



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Tesina para obtener el título de:

Especialista en Valuación Inmobiliaria

“La concepción valuatoria y su impacto en la resolución de una problemática familiar”

Presenta:

Arq. Rocío Elena Guerra Ferrusca

Director de tesina: Mtro. Arq. Lorenzo L. Barragán Estrada

Ciudad de México Mayo 2018





Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

Lista de Contenidos

| | |
|---|----|
| Capítulo 1 Introducción e información general..... | 4 |
| Capítulo 2 La familia y sus elementos..... | 6 |
| 2.1 El patrimonio familiar..... | 7 |
| 2.2 Concepción jurídica del patrimonio..... | 10 |
| 2.3 Problemática del patrimonio..... | 11 |
| Capítulo 3 Distintos regímenes de propiedad..... | 13 |
| 3.1 Formas de transmisión de la propiedad..... | 16 |
| Capítulo 4 La valuación inmobiliaria y su campo de mercado..... | 18 |
| 4.1 Valuación origen y desarrollo | 18 |
| 4.2 Mercado inmobiliario..... | 21 |
| Capítulo 5 Fenómeno demográfico y su explosión en las zonas urbanas..... | 22 |
| 5.1 De lo rural a lo urbano..... | 23 |
| 5.2 El atractivo de valor de la ciudad..... | 24 |
| Capítulo 6 Régimen de condominio y su legislación..... | 24 |
| 6.1 Conceptualización..... | 24 |
| 6.2 Legislación de condominio..... | 24 |
| Capítulo 7 Sitio en estudio..... | 27 |
| 7.1 Características generales ZMVM..... | 27 |
| 7.2 Ciudad Nezahualcóyotl..... | 27 |
| 7.3 Planteamiento del tema..... | 29 |
| Capítulo 8 El avalúo como estrategia proyectiva en la resolución De una problemática familiar..... | 33 |
| 8.1 Caso práctico..... | 33 |
| 8.2 Diagnóstico..... | 37 |
| 8.3 Pronóstico (Partido Arquitectónico)..... | 38 |
| 8.4 Costo del proyecto..... | 40 |
| 8.5 Valor del proyecto..... | 41 |
| Capítulo 9 Conclusiones..... | 46 |
| Anexo 1.- Avalúo Inmobiliario según situación actual del inmueble | |

Lista de Figuras

Figura 1. Derechos de Propiedad

Figura 2. Adquisición de Propiedad en México

Figura 3. Actividades económicas del Estado de México (INEGI, 2016)

Figura 4. Aportación al PIB Nacional (INEGI, 2016)

Figura 5. Perímetros de contención urbana (CONAVI, 2018)

Figura 6. Oferta de vivienda (CONAVI, 2018)

Figura 7. Carreteras (CONAVI, 2018)

Capítulo 1

Introducción e Información general

El hombre como una de las especies vivas de este planeta, da inicio a su intrincada aventura evolutiva, al resolver sus necesidades primigenias; siendo estas, las siguientes:

- El alimento
- El vestido
- La habitación o vivienda

Al hacerlo, hace una estimación entre el esfuerzo o trabajo, que tuvo que hacer, para obtener el permiso necesario y la satisfacción correspondiente. Se lleva a cabo así un acto de valor para el hombre y de decisión en su vida. (Principios económicos, 2016)

Con lo cual, resuelve un problema económico existencial, sienta las bases de su evolución y, trasciende la historia de su especie.

Éste trabajo, busca inscribirse en la complejidad de este hecho, aunque circunscribe únicamente en su estudio, a la tercera gran necesidad primigenia del hombre y su sociedad; La habitación o vivienda.

Y aún, derivado el análisis a dicho tema, particulariza su visión, debido a la dimensión del mismo. Va acotado por la concepción de la valuación inmobiliaria, a centrar su estudio en un problema que se ha presentado, se presenta y cosidero, continuará haciendose presente, donde se encuentre un individuo, una familia, una propiedad hereditaria, patrimonio, un inmueble y más condicionantes económicas, sociales, políticas y jurídicas, que lo afecten.

En este sentido se intenta abordar, por medio de un caso aplicado, la grave problemática que se da, en todos los espacios habitados por el ser humano y en todos los estratos sociales, donde se contempla el fenómeno del patrimonio inmobiliario, afectado por una crisis económica, social, urbana y familiar de primer orden.

De esta manera, la investigación parte, de una visión de un mundo acosado por constantes crisis económicas provocadas por diversas causas, que afectan el marco social en todos sus órdenes; como en los conglomerados urbanos en los cuales se han edificado estructuras inmobiliarias, en las que el individuo y la familia llevan a cabo sus actividades cotidianas, llenos de angustia y esperanza.

Así, ante este adverso panorama, el trabajo plantea como cuestionamiento hipotético de singular importancia, el demostrar la validez que puede tener la valuación, en la resolución de conflictos patrimoniales hereditarios, bajo el esquema de diagnóstico y pronóstico de un predio, que contiene una cada vez mas pernisirosa problemática, no solo de su utilización física urbana, sino además de una situación de tensión e incertidumbre dentro del núcleo familiar. Estas son las situaciones que conforman en si los objetivos centrales del análisis, bajo la tendencia teórico-

pragmática de la aplicación valuatoria en la atención de los muy frecuentes casos que se detectan, en el rico mercado inmobiliario relativos a esta problemática.

Esta es la premisa hipotética concreta en la que se fundamenta este documento:

“La concepción valuatoria y su impacto en la resolución de una problemática familiar”

La cuál se intentará demostrar en el capitulado que lo constituye, donde se sigue el criterio de las ciencias sociales que señalan que los estudios deben partir de concepciones teórico generales de ciencias involucradas en el fenómeno en estudio, de una delimitación del sitio en investigación, en la aplicación del sitio en estudio y, finalmente en la aplicación del caso práctico, que representa la particularización o aterrizamiento de toda la argamaza de datos con los que se fue integrando este documento, preparado como un trabajo final, para optar al grado de especialista en valuación inmobiliaria.

Capítulo 2

La Familia y sus elementos

Uno de los elementos primigenios y primordiales el origen de la historia de la sociedad humana, ha sido la agrupación sanguínea entre los grupos, que han poblado este planeta. Como herramienta de comprensión inmediata, describe a continuación tres definiciones de lo que es una familia.

“Familia (lat.)

- f. Gente que vive en una casa bajo la autoridad del señor de ella.
2. Conjunto de personas de la misma sangre; estirpe
3. Parentela inmediata, esp el padre, la madre y los hijos.” (Guerrero Martha, 2013, p.1)

La familia es la célula principal de la sociedad mexicana, está formada por miembros unidos, por lo general mediante lazos de sangre, de respeto y solidaridad.

El padre y la madre son los pilares de este grupo, que no solo está integrado por sus hijos, sino que también lo forman los abuelos, tíos, y sobrinos; lo cual hace a la familia mexicana particularmente extensa y unida.

En este núcleo familiar se aprenden los valores y la práctica de éstos, lo cual, constituye la base para el desarrollo y progreso de la sociedad. La familia nos cobija, nos apoya, nos ama, nos respeta y nos transmite los valores que son fundamentales para nuestro crecimiento como individuos.

En México las familias generalmente viven en el mismo espacio, o en lugares muy cercanos, debido a que no pierden la comunicación durante su vida cotidiana, esto con la convicción de ayudarse los unos a los otros. En múltiples ocasiones tanto en localidades urbanas como rurales, los abuelos ya sea materno o paterno viven en el mismo hogar con sus hijos y sus nietos.

Años atrás, únicamente se entendía por familia a aquella integrada por la madre, el padre y los hijos, un concepto clásico llamado familia conyugal, (en caso de existir únicamente lazos sanguíneos) y familia nuclear (conformada por hijos naturales o adoptivos). En la actualidad, el término ha ido modificando, nuestra familia puede ser el grupo de personas con el que nos sentimos protegidos, amados y felices.

Tipos de familia

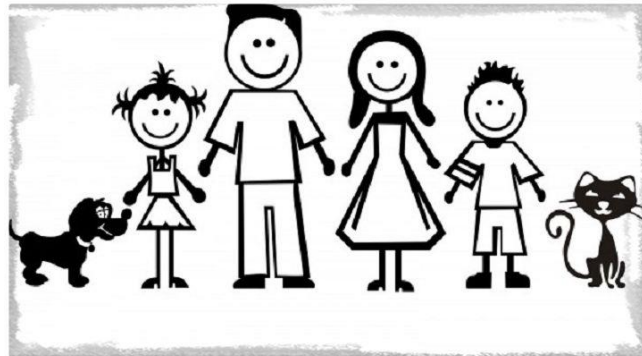
Familia Extendida: Formada por parientes cuyas relaciones no son únicamente entre padres e hijos. Una familia extendida puede incluir abuelos, tíos, primos y otros consanguíneos o afines.

Familia Monoparental: Formada por uno sólo de los padres (la mayoría de las veces la madre) y sus hijos. Puede tener diversos orígenes: padres separados o divorciados donde los hijos quedan viviendo con uno de los padres, por un embarazo precoz donde se constituye la familia de madre soltera y por último el fallecimiento de uno de los cónyuges.

Familia Homoparental: Formada por una pareja homosexual (hombres o mujeres) y sus hijos biológicos o adoptados.

Familia Ensamblada: Está formada por agregados de dos o más familias (ejemplo: madre sola con hijos se junta con padre viudo con hijos). En este tipo también se incluyen aquellas familias conformadas solamente por hermanos, o por amigos, donde el sentido de la palabra "familia" no tiene que ver con parentesco de consanguinidad, sino sobre todo con sentimientos, convivencia y solidaridad, quienes viven juntos en el mismo espacio.

Familia de Hecho: Este tipo de familia tiene lugar cuando la pareja convive sin ningún enlace legal. (Anónimo, 2014)



2.1- Patrimonio Familiar

El patrimonio familiar está compuesto por aquellos bienes que los miembros de una familia ya poseen y que usan para poder satisfacer sus necesidades de vivienda. Podemos mencionar entre ellos la casa y los muebles de la misma. También puede estar compuesto por un predio destinado a la agricultura, la artesanía, la industria o el comercio para proveer a dichas personas de una fuente de recurso cuyo valor no exceda de las necesidades de sustento. El patrimonio familiar es inembargable, inalienable y transmisible por herencia.

La administración del patrimonio familiar corresponde a ambos cónyuges o a solo uno de ellos si el otro falta o se halla impedido, o bien al padre o a la madre beneficiarios o al que lo hace constituir sólo para sus hijos. En defecto de los padres, la administración puede confiarse al tutor.

En caso de los ascendientes, así como de los colaterales, corresponde al que lo hace constituir o al tutor de los beneficiarios.

Cuando el padre o la madre que queda en el patrimonio familiar quiere contraer enlace con un tercero, debe comunicarlo al juez, quien, después de escuchar a las partes y al fiscal, puede mantenerlo en su situación, sustituirlo por el otro progenitor, si ello es posible, o nombrar un tutor, de acuerdo al interés de los hijos, no surtiendo efecto la determinación si el matrimonio no se realiza.

El padre o la madre que no da aviso al juez pierden el beneficio del patrimonio familiar y queda suspendido en el ejercicio de su autoridad, perdiéndolo también el que es privado o suspendido en el ejercicio de dicha autoridad.

Constitución

El patrimonio familiar se constituye por resolución judicial y a pedido de uno o más miembros de la familia.

El establecido por leyes especiales, se rige por lo que éstas disponen.

En ningún caso puede constituirse más de un patrimonio familiar en beneficio de los miembros de una familia.

Si un inmueble tiene gravámenes hipotecarios o está en prenda, no puede constituirse en patrimonio familiar para burlar a los acreedores. Ese bien debe estar libre y alodial.

Alodial significa libre de toda carga y derecho señorial. Se decía de heredades y patrimonios, llamados entonces bienes alodiales. Es, por lo tanto, concepto opuesto a feudal, ya que, mientras los bienes de esta clase estaban sometidos a ciertos gravámenes o tributos en favor del señor de la tierra, aquéllos se hallaban libres de cargas, tributos o servicios. La propiedad alodial fue la única que en la época feudal conservó unificado el dominio útil y el dominio directo inherente a ella.



Personas que tienen derecho sobre el patrimonio de familia

Artículo 4.378.- Tienen derecho de habitar la casa y de aprovechar los frutos de la parcela, el cónyuge del que lo constituye, las personas a quienes tiene obligación de dar alimentos o los miembros de la familia a favor de quien se constituya el patrimonio familiar. Este derecho es intransmisible

Características

NEMBARGABILIDAD. Los acreedores no pueden perseguir el patrimonio o bien familiar. No puede ser anotado preventivamente en las oficinas de Derechos reales. Aunque si puede ser expropiado.

INALIENABILIDAD. Una vez constituido sus legítimos propietarios no pueden venderlo, donarlos, cederlo, negociarlo, permutarlo, dar en garantía, etc.

SINGULARIDAD. La familia solo puede pedir judicialmente la constitución de un solo bien o patrimonio familiar. (Machicado, Jorge, 2013)

Para efectos del presente trabajo, se citan los siguientes artículos del Código Civil del Estado de México.

Valor máximo del patrimonio familiar

“El valor máximo de los bienes afectos al patrimonio familiar, será el equivalente a diez mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de constituirse.” (Art. 4.382, 2016)

Requisitos para constituir patrimonio familiar

La persona que quiera constituir un patrimonio familiar, lo manifestará por escrito en documento físico o en su caso electrónico al Juez de la ubicación del inmueble precisando las características del mismo y comprobando:

- I. Que es mayor de edad.
- II. La existencia de la familia a cuyo favor se va a constituir el patrimonio;
- III. Que son propiedad del constituyente los bienes destinados al patrimonio, y que no reportan gravámenes fuera de las servidumbres; IV. Que el valor de los bienes que van a constituir el patrimonio no excede del fijado en la ley.
(Art. 4.382, 2002)

Constitución del patrimonio familiar

“Satisfechos los requisitos anteriores, el Juez aprobará la constitución del patrimonio de familia y ordenará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.” (Art. 4.384, 2002)

“Cuando el valor de los bienes afectos al patrimonio de familia sea inferior al máximo fijado, podrá ampliarse hasta ese valor. La ampliación se sujetará al mismo

procedimiento que para su constitución. Derecho a exigir la constitución del patrimonio familiar.” (Art. 733, 2013)

Cuando haya peligro de que quien tiene obligación de dar alimentos pierda sus bienes por mala administración o porque los esté dilapidando, los acreedores alimentistas por sí o a través de sus representantes, tendrán derecho de exigir judicialmente que se constituya el patrimonio de familia. (Art. 4.386, 2002)

Obligación de la familia

“Constituido el patrimonio de familia, ésta tiene obligación de habitar la casa y de cultivar la parcela. El Juez del lugar en que esté constituido el patrimonio puede, por justa causa autorizar para que se dé en arrendamiento o aparcería, hasta por un año.” (Art. 4.388, 2002)

Causas de extinción del patrimonio familiar

El patrimonio de familia se extingue cuando:

- I. Todos los beneficiarios cesen de tener derecho de percibir alimentos;
 - II. Sin causa justificada la familia deje de habitar por un año la casa o de cultivar por su cuenta por dos años consecutivos la parcela;
 - III. Se demuestre que hay necesidad o notoria utilidad para la familia;
 - IV. Se decrete expropiación de los bienes;
 - V. Así lo decidan los interesados.
- (Art. 4.382, 2002)

Disminución del patrimonio familiar

“Puede disminuirse el patrimonio de familia, cuando se demuestre que su disminución es necesaria o de notoria utilidad para la familia.” (Art. 4.392, 2002)

Obligación de disminuir el patrimonio familiar

“Debe disminuirse el patrimonio familiar, cuando éste ha rebasado en más de un cien por ciento el valor máximo establecido por la ley.” (Art. 4.393, 2002)

2.2- Concepción jurídica del patrimonio

Etimológicamente el término patrimonio viene del latín *patrimonium*, y significa los bienes o el conjunto de cosas corporales que el hijo adquiere por herencia de sus ascendientes, y en sentido figurado significa todos los bienes que pertenecen a una persona adquiridos por cualquier título.

El concepto patrimonio como entidad abstracta y universalidad jurídica sujeta a una regulación específica, no tiene su origen en el derecho romano clásico.

Nominalmente en el derecho romano al conjunto de cosas pertenecientes a una persona se le designó con el término *bona*. Pero no exclusivamente, en efecto también se utilizaron

indistintamente los términos res, pecunia o *patrimonium*, para referirse tanto a un conjunto de bienes como al patrimonio neto.

Tradicionalmente se ha definido al patrimonio como un atributo de la personalidad consistente en un conjunto de bienes, derechos, deberes y obligaciones susceptibles de apreciación pecuniaria, es decir, valuables en dinero que constituyen una universalidad jurídica.

El patrimonio está conformado exclusivamente por bienes, es decir, derechos reales, derechos personales, obligaciones reales, obligaciones personales y cargas, susceptibles de valuación pecuniaria, por lo que a lo largo del presente estudio, siempre debe entenderse que los derechos de la persona o de la personalidad, son extra patrimoniales. (Herrera, Joaquín, 2014)

2.3.- Problemática del patrimonio

A pesar de que preservar el patrimonio familiar es fundamental en la actualidad, ya que en múltiples ocasiones este se formó con mucho esfuerzo y sacrificios, muchas veces no se tiene de manera clara que sucederá con dicho o dichos inmuebles cuando en este caso el padre o madre de familia muera. Planificar como, cuanto y cuándo traspasar el patrimonio familiar a los sucesores es una de las decisiones más difíciles de tomar, pero sin embargo es una de las más importantes, ya que esto influye directamente el futuro de los miembros de esa familia, tanto económica como profesionalmente.

La herencia puede convertirse en una solución o una fuente de problemas, si esta no se transmite de manera planificada y adecuada a cada uno de los sucesores. Por un lado, muchas veces se piensa o se comete el error de dejar todo el patrimonio en manos de un miembro de la familia, por ser este el que tiene mayor necesidad, pensando que esto le evitará dificultades y que de esta manera estamos contribuyendo a su bienestar, sin embargo esto muchas veces provoca que herederos emocionalmente inmaduros pierdan el interés por el trabajo, por los retos y por su carrera profesional, repercutiendo en su vida personal. A pesar de que en el momento de adquirir el usufructo de dicho patrimonio se solucionan ciertos aspectos económicos del individuo el hecho de no tener retos relevantes puede hundirlo en un círculo vicioso que podría dañar seriamente muchos aspectos de su vida, devaluando el compromiso personal que pudiera demostrar en su carrera profesional.

Una vez saciada la necesidad económica de una persona, pocas veces aprende a desarrollar los medios y las aptitudes necesarias para hacer crecer dicho patrimonio o incluso para conservarlo. Es por eso que muchas ocasiones por dicha falta de planeación y prevención, el patrimonio se pierde después de una o dos generaciones.

Toda persona debe enfrentar retos, para de esta manera aprender a manejar la riqueza y la solvencia económica sin perder de vista que el conservarla también requiere de esfuerzo y disciplina.

Es responsabilidad de los padres el organizar la distribución de los bienes que dejarán a los miembros de su familia y dosificar la riqueza para que sus hijos pueda

asimilarla y que esto no represente un problema entre ellos. Ya que muchas veces al no dejar establecido que sucederá con este patrimonio se generan conflictos entre hermanos y demás familiares con el afán de verse beneficiados de dicha herencia, olvidando principios y lazos afectivos.

El escenario ideal es que exista comunicación y transparencia entre ellos para que estén enterados de que es lo que se tiene y como se administra. Se debe establecer de manera clara que sucederá cuando el padre o la madre falte y así saber como hacer crecer y mantener el patrimonio que les dejará.

Los fideicomisos, las herencias parciales en vida y el régimen en condominio, pueden ser instrumentos útiles para evaluar cómo reaccionan los miembros de la familia ante la riqueza y de esta manera tomar las medidas que sean pertinentes para preservarlo. De ahí surge el interés de desarrollar el siguiente análisis.

Capítulo 3

Distintos regímenes de propiedad

Propiedad originaria

La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. (Art. 27, 1917)

Interés público

En la constitución se establece que la propiedad privada puede ser expropiada por el estado por causa de utilidad o interés público. Entendemos interés público aquel que concierne a toda la sociedad, y se expresa a través de nuestros representantes (diputados y senadores) en disposiciones legales.

Puede estar sujeto en manos del poder ejecutivo, en materia urbana o a través de programas de desarrollo urbano (modalidades de uso de suelo) sujeto a regulaciones de beneficio social.

Modalidades de propiedad

Modo: Lo que podemos percibir a través de los sentidos.

Modalidad: Alteración sin cambiar la esencia. La dicta el interés público.



Figura 1. Derechos de Propiedad

Una modalidad puede alterarlos sin desaparecerlos Ejemplo: Terreno agrícola, prohibición de ciertos cultivos. Lo limita por medio de una modalidad, de uso, disfrute y disposición.

Derecho real

Se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal (es la persona física o jurídica que hace frente al pago de una obligación tributaria).

“El propietario de una cosa puede gozar y dispone de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.” (Art. 830, 1928.)

Modalidades del derecho real de propiedad

- La copropiedad
- El régimen de propiedad para inmuebles

La Copropiedad

Existe la copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre las partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción.

Son aquellos inmuebles o edificios construidos en un mismo terreno de dominio común y las casas construidas en sitios de dominio de cada propietario, pero que cuentan con espacios comunes.

Régimen de propiedad en condominio

CONDOMINIO: Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal.

La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su unidad de propiedad privativa. Asimismo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá de registrarse ante la Procuraduría. (Art. 3, 2003)

Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, del Código Civil para el Distrito Federal, las de otras leyes aplicables, así como por la Escritura Constitutiva del Régimen, el contrato de traslación de dominio y por el Reglamento Interno del condominio que se trate. (Art. 4, 2003)

El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que: I. El inmueble cumpla con las características señaladas en el Artículo 3 de esta Ley; II. El número de unidades de propiedad privativa no sea superior a 120; y III. En caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades de propiedad privativas o ampliación o reducción o destino de áreas y bienes de uso común, la Asamblea General a través de la persona que la misma designe o quien constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio tendrán la obligación de modificar la escritura constitutiva ante Notario Público en un término no mayor de seis meses contados a partir de la notificación del término de la manifestación de obra y permiso de ocupación que realice ante el Órgano Político Administrativo, conforme a lo dispuesto por el Artículo 11 de esta Ley. En ningún caso podrá el constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio reservarse el derecho a hacer modificaciones al proyecto, si ya se ha transmitido la propiedad de la unidad de propiedad privativa, aun que dicha transmisión no se haya formalizado. (Art. 8, 2003)

Quienes pueden adquirir la propiedad en México



Figura 2. Adquisición de Propiedad en México

3.1 Formas de transmisión de la propiedad

La compraventa

Por causa de muerte

La herencia: Es el conjunto de bienes, derechos y obligaciones que no se extinguen con la muerte de su titular; constituye una universalidad jurídica constituida a partir de la muerte del autor de la sucesión, hasta la partición y adjudicación.

- Herencia legítima. Se tiene que repartir entre los herederos forzosos
- Herencia testamentaria. Se da con base a la voluntad del testador, el dispone a quien deja sus bienes y en que proporción.

Medios para adquirir la propiedad en México

- Adquisición a título universal y particular. Un conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo. Tal es el caso de la herencia, ya sea legítima o testamentaria cuando se instituyen herederos.
- Adquisiciones primitivas y derivadas. La adquisición primitiva es la que se refiere a la cosa que no ha estado en el patrimonio de persona alguna, esto es, que nunca durante su existencia real jurídica ha estado en propiedad de nadie (ocupación de bienes sin dueño, compraventa de cosa nueva); las adquisiciones derivadas, en contra parte, son las que ya han sido parte de patrimonio diverso al adquirente, compraventa de un carro usado, una cosa que ya haya sido ocupada o bienes de intercambio.
- Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito. Se presenta, cuando el adquirente paga un cierto valor en dinero, bienes, servicios, a cambio de quien la recibe, por ejemplo, la compraventa la permuta la sociedad.

De acuerdo al Código Civil Federal existen diferentes formas de transmitir la propiedad. Entre las cuales están las siguientes.

El contrato de compraventa

Es un contrato mediante el cual una persona que adquiere el carácter de “vendedor” se obliga a transferir a otra “comprador” la propiedad de un bien determinado mediante la retribución de un precio cierto y en dinero. Una de las reglas generales marcadas por el CCF es que el comprador podrá otorgar otros valores como parte del pago, siempre y cuando la cantidad en dinero sea mayor a la de en especie, de no ser así, se considerará como contrato de Permuta. Siempre que se trate de la transmisión de un bien inmueble, el contrato deberá de efectuarse bajo la fe de Notario Público.

Contrato de permuta

Es un contrato que consiste en que las dos partes contratantes se obligan a dar una cosa por otra. Esta figura es el antecedente de la compraventa, que en algún

tiempo se conoció como trueque, por lo cual este contrato se encuentra regulado por las mismas reglas de la compraventa.

La Donación

Es el contrato mediante el cual una persona se obliga a transmitir gratuitamente el dominio de una parte de la totalidad de sus bienes mientras que la otra persona acepta dicha transmisión. Cabe recalcar que la donación no puede recaer sobre bienes futuros. Así mismo se puede llevar a cabo lo que la legislación conoce como donación onerosa, la cual consiste en imponer gravámenes en la donación.

Existen diferentes excepciones al contrato de donación, entre las más importantes figuran el que la donación no puede recaer en bienes futuros según el artículo 2333 del CCF, al igual que la donación puede hacerse verbalmente o por escrito, mas tratándose de bienes inmuebles, se otorgará siempre por escrito y ante Notario Público. De la misma manera al hacer una donación que de alguna manera perjudique una obligación del donante de dar alimentos, ésta será inoficiosa.

Prescripción adquisitiva o usucapión

Existen dos conceptos de los cuales es importante entender su diferencia. Propiedad y posesión, ya que no toda la propiedad presume que existe una posesión ni toda la posesión presume una propiedad.

Según varios autores, posesión significa hacer tener el uso, goce y disfrute de la cosa de la misma manera como si uno fuera el propietario, y a su vez, la propiedad es, según el CCF el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera legítima.

La posesión se adquiere cuando una misma persona obtiene el corpus y el animus, es decir los actos materiales que demuestran el poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa para retenerla de forma exclusiva y el ostentarse como propietario.

Es la forma más idónea para adquirir la propiedad de un bien del cual ya se cuenta en carácter de poseedor. Es un medio por el cual se adquiere la propiedad una vez reuniendo los elementos requeridos por la ley; en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley, el cual es 5 años de buena fe y 10 años de mala fe. Una vez que un juez declare mediante sentencia ejecutoriada procedente la acción de prescripción, esta se inscribirá en el registro público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Capítulo 4

Valuación Inmobiliaria y su campo de mercado

Es difícil identificar la fecha exacta en que inicia la valuación en México, sin embargo, a continuación se citan importantes datos que fueron recabados para dar sustento al contenido de este capítulo.

Previamente se describe y busca hacer notar el valor que tiene un patrimonio familiar por tanto se busca dar a conocer los conceptos básicos de esta disciplina que nos permite conocer de manera certera el valor monetario que puede tener una propiedad en función de su ubicación, aspectos legales y constructivos .

4.1 Valuación en México origen y desarrollo

El avalúo en México, desde tiempos muy remotos, es el instrumento para determinar el valor de la tierra y así entonces estipular el monto a pagar por ella. Desde tiempos prehispánicos al ganar batallas, se reclamaba la tierra de mayor valor así como sus frutos. Dando uso agrícola a la tierra toma un concepto de bien generador de riqueza.

El estudio de la valuación en nuestro país, como una rama de la investigación económica inició hace 80 años aproximadamente, sin embargo los primeros trabajos de valuación inmobiliaria, en forma técnica iniciaron a fines del siglo antepasado (XIX) exclusivamente con fines de tributación predial cuando se establecieron las bases para el catastro de la ciudad de México, de esta forma son de tipo catastral o de pago de impuestos los primeros avalúos que se realizaron en México

Los estudios valuatorios posteriores, correspondieron a la fijación de garantías en los primeros créditos hipotecarios concedidos en ese entonces.

Durante el primer cuarto del presente siglo, el crédito bancario con garantía hipotecaria se otorgaba tomando en cuenta la solvencia moral y económica del solicitante, esto es, sino la base técnica de un dictamen valuatorio, ya que se tomaba en cuenta, era el valor fiscal representado por las estimaciones catastrales, generalmente atrasadas y muy alejadas de la realidad.

El 23 de Febrero de 1993, se creó el Banco Nacional Hipotecario Urbano y Obras Públicas, hoy BANOBRAS. Se trataba de abrir una fuente de crédito de los gobiernos de los Estados y sus Municipios, para que pudieran llevar a cabo las obras públicas indispensables, tales como: introducción y abastecimiento de agua potable, alcantarillado, pavimento, construcción de mercados, rastros, etc. El otorgamiento de esos créditos estaba sujeto, en todos los casos, a dictámenes valuatorios y a estudios financieros sobre lo posible recuperación del préstamo.

Estos trabajos fueron realizados por el Departamento de Avalúos del Banco, organizado formalmente en el año de 1935. Más tarde, se sintió la necesidad de superar la limitación que le imponía su Ley orgánica que le impedía conceder créditos hipotecarios a la iniciativa privada, creándose así una institución filial, organizándola dentro de las normas de las instituciones de crédito privadas. Ella fue la Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A., primera institución que emitió cédulas hipotecarias para el otorgamiento de créditos particulares.

El otorgamiento de estos créditos estaba sujeto, en todos los casos, a avalúos precios que podrían orientarse sobre la posible recuperación del préstamo. Esta capacidad de recuperación era condición necesaria para la concesión del crédito.

De la misma manera, al reestructurarse por primera ocasión el sistema bancario mexicano, se consolidaron y fundaron las Instituciones nacionales que cooperaron por el desenvolvimiento económico del país. En las hipotecarias de la entonces banca privada, se organizaron también las áreas especializadas de valuación.

El Banco Nacional Hipotecario Urbano y Obras Públicas, S.A., se vio obligado al establecimiento de bases técnicas para la valuación y la formación de un personal capacitado.

La escasez de valuadores que se sentía en México en el repetido año de 1935, obligó a las instituciones hipotecarias, tanto oficiales como privadas, a programar una selección de profesionistas capaces de asumir la responsabilidad del problema contactado.

Se trataba de formar especialistas en una nueva actividad y los candidatos elegidos deberían reunir los siguientes requisitos:

1. Poseer conocimientos de construcción y de presupuestos de obra. Para poder efectuar las supervisiones y administradores de fondos respectivos.
2. Conocimiento de topografía para levantar planos de terrenos. No importando la magnitud de sus dimensiones ni su forma, así como el de las construcciones, bien fuera sólo de perímetros, como en los levantamientos catastrales, y de distribución (arquitectónicos).
3. Conocimientos elementales de contabilidad, así como de ciertos conceptos económico-financieros.

Los pioneros de la valuación en México, se agrupan en una Asociación de Valuadores Bancarios, la que fue base para la fundación, en el años de 1958, del Instituto Mexicano de Valuación, A.C. (Anónimo, 2017)

Enfoques de valuación aplicables

Tomando como base la orientación que se da al mundo del valuador a través de la SHF, a efecto de dar solidez teórica y técnica a este apartado, se cita el Capítulo V de las reglas de carácter general, relativo a los enfoques de valuación.

Decimoprimera. Los enfoques de valuación aplicables para esta normatividad son:

- I. De mercado.
- II. Físico.

III. Residual.

1. Estático.

2. Dinámico.

IV. De capitalización de rentas.

Con el resultado de los valores obtenidos por los enfoques anteriores se sustentará el valor comercial del inmueble.

Decimosegunda. Enfoque de mercado. Para la utilización de este enfoque se deberá disponer de información suficiente del mercado local de que se trate; a efecto de contar con al menos seis transacciones u ofertas de inmuebles similares que reflejen en el avalúo, adecuadamente, la situación actual de dicho mercado. Al mismo tiempo se deberán identificar, en su caso, parámetros necesarios para realizar una homologación de comparables:

Decimotercera. Procedimiento para realizar un avalúo mediante el enfoque de mercado. Para calcular el valor de un inmueble mediante este enfoque:

I. Se analizará el mercado de comparables, para obtener precios actuales de operaciones de compraventa de dichos inmuebles o, en su caso, de ofertas en firme.

II. Tras el análisis previsto en la fracción anterior, se seleccionará entre los precios obtenidos, una muestra representativa de los que correspondan como comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homologación correspondiente.

III. Se realizará la homologación de comparables con los criterios que resulten adecuados y justificables para el inmueble de que se trate.

IV. Se estimará el valor del inmueble, libre de gastos de comercialización, en función de los precios homologados.

Decimocuarta. Enfoque físico. Este enfoque será aplicable en la valuación de toda clase de edificios habitacionales y elementos privativos de éstos, ya sea en proyecto, construcción, remodelación o terminados; o bien, tratándose de estudios de valor que reflejen valores con hipótesis de vivienda terminada.

Decimoquinta. Procedimiento de cálculo para realizar un avalúo mediante el enfoque físico. Para calcular el valor de un inmueble mediante este enfoque se deberán sumar los siguientes componentes:

I. El terreno en el que se encuentra el inmueble o el edificio por construir o remodelar. Para determinar el valor del terreno o del inmueble a remodelar se utilizará preferentemente el enfoque de mercado, o, en su caso, el enfoque residual, de acuerdo con lo previsto en estas reglas; analizando el inmueble a partir de los factores que demeritan o benefician su condición.

II. Los costos de la construcción o de las obras de remodelación serán los costos obtenidos de los presupuestos o de los manuales de costos para la zona, incluyendo los costos indirectos. (SHF, 2004, p110)

4.2 Mercado inmobiliario

Actualmente según lo comentado por Antonio Hanna Grayeb, presidente de la Federación Internacional de Bienes Raíces para las Américas (FIABCI) el sector inmobiliario representa 14.1% del Producto Interno Bruto (PIB) del país, lo cual hace de éste la segunda fuerza económica de México, al ser una industria en la que 98.7% de sus productos y de los insumos son de producción nacional, que genera 3 millones de empleos y tiene impacto en 78 ramos de la economía.

El también exdirigente de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI) dijo que el crecimiento proyectado para el 2018 es prácticamente del mismo nivel que el registrado en el 2017, lo cual se logró muy a pesar de las adversidades económicas, principalmente el incremento en el costo de materiales de construcción. (Vázquez, Jesús, 2018)

El sector inmobiliario satisface una de las 3 grandes necesidades básicas del ser humano; la vivienda, por ello los desarrolladores han identificado gran campo de oportunidad y fuente de riqueza.

En la república mexicana podemos identificar sectores específicos que viven un auge de la construcción de desarrollos inmobiliarios, entre los cuales podemos mencionar los siguientes:

- Región del Bajío. Debido a la creación de parques industriales, ha crecido la demanda de infraestructura y desarrollo de vivienda para albergar a todas las personas que trabajan en la zona.
- Riviera Maya. Como consecuencia de la depreciación del peso frente al dólar, este mercado se vuelve sumamente atractivo para extranjeros.

En México se invierten alrededor de \$25 mil millones de dólares en el sector inmobiliario. La industria se conforma por los sectores residencial (vivienda tradicional y vacacional), de hoteles, de oficinas, industrial y comercial. El segmento más grande del mercado mexicano es el residencial, que representa el 60% de esta inversión.

La composición del mercado inmobiliario en México es la siguiente:

1. Vivienda - 59%
2. Vivienda Vacacional - 6%
3. Hoteles - 8%
4. Oficinas - 12%
5. Parques Industriales - 4%
6. Comercial - 12%

(Anónimo, 2017)

Capítulo 5

Fenómeno demográfico y su explosión en las zonas urbanas

El crecimiento demográfico mide el aumento, en un período específico, del número de personas que viven en un asentamiento urbano. La tasa de crecimiento demográfico depende principalmente de tres factores:

- Tasa de natalidad
- Tasa de Mortalidad
- Movimientos migratorios

Cuando el crecimiento es desmesurado, esto trae problemas en los centros urbanos. Los estudios demográficos muestran evidencia de que los países con mayor índice de desarrollo son los que mantienen tasas de crecimiento más reducidas.

En la actualidad el Valle de México tiene más de 20 millones de habitantes, cifra que equivale al 17% de la población nacional. Poco menos de la mitad de la población de la zona metropolitana vive dentro del Distrito Federal. Si bien el crecimiento de la población se ha desacelerado notablemente en el Valle de México, durante la última década promedió 1.2% anual y la población en las zonas periféricas creció más rápido que la del núcleo urbano. Esto se sumó a la expansión de la zona urbana, por lo que se incrementó la necesidad de mejor y mayor infraestructura urbana.

El Valle de México produce casi un cuarto del Producto Interno Bruto (PIB) nacional. Según la definición de zona metropolitana, comparable internacionalmente, utilizada por la OCDE, el Valle de México representa el 17% de los habitantes y el 18% de los empleados de México, quienes producen el 23% del PIB del país.

El PIB del Valle de México aumentó 1.7% anual entre 2003 y 2010, impulsado sobre todo por el aumento. No obstante, el crecimiento económico per cápita anual promedio fue sólo de 0.5%, es decir, un nivel intermedio entre las zonas metropolitanas de la OCDE pero muy por debajo del crecimiento económico potencial al de una aglomeración similar en una economía emergente. (OECD 2015)

5.1 De lo rural a lo urbano

Las migraciones rural-urbanas, del campo a la ciudad, se están produciendo en todo el mundo a un ritmo extraordinario. En 1950 menos del 30% de los habitantes del mundo vivían en ciudades. En el año 2000, 2.900 millones de personas vivían en zonas urbanas, es decir, un 47% de la población mundial.

Recientemente, la ONU difundió un informe en donde identifica los países que tendrán un crecimiento demográfico considerable durante este siglo. Las estimaciones se clasifican según los países desarrollados y los que están en vías de desarrollo. Según datos de la ONU, un 60% de la población mundial habitará en centros urbanos en 2030, mientras que para 2050 lo hará un 70%.

Entre los cálculos, la organización también divulgó las cifras correspondientes a México, en donde se estima que la población llegue a los 138 millones en 2025, aumente a 156 millones en 2050 y baje a 139 millones en 2100.

Con estos datos, se puede delinear que el desafío para que las ciudades enfrenten de la mejor forma este crecimiento demográfico consistirá en elaborar políticas públicas que aseguren una buena calidad de vida a sus habitantes y condiciones sociales favorables. Asimismo, es necesario crear conciencia del uso actual que le damos a nuestros recursos naturales y adoptar mecanismos que sean acordes con las capacidades medioambientales del planeta para que éste no llegue a un punto irreversible de deterioro. (Martínez Constanza, 2013)

Esta situación, en nuestro país, se ve reflejada en sus tres grandes ciudades; Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, que junto con sus conurbaciones, constituyen masas donde confluyen amontonamientos edificativos amorfos con una gran gama de actividades de todo tipo y, una gran población que crece en forma dramática día a día, a merced de los propios impulsos de los ciudadanos o a los atractivos que representa dichas ciudades y otras de reciente expansión, para las comunidades rurales.

5.2 El atractivo de valor de la ciudad

Las grandes ciudades generalmente se caracterizan por contar con una población mayor a 50.000 de habitantes, teniendo así mayor demanda de infraestructura y equipamiento. Por ello encontramos servicios de mayor calidad a mejor precio.

La presencia de servicios públicos accesibles a pie o en transporte público resulta ser de especial interés. Poder satisfacer necesidades de salud, recreación y abastecimiento en el menor tiempo posible y de una forma accesible representa una ventaja y una oportunidad de mayor calidad de vida. La calidad de los servicios públicos, el tiempo de espera y una atención al público facilitan las tareas cotidianas de las familias, y ayudan en su quehacer diario, sobre todo para las que cuentan con poco tiempo y pocos recursos.

Por otro lado, vivir en grandes centros urbanos nos ofrece grandes posibilidades de convivencia e intercambio con las personas que nos rodean. Facilitando así las relaciones sociales y brindándonos la oportunidad de incorporarnos a diversos entornos sociales. Por ende una mejor oportunidad de empleo, existiendo la oportunidad de ingresar a grandes empresas, hospitales e instituciones educativas.

Incluso las personas con menor nivel académico pueden encontrar trabajo con mayor facilidad en diversas áreas tanto comerciales como técnicas.

Capítulo 6

Régimen de condominio y su legislación

El régimen de propiedad de condominio es una modalidad de propiedad en México en la cual coexisten tanto el derecho real de propiedad, como el de copropiedad.

Se entiende por condominio al conjunto de inmuebles, departamentos, casas habitación, oficinas o locales comerciales que se encuentran constituidos en un mismo predio. Dichos inmuebles cuentan con derecho exclusivo sobre su unidad de propiedad privativa y a su vez con un derecho de copropiedad sobre elementos y espacios comunes. Estos espacios pertenecen de forma indivisa a todos los dueños de cierta unidad privativa.

6.1.- Legislación de condominio

Los condominios pueden clasificarse legalmente de la siguiente manera:

Por su estructura

- Condominio Vertical
- Condominio Horizontal
- Condominio Mixto

Por su uso

- Habitacional
- Comercial o de servicios
- Industrial
- Mixto

Por sus características sociales

- Interés social
- Vivienda popular
- Vivienda sin prerrogativas

6.2.- Legislación de condominio

Quien rige y regula los condominios es la Ley de Propiedad de Inmuebles para el Distrito Federal. El 27 de Enero de 2011 se publica en el La Gaceta Oficial del Distrito Federal. Actualmente se encuentra en vigor. Esta ley tiene como objeto tienen por objeto regular la constitución,

modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio.

Además existen otras normativas que ayudan a este quehacer, las cuales se enumeran a continuación:

- El Código Civil.
- Código Fiscal 2016
- Escritura constitutiva del condominio
- Régimen del condomino
- Reglamento del condominio

La escritura constitutiva del condominio es el instrumento original en el protocolo del Notario donde consta el otorgamiento del acto jurídico formal que contiene la declaración unilateral de voluntad del o de los propietarios para constituir el régimen de propiedad en condominio sobre un inmueble determinado.

El Régimen del condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento. Los reglamentos de los condominios integrantes del conjunto condominal serán elaborados posteriormente por los comités de vigilancia y de administración respectivamente.

Es obligatorio el registrar el reglamento ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, la cual deberá revisar que dicho reglamento no contravenga las disposiciones de orden público e interés social de las Ley.

Dependiendo de las características y necesidades de cada tipo de condominio, todo reglamento debe contener mínimo estos 15 contenidos:

1. Los Criterios para quórun en asambleas
2. Los derechos y obligaciones
3. Los fondos de mantenimiento, reserva y cuotas
4. Medidas para el desarrollo de la comunidad
5. Medidas para la administracion
6. Criterios para el uso de áreas comunes
7. Bases para arrendar o dar en comodato bienes comunes
8. Tipos de asambleas
9. Tipos de administracion
10. Requisitos para organos de administracion y vigilancia
11. Casusas de remocion de administracion y vigilancia
12. Bases para modificar reglamento
13. Medidas en caso de ausencia de administrador
14. Medidas para posesion de animales
15. Medidas de proteccion civil”.

Para constituir un régimen de propiedad en condominio los propietarios deberán manifestar su voluntad en Escritura Pública y cumplir con la manifestación de construcción. Tipo B o C o licencia de construcción especial en su caso, con sus respectivas autorizaciones de uso y ocupación o constancia de regularización de construcción. Presentar la descripción de cada unidad privativa,

número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios de estacionamiento de uso exclusivo, (si lo hubiera), que la componen, más el porcentaje de indiviso que le corresponde. (Materia Valuación de Condominios, 2016)

Capítulo 7

Sitio de estudio

7.1 Características generales ZMVM

El inmueble sujeto del presente estudio se encuentra ubicado en Av. México número 74, Colonia México 2da Sección, Ciudad Nezahualcóyotl, Estado de México.

Ciudad Nezahualcóyotl, forma parte de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), que está conformada por 16 delegaciones de Ciudad de México, 59 municipios del Estado de México y 1 municipio del Estado de Hidalgo. Esto forma una de las aglomeraciones urbanas más pobladas del mundo y la segunda más extensa de América Latina con 7,954km² y una población de 22 millones de habitantes según censo realizado por INEGI en 2010. Por ende, en esta zona se concentra la mayor parte de actividades comerciales de la Ciudad de México, formando parte importante de la economía del país.



7.2 Ciudad Nezahualcóyotl

El municipio de Nezahualcóyotl se encuentra ubicado en lo que fue el lago de Texcoco situado a una altura de 2,220 msnm (metros sobre el nivel del mar).



Extensión territorial y Uso de Suelo

Cuenta con una extensión territorial de 63.74km² albergando a 1 039 867 de habitantes según datos de INEGI. El 81% del territorio corresponde a uso urbano y el resto es zona federal del Ex vaso de Texcoco.

Principales localidades

El territorio municipal de Nezahualcóyotl está conformado de la siguiente manera: Cabecera municipal, con asiento en Ciudad Nezahualcóyotl y las delegaciones administrativas Neza II y Carlos Hank González.

Está dividido en dos grandes zonas: norte y sur. Asimismo, cuenta con 86 colonias. De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda de 1995, en la cabecera municipal radica el 99.98% de la población con una densidad de población de 19 mil 901 habitantes por kilómetro cuadrado. De ahí que si el criterio para definir a las principales localidades es poblacional, se puede afirmar que todas las colonias son importantes. (Gutiérrez Pedro, 2015)

Actividades más importantes

La economía en Nezahualcóyotl se basa en el comercio, la industria y la ganadería. Los establecimientos registrados en la entidad durante 1993 ascendieron a 36 mil 033, de los cuales el 9 por ciento son industriales, el 57 por ciento comerciales y el 33 por ciento de servicios.

La industria establecida en el municipio es principalmente la pequeña y micro industria, en 1975 existían mil 872 industrias, de las cuales 27 corresponden a la gran industria, 20 a la mediana y mil 212 se ubica en la pequeña industria y 613 son talleres.

Mientras que la población agropecuaria no es de mucha importancia, debido a que por ser eminentemente urbano, cuenta con establos y pequeñas granjas con al menos 1,583 cabezas de ganado, 3, 151 de porcino, 91 de ovino, 149 de caprino y 14, 646 aves de corral, entre otros. (El Universal, 2017)

Actividades económicas

- Principales sectores de actividad

| Sector de actividad económica | Porcentaje de aportación al PIB estatal (año 2016) |
|-------------------------------|--|
| Actividades primarias | 1.5 |
| Actividades secundarias | 25.9 |
| Actividades terciarias | 72.5 |
| Total | 99.9 |

Observa la gráfica y compara el porcentaje de aportación al PIB estatal por sector económico:



Figura 3. Actividades económicas del Estado de México (INEGI, 2016)

Aportación al Producto Interno Bruto (PIB) nacional

Observa la gráfica y compara el porcentaje de participación de cada entidad al PIB nacional.

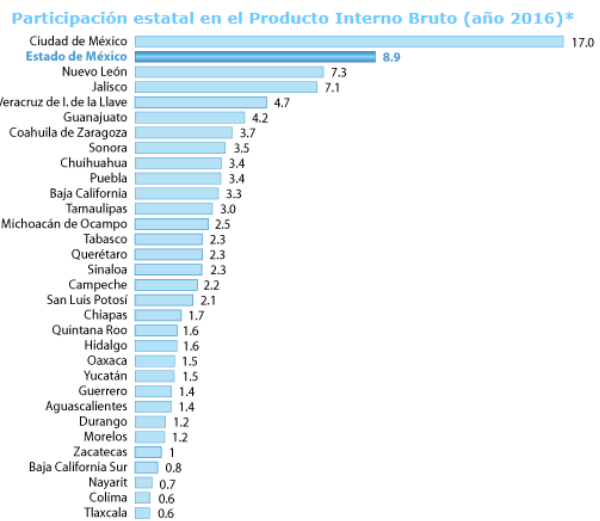


Figura 4. Aportación al PIB Nacional (INEGI, 2016)

7.3 Planteamiento del tema

El inmueble sujeto del presente estudio se encuentra ubicado en una zona habitacional de segundo orden con infraestructura y equipamiento abundantes, muy cerca de centros comerciales, escuelas, bancos, centros de culto, parques, centros deportivos y estaciones de transporte tanto urbano como suburbano.



De acuerdo a los Perímetros de Contención Urbana (PCU), establecidos por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), a través de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) con la finalidad de crear ciudades más compactas con mayor densidad de población y actividad económica además de

promover a los desarrolladores a construir vivienda en zonas mejor ubicadas con fuentes de empleo y servicios más cercanos, el predio a analizar en el presente trabajo se encuentra en el primer contorno, U2: zonas en proceso de consolidación con infraestructura y servicios urbanos de agua y drenaje mayor al 75% inmediatas a U1.

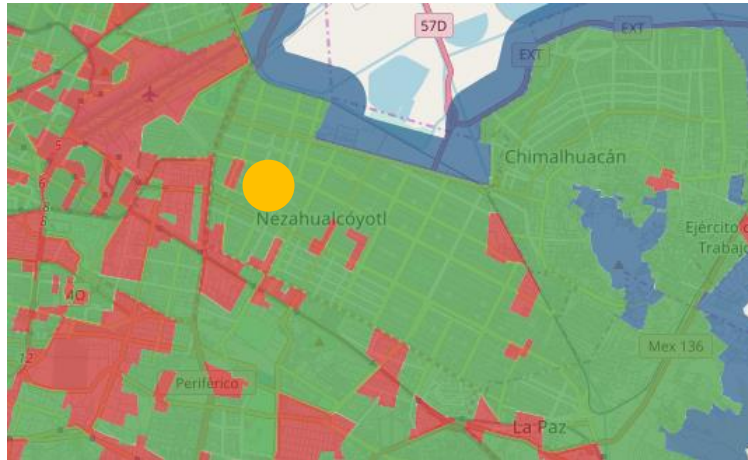


Figura 5. Perímetros de contención urbana (CONAVI, 2018)

■ Intraurbano, U1: Son zonas urbanas consolidadas con acceso al empleo, equipamiento y servicios urbanos.

■ Primer contorno, U2: zonas en proceso de consolidación con infraestructura y servicios urbanos de agua y drenaje mayor al 75% inmediatas a U1.

■ Primer contorno, U2: zonas en proceso de consolidación con infraestructura y servicios urbanos de agua y drenaje mayor al 75% inmediatas a U1.

Por tanto, la zona se considera adecuada para la construcción de desarrollos inmobiliarios, ya que la factibilidad de servicios públicos como agua potable, drenaje y energía eléctrica está prácticamente garantizada. Dentro del contorno inmediato, se identifican casas habitación y edificios de departamentos con conexión a dichos servicios.



Oferta de vivienda

Como resultado de la disponibilidad de servicios y equipamiento, la oferta de vivienda no solo se presenta en la zona centro del área metropolitana sino que se extiende a las periferias. Se identifica construcción y venta de vivienda de interés medio e interés social en un radio de 3km del predio en estudio.

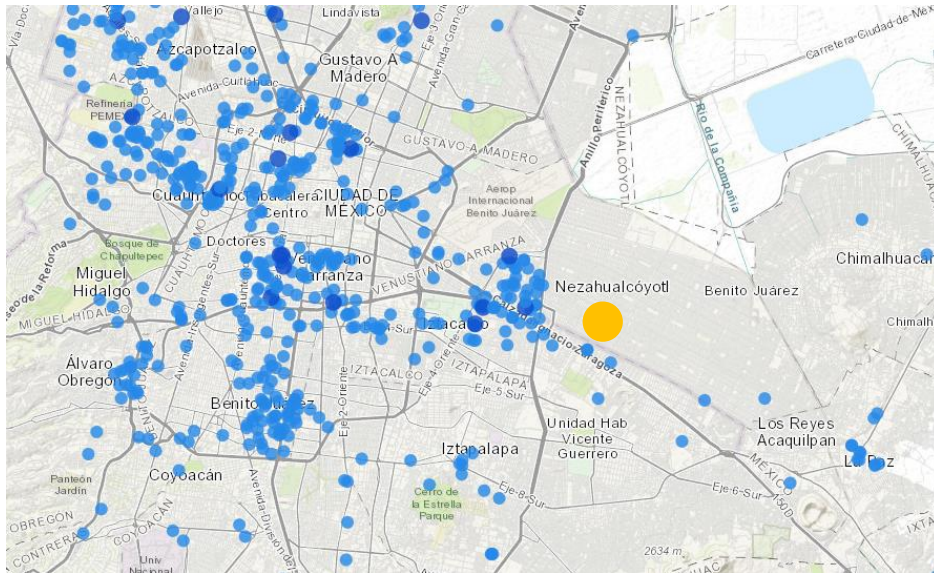


Figura 6. Oferta de vivienda (CONAVI, 2018)

Esta expansión de la población crea la necesidad de construcción de vías eficientes que conecten las zonas periféricas de la ciudad con la zona centro, ya que allí es donde se concentran la mayor cantidad de fuentes de empleo.

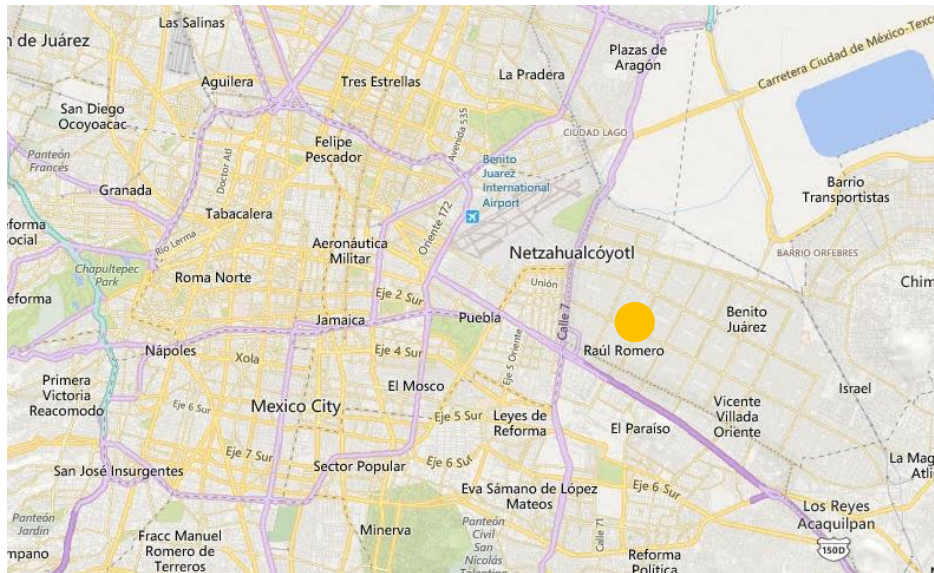
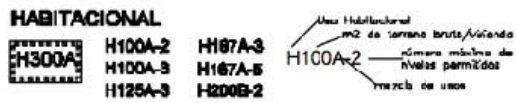


Figura 7. Carreteras (CONAVI, 2018)

Uso de Suelo



SIMBOLOGÍA



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE NEZAHUALCOYOTL

TABLA DE USOS DEL SUELO

| USO | ESPECIFICO | UR | H100A-3 | H100A-5 | H125A-3 | H125A-5 | H107A-3 | H107A-5 | H200B-2 |
|---|--|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | UR | H100A-3 | H100A-5 | H125A-3 | H125A-5 | H107A-3 | H107A-5 | H200B-2 |
| | HABITANTES / HECTAREA | | 470 | 470 | 370 | 370 | 564 | 564 | 70 |
| | Nº DE VIVIENDAS / HECTAREA | | 100 | 100 | 80 | 80 | 120 | 120 | 15 |
| | M ² DE TERRENO BRUTO / VIVIENDA | | 100 | 100 | 125 | 125 | 147 | 83 | 67 |
| | M ² DE TERRENO NETO / VIVIENDA | | 80 | 80 | 75 | 75 | 100 | 50 | 40 |
| | FRENTE ML. | | 7 | 7 | 8 | 8 | 8 | 8 | 10 |
| | SUPERFICIE M ² | | 60 | 60 | 75 | 75 | 100 | 100 | 120 |
| | MAXIMO Nº DE VIVIENDAS POR LOTE | | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 3 |
| | % USO HABITACIONAL Y/O NO HABITACIONAL | | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| | % USO HABITACIONAL Y/O NO HABITACIONAL | | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 |
| | NIVELES | | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 |
| | ML. SOBRE DESPLANTE | | 8 | 15 | 9 | 15 | 9 | 15 | 8 |
| | NUMERO DE VECES EL AREA DEL PREDIO | | 2.4 | 4 | 2.4 | 4 | 2.4 | 4 | 1.6 |
| HABITACIONAL UNIFAMILIAR O PLURIFAMILIAR | | MAS DE 60 VIVIENDAS | UR | | | | | | |
| PUBLICAS DE GOBIERNO, SINDICALES, CONSULADOS, REPRESENTACIONES EXTRANJERAS, AGENCIAS COMERCIALES, DE VIAJES Y PRIVADAS. | | HASTA 30 M ² POR USO. DE 31 A 120 M ² POR USO. DE 121 A 500 M ² POR USO. DE 501 A 1000 M ² POR USO. MÁS DE 1000 M ² POR USO | | | | | | | |
| SUCURSALES BANCARIAS, ASEGURADORAS, AGENCIAS FINANCIERAS, CASAS DE BOLSA Y CAJAS POPULARES | | CUALQUIER SUPERFICIE POR USO. | | | | | | | |

Capítulo 8

El avalúo como estrategia proyectiva en la resolución de una problemática familiar

8.1 Caso Práctico

En el inmueble sujeto de estudio, originalmente se consolidó una familia consanguínea formada por una pareja heterosexual y 7 hijos. Durante más de 20 años, los miembros de la familia se desarrollaron y convivieron en un ambiente cordial y afectuoso, como sucede en muchos núcleos familiares mexicanos. Con el paso de los años, algunos de los integrantes se independizaron y emigraron a otros estados y zonas de la Ciudad de México. Frecuentando el núcleo familiar únicamente en festividades y fines de semana.

A medida que fue creciendo la familia, y sus posibilidades económicas se vieron favorecidas, los propietarios decidieron construir una nueva vivienda, con la idea de posteriormente ampliarse dos niveles más y así poder brindar cobijo y sustento a los miembros de la familia que lo requirieran.

Dicha ampliación se construyó hace aproximadamente 20 años, y actualmente es utilizado como la vivienda de los propietarios, quedando así el inmueble original como una construcción complementaria a los usos vitales de los mismos y utilizada como un taller de carpintería y habitaciones para visitas.

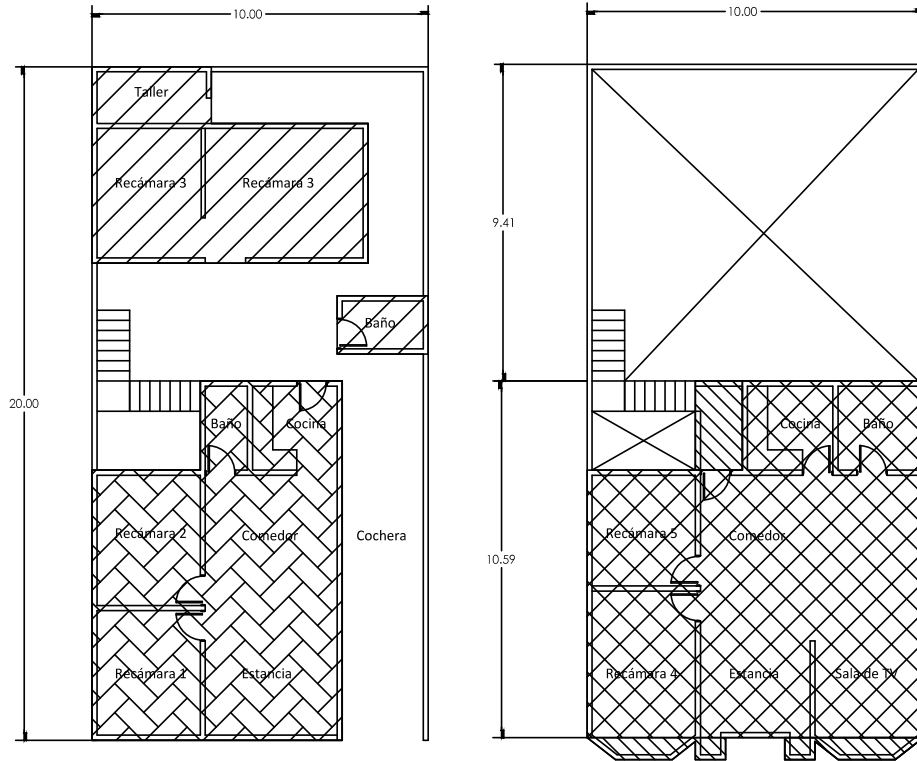
Siete años más tarde, ocurrió lo previsto por los propietarios y uno de sus hijos solicitó el sustento. Contando el segundo con los recursos económicos necesarios, construyó un segundo nivel, utilizando este como su vivienda durante más de 8 años. Este acontecimiento desencadenó problemas familiares, ya que el resto de los hermanos no estuvieron de acuerdo con esta decisión. Apareciendo situaciones de enfrentamiento y grave rompimiento del núcleo familiar.





A través del estudio del avalúo desde el punto de vista objetivo, se aprecia una subutilización del terreno, del inmueble y en síntesis de su potencialidad en la zona, esta situación se denota por los resultados que arroja el avalúo practicado en sus 3 métodos aplicados:

Enfoque físico, Enfoque comparativo de mercado, y Enfoque de capitalización de rentas, plasmados en la hoja número # lo que ha dado como origen un replanteamiento de la situación patrimonial derivada de la conflictiva familiar con el objeto de por un lado resolverla desde el punto de vista sociofamiliar, y por el otro hacer un estudio con la aplicación de los conocimientos aprendidos, tanto en la carrera de arquitectura, como

en la especialidad de valuación inmobiliaria al instrumentar un análisis proyectivo en cuanto a proyecto, edificación y avalúo, que ofrezca a la familia un mejor futuro tanto en su velación como en el aprovechamiento de un mayor y mejor uso del terreno e inmueble que corresponda.

Situación actual del inmueble (presentación gráfica)



-  Tipo de construcción 1 44.72m²
-  Tipo de construcción 2 70.85m²
-  Tipo de construcción 3 93.68m²
-  Volados 7.21m²

Reporte fotográfico



Fachada



Cochera cubierta



Exterior Tipo de Construcción 1



Interior Tipo de Construcción 2



Interior Tipo de Construcción 3

8.2 Diagnóstico

Definición de enfoques de valuación y metodologías aplicadas en el presente trabajo de acuerdo a Manual de Procedimientos técnicos de Valuación Inmobiliaria, gaceta oficial D.F. 2013.

Como primer parte de este trabajo se realizó el avalúo del inmueble en su estado actual, esto con la única finalidad de conocer el valor comercial de este patrimonio.

Ver anexo 1. Avalúo inmobiliario del inmueble en su estado actual.

| De la situación actual del patrimonio hereditario en estudio | |
|---|--|
| <p>El método físico o directo establece el valor del inmueble a través de la estimación por separado del valor del terreno, mediante la investigación exhaustiva, análisis y ponderación del mercado inmobiliario de terrenos, en la misma zona y/o zonas similares; así como el costo neto de reposición de las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y Obras complementarias.</p> | <p>Se identificaron en el inmueble 3 diferentes tipos de construcción de acuerdo a su edad y características constructivas. Cada una de estas representa también una unidad privativa independiente. Las 3 suman un total de construcción de 209.25m². Al aplicarse esta metodología sobre una superficie de terreno de 200m² se obtiene un valor de \$2,585,984.00</p> |
| <p>El método de Capitalización de Rentas establece el valor del inmueble mediante la renta de mercado (cuando el inmueble no se encuentre rentado o cuando las rentas reales sean inferiores o superiores al mercado de arrendamiento), para establecer dichas rentas de mercado se deberá efectuar una investigación exhaustiva, análisis y ponderación del mercado de arrendamiento de inmuebles semejantes al que se valúa en la misma zona y/o zonas similares aplicando las deducciones que genera el negocio de arrendamiento para el inmueble en estudio, así como tasas de capitalización acordes al mismo (deducciones y tasas debidamente fundamentadas).</p> | <p>Al aplicarse dicho enfoque, utilizando como comparables inmuebles sujetos al régimen de propiedad privada, pero contando con múltiples unidades rentables como es el caso del sujeto de estudio, se obtiene que el valor promedio de renta por m² es de \$60.00. Como resultado de aplicar la tasa de capitalización pertinente utilizando una superficie construida de 209.25m² se obtiene un valor de \$1,930,400.00</p> |
| <p>El método Comparativo o de Mercado establece el valor del inmueble a partir de la investigación exhaustiva y análisis del mercado de compra-venta de inmuebles semejantes al que se valúa, en la misma zona y zonas similares.</p> | <p>Para realizar dicho enfoque, se utilizaron inmuebles comparables al sujeto en cuanto a edad, superficie, características arquitectónicas y régimen de propiedad, se obtiene un valor de \$2,185,500.00, el cual se encuentra por debajo del valor físico del inmueble.</p> |
| <p>Arquitectónicamente en cuanto a espacios construidos y económicamente en cuanto a valores obtenidos de acuerdo a metodología de valuación aplicada, se concluye que el inmueble presenta subutilización.</p> | |

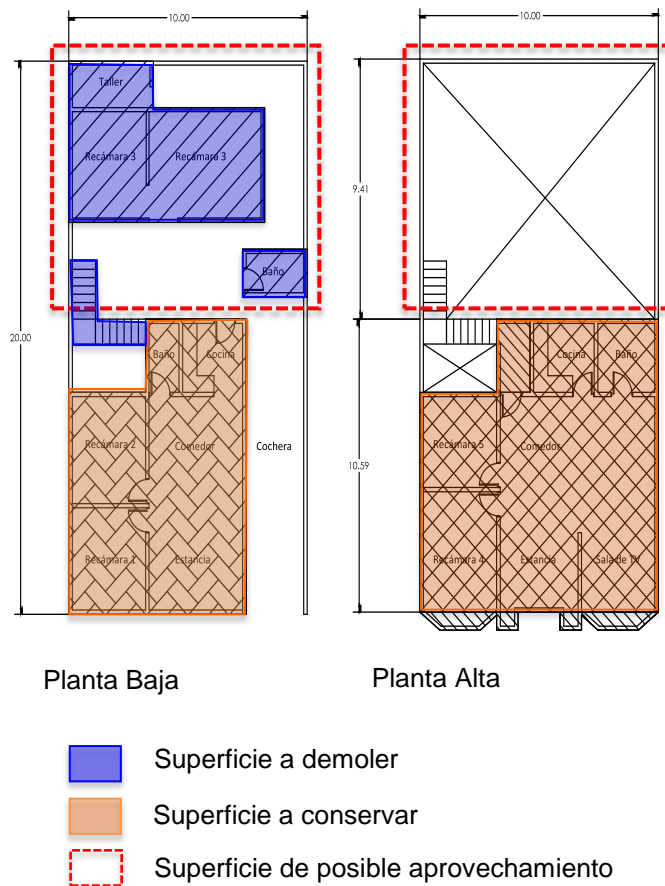
8.3 Pronóstico

Partido Arquitectónico

A continuación se presenta el diagnóstico arquitectónico de la situación actual del inmueble, de lo cual se concluye lo siguiente:

- La construcción tipo 1 tiene mal estado de conservación, el cual no garantiza una vida útil remanente mayor a 30 años.
- Las construcciones tipo 1 y tipo 2 se encuentran en buen estado y son altamente aprovechables
- De acuerdo a la normatividad, es posible la construcción de un nivel adicional.
- El inmueble cuenta con conexión a las redes de drenaje, energía eléctrica y agua potable las cuales se encuentran en adecuado funcionamiento.

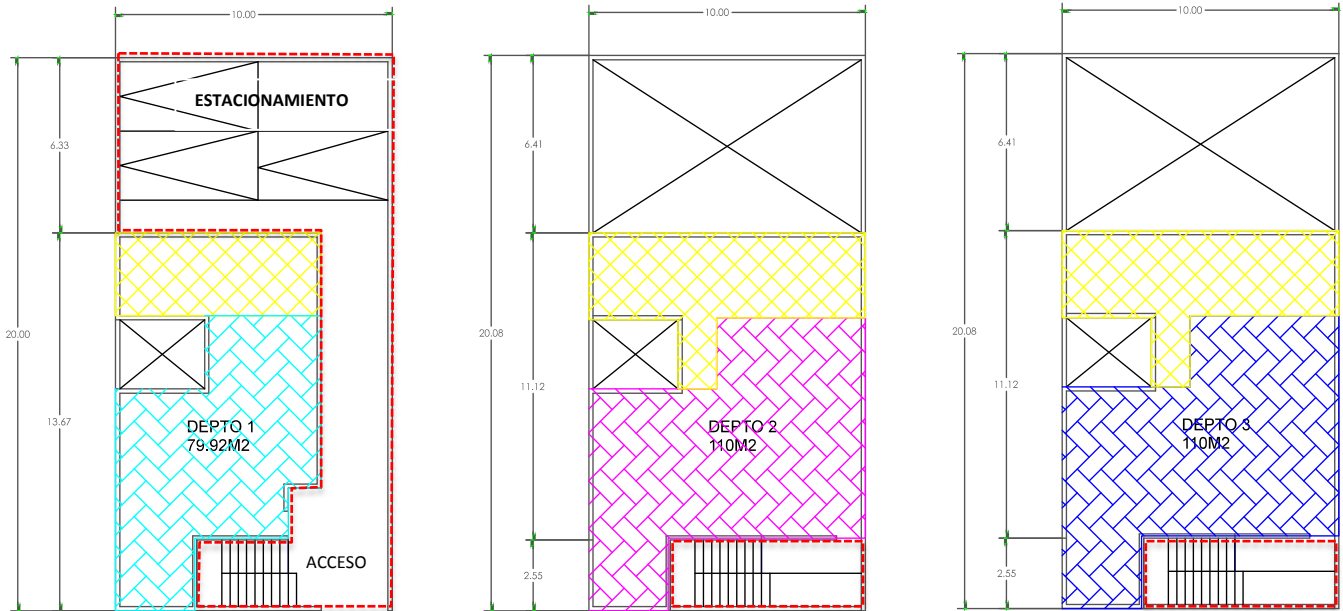
Intervención arquitectónica propuesta de acuerdo a normatividad y análisis



Se propone la construcción de un nivel adicional atendiendo a los lineamientos del uso de suelo

8.3 Pronóstico

Partido Arquitectónico



Planta Baja

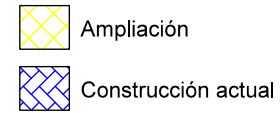
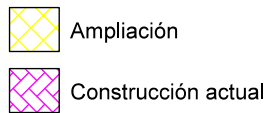
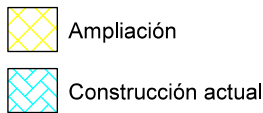
Primer Nivel

Segundo Nivel

Departamento 1 79.92m²

Departamento 2 110.00m²

Departamento 2 110.00m²



Una de las principales identificadas, es que para acceder al departamento ubicado en planta alta, se tiene que pasar por el departamento de planta baja, por lo tanto se propone reubicar el acceso peatonal y brindar acceso independiente a los departamentos.

También se propone la ampliación de ambos inmuebles ya que el reglamento de construcción vigente lo permite. Otro de los aspectos importantes a considerar es que de acuerdo a reglamento se requiere un cajón de estacionamiento por unidad privativa, por lo tanto el espacio posterior del predio será destinado a estacionamiento.

| CUADRO DE ÁREAS RESULTADO DE LA INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA | |
|---|----------------------|
| SUP PRIVATIVA TOTAL | 299.92m ² |
| SUP COMÚN CUBIERTA | 49.18m ² |
| SUP COMÚN DESCUBIERTA | 64.00m ² |

8.4 Costo del proyecto

A continuación se presenta una tabla en la que se desglosan los costos pre-operativos, costos por licencias y costos operativos que tendrá la intervención arquitectónica propuesta que busca el óptimo aprovechamiento del predio siguiendo los parámetros establecidos por la normatividad vigente y adaptándose lo mayor posible a lo existente.





| COSTOS PREOPERATIVOS | | | | |
|--|---|------------|--------------------|----------------------|
| CONCEPTO | UNIDAD | | COSTO | TOTAL |
| Régimen de condominio | Departamento | 3 | 2000 | \$ 6,000.00 |
| | | | SUBTOTAL | \$ 6,000.00 |
| LICENCIAS | | | | |
| CONCEPTO | | | COSTO | TOTAL |
| Constancia de Alineamiento | Código financiero del Edo. Mex Art. 144 Inciso variable | 1 | \$ 453.83 | \$ 453.83 |
| Constancia de No. Oficial | Código financiero del Edo. Mex Art. 144 Inciso variable | 1 | \$ 151.28 | \$ 151.28 |
| Cambio de uso de suelo | Código financiero del Edo. Mex Art. 144 Inciso variable | 1 | \$ 4,002.00 | \$ 4,002.00 |
| Cambio de régimen | Código financiero del Edo. Mex Art. 144 Inciso variable | 299.92 | \$ 8.56 | \$ 2,568.60 |
| Lic. De demolición | Código financiero del Edo. Mex Art. 144 Inciso variable | 1 | \$ 898.05 | \$ 898.05 |
| Lic. De Construcción | Código financiero del Edo. Mex Art. 144 Inciso variable | 278.10 | \$ 28.01 | \$ 7,790.69 |
| Lic. De terminación de obra | Código financiero del Edo. Mex Art. 144 Inciso variable | 3 | \$ 346.57 | \$ 1,039.72 |
| | | | SUBTOTAL | \$ 16,904.16 |
| COSTOS OPERATIVOS | | | | |
| CONCEPTO | UNIDAD | SUP | COSTO \$/M2 | TOTAL |
| Demolición de construcción existente (incluye acarrees). | m3 | 19.87 | \$ 200.00 | \$ 3,974.00 |
| Ampliación de departamento existente de 79.92m2 | m2 | 22.32 | \$ 3,974.38 | \$ 88,708.16 |
| Ampliación de departamento existente de 110.00m2 | m2 | 32.60 | \$ 4,049.50 | \$132,013.70 |
| Construcción de departamento existente de 110.00m2 | m2 | 110.00 | \$ 4,049.50 | \$445,445.00 |
| Construcción de áreas exteriores cubiertas | m2 | 49.18 | \$ 600.00 | \$ 29,508.00 |
| Construcción de áreas exteriores descubiertas | m2 | 64.00 | \$ 2,400.00 | \$153,600.00 |
| | | | SUBTOTAL | \$ 853,248.86 |
| | | | TOTAL | \$ 876,153.02 |

8.5 Valor del proyecto





Con la finalidad de conocer el valor comercial de este proyecto propuesto, se realiza una investigación de mercado para cada uno de los departamentos que conformará este condominio.

- Departamento 1 ubicado en planta baja (20 años de edad).
- Departamento 2 ubicado en primer nivel (11 años de edad).
- Departamento 3 ubicado en segundo nivel (nuevo).

Departamento 101 PB. Edad 20 años

| INVESTIGACIÓN DE MERCADO | | | | | | | | |
|--|--|--------------------------|------------|---------------------|------|---------|---|------------------|
| Inmuebles en venta | | | | | | | | |
| Comparable 1 | Ubicación: Calle Norteña. Nezahualcoyotl. Estado de México. Sup. Construida: 60 m2 Sup. Terreno: 60 m2 Precio: \$750,000.00 Valor/m2: \$12,500.00 Edad: 30 Vida útil probable: 40 Informante: Cionstru duarte Tel: 5527428523 Observaciones: Dos recámaras, un baño completo y dos lugares de estacionamiento. http://www.inmuebles24.com/propiedades/excelente-departamento-super-ubicado-52046688.html | | | | | |  | |
| Comparable 2 | Ubicación: Segunda sección. Nezahualcoyotl. Estado de México. Sup. Construida: 77 m2 Sup. Terreno: 77 m2 Precio: \$880,000.00 Valor/m2: \$11,428.57 Edad: 20 Vida útil probable: 50 Informante: Segunda mano Tel: 5522138149 Observaciones: Cuenta con 3 recámaras, 1 baños y un lugar de estacionamiento. https://www.segundamano.mx/anuncios/estado-de-mexico/nezahualcoyotl/venta-inmuebles/departamento-3-recamaras-nezahualcoyotl-910826560 | | | | | |  | |
| Comparable 3 | Ubicación: Santa Martha, Nezahualcoyotl. Estado de México. Sup. Construida: 42 m2 Sup. Terreno: 42 m2 Precio: \$500,000.00 Valor/m2: \$11,904.76 Edad: 20 Vida útil probable: 50 Informante: Rodolfo Reyes Tel: 24559621 Observaciones: Cuenta con 2 recámaras y 1 baños y 1 lugares de estacionamiento. http://www.inmuebles24.com/propiedades/departamento-cerca-av-texcoco-52187716.html | | | | | |  | |
| Comparable 4 | Ubicación: Av. Nezahualcoyotl, Colonia Agua Azul, Nezahualcoyotl Estado de México. Sup. Construida: 53 m2 Sup. Terreno: 53 m2 Precio: \$537,625.00 Valor/m2: \$10,143.87 Edad: 21 Vida útil probable: 49 Informante: Bienes raíces Hahn Tel: 5555467531 Observaciones: Cuenta con 5 recámaras, 4 baños completos. Cuenta con cochera cubierta para dos autos. | | | | | |  | |
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DE VALORES | | | | | | | | |
| Ref. No. | Valor Unitario | Factores de homologación | | | | | | Valor Homologado |
| | | Edad | Recámaras | Est | Sup | F. Com. | FR | |
| 1 | \$12,500.00 | 1.00 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 0.95 | 0.93 | \$11,637.50 |
| 2 | \$11,428.57 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.94 | \$10,748.57 |
| 3 | \$11,904.76 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.95 | 0.90 | \$10,744.05 |
| 4 | \$10,143.87 | 1.00 | 0.98 | 0.98 | 0.94 | 0.95 | 0.86 | \$8,699.76 |
| | | | | | | | | \$41,829.88 |
| Nota: Se aplica factor de .95 por posible negociación. Se homologan comparables por número de recámaras, afectandolos 1% . Se homologan comparables por superficie, tomando como factor 1.00 un rango de 20%, y afectandolos 1% a partir de ese rango. Se homologan comparables por número de cajones, afectandolo 2% por cada cajón. | | | | | | | | |
| Promedio: | | | | | | | \$10,457.47 | |
| Valor unitario vendible: | | | | | | | \$10,457.47 | |
| VALOR COMPARATIVO DE MERCADO | | | | | | | | |
| Departamento en Condominio | | Valor unitario | Superficie | Valor de mercado | | | | |
| | | \$10,457.47 | 79.92 | \$835,760.95 | | | | |
| Valor comparativo de mercado: | | | | \$835,760.95 | | | | |

Departamento 201 Primer Nivel. Edad 11 años

| INVESTIGACIÓN DE MERCADO | | | | | | | | | |
|--|--|--------------------------|-----------|------------|------|------------------|--|--------------------|------------------|
| Inmuebles en venta | | | | | | | | | |
| Comparable 1 | Ubicación: Plazas de Aragón. Nezahualcoyotl. Estado de México. Sup. Construida: 100 m2 Sup. Terreno: 100 m2 Precio: \$850,000.00 Valor/m2: \$8,500.00 Edad: 15 Vida útil probable: 55 Informante: Grupo Trinity Tel: 73141748 Observaciones: 3 recámaras, dos baños completo y un lugar de estacionamiento. https://www.segundamano.mx/anuncios/estado-de-mexico/nezahualcoyotl/venta-inmuebles/departamento-en-venta-plazas- | | | | | |  | | |
| Comparable 2 | Ubicación: Segunda sección. Nezahualcoyotl. Estado de México. Sup. Construida: 77 m2 Sup. Terreno: 77 m2 Precio: \$880,000.00 Valor/m2: \$11,428.57 Edad: 20 Vida útil probable: 50 Informante: Segunda mano Tel: 5522138149 Observaciones: Cuenta con 3 recámaras, 1 baños y un lugar de estacionamiento. https://www.segundamano.mx/anuncios/estado-de-mexico/nezahualcoyotl/venta-inmuebles/departamento-3-recamaras-nezahualcoyotl-910826560 | | | | | |  | | |
| Comparable 3 | Ubicación: Bellas Artes, Nezahualcoyotl. Estado de México. Sup. Construida: 61 m2 Sup. Terreno: 61 m2 Precio: \$850,000.00 Valor/m2: \$13,934.43 Edad: 10 Vida útil probable: 60 Informante: Century 21 Tel: 5540908233 Observaciones: Cuenta con 2 recámaras y 1 baños y 1 lugares de estacionamiento. http://www.inmuebles24.com/propiedades/propiedad-en-venta-51575776.html | | | | | |  | | |
| Comparable 4 | Ubicación: Valle de Aragón, Nezahualcoyotl Estado de México. Sup. Construida: 70 m2 Sup. Terreno: 70 m2 Precio: \$800,000.00 Valor/m2: \$11,428.57 Edad: 15 Vida útil probable: 55 Informante: Segunda Mano Tel: 5574985440 Observaciones: Cuenta con 3 recámaras, 1 baños completos. Un lugar de estacionamiento. | | | | | |  | | |
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DE VALORES | | | | | | | | | |
| Ref. No. | Valor Unitario | Factores de homologación | | | | | | FR | Valor Homologado |
| | | Edad | Recámaras | Est | Sup | F. Com. | FR | | |
| 1 | \$8,500.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.95 | \$8,075.00 | |
| 2 | \$11,428.57 | 1.04 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.99 | \$11,291.43 | |
| 3 | \$13,934.43 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 0.89 | 0.95 | 0.85 | \$11,899.37 | |
| 4 | \$11,428.57 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.98 | 0.95 | 0.93 | \$10,640.00 | |
| | | | | | | | | \$41,905.80 | |
| Nota: Se aplica factor de .95 por posible negociación. Se homologan comparables por número de recámaras, afectandolos 1% . Se homologan comparables por superficie, tomando como factor 1.00 un rango de 20%, y afectandolos 1% a partir de ese rango. Se homologan comparables por número de cajones, afectandolo 2% por cada cajón. Se homologan comparables por edad, tomando como factor 1.00 un rango de 5 años + o - que el sujeto, y afectandolos 1% a partir de ese rango. | | | | | | | | | |
| | | | | | | | Promedio: | \$10,476.45 | |
| | | | | | | | Valor unitario vendible: | \$10,476.45 | |
| VALOR COMPARATIVO DE MERCADO | | | | | | | | | |
| Departamento en Condominio | | Valor unitario | | Superficie | | Valor de mercado | | | |
| | | \$10,476.45 | | 110 | | \$1,152,409.54 | | | |
| | | | | | | | Valor comparativo de mercado: | \$1,152,409.54 | |

Departamento 301 Segundo Nivel. Nuevo





| INVESTIGACIÓN DE MERCADO | |
|---------------------------|---|
| Inmuebles en venta | |
| Comparable 1 | <p>Ubicación: Tonalico, Atlacomulco, Nezahualcoyotl. Estado de México.</p> <p>Sup. Construida: 75 m2 Sup. Terreno: 75 m2 Precio: \$720,000.00 Valor/m2: \$9,600.00 Edad: 0 Vida útil probable: 70 Informante: José Luis Aldana Tel: 5525883478 Observaciones: 2 recámaras, 1 baño completo y un lugar de estacionamiento. http://www.inmuebles24.com/propiedades/departamentos-en-pre-venta-en-neza-52236804.html</p>  |
| Comparable 2 | <p>Ubicación: Plazss de Aragon. Nezahualcoyotl. Estado de México.</p> <p>Sup. Construida: 90 m2 Sup. Terreno: 90 m2 Precio: \$1,145,000.00 Valor/m2: \$12,722.22 Edad: 0 Vida útil probable: 70 Informante: Brenda Medina Tel: 5535716449 Observaciones: Cuenta con 2 recámaras, 1 baño y un lugar de estacionamiento. https://www.segundamano.mx/anuncios/estado-de-mexico/nezahualcoyotl/venta-inmuebles/departamento-nuevo-plazas-de-aragon-900037848</p>  |
| Comparable 3 | <p>Ubicación: Metropolitana 2da Sección, Nezahualcoyotl. Estado de México.</p> <p>Sup. Construida: 82 m2 Sup. Terreno: 82 m2 Precio: \$1,100,000.00 Valor/m2: \$13,414.63 Edad: 3 Vida útil probable: 67 Informante: Rodolfo Ramirez Tel: 5536773114 Observaciones: Cuenta con 3 recámaras y 1 baños y 1 lugar de estacionamiento. https://www.segundamano.mx/anuncios/estado-de-mexico/nezahualcoyotl/venta-inmuebles/departamento-amplio-913326276</p>  |
| Comparable 4 | <p>Ubicación: Campestre Guadalupana, Nezahualcoyotl Estado de México.</p> <p>Sup. Construida: 72 m2 Sup. Terreno: 72 m2 Precio: \$1,099,000.00 Valor/m2: \$15,263.89 Edad: 0 Vida útil probable: 70 Informante: Rocío Perez Tel: 5528861945 Observaciones: Cuenta con 2 recámaras, 1 baño completo. Un lugar de estacionamiento. https://www.segundamano.mx/anuncios/estado-de-mexico/nezahualcoyotl/venta-inmuebles/departamento-nuevo-a-min-de-metro-impulsora-913274788</p>  |

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DE VALORES

| Ref. No. | Valor Unitario | Edad | Factores de homologación | | | | | FR | Valor Homologado |
|----------|----------------|------|--------------------------|------|------|---------|------|-------------|------------------|
| | | | Recámaras | Est | Sup | F. Com. | FR | | |
| 1 | \$9,600.00 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.96 | \$9,211.20 | |
| 2 | \$12,722.22 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.96 | \$12,206.97 | |
| 3 | \$13,414.63 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.95 | \$12,743.90 | |
| 4 | \$15,263.89 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.96 | \$14,645.70 | |
| | | | | | | | | \$48,807.78 | |

Nota: Se aplica factor de .95 por posible negociación.

Se homologan comparables por número de recámaras, afectandolos 1% .

Se homologan comparables por superficie, tomando como factor 1.00 un rango de 20%, y afectandolos 1% a partir de ese rango.

Se homologan comparables por número de cajones, afectandolo 2% por cada cajón.

Se homologan comparables por edad, tomando como factor 1.00 un rango de 5 años + o - que el sujeto, y afectandolos 1% a partir de ese rango.

Promedio: \$12,201.94

Valor unitario vendible: \$12,201.94

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO

| | Valor unitario | Superficie | Valor de mercado |
|----------------------------|----------------|------------|------------------|
| Departamento en Condominio | \$12,201.94 | 110 | \$1,342,213.84 |

Valor comparativo de mercado: \$1,342,213.84

Tabla de Valores

Como resultado del estudio de mercado y la homologación realizada, se presenta a continuación la tabla de valores del condominio posterior a la intervención arquitectónica propuesta, la cual incrementó el área vendible del departamento 101 y 201 y propone la construcción del departamento 301.

| | NIVEL | INTERIOR | INDIVISO | SUP | \$/M2 | VALOR TOTAL |
|----------|--------------|-----------------|-----------------|---------------|--------------|------------------------|
| 1 | PB | 101 | 25% | 79.92 | \$ 10,457.47 | \$ 835,760.95 |
| 2 | NIVEL 1 | 201 | 35% | 110 | \$ 10,476.45 | \$ 1,152,409.54 |
| 3 | NIVEL 2 | 301 | 40% | 110 | \$ 12,201.94 | \$ 1,342,213.84 |
| | | | | | | |
| | | | | 299.92 | | \$ 3,330,384.33 |

Capítulo 9

Conclusiones

De acuerdo al estudio de mercado realizado en la zona, se identifica que existen inmuebles similares a los departamentos que componen el condominio propuesto.

Para obtener el valor de mercado de cada unidad rentable, se toman muestras similares en cuanto a superficie, calidad y edad, obteniendo así un unitario vendible diferente para cada uno de los departamentos que conformarán el condominio propuesto, ya que los tres presentan edades y superficies distintas.

El segmento al que está dirigido el presente producto, es a personas de clase media, con ingresos mayores entre de 4.01 a 5.00 veces el salario mínimo.

| UNIDAD RENTABLE | VALOR/M2 |
|-----------------|--------------|
| DEPTO 101 | \$ 10,457.44 |
| DEPTO 201 | \$ 10,476.45 |
| DEPTO 301 | \$ 12,201.94 |

El proyecto se encuentra ubicado en una zona consolidada, con infraestructura y equipamientos adecuado. Se identifica equipamiento como escuelas, hospitales, bancos, gasolineras, mercados y centros comerciales en un radio menor a 2km, lo cual se considera óptimo para la habitabilidad de los usuarios. No se requieren obras de infraestructura adicionales, ya que el inmueble cuenta con servicio de agua potable, drenaje y energía eléctrica en funcionamiento, así como vialidades de acceso pavimentadas con guarniciones y banquetas en buen estado.

Se realizó un análisis de costos con apoyo de manual de costos paramétricos Varela edición 2018 y programa M2. Se obtienen costos pre-operativos de proyecto de código financiero del estado de México 2017.

Este análisis arroja un costo total de la remodelación y ampliación es de \$876,153.02, el cual incluye costos de construcción, costo de régimen de condominio y gastos de licencias. Esto representa un 26% del valor total del proyecto después de realizarse la intervención arquitectónica propuesta.

| | |
|--------------------------|-----------------|
| COSTO TOTAL DEL PROYECTO | \$ 876,153.02 |
| VALOR TOTAL DEL PROYECTO | \$ 3,330,384.33 |
| | 26% |

De acuerdo a avalúo realizado según el estado del inmueble y valor total del proyecto en régimen de condominio se identifica que el inmueble incrementa su valor un 52%:

| | |
|----------------------------------|-----------------------|
| VALOR DEL INMUEBLE ESTADO ACTUAL | \$2,185,500.00 |
| VALOR DEL INMUEBLE PROPUESTO | \$3,330,384.33 |



| | |
|------------------------|----------------|
| Calle y Número: | Av. Juarez 74 |
| Colonia: | México |
| Codigo Postal: | 57001 |
| Asentamiento: | Nezahualcoyotl |
| Estado: | México |

I.- ANTECEDENTES

| | |
|-----------------------------------|---|
| PERITO VALUADOR: | Arq. Rocío Elena Guerra Ferrusca |
| SOLICITANTE: | No Aplica |
| DOMICILIO: | No aplica |
| FECHA DEL AVALUO: | 25-mar-16 |
| INMUEBLE QUE SE VALUA: | Casa Habitación |
| REGIMEN DE PROPIEDAD: | Privada |
| NO. DE CTA. PREDIAL: | No proporcionado |
| NO. DE CTA. DEL AGUA: | No proporcionado |
| OBJETO DE AVALUO: | Conocer el valor comercial del inmueble |
| PROPOSITO DEL AVALUO: | Estimar el valor comercial |
| UBICACIÓN DEL PREDIO: | Calle Av. Juarez 74 Colonia México C.P. 57001 Del. Nezahualcoyotl Cuidad México |
| PROPIETARIO DEL INMUEBLE: | Judith León Luna |
| DOMICILIO DEL PROPIETARIO: | Av. Juarez # Colonia México, Nezahualcoyotl Estado de México |

II.- CARACTERISTICAS URBANAS.

| | |
|--|---|
| CLASIFICACION DE LA ZONA: | Habitacional Segundo Orden |
| USO DE SUELO: | H/3/30 |
| INDICE DE SATURACION: | 95% |
| POBLACION: | Semidensa |
| TIPO DE CONSTRUCCION DOMINANTE: | Casas habitación y edificios de departamentos. |
| CONTAMINACION AMBIENTAL: | Contaminación del aire y ruido por vehículos sobre vialidades principales |

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

A) Servicios Públicos: Red de distribución de agua potable con suministro a través de tomas domiciliarias; descargas de aguas residuales a la red de drenaje de la calle; suministro de energía eléctrica mediante cableado red aérea; postería de concreto; banquetas y guarniciones de concreto armado. Vialidad de concreto asfáltico con un ancho aproximado de 15m. Red telefónica aérea; señal de televisión por cable; sistema de transporte público (metro, camiones y metrobus).

B) Equipamiento urbano a 1km:

Mercado, parques, plazas cívicas, escuelas, iglesia, bancos, hospitales, centros deportivos, nomenclatura y señalización vial.

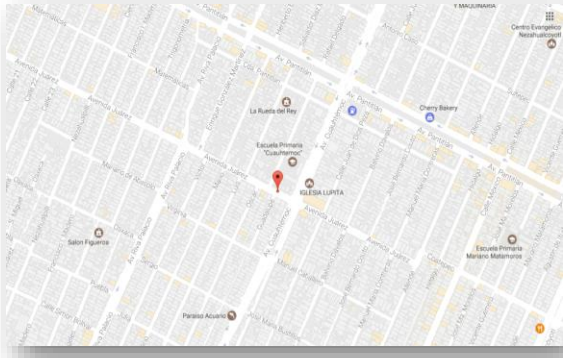
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:

| | |
|--------------------|---|
| Al Norte | A 300 m. Av. Pantitlan, vialidad primaria de alto flujo vehicular. |
| Al Sur | A 1000 m. Av. Texcoco, vialidad primaria de alto flujo vehicular. |
| Al Oriente | A 50 m. Av. Cuauhtemoc, vialidad primaria de alto flujo vehicular. |
| Al Poniente | A 200 m. Av. Riva Palacio, vialidad primaria de alto flujo vehicular. |

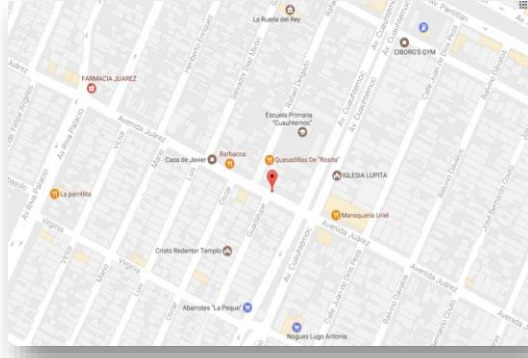
III. TERRENO

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES, LIMITOFES Y ORIENTACION:

Croquis de Macrolocalización



Croquis de Microlocalización



MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

Copia de Escritura No. 73,097 con fecha del 13 de Nov de 1996
Not. 114 Lic. María Teresa Rodríguez y Rodríguez

DEL TERRENO:

Ver imagen anexa colindancias.

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA:

INDIVISO:

| | |
|------|----|
| 200 | m2 |
| 235 | m2 |
| 100% | % |

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

Lote de terreno plano y configuración regular.

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

Zona habitacional con comercio en planta baja

DENSIDAD PERMITIDA:

1 Viv C/100.00 m2 de terreno.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

2.1 veces el área de terreno.

SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES:

Plan desarrollo urbano Nezahualcoyotl y Reglamento de construcción del D.F. No cuenta con servidumbres.

IV. DESCRIPCION GENERAL

USO ACTUAL:

Lote de terreno plano, de configuración regular, intermedio, sobre calle moda en el cual se desplanta una Casa habitación de dos niveles compuesta por 3 unidades rentables con la siguiente configuración arquitectónica.

Planta baja: Acceso peatonal y vehicular, cochera cubierta para dos autos, un baño completo, patio, unidad rentable 1, unidad rentable 2 (departamento) y escaleras de acceso a unidad rentable 3.

Planta alta: Unidad rentable 3 (departamento).

TIPO DE CONSTRUCCIONES:

Se identifican 3 tipos de construcción.

Tipo 1: Casa habitación

Edad Aproximad 40 años

Distribución arquitectónica: Sala-comedor, una recámara, cocina (actualmente utilizada como taller de carpintería) y un baño completo

Tipo 2: Departamento

Edad Aproximad 30 años

Distribución arquitectónica: Sala-comedor, cocina, un baño completo y dos recámaras.

Tipo 2: Departamento

Edad Aproximad 5 años

Distribución arquitectónica: Sala-comedor, cocina, un baño completo y dos recámaras.

CALIDAD Y CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES:

USO:

RANGO DE NIVEL:

CLASE:

NUMERO DE NIVELES:

EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION:

VIDA UTIL PROBABLE:

VIDA UTIL REMANENTE:

| Tipo 1 |
|--------------|
| Habitacional |
| 2 |
| 1 |
| 1 |
| 40 |
| 60 |
| 20 |

| Tipo 2 |
|--------------|
| Habitacional |
| 2 |
| 4 |
| 1 |
| 20 |
| 70 |
| 50 |

| Tipo 3 |
|--------------|
| Habitacional |
| 2 |
| 4 |
| 1 |
| 11 |
| 70 |
| 59 |

EDO. DE CONSERVACION:

Normal

CALIDAD DEL PROYECTO:

Funcional de acuerdo a su partida arquitectónica.

UNIDADES RENTABLES, O SUCEPTIBLES DE RENTARSE:

3

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

A) OBRA NEGRA O GRUESA:

| | |
|-------------|--|
| CIMIENTOS: | Por su ubicación y características arquitectónicas se supone zapatas corridas de mampostería con refuerzos de concreto armado. |
| ESTRUCTURA: | A base de muros de carga de tabique rojo recocido reforzados con dalas y castillos de concreto armado. |
| MUROS: | De tabique rojo recocido con dalas y castillos de concreto armado con aplicación de aplanado de mortero cemento-arena y pintura. |
| ENTREPISOS: | Losas de concreto armado de .12m de espesor que libra hasta 6m de claro. |
| TECHOS: | Losas de concreto armado de .12m de espesor que libra hasta 6m de claro. |
| AZOTEAS: | Se supone con impermeabilizante asfáltico. |
| BARDAS: | De tabique rojo recocido con dalas y castillos de concreto armado. |

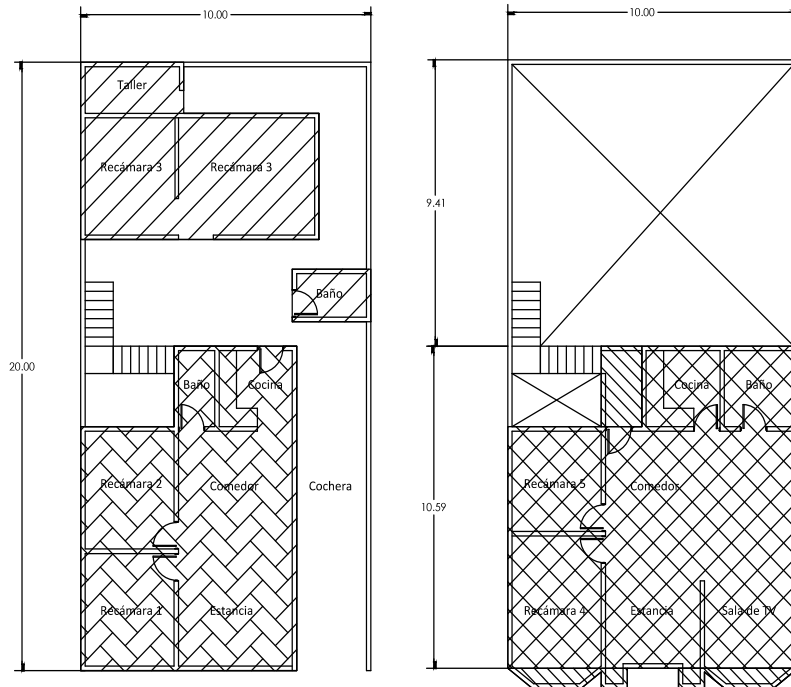
B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:





| | |
|----------------------------|---|
| APLANADOS: | Mezcla cemento-arena terminación rugosa con aplicación de pintura vinílica. |
| PLAFONES: | Mezcla cemento-arena terminación rugosa con aplicación de pintura vinílica. |
| LAMBRINES: | Loseta cerámica asentada con pegazulejos. |
| PISOS: | Loseta cerámica asentada con pegazulejos. |
| ZOCLOS: | Loseta cerámica asentada con pegazulejos. |
| ESCALERAS: | Rampa y escalones de concreto armado, material aparente. |
| PINTURA: | Vinílica |
| RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: | No tiene |
| CARPINTERÍA: | |
| PUERTAS: | Bastidor de madera con jambas |
| CLOSET: | Bastidor de madera con puertas corredizas. |
| LAMBRINES: | No tiene |
| PLAFONES: | No tiene |
| PISOS: | Piso laminado |

C) INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS:

| | |
|---|--|
| | De cobre de diferentes diametros con conexión al tinaco. |
| | De PVC de diferentes diametros con conexión al drenaje. |
| MUEBLES DE BAÑO: | Ceramicos de calidad media. |
| INSTALACIONES ELÉCTRICAS: | Se supone tubería tipo conduit de diferentes diametros. |
| PUERTAS Y VENTANERÍA: | De aluminio esmaltado. |
| METÁLICA: | Portón y rejas de herrería. |
| VIDRIERÍA: | Se supone de 6mm |
| CERRAJERÍA: | Nacional. |
| FACHADA: | Aplanado de mezcla cemento-arena terminación rugosa. |
| INSTALACIONES ESPECIALES: | No tiene. |
| ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: | Cisterna. |

PLANO DEL INMUEBLE



-  Tipo de construcción 1 44.72m²
-  Tipo de construcción 2 70.85m²
-  Tipo de construcción 3 93.68m²
-  Volados 7.21m²

VI: CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

La clasificación de las construcciones y los factores de eficiencia y demérito utilizados tienen como base el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria y de la Autorización de Sociedades y Registro de Peritos Valuadores de la Tesorería del Distrito Federal vigente a la fecha del avalúo.

La existencia física del bien valuado y sus características se constataron durante la visita de inspección realizada, sin embargo no se pudo acceder al inmueble, por lo tanto solo se corroborarán desde el exterior.

No se investigó la propiedad legal del bien valuado ni la posible existencia de gravámenes sobre el mismo.

El presente avalúo no podrá ser utilizado para otro propósito diferente al especificado en los antecedentes del mismo. Para la estimación del valor del bien en estudio se tomaron en cuenta los siguientes enfoques de valuación:

a) Enfoque de costos: Se basa en el principio económico de sustitución y establece que el valor de una propiedad es comparado al costo de adquisición de una nueva igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante al bien que se está analizando. Para los efectos de valuación de terrenos en este enfoque se toma como premisa básica que el terreno se encuentra baldío y listo para usar. Al ser la tierra un bien no reproducible, el valor se estimará mediante un análisis comparativo de mercado de terrenos que se localicen en la misma zona o en zona similar, que presenten en condiciones y características similares y que se encuentren en el mercado abierto o bien que haya sido concretada su venta en fecha reciente, aplicando en su caso los ajustes correspondientes para equipararlos al bien que se analiza. Para llevar a cabo la estimación de los valores de las construcciones (valores de reposición nuevos), se considera el diseño, tipo de uso, clasificación y calidad de la construcción, dimensiones, forma, altura, acondicionamiento para equipos e instalaciones especiales, etc. Al estimar los valores de los equipos, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias (valores de reposición nuevos), se considera el diseño, el tipo de uso, el modelo, su clasificación, la calidad de los materiales, sus dimensiones, la tecnología, etc. El valor de reposición neto de las construcciones y de los equipos, se estima al aplicarle depreciación debida a la pérdida de valor por el deterioro físico de la misma (edad y estado de conservación), por desgaste y es trofeo causado por el uso y la acción de los elementos, así como el probable daño en la integridad estructural.

b) Enfoque de ingresos: se basa en el principio económico de anticipación y considera valores con relación al valor presente de beneficios futuros derivados de la propiedad y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Al respecto se definen los siguientes conceptos:

Renta real: se entiende que es la que efectivamente esté produciendo el bien y se utilizará cuando el inmueble se encuentre arrendado y se cuente con copia del contrato de arrendamiento vigente a la fecha del avalúo, además de que ésta refleje las condiciones de mercado imperantes en la mencionada fecha.

Renta estimada: cuando no se satisfagan las condiciones para considerar la renta real, la estimación de la renta unitaria se hará a través de un análisis comparativo de mercado de inmuebles que se localicen en la misma zona o similar y que se encuentren en el mercado abierto o bien que ha sido concretado su arrendamiento en fecha reciente, aplicando en su caso los ajustes correspondientes para equiparar los al bien que se analiza.

Deducciones:

Son aquéllos rubros o partidas que es necesario de ducir a la renta bruta para obtener la renta neta que representa el ingreso disponible que puede producir el bien, entre el las se pueden citar las deducciones por vacíos, por contribuciones alerario local y/o federal, la participación de los trabajadores en las utilidades, el costo de los servicios, gastos por conservación y mantenimiento ,por la administración y por primas de seguros entre otros. Tasa de capitalización: es el nivel específico de ingresos futuros que se espera apartir de la renta neta y se basa entre otros en los siguientes factores: edad, vida probable, uso, estado de conservación, obsolescencia funcional, obsolescencia económica, calidad de las instalaciones, infraestructura de servicios con que cuenta el inmueble, zona de ubicación, etc.

c) Enfoque comparativo de mercado: este enfoque se base en el principio económico de sustitución y considera lo que un comprador bien informado estaría dispuesto a pagar a un vendedor igualmente bien informado por el bien que se valúa, en un mercado abierto, libre de presiones. Parala estimación de este valor se realiza un análisis comparativo de mercado de inmuebles que se localicen en la misma zona o similar y que se encuentren en el mercado abierto o bien que ha sido concretada su venta en fecha reciente, aplicando en su caso los ajustes correspondientes para equiparar los al bien que se analiza, proceso que se conoce como "homologación".

COMENTARIOS, SUPUESTOS, EXCLUSIONES Y CONDICIONES LIMITANTES DEL AVALUO:

Nota: En el enfoque comparativo de físico o de costos: -Se homologan los comparables que cuentan con construcción en el lote. Se aplica factor de .95 por posible negociación.

Nota: En el enfoque comparativo de mercado: - Se considera el inmueble sujeto del presente avalúo con una edad de 25 años, debido al estado de conservación de la mayor parte de la superficie. -Se

homologan los comparables por edad, considerando un factor de 1.00 en un rango de 5 años mayor o menor al sujeto, si sale del rango se afecta un 1% + o - según sea el caso. -Se

homologan los comparables por número de recámaras afectandolos un 5% por cada recámara más o menos. -Se

aplica el FIC factor de intensidad de construcción de acuerdo a manual de procedimientos técnicos. -Se

homologan los comparables por superficie, considerando un factor de 1.00 en un rango de 20% mayor o menor al sujeto, si sale del rango se afecta un 1% + o - según sea el caso. Se aplica factor de .95 por posible negociación. **Nota: En el**

enfoque comparativo de costos o rentas: -Se

considera el inmueble sujeto del presente avalúo con una edad de 25 años, debido al estado de conservación de la mayor parte de la superficie. -Se

homologan los comparables por edad, considerando un factor de 1.00 en un rango de 5 años mayor o menor al sujeto, si sale del rango se afecta un 1% + o - según sea el caso. -Se

homologan los comparables por número de recámaras afectandolos un 5% por cada recámara más o menos. -No se

aplica el FIC debido a que no se cuenta con información correspondiente a superficie de terreno en todas las muestras.

-Se homologan los comparables por superficie, considerando un factor de 1.00 en un rango de 20% mayor o menor al sujeto, si sale del rango se afecta un 1% + o - según sea el caso. Se aplica factor de .95 por posible negociación.

VII: INVESTIGACIÓN DE MERCADO

1.- TERRENO

| Comparable 1 | | |
|-------------------------|--------------------------|--|
| Superficie (m2): | 184 | Calle: Calle 33 |
| Precio : | \$ 1,300,000.00 | Colonia: Ampliación las Aguilas |
| Valor (m/2): | \$ 7,065.22 | Uso de suelo: Habitacional |
| Información: | Remax universum | Lote mod: 200 m2 |
| Observaciones: | Cuenta con construcción. | Slo/Slm 1 |
| | | Tel: 52073577 |

| Comparable 2 | | |
|-------------------------|------------------------|---|
| Superficie (m2): | 155 | Calle: Juarez #362 |
| Precio: | \$ 1,200,000.00 | Colonia: Ampliación José Vicente Villada |
| Valor m/2: | \$ 7,741.94 | Uso de suelo: Habitacional |
| Información: | Century 21 | Lote mod: 200 m2 |
| Observaciones: | Se vende como terreno. | Slo/Slm 1 |
| | | Tel: 5563894440 |

| Comparable 3 | | |
|-------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| Superficie (m2): | 144 | Calle: Prados de Roble #97 |
| Precio: | \$ 1,150,000.00 | Colonia: Agrícola Pantitlán |
| Valor m/2: | \$ 7,986.11 | Uso de suelo: Habitacional |
| Información: | Propiedades.com | Lote mod: 200 m2 |
| Observaciones: | Se vende como terreno | Slo/Slm |
| | | Tel: 5563913040 |

| Comparable 4 | | |
|-------------------------|--------------------------|---|
| Superficie (m2): | 153 | Calle: Benito Juarez |
| Precio: | \$ 1,200,000.00 | Colonia: Benito Juarez a la Aurora |
| Valor m/2: | \$ 7,843.14 | Uso de suelo: Habitacional |
| Información: | Rosa Villa | Lote mod: 200 m2 |
| Observaciones: | Cuenta con construcción. | Slo/Slm |
| | | Tel: 5510698310 |

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DE VALORES


| Ref. | Valor | | Factores de homologación | | | | | | | Valor |
|------|-------|----------|--------------------------|-------|-------|------------|---------|----------|------|--------------|
| | No. | Unitario | Zona | Ubic. | Forma | Superficie | F. Com. | F. Cons. | FR | Homologado |
| 1 | \$ | 7,065.22 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.90 | 0.86 | \$ 6,040.76 |
| 2 | \$ | 7,741.94 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 0.95 | \$ 7,354.84 |
| 3 | \$ | 7,986.11 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 0.95 | \$ 7,586.81 |
| 4 | \$ | 7,843.14 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.90 | 0.86 | \$ 6,705.88 |
| | | | | | | | | | | \$ 27,688.29 |


Nota: Debido a que los comparables 1 y 4 cuentan con construcciones se aplica factor de .90. Se aplica factor de .95 por posible negociación.


| | |
|--|-------------|
| Promedio: | \$ 6,922.07 |
| Valor unitario aplicado al suelo: | \$ 6,922.07 |


VII: INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Inmuebles en venta

| | | |
|---------------------|---|---|
| Comparable 1 | <p>Ubicación: Calle Ignacio Manuel Altamirano, Colonia México. Nezahualcoyotl. Estado de México.</p> <p>Sup. Construida: 290 m2 Sup. Terreno 250 m2</p> <p>Precio: \$2,100,000.00</p> <p>Valor/m2: \$7,241.38</p> <p>Edad: 40</p> <p>Vida útil probable: 35</p> <p>Informante: Grupo Altex Tel: 55359693</p> <p>Observaciones: Cuenta con 8 recámaras, 2 baños completos. No tiene lugar de estacionamiento.</p> <p>http://www.inmuebles24.com/propiedades/casa-sola-venta-ignacio-manuel-altamirano-51465292.html</p> |  |
|---------------------|---|---|

| | | |
|---------------------|--|---|
| Comparable 2 | <p>Ubicación: México Primera Sección. Nezahualcoyotl. Estado de México.</p> <p>Sup. Construida: 200 m2 Sup. Terreno 250 m2</p> <p>Precio: \$2,500,000.00</p> <p>Valor/m2: \$12,500.00</p> <p>Edad: 20</p> <p>Vida útil probable: 50</p> <p>Informante: Credicasa Inmobiliaria Tel: 75865026</p> <p>Observaciones: Cuenta con 5 recámaras, 3 baños y 6 lugares de estacionamiento.</p> <p>https://www.segundamano.mx/anuncios/estado-de-mexico/nehzahualcoyotl/venta-inmuebles/venta-de-casa-col-</p> |  |
|---------------------|--|---|

| | | |
|---------------------|--|--|
| Comparable 3 | <p>Ubicación: Prado de Ceibas, Colonia Prados de Aragón, Nezahualcoyotl. Estado de México.</p> <p>Sup. Construida: 270 m2 Sup. Terreno 155 m2</p> <p>Precio: \$2,100,000.00</p> <p>Valor/m2: \$7,777.78</p> <p>Edad: 13</p> <p>Vida útil probable: 57</p> <p>Informante: Visconti Inmobiliaria Tel: 5541512525</p> <p>Observaciones: Cuenta con 4 recámaras y 4 baños y 2 lugares de estacionamiento.</p> <p>http://casa.metroscubicos.com/MLM-578984562-nocnok-id-mx16-bo4808-hermosa-casa-en-venta-en-prados-de-</p> |  |
|---------------------|--|--|

| | | |
|---------------------|---|---|
| Comparable 4 | <p>Ubicación: Av. Nezahualcoyotl, Colonia Agua Azul, Nezahualcoyotl Estado de México.</p> <p>Sup. Construida: 273 m2 Sup. Terreno 151 m2</p> <p>Precio: \$3,100,000.00</p> <p>Valor/m2: \$11,355.31</p> <p>Edad: 17</p> <p>Vida útil probable: 53</p> <p>Informante: Metros cubicos Tel: 52603082</p> <p>Observaciones: Cuenta con 5 recámaras, 4 baños completos. Cuenta con cochera cubierta para dos autos.</p> <p>http://casa.metroscubicos.com/MLM-575828934-gran-oportunidad-de-adquirir-casa-confortable-iluminada-y-a-</p> |  |
|---------------------|---|---|


| | | |
|---------------------|--|---|
| Comparable 5 | <p>Ubicación: México Segunda Sección. Nezahualcoyotl. Estado de México.</p> <p>Sup. Construida: 190 m2 Sup. Terreno 200 m2</p> <p>Precio: \$1,850,000.00</p> <p>Valor/m2: \$9,736.84</p> <p>Edad: 30</p> <p>Vida útil probable: 45</p> <p>Informante: Michele Vazquez Tel: 5577138322</p> <p>Observaciones: Cuenta con 3 recámaras, 2.5 baños completos. Cuenta con cochera para dos autos.</p> <p>https://www.segundamano.mx/anuncios/estado-de-mexico/nehzahualcoyotl/venta-inmuebles/casa-en-</p> |  |
|---------------------|--|---|

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DE VALORES

| Ref. No. | Valor | Factores de homologación | | | | | | Valor |
|-------------|-------------|--------------------------|-----------|------|------|---------|------|-------------|
| | Unitario | Edad | Recámaras | Fic | Sup | F. Com. | FR | Homologado |
| 1 | \$7,241.38 | 1.05 | 0.85 | 0.99 | 1.08 | 0.95 | 0.91 | \$6,564.66 |
| 2 | \$12,500.00 | 1.00 | 1.00 | 0.78 | 1.00 | 0.95 | 0.74 | \$9,262.50 |
| 3 | \$7,777.78 | 0.98 | 1.05 | 1.16 | 1.00 | 0.95 | 1.13 | \$8,819.67 |
| 4 | \$11,355.31 | 1.00 | 1.00 | 1.18 | 1.00 | 0.95 | 1.12 | \$12,729.30 |
| 5 | \$9,736.84 | 1.00 | 1.10 | 0.86 | 1.00 | 0.95 | 0.90 | \$8,750.50 |
| | | | | | | | | \$46,126.63 |

Nota: Se aplica factor de .95 por posible negociación.

Promedio: \$9,225.33

Valor unitario vendible: \$9,300.00


VALOR COMPARATIVO DE MERCADO


| | Valor unitario | Superficie | Valor de mercado |
|-----------------|----------------|------------|------------------|
| Casa habitación | \$9,300.00 | 235 | \$2,185,500.00 |


Valor comparativo de mercado: \$2,185,500.00

INVESTIGACIÓN DE INMUEBLES EN RENTA

Inmuebles en renta:

| | | | | | | |
|---------------------|---|-------------|---|--|---------------------|------------|
| Comparable 1 | Ubicación: Bosques de Zambia, Bosques de Aragón. Nezahualcoyotl. Estado de México. | |  | | | |
| | Sup. Construida: | 145 m2 | | | Sup. Terreno | 168 m2 |
| | Precio: | \$11,000.00 | | | | |
| | Valor/m2: | \$75.86 | | | | |
| | Edad: | 30 | | | | |
| | Vida útil probable: | 40 | | | | |
| | Informante: | Century 21 | | | Tel: | 5552771888 |
| | Observaciones: Cuenta con 3 recámaras, 2 baños completos y un lugar de estacionamiento. http://www.inmuebles24.com/propiedades/bosques-de-aragon-casa-en-renta-52595787.html | | | | | |

| | | | | | | |
|---------------------|--|----------------|---|--|---------------------|------------|
| Comparable 2 | Ubicación: Valle de Aragón, Nezahualcoyotl. Estado de México. | |  | | | |
| | Sup. Construida: | 120 m2 | | | Sup. Terreno | 120 m2 |
| | Precio: | \$7,600.00 | | | | |
| | Valor/m2: | \$63.33 | | | | |
| | Edad: | 30 | | | | |
| | Vida útil probable: | 40 | | | | |
| | Informante: | Lucero Salcedo | | | Tel: | 5515108534 |
| | Observaciones: Cuenta con 3 recámaras, 1 baños y 2 lugares de estacionamiento. https://www.segundamano.mx/anuncios/estado-de-mexico/nezahualcoyotl/renta-inmuebles/valle-de-aragon-1a-sec- | | | | | |

| | | | | | | |
|---------------------|---|--------------|--|--|---------------------|----------|
| Comparable 3 | Ubicación: Bosques de AragónNezahualcoyotl. Estado de México. | |  | | | |
| | Sup. Construida: | 90 m2 | | | Sup. Terreno | 90 m2 |
| | Precio: | \$7,000.00 | | | | |
| | Valor/m2: | \$77.78 | | | | |
| | Edad: | 30 | | | | |
| | Vida útil probable: | 40 | | | | |
| | Informante: | Segunda mano | | | Tel: | 56399839 |
| | Observaciones: Cuenta con 3 recámaras y 2.5 baños y 2 lugares de estacionamiento. https://www.segundamano.mx/anuncios/estado-de-mexico/nezahualcoyotl/renta-inmuebles/casa-en-privada-bosques-de-oslo-912403647 | | | | | |


| | | | | | | |
|---------------------|---|------------------|---|--|---------------------|----------|
| Comparable 4 | Ubicación: Oriente 23, Colonia Reforma, Nezahualcoyotl Estado de México. | |  | | | |
| | Sup. Construida: | 240 m2 | | | Sup. Terreno | 120 m2 |
| | Precio: | \$11,500.00 | | | | |
| | Valor/m2: | \$47.92 | | | | |
| | Edad: | 30 | | | | |
| | Vida útil probable: | 40 | | | | |
| | Informante: | Remax Consulting | | | Tel: | 52642424 |
| | Observaciones: Cuenta con 3 recámaras, 2 baños completos y un lugar de estacionamiento. http://casa.metroscubicos.com/MLM-573917088-bonita-casa-3-recamaras-col-reforma-en-netzahualcoyotl- JM | | | | | |

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DE VALORES

| Ref. | Valor Unitario | Factores de homologación | | | | | | Valor Homologado |
|------|----------------|--------------------------|-----------|---------|------|---------|------|------------------|
| | | Edad | Recámaras | Calidad | Sup | F. Com. | F.R | |
| 1 | \$75.86 | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 0.96 | 0.95 | 1.00 | \$76.10 |
| 2 | \$63.33 | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 0.84 | 0.95 | 0.88 | \$55.59 |
| 3 | \$77.78 | 1.00 | 1.10 | 1.15 | 0.69 | 0.95 | 0.83 | \$64.49 |
| 4 | \$47.92 | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.05 | \$50.07 |
| | | | | | | | | \$246.27 |

Promedio: \$61.57
Valor m2 aplicable: \$61.57

VIII VALOR FISICO DIRECTO

a) Del terreno.

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Lote tipo o predominante: | 200 m ² |
| Valores de calle o de zona: | \$6,922.07 |
| Uso de suelo: | H/3/30 |
| Área de valor: | No aplica |

| Fracción | Superficie | Valor unitario | Coef. | Motivo del | Valor parcial |
|----------|------------|----------------|-------|------------|----------------|
| Terreno | 200.00 | \$6,922.07 | 1.00 | Fre | \$1,384,414.37 |
| Indiviso | | No aplica | | | |

| | |
|-----------------------------|--------|
| Fzo= | 1.00 |
| Fub= | 1.00 |
| Ffr= | 1.00 |
| Ffo= | 1.00 |
| Fsup= | 1.00 |
| Superficie lot moda: | 200.00 |
| Superficie lote en estudio: | 200.00 |
| Relación de lote moda: | 1.00 |
| Fre: | 1.00 |

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Sub- Total (a): | \$1,384,414.37 |
|------------------------|-----------------------|

b) De las construcciones.

Uso
Rango de nivel:
Clase:

| Tipo 1 |
|--------------|
| Habitacional |
| 2 |
| 1 |

| Tipo 2 |
|--------------|
| Habitacional |
| 2 |
| 4 |

| Tipo 3 |
|--------------|
| Habitacional |
| 2 |
| 4 |

| Tipo | Área (m2) | V.R.N. | Fed | Fco | V.N.R. | Valor parcial |
|-----------------|---------------|-------------|------|-----|-------------|-----------------------|
| Casa Habitación | 44.72 | \$ 1,961.02 | 0.50 | 1 | \$ 980.51 | \$ 43,848.41 |
| Departamento 1 | 70.85 | \$ 7,857.64 | 0.80 | 1 | \$ 6,286.11 | \$ 445,371.04 |
| Departamento 2 | 93.68 | \$ 7,857.64 | 0.89 | 1 | \$ 6,993.30 | \$ 655,132.31 |
| Total | 209.25 | | | | | \$1,144,351.75 |

Edad=
Vida útil probable=
Fed=

| Tipo 1 |
|--------|
| 40 |
| 60 |
| 20 |

| Tipo 2 |
|--------|
| 20 |
| 70 |
| 50 |

| Tipo 3 |
|--------|
| 11 |
| 70 |
| 59 |

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Sub- Total (b): | \$1,144,351.75 |
|------------------------|-----------------------|

c) De las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.

| | |
|------------------------|--------------------|
| Sub- Total (c): | \$57,217.59 |
|------------------------|--------------------|

Se consideran un 5% del valor de la construcción como moento correspondiente a instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complemetarias.

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| Valor Físico o directo: | \$2,585,983.71 |
|--------------------------------|-----------------------|

IX VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

| | | |
|-----------------------------------|----------------|--------------------|
| Renta bruta total mensual: | \$12,882.77 | |
| Importe de deducciones al: | 2017 | |
| Descripción: | | |
| Predial: | 1.90 % | \$244.77 |
| Vacios: | 5.56 % | \$715.77 |
| Conservación: | 6.15 % | \$792.29 |
| Administración: | 4.00 % | \$515.31 |
| I.S.R. : | 2.29 % | \$295.02 |
| Agua: | 0.25 % | \$32.21 |
| Seguros: | 1.50 % | \$193.24 |
| Suma: | 21.65 % | \$ 2,788.60 |

| | |
|---|---------------|
| Renta neta Mensual: | \$61.57 |
| Renta neta anual: | \$738.80 |
| Deducciones | \$159.92 |
| Renta neta | \$578.88 |
| Promedio oferta de ventas: | \$9,225.33 |
| Renta neta anual del mercado promedio: | \$ 121,130.01 |

Tasa de capitalización 6.27 %

Capitalizando la renta anual al
Tasa de capitalización aplicable al caso,
Resulta un índice de capitalización de:

\$1,930,399.67

X RESUMEN

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Valor físico directo: | \$2,585,983.71 |
| Valor de capitalización de rentas: | \$1,930,399.67 |
| Valor de mercado: | \$2,185,500.00 |

XI CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Se concluye con el valor obtenido mediante el Enfoque Comparativo de Mercado, ya que éste representa la cantidad que un comprador bien informado estaría dispuesto a pagar a un vendedor igualmente bien informado en un mercado libre de presiones.

XII CONCLUSIÓN

Valor comercial:

\$2,185,500

Tres millones trescientos setenta y un mil setescientos cincuenta Pesos 00/100 M.N.

XIII VALOR REFERIDO

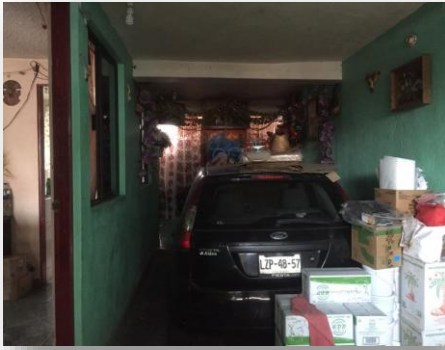
Para los efectos a que haya lugar el valor referido del inmueble al día:

No se solicito.

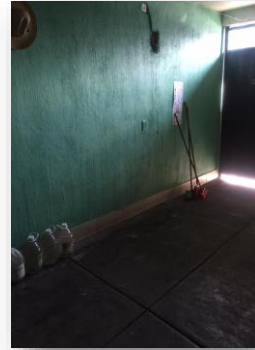


Arq. Rocio Elena Guerra Ferrusca

REPORTE FOTOGRAFICO



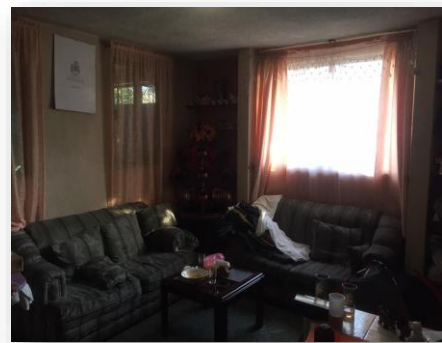
Cochera cubierta



Cochera cubierta



Comedor Construcción tipo 2



Estancia construcción tipo 2



Recámara Construcción tipo 2

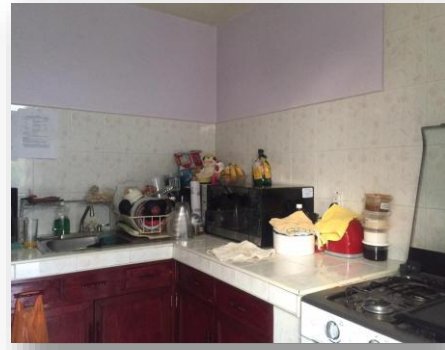


Baño Construcción tipo 2

REPORTE FOTOGRAFICO



Cocina Construcción tipo 3



Cocina Construcción tipo 3



Baño Construcción tipo 1



Baño construcción tipo 1



Construcción tipo 1



Construcción tipo 1

REPORTE FOTOGRAFICO



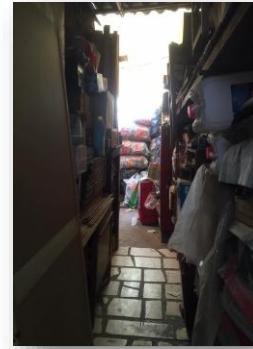
Construcción tipo 1



Construcción tipo 1



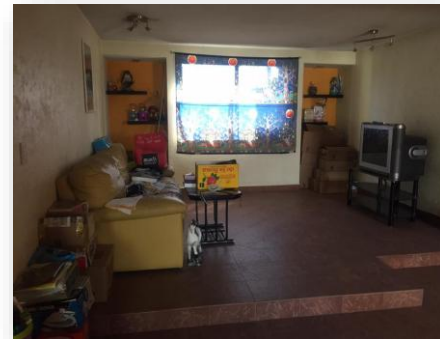
Construcción tipo 1



Construcción tipo 1



Escalera de acceso Construcción tipo 3



Estancia Construcción tipo 3

REPORTE FOTOGRAFICO



Estancia Construcción tipo 3



Alcoba Construcción tipo 3



Baño Construcción tipo 3



Baño Construcción tipo 3



Cocina Construcción tipo 3



Recámara Construcción tipo 3

Lista de referencias bibliográficas

Guerrero Martha (2013). “La familia mexicana ayer y hoy”. Universidad Internacional Maya Cancún. Recuperado de:

<http://www.monografias.com/trabajos6/fame/fame.shtml#ixzz4Wn967X38>

Anónimo (2014). “La familia como base de la sociedad”. Hábitat para la Humanidad México, A.C. Recuperado de:

<http://www.habitatmexico.org/la-familia-como-base-de-la-sociedad/>

Machicado Jorge (2013). “El Patrimonio Familiar”. Apuntes Jurídicos. Recuperado de:

<https://jorgemachicado.blogspot.mx/2013/01/pf.html>

Art. 4.382, Decreto Número 178, Periódico oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de México, 20 de diciembre de 2016. Recuperado de:

<http://www.libreriaisef.com.mx/actualizaciones/actualizaciones2017/agciviledomex/CAMBIOSCIVILEM20DIC16.pdf>

Art. 4.382, Código Civil del Estado de México, 29 de Abril de 2002. Recuperado de:

<http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/ESTADO%20DE%20MEXICO/Codigos/MEXC OD02.pdf>

Art. 4.384, Código Civil del Estado de México, 29 de Abril de 2002. Recuperado de:

<http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/ESTADO%20DE%20MEXICO/Codigos/MEXC OD02.pdf>

Art. 733, Código Civil Federal 24 de Diciembre de 2013.

Art. 4.386, Código Civil del Estado de México, 29 de Abril de 2002. Recuperado de:

<http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/ESTADO%20DE%20MEXICO/Codigos/MEXC OD02.pdf>

Art. 4.388, Código Civil del Estado de México, 29 de Abril de 2002. Recuperado de:

<http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/ESTADO%20DE%20MEXICO/Codigos/MEXC OD02.pdf>

Art. 4.392, Código Civil del Estado de México, 29 de Abril de 2002. Recuperado de:

<http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/ESTADO%20DE%20MEXICO/Codigos/MEXC OD02.pdf>

Art. 4.393, Código Civil del Estado de México, 29 de Abril de 2002. Recuperado de:

<http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/ESTADO%20DE%20MEXICO/Codigos/MEXC OD02.pdf>

Herrera, Joaquín (2014) “El Patrimonio”. Biblioteca Jurídica virtual UNAM. Recuperado de:

<https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/rev-mexicana-derecho/article/view/14135/12624>

Art. 27, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 31 de enero de 1917.

Art. 830, Código Civil para el Distrito Federal, 26 de Mayo de 1928.

Art. 3, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, 16 de enero de 2003.

Art. 4, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, 16 de enero de 2003.

Art. 8, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, 16 de enero de 2003.

Anónimo (2017). "Historia de la Valuación". SCRIBD. Recuperado de:

<https://es.scribd.com/document/332108383/1-Historia-de-La-Valuacion>

Capítulo V, Reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda, SHF, 27 de Septiembre 2004, p110. Recuperado de:

http://www.viasc.com/downloads/reglamentacion_shf.pdf

Anónimo (2017). "El mercado inmobiliario en México". Briq.mx. Recuperado de:

<https://www.briq.mx/articulo/el-mercado-inmobiliario-en-mexico>

OCDE, (2015). "Valle de México, México". Recuperado de:

<https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/56213/valle-de-mexico-OCDE.pdf>

Martínez, Constanza, (2013). "Nuevas estimaciones de la ONU para la población mundial en 2100". Plataforma Urbana, 1 de Julio de 2013. Recuperado de:

<http://www.plataformaurbana.cl/archive/2013/07/01/nuevas-estimaciones-de-la-onu-para-la-poblacion-mundial-en-2100/>

Gutiérrez, Pedro, (2015). "Nezahualcóyotl". Enciclopedia de los Municipios y Delegaciones de México. Recuperado de:

<http://www.inafed.gob.mx/work/enciclopedia/EMM15mexico/municipios/15058a.html>



| | |
|------------------------|----------------|
| Calle y Número: | Av. Juarez 74 |
| Colonia: | México |
| Codigo Postal: | 57001 |
| Asentamiento: | Nezahualcoyotl |
| Estado: | México |

I.- ANTECEDENTES

| | |
|-----------------------------------|---|
| PERITO VALUADOR: | Arq. Rocío Elena Guerra Ferrusca |
| SOLICITANTE: | No Aplica |
| DOMICILIO: | No aplica |
| FECHA DEL AVALUO: | 25-mar-16 |
| INMUEBLE QUE SE VALUA: | Casa Habitación |
| REGIMEN DE PROPIEDAD: | Privada |
| NO. DE CTA. PREDIAL: | No proporcionado |
| NO. DE CTA. DEL AGUA: | No proporcionado |
| OBJETO DE AVALUO: | Conocer el valor comercial del inmueble |
| PROPOSITO DEL AVALUO: | Estimar el valor comercial |
| UBICACIÓN DEL PREDIO: | Calle Av. Juárez 74 Colonia México C.P. 57001 Del. Nezahualcoyotl Cuidad México |
| PROPIETARIO DEL INMUEBLE: | Judith León Luna |
| DOMICILIO DEL PROPIETARIO: | Av. Juárez # Colonia México, Nezahualcoyotl Estado de México |

II.- CARACTERISTICAS URBANAS.

| | |
|--|---|
| CLASIFICACION DE LA ZONA: | Habitacional Segundo Orden |
| USO DE SUELO: | H/3/30 |
| INDICE DE SATURACION: | 95% |
| POBLACION: | Semidensa |
| TIPO DE CONSTRUCCION DOMINANTE: | Casas habitación y edificios de departamentos. |
| CONTAMINACION AMBIENTAL: | Contaminación del aire y ruido por vehículos sobre vialidades principales |

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

A) Servicios Públicos: Red de distribución de agua potable con suministro a través de tomas domiciliarias; descargas de aguas residuales a la red de drenaje de la calle; suministro de energía eléctrica mediante cableado red aérea; postería de concreto; banquetas y guarniciones de concreto armado. Vialidad de concreto asfáltico con un ancho aproximado de 15m. Red telefónica aérea; señal de televisión por cable; sistema de transporte público (metro, camiones y metrobus).

B) Equipamiento urbano a 1km:

Mercado, parques, plazas cívicas, escuelas, iglesia, bancos, hospitales, centros deportivos, nomenclatura y señalización vial.

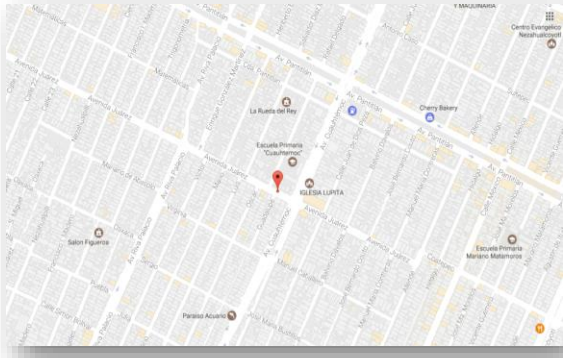
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:

| | |
|--------------------|---|
| Al Norte | A 300 m. Av. Pantitlan, vialidad primaria de alto flujo vehicular. |
| Al Sur | A 1000 m. Av. Texcoco, vialidad primaria de alto flujo vehicular. |
| Al Oriente | A 50 m. Av. Cuauhtemoc, vialidad primaria de alto flujo vehicular. |
| Al Poniente | A 200 m. Av. Riva Palacio, vialidad primaria de alto flujo vehicular. |

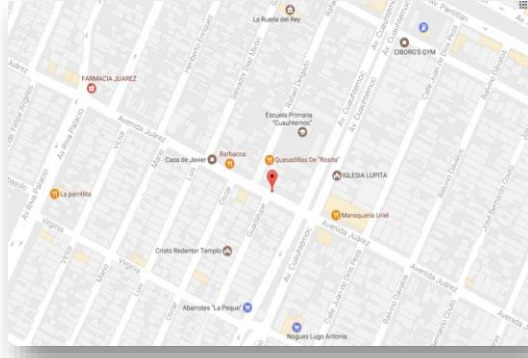
III. TERRENO

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES, LIMITOFES Y ORIENTACION:

Croquis de Macrolocalización



Croquis de Microlocalización



MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

Copia de Escritura No. 73,097 con fecha del 13 de Nov de 1996
Not. 114 Lic. María Teresa Rodríguez y Rodríguez

DEL TERRENO:

Ver imagen anexa colindancias.

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA:

INDIVISO:

| | |
|------|----|
| 200 | m2 |
| 235 | m2 |
| 100% | % |

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

Lote de terreno plano y configuración regular.

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

Zona habitacional con comercio en planta baja

DENSIDAD PERMITIDA:

1 Viv C/100.00 m2 de terreno.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

2.1 veces el área de terreno.

SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES:

Plan desarrollo urbano Nezahualcoyotl y Reglamento
de construcción del D.F. No cuenta con servidumbres.

IV. DESCRIPCION GENERAL

USO ACTUAL:

Lote de terreno plano, de configuración regular, intermedio, sobre calle moda en el cual se desplanta una Casa habitación de dos niveles compuesta por 3 unidades rentables con la siguiente configuración arquitectónica.

Planta baja: Acceso peatonal y vehicular, cochera cubierta para dos autos, un baño completo, patio, unidad rentable 1, unidad rentable 2 (departamento) y escaleras de acceso a unidad rentable 3.

Planta alta: Unidad rentable 3 (departamento).

TIPO DE CONSTRUCCIONES:

Se identifican 3 tipos de construcción.

Tipo 1: Casa habitación

Edad Aproximad 40 años

Distribución arquitectónica: Sala-comedor, una recámara, cocina (actualmente utilizada como taller de carpintería) y un baño completo

Tipo 2: Departamento

Edad Aproximad 30 años

Distribución arquitectónica: Sala-comedor, cocina, un baño completo y dos recámaras.

Tipo 2: Departamento

Edad Aproximad 5 años

Distribución arquitectónica: Sala-comedor, cocina, un baño completo y dos recámaras.

CALIDAD Y CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES:

USO:

RANGO DE NIVEL:

CLASE:

NUMERO DE NIVELES:

EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION:

VIDA UTIL PROBABLE:

VIDA UTIL REMANENTE:

| Tipo 1 | Tipo 2 | Tipo 3 |
|--------------|--------------|--------------|
| Habitacional | Habitacional | Habitacional |
| 2 | 2 | 2 |
| 1 | 4 | 4 |
| 1 | 1 | 1 |
| 40 | 20 | 11 |
| 60 | 70 | 70 |
| 20 | 50 | 59 |

EDO. DE CONSERVACION:

Normal

CALIDAD DEL PROYECTO:

Funcional de acuerdo a su partida arquitectónica.

UNIDADES RENTABLES, O SUCEPTIBLES DE RENTARSE:

3

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

A) OBRA NEGRA O GRUESA:

| | |
|-------------|--|
| CIMIENTOS: | Por su ubicación y características arquitectónicas se supone zapatas corridas de mampostería con refuerzos de concreto armado. |
| ESTRUCTURA: | A base de muros de carga de tabique rojo recocido reforzados con dalas y castillos de concreto armado. |
| MUROS: | De tabique rojo recocido con dalas y castillos de concreto armado con aplicación de aplanado de mortero cemento-arena y pintura. |
| ENTREPISOS: | Losas de concreto armado de .12m de espesor que libra hasta 6m de claro. |
| TECHOS: | Losas de concreto armado de .12m de espesor que libra hasta 6m de claro. |
| AZOTEAS: | Se supone con impermeabilizante asfáltico. |
| BARDAS: | De tabique rojo recocido con dalas y castillos de concreto armado. |

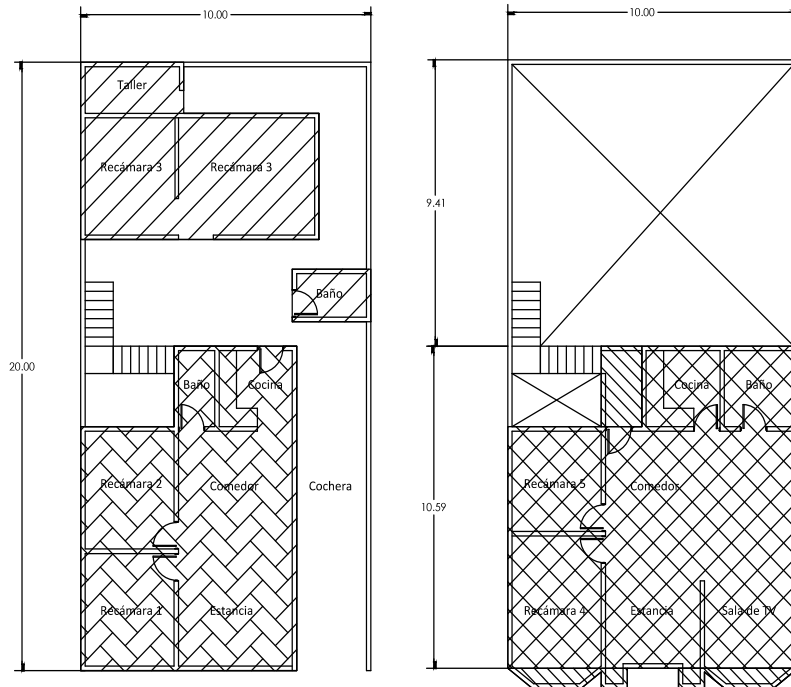
B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:





| | |
|----------------------------|---|
| APLANADOS: | Mezcla cemento-arena terminación rugosa con aplicación de pintura vinílica. |
| PLAFONES: | Mezcla cemento-arena terminación rugosa con aplicación de pintura vinílica. |
| LAMBRINES: | Loseta cerámica asentada con pegazulejos. |
| PISOS: | Loseta cerámica asentada con pegazulejos. |
| ZOCLOS: | Loseta cerámica asentada con pegazulejos. |
| ESCALERAS: | Rampa y escalones de concreto armado, material aparente. |
| PINTURA: | Vinílica |
| RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: | No tiene |
| CARPINTERÍA: | |
| PUERTAS: | Bastidor de madera con jambas |
| CLOSET: | Bastidor de madera con puertas corredizas. |
| LAMBRINES: | No tiene |
| PLAFONES: | No tiene |
| PISOS: | Piso laminado |

C) INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS:

| | |
|---|--|
| | De cobre de diferentes diametros con conexión al tinaco. |
| | De PVC de diferentes diametros con conexión al drenaje. |
| MUEBLES DE BAÑO: | Ceramicos de calidad media. |
| INSTALACIONES ELÉCTRICAS: | Se supone tubería tipo conduit de diferentes diametros. |
| PUERTAS Y VENTANERÍA: | De aluminio esmaltado. |
| METÁLICA: | Portón y rejas de herrería. |
| VIDRIERÍA: | Se supone de 6mm |
| CERRAJERÍA: | Nacional. |
| FACHADA: | Aplanado de mezcla cemento-arena terminación rugosa. |
| INSTALACIONES ESPECIALES: | No tiene. |
| ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: | Cisterna. |

PLANO DEL INMUEBLE



-  Tipo de construcción 1 44.72m²
-  Tipo de construcción 2 70.85m²
-  Tipo de construcción 3 93.68m²
-  Volados 7.21m²

VI: CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

La clasificación de las construcciones y los factores de eficiencia y demérito utilizados tienen como base el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria y de la Autorización de Sociedades y Registro de Peritos Valuadores de la Tesorería del Distrito Federal vigente a la fecha del avalúo.

La existencia física del bien valuado y sus características se constataron durante la visita de inspección realizada, sin embargo no se pudo acceder al inmueble, por lo tanto solo se corroborarán desde el exterior.

No se investigó la propiedad legal del bien valuado ni la posible existencia de gravámenes sobre el mismo.

El presente avalúo no podrá ser utilizado para otro propósito diferente al especificado en los antecedentes del mismo. Para la estimación del valor del bien en estudio se tomaron en cuenta los siguientes enfoques de valuación:

a) Enfoque de costos: Se basa en el principio económico de sustitución y establece que el valor de una propiedad es comparado al costo de adquisición de una nueva igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante al bien que se está analizando. Para los efectos de valuación de terrenos en este enfoque se toma como premisa básica que el terreno se encuentra baldío y listo para usar. Al ser la tierra un bien no reproducible, el valor se estimará mediante un análisis comparativo de mercado de terrenos que se localicen en la misma zona o en zona similar, que presenten en condiciones y características similares y que se encuentren en el mercado abierto o bien que haya sido concretada su venta en fecha reciente, aplicando en su caso los ajustes correspondientes para equiparlos al bien que se analiza. Para llevar a cabo la estimación de los valores de las construcciones (valores de reposición nuevos), se considera el diseño, tipo de uso, clasificación y calidad de la construcción, dimensiones, forma, altura, acondicionamiento para equipos e instalaciones especiales, etc. Al estimar los valores de los equipos, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias (valores de reposición nuevos), se considera el diseño, el tipo de uso, el modelo, su clasificación, la calidad de los materiales, sus dimensiones, la tecnología, etc. El valor de reposición neto de las construcciones y de los equipos, se estima al aplicarle la depreciación debida a la pérdida de valor por el deterioro físico de la misma (edad y estado de conservación), por desgaste y es tropeo causado por el uso y la acción de los elementos, así como el probable daño en la integridad estructural.

b) Enfoque de ingresos: se basa en el principio económico de anticipación y considera valores con relación al valor presente de beneficios futuros derivados de la propiedad y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Al respecto se definen los siguientes conceptos:

Renta real: se entiende que es la que efectivamente esté produciendo el bien y se utilizará cuando el inmueble se encuentre arrendado y se cuente con copia del contrato de arrendamiento vigente a la fecha del avalúo, además de que ésta refleje las condiciones de mercado imperantes en la mencionada fecha.

Renta estimada: cuando no se satisfagan las condiciones para considerar la renta real, la estimación de la renta unitaria se hará a través de un análisis comparativo de mercado de inmuebles que se localicen en la misma zona o similar y que se encuentren en el mercado abierto o bien que ha sido concretado su arrendamiento en fecha reciente, aplicando en su caso los ajustes correspondientes para equiparar los al bien que se analiza.

Deducciones:

Son aquéllos rubros o partidas que es necesario de ducir a la renta bruta para obtener la renta neta que representa el ingreso disponible que puede producir el bien, entre el las se pueden citar las deducciones por vacíos, por contribuciones alerario local y/o federal, la participación de los trabajadores en las utilidades, el costo de los servicios, gastos por conservación y mantenimiento ,por la administración y por primas de seguros entre otros. Tasa de capitalización: es el nivel específico de ingresos futuros que se espera apartir de la renta neta y se basa entre otros en los siguientes factores: edad, vida probable, uso, estado de conservación, obsolescencia funcional, obsolescencia económica, calidad de las instalaciones, infraestructura de servicios con que cuenta el inmueble, zona de ubicación, etc.

c) Enfoque comparativo de mercado: este enfoque se base en el principio económico de sustitución y considera lo que un comprador bien informado estaría dispuesto a pagar a un vendedor igualmente bien informado por el bien que se valúa, en un mercado abierto, libre de presiones. Parala estimación de este valor se realiza un análisis comparativo de mercado de inmuebles que se localicen en la misma zona o similar y que se encuentren en el mercado abierto o bien que ha sido concretada su venta en fecha reciente, aplicando en su caso los ajustes correspondientes para equiparar los al bien que se analiza, proceso que se conoce como "homologación".

COMENTARIOS, SUPUESTOS, EXCLUSIONES Y CONDICIONES LIMITANTES DEL AVALUO:

Nota: En el enfoque comparativo de físico o de costos: -Se homologan los comparables que cuentan con construcción en el lote. Se aplica factor de .95 por posible negociación.

Nota: En el enfoque comparativo de mercado: - Se considera el inmueble sujeto del presente avalúo con una edad de 25 años, debido al estado de conservación de la mayor parte de la superficie. -Se

homologan los comparables por edad, considerando un factor de 1.00 en un rango de 5 años mayor o menor al sujeto, si sale del rango se afecta un 1% + o - según sea el caso. -Se

homologan los comparables por número de recámaras afectandolos un 5% por cada recámara más o menos. -Se

aplica el FIC factor de intensidad de construcción de acuerdo a manual de procedimientos técnicos. -Se

homologan los comparables por superficie, considerando un factor de 1.00 en un rango de 20% mayor o menor al sujeto, si sale del rango se afecta un 1% + o - según sea el caso. Se aplica factor de .95 por posible negociación. **Nota: En el**

enfoque comparativo de costos o rentas: -Se

considera el inmueble sujeto del presente avalúo con una edad de 25 años, debido al estado de conservación de la mayor parte de la superficie. -Se

homologan los comparables por edad, considerando un factor de 1.00 en un rango de 5 años mayor o menor al sujeto, si sale del rango se afecta un 1% + o - según sea el caso. -Se

homologan los comparables por número de recámaras afectandolos un 5% por cada recámara más o menos. -No se

aplica el FIC debido a que no se cuenta con información correspondiente a superficie de terreno en todas las muestras.

-Se homologan los comparables por superficie, considerando un factor de 1.00 en un rango de 20% mayor o menor al sujeto, si sale del rango se afecta un 1% + o - según sea el caso. Se aplica factor de .95 por posible negociación.

VII: INVESTIGACIÓN DE MERCADO

1.- TERRENO

| Comparable 1 | | |
|-------------------------|--------------------------|--|
| Superficie (m2): | 184 | Calle: Calle 33 |
| Precio : | \$ 1,300,000.00 | Colonia: Ampliación las Aguilas |
| Valor (m/2): | \$ 7,065.22 | Uso de suelo: Habitacional |
| Información: | Remax universum | Lote mod: 200 m2 |
| Observaciones: | Cuenta con construcción. | Slo/Slm 1 |
| | | Tel: 52073577 |

| Comparable 2 | | |
|-------------------------|------------------------|---|
| Superficie (m2): | 155 | Calle: Juarez #362 |
| Precio: | \$ 1,200,000.00 | Colonia: Ampliación José Vicente Villada |
| Valor m/2: | \$ 7,741.94 | Uso de suelo: Habitacional |
| Información: | Century 21 | Lote mod: 200 m2 |
| Observaciones: | Se vende como terreno. | Slo/Slm 1 |
| | | Tel: 5563894440 |

| Comparable 3 | | |
|-------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| Superficie (m2): | 144 | Calle: Prados de Roble #97 |
| Precio: | \$ 1,150,000.00 | Colonia: Agrícola Pantitlán |
| Valor m/2: | \$ 7,986.11 | Uso de suelo: Habitacional |
| Información: | Propiedades.com | Lote mod: 200 m2 |
| Observaciones: | Se vende como terreno | Slo/Slm |
| | | Tel: 5563913040 |

| Comparable 4 | | |
|-------------------------|--------------------------|---|
| Superficie (m2): | 153 | Calle: Benito Juarez |
| Precio: | \$ 1,200,000.00 | Colonia: Benito Juarez a la Aurora |
| Valor m/2: | \$ 7,843.14 | Uso de suelo: Habitacional |
| Información: | Rosa Villa | Lote mod: 200 m2 |
| Observaciones: | Cuenta con construcción. | Slo/Slm |
| | | Tel: 5510698310 |

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DE VALORES


| Ref. | Valor | Factores de homologación | | | | | | | Valor | |
|------|-------------|--------------------------|----------|------|-------|-------|------------|---------|-------|--------------|
| | | No. | Unitario | Zona | Ubic. | Forma | Superficie | F. Com. | | F. Cons. |
| 1 | \$ 7,065.22 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.90 | 0.86 | \$ 6,040.76 |
| 2 | \$ 7,741.94 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 0.95 | \$ 7,354.84 |
| 3 | \$ 7,986.11 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 0.95 | \$ 7,586.81 |
| 4 | \$ 7,843.14 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.90 | 0.86 | \$ 6,705.88 |
| | | | | | | | | | | \$ 27,688.29 |


Nota: Debido a que los comparables 1 y 4 cuentan con construcciones se aplica factor de .90. Se aplica factor de .95 por posible negociación.


| | |
|--|-------------|
| Promedio: | \$ 6,922.07 |
| Valor unitario aplicado al suelo: | \$ 6,922.07 |


VII: INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Inmuebles en venta

| | | |
|---------------------|---|---|
| Comparable 1 | <p>Ubicación: Calle Ignacio Manuel Altamirano, Colonia México. Nezahualcoyotl. Estado de México.</p> <p>Sup. Construida: 290 m2 Sup. Terreno 250 m2</p> <p>Precio: \$2,100,000.00</p> <p>Valor/m2: \$7,241.38</p> <p>Edad: 40</p> <p>Vida útil probable: 35</p> <p>Informante: Grupo Altex Tel: 55359693</p> <p>Observaciones: Cuenta con 8 recámaras, 2 baños completos. No tiene lugar de estacionamiento.</p> <p>http://www.inmuebles24.com/propiedades/casa-sola-venta-ignacio-manuel-altamirano-51465292.html</p> |  |
|---------------------|---|---|

| | | |
|---------------------|--|---|
| Comparable 2 | <p>Ubicación: México Primera Sección. Nezahualcoyotl. Estado de México.</p> <p>Sup. Construida: 200 m2 Sup. Terreno 250 m2</p> <p>Precio: \$2,500,000.00</p> <p>Valor/m2: \$12,500.00</p> <p>Edad: 20</p> <p>Vida útil probable: 50</p> <p>Informante: Credicasa Inmobiliaria Tel: 75865026</p> <p>Observaciones: Cuenta con 5 recámaras, 3 baños y 6 lugares de estacionamiento.</p> <p>https://www.segundamano.mx/anuncios/estado-de-mexico/nehzahualcoyotl/venta-inmuebles/venta-de-casa-col-</p> |  |
|---------------------|--|---|

| | | |
|---------------------|--|--|
| Comparable 3 | <p>Ubicación: Prado de Ceibas, Colonia Prados de Aragón, Nezahualcoyotl. Estado de México.</p> <p>Sup. Construida: 270 m2 Sup. Terreno 155 m2</p> <p>Precio: \$2,100,000.00</p> <p>Valor/m2: \$7,777.78</p> <p>Edad: 13</p> <p>Vida útil probable: 57</p> <p>Informante: Visconti Inmobiliaria Tel: 5541512525</p> <p>Observaciones: Cuenta con 4 recámaras y 4 baños y 2 lugares de estacionamiento.</p> <p>http://casa.metroscubicos.com/MLM-578984562-nocnok-id-mx16-bo4808-hermosa-casa-en-venta-en-prados-de-</p> |  |
|---------------------|--|--|

| | | |
|---------------------|---|---|
| Comparable 4 | <p>Ubicación: Av. Nezahualcoyotl, Colonia Agua Azul, Nezahualcoyotl Estado de México.</p> <p>Sup. Construida: 273 m2 Sup. Terreno 151 m2</p> <p>Precio: \$3,100,000.00</p> <p>Valor/m2: \$11,355.31</p> <p>Edad: 17</p> <p>Vida útil probable: 53</p> <p>Informante: Metros cubicos Tel: 52603082</p> <p>Observaciones: Cuenta con 5 recámaras, 4 baños completos. Cuenta con cochera cubierta para dos autos.</p> <p>http://casa.metroscubicos.com/MLM-575828934-gran-oportunidad-de-adquirir-casa-confortable-iluminada-y-a-</p> |  |
|---------------------|---|---|


| | | |
|---------------------|--|---|
| Comparable 5 | <p>Ubicación: México Segunda Sección. Nezahualcoyotl. Estado de México.</p> <p>Sup. Construida: 190 m2 Sup. Terreno 200 m2</p> <p>Precio: \$1,850,000.00</p> <p>Valor/m2: \$9,736.84</p> <p>Edad: 30</p> <p>Vida útil probable: 45</p> <p>Informante: Michele Vazquez Tel: 5577138322</p> <p>Observaciones: Cuenta con 3 recámaras, 2.5 baños completos. Cuenta con cochera para dos autos.</p> <p>https://www.segundamano.mx/anuncios/estado-de-mexico/nehzahualcoyotl/venta-inmuebles/casa-en-</p> |  |
|---------------------|--|---|

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DE VALORES

| Ref. No. | Valor | Factores de homologación | | | | | | Valor |
|-------------|-------------|--------------------------|-----------|------|------|---------|------|-------------|
| | Unitario | Edad | Recámaras | Fic | Sup | F. Com. | FR | Homologado |
| 1 | \$7,241.38 | 1.05 | 0.85 | 0.99 | 1.08 | 0.95 | 0.91 | \$6,564.66 |
| 2 | \$12,500.00 | 1.00 | 1.00 | 0.78 | 1.00 | 0.95 | 0.74 | \$9,262.50 |
| 3 | \$7,777.78 | 0.98 | 1.05 | 1.16 | 1.00 | 0.95 | 1.13 | \$8,819.67 |
| 4 | \$11,355.31 | 1.00 | 1.00 | 1.18 | 1.00 | 0.95 | 1.12 | \$12,729.30 |
| 5 | \$9,736.84 | 1.00 | 1.10 | 0.86 | 1.00 | 0.95 | 0.90 | \$8,750.50 |
| | | | | | | | | \$46,126.63 |

Nota: Se aplica factor de .95 por posible negociación.

Promedio: \$9,225.33

Valor unitario vendible: \$9,300.00


VALOR COMPARATIVO DE MERCADO


| | Valor unitario | Superficie | Valor de mercado |
|-----------------|----------------|------------|------------------|
| Casa habitación | \$9,300.00 | 235 | \$2,185,500.00 |


Valor comparativo de mercado: \$2,185,500.00

INVESTIGACIÓN DE INMUEBLES EN RENTA

Inmuebles en renta:

| | | | | | |
|---|--|-------------|---|---------------------|------------|
| Comparable 1 | Ubicación: Bosques de Zambia, Bosques de Aragón. Nezahualcoyotl. Estado de México. | |  | | |
| | Sup. Construida: | 145 m2 | | Sup. Terreno | 168 m2 |
| | Precio: | \$11,000.00 | | | |
| | Valor/m2: | \$75.86 | | | |
| | Edad: | 30 | | | |
| | Vida útil probable: | 40 | | | |
| | Informante: | Century 21 | | Tel: | 5552771888 |
| | Observaciones: Cuenta con 3 recámaras, 2 baños completos y un lugar de estacionamiento. | | | | |
| http://www.inmuebles24.com/propiedades/bosques-de-aragon-casa-en-renta-52595787.html | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|----------------|---|---------------------|------------|
| Comparable 2 | Ubicación: Valle de Aragón, Nezahualcoyotl. Estado de México. | |  | | |
| | Sup. Construida: | 120 m2 | | Sup. Terreno | 120 m2 |
| | Precio: | \$7,600.00 | | | |
| | Valor/m2: | \$63.33 | | | |
| | Edad: | 30 | | | |
| | Vida útil probable: | 40 | | | |
| | Informante: | Lucero Salcedo | | Tel: | 5515108534 |
| | Observaciones: Cuenta con 3 recámaras, 1 baños y 2 lugares de estacionamiento. | | | | |
| https://www.segundamano.mx/anuncios/estado-de-mexico/nezahualcoyotl/renta-inmuebles/valle-de-aragon-1a-sec | | | | | |

| | | | | | |
|---|--|--------------|--|---------------------|----------|
| Comparable 3 | Ubicación: Bosques de AragónNezahualcoyotl. Estado de México. | |  | | |
| | Sup. Construida: | 90 m2 | | Sup. Terreno | 90 m2 |
| | Precio: | \$7,000.00 | | | |
| | Valor/m2: | \$77.78 | | | |
| | Edad: | 30 | | | |
| | Vida útil probable: | 40 | | | |
| | Informante: | Segunda mano | | Tel: | 56399839 |
| | Observaciones: Cuenta con 3 recámaras y 2.5 baños y 2 lugares de estacionamiento. | | | | |
| https://www.segundamano.mx/anuncios/estado-de-mexico/nezahualcoyotl/renta-inmuebles/casa-en-privada-bosques-de-oslo-912403647 | | | | | |


| | | | | | |
|---|--|------------------|---|---------------------|----------|
| Comparable 4 | Ubicación: Oriente 23, Colonia Reforma, Nezahualcoyotl Estado de México. | |  | | |
| | Sup. Construida: | 240 m2 | | Sup. Terreno | 120 m2 |
| | Precio: | \$11,500.00 | | | |
| | Valor/m2: | \$47.92 | | | |
| | Edad: | 30 | | | |
| | Vida útil probable: | 40 | | | |
| | Informante: | Remax Consulting | | Tel: | 52642424 |
| | Observaciones: Cuenta con 3 recámaras, 2 baños completos y un lugar de estacionamiento. | | | | |
| http://casa.metroscubicos.com/MLM-573917088-bonita-casa-3-recamaras-col-reforma-en-netzahualcoyotl- JM | | | | | |

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DE VALORES

| Ref. | Valor Unitario | Factores de homologación | | | | | | Valor Homologado |
|------|----------------|--------------------------|-----------|---------|------|---------|------|------------------|
| | | Edad | Recámaras | Calidad | Sup | F. Com. | F.R | |
| 1 | \$75.86 | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 0.96 | 0.95 | 1.00 | \$76.10 |
| 2 | \$63.33 | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 0.84 | 0.95 | 0.88 | \$55.59 |
| 3 | \$77.78 | 1.00 | 1.10 | 1.15 | 0.69 | 0.95 | 0.83 | \$64.49 |
| 4 | \$47.92 | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.05 | \$50.07 |
| | | | | | | | | \$246.27 |

Promedio: \$61.57
Valor m2 aplicable: \$61.57

VIII VALOR FISICO DIRECTO

a) Del terreno.

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Lote tipo o predominante: | 200 m ² |
| Valores de calle o de zona: | \$6,922.07 |
| Uso de suelo: | H/3/30 |
| Área de valor: | No aplica |

| Fracción | Superficie | Valor unitario | Coef. | Motivo del | Valor parcial |
|----------|------------|----------------|-------|------------|----------------|
| Terreno | 200.00 | \$6,922.07 | 1.00 | Fre | \$1,384,414.37 |
| Indiviso | | No aplica | | | |

| | |
|-----------------------------|--------|
| Fzo= | 1.00 |
| Fub= | 1.00 |
| Ffr= | 1.00 |
| Ffo= | 1.00 |
| Fsup= | 1.00 |
| Superficie lot moda: | 200.00 |
| Superficie lote en estudio: | 200.00 |
| Relación de lote moda: | 1.00 |
| Fre: | 1.00 |

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Sub- Total (a): | \$1,384,414.37 |
|------------------------|-----------------------|

b) De las construcciones.

Uso
Rango de nivel:
Clase:

| Tipo 1 |
|--------------|
| Habitacional |
| 2 |
| 1 |

| Tipo 2 |
|--------------|
| Habitacional |
| 2 |
| 4 |

| Tipo 3 |
|--------------|
| Habitacional |
| 2 |
| 4 |

| Tipo | Área (m2) | V.R.N. | Fed | Fco | V.N.R. | Valor parcial |
|-----------------|---------------|-------------|------|-----|-------------|-----------------------|
| Casa Habitación | 44.72 | \$ 1,961.02 | 0.50 | 1 | \$ 980.51 | \$ 43,848.41 |
| Departamento 1 | 70.85 | \$ 7,857.64 | 0.80 | 1 | \$ 6,286.11 | \$ 445,371.04 |
| Departamento 2 | 93.68 | \$ 7,857.64 | 0.89 | 1 | \$ 6,993.30 | \$ 655,132.31 |
| Total | 209.25 | | | | | \$1,144,351.75 |

Edad=
Vida útil probable=
Fed=

| Tipo 1 |
|--------|
| 40 |
| 60 |
| 20 |

| Tipo 2 |
|--------|
| 20 |
| 70 |
| 50 |

| Tipo 3 |
|--------|
| 11 |
| 70 |
| 59 |

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Sub- Total (b): | \$1,144,351.75 |
|------------------------|-----------------------|

c) De las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.

| | |
|------------------------|--------------------|
| Sub- Total (c): | \$57,217.59 |
|------------------------|--------------------|

Se consideran un 5% del valor de la construcción como moento correspondiente a instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complemetarias.

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| Valor Físico o directo: | \$2,585,983.71 |
|--------------------------------|-----------------------|

IX VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

| | | |
|-----------------------------------|----------------|--------------------|
| Renta bruta total mensual: | \$12,882.77 | |
| Importe de deducciones al: | 2017 | |
| Descripción: | | |
| Predial: | 1.90 % | \$244.77 |
| Vacios: | 5.56 % | \$715.77 |
| Conservación: | 6.15 % | \$792.29 |
| Administración: | 4.00 % | \$515.31 |
| I.S.R. : | 2.29 % | \$295.02 |
| Agua: | 0.25 % | \$32.21 |
| Seguros: | 1.50 % | \$193.24 |
| Suma: | 21.65 % | \$ 2,788.60 |

| | |
|---|---------------|
| Renta neta Mensual: | \$61.57 |
| Renta neta anual: | \$738.80 |
| Deducciones | \$159.92 |
| Renta neta | \$578.88 |
| Promedio oferta de ventas: | \$9,225.33 |
| Renta neta anual del mercado promedio: | \$ 121,130.01 |

Tasa de capitalización

6.27 %

Capitalizando la renta anual al
Tasa de capitalización aplicable al caso,
Resulta un índice de capitalización de:

\$1,930,399.67

X RESUMEN

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Valor físico directo: | \$2,585,983.71 |
| Valor de capitalización de rentas: | \$1,930,399.67 |
| Valor de mercado: | \$2,185,500.00 |

XI CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Se concluye con el valor obtenido mediante el Enfoque Comparativo de Mercado, ya que éste representa la cantidad que un comprador bien informado estaría dispuesto a pagar a un vendedor igualmente bien informado en un mercado libre de presiones.

XII CONCLUSIÓN

Valor comercial:

\$2,185,500

Tres millones trescientos setenta y un mil setescientos cincuenta Pesos 00/100 M.N.

XIII VALOR REFERIDO

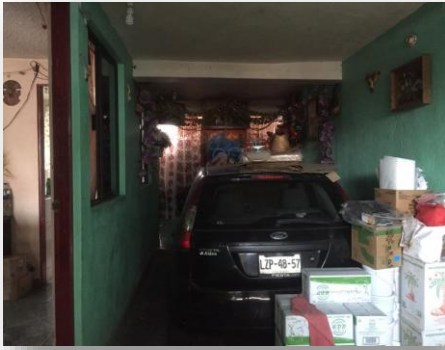
Para los efectos a que haya lugar el valor referido del inmueble al día:

No se solicito.

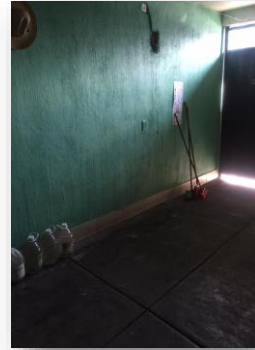


Arq. Rocio Elena Guerra Ferrusca

REPORTE FOTOGRAFICO



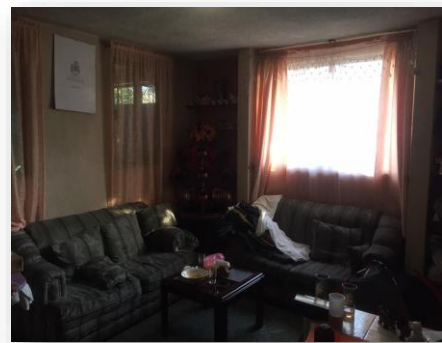
Cochera cubierta



Cochera cubierta



Comedor Construcción tipo 2



Estancia construcción tipo 2



Recámara Construcción tipo 2



Baño Construcción tipo 2

REPORTE FOTOGRAFICO



Cocina Construcción tipo 3



Cocina Construcción tipo 3



Baño Construcción tipo 1



Baño construcción tipo 1



Construcción tipo 1



Construcción tipo 1

REPORTE FOTOGRAFICO



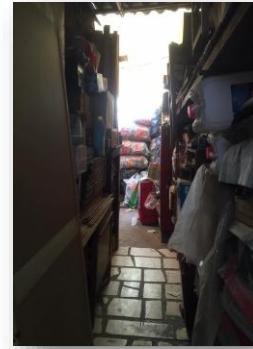
Construcción tipo 1



Construcción tipo 1



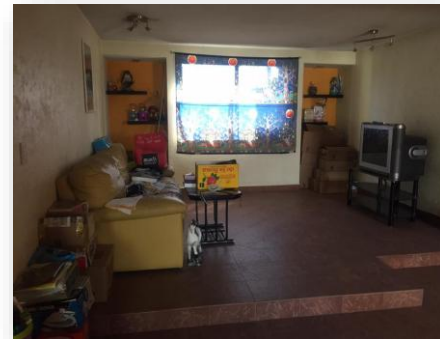
Construcción tipo 1



Construcción tipo 1



Escalera de acceso Construcción tipo 3



Estancia Construcción tipo 3

REPORTE FOTOGRAFICO



Estancia Construcción tipo 3



Alcoba Construcción tipo 3



Baño Construcción tipo 3



Baño Construcción tipo 3



Cocina Construcción tipo 3



Recámara Construcción tipo 3