, la topografía, la proximidad a servicios públicos, etc.</p> <p>FACTORES DE UBICACIÓN: Se refiere a la ubicación del terreno en relación con las calles, avenidas, zonas comerciales, etc.</p> <p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a la forma del terreno y a la relación entre el frente y el fondo del terreno.</p> <p>FACTORES DE FRECUENCIA: Se refiere a la frecuencia con la que se repite un tipo de terreno en una zona.</p> <p>FACTORES DE RESULTANTE: Se refiere al resultado de la aplicación de los factores de ajuste.</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 TOPOS</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>0.90</td> <td>0.90</td> <td>\$1,775.00</td> </tr> </tbody> </table> | VALOR UNITARIO DE ZONA | F ZONA | F UBICAC | F FORMA | F FRENTE | F TOPOS | F FRECUENCIA | F RESULTANTE | VALOR UNITARIO | \$1,800.00 | 0.75 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.90 | \$1,775.00 | | |
| VALOR UNITARIO DE ZONA | F ZONA | F UBICAC | F FORMA | F FRENTE | F TOPOS | F FRECUENCIA | F RESULTANTE | VALOR UNITARIO | | | | | | | | | | | | |
| \$1,800.00 | 0.75 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.90 | \$1,775.00 | | | | | | | | | | | | |
| <p>FACTORES DE ZONA: Refiere a las características del terreno y del entorno que influyen en el valor del suelo, tales como el tipo de suelo, la topografía, la proximidad a servicios públicos, etc.</p> <p>FACTORES DE UBICACIÓN: Se refiere a la ubicación del terreno en relación con las calles, avenidas, zonas comerciales, etc.</p> <p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a la forma del terreno y a la relación entre el frente y el fondo del terreno.</p> <p>FACTORES DE FRECUENCIA: Se refiere a la frecuencia con la que se repite un tipo de terreno en una zona.</p> <p>FACTORES DE RESULTANTE: Se refiere al resultado de la aplicación de los factores de ajuste.</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. 12 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | \$1,800.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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>F.ZONA</th> <th>F.UBICAC</th> <th>F.FORMA</th> <th>F.FRENTE</th> <th>F.FONDO</th> <th>F.FRECUENCIA</th> <th>F.RESULTANTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$1800.00</td> <td>0.75</td> <td>1.00</td> <td>0.75</td> <td>1.00</td> <td>0.75</td> <td>0.80</td> <td>0.83</td> <td>\$1500.00</td> </tr> </tbody> </table> | | | VALOR UNITARIO DE ZONA | FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | | | VALOR UNITARIO | F.ZONA | F.UBICAC | F.FORMA | F.FRENTE | F.FONDO | F.FRECUENCIA | F.RESULTANTE | \$1800.00 | 0.75 | 1.00 | 0.75 | 1.00 | 0.75 | 0.80 | 0.83 | \$1500.00 |
| VALOR UNITARIO DE ZONA | FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | | | VALOR UNITARIO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | F.ZONA | F.UBICAC | F.FORMA | F.FRENTE | F.FONDO | F.FRECUENCIA | F.RESULTANTE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| \$1800.00 | 0.75 | 1.00 | 0.75 | 1.00 | 0.75 | 0.80 | 0.83 | \$1500.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a la forma del terreno, considerando el frente, fondo y lados, así como la presencia de accesos y áreas comunes.</p> <p>FACTORES DE FRENTE: Se refiere a la profundidad del terreno, considerando el frente y fondo, así como la presencia de accesos y áreas comunes.</p> <p>FACTORES DE FONDO: Se refiere a la profundidad del terreno, considerando el frente y fondo, así como la presencia de accesos y áreas comunes.</p> <p>FACTORES DE FRECUENCIA: Se refiere a la frecuencia de uso del terreno, considerando el frente y fondo, así como la presencia de accesos y áreas comunes.</p> <p>FACTORES DE RESULTANTE: Se refiere al resultado de la aplicación de los factores de homologación, considerando el frente y fondo, así como la presencia de accesos y áreas comunes.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CEDULA No. 5 | SUPERFICIE DE TERRENO: 300.00 m2 VALOR UNITARIO DEL SUELO: \$ 1,800.00 VALOR TOTAL DEL TERRENO: \$ 540,000.00 | 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 DE JULIO No. 124 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | \$1,800.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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>F.ZONA</th> <th>F.UBICAC</th> <th>F.FORMA</th> <th>F.FRENTE</th> <th>F.FONDO</th> <th>F.FRECUENCIA</th> <th>F.RESULTANTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$1800.00</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>\$1800.00</td> </tr> </tbody> </table> | | | VALOR UNITARIO DE ZONA | FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | | | VALOR UNITARIO | F.ZONA | F.UBICAC | F.FORMA | F.FRENTE | F.FONDO | F.FRECUENCIA | F.RESULTANTE | \$1800.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | \$1800.00 |
| VALOR UNITARIO DE ZONA | FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | | | VALOR UNITARIO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | F.ZONA | F.UBICAC | F.FORMA | F.FRENTE | F.FONDO | F.FRECUENCIA | F.RESULTANTE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| \$1800.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | \$1800.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a la forma del terreno, considerando el frente, fondo y lados, así como la presencia de accesos y áreas comunes.</p> <p>FACTORES DE FRENTE: Se refiere a la profundidad del terreno, considerando el frente y fondo, así como la presencia de accesos y áreas comunes.</p> <p>FACTORES DE FONDO: Se refiere a la profundidad del terreno, considerando el frente y fondo, así como la presencia de accesos y áreas comunes.</p> <p>FACTORES DE FRECUENCIA: Se refiere a la frecuencia de uso del terreno, considerando el frente y fondo, así como la presencia de accesos y áreas comunes.</p> <p>FACTORES DE RESULTANTE: Se refiere al resultado de la aplicación de los factores de homologación, considerando el frente y fondo, así como la presencia de accesos y áreas comunes.</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 | \$1,000.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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>F.ZONA</th> <th>F.UBICAC</th> <th>F.FORMA</th> <th>F.FRENTE</th> <th>F.FONDO</th> <th>F.FRECUENCIA</th> <th>F.RESULTANTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$1800.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.75</td> <td>1.00</td> <td>0.95</td> <td>\$1700.00</td> </tr> </tbody> </table> | | | VALOR UNITARIO DE ZONA | FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | | | VALOR UNITARIO | F.ZONA | F.UBICAC | F.FORMA | F.FRENTE | F.FONDO | F.FRECUENCIA | F.RESULTANTE | \$1800.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.75 | 1.00 | 0.95 | \$1700.00 |
| VALOR UNITARIO DE ZONA | FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | | | VALOR UNITARIO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | F.ZONA | F.UBICAC | F.FORMA | F.FRENTE | F.FONDO | F.FRECUENCIA | F.RESULTANTE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| \$1800.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.75 | 1.00 | 0.95 | \$1700.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a la forma del terreno, considerando el frente, fondo y lados, así como la presencia de accesos y áreas comunes.</p> <p>FACTORES DE FRENTE: Se refiere a la profundidad del terreno, considerando el frente y fondo, así como la presencia de accesos y áreas comunes.</p> <p>FACTORES DE FONDO: Se refiere a la profundidad del terreno, considerando el frente y fondo, así como la presencia de accesos y áreas comunes.</p> <p>FACTORES DE FRECUENCIA: Se refiere a la frecuencia de uso del terreno, considerando el frente y fondo, así como la presencia de accesos y áreas comunes.</p> <p>FACTORES DE RESULTANTE: Se refiere al resultado de la aplicación de los factores de homologación, considerando el frente y fondo, así como la presencia de accesos y áreas comunes.</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. 120 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | \$1,600.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| FRENTE EL TERRENO: 12.00 ml | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| FONDO DEL TERRENO: 50.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| OFERTA: \$960,000.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| USO DEL TERRENO: BALDIO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| P.U. VALOR DEL SUELO / OFERTA: \$1600.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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>F.ZONA</th> <th>F.UBICAC</th> <th>F.FORMA</th> <th>F.FRENTE</th> <th>F.FONDO</th> <th>F.FRECUENCIA</th> <th>F.RESULTANTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$1600.00</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>0.75</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.80</td> <td>0.88</td> <td>\$1560.00</td> </tr> </tbody> </table> | | | VALOR UNITARIO DE ZONA | FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | | | VALOR UNITARIO | F.ZONA | F.UBICAC | F.FORMA | F.FRENTE | F.FONDO | F.FRECUENCIA | F.RESULTANTE | \$1600.00 | 0.90 | 1.00 | 0.75 | 1.00 | 1.00 | 0.80 | 0.88 | \$1560.00 |
| VALOR UNITARIO DE ZONA | FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | | | VALOR UNITARIO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | F.ZONA | F.UBICAC | F.FORMA | F.FRENTE | F.FONDO | F.FRECUENCIA | F.RESULTANTE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| \$1600.00 | 0.90 | 1.00 | 0.75 | 1.00 | 1.00 | 0.80 | 0.88 | \$1560.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>FACTORES DE FORMA: Se refiere a la forma del terreno, considerando el frente, fondo y lados, así como la presencia de accesos y áreas comunes.</p> <p>FACTORES DE FRENTE: Se refiere a la profundidad del terreno, considerando el frente y fondo, así como la presencia de accesos y áreas comunes.</p> <p>FACTORES DE FONDO: Se refiere a la profundidad del terreno, considerando el frente y fondo, así como la presencia de accesos y áreas comunes.</p> <p>FACTORES DE FRECUENCIA: Se refiere a la frecuencia de uso del terreno, considerando el frente y fondo, así como la presencia de accesos y áreas comunes.</p> <p>FACTORES DE RESULTANTE: Se refiere al resultado de la aplicación de los factores de homologación, considerando el frente y fondo, así como la presencia de accesos y áreas comunes.</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 CECULA No. 9 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>VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th colspan="7">FACTORES DE HOMOLOGACIÓN</th> <th>VALOR UNITARIO</th> </tr> <tr> <th>\$1,600.00</th> <th>FZONA</th> <th>FUBICAC</th> <th>FFORMA</th> <th>FFRENTE</th> <th>FPROFOS</th> <th>FVICINIDAD</th> <th>FRESULTANTE</th> <th>\$1,466.67</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></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></td> </tr> </tbody> </table> | VALOR UNITARIO DE ZONA | FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | | | VALOR UNITARIO | \$1,600.00 | FZONA | FUBICAC | FFORMA | FFRENTE | FPROFOS | FVICINIDAD | FRESULTANTE | \$1,466.67 | | 0.75 | 1.00 | 0.75 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.92 | | | |
| VALOR UNITARIO DE ZONA | FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | | | VALOR UNITARIO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| \$1,600.00 | FZONA | FUBICAC | FFORMA | FFRENTE | FPROFOS | FVICINIDAD | FRESULTANTE | \$1,466.67 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 0.75 | 1.00 | 0.75 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.92 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| FACTORES DE ZONA: Aplicación de la tabla de factores de zona de acuerdo a la clasificación de la ciudad que permite el uso que se solicita y a la zona que se solicita. (Ver tabla de factores de zona en el anexo 1). FACTORES DE UBICACIÓN: Se aplica el factor de ubicación de acuerdo a la zona que se solicita y a la zona que se solicita. (Ver tabla de factores de ubicación en el anexo 1). FACTORES DE FORMA: Se aplica el factor de forma de acuerdo a la forma que se solicita y a la forma que se solicita. (Ver tabla de factores de forma en el anexo 1). FACTORES DE FRENTE: Se aplica el factor de frente de acuerdo a la longitud del frente que se solicita y a la longitud del frente que se solicita. (Ver tabla de factores de frente en el anexo 1). FACTORES DE PROFUNDIDAD: Se aplica el factor de profundidad de acuerdo a la profundidad que se solicita y a la profundidad que se solicita. (Ver tabla de factores de profundidad en el anexo 1). FACTORES DE VICINIDAD: Se aplica el factor de vecindad de acuerdo a la distancia que se solicita y a la distancia que se solicita. (Ver tabla de factores de vecindad en el anexo 1). | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CECULA No. 9 | 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 CECULA 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>VALOR UNITARIO DE ZONA</th> <th colspan="7">FACTORES DE HOMOLOGACIÓN</th> <th>VALOR UNITARIO</th> </tr> <tr> <th>\$1,600.00</th> <th>FZONA</th> <th>FUBICAC</th> <th>FFORMA</th> <th>FFRENTE</th> <th>FPROFOS</th> <th>FVICINIDAD</th> <th>FRESULTANTE</th> <th>\$1,400.00</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></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>0.85</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | VALOR UNITARIO DE ZONA | FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | | | VALOR UNITARIO | \$1,600.00 | FZONA | FUBICAC | FFORMA | FFRENTE | FPROFOS | FVICINIDAD | FRESULTANTE | \$1,400.00 | | 0.75 | 1.00 | 0.75 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.85 | | | |
| VALOR UNITARIO DE ZONA | FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | | | VALOR UNITARIO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| \$1,600.00 | FZONA | FUBICAC | FFORMA | FFRENTE | FPROFOS | FVICINIDAD | FRESULTANTE | \$1,400.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 0.75 | 1.00 | 0.75 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.85 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| FACTORES DE ZONA: Aplicación de la tabla de factores de zona de acuerdo a la clasificación de la ciudad que permite el uso que se solicita y a la zona que se solicita. (Ver tabla de factores de zona en el anexo 1). FACTORES DE UBICACIÓN: Se aplica el factor de ubicación de acuerdo a la zona que se solicita y a la zona que se solicita. (Ver tabla de factores de ubicación en el anexo 1). FACTORES DE FORMA: Se aplica el factor de forma de acuerdo a la forma que se solicita y a la forma que se solicita. (Ver tabla de factores de forma en el anexo 1). FACTORES DE FRENTE: Se aplica el factor de frente de acuerdo a la longitud del frente que se solicita y a la longitud del frente que se solicita. (Ver tabla de factores de frente en el anexo 1). FACTORES DE PROFUNDIDAD: Se aplica el factor de profundidad de acuerdo a la profundidad que se solicita y a la profundidad que se solicita. (Ver tabla de factores de profundidad en el anexo 1). FACTORES DE VICINIDAD: Se aplica el factor de vecindad de acuerdo a la distancia que se solicita y a la distancia que se solicita. (Ver tabla de factores de vecindad en el anexo 1). | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CONCLUSIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CECULA 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 CECULA | 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 | | | | |



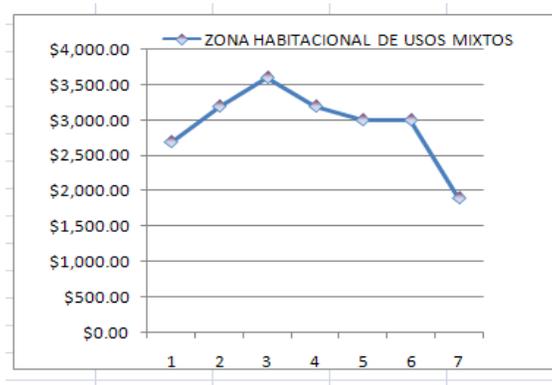
REGIONES DE LA ZONA PONIENTE DEL MUNICIPIO
Valores del suelo, por regiones



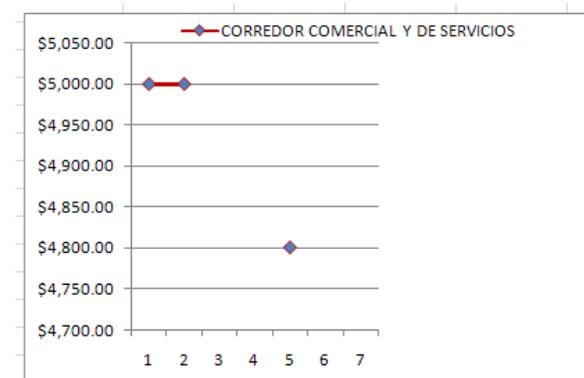


| CONCENTRADO DE ANALISIS | | | |
|---|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| ZONA PONIENTE DEL MUNICIPIO DE CUAUTLA, MORELOS | | | |
| REGIONES | | VALOR UNITARIO DEL SUELO | |
| No. | LOCALIDAD | ZONA HABITACIONAL DE USOS MIXTOS | CORREDOR 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