



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

EL ROOF GARDEN COMO DIFERENCIADOR DE VALOR

Tesina para obtener el título de:

Especialista en Valuación Inmobiliaria

Presenta:

Arq. Claudia Valeria Macías Torres

Director de tesina: Arq. Esp. Alfonso L. Penela Quintanilla

CIUDAD DE MÉXICO. ENERO 2017





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 MÉXICO

**FACULTAD DE ARQUITECTURA
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO**

Especialidad en Valuación Inmobiliaria

EL ROOF GARDEN COMO DIFERENCIADOR DE VALOR

Tesina para obtener el título de:

Especialista en Valuación Inmobiliaria

Presenta:

Arq. Claudia Valeria Macías Torres



ÍNDICE

CAPITULO I. Generalidades

- 1.1. Introducción
- 1.2. Planteamiento del Problema
- 1.3. Hipótesis
- 1.4. Objetivo
 - 1.4.1 Objetivo General
 - 1.4.2 Objetivos Específicos
- 1.5. Justificación
- 1.6. Definición de términos
- 1.7. Antecedentes
 - 1.7.1. Marco Histórico
 - 1.7.2. Marco Teórico
 - 1.7.3. Marco Normativo

CAPITULO II. Descripción Física del Sitio

- 2.1. Antecedentes del D.F
- 2.2. Antecedentes de la Colonia Del Valle
- 2.2. Localización
- 2.3. Características Urbanas de la Zona

CAPITULO III. Análisis Teórico

- 3.1. Mayor y Mejor Uso
- 3.2. Plusvalía
- 3.3. Obsolescencia Funcional
- 3.4. Obsolescencia Económica
- 3.5. Obsolescencia Técnica
- 3.6. Precio, Mercado, Costo y Valor

CAPITULO IV. ANALISIS COMPARATIVO

- 4.1. Análisis de un inmueble de uso habitacional bajo régimen en condominio con Roof Garden de uso común.
 - 4.1.1. Determinar el Valor Físico o Directo
 - 4.1.2. Determinar el Valor por Capitalización de Rentas
 - 4.1.3. Determinar el Valor Comparativo de Mercado
 - 4.1.4. Resumen de los Valores Obtenidos
 - 4.1.5. Reporte Fotográfico del inmueble.

4.2. Análisis de un inmueble de uso habitacional bajo régimen en condominio con Roof Garden de uso privativo

- 4.2.1. Determinar el Valor Físico o Directo
- 4.2.2. Determinar el Valor por Capitalización de Rentas
- 4.2.3. Determinar el Valor Comparativo de Mercado
- 4.2.4. Resumen de los Valores Obtenidos
- 4.2.5. Reporte Fotográfico del inmueble

CAPITULO V. CONCLUSIONES

5.1 Conclusiones

CAPITULO I. Generalidades

1.1. Introducción

Se presenta como tesina, el análisis en la estimación del valor para inmuebles de uso habitacional bajo el régimen en condominio considerando las características propias del sujeto en la colonia Del Valle por medio de un avalúo

Para ello se estudia el valor tangible de los bienes raíces además de los correspondientes derechos de propiedad, reconociendo que estos bienes existen dentro del contexto de la sociedad general. Puesto que los usos potenciales de la tierra se ven influenciados por factores legales, sociales y geográficos, estas consideraciones constituyen el fondo contra el cual se lleva a cabo una valoración.

El propósito de un avalúo, es la razón por la cual el usuario requiere conocer el valor de su propiedad, así como el enfoque que se le dará al avalúo: conocer el valor, o el de llevar a cabo un análisis con la asistencia de un valuador u obtener asesoría relacionada con decisiones sobre bienes raíces. Es el cliente el que determina el objeto o fin que se persigue en un avalúo, señalando la información que necesita para contestar preguntas específicas relacionadas con una propiedad real. Es el objetivo de un avalúo, lo que constituye la base de la valoración final, la estructura de un avalúo puede adaptarse al uso que vaya darse a la valoración. El uso o función de un avalúo se determina por la manera en que un cliente haga uso de la información contenida en el informe, son las necesidades del cliente las que determinan el uso o función de un avalúo, tales como:

Compraventa

Financiamiento y crédito

Litigios

Asuntos de Carácter Fiscal

Asesoría y toma de decisiones en materia de inversiones

CAPITULO I. Generalidades

1.2. Planteamiento del Problema

En la actualidad la demanda de espacios para la recreación dentro de la vivienda cada vez es mayor debido a la escasez de espacios públicos como jardines, parques, plazas etc.

Dicha problemática genera una gran demanda por adquirir inmuebles que ofrecen áreas denominadas Roof garden. Ubicados en el último nivel de las edificaciones verticales en condominio creando una plusvalía, sobre los inmuebles que no cuentan con área de Roof Garden de uso privativo afectando su comercialización.

Por lo tanto se analizará la plusvalía adquirida por los inmuebles que cuentan con área de Roof Garden de uso privativo y de uso común, dentro de la colonia Del Valle.

Para ejemplificar dicha plusvalía y su comportamiento dentro de la comercialización se tomaran dos casos de departamentos dentro de la misma colonia Del Valle entablando una diferencia entre los inmuebles con uso exclusivo de área de Roof Garden y de uso común.

CAPITULO I. Generalidades

1.3. Hipótesis

Es de gran importancia reflejar la esencia de un inmueble y su comportamiento en el mercado para lo cual se debe realizar un estudio completo del mismo, con las siguientes características.

Un inmueble de uso habitacional bajo régimen en condominio que cuente con el uso privativo de l área de roof garden.

Y un inmueble de uso habitacional bajo régimen en condominio que cuente con el uso común de l área de roof garden.

Cumpliendo con características similares en cuanto a superficie y proyecto ambos ubicados dentro de la Colonia del valle.

A su vez se realizará un análisis de los inmuebles mencionados, mediante un estudio de antecedentes, características urbanas, terreno, descripción general, elementos de la construcción y reporte fotográfico.

Lo anterior nos permitirá analizar el área de Roof-Garden, y así poder definir el comportamiento de la plusvalía para los dos inmuebles, dentro de la zona.

CAPITULO I. Generalidades

1.4. Objetivo

1.4.1 Objetivo General

Identificar y analizar dos casos prácticos para inmuebles de uso habitacional en condominio;

- Con área privativa de Roof-Garden
- Con área común de Roof-Garden.

Con el fin de ejemplificar las condicionantes que deben tomarse en cuenta en el avalúo, para poder ofrecer una solución correcta en lo referente al valor y a su comercialización.

1.4.2 Objetivos Específicos

- Definir el concepto de plusvalía y su aplicación.
- Definir el concepto de Mayor y Mejor uso.
- Analizar mediante los valores obtenidos, el valor concluido para los dos casos.
- Analizar mediante comparativas de mercado el comportamiento de la plusvalía.

CAPITULO I. Generalidades

1.5. Justificación

Dentro del mercado Inmobiliario, la demanda de información para la compra-venta y renta de un inmueble, es primordial, esto se hace a través de los estatutos definidos en una valuación, dentro de los cuales se hace una descripción del inmueble.

Dado que el mercado inmobiliario demanda información sobre el valor de los inmuebles disponibles en venta, es importante para los propietarios y compradores, contar con una referencia de valor, sin que esto implique un alto costo.

Tomando en cuenta lo anterior y considerando como objeto de este estudio a dos inmuebles de uso habitacional (uno de ellos con área de Roof-Garden de uso privativo y otro de uso común) es necesario hacer un análisis enfocado al mayor y mejor uso, considerando su plusvalía

CAPITULO I. Generalidades

1.6. Definición de términos

La **propiedad real** incluye todos los intereses, beneficios y derechos inherentes a la tenencia de bienes raíces. Un derecho o participación en bienes raíces, se conoce también como “propiedad”. Específicamente propiedad en lo que a la tierra respecta, es la naturaleza o grado de dominio que una persona tenga sobre la misma.

El propósito de un avalúo, es la razón por la cual el usuario requiere conocer el valor

Son **bienes inmuebles**: I. El suelo y las construcciones adheridas a él; II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares; III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido; IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo; V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente; VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa y exclusivamente, a la industria o explotación de la misma; VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca; VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario; IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella; X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables en el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto; XI. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; XII. Los derechos reales sobre inmuebles; XIII. Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas. [1]

[1] Art. 750, Código Civil para el Distrito Federal, fecha de publicación 10-02-2015

CAPITULO I. Generalidades

1.6. Definición de términos

Roof garden

El Roof-Garden, representa una necesidad de las poblaciones actuales para poder contar con un momento de esparcimiento y contacto con la naturaleza, representando en este espacio arquitectónico un elemento visual, que aborda la necesidad del ser humano por buscar ese momento de tranquilidad, convivencia, y armonía con el medio ambiente, señalando que a este espacio se le puede dar la atmosfera que se desee, a través de los elementos utilizados en su construcción, vegetación, acabados, mobiliario, y aquellos detalles que hacen que el Roof-Garden sea parte primordial en la actualidad de las ciudades, logrando integrar a las edificaciones verticales elementos visuales, áreas aprovechables, espacios destinados a la integración social, y contribuyentes a la ecología dentro de la ciudades, mismos espacios que su inversión es a bajo costo, aprovechando la estructura de las edificaciones, convirtiendo áreas de azotea grises y sin vida en espacios acogedores, con iluminación y ventilación natural., Siendo el Roof-Garden ese espacio donde las familias pueden pasar momentos de convivencia resguardados en la tranquilidad de su hogar.

CAPITULO I. Generalidades

1.7. Antecedentes

1.7.1. Marco Histórico

Don Francisco de Sedano, publicó en el año de 1790 un censo o padrón con valor de las propiedades de la Ciudad de México. En 1794 mandó el Conde de Revillagigedo a limpiar la ciudad, haciendo un plano regulador, formado por el maestro mayor de arquitectura Don Ignacio Castera, el 24 de Junio de ese mismo año para establecer “La pensión de la contribución que deben hacer los dueños de las fincas para la contribución y subsistencia de los empedrados, igualmente para el claro conocimiento de las tres clases en que está dividido el terreno por la diferencia de las contribuciones.

El teniente Coronel Don Diego García Conde, levantó y grabó en cobre con dibujos, adornos y vistas de Don Rafael Ximeno y Planes, en 1807, un plano de la ciudad, la que contaba con 397 calles y callejones, 78 plazas, plazuelas y pulquerías, una catedral, catorce parroquias, cuarenta y un conventos, diez colegios principales, siete hospitales, tres recogimientos, un hospicio de pobres, y la gran fábrica de puros y cigarros (Edificio de la Ciudadela). Y la división de la ciudad por cuarteles contando con la lista alfabética de todas las calles.

Hasta entonces con excepción de los avalúos practicados por Andrés de la Concha en 1607, los de 1629 y 1748 con motivo de las inundaciones, en que fueron practicados por profesionistas siguiendo el sistema de cuantificación de partidas, el resto de los bienes estaba tasado por el tribunal de Propios y Atributos quien estaba encargado de fijar las rentas que tenían por objeto que los vecinos no tuvieran gravamen alguno a los gastos públicos, o al menos que su contribución fuera solo para llenar el déficit, al arrendamiento de propios hacia el remate público al mejor postor, y en presencia de los alcaldes y regidores, ante un oidor en los lugares donde residiera la Audiencia. A parte de disponer el producto de los propios, la Hacienda Municipal disponía de los impuestos, de los que indios estaban exentos.

Las concesiones eran rentas cedidas por el Rey, a algunos municipios de lo que le tocaba a título de los atributos, pena de cámaras, etc.

En el año de 1806 y en virtud de que la mayor parte de las transacciones comerciales se hacían a “Bona Fide” (De buena fé), lo que ocasionaba no pocos pleitos y problemas, el Diario de México, publicó en los No. 340, 341, 342, 356, 363, 378, 379, 392, 393 y 394 del año 1806, artículos que se llamaron “*NOCIONES ELEMENTALES SOBRE EL COMERCIO*” determinadas por suposiciones o principios de ciencia económica, divididas en capítulos se aprecian en diferentes fechas, y que son fundamento del valor de las cosas sobrante útil y sobrante inútil, necesidades naturales, necesidades ficticias, utilidad por inutilidad de las cosas, fundamentos del precio de las cosas, variación de precios, de los mercados o parajes donde se juntan las que necesitan hacer cambios. En conclusión obtener precios justos con base a la oferta y la demanda.

CAPITULO I. Generalidades

1.7. Antecedentes

En diciembre de 1830 el síndico primero de Ayuntamiento, encomendó a los arquitectos Don Joaquín de Heredia y Don Francisco de Paula Heredia el avalúo de los terrenos de la ciudad, los que se publicaron en la memoria económica de la municipalidad de México por orden del excelentísimo ayuntamiento, por la comisión de su seno en 1830.

Para lo cual se empleó la siguiente técnica:

Como la diferencia de los valores depende de la mayor o menor distancia de la ciudad, nace de aquí que estos se consideran puestos en los cruceros o centro de cuatro esquinas, los que sirven para valorar las calles de Norte a Sur, que son las que aquí van expresadas, como las de Oriente a Poniente, pues el valor del centro de una de las calles es el término medio de los números de las esquinas, y por está causa siendo cada número común a cuatro calles, se omiten poner las que giran de Oriente a Poniente, Entiéndase que cada valor es el de una vara cuadrada del terreno.

La primera vez el 3 de Junio de 1836 se expidió la Ley que estableció una contribución del dos al millar al año sobre el valor de las fincas urbanas de la ciudad de México.

Para llevar a práctica esta ley que establecía que el pago debía de hacerse por semestres vencidos, con una pena del uno al millar por cada quince días de retardo en el pago pero sin que esa pena pudiera pasar del cuatro al millar, se estableció una oficina recaudadora, la que desde luego nombró peritos que practicaran el avalúo para pagar impuestos.

Los avalúos se iniciaron el 1º de Octubre de 1836, siendo los peritos Don Joaquín de Heredia, Don José del Mazo, Don Vicente Casarín, Don José María Domínguez, Don Manuel Cortés y Don Manuel Delgado, todos arquitectos de reconocido crédito.

Los avalúos se practicaban por el perito designado por la oficina y lo ratificaba otro perito, cuando había inconformidad se nombraba otro perito y se asignaba un tercero en discordia, no para que prevaleciera su opinión, sino que se tomaba un promedio de las tres estimaciones y el resultado era la cantidad fijada para el pago de contribuciones.

La ubicación y el estado material de los edificios y la oferta y la demanda eran los elementos principales para fijar su valor, tomando en consideración también el producto, pero como elemento secundario.

Esas adjudicaciones de fincas rústicas y urbanas fueron valuadas por el valor correspondiente a la renta que pagaban entonces, calculando como rédito al 6% anual, llevándose a cabo la desamortización sin respetar en muchos casos el avalúo resultante, regidos solamente por voluntad o capricho de los denunciantes.

El emperador Maximiliano ratificó las condiciones de la propiedad de los pueblos promulgando un decreto en Chapultepec el 16 de Septiembre de 1866, dando a todos los pueblos que carecían de fundo legal (FUNDO LEGAL.- porción de suelo destinada para la fundación y edificación de un poblado. En la actualidad se regula por la normatividad agraria, así como por disposiciones de carácter federal o estatal, relativas a asentamientos humanos. En la Ley Agraria constituye parte de las tierras del asentamiento humano y está especialmente protegido, es inalienable, imprescriptible e inembargable. Es atribución de la Procuraduría Agraria la protección y vigilancia del fundo legal. Ésta también se llevará a cabo por las autoridades federales, estatales y municipales.) y de ejido, concediéndoselos. [2]

[2] Glosario de términos jurídico-agrarios, Procura doría Agraria , Septiembre de 2009

CAPITULO I. Generalidades

1.7. Antecedentes

En 1869 el Ingeniero Civil y Arquitecto Don Mariano Téllez Pizarro, ayudado por los señores ingenieros y arquitectos Don Francisco Garay, Don Juan Cardona, Don José María Rego, Don Luis C. Anzorena, Don Eusebio y Don Ignacio de la Hidalga, Don Juan y Don Ramón Agea, Don Antonio Torres Torrija, Don Manuel F. Álvarez y algunos otros, formó la tarifa de precios de terrenos en diversos puntos de la ciudad, llegando a establecer que el sistema empleado hasta entonces, que fijaba los precios en los cruceros de las calles, no era conveniente, exponiendo la razón siguiente: Fijar el precio de las cuatro esquinas que constituyen el cruce, cuando precisamente por su situación relativa deben considerarse diferentes, sino por la importancia comercial en las calles céntricas, cuando menos en general, por su orientación, como también por cualquier otra circunstancia que favorezca o perjudique a alguna de ellas.

En efecto por la manera como está orientada la ciudad una de las cuatro esquinas tendrá un frente al sur y otro al oriente, es la mejor situada, otra la opuesta. O sea en contra esquina con un frente al norte y otro al poniente, es el peor, y las otras dos condiciones idénticas. Con ese sistema el perito se veía obligado a adoptar tácticamente para cada una de las cuatro esquinas el mismo precio, ya que lo encontraba fijado determinantemente en la tarifa aprobada por la asociación, y sólo podía discutir sobre los valores que deberían corresponder al terreno de diversas fincas en cada una de las cuatro calles.

Entonces los precios se fijaron a mitad de la calle tomando en su consideración que decrecen en un sentido y aumentan en otro tomando en cuenta las siguientes circunstancias:

- 1.- La situación relativa a la orientación de la casa.
- 2.- La figura del terreno que ocupa la finca y le pertenece tomando como tipo un rectángulo que en el frente y el fondo estén en relación de 1 a 2, variando esta relación se deberán estimar de más mérito cuando el frente o fachada aumente relativamente al fondo y viceversa, desmereciendo un terreno por la irregularidad de su figura y su mayor número de lados.
- 3.- La posición del terreno, por igual en toda la altura, pues desmerece una finca, y es por el terreno cuando en algún o en algunos de sus pisos superiores hay partes entrantes pertenecientes a propiedades vecinas.
- 4.- Las servidumbres, si soporta el terreno las de albañales, desagües, luces, chimeneas, y otra servidumbre cualquiera, según lo nocivo o gravoso de ella, tiene que disminuir su valor.

Por el decreto del 10 de Diciembre de 1882, se optó para toda la República Mexicana el Sistema Métrico Decimal, pero ya el 15 de Marzo de 1857 se había dado una ley semejante en la que se establecía en el artículo segundo que los valores de los terrenos y las aguas se derivaran de los actuales y se reducirían las nuevas unidades de medida: los precios de estos serán los que se expresen en todas las partidas del avalúo, en el artículo quinto fracción segunda, se menciona asentar el horario del avalúo.

CAPITULO I. Generalidades

1.7. Antecedentes

Relacionando las proporciones de los predios se formó el “lote tipo” con relación al valor de la tierra de cada predio de acuerdo con los procedimientos y tablas uniformes que determinan los incrementos y castigos que corresponden de acuerdo con su ubicación, forma y dimensiones.

En el año de 1925 se creó en beneficio de los empleados del Gobierno, la Dirección General de Pensiones Civiles y de Retiro, la que tenía entre otras, la función de otorgar créditos en garantía hipotecaria de sus afiliados, con el fin de facilitarles la adquisición de habitación, creando el departamento de avalúos con el objeto de establecer los valores reales de los inmuebles, siguiendo un las normas de catastro.

En el año de 1933 se creó la Asociación Hipotecaria Mexicana que fue la primera institución que emitió Cédulas Hipotecarias para el otorgamiento del crédito a la iniciativa privada, el que estaba sujeto en todos los casos a avalúos previos sobre la posible recuperación del préstamo cuya capacidad de recuperación es necesaria en el otorgamiento.

En el año de 1933, se estableció por la ley predial el sistema de nomenclatura quedando definidos los predios por el conjunto de cuatro cifras que son sección o región, manzana y predio, imponía la información de una de las Juntas Regionales que estaban integradas por tres representantes del Departamento del Distrito Federal, y tres representantes propietarios, como un órgano coordinador de todos los trabajos existía la Junta Central integrada por los representantes del Departamento y de los propietarios, tratando de obtener. “El avalúo general, uniforme y equitativo de la propiedad en el Distrito Federal”.

[3]

CUADRO COMPARATIVO DE PRECIOS OFICIALES DEL METRO CUADRADO DE TERRENO EN VARIOS LUGARES DE LA CIUDAD EN LOS AÑOS 1814.1872.1901. Y 1971

NOMBRE DE LOS LUGARES	1814	1872	1901	1971
Esquina de Tacuba y Brasil	\$16.02	\$26.00	\$115.00	\$2,700.00
Esquina de Tacuba y Monte Piedad	\$16.91	\$30.00	\$125.00	\$4,000.00
1ªCalle de Guerrero	\$0.01	\$0.02	\$13.50	\$1,000.00
Calzada de San Cosme	\$0.02	\$3.00	\$12.00	\$1,000.00
1ª Calle de Argentina	\$9.79	\$18.00	\$55.00	\$1,390.00
Plaza de la Constitución y Moneda	\$17.80	\$25.00	\$85.00	\$1,600.00
Plaza de la Constitución y Madero	\$17.80	\$45.00	\$160.00	\$5,700.00
Av. Juárez frente a la Alameda	\$2.13	\$12.00	\$52.50	\$5,250.00
Av. Juárez entre Humboldt y Balderas	\$0.25	\$7.50	\$40.00	\$4,280.00
Paseo de la Reforma y Glorieta Colón	\$0.02	\$1.50	\$20.00	\$4,500.00

[3] http://www.finanzasdf.gob.mx/estructura/catasro_antecedentes.html

CAPITULO I. Generalidades

1.7. Antecedentes

1.7.2. Marco Teórico

Existen actualmente tres métodos o Enfoques de Valuación comúnmente aceptados: El Físico (Costos), el de Capitalización de Rentas (Ingreso), y el Comparativo de Mercado, estos en función del bien a valuar y el tipo de valor requerido, corresponde a la aplicación de todos o alguno de ellos.

ENFOQUE DE MERCADO: Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto, se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar el valor más probable de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. También se conoce como Método o Enfoque Comparativo de Ventas.

ENFOQUE FISICO O DEL VALOR NETO DE REPOSICIÓN: Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que pueden ser comparados con bienes de las mismas características, este método considera el principio de sustitución, es decir que un comprador bien informado, no pagaría más por un bien, que la cantidad de dinero necesaria para construir o fabricar uno nuevo en igualdad de condiciones al que se analiza. El estimado del valor de un inmueble por este método se basa en el costo de reproducción o reposición de la construcción del bien sujeto, menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno.

ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que producen rentas, este método considera los beneficios futuros de un bien en relación al valor presente, generando por medio de la aplicación de una tasa de capitalización adecuada. Este proceso puede considerar una capitalización directa en donde una tasa de capitalización global, o todos los riesgos inherentes, se aplican al ingreso de un solo año o bien considerar tasas de rendimiento o de descuento (que reflejen medidas de retorno sobre la inversión) que se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado, a lo que se llama capitalización de flujo de efectivo. Refleja el principio de anticipación. [4]

[4] FUENTE: Manual de CMV y Servicios Inmob. S.A. de C.V. México, D.F. 2015

CAPITULO I. Generalidades

1.7. Antecedentes

1.7.3. Marco Normativo

Es importante destacar que dentro de la actividad valuatoria existe un mercado legal al amparo del cual la misma tendrá que regularse, esto con el fin de llevarla a cabo con la mayor transparencia y ética posible, sin dejar pasar las penas y sanciones en las que incurran los profesionales, que no se conduzcan con apego a los lineamientos que se presentan.

En virtud de lo anterior, a continuación se hace mención a una serie de legislaciones que de manera enunciativa más no imitativa y que tienen la aplicación ya sea de manera directa o supletoria, con el desarrollo de la actividad valuatoria.

Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal:

Artículo 2º Tendrá por objetivo impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante otorgamiento de garantías, destinadas a la construcción adquisición y mejora de la vivienda.

Artículo 3º Fracc. I. Podrá llevar a cabo los actos siguientes: aceptar préstamos y créditos. Frac. VIII. Realizar avalúos que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignan a los efectuados por corredor público y perito.

Ley de Transparencia y Fomento a la competencia en el Crédito garantizado:

Artículo 1º Regular las actividades y servicios financieros para el otorgamiento de crédito garantizado, para la adquisición, remodelación o refinanciamiento destinado a la vivienda, con la finalidad de asegurar la transparencia en su otorgamiento y fomentos la competencia.

Artículo 6º Oferta vinculante emitida: entidad obligada a otorgar crédito garantizado cuando compruebe la realización de un avalúo practicado por un valuador autorizado, y el cumplimiento de las demás formalidades que requiera la ley, si una vez realizado el avalúo existieren diferencias entre este y el valuador declarado de la garantía.

Artículo 7º Los avalúos de los bienes inmuebles, objeto de los créditos garantizados a la vivienda deberán realizarse por peritos valuadores autorizados al efecto por la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito. El acreditado tendrá derecho a escoger al perito valuador que intervenga en la operación de entre el listado que le presente la entidad.

A efecto de los anterior, la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, deberá establecer mediante reglas de carácter general los términos y condiciones para obtener la autorización de perito valuador, la que renovará cada 3 años, así mismo, la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito podrá establecer, a través de dichas reglas, la metodología para la valuación de los bienes inmuebles.

CAPITULO I. Generalidades

1.7. Antecedentes

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Artículo 1º Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la construcción, modificación, organización, fundamento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio.

Artículo 2º Para efectos de esta ley se entiende por:

Áreas y Bienes Comunes: Son aquellas que pertenecen en forma pro indiviso a los condominios y su uso estará regulado por esta Ley, la escritura constitutiva y el reglamento.

Extinción Voluntaria: La desaparición del régimen de propiedad en condominio, se establece en el reglamento del condominio.

Reglamento: Es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de esta ley de acuerdo a las características de cada condominio.

Unidad de Propiedad Exclusiva: Es el departamento, casa o local y los elementos anexos que le corresponda sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo.

Artículo 3º Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves en un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común e aquel o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad de propiedad exclusiva y, además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Artículo 5º Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

I Por su estructura:

a) **Condominio Vertical.** Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y además elementos y partes comunes del inmueble para uso y disfrute.

b) **Condominio Horizontal.** Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso o disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común.

c) **Condominio Mixto.** Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar construidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: Edificios, Torres, Manzanas, Secciones o Zonas.

CAPITULO I. Generalidades

1.7. Antecedentes

II Por su uso :

- a) **Habitacional.** Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda.
- b) **Comercial o de Servicios.** Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusivas están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad.
- c) **Industrial.** Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo.
- d) **Mixto.** Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores. [5]

[5] Manual de CMV Servicios Inmobiliarios. S.A. de C.V. México, D.F. 2015

CAPITULO II. Descripción física del sitio

2.1. Antecedentes del D.F

Origen e Historia

Tras la Independencia de la Ciudad de México era parte y capital del Estado de México, El 18 de Noviembre de 1824 el Congreso, decidió crear un Distrito Federal, en una entidad distinta a los demás estados, para albergar los poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial, territorio que no perteneciera a ningún estado en particular y así evitar la influencia excesiva de un estado sobre los demás.

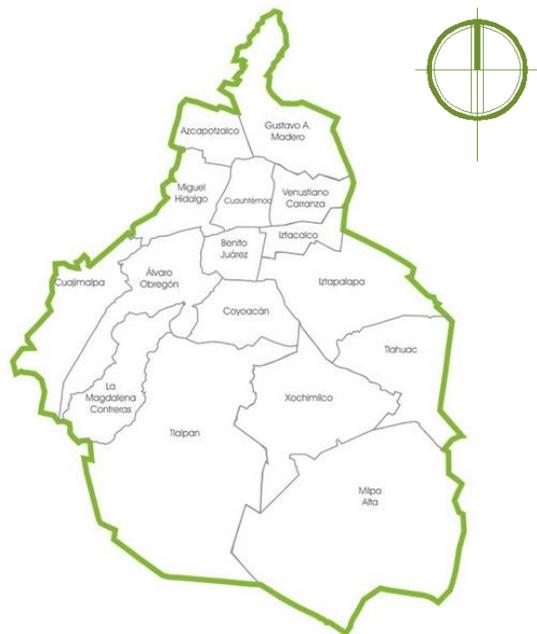
El territorio del Distrito Federal se conformó por la Ciudad de México y otros seis municipios: Tacuba, Tacubaya, Azcapotzalco, Mixcoac y Villa de Guadalupe, teniendo un área de 220.6 km²

El 20 de Febrero de 1837 al cambiar a un gobierno central el Distrito Federal, como tal desapareció, pero en 1846, la Constitución Federal fue restablecida y con ello reapareció el Distrito Federal. En 1854 Antonio López de Santa Anna, expandió la superficie del Distrito Federal de 220.6 km² hasta aproximadamente 1,700 km² anexando grandes zonas rurales y montañosas del Estado de México, con el fin de controlar los pasos montañosos estratégicos hacia la ciudad.

Finalmente entre 1898 y 1902 los problemas con los Estados de México y Morelos, terminaron con el establecimiento de los límites definitivos del Distrito Federal, disminuyendo su superficie a 1,479 km².

Actualmente el Distrito Federal cuenta con 16 Delegaciones [6]

CLAVE DE MUNICIPIO	NOMBRE DE MUNICIPIO
002	Azcapotzalco
003	Coyoacán
004	Cuajimalpa de Morelos
005	Gustavo A. Madero
006	Iztacalco
007	Iztapalapa
008	La Magdalena Contreras
009	Milpa Alta
010	Álvaro Obregón
011	Tláhuac
012	Tlalpan
013	Xochimilco
014	Benito Juárez
015	Cuauhtémoc
016	Miguel Hidalgo
017	Venustiano Carranza



[6] <http://www.conasami.gob.mx/>

[7] INEGI www.inegi.gob.mx

Croquis 1. Plano del D.F [7].

CAPITULO II. Descripción física del sitio

2.2. Antecedentes de la Colonia Del valle

Los primeros orígenes

Los orígenes de la Colonia Del Valle se remontan siglos atrás incluso en tiempos prehispánicos con el antecedente del basamento piramidal de San Pedro de los Pinos y de la población de Mixcoac cuyo nombre en náhuatl significa "culebra de nubes" misma que era tributaria de

la Gran Tenochtitlan al proveerla de diversos productos agrícolas como legumbres, frutas y flores, las cuales crecían en abundancia por toda la zona.

A la llegada de los conquistadores españoles durante el siglo XVI, se construyeron algunos de los primeros recintos religiosos de la zona de entre los cuales destacan el templo de Santo Domingo de Guzmán construido en 1564 ubicado en la Colonia Mixcoac y el Templo de San Lorenzo Xochimanca del siglo XVII en la colonia del Valle a una cuadra de la Avenida de los Insurgentes.

Con el paso del tiempo, esta zona se fue consolidando como un importante centro agrícola abastecedor de la Ciudad de México, que aunado a su tranquilidad y su relativa cercanía con el centro de la ciudad, se fue convirtiendo en sitio de descanso para las familias acaudaladas del Porfiriato

El Porfiriato y la fundación de la Colonia del Valle en 1908.

Durante el gobierno de Porfirio Díaz continuó la construcción de villas campestres en toda la zona sur y poniente del Valle de México en los alrededores de los entonces pueblos de San Ángel y Mixcoac, siendo en las inmediaciones de este último donde importantes funcionarios del gobierno como José Yves Limantour, secretario de Hacienda establecieron lujosas casonas de descanso, lo que atrajo para la última mitad del siglo XX a varias familias, de entre las que destaca la comunidad alemana que se estableció en lo que actualmente es Holbein creando la Colonia Berlín.

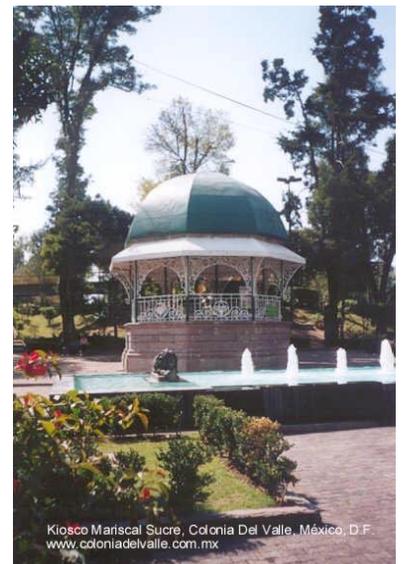
Establecieron lujosas casonas de descanso, lo que atrajo para la última mitad del siglo XX a varias familias, de entre las que destaca la comunidad alemana que se estableció en lo que actualmente es Holbein creando la Colonia Berlín.

Esa época fue clave en el desarrollo de la ciudad y de la Colonia Del Valle, fue entonces cuando se empezaron a crear varios fraccionamientos en los alrededores de Mixcoac como la Colonia "El Zacatillo" junto al poblado de Actipan del cual prevalece el Templo de Santo Tomás



Templo de San Lorenzo Xochimanca, Colonia Del Valle, México, D.F.
www.coloniadelvalle.com.mx

www.coloniadelvalle.com.mx



Kiosco Mariscal Sucre, Colonia Del Valle, México, D.F.
www.coloniadelvalle.com.mx

www.coloniadelvalle.com.mx

CAPITULO II. Descripción física del sitio

2.2. Antecedentes de la Colonia Del valle

Cabe destacar que el nombre de colonias fue usado en esa época para definir a las nuevas urbanizaciones dotadas de todos los servicios y planeadas integralmente, retomando el nombre de colonia de tiempos de los conquistadores al referirse a "llevar la modernidad y la civilización" a los lugares deshabitados de ese entonces.

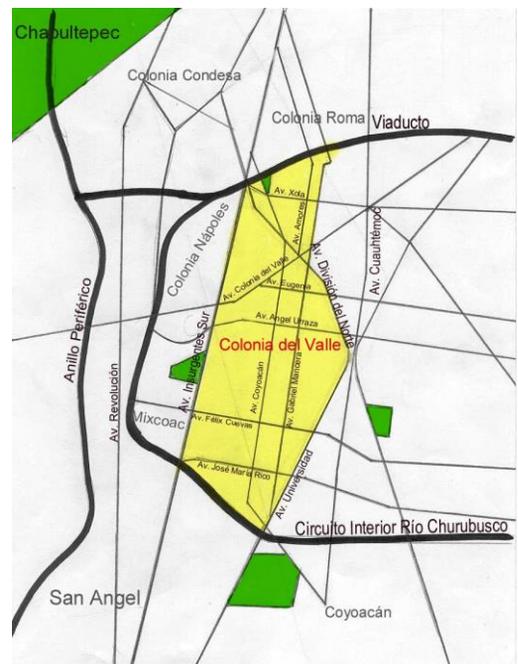
Finalmente, en noviembre de 1908, empezó el fraccionamiento de la Colonia Del Valle en los terrenos de los antiguos ranchos de Santa Cruz, San Borja, Santa Rita, Tlacoquemécatl, Amores y del rancho de Nápoles, nombres que nos resultan familiares ya que algunas calles de la colonia aún los conservan. Y ya para el año de 1913 funcionaba una línea de tranvía llamada "Colonia Del Valle" que llegaba desde el centro de la ciudad. De esa época perduran algunas casas ubicadas principalmente en el norte de la colonia, cerca de la Torre de Mexicana. Las casas de esa época en nuestra colonia eran de tipo campestre ya que el ayuntamiento de la ciudad solo otorgó permiso para este tipo de construcciones en este fraccionamiento, mismas que debían contar con grandes jardines para el cultivo en terrenos de por lo menos 1000 metros cuadrados cada uno, de ahí el origen de varias de la grandes mansiones de la zona.

Del Porfiriato a nuestros días.

Con la llegada de la Revolución Mexicana, al igual que como sucedió con otras colonias como la Condesa o Polanco, la Colonia Del Valle vio un crecimiento muy lento hasta que en los años

veintes cobró nuevo impulso al empezarse a poblar las inmediaciones del Parque Mariscal Sucre y la avenida Amores, fue entonces cuando entre los años 1921 y 1923 se ensanchó y pavimentó la avenida de los Insurgentes, alrededor de la cual se fueron estableciendo grandes mansiones la mayoría de las cuales estaban realizadas al estilo californiano. De igual manera el Art Decó se dejó sentir en la zona norte de la colonia. También de los años veintes data el Kiosco Francés del Parque Mariscal Sucre y la fuente de los Leones que se encuentra enfrente, mismos que fueron donados por la Familia Michaus una de las primeras de la colonia

La gran etapa de crecimiento se inició a mediados de los años treinta cuando se crearon varios jardines y parques, dentro de los que destaca el famoso Parque Hundido, que como adelantaba anteriormente, fue proyectado en los terrenos en desnivel que dejara la mina de arena "La Nochebuena", en la zona que hoy lleva su nombre.



www.colonielvalle.com.mx

CAPITULO II. Descripción física del sitio

2.2. Antecedentes de la Colonia Del Valle

Ya en los años cuarentas la millonaria familia De la Lama, dio gran impulso a la zona en su comercialización, de ese tiempo data la fantástica Fuente Monumental de Plaza California, que desde entonces marca la entrada y da la bienvenida a la colonia del Valle. En esa fuente se pueden observar varias tendencias artísticas importantes del momento como el estilo renacimiento español que se manifestó en gran medida en nuestra colonia y que puede apreciarse en varias partes principalmente en las cercanías de Avenida Insurgentes y División del Norte al igual que en el llamado "Jardín Colonial" en la calle de Martín Mendalde creado en esa época y del cual permanece un pequeño monumento en la esquina de esta calle con Matías Romero a una cuadra de Avenida Coyoacán. De esos tiempos datan algunos de los símbolos más conocidos de la zona como es también el Templo del Inmaculado Corazón de María junto al Parque Mariscal Sucre o la Ciudad de los Deportes construida en 1945 y que alberga un estadio de fútbol y la Plaza de Toros México aprovechando el desnivel que había producido la explotación ladrillera en la zona.

Posteriormente continuó un gran desarrollo ahora con el auge de la arquitectura racional con excelentes ejemplos como el Centro Urbano Presidente Alemán o el ambicioso proyecto del Hotel de México, actualmente el World Trade Center, que contaría con un hotel de lujo, un centro de exposiciones y un centro cultural, El Polyforum, mismo que alberga el mural más grande del mundo "La Marcha de la Humanidad" de Siqueiros, uno de los más destacados artistas del muralismo mexicano.

Hoy en día la Colonia Del Valle se beneficia de su céntrica ubicación en la ciudad y de su planeación urbana al contar con amplias y arboladas calles adecuadas tanto para el uso vehicular y peatonal, así como sus numerosos parques y jardines como el de San Lorenzo, Tlacoquemécatl y Mariscal Sucre, entre otros, que la convierten en una zona con abundancia de áreas verdes, con fácil acceso a importantes avenidas y con tranquilas calles interiores que hacen de la Del Valle, una de las zonas más agradables de la ciudad.

La Fuente Monumental de Plaza California, uno de los sitios más representativos de la Colonia Del Valle, en su ubicación sobre en la Avenida de los Insurgentes en su intersección con Ángel Urraza, marca desde su creación, el inicio y bienvenida de la colonia.

Esta fuente fue inaugurada en noviembre de 1942 por el presidente Manuel Ávila Camacho y por el regente de la ciudad de ese entonces, Javier Rojo Gómez como consta en la placa de inauguración ubicada en la parte posterior y que marcó la finalización de las obras del fraccionamiento Insurgentes San Borja. En el diseño de dicho fraccionamiento y de la propia fuente participó el arquitecto Vicente Mendiola, también autor de la Fuente de la Diana Cazadora y de la Fuente de Petróleos sobre Paseo de la Reforma, esta fuente está integrada por cuatro lámparas muy originales elaboradas en piedra de representativa forma acampanada (símbolos de toda es parte) así como dos bancas de piedra y un gran espejo de agua que consta de una cascada escalonada, dos fuentes medianas, entre otras. En este conjunto podemos ver las corrientes artísticas y arquitectónicas prevalecientes de ese momento, ya que si bien predominan las líneas austeras del neoclásico también nos encontramos



CAPITULO II. Descripción física del sitio

2.2. Antecedentes de la Colonia Del valle

con varios elementos barrocos como el altorrelieve central en forma de pez y varios adornos de la fuente que pertenecen al estilo renacimiento español, el cual se manifestó en nuestra colonia en las espléndidas casonas cercanas a Insurgentes o a División del Norte. Esta fuente, una de las más emblemáticas de la zona, es por su belleza e importancia artística una de las visitas obligadas en la Colonia Del Valle.

2.2. Localización

La colonia Del Valle pertenece a la delegación Benito Juárez en la Ciudad de México y consta de tres colonias o barrios oficiales, de nombre Norte, Centro y Sur comprendidos entre vialidades de gran afluencia vehicular como son : Viaducto Presidente Miguel Alemán al noroeste, Avenida de los Insurgentes al oeste, Avenida Universidad al sureste y Avenida División del Norte al noreste

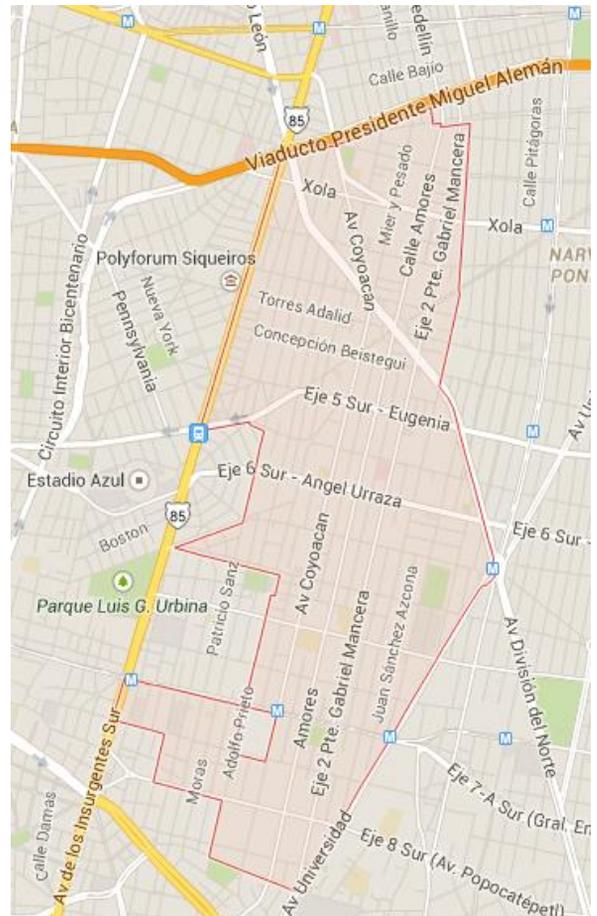
2.3. Características Urbanas de la Zona

La zona alberga un gran número de parques, amplias y arboladas calles, prestigiosos centros comerciales, servicios de salud como son el hospital 20 de noviembre y Hospital General Regional No. 1, Y algunos monumentos de la ciudad, cuenta con una importante infraestructura de comunicaciones, transportes y servicios urbanos de todo tipo, por lo que es considerado uno de los puntos de referencia en la Ciudad de México.

La colonia cuenta con la siguiente Infraestructura Urbana :

Servicios públicos completos, con abastecimiento de agua mediante red con toma domiciliaria independiente.

Drenaje y alcantarillado en sistema combinado y Red de electrificación.



<https://www.google.com.mx/maps>

CAPITULO II. Descripción física del sitio

2.3. Características Urbanas de la Zona

Banquetas a base de concreto, guarniciones de concreto, pavimentos asfálticos.

Red telefónica aérea y subterránea con postería de madera.

Recolección de desechos sólidos mediante vehículos recolectores.

Instituciones de educación primaria, secundaria, media superior y superior, oficinas, bancos, hoteles, restaurantes, comercios, templos, parques y plazas, bibliotecas, mercados, hospitales, transporte urbano suficiente mediante metro bus, microbuses, sistema de transporte colectivo metro, taxis, renta de bicicletas.

Nomenclatura y señalización de calles. [8]

[8] : www.coloniadelvalle.com.mx

CAPITULO III. Análisis Teórico

3.1. Mayor y Mejor Uso

Uso probable y razones que resulta en el mayor valor del terreno o propiedad construida, de entre los usos físicamente posibles, legalmente permitidos y económicamente factibles.

Lo genera las fuerzas del mercado (esencialmente oferta y demanda) que interactúan en un medio competitivo, en el que se definirá aquel uso que produzca la máxima rentabilidad para el virtual (típico) comprador, por ello e, análisis e interpretación del mayor y mejor uso consiste en un estudio económico de las fuerzas del mercado, enfocado al inmueble que se está valuando.

Es importante debido a que las fuerzas de mercado dan forma al valor comercial de las propiedades.

El mayor y mejor uso de las propiedades nos proporcionan las bases para la investigación a fondo de las posturas competitivas de los participantes en el mercado, del cual se determinan los comparables que deben ser analizados y los métodos de valuación más apropiados a ser utilizados.

El mayor y mejor uso de un inmueble puede entenderse como la base en la que recae el valor comercial, ya que ambos se ven sujetos a las mismas fuerzas de mercado interactuantes y en ambos casos el uso de la propiedad es fundamental para su obtención, un virtual comprador siempre estará interesado en adquirir la propiedad que le proporcione la mayor rentabilidad y en un mercado "ideal" el valor que proporcione esa mayor rentabilidad debe coincidir con el valor comercial de la propiedad.

La habilidad del valuator está fundamentada en poder "interpretar" las condiciones de mercado imperantes que afectan la propiedad, especialmente en sus aspectos de oferta y demanda. El valor de un terreno debe basarse en la alternativa que produzca el mayor y mejor uso, independientemente del uso que pudieran sugerir los terrenos adyacentes y las propiedades "comparables".

Las propiedades se valúan para su mayor y mejor uso, considerando 4 variables (físicamente factible, legalmente permitido, económicamente viable y máxima productividad) que el típico inversionista debe buscar en su adquisición. Es decir, el mayor y mejor uso "limita" las posibilidades de valor de las propiedades, en cuanto a sus usos, desde los puntos de vista físico, legal, de factibilidad y de máxima productividad.

El mayor y mejor uso del terreno como vacante y del terreno con mejoras:

El análisis del mayor y mejor uso de una propiedad implica considerar primero al terreno como si estuviera vacante y, posteriormente, la propiedad con sus mejoras. En ambos casos las pruebas que determinan dicho mayor y mejor uso serán de naturaleza similar y sus resultados tendrán la misma utilidad para uno y otro escenario.

Pruebas para establecer el mayor y mejor uso de las propiedades:

De acuerdo a su definición, las pruebas que debemos hacer para seleccionar el mayor y mejor uso de una propiedad son:

CAPITULO III. Análisis Teórico

3.1. Mayor y Mejor Uso

Físicamente Factible:

Aquí se analizan factores como topografía del terreno, condiciones del suelo, existencia de agua en el subsuelo, tamaño y forma del terreno, siempre considerando en seleccionar el “optimo arreglo” para un determinado proyecto.

Legalmente Permitido:

Las restricciones legales corresponden a aspectos de uso autorizado, densidad de construcción (número de viviendas, cuartos de hospital, slips para marinas, etc, que pueden construirse en un predio) autorizadas, limitaciones en cuanto a la subdivisión de predios, no. mínimo o máximo de cajones de estacionamiento autorizados, servidumbres existentes, y restricciones correspondientes acorde al sitio y/o tipo de proyecto.

En este apartado son de detectarse dos casos importantes: el primero, la situación que puede presentarse en el sentido de que un predio no esté debidamente zonificado, en razón de las condiciones actuales de mercado o a las tendencias del mismo. El valuador podrá seleccionar como mayor y mejor uso uno que no está autorizado siempre y cuando justifique debidamente el inminente o futuro cambio de uso en la zona. El valuador NO debe suponer un posible cambio de uso sin estar debidamente informado/documentado.

Otro caso importante es cuando las mejoras actuales de un terreno no coinciden con el uso actual autorizado, debido a que esas mejoras fueron construidas en un tiempo previo al establecimiento del uso actual. En este caso se habla de “usos legales no concordantes”, lo que puede resultar en propiedades “submejoradas” (Por ejemplo.-residencia unifamiliar sobre un terreno de uso comercial) o “sobremejoradas” (Por ejemplo.- una vieja tienda ubicada en un sitio con uso actual habitacional de baja densidad) .

En ambos casos anteriores, la obtención del mayor y mejor uso puede ser una tarea difícil, que sólo se resuelve con un cuidadoso análisis de los ingresos generados bajo las condiciones actuales y bajo condiciones de usos alternos.

Financieramente factible:

Una vez definidos aquellos usos que física y legalmente son aceptables, se procede a analizar los usos “que podrían crear un valor potencial respecto a sus costos de desarrollo, operación y comercialización”.

Para lo anterior, el valuador debe reproducir modelos analíticos para estimar el valor residual del terreno (para el caso de terrenos considerados como vacantes) o el valor de la propiedad en su conjunto (para el caso de terreno con mejoras). Así, todos los usos que produzcan un rendimiento positivo (normalmente evaluado a través del Valor Presente Neto o por medio de la Tasa Interna de Retorno) deben ser considerados como viables.

CAPITULO III. Análisis Teórico

3.1. Mayor y Mejor Uso

Mayor valor (máxima productividad)

De entre los usos financieramente viables el valuador debe seleccionar aquél que proporcione el mayor valor residual para el terreno o, alternativamente, el mayor valor presente que resulte de los ingresos NETOS (restando gastos de operación y/o de capital) para propiedades con construcciones.

Para los propósitos anteriores, particular importancia reviste el tratamiento de las tasas de capitalización a ser empleadas para el caso de terrenos y para el caso de construcciones.

Uso interino (intermedio):

Se define como “el uso temporal que le corresponde a un terreno o propiedad en su conjunto hasta que las condiciones se dan para poder ser ubicados en su mayor y mejor uso futuro”

Se presenta cuando las tendencias de mercado y crecimiento de una zona indican el cambio a (relativamente) corto plazo en el mayor y mejor uso de un terreno o propiedad en su conjunto.

Así, el terreno o propiedad tendrán un uso temporal hasta el tiempo en que el mercado establezca las nuevas condiciones para el cambio en su mayor y mejor uso .

Un caso típico es el de una propiedad cuyo uso actual es por ejemplo, el de un edificio habitacional de mediana edad (30años), ubicado en una zona en la cual se anticipa, a corto plazo, el cambio de uso de suelo para edificios de oficinas de nivel alto. En su condición actual, el edificio de departamentos genera ingresos superiores a los que podrían obtenerse con la construcción de un edificio de oficinas y, por tanto, el mayor y mejor uso del terreno como vacante es precisamente, el de edificios de departamentos. Sin embargo, tanto la depreciación del mismo, como la aparición de nuevas y más modernas construcciones con usos más rentables hará que con el tiempo el nuevo uso más rentable del terreno cambie al de edificio de oficinas. Así, el MyMu del sitio será el de edificio habitacional hasta que el valor del terreno con el nuevo uso de oficinas menos los costos de demolición de las construcciones actuales superen al valor obtenido del terreno con el uso actual : es decir, hasta que :

V.TERRENO CON USO ACTUAL < V.TERRENO CON NUEVO MAYOR Y MEJOR USO - DEMOLICIONES.

El uso interino o intermedio puede darse también cuando existen usos no concordantes. Por ejemplo ,el caso de una propiedad submejorada, en la cual se presenta una obsolescencia funcional que debe reflejarse en el Enfoque de Costos, debido a su falta de capacidad para generar los ingresos requeridos para un adecuado rendimiento del terreno con mejoras más modernas.

CAPITULO III. Análisis Teórico

3.1. Mayor y Mejor Uso

Terrenos sobrantes o terrenos excedentes :

Se presentan cuando los terrenos con mejoras poseen parte de su terreno que no contribuye a darle mayor valor a la propiedad. En algunos casos, los mejores usos de terrenos excedentes consisten en mantener espacios abiertos o simplemente no realizar ninguna urbanización. En otras situaciones, los mejores aprovechamientos pueden consistir en la expansión futura.

Cuando el terreno no apoya la construcción existente, pero no puede separarse de la propiedad y venderse, carece de valor como uso independiente y se considera como terreno sobrante.

Es importante destacar que para casos de terrenos excedentes improductivos es necesario realizar ajustes por obsolescencia funcional en el Enfoque de Costos.

Reporte y declaraciones del mayor y mejor uso.

Por la importancia que reviste, las normas de valuación de los EU (AI, ASA, ASFMRA, etc.) y Canadá (AI de Canadá) hacen obligatorio, en todos los reportes orientados a obtener el Valor Comercial de un inmueble, el incorporar declaraciones (a nivel de estudio u opinión) sobre el mayor y mejor uso del terreno como vacante y de la propiedad en su conjunto.

Es indispensable que la Norma Mexicana de Valuación contemple este importante concepto y que las dependencias gubernamentales e instituciones y empresas privadas consideren su aplicación especialmente para casos en los que esté contemplada la obtención del Valor Comercial. [9]

[9] Valle Septien Jose Manuel. El Negocio de Bienes Raíces en México, Ed. Real State Education, Chicago 1998.

CAPITULO III. Análisis Teórico

3.2. Plusvalía

Concepto económico con varios significados. Por un lado, plusvalía designa un incremento de valor generado y obtenido en una operación económica (de tipo bursátil o inmobiliaria, por ejemplo). Una segunda definición de plusvalía correspondería al incremento de valor creado en un bien o derecho cuando se realiza una transmisión en la propiedad de éstos.

Por último, en la doctrina económica marxista (que analizó en profundidad tal concepto), la plusvalía equivale al beneficio que el capitalista obtiene por la apropiación del trabajo excedente no pagado a los asalariados. En una jornada de trabajo, los trabajadores destinan parte de la misma a producir por valor de su consumo de subsistencia, lo que se denomina producción socialmente necesaria. El resto del tiempo se genera un plus valor que se apropia el capitalista. La diferencia entre el tiempo total de trabajo y el socialmente necesario se denomina plusvalía. Se puede establecer la razón entre la masa de plusvalía y el capital variable utilizado, a la que se denomina tasa de plusvalía. Esta tasa expresa el grado de explotación de los trabajadores, y también puede definirse como el cociente entre el trabajo excedente y el socialmente necesario. El capitalista puede aumentar la tasa de plusvalía incrementando la plusvalía absoluta (sin variar el proceso productivo amplía la jornada o disminuye el salario) o la relativa (introduciendo mejoras tecnológicas).

3.3. Obsolescencia Funcional

Una forma de Pérdida de valor a factores inherentes al bien mismo y a cambios en el diseño, materiales o procesos, que traen como consecuencia la inadecuación, exceso de capacidad, falta de utilidad funcional, uso de materiales, o excesivos costos de operación, etc.

3.4. Obsolescencia Económica

Es la forma de depreciación o pérdida de valor debido a condiciones externas y adversas.

3.5. Obsolescencia Técnica

Inoperancia de los bienes, producidos por los cambios y avances tecnológicos.

3.6. Precio, Mercado, Costo y Valor

Los valuadores mantienen una cuidadosa distinción entre los términos PRECIO, MERCADO, COSTO Y VALOR. El vocablo precio generalmente se aplica a una venta o transacción e implica un intercambio, un precio es un hecho consumado. Una vez fijado, el precio representa la cantidad que determinado comprador acepta pagar y que determinado vendedor está dispuesto a aceptar como pago, de acuerdo con las circunstancias de la operación. [10]

[10] Manual de CMV y Servicios Inmob. S.A. de C.V. México, D.F. 2015

CAPITULO III. Análisis Teórico

3.6. Precio, Mercado, Costo y Valor

Por lo regular, estas circunstancias reflejan las condiciones dentro de uno o varios mercados. Un mercado es un conjunto de convenios que unen a compradores y vendedores a través del mecanismo del precio. Un mercado puede definirse en términos de geografía, de productos o características de productos, del número de compradores y vendedores disponibles o de acuerdo con algún otro arreglo, según las circunstancias.

Un mercado de bienes raíces es la interacción de individuos que intercambian derechos sobre propiedad real por otros bienes, tales como dinero. Se definen mercados específicos de bienes raíces con base en el tipo de propiedad, su ubicación, su potencial para la generación de ingresos, características propias para la inversión, características propias para el arrendamiento u otros atributos reconocidos por quienes participan en el intercambio de propiedad real.

Los valuadores utilizan el término costo en relación con la producción, no con el intercambio. El costo puede ser un hecho consumado o una estimación anticipada

Los costos pueden identificarse dentro de la fase que les corresponde en el proyecto, es decir el costo efectivo de la construcción o el costo total de la urbanización. El costo de construcción, o sea el precio de postura del contratista, normalmente incluye los costos directos de mano de obra y materiales, más sus costos indirectos. El costo de urbanización, que se distingue del costo de las mejoras (construcciones), es el costo que representa crear una propiedad, incluyendo el terreno, y llevarla a un estado eficiente de operación. El costo de urbanización incluye la utilidad necesaria para compensar al empresario por su tiempo y riesgo al crear el proyecto.

Los gastos relacionados con los bienes raíces se encuentran directamente ligados al precio de bienes y servicios en mercados competitivos.

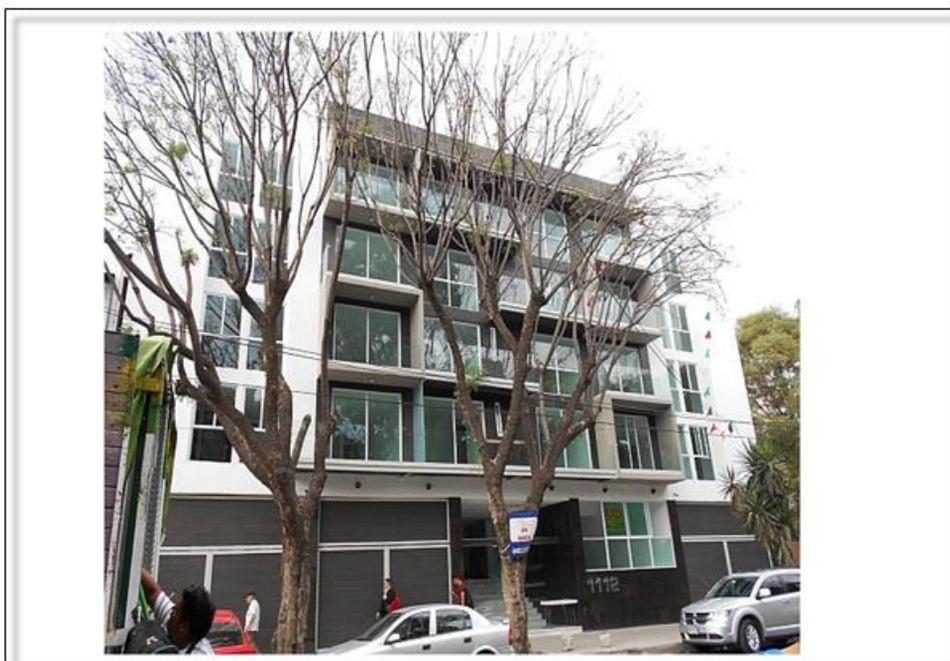
Las relaciones de precio, mercado y costo también incorporan los conceptos de valor. El valor puede tener muchos significados en el avalúo de bienes y raíces. La definición depende de su contexto y aplicación, comúnmente el valor en el mercado, se percibe como la anticipación de beneficios a obtener en el futuro, puesto que el valor cambia a través del tiempo, el avalúo refleja el valor en un momento dado. El valor, en un momento determinado, representa el valor monetario de una propiedad, bienes o servicios para compradores y vendedores. Para evitar confusiones, los valuadores no utilizan la palabra valor en forma aislada. En lugar de ello, se refieren a “valor de mercado”, “valor de utilización”, “valor de inversión”, “valor catastral”, y otros tipos específicos de valor. En la mayoría de los casos, la misión de los valuadores consiste en determinar el valor de mercado. La estimación de este valor es el fin que normalmente persigue todo avalúo. [11]

[11] El avalúo de Bienes Raíces, APPRAISAL INSTITUTE 2002

CAPITULO IV. Análisis Comparativo

4.1. Análisis de un inmueble de uso habitacional bajo régimen en condominio con Roof Garden de uso común.

AVALÚO INMOBILIARIO



SOLICITANTE:

NATALIA ROBLES JIMENEZ

FECHA:

22 DE FEBRERO DE 2016

UBICACIÓN:

CALLE: MATIAS ROMERO

No. 1112 DEPTO B-102

CONJUNTO (EN SU CASO): 0

COLONIA: DEL VALLE

C.P. 03100

DELEGACIÓN O MUNICIPIO: BENITO JUAREZ

ENTIDAD: DISTRITO FEDERAL

VALOR COMERCIAL:

\$ 2,508,000.00

4.1. Análisis de un inmueble de uso habitacional bajo régimen en condominio con Roof Garden de uso común.

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO: NATALIA ROBLES JIMENEZ
 DOMICILIO DEL SOLICITANTE: CAMINO REAL A TEPEPAN NO.102 COL. TETELPAN, C.P. 01799

VALUADOR : ARQ. CLAUDIA V. MACÍAS TORRES
 ESPECIALIDAD : VALUACION INMOBILIARIA
 CED. PROF.: 09306706

FECHA DEL AVALÚO : 22 DE FEBRERO DE 2016
 FECHA DE INSPECCIÓN: 20 DE FEBRERO DE 2016
 INMUEBLE QUE SE VALÚA: DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

CALLE: MATIAS ROMERO
 No.EXTERIOR: 1112
 No.INTERIOR: DEPTO B-102
 CONJUNTO (EN SU CASO): 0
 COLONIA: DEL VALLE
 DELEGACIÓN O MUNICIPIO: 014 BENITO JUAREZ
 ENTIDAD FEDERATIVA: 09 DISTRITO FEDERAL
 CODIGO POSTAL: 03100

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA EN CONDOMINIO
 PROPIETARIO DEL INMUEBLE: EDIFICADORA DEL VALLE A.S.E.O. S.A. DE C.V.
 DOMICILIO DEL PROPIETARIO: MATIAS ROMERO 1112, COL. DEL VALE

ONEJTO DEL AVALÚO: ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE
 PROPÓSITO DEL AVALÚO: CONOCER EL VALOR COMERCIAL (SIN VALIDEZ PARA EFECTOS FISCALES Y/O TRASLADO DE DOMINIO)

Nº DE CUENTA PREDIAL: 040 003 580 430 001

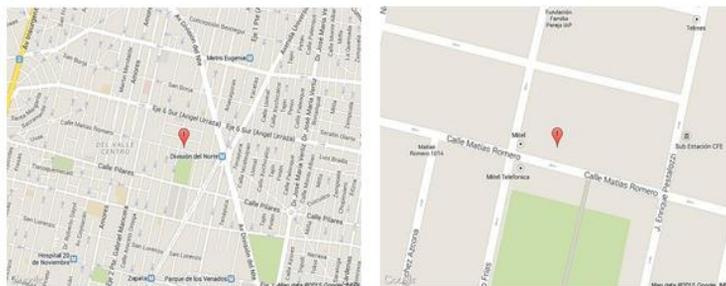
Nº DE CUENTA DE AGUA: 20 38 482 267 01 000 9 0

ÁREA O CORREDOR DE VALOR: A03011

II.- TERRENO

UBICACIÓN DEL PREDIO:

CROQUIS DE UBICACIÓN



TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

ACERA CON FRENTE AL SUROESTE DEL TRAMO DE LA CALLE MATIAS ROMERO, COMPRENDIDO POR LA CALLE HERIBERTO FRIAS AL NOROESTE, LA CALLE PESTALOZZI AL SURESTE Y CERRANDO MANZANA AL NORESTE CON CALLE SAMUEL RAMOS MAGAÑA.

COLINDANCIAS:

AL OESTE: EN 10.04M CON AV. REVOLUCIÓN;AL NORTE: EN LÍNEA QUEBRADA DE TRES TRAMOS DE 0.85M, 3.20M Y 6.97M CON PROPIEDAD PARTICULAR.AL ESTE: EN 7.57M CON PROPIEDAD PARTICULAR.AL SUR: EN 8.20M, CON PROPIEDAD PARTICULAR.DENOMINACIÓN: UNA FRACCIÓN UBICADA EN AV. REVOLUCIÓN SIN NÚMERO A 17.92M DE LA ESQUINA DE LA CALLE PROGRESO.

SUPERFICIE TOTAL SEGÚN: 890.350000 m²

INDIVISO SOBRE EL RÉGIMEN: 3.08%
 INDIVISO PARA CÁLCULO: 3.08%

CONFIGURACIÓN: FORMA: REGULAR IRREGULAR FRENTES: 1
 TOPOGRAFÍA: TERRENO SENSIBLEMENTE PLANO.

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS DE ZONA URBANA CON CONSTRUCCIONES PROPIAS DEL LUGAR.
 Y/O URBANAS :

DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA: SE APRECIA: HABITACIONAL HASTA 150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: SE APRECIA: MEDIA DE 61 A 80 VIV / HA

SERVIDUMBRES O RESTRICCIONES: DE ACUERDO A SEDUVI Y A PLAN DELEGACIONAL BENITO JUAREZ PARA USO DE SUELO H/4/20

4.1. Análisis de un inmueble de uso habitacional bajo régimen en condominio con Roof Garden de uso común.

III.- DESCRIPCIÓN GENERAL

USO ACTUAL :

SE TRATA DE UN TERRENO INTERMEDIO, DE FORMA REGULAR, CON UN FRENTE A VIALIDAD, SENSIBLEMENTE PLANO; SOBRE EL QUE SE DESPLANTA UN EDIFICIO DESARROLLADO EN 7 NIVELES: 2 SOTANOS DE ESTACIONAMIENTO, PLANTA BAJA Y CUATRO PISOS DE DEPARTAMENTOS.

EL OBJETO DEL PRESENTE AVALUO ES EL DEPARTAMENTO B-102, DESARROLLADO EN UN NIVEL Y UBICADO EN EL PRIMER NIVEL DE DICHO EDIFICIO. LAS PARTES QUE LO INTEGRAN Y LA DISTRIBUCION DE LAS MISMAS SON:

VESTIBULO, ESTANCIA COMEDOR CON BALCÓN, COCINA, PATIO DE SERVICIO, UN BAÑO COMÚN Y 2 RECÁMARAS, LA PRINCIPAL CON BAÑO PROPIO. ADEMÁS LE CORRESPONDEN DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO 30CH Y 31CH, Y LA BODEGA 2; UBICADOS EN AREA DESTINADA A DICHS FINES.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:	CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:	SEGÚN T.D.F.	SUPERFICIE m ²
T-1 DEPARTAMENTO	NORMAL	H 05 3	72.82000
Total:			72.82000

SUP. DE CONSTRUCCIÓN:

SEGUN COPIA SIMPLE DE ESCRITURA

NUMERO DE PISOS/ NIVELES: SUJETO

EDAD APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN:	VIDA ÚTIL REMANENTE EN AÑOS:	VIDA TOTAL	ESTADO DE CONSERVACIÓN:	CLAVE:
T-1 0 años	70 años con buen mantenimiento	70 años	NORMAL	No

CALIDAD DEL PROYECTO: BUENO
UNIDADES RENTABLES O
SUSEPTIBLES A RENTARSE:

INSTALACIONES ESPECIALES:

Nº	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	INDIVISO	EDAD	CONSERVACION
1	INTERFON	1.00	LOTE	100.00%	0	NUEVO

ELEMENTOS ACCESORIOS:

Nº	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	INDIVISO	EDAD	CONSERVACION
1	COCINAS INTEGRALES MOVIBLES	1.00	LOTE	100.00%	0	NUEVO

OBRAS COMPLEMENTARIAS:

Nº	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	INDIVISO	EDAD	CONSERVACION
1	CAJON DE ESTACIONAMIENTO	2.00	LOTE	100.00%	0	NUEVO
2	BALCON	3.50	M ²	100.00%	0	NUEVO
3	BODEGA	4.08	M ²	100.00%	0	NUEVO

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

"EL CÓDIGO POSTAL SE TOMÓ DE LA PÁGINA DE CORREOS.

"LA EDAD DEL INMUEBLE SE TOMÓ DE ACUERDO A INSPECCIÓN FÍSICA Y A COPIA SIMPLE DE ESCRITURAS PROPORCIONADAS.

"EN EL ENFOQUE DE MERCADO SE CONSIDERA UN FACTOR POR COMERCIALIZACION DEL 2%, Y UN FACTOR POR CONCEPTO DE CAJON DE AUTO 5% Y ROOF GARDEN PRIVATIVO 5%.

EN EL PRESENTE AVALUO SE CONSIDERAN LOS ENFOQUES DE FÍSICO O DE COSTOS, DE INGRESOS O CAPITALIZACION DE RENTAS Y COMPARATIVO DE MERCADO PARA LA ESTIMACION DEL VALOR COMERCIAL. PARA LA APLICACION DE ESTOS ENFOQUES, SE REALIZÓ UNA INVESTIGACION DE MERCADO DE TERRENOS EN VENTA, ASÍ COMO INMUEBLES EN VENTA Y EN RENTA EN LA ZONA Y ZONAS SIMILARES. EL VALOR DE REPOSICION NUEVO DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, SE FUNDAMENTA EN DATOS OBTENIDOS DE MANUALES DE COSTOS DE CONSTRUCCION COMO EL IMIC.

LA INFORMACION Y ANTECEDENTES DE PROPIEDAD ASENTADOS EN EL PRESENTE AVALUO ES LA CONTENIDA EN LAS COPIAS FOTOSTATICAS DE LA DOCUMENTACION OFICIAL PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL BIEN A VALUAR, LA CUAL ASUMIMOS COMO CORRECTA. LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVAMENES, RESERVAS DE DOMINIO, ADEUDOS FISCALES O DE CUALQUIER OTRO TIPO QUE PUDIERAN AFECTAR EL BIEN QUE SE VALUA, QUE NO HAYAN SIDO DECLARADOS POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL MISMO, NO SERAN CAUSA DE RESPONSABILIDAD ALGUNA PARA EL PERITO VALUADOR POR INFORMACION OMITIDA EN LA SOLICITUD DEL AVALUO. QUIENES INTERVENIMOS EN EL PRESENTE AVALUO DECLARAMOS BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NO GUARDAMOS NINGUN TIPO DE RELACION O NEXO DE PARENTESCO O DE NEGOCIOS CON EL CLIENTE O PROPIETARIO DEL BIEN QUE SE VALUA. EN LA INSPECCION OCULAR DEL BIEN MOTIVO DEL PRESENTE, NO ES POSIBLE DETECTAR TODOS LOS VICIOS OCULTOS QUE PUDIERAN EXISTIR EN LA PROPIEDAD, POR LO QUE SOLO SE CONSIDERAN LOS AQUÍ EXPRESADOS COMO RESULTADO DE LA OBSERVACION O POR INFORME EXPRESO DEL SOLICITANTE O PROPIETARIO DEL MISMO BIEN. TODA VEZ QUE EL OBJETO DEL PRESENTE AVALUO NO ES CONSTATAR O VERIFICAR DESLINDES DE PROPIEDAD, NI DE OCUPACION IRREGULAR O CUALQUIER OTRA RESTRICCION LEGAL, EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO AL QUE SE CONCLUYE EN EL PRESENTE, SOLO CONSIDERA LAS EXPRESADAS EN EL PROPIO AVALUO, PORQUE SE OBSERVARON DURANTE LA INSPECCION OCULAR AL BIEN O PORQUE FUERON INCLUIDAS EN LA DOCUMENTACION PROPORCIONADA AL EFECTO. LOS CROQUIS DE LOCALIZACION O DE DISTRIBUCION DIBUJADOS EN EL PRESENTE AVALUO SON APROXIMADOS, POR LO QUE NO DEBEN CONSIDERARSE COMO "PLANOS A ESCALA", ESTO ES, NO REFLEJAN DE MODO EXACTO LA REALIDAD MORFOLOGICA DEL BIEN INMUEBLE QUE SE VALUA.

4.1.1. Determinar el Valor Físico o Directo

V.- ENFOQUE FÍSICO

A) DEL TERRENO:

LOTE TIPO O DOMINANTE:	200.00	m ²
VALOR DE CALLE O DE ZONA:	\$ 26,380.00	m ²

DETERMINACION DE FACTORES DE EFICIENCIA DEL TERRENO:

AREA O CORREDOR DE VALOR:	A03011										
FZo	1.20	FUb	1.00	FFr	1.00	FFo	1.00	FSu	1.00	FRc	1.20

FRACC.	SUP. M ²	V. UNIT. \$/m ²	FRE APLICADO	V. RES. \$/m ²	VALOR
1	890.350	26,380.00	1.20	31,656.00	28,184,919.60
NOTA:	0				-

SUMA:	890.350				
INDIVISO:	3.0800%			VALOR PARCIAL	28,184,919.60
VALOR MEDIO DEL TERRENO \$/m ² :	31,656.00			VALOR DEL TERRENO:	868,095.52

B) DE LAS CONSTRUCCIONES:

DEPRECIACION EDAD SEGUN TESORERIA: $d = ((0.100 \cdot VP) + (0.900 \cdot (VP - E))) / VP$

TIPO	USO	CON	CLAVE	DEPRECIACION		EDAD	FACTOR POR CONSERVACION	FACTOR DE EFICIENCIA	DEMERITO %
				TESORERIA	APLICABLE				
1	DEPARTAMENTO	No	H 05 3	1.0000	1.00		1.00	1.00	0

TIPO	SUP. M ²	V. R. N. \$/m ²	DEMTO.	V. R. N. REST. \$/m ²	INDIVISO	V. N. R. (\$)
1	72.82000	8,116.54	0	8,116.54	100.00%	591,046.44

SUMA:	72.82	VRN	591,046.44
VALOR MEDIO \$/m ² :	8,116.54		

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 591,046.44

C) INSTALACIONES ESPECIALES:

CONCEPTO	CLAVE	CANT.	UNID.	EDAD (AÑOS)	VALOR UNITARIO	INDIVISO	VALOR PARCIAL
----------	-------	-------	-------	-------------	----------------	----------	---------------

COMUNES:

AREAS COMUNES		1.00	LOTE	0	591,046.44	0.05	29,552.32
INSTALACIONES COMUNES		1.00	LOTE	0	591,046.44	0.05	29,552.32
TOTAL COMUNES:							59,104.64

PRIVATIVAS:

INTERFON	IE14	1.00	LOTE	0	5,500.00	1.00	5,500.00
COCINAS INTEGRALES MOVIBLES	EA09	1.00	LOTE	0	65,000.00	1.00	65,000.00
CAJON DE ESTACIONAMIENTO	OC17	2.00	LOTE	0	110,000.00	1.00	220,000.00
BALCON	OC08	3.50	M ²	0	4,518.07	1.00	15,813.25
BODEGA	OC17	4.08	M ²	0	6,125.50	1.00	24,992.04
							-

VRN	331,305.29	TOTALES:	331,305.29
-----	------------	----------	-------------------

VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES: 390,409.93

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS (A+B+C). VALOR FÍSICO O DIRECTO: 1,849,551.90

4.1.1. Determinar el Valor Físico o Directo

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA EL TERRENO

A). INMUEBLES OFERTANDESE PARA SU VENTA

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALUA	
UBICACIÓN:	MATIAS ROMERO 1112 No. INTERIOR: DEPTO B-102 COLONIA: DEL VALLE
SUP. TERR.:	890.35 m ² INDIVISC 3.08%
SUP. DE CONS.:	72.82 m ²
EDAD:	0 AÑOS
TIPO DE INMUEBLE:	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO

COMP.	CALLE Y NO.	COLONIA	SUP. TERR.	SUP. CONS.	EDAD	CLASIF.	TELEFONO	CONTACTO
1	MIER Y PESADO	DEL VALLE NORTE	300.00	-			55 3330 5255	TECNOCASA DEL VALLE NORTE
	TERRENO PLANO, REGULAR.						OFERTA:	\$ 7,700,000.00
2	MATIAS ROMERO	DEL VALLE CENTRO	292.00				(55) 4398 5339	ASESORIA EN RENTAS
	TERRENO PLANO, REGULAR.						OFERTA:	8,176,000.00
3	MORAS	DEL VALLE SUR	223.0000	-			(55) 5513 1010	RAYO VENDE ASESORIA INMOBILIARIOS
	TERRENO PLANO, REGULAR.						OFERTA:	6,500,000.00
4	PROVIDENCIA	DEL VALLE NORTE	220.00	-			(55)-5546 7531	BIENES RAICES NAHN
	TERRENO PLANO, REGULAR.						OFERTA:	5,800,000.00
5	ROBERTO GAYOL	DEL VALLE NORTE	348.00	-			(55) 56518953	MARY AGUIRRE
	TERRENO PLANO, REGULAR.						OFERTA:	8,800,000.00
6	JUAN SANCHEZ AZCONA	DEL VALLE CENTRO	555.00	-			5533305255	AZTECASA BIENES RAICES
	TERRENO PLANO, REGULAR.						OFERTA:	12,500,000.00

Considerando el valor del terreno a partir de un procedimiento residual estático:

$$F = [VI(1 - b)] - P_n$$

COMP.	TIPO DE INMUEBLE	B	[VI (1-b)]	PAGOS (\$/m ²)	DEMTO.	PAGOS NETOS (\$/m ²)	PAGOS TOTALES	VI-Pn	VALOR UNITARIO (\$/m ²)
1	TERRENO	0.00	7,700,000						-
2	TERRENO	0.00	8,176,000						-
3	TERRENO	0.00	6,500,000						-
4	TERRENO	0.00	5,800,000						-
5	TERRENO	0.00	8,800,000						-
6	TERRENO	0.00	12,500,000						-

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (TERRENO).

COMP.	OFERTA AJUSTADA \$	SUP. TERRENO m ²	\$/m ²	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										F RES.	\$/m ²
				F _{area}	F _{ubic}	F _{front}	F _{farm}	F _{reg}	F _{OUS}	F _{OS}	F _{Ura}	F _{sq}			
1	7,700,000	300.00	25,666.67	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	25,782.17
2	8,176,000	292.00	28,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	28,071.12
3	6,500,000	223.00	29,147.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	0.99	28,729.27
4	5,800,000	220.00	26,363.64	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	0.98	25,985.55
5	8,800,000	348.00	25,287.36	1.00	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.02	25,698.53
6	12,500,000	555.00	22,522.52	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.07	24,030.97

Análisis estadístico por m²:

Valor homologado aplicable:	26,379.60
En N.R.:	26,380.00

4.1.2. Determinar el Valor por Capitalización de Rentas

VI.- ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

A) RENTA REAL O EFECTIVA: NO APLICA

B) RENTA ESTIMADA O DE MERCADO \$:

TIPO	SUPER. M ²	V.UNIT. \$/m ²	V.PARCIAL \$
1	72.82000	160.00	11,651.20

RENDA BRUTA MENSUAL REAL O EFECTIVA:	0	ESTIMADA:	11,651.20
PROMEDIO GLOBAL \$/M2:	160.00	EN NUMEROS REDONDOS:	11,650.00
		IMPORTE DE DEDUCCIONES:	21.20%
			2,469.80

CALCULO DE DEDUCCIONES:

USO: HABITACIONAL: NO HABITACIONAL: 0

PERSONA: FISICA: MORAL: 0

1.- Ingresos brutos mensuales potenciales:	11,650.00
2.- Vacios: 2 meses cada 1 años.	1,941.67
3.- Ingreso mensual efectivo:	9,708.33
4.- Predial:	448.83
5.- Mantenimiento: 2.88% de V.R.N. y accesorio: 1 años	1,635.76
6.- Administración: 4.88% del ingreso mensual efectivo	388.33
7.- Seguro: 1.88% de V.R.N. y accesorios	-
8.- Depreciación Fiscal: 1.88% de V.N.R. y accesorios	-
9.- Suma deducciones fiscales:	2,472.92
predial:	448.83
mantenimiento:	1,635.76
administración:	388.33
seguro:	-
depreciación fiscal:	-
10.- Deducción fiscal opcional:	-
persona fisica: habitacion: 0% comercial: 0%	
persona moral: no aplica	

11.- Deducción fiscal mayor:	2,472.92
12.- Utilidad antes de impuestos:	7,235.41
13.- Impuesto sobre la renta:	-
personas morales: 0%	
personas fisicas: de tabla.	
14.- participación de las utilidades:	10% NO APLICA
15.- Deducciones:	2,472.92
predial:	448.83
mantenimiento:	1,635.76
administración:	388.33
seguro:	-
ISR:	-
PTU:	NO APLICA

16.- PORCENTAJE DE DEDUCCION 21.20%

CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACION:

1.- SUMA DE: TASA REAL: -0.88% + TASA DE LIQUIDEZ: -0.38% + TASA DE RECUPERACION: 1.43% = **0.17%**

Datos: cetes a 28 días: 2.84 inflación (último año): 3.75
 tiempo de venta (meses): 5.00 gastos de venta: 5%

2.- POR EL ENFOQUE DE MERCADO:

INGRESO NETO ANUAL + VALOR DE MERCADO: 110,162.40 ÷ \$ 2,508,000.00 = **4.39%**

3.- CONSIDERANDO UNA TASA LIBRE DE RIESGO MÁS LA DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y POR UN FACTOR DE RIESGO DE ACUERDO AL USO.

$T_c = (TLR + D) * FR$ DONDE: TLR: 2.84% D: 1.43% FR: 1.22% = **5.21%**

TASA POR APLICAR: 4.80%

RESULTA UN VALOR DE CAPITALIZACION DE: \$ 2,295,026.73

4.1.2. Determinar el Valor por Capitalización de Rentas

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA LAS CONSTRUCCIONES (RENTA)

A). INMUEBLES QUE SE ENCUENTREN OFERTANDO EN RENTA

Datos del inmueble que se valúa	
UBICACIÓN:	MATIAS ROMERO 1112 No. INTERIOR. DEPTO B-102 COLONIA: DEL VALLE
SUP. DE TERR.	890.35 m ² INDIVISC 3.08%
SUP. DE CONST.	72.82 m ²
EDAD:	0 AÑOS
TIPO DE INMUEBLE:	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO

COMP.	CALLE Y NO.	COLONIA	SUP. TERR.	SUP. CONS.	EDAD	CLASIF.	TELEFONO	CONTACTO
1	ANGEL URRAZA	DEL VALLE		120.00	5	H 5 3	(55) 5335 1837	TECNOCASA DEL VALLE
	DEPARTAMENTO CON 2 RECAMBRAS, 2 BANOS, EN UN SOLO NIVEL Y DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO							
2	PATRICIO SANZ 1839	DEL VALLE		85.00	1	H 5 3	(55) 4435 3020	ALVARE GRARTES BIENES
	DEPARTAMENTO CON 2 RECAMBRAS, 2 BANOS, EN UN SOLO NIVEL Y DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO							
3	EUGENIA	DEL VALLE		95.00	1	H 5 3	(55) 5335 1837	TECNOCASA DEL VALLE CENTRO
	DEPARTAMENTO CON 2 RECAMBRAS, 2 BANOS, EN UN SOLO NIVEL Y DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO							
4	DIAGNAL SAN ANTONIO	DEL VALLE		68.00	1	H 5 3	044(55)-3660-8194	DANIELA PEREZ
	DEPARTAMENTO CON 2 RECAMBRAS, 2 BANOS, EN UN SOLO NIVEL Y DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO							
5	OBRRERO MUNDIAL 115	DEL VALLE		95.00	5	H 5 3	(55) 67187011	GOLD BIENES RAICES
6	AV. COYOACAN	DEL VILLE		86.00	10	H 5 3	(55) 3932 1812	ISABEL ROCIO
	DEPARTAMENTO CON 2 RECAMBRAS, 2 BANOS, EN UN SOLO NIVEL Y DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO							

2.- ANÁLISIS POR HOMOLOGACIÓN

COMP.	OFERTA \$	SUP. CONST. M ²	\$ / m ²	Factores de Homologación										F RES.	\$ / m ²	
				NEG.	UBI.	ZONA	EDAD	CONSER.	EST.	SUP.	OTRO					
1	16,000.00	120.00	133.33	0.98	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	137.20
2	16,000.00	85.00	188.24	0.98	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	186.32
3	16,000.00	95.00	168.42	0.98	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	166.70
4	13,000.00	68.00	191.18	0.98	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	189.23
5	14,500.00	95.00	152.63	0.98	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	157.06
6	10,000.00	86.00	116.28	0.98	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.08	125.35

Análisis estadístico por m²:

Valor homologado:	160.31
En N.R.:	160.00

4.1.3. Determinar el Valor Comparativo de Mercado

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA LAS CONSTRUCCIONES (VENTA)

A). INMUEBLES QUE SE ENCUENTRAN OFERTANDOSE PARA SU VENTA

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA	
UBICACIÓN:	MATIAS ROMERO 1112 No. INTERIOR: DEPTO B-102 COLONIA: DEL VALLE
SUP. TERR:	890.35 m ² INDIVISO: ####
SUP. VENDIBLE:	72.82 m ²
EDAD:	0 AÑOS
TIPO DE INMUEBLE:	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO

COMP.	CALLE Y NO.	COLONIA	SUP. TERR.	SUP. CONS.	EDAD	Clasif	CLASIF.	TELEFONO	CONTACTO
1	GABRIEL MANCERA NO. 805	DEL VALLE CENTRO		95.00	0	H	5 3	(55) 1107 8717	CENTURY 21 ALVEN
	DEPARTAMENTO CON 2 RECAMBRAS, 2 BAÑOS, EN UN SOLO NIVEL Y DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.								
2	AMORES NO. 33	DEL VALLE SUR		78.00	0	H	5 3	(55) 5511 5305	RE/MAX BLUE
	DEPARTAMENTO CON 2 RECAMBRAS, 2 BAÑOS, EN UN SOLO NIVEL Y DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.								
3	AMORES NO. NP	DEL VALLE SUR		85.00	0	H	5 3	(55) 2652 4511	AVR BIENES RAICES
	DEPARTAMENTO CON 2 RECAMBRAS, 2 BAÑOS, EN UN SOLO NIVEL Y UN CAJON DE ESTACIONAMIENTO.								
4	EJE 4 (XOLA)	DEL VALLE		70.00	0	H	5 3	(55) 4185 39995	RUTH MAYA
	DEPARTAMENTO CON 2 RECAMBRAS, 2 BAÑOS, EN UN SOLO NIVEL Y UN CAJON DE ESTACIONAMIENTO.								
5	LUZ SAVINON NO. 286	DEL VALLE CENTRO		78.00	0	H	5 3	(55) 1209 1207	QUALITY INMOBILIARIA URIBE
	DEPARTAMENTO CON 3 RECAMBRAS, 2 BAÑOS, EN UN SOLO NIVEL Y UN CAJON DE ESTACIONAMIENTO.								
6	DIAGONAL SAN ANTONIO	DEL VALLE		74.00	0	H	5 3	(55) 3095 8643	HOUSE KEY
	DEPARTAMENTO CON 2 RECAMBRAS, 2 BAÑOS, EN UN SOLO NIVEL, DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.								

2.- ANALISIS POR HOMOLOGACIÓN

COMP	OFERTA \$	SUP. CONST. m ²	\$ / m ²	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										F RES.	\$ / m ²
				RECL.	UBIC.	ZONA	EDAD	CONSER.	ETA.	SUP	OTRO				
1	3,150,000.00	95.00	33,157.89	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	32,494.74
2	2,930,000.00	78.00	37,564.10	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	36,812.82
3	2,890,000.00	85.00	34,000.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	33,320.00
4	2,300,000.00	70.00	32,857.14	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	32,200.00
5	2,765,000.00	78.00	35,448.72	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	34,739.74
6	2,800,000.00	74.00	37,837.84	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	37,081.08

VALOR HOMOLOGADO: 34,441.40
EN N.R.: 34,441.00

SUPERFICIE APLICABLE: 72.8200
VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: 2,508,000.00

4.1.3. Determinar el Valor Comparativo de Mercado

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA LAS CONSTRUCCIONES (VENTA)



COMPARABLE 1



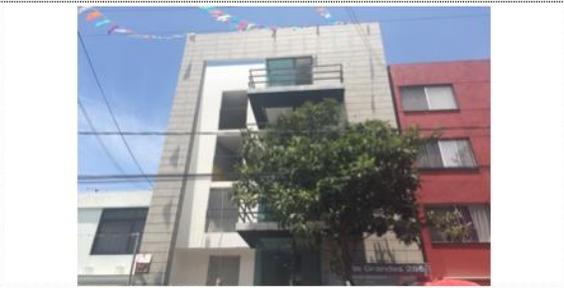
COMPARABLE 2



COMPARABLE 3



COMPARABLE 4



COMPARABLE 5



COMPARABLE 6

4.1.4. Resumen de los Valores Obtenidos

VIII.- RESUMEN

RESULTADO POR ENFOQUE:

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

\$ 2,508,000.00

ENFOQUE FISICO O DE COSTOS:

\$ 1,849,551.90

ENFOQUE DE CAPITALIZACION DE RENTAS:

\$ 2,295,026.73

IX.- CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL A NUMEROS REDONDOS

\$ 2,508,000.00

DOS MILLONES QUINIENTOS OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COERCIAL AL DIA:

22 DE FEBRERO DE 2016

4.1.5. Reporte Fotográfico del inmueble



FACHADA



ACCESO EXTERIOR



ENTORNO / FACHADA INTERIOR



SERVICIOS



COCINA / AREA DE LAVADO



ESTANCIA



BAÑO / RECAMARA



RECAMARA / BAÑO

4.1.5. Reporte Fotográfico del inmueble



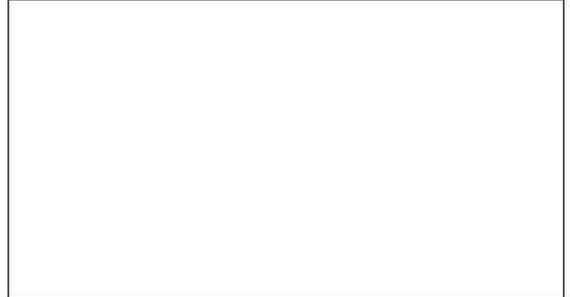
ACCESO A DEPTO



AREA DE BODEGAS



CAJON DE ESTACIONAMIENTO



CAPITULO IV. Análisis Comparativo

4.1. Análisis de un inmueble de uso habitacional bajo régimen en condominio con Roof Garden de uso común.

AVALÚO INMOBILIARIO



SOLICITANTE: VICTOR RODRIGO DE ALBA MEDINA

FECHA: 22 DE FEBRERO DE 2016

UBICACIÓN: CALLE: MATIAS ROMERO
No. 1112 DEPTO A-401
CONJUNTO (EN SU CASO): 0
COLONIA: DEL VALLE C.P. 03100
DELEGACIÓN O MUNICIPIO: BENITO JUAREZ
ENTIDAD: DISTRITO FEDERAL

VALOR COMERCIAL: \$ 3,307,000.00

4.1. Análisis de un inmueble de uso habitacional bajo régimen en condominio con Roof Garden de uso común.

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO: VICTOR RODRIGO DE ALBA MEDINA
DOMICILIO DEL SOLICITANTE: SAN BORJA 713. PH 004, COL DEL VALLE NORTE, C.P.03103

VALUADOR : ARQ. CLAUDIA V. MACIAS TORRES
ESPECIALIDAD : VALUACION INMOBILIARIA
CED. PROF.: 09306706

FECHA DEL AVALÚO : 22 DE FEBRERO DE 2016

FECHA DE INSPECCIÓN: 20 DE FEBRERO DE 2016

INMUEBLE QUE SE VALÚA: DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

CALLE: MATIAS ROMERO
No.EXTERIOR: 1112
No.INTERIOR: DEPTO A-401
CONJUNTO (EN SU CASO): 0
COLONIA: DEL VALLE
DELEGACIÓN O MUNICIPIO: 014 BENITO JUAREZ
ENTIDAD FEDERATIVA: 09 DISTRITO FEDERAL
CODIGO POSTAL: 03100

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA EN CONDOMINIO

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: EDIFICADORA DEL VALLE A.S.E.O. S.A. DE C.V.

DOMICILIO DEL MATIAS ROMERO 1112, COL. DEL VALE

PROPIETARIO:

ONEJTO DEL AVALÚO: ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

PROPÓSITO DEL AVALÚO: CONOCER EL VALOR COMERCIAL (SIN VALIDEZ PARA EFECTOS FISCALES Y/O TRASLADO DE DOMINIO)

Nº DE CUENTA PREDIAL: 040 03 580 430 001

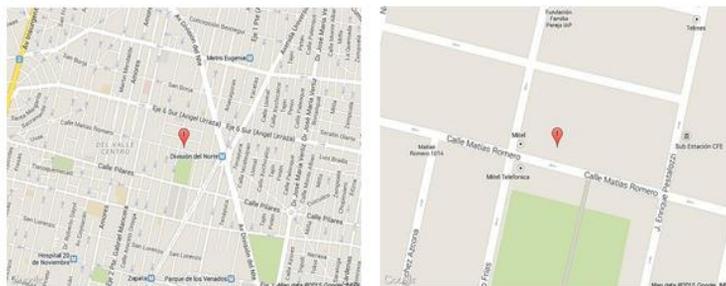
Nº DE CUENTA DE AGUA: 20 38 482 267 01 000 9 0

ÁREA O CORREDOR DE VALOR: A03011

II.- TERRENO

UBICACIÓN DEL PREDIO:

CROQUIS DE UBICACIÓN



TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

ACERA CON FRENTE AL SUROESTE DEL TRAMO DE LA CALLE MATIAS ROMERO, COMPRENDIDO POR LA CALLE HERIBERTO FRIAS AL NOROESTE, LA CALLE PESTALOZZI AL SURESTE Y CERRANDO MANZANA AL NORESTE CON CALLE SAMUEL RAMOS MAGAÑA.

COLINDANCIAS:

AL OESTE: EN 10.04M CON AV. REVOLUCIÓN; AL NORTE: EN LÍNEA QUEBRADA DE TRES TRAMOS DE 0.85M, 3.20M Y 6.97M CON PROPIEDAD PARTICULAR. AL ESTE: EN 7.57M CON PROPIEDAD PARTICULAR. AL SUR: EN 8.20M, CON PROPIEDAD PARTICULAR. DENOMINACIÓN: UNA FRACCIÓN UBICADA EN AV. REVOLUCIÓN SIN NÚMERO A 17.92M DE LA ESQUINA DE LA CALLE PROGRESO.

SUPERFICIE TOTAL SEGÚN:

890.350000 m²

INDIVISO SOBRE EL RÉGIMEN: 3.08%

INDIVISO PARA CÁLCULO: 3.08%

CONFIGURACIÓN: FORMA: REGULAR IRREGULAR FRENTES: 1

TOPOGRAFIA: TERRENO SENSIBLEMENTE PLANO.

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS DE ZONA URBANA CON CONSTRUCCIONES PROPIAS DEL LUGAR.

Y/O URBANAS :

DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA: SE APRECIA: HABITACIONAL HASTA 150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: SE APRECIA: MEDIA DE 61 A 80 VIV / HA

SERVIDUMBRES O RESTRICCIONES: DE ACUERDO A SEDUVI Y A PLAN DELEGACIONAL BENITO JUAREZ PARA USO DE SUELO H/4/20

4.1. Análisis de un inmueble de uso habitacional bajo régimen en condominio con Roof Garden de uso común.

III.- DESCRIPCIÓN GENERAL

USO ACTUAL :

SE TRATA DE UN TERRENO INTERMEDIO, DE FORMA REGULAR, CON UN FRENTE A VIALIDAD, SENSIBLEMENTE PLANO; SOBRE EL QUE SE DESPLANTA UN EDIFICIO DESARROLLADO EN 7 NIVELES: 2 SOTANOS DE ESTACIONAMIENTO, PLANTA BAJA Y CUATRO PISOS DE DEPARTAMENTOS.

EL OBJETO DEL PRESENTE AVALUO ES EL DEPARTAMENTO A 401, DESARROLLADO EN UN NIVEL Y UBICADO EN EL 5TO NIVEL DE DICHO EDIFICIO. LAS PARTES QUE LO INTEGRAN Y LA DISTRIBUCION DE LAS MISMAS SON:

VESTIBULO, ESTANCIA COMEDOR CON BALCÓN, COCINA, PATIO DE SERVICIO, UN BAÑO COMÚN Y 2 RECÁMARAS, LA PRINCIPAL CON BAÑO PROPIO.

ADEMAS LE CORRESPONDEN DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO 2M Y 3M, Y LA BODEGA 3; UBICADOS EN AREA DESTINADA A DICHOS FINES, ASI COMO EL USO DE PRIVATIVO DE UN ROOF GARDEN.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:	CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:	SEGÚN T.D.F.	SUPERFICIE m ²
T-1 DEPARTAMENTO	NORMAL	H 05 3	72.85000
Total :			72.85000

SUP. DE CONSTRUCCIÓN:

SEGUN COPIA SIMPLE DE ESCRITURA

NUMERO DE PISOS/ NIVELES: SUJETO

EDAD APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN:	VIDA ÚTIL REMANENTE EN AÑOS:	VIDA TOTAL	ESTADO DE CONSERVACIÓN:	CLAVE:
T-1 0 años	70 años con buen mantenimiento	70 años	NORMAL	No

CALIDAD DEL PROYECTO: BUENO
UNIDADES RENTABLES O
SUCEPTIBLES A RENTARSE:

INSTALACIONES ESPECIALES:

Nº	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	INDIVISO	EDAD	CONSERVACION
1	INTERFON	1.00	LOTE	100.00%	0	NUEVO

ELEMENTOS ACCESORIOS:

Nº	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	INDIVISO	EDAD	CONSERVACION
1	COCINAS INTEGRALES MÓVILES	1.00	LOTE	100.00%	0	NUEVO

OBRAS COMPLEMENTARIAS:

Nº	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	INDIVISO	EDAD	CONSERVACION
1	CAJON DE ESTACIONAMIENTO	2.00	LOTE	100.00%	0	NUEVO
2	BALCON	3.32	M ²	100.00%	0	NUEVO
3	BODEGA	4.08	M ²	100.00%	0	NUEVO
4	ROOF GARDEN	66.55	M ²	100.00%	0	NUEVO

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

**EL CÓDIGO POSTAL SE TOMÓ DE LA PÁGINA DE CORREOS.

**LA EDAD DEL INMUEBLE SE TOMÓ DE ACUERDO A INSPECCIÓN FÍSICA Y A COPIA SIMPLE DE ESCRITURAS PROPORCIONADAS.

**EN EL ENFOQUE DE MERCADO SE CONSIDERA UN FACTOR POR COMERCIALIZACION DEL 2%, Y UN FACTOR POR CONCEPTO DE CAJON DE AUTO 5% Y ROOF GARDEN PRIVATIVO 5%.

EN EL PRESENTE AVALUO SE CONSIDERAN LOS ENFOQUES DE FISICO O DE COSTOS, DE INGRESOS O CAPITALIZACION DE RENTAS Y COMPARATIVO DE MERCADO PARA LA ESTIMACION DEL VALOR COMERCIAL. PARA LA APLICACION DE ESTOS ENFOQUES, SE REALIZO UNA INVESTIGACION DE MERCADO DE TERRENOS EN VENTA, ASI COMO INMUEBLES EN VENTA Y EN RENTA EN LA ZONA Y ZONAS SIMILARES. EL VALOR DE REPOSICION NUEVO DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, SE FUNDAMENTA EN DATOS OBTENIDOS DE MANUALES DE COSTOS DE CONSTRUCCION COMO EL IMIC.

LA INFORMACION Y ANTECEDENTES DE PROPIEDAD ASENTADOS EN EL PRESENTE AVALUO ES LA CONTENIDA EN LAS COPIAS FOTOSTATICAS DE LA DOCUMENTACION OFICIAL PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL BIEN A VALUAR, LA CUAL ASUMIMOS COMO CORRECTA. LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAYAMENES, RESERVAS DE DOMINIO, ADEUDOS FISCALES O DE CUALQUIER OTRO TIPO QUE PUDIERAN AFECTAR EL BIEN QUE SE VALUA, QUE NO HAYAN SIDO DECLARADOS POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL MISMO, NO SERAN CAUSA DE RESPONSABILIDAD ALGUNA PARA EL PERITO VALUADOR POR INFORMACION OMITIDA EN LA SOLICITUD DEL AVALUO. QUIENES INTERVENIMOS EN EL PRESENTE AVALUO DECLARAMOS BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NO GUARDAMOS NINGUN TIPO DE RELACION O NEXO DE PARENTESCO O DE NEGOCIOS CON EL CLIENTE O PROPIETARIO DEL BIEN QUE SE VALUA. EN LA INSPECCION OCULAR DEL BIEN MOTIVO DEL PRESENTE, NO ES POSIBLE DETECTAR TODOS LOS VICIOS OCULTOS QUE PUDIERAN EXISTIR EN LA PROPIEDAD, POR LO QUE SOLO SE CONSIDERAN LOS AQUI EXPRESADOS COMO RESULTADO DE LA OBSERVACION O POR INFORME EXPRESO DEL SOLICITANTE O PROPIETARIO DEL MISMO BIEN. TODA VEZ QUE EL OBJETIVO DEL PRESENTE AVALUO NO ES CONSTATAR O VERIFICAR DESLINDES DE PROPIEDAD, NI DE OCUPACION IRREGULAR O CUALQUIER OTRA RESTRICCION LEGAL, EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO AL QUE SE CONCLUYE EN EL PRESENTE, SOLO CONSIDERA LAS EXPRESADAS EN EL PROPIO AVALUO, PORQUE SE OBSERVARON DURANTE LA INSPECCION OCULAR AL BIEN O PORQUE FUERON INCLUIDAS EN LA DOCUMENTACION PROPORCIONADA AL EFECTO. LOS CROQUIS DE LOCALIZACION O DE DISTRIBUCION DIBUJADOS EN EL PRESENTE AVALUO SON APROXIMADOS, POR LO QUE NO DEBEN CONSIDERARSE COMO "PLANOS A ESCALA"; ESTO ES, NO REFLEJAN DE MODO EXACTO LA REALIDAD MORFOLOGICA DEL BIEN INMUEBLE QUE SE VALUA.

4.1.1. Determinar el Valor Físico o Directo

V.- ENFOQUE FISICO

A) DEL TERRENO:

LOTE TIPO O DOMINANTE:	200.00	m2
VALOR DE CALLE O DE ZONA:	\$ 26,380.00	m2

DETERMINACION DE FACTORES DE EFICIENCIA DEL TERRENO:

AREA O CORREDOR DE VALOR:		A03011									
FZo	1.20	Fub	1.00	FFr	1.00	FFo	1.00	FSu	1.00	FRe	1.20

FRACC.	SUP. M²	V.UNIT. \$/m²	FRE APLICADO	V.RES. \$/m²	VALOR
1	890.350	26,380.00	1.20	31,656.00	28,184,919.60

NOTA:

SUMA:	890.350				
INDIVISO:	3.0800%			VALOR PARCIAL:	28,184,919.60
VALOR MEDIO DEL TERRENO \$/m2 :	31,656.00			VALOR DEL TERRENO:	868,095.52

B) DE LAS CONSTRUCCIONES:

DEPRECIACION EDAD SEGÚN TESORERIA: $d = ((0.100 \cdot VP) + (0.900 \cdot (VP - E))) / VP$

TIPO	USO	CON	CLAVE	DEPRECIACION		EDAD	FACTOR POR CONSERVACION	FACTOR DE EFICIENCIA	DEMERITO %
				TESORERIA	APLICABLE				
1	DEPARTAMENTO	No	H 05 3	1.0000	1.00		1.00	1.00	0

TIPO	SUP. M²	V.R.N. \$/m²	DEMTO.	V.R.N.REST. \$/m²	INDIVISO	V. N. R. (\$)
1	72.85000	8,116.54	0	8,116.54	100.00%	591,289.94

SUMA:	72.85	VRN:	591,289.94
VALOR MEDIO \$/m²:			8,116.54

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:		591,289.94
------------------------------	--	------------

C) INSTALACIONES ESPECIALES:

CONCEPTO	CLAVE	CANT.	UND.	EDAD (AÑOS)	VALOR UNITARIO	INDIVISO	VALOR PARCIAL
----------	-------	-------	------	-------------	----------------	----------	---------------

COMUNES:

AREAS COMUNES		1.00	LOTE	0	591,289.94	0.05	29,564.50
INSTALACIONES COMUNES		1.00	LOTE	0	591,290.94	0.05	29,564.55
TOTAL COMUNES:							59,129.04

PRIVATIVAS:

INTERFON	IE14	1.00	LOTE	0	5,500.00	1.00 1.00	5,500.00
COCINAS INTEGRALES MOVIBLES	EA09	1.00	LOTE	0	65,000.00	1.00 1.00	65,000.00
CAJON DE ESTACIONAMIENTO	OC17	2.00	LOTE	0	110,000.00	1.00 1.00	220,000.00
BALCON	OC08	3.32	M²	0	4,518.07	1.00 1.00	14,999.99
BODEGA	OC17	4.08	M²	0	6,125.50	1.00 1.00	24,992.04
ROOF GARDEN	OC17	66.55	M²	0	2,300.00	1.00 1.00	153,065.00

VRN:	483,557.03	TOTALES:	483,557.03
------	------------	----------	------------

VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES:	542,686.08
--	------------

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS (A+B+C). VALOR FÍSICO O DIRECTO:	2,002,071.54
--	--------------

4.1.1. Determinar el Valor Físico o Directo

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA EL TERRENO

A). INMUEBLES OFERTANDESE PARA SU VENTA

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALUA	
UBICACIÓN :	MATIAS ROMERO 1112 No.INTERIOR. DEPTO A-401 COLONIA: DEL VALLE
SUP. TERR.:	890.35 m ²
SUP. DE CONS. :	72.85 m ²
EDAD :	0 AÑOS
TIPO DE INMUEBLE:	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO

COMP.	CALLE Y NO.	COLONIA	SUP. TERR.	SUP. CONST. (en ruca)	EDAD (en ruca)	CLASIF. (en ruca)	TELEFONO	CONTACTO
1	MIER Y PESADO	DEL VALLE NORTE	300.00	-			55 3330 5255	TECNOCASA DEL VALLE NORTE
	TERRENO PLANO, REGULAR.					OFERTA:	\$ 7,700,000.00	
2	MATIAS ROMERO	DEL VALLE CENTRO	292.00				(55) 4398 5339	ASESORIA EN RENTAS
	TERRENO PLANO, REGULAR.					OFERTA:	\$ 8,176,000.00	
3	MORAS	DEL VALLE SUR	223.0000	-			(55) 5513 1010	RAYO VENDE ASESORES INMOBILIARIOS
	TERRENO PLANO, REGULAR.					OFERTA:	\$ 6,500,000.00	
4	PROVIDENCIA	DEL VALLE NORTE	220.00	-			(55)-5546 7531	BIENES RAICES NAHN
	TERRENO PLANO, REGULAR.					OFERTA:	\$ 5,800,000.00	
5	ROBERTO GAYOL	DEL VALLE NORTE	348.00	-			(55) 56516953	MARY AGUIRRE
	TERRENO PLANO, REGULAR.					OFERTA:	\$ 8,800,000.00	
6	JUAN SANCHEZ AZCONA	DEL VALLE CENTRO	555.00	-			5533305255	AZTECASA BIENES RAICES
	TERRENO PLANO, REGULAR.					OFERTA:	\$ 12,500,000.00	

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (TERRENO).

COMP.	OFERTA AJUSTADA \$	SUP. TERRENO m ²	\$/m ²	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								F RES.	\$/m ²	
				F zona	F ubic	F front	F form	F sup	F CUS	F COS	F Uso			Reg
1	7,700,000	300.00	25,666.67	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	25,782.17
2	8,176,000	292.00	28,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	28,071.12
3	6,500,000	223.00	29,147.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	0.98	0.99	28,729.27
4	5,800,000	220.00	26,363.64	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	0.98	0.98	25,965.55
5	8,800,000	348.00	25,287.36	1.00	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.00	0.98	1.02	25,698.53
6	12,500,000	555.00	22,522.52	1.00	1.00	1.00	1.00	1.09	1.00	1.00	1.00	0.98	1.07	24,030.97

Análisis estadístico por m²:

Valor homologado aplicable:	26,379.60
En N.R.:	26,380.00

4.1.2. Determinar el Valor por Capitalización de Rentas

VI.- ENFOQUE DE CAPITALIZACION DE RENTAS

A) RENTA REAL O EFECTIVA: NO APLICA

B) RENTA ESTIMADA O DE MERCADO \$:

TIPO	SUPER. M ²	V. UNIT. \$/m ²	V. PARCIAL \$
1	72.85000	160.00	11,656.00

RENTA BRUTA MENSUAL REAL O EFECTIVA:	0	ESTIMADA:	11,656.00
PROMEDIO GLOBAL \$/M ² :	160.00	EN NUMEROS REDONDOS:	11,660.00
		IMPORTE DE DEDUCCIONES:	23.40%
			2,728.44

CALCULO DE DEDUCCIONES:

USO: HABITACIONAL: NO HABITACIONAL:
 PERSONA: FISICA: MORAL:

1.- Ingresos brutos mensuales potenciales:	11,660.00	11.- Deducción fiscal mayor:	2,727.46
2.- Vacios: 2 meses cada 1 años.	1,943.33	12.- Utilidad antes de impuestos:	6,369.21
3.- Ingreso mensual efectivo:	9,716.67	13.- Impuesto sobre la renta:	-
4.- Predial:	448.83	personas morales: <input type="checkbox"/>	
5.- Mantenimiento: 2.00% de V.R.N. y accesorio: 1 años	1,889.96	personas físicas: de tabla.	
6.- Administración: 4.00% del ingreso mensual efectivo	388.67	14.- participación de las utilidades: 10%	NO APLICA
7.- Seguro: 0.00% de V.R.N. y accesorios	-	15.- Deducciones:	2,727.46
8.- Depreciación Fiscal: 0.00% de V.N.R. y accesorios	-	predial: 448.83	
9.- Suma deducciones fiscales:	2,727.46	mantenimiento: 1,889.96	
predial: 448.83		administración: 388.67	
mantenimiento: 1,889.96		seguro: -	
administración: 388.67		ISR: -	
seguro: -		PTU: NO APLICA	
depreciación fiscal: -			
10.- Deducción fiscal opcional:	-		
persona física: habitador <input type="checkbox"/> comercial: <input type="checkbox"/>			
persona moral: no aplica			
16.- PORCENTAJE DE DEDUCCIONES			23.40%

CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACION:

1.- SUMA DE:	TASA REAL + TASA DE LIQUIDEZ + TASA DE RECUPERACION	=	0.17%
	-0.88% + -0.38% + 1.43%		
Datos:	retes a 28 días: 2.84 inflación (último año): 3.75		
	tiempo de venta (meses): 5.00 gastos de venta: 5%		
2.- POR EL ENFOQUE DE MERCADO:			PROMEDIO
INGRESO NETO ANUAL + VALOR DE MERCADO =	107,178.72 ÷ \$ 3,306,600.00 =	3.24%	4.22%
3.- CONSIDERANDO UNA TASA LIBRE DE RIESGO MÁS LA DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y POR UN FACTOR DE RIESGO DE ACUERDO AL USO.			
Tc = (TLR + D) * FR DONDE:	TLR= 2.84% D= 1.43% FR= 1.22%	=	5.21%
TASA POR APLICAR:			4.22%

RESULTA UN VALOR DE CAPITALIZACION DE: \$ 2,537,070.35

4.1.2. Determinar el Valor por Capitalización de Rentas

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA LAS CONSTRUCCIONES (RENTA)

A). INMUEBLES QUE SE ENCUENTREN OFERTANDO EN RENTA

Datos del inmueble que se valúa	
UBICACIÓN:	MATIAS ROMERO 1112 No. INTERIOR: DEPTO A-401 COLONIA: DEL VALLE
SUP. DE TERR.	890.35 m ²
SUP. DE CONST.	72.85 m ²
EDAD:	0 AÑOS
TIPO DE INMUEBLE:	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO

COMP.	CALLE Y NO.	COLONIA	SUP. TERR.	SUP. CONS.	EDAD	CLASIF.	TELEFONO	CONTACTO
1	ANGEL URRAZA	DEL VALLE		120.00	5	H 5 3	(55) 5335 1837	TECNOCASA DEL VALLE
	DEPARTAMENTO CON 2 RECAMARAS, 2 BANOS, EN UN SOLO NIVEL, DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y ROOF GARDEN PRIVADO							
2	PATRICIO SANZ 1839	DEL VALLE		85.00	1	H 5 3	(55) 4435 3020	ALVARE GRARTES BIENES
	DEPARTAMENTO CON 2 RECAMARAS, 2 BANOS, EN UN SOLO NIVEL, DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y ROOF GARDEN PRIVADO							
3	EUGENIA	DEL VALLE		95.00	1	H 5 3	(55) 5335 1837	TECNOCASA DEL VALLE CENTRO
	DEPARTAMENTO CON 2 RECAMARAS, 2 BANOS, EN UN SOLO NIVEL, DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y ROOF GARDEN PRIVADO							
4	DIAGNAL SAN ANTONIO	DEL VALLE		68.00	1	H 5 3	(44) 55-3660-8194	DANIELA PEREZ
	DEPARTAMENTO CON 2 RECAMARAS, 2 BANOS, EN UN SOLO NIVEL, DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y ROOF GARDEN PRIVADO							
5	OBROERO MUNDIAL 115	DEL VALLE		95.00	5	H 5 3	(55) 67187011	GOLD BIENES RAICES
6	AV. COYOACAN	DEL VILLE		86.00	10	H 5 3	(55) 3932 1812	ISABEL ROCIO
	DEPARTAMENTO CON 2 RECAMARAS, 2 BANOS, EN UN SOLO NIVEL, DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y ROOF GARDEN PRIVADO							

2 - ANALISIS POR HOMOLOGACIÓN

COMP.	OFERTAS	SUP. CONST. M ²	\$ / m ²	Factores de Homologación										F RES.	\$ / m ²	
				NEG.	UBI.	ZONA	EDAD	CONSER.	EST.	SUP.	OTRO					
1	16,000.00	120.00	133.33	0.98	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	137.20
2	16,000.00	85.00	188.24	0.98	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	186.32
3	16,000.00	95.00	168.42	0.98	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	166.70
4	13,000.00	68.00	191.18	0.98	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	189.23
5	14,500.00	95.00	152.63	0.98	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	157.06
6	10,000.00	86.00	116.28	0.98	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.08	125.35

Análisis estadístico por m2:

Valor homologado: 160.31
En N.R.: 160.00

4.1.3. Determinar el Valor Comparativo de Mercado

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA LAS CONSTRUCCIONES (VENTA)

A). INMUEBLES QUE SE ENCUENTRAN OFERTANDOSE PARA SU VENTA

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA	
UBICACIÓN:	MATIAS ROMERO 1112 No.INTERIOR: DEPTO A-401 COLONIA: DEL VALLE
SUP. TERR.	890.35 m ²
SUP. VENDIBLE:	72.85 m ²
EDAD:	0 AÑOS
TIPO DE INMUEBLE:	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO

COMP.	CALLE Y NO.	COLONIA	SUP. TERR.	SUP. CONST.	EDAD	Clasii	CLASIF.	TELEFONO	CONTACTO
1	AMORES NO. NP	DEL VALLE CENTRO		136.00	0	H	5 3	(55) 5564 5215	VANGUARDIA INMOBILIARIA
	DEPARTAMENTO CON 2 RECAMRAS, 2 BANOS, EN UN SOLO NIVEL, DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y 60 m2 DE ROOF GARDEN								
2	ANGEL URRAZA NO. 829	DEL VALLE SUR		72.00	0	H	5 3	(55) 5554 2446	KAPSA HABITAT
	DEPARTAMENTO CON 2 RECAMRAS, 2 BANOS, EN UN SOLO NIVEL DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y ROOFA GARDEN DE 20m2								
3	AMORES NO. 33	DEL VALLE SUR		92.00	0	H	5 3	(55) 5689 9129	MAURICIO ARITZMENDI
	DEPARTAMENTO CON 2 RECAMRAS, 2 BANOS, EN UN SOLO NIVEL UN CAJON DE ESTACIONAMIENTO Y ROOF GARDEN								
4	MORAS NPO. NP	DEL VALLE		124.00	0	H	5 3	(55) 2067 7814	METROS CUBICOS
	DEPARTAMENTO CON 2 RECAMRAS, 2 BANOS, EN UN SOLO NIVEL, DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y ROOF GARDEN DE 35m2								
5	NICOLAS SAN JUAN	DEL VALLE CENTRO		95.00	0	H	5 3	(55) 2921 2934	METROS CUBICOS
	DEPARTAMENTO CON 3 RECAMRAS, 2 BANOS, EN UN SOLO NIVEL DOS UN CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y ROOF GARDEN DE 20m2								
6	DIAGONAL SAN ANTONIO	DEL VALLE		118.00	0	H	5 3	(55) 7045 1439	GRUPO INMOBILIARIO PASION
	DEPARTAMENTO CON 2 RECAMRAS, 2 BANOS, EN UN SOLO NIVEL, DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y ROOF GARDEN PRIVADO								

2.- ANÁLISIS POR HOMOLOGACIÓN

COMP	OFERTA \$	SUP. CONST. m ²	\$ / m ²	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										F RES.	\$ / m ²	
				NEG.	UBIC.	ZONA	EDAD	CONSER.	ESTA.	SUP	OTRO					
1	5,624,000.00	136.00	41,352.94	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			0.98	40,525.88
2	3,530,000.00	72.00	49,861.11	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			0.98	48,863.89
3	4,000,000.00	92.00	43,478.26	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			0.98	42,608.70
4	6,100,000.00	124.00	49,193.55	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			0.98	48,209.68
5	4,100,000.00	95.00	43,157.83	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			0.98	42,294.74
6	6,000,000.00	118.00	50,847.46	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			0.98	49,830.51

VALOR HOMOLOGADO: 45,388.90
EN N.R.: 45,389.00

SUPERFICIE APLICABLE: 72.8500
VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: 3,306,600.00

4.2.3. Determinar el Valor Comparativo de Mercado



COMPARABLE 1



COMPARABLE 2



COMPARABLE 3



COMPARABLE 4



COMPARABLE 5



COMPARABLE 6

4.1.4. Resumen de los Valores Obtenidos

VIII.- RESUMEN

RESULTADO POR ENFOQUE:

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

\$ 3,306,600.00

ENFOQUE FISICO O DE COSTOS:

\$ 2,002,071.54

ENFOQUE DE CAPITALIZACION DE RENTAS:

\$ 2,537,070.35

IX.- CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL A NUMEROS REDONDOS

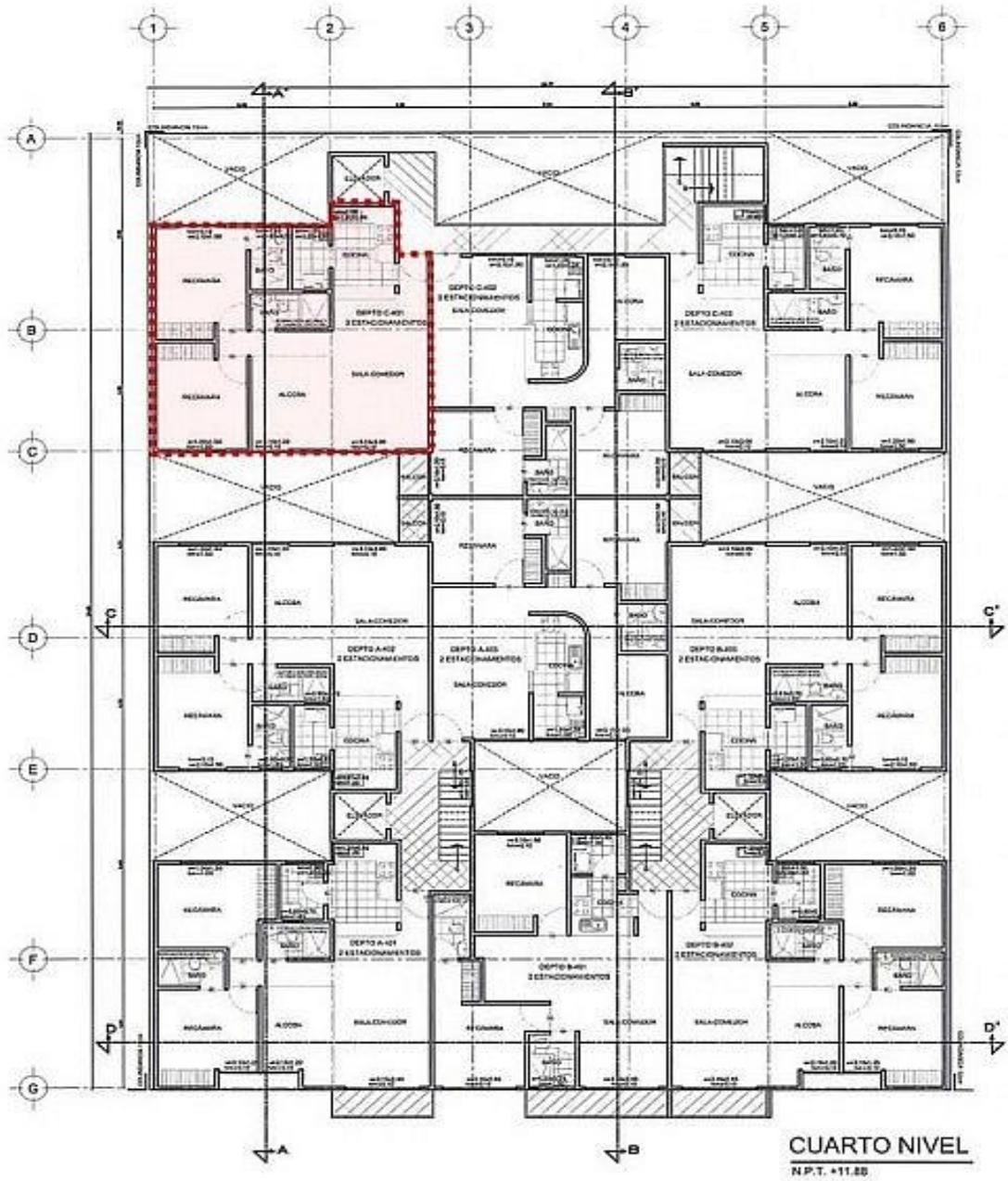
\$ 3,307,000.00

TRES MILLONES TRESCIENTOS SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COERCIAL AL DIA:

22 DE FEBRERO DE 2016

4.2.5. Reporte Fotográfico del inmueble



4.2.5. Reporte Fotográfico del inmueble



FACHADA



ACCESO EXTERIOR



ENTORNO / FACHADA INTERIOR



SERVICIOS



COCINA / AREA DE LAVADO



ESTANCIA



BAÑO / BALCON



RECAMARA / BAÑO

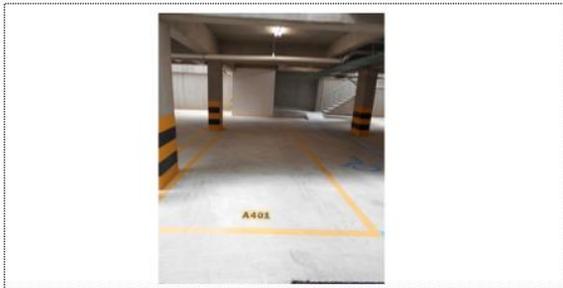
4.2.5. Reporte Fotográfico del inmueble



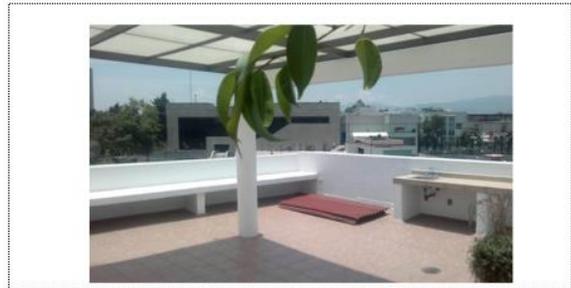
RECAMARA



AREA DE BODEGAS



CAJON DE ESTACIONAMIENTO



ROOF GARDEN

CAPITULO V. Conclusiones

5.1. Conclusiones

Con base a la investigación realizada podemos destacar en tres aspectos las conclusiones:

SOCIALMENTE: El impacto de inmuebles bajo régimen en condominio y con uso privativo de roof garden manifiesta un modelo que proporciona lo necesario para el esparcimiento y recreación creando una deseabilidad de espacios arquitectónicos con la amenidad privativa ya mencionada.

Una de las tendencias que se extiende actualmente en la Ciudad de México, son torres de departamentos con diversos servicios a la puerta de tu vivienda. La idea es ofrecer todo lo que necesites para que no tengas que salir de ella. Hoy más que nunca los departamentos son espacios aprovechables y diseñados inteligentemente que satisfacen las nuevas necesidades de los residentes, siendo el Roof-Garden un espacio que impacta en la convivencia familiar logrando consolidar un área de recreación misma que contempla un punto muy importante en la actualidad, “la seguridad del núcleo familiar”. Por lo cual el Roof-Garden se vuelve un elemento fundamental, logrando establecer momentos de esparcimiento al aire libre con la tranquilidad de estar en casa, sin exponer a tu familia a la inseguridad que manifiesta la propia ciudad.

ARQUITECTONICAMENTE: El roof garden privativo, crea dentro del proyecto habitacional un espacio explotable visualmente, llevando este a cumplir las necesidades de esparcimiento y recreación sin salir del inmueble.

Uno de los objetivos por lo que fueron creados los roof garden, es proporcionar un encuentro con la naturaleza en medio de los ajetreados ambientes urbanos, por lo cual el primer aspecto a considerar es precisamente la tendencia natural y orgánica, tanto en el diseño como en los materiales usados, logrando un espacio acogedor y con buen gusto. El primer impacto del Roof-Garden es totalmente visual, por lo cual se consideran elementos que integren y guarden una relación estética de acuerdo a la atmosfera que se desee reproducir, siendo la vegetación un elemento importante, manifestando pequeños detalles en pisos y posibles cubiertas, así como el mobiliario instalado, que hacen del Roof-Garden un elemento que a pesar de tener contacto al aire libre forma parte integral del proyecto arquitectónico, siendo una extensión del hogar.

CAPITULO V. Conclusiones

5.1. Conclusiones

COMERCIALMENTE: los inmuebles con roof garden de uso privativo han logrado una plusvalía y nivel adquisitivo dentro de mercado, debido a los que estos pueden ofrecer, concluyendo que aquellos inmuebles con área de roof garden privativo cuentan con mayor oferta y demanda dentro del mercado inmobiliario.

Debido a la deseabilidad que brinda el Roof-Garden, dentro de la oferta y demanda en la Ciudad de México, este elemento ha logrado que aquellos departamento que cuenten dentro de sus instalaciones con esta amenidad logren dentro del mercado una plusvalía, considerando que en la actualidad la familia requiere un espacio de esparcimiento y convivencia alejado de los peligros al exterior de sus viviendas, por lo cual todos aquellos inmuebles que consideren dentro de su proyecto arquitectónico un área de Roof-Garden, cobren una mayor demanda y en consecuencia un área de oportunidad en las necesidades de la oferta y demanda.