



Universidad Nacional Autónoma de México

Especialidad de Valuación Inmobiliaria

Alumno: López López Francisco Javier

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM

PROGRAMA ÚNICO DE ESPECIALIZACIONES

**LA IMPORTANCIA DEL DICTAMEN VALUATORIO PARA LA TOMA DE
DECISIONES EN UN PROYECTO DE INVERSIÓN,
CASO DE ESTUDIO COLONIA CONDESA**

TESINA

Para obtener el grado de
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

PRESENTA:

Ing. Arq. Francisco Javier López López

TUTOR:

DRA. Susana Fernández Águila

MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR:

EVI. Ing. Manuel García Córdova

EVI. Ing. Javier Alejandro Rico Zepeda

EVI. Ing. Jorge Antonio Pulido Alabarda

Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta



Ciudad Universitaria, Cd. Mx. 2021



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



ÍNDICE DE CONTENIDOS 2
ÍNDICE DE FIGURAS 4
INTRODUCCIÓN 7
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA 9
OBJETIVO 10
JUSTIFICACIÓN 10

CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO Y LEGAL

1.1 El Sector inmobiliario en la Ciudad de México 11
1.2 Inversiones en el Sector Inmobiliario 12
1.3 Proyecto de Inversión 13
1.4 Marco Legal 14
 1.4.1 Ámbito Internacional 14
 1.4.2 Ámbito Nacional 15
 1.4.3 Ámbito Local (Ciudad de México) 16

CAPÍTULO II. CASO DE ESTUDIO

2.1 Antecedentes históricos de la colonia Condesa 21
2.2 Ubicación 24
2.3 Características del terreno 26
 2.3.1 Medidas y colindancias 27
 2.3.2 Reporte Fotográfico 28
 2.3.2 Uso de Suelo 30
 2.3.3 Topografía 36
2.4 Infraestructura 38
 2.4.1 Agua Potable 38
 2.4.2 Drenaje 39
 2.4.3 Energía Eléctrica 40



2.5 Equipamiento Urbano.....	40
2.5.1 Salud y Asistencia Pública	40
2.5.2 Educación	43
2.5.3 Cultura	44
2.5.4 Áreas Verdes y Recreación	44
2.5.5 Comercio y Abasto	46
2.5.6 Transportes	47
2.6 Demografía y nivel socioeconómico.....	48
2.6.1 Aspectos Demográficos	48
2.6.2 Aspectos Económicos	49
2.7 Vivienda.....	50
2.8 Sitio Patrimonial.....	51
2.8.1 Tipologías Arquitectónicas	52

CAPÍTULO III. PROFORMA

3.1 Características del Proyecto.....	54
3.2 Caso Práctico	58
3.3 Conclusiones.....	59

BIBLIOGRAFÍA.....	60
--------------------------	-----------

GLOSARIO DE TÉRMINOS.....	62
----------------------------------	-----------

ANEXOS	70
---------------------	-----------



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Vista aérea de la Colonia Hipódromo. CIA Mexicana Aerofoto S.A. 1935.	22
Figura 2. Parque México. Autor desconocido. 1928	23
Figura 3. Mapa de ubicación de la Alcaldía Cuauhtémoc en la Ciudad de México. Autor desconocido.	24
Figura 4. Mapa de las Colonias de la Alcaldía Cuauhtémoc. Wikipedia. 2020.	25
Figura 5. Zonificación de la Colonia Hipódromo por Distritos. Programa Parcial de Desarrollo Urbano. SEDUVI. Publicado en la G. O. D.F. el 15 de Septiembre del 2000.	26
Figura 6. Mapa del predio con medidas. Google Maps 2020.	27
Figura 7. Vista de Ámsterdam 250. 2020.	28
Figura 8. Ámsterdam esquina con Av. Michoacán. 2020.	28
Figura 9. Ámsterdam esquina con calle Teotihuacán. 2020.	29
Figura 10. Vista de Ámsterdam. 2020.....	29
Figura 11. Plano de Uso de Suelo de la Alcaldía Cuauhtémoc. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano. SEDUVI. (s.f.).	30
Figura 12. Plano de Uso de Suelo de la Alcaldía Cuauhtémoc. Programa Parcial de Desarrollo Urbano. SEDUVI. Publicado en la G. O. D.F. el 15 de Septiembre del 2000.	31
Figura 13. Plano de Uso de Suelo de la Alcaldía Cuauhtémoc. Programa Parcial de Desarrollo Urbano. SEDUVI. Publicado en la G. O. D.F. el 15 de Septiembre del 2000.	32
Figura 14. Plano de Uso de Suelo de la Alcaldía Cuauhtémoc. Programa Parcial de Desarrollo Urbano. SEDUVI. Publicado en la G. O. D.F. el 15 de Septiembre del 2000.	33



Figura 15. Ficha de Información del predio Ámsterdam 250. SEDUVI. 2009.....	34
Figura 16. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo. SEDUVI. 2013.....	35
Figura 17. Zona Geotécnica de la Ciudad de México. 2020.	36
Figura 18. Zonificación geotécnica de la Ciudad de México. Protección Civil-Gobierno CDMX. (s.f.).....	37
Figura 19. Plano de Uso de Suelo de la Alcaldía Cuauhtémoc. Programa Parcial de Desarrollo Urbano. SEDUVI. Publicado en la G. O. D.F. el 15 de Septiembre del 2000.	41
Figura 20. Mapa de Centros de Salud, SEDUVI, Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal, 2009.....	42
Figura 21. Mapa de Escuelas, SEDUVI, Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal, 2009.	43
Figura 22. Mapa de Plazas, SEDUVI, Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal, 2009.	45
Figura 23. Mapa de Mercados, SEDUVI, Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal, 2009.	46
Figura 24. Mapa de Transportes, INEGI, Google Maps, 2020.....	47
Figura 25. Población residente y flotante en día hábil. Programa Parcial de Desarrollo Urbano. SEDUVI. Publicado en la G. O. D.F. el 15 de Septiembre del 2000.....	49
Figura 26. Total de ingresos en la colonia Hipódromo. INEGI. Censo General de Población y vivienda. Ciudad de México. 1990.....	50
Figura 27. Tipo de Vivienda por Distrito. Programa Parcial de Desarrollo Urbano. SEDUVI. Publicado en la G. O. D.F. el 15 de Septiembre del 2000.....	51
Figura 28. Tenencia de la Vivienda. INEGI. Censo General de Población y vivienda. Ciudad de México. 1990.	51



Figura 29. Uso del suelo en edificios catalogados. Catálogo del I.N.B.A.L. (algunos fueron demolidos después de ser catalogados). México. (s.f.). 52

Figura 30. Av. Ámsterdam Fachada Oriente, entre Michoacán y Teotihuacán. Imagen actualizada por un servidor. Ciudad de México. 2020..... 52



INTRODUCCIÓN

El aumento del interés para invertir en el sector inmobiliario y aunado a la falta de un adecuado análisis de un proyecto de inversión que ayude a tomar la mejor decisión, ha llevado a inversionistas a tener incertidumbre al momento de invertir.

Muchos de los problemas que se enfrentan en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios en México, son complejos, debido fundamentalmente a la presencia de incertidumbre y posibles impactos de las decisiones que se tomen en torno a él. El análisis de un proyecto de inversión reforzado con un estudio de valor es una alternativa para resolver los problemas y ayudarnos a tomar la mejor decisión de invertir o no en tal proyecto inmobiliario.

Ahora bien, considerando que nuestra vida diaria está llena de productos o servicios proporcionados por el hombre mismo; Y cada uno de estos bienes y servicios, antes de venderse comercialmente, fueron evaluados siempre con el objetivo final de satisfacer una necesidad humana. Como lo describe Abraham Maslow en su teoría denominada "A Theory of Human Motivation" – "Una teoría sobre la motivación Humana".¹ (Ver Anexo A Pirámide de Maslow) Sabiendo que al momento de invertir se busca satisfacer una necesidad humana tomemos en cuenta la teoría subjetiva del valor, la cual considera que el valor de un bien depende de la satisfacción de las necesidades y deseabilidad, grado de importancia o significado que tiene para los consumidores. Para Carl Menger el "valor es la significación que unos concretos bienes o cantidades parciales de bienes adquieren para nosotros, cuando somos conscientes de que dependemos de ellos para la satisfacción de nuestras necesidades".²

Al comprender lo antes dicho y si realizamos un adecuado análisis del proyecto de inversión del sector inmobiliario al que está dirigido nuestro proyecto, tendremos más oportunidades de dale certeza a los inversionistas de que su inversión en tal proyecto tenga éxito.

¹ Schultz, Duane P. *Teorías de la personalidad*. Cengage Learning, 2010. P.p. 303-307

² Menger, Carl. *Principios de Economía*. 1871. P.p. 102,103.



Universidad Nacional Autónoma de México

Especialidad de Valuación Inmobiliaria

Alumno: López López Francisco Javier

El presente trabajo reforzado con un dictamen valuatorio tiene la finalidad de ser una herramienta para la toma de decisiones en un proyecto de Inversión, enfocado en el sector Inmobiliario el cual está destinado para que los inversionistas tengan la certeza de invertir o no, en un edificio de departamentos localizado en la colonia Condesa, que por estar una zona patrimonial y tratarse del lugar donde se dio origen a dicha colonia puede o no otorgar beneficios, puesto que sabremos si es o no permeable en el mercado.



PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Al momento en que los inversionistas tienen destinado una cantidad de capital para invertir en un proyecto en el sector inmobiliario, se crea cierta incertidumbre al no contar con un análisis perfectamente bien elaborado que los apoye a tomar las decisiones adecuadas dependiendo del resultado, que resulte negativo (no sea negocio) o positivo, siendo negocio e invirtiendo en el proyecto y generando ganancias a corto, mediano o largo plazo así sea el caso.

Para que un proyecto de inversión en el sector inmobiliario tenga éxito, es indispensable que éste sea sometido al análisis multidisciplinario de diferentes especialistas, entre ellos el Valuador Inmobiliario, aquí es donde entra el dictamen valuatorio que nos apoyara a determinar si ese proyecto es o no negocio.



OBJETIVO

Por medio del dictamen valuatorio, establecer si un Proyecto de Inversión es o no permeable en la colonia Condesa.

JUSTIFICACIÓN

Con el presente trabajo y por medio de las herramientas que aprendí en la especialidad de Valuación inmobiliaria, se evaluará si un proyecto de edificio de departamentos localizado en la colonia Condesa, es o no permeable en el mercado, esto con la finalidad de dar certeza a los inversionistas de invertir o no el mismo.



CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO Y LEGAL

1.1 EL SECTOR INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE MÉXICO

El sector inmobiliario de la Ciudad de México es el encargado de desarrollar o generar los espacios para que el ser humano satisfaga sus múltiples necesidades, además de brindar un patrimonio y permitiendo el flujo monetario impulsando la economía.

Durante las últimas décadas la Ciudad de México ha tenido un gran crecimiento lo que ha generado que sea el centro económico, político, social, cultural y financiero del país.

Cabe resaltar que la Ciudad de México es la segunda más poblada del país, albergando a más de 8 millones de personas solo por debajo del Estado de México³, tomando en cuenta solo a estos dos estados de los que conforman la Megalópolis, se puede notar que hay una gran demanda del suelo en la misma, si a esto le agregamos que hay sitios que por su origen, centralidad e historia tienen el plus de ser aun mas deseables, lo cual eleva más su valor en el mercado. Estos datos dan una posible alternativa a los inversionistas para aprovechar de manera más eficiente su capital y llevar a cabo nuevos proyectos de inversión en el sector inmobiliario.

Cabe resaltar que durante el 2018 las actividades económicas relacionadas con el sector de la vivienda aportaron el 6% del PIB nacional, equivalente a 1,327,020 millones de pesos⁴ (*Ver Anexo B Grafica PIB de Vivienda*), lo que nos demuestra la importancia del sector no solo para la capital sino para todo el país.

En el 2019 el sector inmobiliario se vio afectado de forma significativa por la incertidumbre generada por la situación política e inestabilidad económica del país. En mayo del 2019 el sector de la construcción tuvo su caída más importante con respecto al año pasado (9%), algo

³ INEGI. Datos de Población. 2015.

⁴ INEGI. Datos de la Sala de Prensa. diciembre 2019.



que no se veía desde 2001. La edificación tuvo su caída más baja desde el 2013 con un decrecimiento del 7.3%.⁵

Para este año 2020 las cosas no mejoraron ya que la pandemia mundial del COVID-19 golpeo a todos los sectores de la economía mundial y nacional, por lo que el panorama que se ve a futuro no es nada alentador.

1.2 INVERSIONES EN EL SECTOR INMOBILIARIO

Las inversiones inmobiliarias en México suelen brindar a sus beneficiarios una serie de ventajas económicas y personales dependiendo de su ubicación, precio y uso.

Elegir el lugar adecuado para invertir en un inmueble es de suma importancia para poder aprovechar la plusvalía inmobiliaria, generando ganancias para los inversionistas y un patrimonio seguro para los futuros propietarios.

Con la llegada de una nueva administración, tanto federal como local en la Ciudad de México, generó un gran impacto en el sector inmobiliario que dio como resultado el freno de inversiones en nuevos proyectos.

El freno de las inversiones inmobiliarias, específicamente a los edificios de oficinas, se produce por la combinación de la incertidumbre que genera el nuevo sexenio con las restricciones de las políticas de construcción sumado a la sobreoferta de las oficinas en el mercado de la capital, como lo dio a conocer el director general adjunto de JLL México (empresa estadounidense especializada en bienes raíces que labora a nivel mundial).⁶

⁵ INEGI. Datos de la Construcción. 2019.

⁶Artículo: **ADI Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios**. Revista: Inversión Inmobiliaria N. 72 (marzo-abril 2020).



Con el freno de proyectos, aunado al problema mundial de la pandemia del COVID-19, el futuro no es nada alentador antes de la crisis por la pandemia el sector inmobiliario a estimaba obtener inversiones entre los 5 y 10 mil millones de pesos ahora todo es incierto, sin embargo para María José Fernández, la Directora de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), mantiene la esperanza en el sector creé que después de que pase esta crisis los proyectos empezaran a reactivarse.⁷

1.3 PROYECTO DE INVERSIÓN

En esta parte del capítulo describiremos lo que es un proyecto de inversión, las etapas lo conforman y en cual repercute el dictamen valuatorio, mencionando distintos conceptos y criterios que fortalezcan la esencia del mismo.

Se entiende como proyecto a toda la gama de actividades que van desde la intención o pensamiento de ejecutar algo hasta el término de su ejecución y su puesta en marcha normal⁸.

Desde el punto de vista económico, el proyecto de inversión es un plan prospectivo mediante el que se propone la producción de un bien o la prestación de un servicio⁹. Su finalidad es obtener un determinado resultado o beneficio económico o social. Un proyecto es toda unidad de actividad que permite materializar un plan de desarrollo.

⁷ Artículo: AMPI Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios A.C. Revista Enlace Inmobiliario. Edición abril 2020.

⁸ Miguel Velasco, Andrés E. *Proyectos de Inversión. Formulación y evaluación para micro y pequeñas empresas*. Oaxaca : Instituto tecnológico de Oaxaca, 2001. pp 1.

⁹ *Guía para la presentación de proyectos*. México : Veintiuno, 1978. pp. 12-13.



También se dice que es un documento guía para la toma de decisiones acerca de la creación de una futura empresa que muestra el diseño económico, comercial, técnico, organizacional, financiero y social de la misma. En caso de resultar viable el proyecto, éste documento se convierte en un plan que guía la realización de la futura empresa¹⁰.

Plan que, si se le asigna determinado monto de capital y se le proporcionan insumos de varios tipos, producirá un bien o servicio, útil al ser humano o a la sociedad¹¹.

Como lo vimos anteriormente existen infinidad de conceptos que intentan explicar lo que es un proyecto de inversión, con lo antes mencionado se entiende que un proyecto de inversión es un plan o programa al que se le asigna capital, insumos materiales, humanos y técnicos. Su objetivo es generar un rendimiento económico a un corto, mediano o largo plazo.

1.4 MARCO LEGAL

En esta parte del capítulo conoceremos la normatividad aplicada a nuestro proyecto inmobiliario desde el ámbito local, nacional e internacional.

1.4.1 Ámbito Internacional.

Como nuestro proyecto se encuentra en una zona patrimonial los tratados internacionales son los que rigen la directriz para la

¹⁰ Miguel Velasco, Andrés E. *Proyectos de Inversión. Formulación y evaluación para micro y pequeñas empresas*. Oaxaca : Instituto tecnológico de Oaxaca, 2001. pp 2.

¹¹ Baca Urbina, Gabriel. *Evaluación de proyectos*. México : McGraw-Hill, 2010. pp. 2.



conservación y restauración de espacios que conforman la colonia, algunos tratados son:

Carta de Atenas (1933)

Establecida en "CIAM" Congreso Internacional de Arquitectura Moderna de 1933.

Creada para regular los problemas que surgían de las nuevas necesidades del crecimiento urbano y cambios socio-económicos que se vivían a nivel mundial. También es el primer documento internacional que dará la pauta para la conservación y restauración del patrimonio histórico de la humanidad.

En uno de sus puntos señala que los valores arquitectónicos deben ser conservados (edificios aislados o conjuntos urbanos)¹². Además dicta que las bases del urbanismo son las cuatro funciones: habitar, trabajar, recrearse y circular¹³.

Carta de Venecia (1964)

Es un documento internacional sobre la conservación y la restauración de monumentos y sitios históricos, fue realizada durante El II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos" reunido en Venecia del 25 al 31 de mayo de 1964, su principal objetivo era establecer los principios básicos y fundamentales de la conservación y la restauración; ya que los monumentos y sitios históricos son el vivo reflejo de las tradiciones de cada cultura.

También se busca Salvaguardar tanto la obra de arte (aspecto formal) como el testimonio histórico (significado y valoración).

En ella se establece que los lugares monumentales deben ser objeto de atenciones especiales a fin de salvaguardar su integridad y de asegurar su saneamiento, su tratamiento y su realce. Los trabajos de

¹² Carta de Atenas, Punto 65, año 1933.

¹³ Carta de Atenas, Punto 77, año 1933.



conservación y de restauración que en ellos sean ejecutados deben inspirarse en los principios enunciados en la misma¹⁴.

Normas de Quito (1967)

En ellas se plasma la problemática de cómo se ha afectado al patrimonio cultural de muchos países en América en búsqueda del desarrollo de dichos países, desde su deterioro hasta su destrucción y se plantean medidas para frenar esta destrucción, preservar y buscar el mejor aprovechamiento del patrimonio cultural de cada país, estas medidas necesitan la cooperación tanto de los habitantes, organismos internacionales de cultura así como el gobierno de cada país.

Dentro de ella señala, que un gran número de ciudades en Iberoamérica que atesoraban un rico patrimonio monumental - evidencia de su antigua grandeza: templos, plazas, fuentes y callejas que en conjunto acentuaban su personalidad y atractivo- han sufrido tales mutilaciones y degradaciones en su perfil arquitectónico que lo hacen irreconocible. Todo ello en nombre de un mal entendido y peor administrado progreso urbano¹⁵. Y que la riqueza destruida con estos irresponsables actos de vandalismo urbanístico en numerosas ciudades del continente, excede con mucho a los beneficios que para la economía nacional se derivan de las instalaciones y mejoras de infraestructura con que pretenden justificarse¹⁶.

Por lo antes mencionado es importante poner en valor un bien histórico equivale a habilitarlo de las condiciones objetivas y ambientales que, sin desvirtuar su naturaleza, resalten sus características y permitan su óptimo aprovechamiento, con el fin de contribuir al desarrollo económico de la región¹⁷.

¹⁴ **Carta de Venecia**, Artículo 14, año 1964.

¹⁵ **Normas de Quito**, Apartado III. El Patrimonio Monumental y el Momento Americano, punto 5, año 1967.

¹⁶ **Normas de Quito**, Apartado III. El Patrimonio Monumental y el Momento Americano, punto 6, año 1967.

¹⁷ **Normas de Quito**, Apartado VI. La Puesta en Valor del Patrimonio Cultural, punto 2, año 1967.



1.4.2 Ámbito Nacional.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 27. Menciona que las tierras y aguas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

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 la vida de la población rural y urbana.¹⁸

Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

ARTÍCULO 33.- Son monumentos artísticos los bienes muebles e inmuebles que revistan valor estético relevante.

Para considerar que un bien tiene valor estético debe presentar alguna de las siguientes características: representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales y técnicas utilizadas y otras análogas.

Tratándose de bienes inmuebles, podrá considerarse también su significación en el contexto urbano.¹⁹

¹⁸ Diario Oficial de la Federación, Reformas publicadas los días 6 y 28 de enero de 1992.

¹⁹ Diario Oficial de la Federación. Artículo reformado, noviembre de 1984.



ARTÍCULO 40.- La zona de monumentos artísticos, es el área que comprende varios monumentos artísticos asociados entre sí, con espacios abiertos o elementos topográficos, cuyo conjunto revista valor estético en forma relevante.²⁰

ARTÍCULO 45.- El Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura es competente en materia de monumentos y zonas de monumentos artísticos.²¹ Por lo tanto al INBAL le corresponde clasificar las construcciones realizadas a finales del siglo XIX hasta la fecha.

1.4.3 Ámbito Local (Ciudad de México).

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (2006).

Estipula que todo desarrollo urbano debe ser planeado y proyectado con el crecimiento poblacional, con el fin de evaluar y garantizar un desarrollo ordenado y planificado, siempre tomando en cuenta los derechos de los habitantes a la vivienda, infraestructura urbana, transporte, servicios públicos.

Dentro del Título III De la Planeación del desarrollo urbano, Capítulo Quinto De las normas de ordenación

Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. La Secretaría las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento. (*Ver Anexo3 Gráficas Normas de Ordenación 1, 4 y 11*).

Dentro del Título IV Del ordenamiento territorial, Capítulo tercero

Artículo 52. Habla sobre las disposiciones en materia de construcciones regularán el uso y ocupación de la vía pública, la nomenclatura y asignación de número oficial, el alineamiento; las afectaciones y restricciones de construcción, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de las mismas; las responsabilidades de los propietarios y poseedores de

²⁰ **Diario Oficial de la Federación.** Artículo de la ley publicada en mayo de 1972.

²¹ *Ibíd.*



inmuebles, así como de los concesionarios y los directores responsables de obra; el impacto urbano y la forma de garantizar daños y perjuicios a terceros.

Capítulo Séptimo Del Patrimonio Cultural Urbano

Artículo 65. En el ordenamiento territorial del Distrito Federal, la Secretaría atenderá a la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México.

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

En el capítulo IV Del Patrimonio Cultural Urbano en los siguientes artículos establece:

Artículo 63. Forman parte del Patrimonio Cultural, Histórico, Arqueológico y Artístico: los paisajes culturales, espacios públicos, barrios, pueblos, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos, históricos o artísticos y sus entornos tutelares, las zonas de monumentos y todos aquellos elementos que, sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación y consolidación.

Artículo 64. Se consideran afectos al Patrimonio Cultural Urbano de la Ciudad de México los bienes inmuebles de valor arqueológico, histórico y/o artístico, la obra escultórica en espacio público, las zonas donde estos se ubican, así como la nomenclatura y su traza urbana, y aún aquellos que sin estar formalmente catalogados merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo urbano arquitectónico que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones públicas.

Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal.

Es el medio para impulsar el desarrollo integral atendiendo los objetivos políticos, sociales, culturales y económicos dentro de la ciudad de México. Dentro del Título IV Del Programa General y de los Programas, Capítulo Primero en los siguientes artículos establece:



Artículo 25. El Programa General de Desarrollo del Distrito Federal será el documento rector que contendrá las directrices generales del desarrollo social, del desarrollo económico y del ordenamiento territorial de la entidad, con proyecciones y previsiones para un plazo de 20 años. Su vigencia no excederá del periodo constitucional que le corresponda al Jefe de Gobierno que lo emita.

Artículo 28. Los programas delegacionales contendrán las directrices generales del desarrollo social, económico y de ordenamiento territorial de las demarcaciones territoriales, con proyecciones y previsiones para un plazo de 20 años. Su vigencia no excederá del periodo de gestión que establezca el Estatuto para los titulares de los órganos político-administrativos.



CAPÍTULO II. CASO DE ESTUDIO

En el presente capítulo se analiza el caso de estudio desde los antecedentes de la colonia donde se encuentra localizado nuestro inmueble, su ubicación, características del terreno, infraestructura, equipamiento urbano, demografía, así como la relevancia que tiene la colonia como zona patrimonial, y si esto le brinda deseabilidad y valor para el sector inmobiliario.

2.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA COLONIA CONDESA

La Colonia Condesa está ubicada en la alcaldía Cuauhtémoc de la Ciudad de México, esta zona está conformada por tres colonias, las cuales son: Colonia Hipódromo, Hipódromo Condesa y Condesa.

Su origen data de la época prehispánica donde se desplanto parte del antiguo barrio de Aztacalco, que significa "En la casa de las Garzas".²² Posteriormente en el siglo XVI la Condesa de Santiago de Valparaíso, Doña María de la Campa y Coss se convierte en propietaria de estas tierras, las cuales estuvieron en posesión de su familia hasta el año 1867 cuando se comienzan a fraccionar.

A pesar que Doña María de la Campa y Coss ostentaba el título de Condesa, según el cronista de la Ciudad de México, Don Guillermo Tovar y de Teresa, "el nombre de Condesa procede de su propietaria, la Tercera Condesa de Miravalle. Doña María Magdalena Dávalos de Bracamonte y Orozco, esposa de Don Antonio Trebuesto y Alvarado, la hacienda comprendía lo que ahora conocemos por colonias Roma, Condesa y parte de Tacubaya".²³

La Colonia Condesa se fundó en 1902 en los terrenos de la Hacienda de Miravalle. Para ese entonces también se comenzó a construir el Hipódromo, inaugurado en 1910 por el presidente Porfirio Díaz, dicha

²² **Alcaldía Cuauhtémoc.** (s.f.) Colonia Hipódromo.
<https://alcaldiacuauhtemoc.mx/descubre/colonia-hipodromo/>

²³ **Tavares López, Edgar.** "Colonia Hipódromo. Tu Ciudad, Barrios y Pueblos." Gobierno de la Ciudad de México. 1991.



instalación estaba ubicada donde ahora es la Avenida Amsterdam y operada por la Sociedad del Jockey Club, el cual solo funcionó dos años, además de construirse la Plaza de Toros el Toreo, en donde actualmente se encuentra el Palacio de Hierro.



Figura 1. Vista aérea de la Colonia Hipódromo. CIA Mexicana Aerofoto S.A. 1935.

Para 1924 los directivos de la compañía Fraccionadora y Constructora del Hipódromo, deciden fraccionar los terrenos donde se ubicaba el hipódromo, por lo que en 1925 "La compañía Fraccionadora y Constructora la Condesa, S.A. encargó el proyecto al Arquitecto José Luis Cuevas Pietrasanta, quien hizo las previsiones para que la colonia dispusiera de todos los servicios, con el fin de lograr una mayor eficacia y un perfecto funcionamiento de cada una de las zonas en que se fraccionó el terreno"²⁴, adaptando las formas del

²⁴ *Ibíd.*



hipódromo en la traza urbana, por lo que salió de lo común de la época, que era el trazo reticular en las calles.

A lo largo de su historia, diversas personalidades del medio político, artístico, literario, empresarial, profesional, comercial, intelectual, magisterial e industrial, establecieron su residencia u oficinas dentro de ella: Agustín Lara, Mario Moreno "Cantinflas", María Conesa, Juan Soriano, Salvador Elizondo, Diego Matthai.²⁵

El estilo arquitectónico predominante en los inmuebles que hay en la Colonia Condesa, es el art decó, el cual se ve reflejado desde las bancas, plazas, fuentes, hasta los edificios, creando un ente arquitectónico de lo particular a lo general.



Figura 2. Parque México. Autor desconocido. 1928

Actualmente la Zona Condesa es una zona preferida tanto por los capitalinos, como por los visitantes nacionales y extranjeros, conocida por su oferta cultural ya que alberga a muchos restaurantes, librerías,

²⁵ Romero, Hector Manuel, "Delegación Cuauhtémoc de la A a la Z", Editorial Color, México. 1999.



café, galerías de arte, boutiques de moda, centros culturales y una buena parte de áreas verdes, que con ayuda de su traza urbana y distintos estilos arquitectónicos en sus edificios crean una armonía que atrae tanto a visitantes como a colonos, cabe resaltar que la colonia en los años 20's marco el paso de la modernidad de la Ciudad de México.

2.2 UBICACIÓN

El proyecto está localizado en el Número 250 de la calle Ámsterdam en la Colonia Hipódromo, una de las tres colonias que como lo mencionamos anteriormente es parte de la Zona de la Condesa, dentro de la alcaldía Cuauhtémoc en la Ciudad de México. La colonia cuenta con una superficie de 110.8 hectáreas.



Figura 3. Mapa de ubicación de la Alcaldía Cuauhtémoc en la Ciudad de México. Autor desconocido.



Las calles que delimitan a la Colonia Hipódromo son:

- al este, la Av. de los Insurgentes.
- al noreste, la Av. Yucatán.
- al noroeste, la Av. Álvaro Obregón.
- al oeste, las avenidas Nuevo León hasta Juan Escutia, y Av. Tamaulipas hasta Benjamín Franklin
- al sur Benjamín Franklin y Nuevo León.
- al sureste, la Av. Nuevo León y la Av. de los Insurgentes.



Figura 4. Mapa de las Colonias de la Alcaldía Cuauhtémoc. Wikipedia. 2020.

Debido a la importancia con la que se están dando los cambios de uso en la colonia Hipódromo, se procedió a la realización de una clasificación diferenciada en sectores con características homogéneas en cuanto a su uso actual. A partir de la información recopilada se pudieron diferenciar 6 *Distritos o Zonas Homogéneas*, nuestro predio se encuentra en el Distrito II que describiremos a continuación:



Figura 5. Zonificación de la Colonia Hipódromo por Distritos. Programa Parcial de Desarrollo Urbano. SEDUVI. Publicado en la G. O. D.F. el 15 de Septiembre del 2000.

Distrito II. Este distrito está delimitado por las avenidas: Insurgentes Sur, Sonora, Nuevo León y la calle de Aguascalientes. Presenta también la traza concéntrica al Parque México, inherente al proyecto original de la colonia. Cuenta con 26 manzanas, de las cuales 20 dan frente a los circuitos de las avenidas Ámsterdam y México. La manzana tipo es de 60 x 90 m. aproximadamente, con 19 lotes en promedio de 15 x 30 metros.

2.3 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

El predio está ubicado en la calle de Ámsterdam No. 250, cuenta con una superficie de 339.85 m².



2.3.1 Medidas y Colindancias

Al Norte en colindancia con el predio 252, tiene una medida de 33.985m, al Oriente con 10m, sobre la calle de su alineamiento y no. oficial Ámsterdam, al Sur colinda con 33.985mts con el predio 248, y al Poniente con 10m colinda con los predios 147 y 151 de la Avenida México.

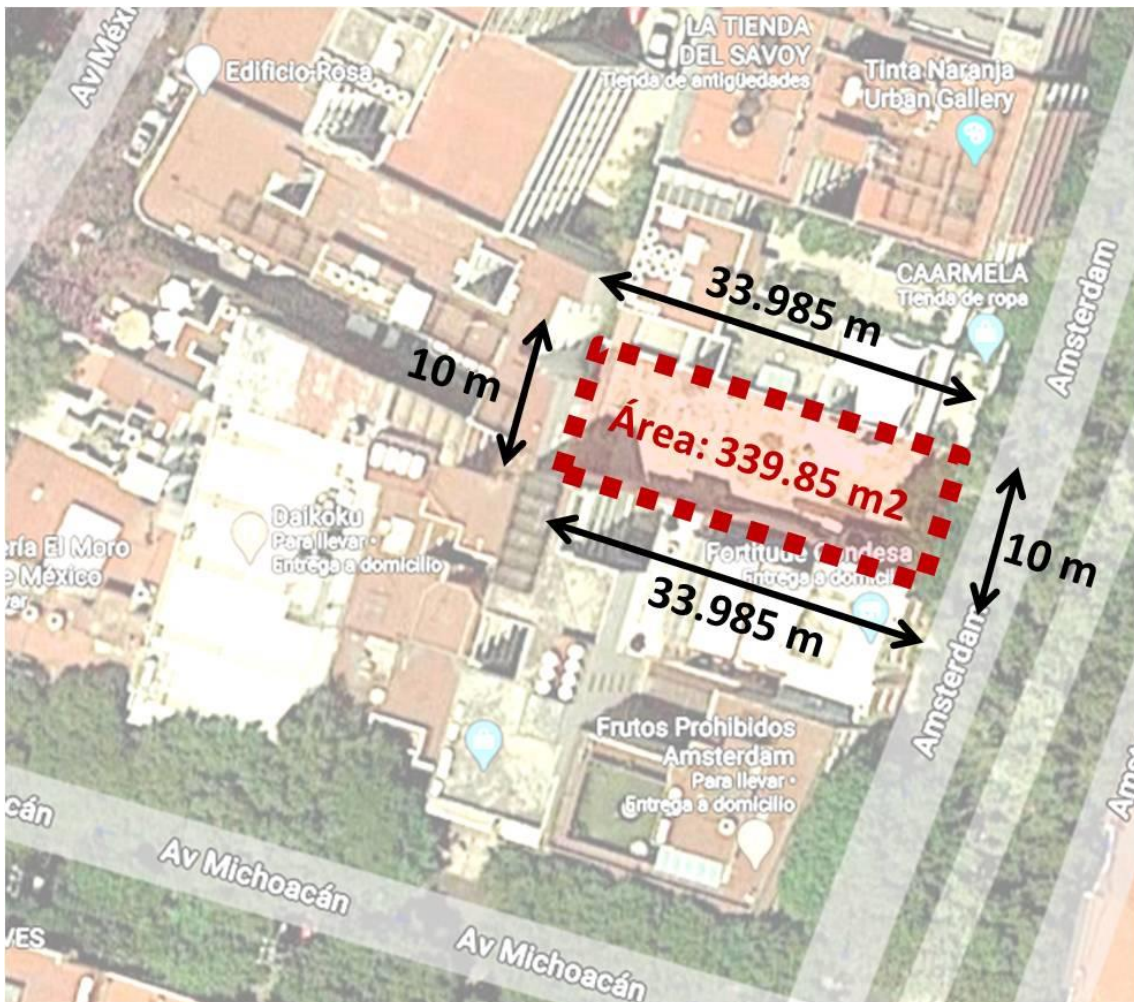


Figura 6. Mapa del predio con medidas. Google Maps 2020.



2.3.2 Reporte Fotográfico



Figura 7. Vista de Amsterdam 250. 2020.



Figura 8. Ámsterdam esquina con Av. Michoacán. 2020.



Universidad Nacional Autónoma de México

Especialidad de Valuación Inmobiliaria

Alumno: López López Francisco Javier



Figura 9. Ámsterdam esquina con calle Teotihuacán. 2020.



Figura 10. Vista de Ámsterdam. 2020.



2.3.3 Uso de Suelo

El terreno ubicado en la calle de Ámsterdam No. 250, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06100, Ciudad de México, cuenta con una superficie de 339.85 m², actualmente en el plano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, aparece con un uso de Suelo H/15m* (Habitacional, 15 metros o 5 niveles y en los predios con frente a la calle Ámsterdam, se podrá autorizar el incremento de un nivel más, sin rebasar los 18 metros a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueteta, además los predios menores a 500m² tendrán deberán tener un 20% de área libre).²⁶

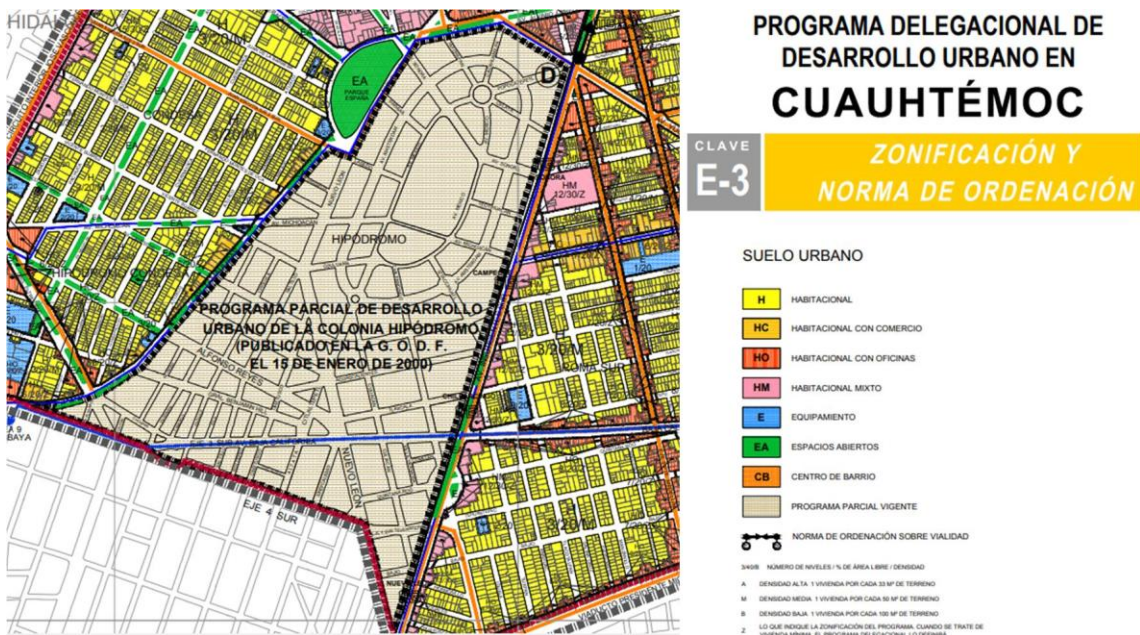


Figura 11. Plano de Uso de Suelo de la Alcaldía Cuauhtémoc. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano. SEDUVI. (s.f.).

²⁶ SEDUVI. Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Plano de Divulgación, Colonia Hipódromo, Publicado en la G. O. D.F. el 15 de Septiembre del 2000.

http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PPDU/PPDU_Planos_Divulgacion/PPDU_CU/PPDU_Plano_Divul_CU_Colonia%20Hipodromo.pdf



Figura 12. Plano de Uso de Suelo de la Alcaldía Cuauhtémoc. Programa Parcial de Desarrollo Urbano. SEDUVI. Publicado en la G. O. D.F. el 15 de Septiembre del 2000.



SUELO URBANO	
H	HABITACIONAL
HC	HABITACIONAL CON COMERCIO EN P.B.
HO	HABITACIONAL Y/O OFICINAS CON COMERCIO EN P.B. Y PRIMER NIVEL.
HM	HABITACIONAL Y/O OFICINAS CON COMERCIO
HCS	HABITACIONAL CON COMERCIO Y SERVICIOS
E	EQUIPAMIENTO (LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA SERA LA ALTURA ESTABLECIDA PARA LA VIALIDAD A LA QUE TIENE FRENTE A LA MANZANA A LA QUE PERTENECE)
EA	ESPACIOS ABIERTOS
I	DISTRITOS
1	INMUEBLE CATALOGADO CON VALOR RELEVANTE SIN ALTERAR
2	INMUEBLE CATALOGADO CON VALOR RELEVANTE ALTERADO
3	INMUEBLE CATALOGADO CON VALOR AMBIENTAL

Figura 13. Plano de Uso de Suelo de la Alcaldía Cuauhtémoc. Programa Parcial de Desarrollo Urbano. SEDUVI. Publicado en la G. O. D.F. el 15 de Septiembre del 2000.



NOTA:

VER NIVELES DE INTERVENCIÓN POR CALIDAD DE CATALOGACIÓN

EN LOS PREDIOS CON FRENTE A LA AV. MÉXICO Y LA CALLE AMSTERDAM, SE PODRÁ AUTORIZAR EL INCREMENTO DE UN NIVEL MÁS, SIN REBASAR LOS 18 METROS A PARTIR DEL MEDIO NIVEL POR ARRIBA DEL NIVEL DE BANQUETA.

EN EL RESTO DE LOS PREDIOS SE PODRÁ AUTORIZAR UN INCREMENTO DESDE UNO HASTA DOS NIVELES MÁS, SIN REBASAR LOS 21 METROS A PARTIR DEL MEDIO NIVEL POR ARRIBA DEL NIVEL DE BANQUETA. SIN EMBARGO, EN EL ÚLTIMO NIVEL SE DEBERÁ APLICAR UN REMETIMIENTO EN LA CONSTRUCCIÓN DE 3 METROS A PARTIR DEL PAÑO DEL ALIN EAMIENTO, QUEDANDO PROHIBIDO CUALQUIER TIPO DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN EN ESTA ÁREA, PUDIÉNDOSE DESTINAR ÚNICAMENTE PARA ÁREA JARDINADA O TERRAZA.

CLAVE DE NOMENCLATURA



PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE POR PREDIO

- PREDIOS MENORES A 500 M 20% LIBRE
- PREDIOS DE 500 M A 2000 M 22.5 % LIBRE
- PREDIOS MAYORES A 2000 M 25% LIBRE

Figura 14. Plano de Uso de Suelo de la Alcaldía Cuauhtémoc. Programa Parcial de Desarrollo Urbano. SEDUVI. Publicado en la G. O. D.F. el 15 de Septiembre del 2000.





GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SEDUVI CiudadMX

Información General

Cuenta Catastral 027_172_06

Dirección

Calle y Número: AMSTERDAM 250

Colonia: HIPODROMO

Código Postal: 06100

Superficie del Predio: 335 m2

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Ubicación del Predio



Predio Seleccionado

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional. Ver Tabla de Uso	0	15	20	90		0	0

Normas por Ordenación:

Actuación

Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

Generales

[Inf. de la Norma](#) 4. Área libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo.

[Inf. de la Norma](#) 8. Instalaciones Permitidas por Encima del Número de Niveles.

[Inf. de la Norma](#) 19. Estudio de Impacto Urbano.

Figura 15. Ficha de Información del predio Ámsterdam 250. SEDUVI. 2009.

Actualmente cuenta con un "Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo" con Folio No.: 35221-151CORI13, donde describe el uso de suelo permitido que es el Habitacional, las normas de ordenación a las que deberá sujetarse, su característica patrimonial, todo esto permite el adecuado desarrollo del proyecto.



Universidad Nacional Autónoma de México

Especialidad de Valuación Inmobiliaria

Alumno: López López Francisco Javier



Ciudad de México Capital en Movimiento

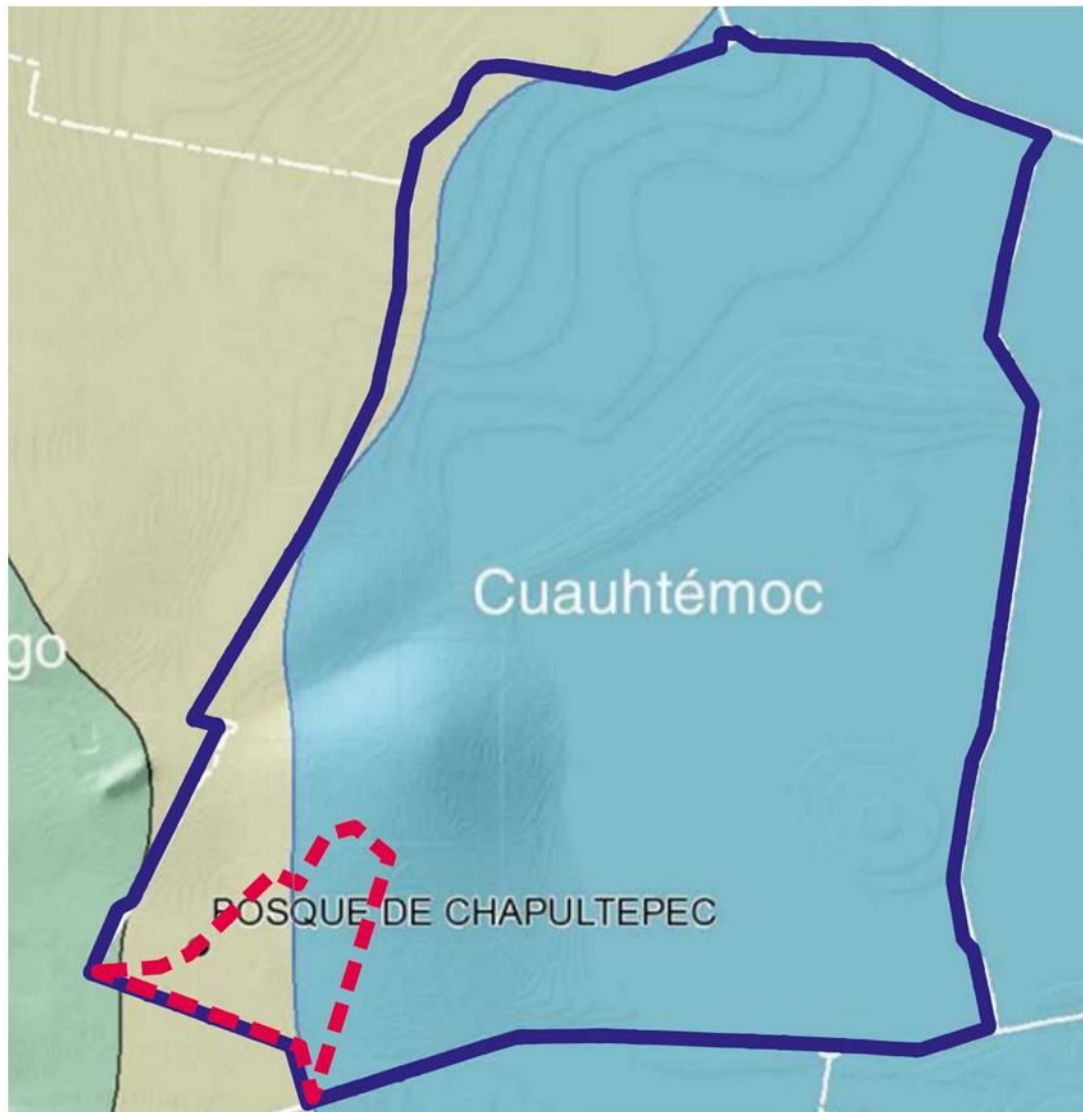
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda Dirección General de Administración Urbana

2013

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

Formulario de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Incluye datos del predio (Amsterdam 250), zonificación (Hipódromo), usos permitidos, superficie construida (472.00 m²), y normas de ordenación. Incluye firma de C. Alberto Ayala Sánchez y sello de certificación.

Figura 16. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo. SEDUVI. 2013.



--- Col. Hipódromo

Zona I

Zona II

Zona III

Figura 18. Zonificación geotécnica de la Ciudad de México. Protección Civil-Gobierno CDMX. (s.f.).



2.4 Infraestructura

La antigüedad de las instalaciones del drenaje, así como el hundimiento del suelo en la zona central, han disminuido las pendientes de los colectores y reducido su capacidad de evacuación, lo que ocasiona encharcamientos.

Debido a su posición central y alto grado de consolidación, la Delegación registra los niveles más altos de infraestructura en la Ciudad de México.²⁷

2.4.1 Agua Potable

De acuerdo con la información proporcionada por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACM) existe una cobertura del servicio del 100% en todo su territorio, y de acuerdo con autoridades del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, es factible la dotación del servicio.²⁸

El abastecimiento de agua proviene, tanto de fuentes internas, como de fuentes externas a la Delegación. Las fuentes externas están integradas por la red proveniente del sistema de tanques de Dolores, los cuales reciben agua del Acueducto Lerma Norte. Otro suministro es aportado por los acueductos Xotepingo, Chalco y Xochimilco. Las fuentes internas están constituidas por líneas de interconexión (de 122cm. de diámetro), entre la planta de bombeo de Xotepingo y la cámara de válvulas de la Condesa y, por tres pozos localizados en la colonia Hipódromo Condesa, con caudales de 15 a 80 litros por segundo. A partir de la caja de válvulas sale una tubería de 91 cm (36") de diámetro y corre por Michoacán, Tamaulipas y Oaxaca. De esta tubería sale un circuito de 30 cm (12"), que se ubica sobre Sonora, Av. México y Michoacán, en la zona de estudio.²⁹

²⁷ SEDUVI. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, Publicado en la G. O. D.F. en 2008.

<http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PPDU/Cuauhtemoc.pdf>

²⁸ *Ibíd.*

²⁹ SEDUVI. Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Colonia Hipódromo, Publicado en la G. O. D.F. el 15 de Septiembre del 2000.

http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PPDU/PPDU_CU/CU_Hipodromo.pdf



La colonia presenta bajas presiones (0.4 – 0.7 kg/cm²), incluso inferiores al promedio de 1.0 kg/cm² que prevalece en la ciudad. Estas bajas presiones se ocasionan por falta de bombeos programados. Debido a la altura de muchos de los edificios de la zona, éstos cuentan con cisternas y bombas de agua, lo que hace que este problema pase desapercibido.

Los principales problemas de fugas que se presentan en la red, se deben a la antigüedad de las tuberías y los hundimientos que ha sufrido el terreno. Las calles que tienen servicio intermitente o falta de agua son: Campeche, Alfonso Reyes, Ometusco, Saltillo, Tlaxcala, Cuernavaca y Cholula.

La demanda actual de agua potable en la zona es, en promedio, de 3,269,478 l/día, representando el 76% del caudal que abastece a la colonia. En virtud de ello, se puede considerar que actualmente la demanda se encuentra plenamente satisfecha y, sin riesgo de desabasto para la población residente, en tanto no se produzca un aumento significativo de la población flotante.³⁰

2.4.2 Drenaje

El 100% de los predios de la colonia Hipódromo tiene servicio de infraestructura sanitaria.

El sentido de escurrimiento del sistema de colectores es de poniente a oriente y, de sur a norte, descargando finalmente en el Gran Canal del Desagüe. Con base en datos proporcionados por Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica (DGCOH) de la Secretaría de Obras y Servicios del Gobierno de la Ciudad, se establece que del 100% de agua potable recibida en las zonas urbanas de la Ciudad de México, 18 % es destinado al consumo humano, de un 35 a un 40% representa pérdidas de la red, incluidas tomas clandestinas, y un 42% se convierte en aguas residuales. En el caso de la colonia Hipódromo, a partir del abastecimiento que recibe diariamente; 1,303,903 litros se estarían convirtiendo cada día en

³⁰ *Ibíd.*



agua residual. La infraestructura sanitaria instalada tiene capacidad para desalojarla.³¹

En el Parque México hay una garza de agua residual tratada, con la que se riegan los camellones de Ámsterdam y de Insurgentes. Otros camellones y zonas jardinadas se riegan con agua potable; las fuentes de Popocatépetl, Iztaccíhuatl y Citlaltépetl se llenan con agua potable, se recirculan durante dos meses y después se vacían al drenaje.

2.4.3 Energía Eléctrica

Las necesidades de la colonia en materia de electrificación están cubiertas en un 100%.³²

Las líneas de distribución son aéreas, soportadas con postes, lo que afecta visualmente el entorno de la colonia y, como se verá en el apartado correspondiente, tiene efectos negativos en la vegetación.

2.5 Equipamiento Urbano

En la zona de estudio se cuenta con el equipamiento necesario para la población existente, y además da cobertura a escala regional en los rubros de: educación, salud, recreación y servicios. Desde que la colonia se creó ha compartido equipamientos situados en las colonias: Roma, Hipódromo -Condesa y Condesa.

2.5.1 Salud y Asistencia Pública

En cuanto al subsistema de salud, se encontraron los siguientes elementos que sirven de manera directa o indirecta a la colonia, satisfaciendo las necesidades de la misma.

³¹ *Ibíd.*

³² *Ibíd.*



Universidad Nacional Autónoma de México

Especialidad de Valuación Inmobiliaria

Alumno: López López Francisco Javier

Subsistema: Salud		Equipamiento existente	
Nombre	Dirección	Se ubica en la zona	
Hospital del IMSS No. 26	Chilpancingo #56, Tlaxcala s/n.	Sí	
Hospital Londres	Durango #50	No	
Hospital Centro Médico Quirúrgico	Av. Chapultepec #500	No	
Hospital del IMSS clínica No.1	Orizaba #15	No	
Hospital del ISSSTE	Sinaloa #39	No	
Hospital Laboratorio	Sinaloa s/Nuevo	No	
Hospital de Cinematografía	Cozumel #10	No	
Hospital Durango	Durango #296	No	
Hospital Lourdes	Alvaro Obregón #101	No	
Hospital Santa Fe	San Luis Potosí #143	No	
Hospital Santa Elena	Querétaro #58	No	
Clínica Juárez	Jalapa #252	No	
Clínica de especialidades médicas	Tlacotalpan #59	No	
Hospital Baja California	Baja California #126	No	
Sanatorio Trinidad	Tlaxcala #90	No	
Hospital Metropolitano	Tlaxcala #51	No	
Centro Médico Dalinde	Tuxpan esq. Baja California	No	
Clínica Gastroenterológica	Aguascalientes #94	No	
Clínica No. 38 IMSS	Parque España #9	No	
Centro de Salud y Sanatorio	Benjamín Hill #11	No	
Centro de Salud Angel Brioso Vasconcelos	Benjamín Hill #14	No	
D.G.S. Salud Pública del D.F.	Benjamín Hill s/n	No	
Clínica del ISSSTE Chapultepec	José Vasconcelos #10	No	
Clínica Médico Homeópata	Atlixco s/n	No	
Clínica No. 26 IMSS	Chiapas #56	No	

Figura 19. Plano de Uso de Suelo de la Alcaldía Cuauhtémoc. Programa Parcial de Desarrollo Urbano. SEDUVI. Publicado en la G. O. D.F. el 15 de Septiembre del 2000.



COLONIA HIPÓDROMO "CENTROS DE SALUD"

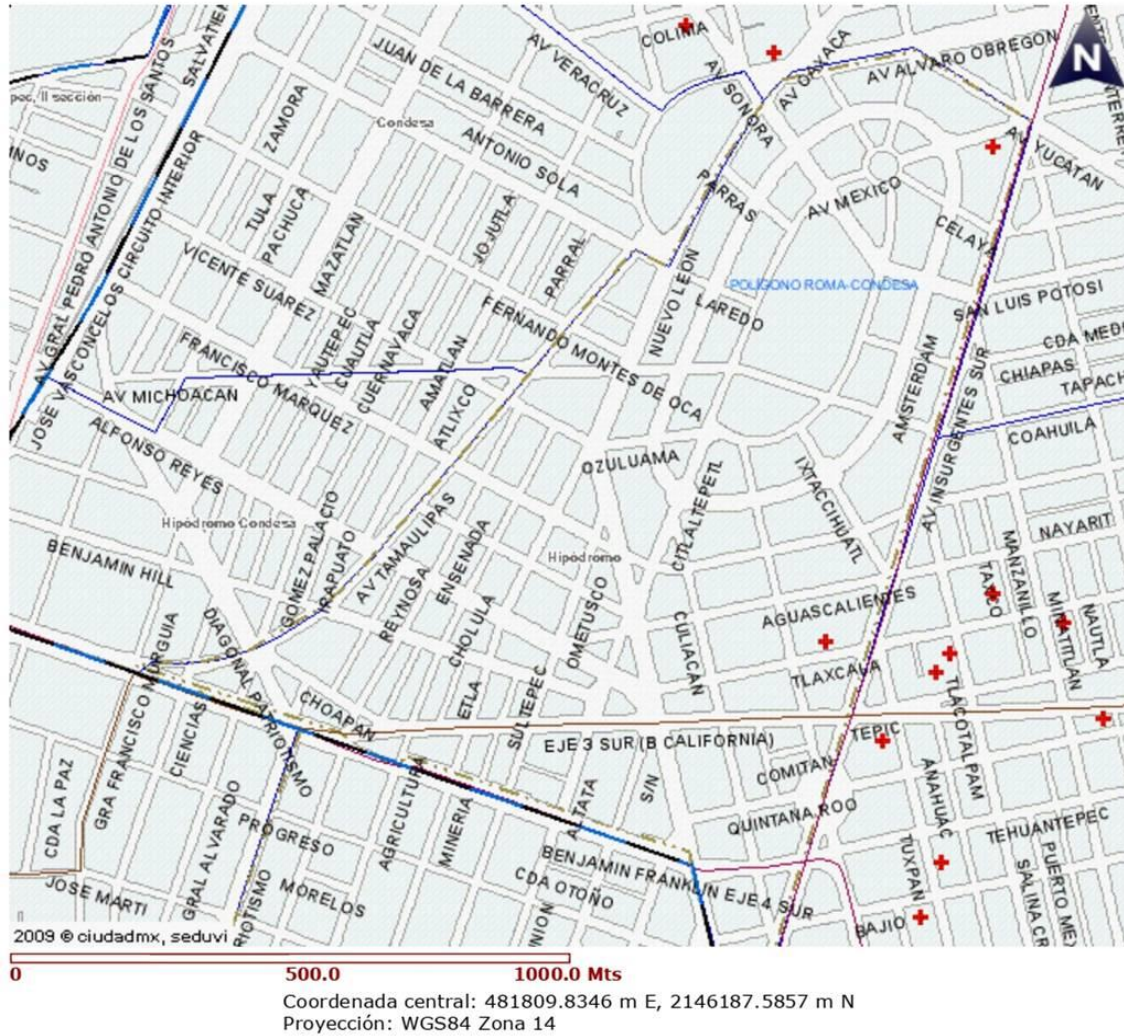


Figura 20. Mapa de Centros de Salud, SEDUVI, Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal, 2009.



2.5.3 Cultura

El subsistema de cultura está integrado por los siguientes elementos:

La casa de la cultura Jesús Romero Flores ubicada en la calle de Culiacán No. 103, y las bibliotecas del parque México y parque España; esta última fuera de la zona de estudio, pero a la que acude una parte de su población debido a su proximidad. La biblioteca del parque México posee instalaciones modernas, con buenas condiciones de iluminación natural y artificial, para los aproximadamente 140 asistentes que diariamente acuden para consultar alguno de los 12,700 títulos que posee.³³

2.5.4 Áreas Verdes y Recreación

El Parque México ocupa una superficie de más de 6 hectáreas, es uno de los más hermosos y concurridos de la ciudad. Ahí se realizan actividades de recreación y deportivas como son: fútbol rápido, yoga y aerobics, el foro abierto lo ocupan los jóvenes para patinar y realizar competencias con la patineta, correr y andar en bicicleta.

El Parque España, aunque no se encuentra dentro de la zona de estudio, también recibe a residentes de la Hipódromo, quienes realizan ahí actividades de recreación y deportivas.

Otras áreas verdes de la colonia, están constituidas por los camellones de las avenidas: Nuevo León, Ámsterdam, Citlaltépetl, Alfonso Reyes, Campeche, Av. Sonora y las glorietas ubicadas en los cruces de: Citlaltépetl y Ámsterdam, Iztaccíhuatl y Ámsterdam, y por último Popocatépetl y Celaya.³⁴

³³ SEDUVI. Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Colonia Hipódromo, Publicado en la G. O. D.F. el 15 de Septiembre del 2000.

http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PPDU/PPDU_CU/CU_Hipodromo.pdf

³⁴ *Ibíd.*



COLONIA HIPODROMO "PLAZAS"

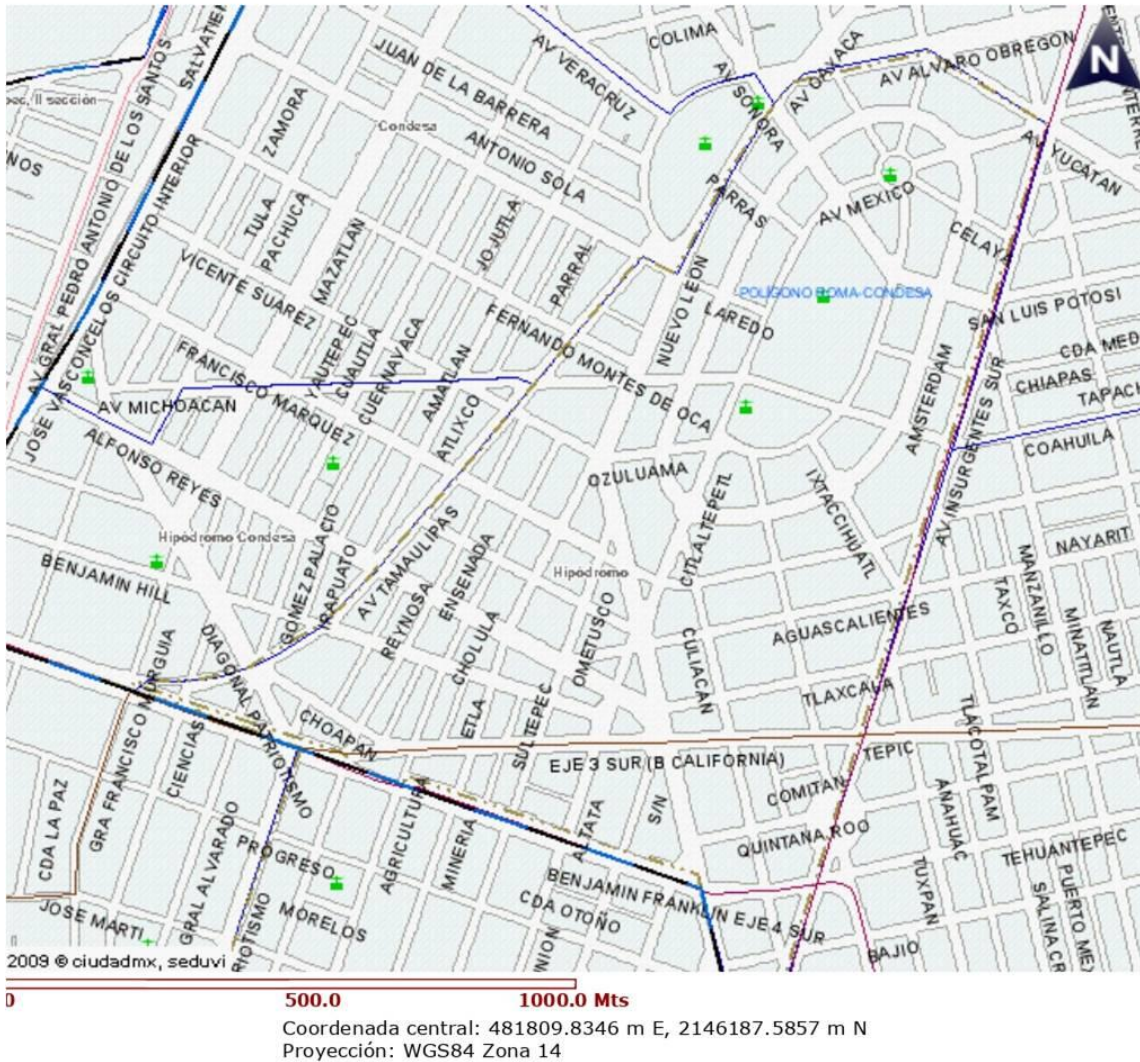


Figura 22. Mapa de Plazas, SEDUVI, Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal, 2009.



2.5.5 Comercio y Abasto

La colonia Hipódromo no cuenta con un mercado público propio, pero sus necesidades de abasto se cubren con los mercados que se ubican en la esquina de Av. Michoacán y Av. Tamaulipas, y de Medellín y Campeche. Hay en la zona de estudio una tienda de autoservicio en la esquina de Av. Michoacán con Ámsterdam; además cuenta con misceláneas y tiendas de abarrotes que están distribuidas por toda la colonia.

Semanalmente se instalan dos tianguis en la zona. Uno en la calle de Campeche, entre Ometusco y Saltillo, y el otro en Benjamín Hill y Altata.

COLONIA HIPODROMO "MERCADOS"

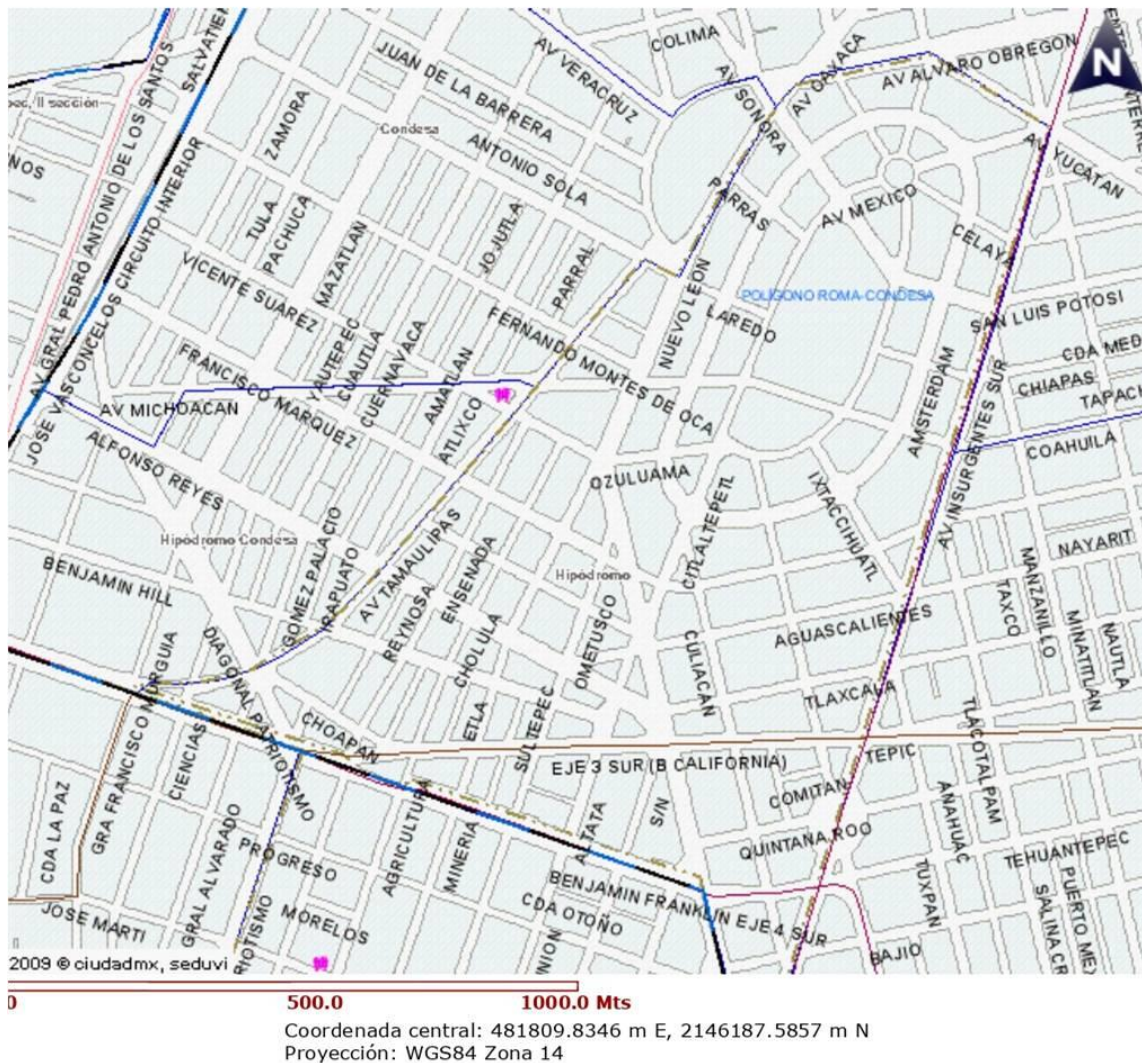


Figura 23. Mapa de Mercados, SEDUVI, Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal, 2009.



2.5.6 Transporte

En cuanto al subsistema de transporte, son dos estaciones del metro que benefician a la colonia, las estaciones correspondientes son Chilpancingo y Patriotismo de la línea 9. El sistema de Transporte Colectivo Metrobús aporta con sus estaciones Sonora, Campeche, Chilpancingo, Nuevo León de la línea 1 y Escandón, Patriotismo de la línea 2. En la zona se localiza un sitio de taxis en la intersección de Av. Michoacán y Av. México. Además, se encuentran dos paraderos de autobuses, uno se ubica en Sonora y Av. México, y el otro en Insurgentes y Baja California. Existen parabuses en las avenidas Nuevo León e Insurgentes.

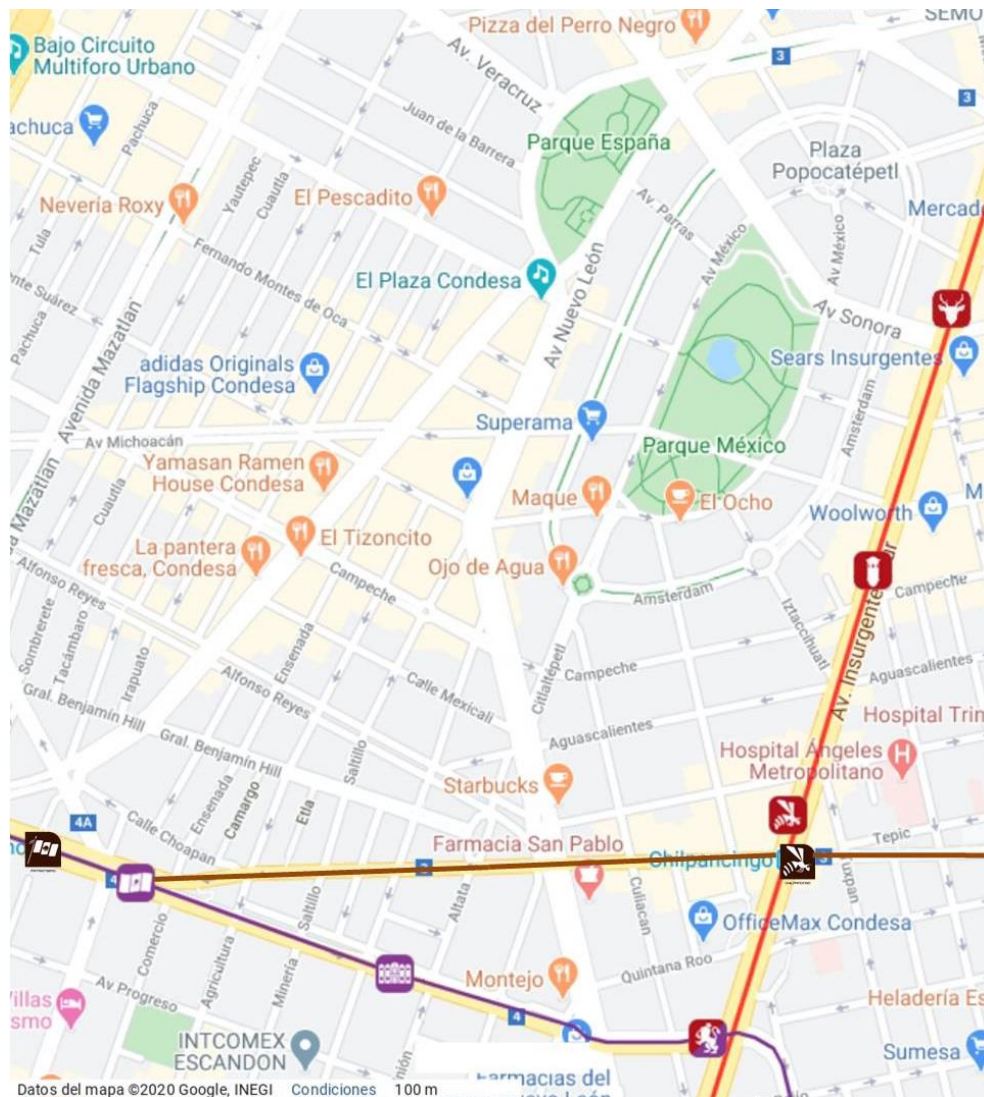


Figura 24. Mapa de Transportes, INEGI, Google Maps, 2020.



2.6 Demografía y nivel socioeconómico

2.6.1 Aspectos Demográficos

En 1990 la Delegación Cuauhtémoc registró una población de 595,960 habitantes, Para el Censo realizado por el INEGI en 1995, registró un total de 540,382 habitantes, mientras que para el 2015 se registro una población de 532 553 habitantes³⁵, por lo tanto desde los años 70 la Delegación presenta una tendencia descendente en el número de habitantes.

Específicamente la colonia Hipódromo perdió el 15.4% de su población entre el censo de 1990 y el conteo de 1995, al bajar el número de sus habitantes de 15, 065 a 12,762.

La pérdida más importante de población que va del rango de los 18 a los 34 años, se ve reflejado en el porcentaje de población de este grupo ya que para el año 1990 era de 31.5%, mientras que para el año de 1995 bajó al 22.1%. Esto explica la caída en la tasa de natalidad para el período de 1990 - 1995, ya que es éste grupo de población en el que se registran las mayores tasas de natalidad, por lo que se puede esperar que continúe disminuyendo en los próximos años³⁶, ejemplo de esto lo vemos en el registro del 2015, donde hubo disminución en la población.

Gracias a estos datos sabemos que los altos índices de emigración de la zona ocurren principalmente entre la población ubicada en el rango de 0 a 34 años.

Como parte de este proceso se ha detectado un notable incremento en la población que proviene de otras áreas de la ciudad, y que trabaja o hace uso de los servicios de la colonia. Se estima que esta población, de carácter flotante, actualmente rebasa las 26 mil 500 personas en días hábiles y en horas pico.

³⁵ INEGI. Cuaderno Estadístico Delegacional, Delegación Cuauhtémoc, Ed.2015.

³⁶ *Ibíd.*

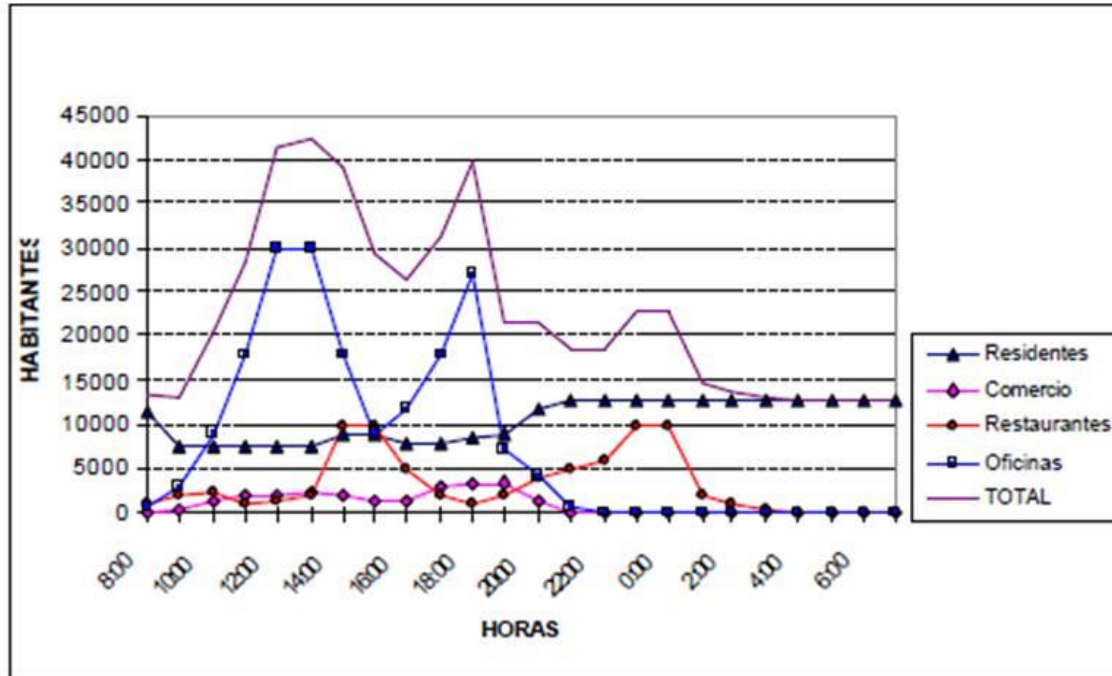


Figura 25. Población residente y flotante en día hábil. Programa Parcial de Desarrollo Urbano. SEDUVI. Publicado en la G. O. D.F. el 15 de Septiembre del 2000.

Al sumar la población residente con la población flotante, se obtiene una cifra que rebasa las 39 mil personas. Lo que significa una densidad bruta ocupacional de casi 355 hab./ha en promedio para toda la colonia.

2.6.2 Aspectos Económicos

Para 1990, la población económicamente activa (P.E.A.) en colonia Hipódromo sumaba 6,792 personas, que equivale a 45.08% de la población total en la colonia.



Según el INEGI, los niveles de ingresos predominantes para la población económicamente activa de la Colonia Hipódromo, están en los rangos de 3 a 7 y de 7 a 17 veces el salario mínimo.

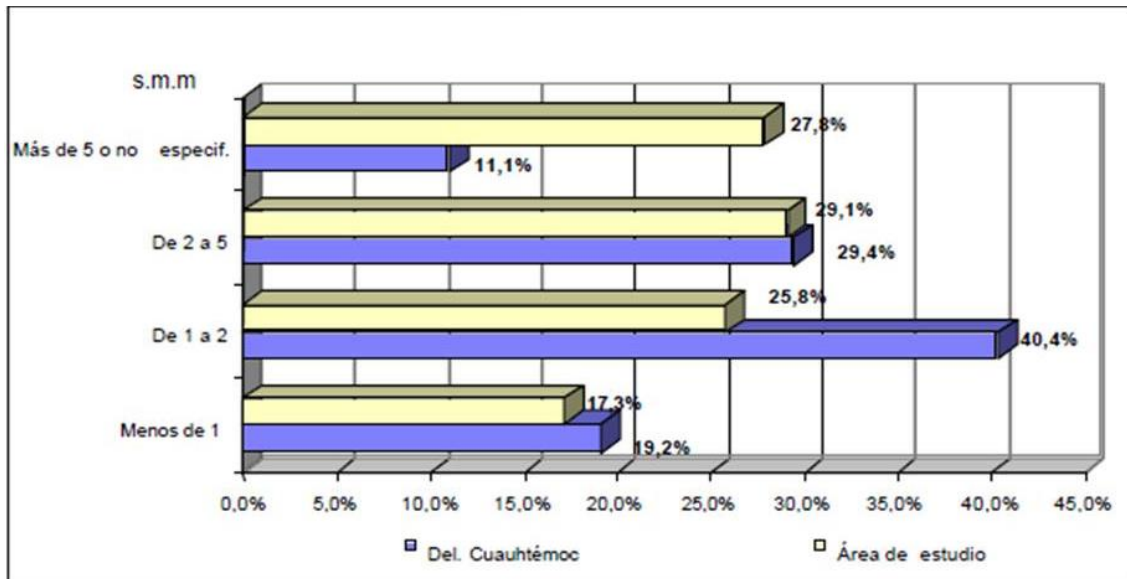


Figura 26. Total de ingresos en la colonia Hipódromo. INEGI. Censo General de Población y vivienda. Ciudad de México. 1990.

s.m.m. = Salario mínimo mensual

El nivel medio de ingresos mensuales en la colonia Hipódromo va de \$21,000 a \$49,000.

2.7 Vivienda

En la colonia Hipódromo para 1990 existieron 4,727 viviendas, con 15,065 habitantes, mientras que en 1995 se registraron 4,347 viviendas, con una población total de 12,742 habitantes. De las 380 viviendas desocupadas, cambiaron de giro ya sea para oficinas o comercio.

El número de habitantes por vivienda se redujo de 3.18 a 2.93. Hay 1853 lotes en la colonia Hipódromo, de los cuales 593 (32%) están ocupados predominantemente por vivienda unifamiliar y, 551 (30%) por vivienda plurifamiliar.



Los porcentajes de predios por tipo de vivienda y por distrito son los siguientes:

Tipo de Vivienda	I	II	III	IV	V	VI
Unifamiliar	22%	27%	14%	30%	47%	43%
Plurifamiliar	29%	40%	26%	19%	26%	19%

Figura 27. Tipo de Vivienda por Distrito. Programa Parcial de Desarrollo Urbano. SEDUVI. Publicado en la G. O. D.F. el 15 de Septiembre del 2000.

Según el INEGI, en la colonia Hipódromo predomina la vivienda rentada. Esto se explica por la gran cantidad de antiguos edificios plurifamiliares que hay en la colonia. Los datos se asientan en la siguiente tabla:

Propias	1,919 viviendas	40.6%
Rentadas	2,266 viviendas	47.9%
Otra situación	542 viviendas	11.5%

Figura 28. Tenencia de la Vivienda. INEGI. Censo General de Población y vivienda. Ciudad de México. 1990.

2.8 Sitio Patrimonial

En la colonia Hipódromo es un sitio patrimonial de la Ciudad de México, además de tener una gran riqueza en arquitectura Art Decó. Cuenta además con edificios de otros estilos, con valor patrimonial que le dan identidad. El criterio con el que se hizo la catalogación vigente, aparentemente fue poco selectivo, por lo que algunos edificios catalogados no pudieron subsistir, y otros se encuentran en mal estado. Esto dificulta la tarea de mejorar la imagen y recuperar la identidad de la colonia.

El Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) ha elaborado un listado de construcciones que tienen valor artístico, y por lo tanto deben conservarse. Incluye 432 inmuebles ubicados en la colonia, entre los que se encuentran, 81 edificios sobresalientes por la calidad de su



diseño, de éstos 42 están bien conservados, 28 tienen un grado regular de conservación y, 11 se encuentran en muy mal estado.

En los edificios catalogados se identificaron los siguientes usos:

Uso del suelo	Edificios catalogados	
	Núm.	%
Vivienda Unifamiliar	159	36.57
Vivienda Plurifamiliar	130	29.90
Oficinas	69	15.87
Comercio	15	3.45
Equipamiento	17	3.91
Restaurante	13	2.99
Club nocturno	3	0.69
Club social	1	0.23
Sin uso	17	3.91
Estacionamiento	2	0.46
Baldío*	6	0.92

Figura 29. Uso del suelo en edificios catalogados. Catálogo del I.N.B.A.L. (algunos fueron demolidos después de ser catalogados). México. (s.f.).

2.8.1 Tipologías Arquitectónicas

La Colonia Hipódromo se caracteriza por la mezcla de tipologías: casas y edificios Art Decó, edificios de vivienda y oficinas que van de los años 50's a 70's, con balcones y fachadas de cristal, y algunos edificios contemporáneos de distintos niveles de calidad, estilos y tratamiento de exteriores.



Figura 30. Av. Ámsterdam Fachada Oriente, entre Michoacán y Teotihuacán. Imagen actualizada por un servidor. Ciudad de México. 2020.



En la totalidad de las manzanas de lo que fue el fraccionamiento original, se pueden encontrar edificios de entre cinco y siete niveles, y en el 80% de ellas los hay de más de ocho pisos.

Esta mezcla de alturas produce una silueta irregular en la mayoría de las manzanas de la colonia, modifica el asoleamiento y, deja en desventaja a casas que ocasionalmente tienen valor patrimonial, pero pierden su valor como habitación. La inexistencia de normas reglamentarias, para el tratamiento de las colindancias de los edificios que sobrepasan la altura de sus vecinos, ha influido notablemente en el deterioro del paisaje urbano.

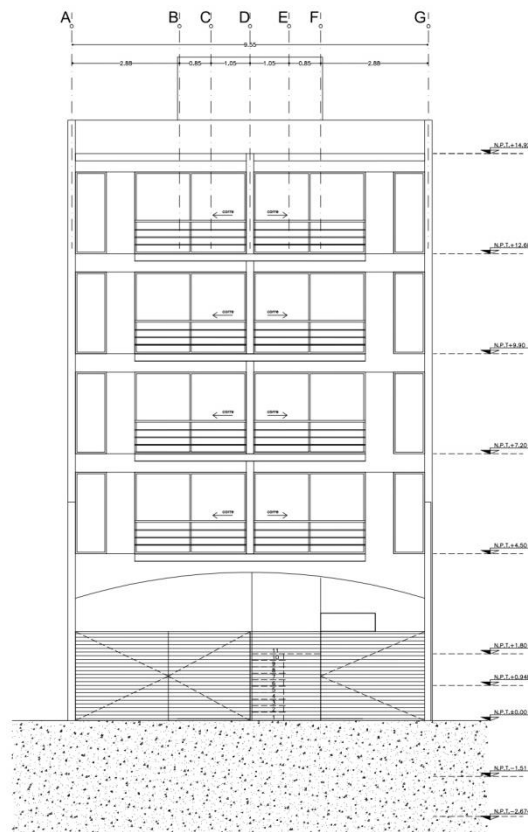


CAPÍTULO III. PROFORMA

En el presente capítulo se presentará el proyecto proforma, se realizará el estudio de valor por el enfoque Físico, por el método de capitalización de rentas, por el enfoque de mercado y por el método residual dinámico aprendidos durante la Especialidad de Valuación Inmobiliaria de la UNAM, con la finalidad de conocer si el proyecto es o no permeable en el mercado y así dar certeza a los inversionistas para la toma de decisiones.

3.1 CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

El proyecto es un Condominio Vertical constituido por 5 niveles en la calle Ámsterdam No. 250 de la Colonia Hipódromo.



FACHADA



El área de desplante para la edificación es de 271.88 m², el cual corresponde al 80% del área total del terreno, mientras que el área libre es de 67.97 m² que corresponden al 20% con un total de 339.85m² equivalente al área total del terreno.

Cuenta con un uso de Suelo H/15m* (Habitacional, 15 metros o 5 niveles y en los predios con frente a la calle Ámsterdam, se podrá autorizar el incremento de un nivel más, sin rebasar los 18 metros a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueteta, además los predios menores a 500m² tendrán deberán tener un 20% de área libre).³⁷ Este dato nos ayudara a sacar el coeficiente de ocupación de uso de suelo y el coeficiente de utilización de uso de suelo.

Coeficiente de Ocupación de uso de suelo

COS: $339.85 \times 0.80 = 271.88 \text{ m}^2 = \text{Desplante}$

Coeficiente de utilización del suelo

CUS= $0.80 \times 5 = 4$

Superficie Máxima de Construcción

$4 \times 339.85 = 1,359.40 \text{ m}^2$

³⁷ **SEDUVI.** Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Plano de Divulgación, Colonia Hipódromo, Publicado en la G. O. D.F. el 15 de Septiembre del 2000.

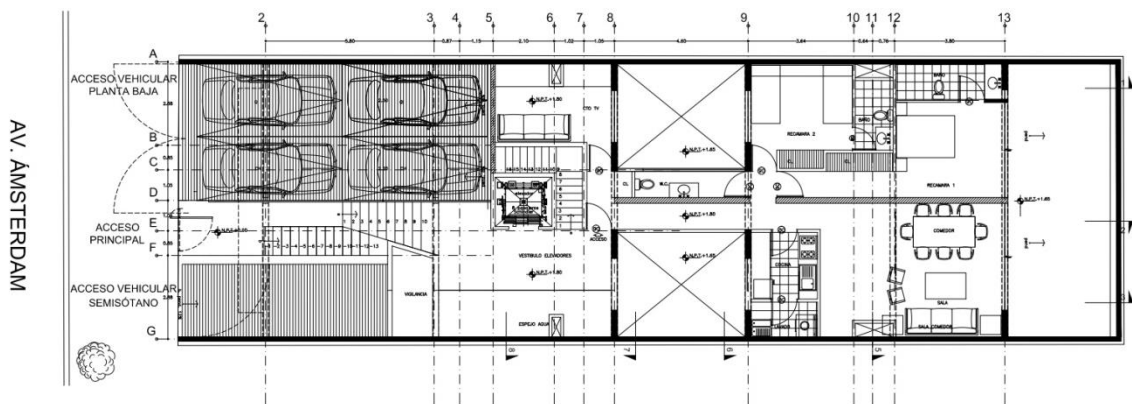
http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PPDU/PPDU_Planos_Divulgacion/PPDU_CU/PPDU_Plano_Divul_CU_Colonia%20Hipodromo.pdf



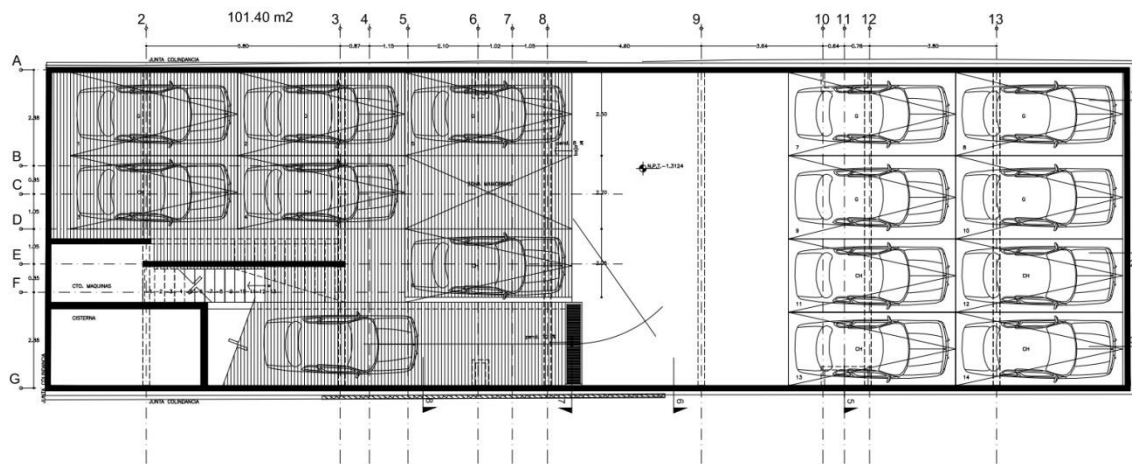
El edificio cuenta con los siguientes espacios:

Estacionamiento:

Consta de un nivel en el semisótano con capacidad de albergar 14 cajones de estacionamiento, mientras que en Planta Baja se localizan otros 4 cajones de estacionamiento sumando en total 18 cajones de estacionamiento.



NIVEL PLANTA BAJA



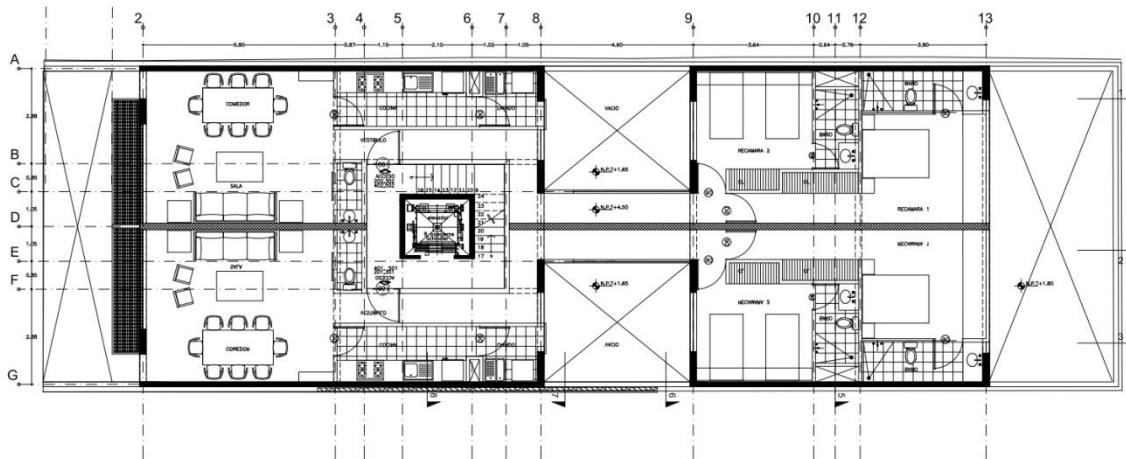
NIVEL SEMISÓTANO



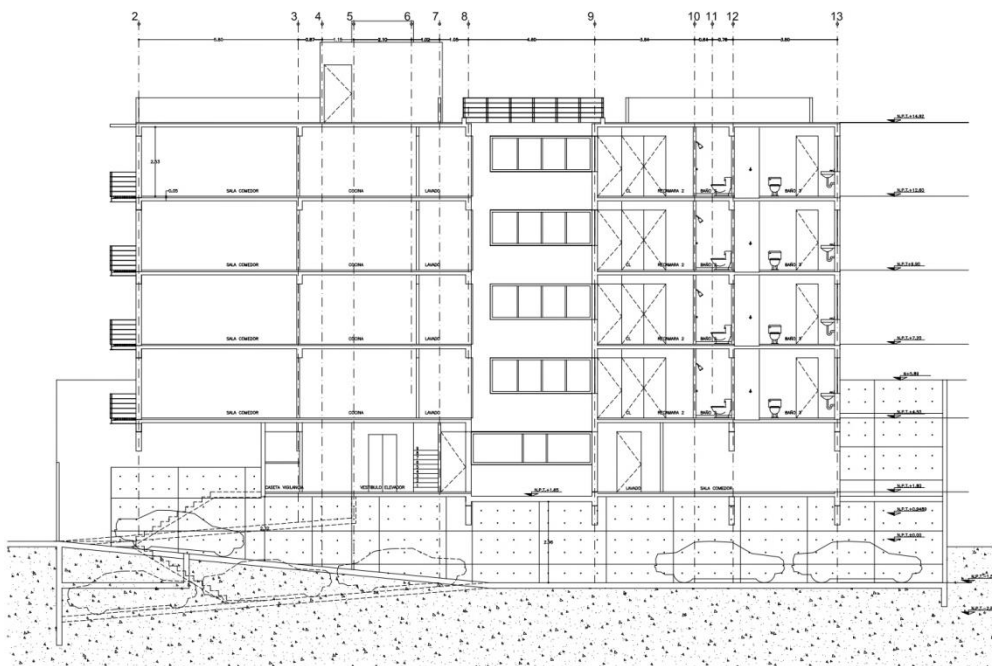
Zona de Departamentos:

Cuenta con 5 niveles de departamentos distribuidos de la siguiente manera: Un departamento en Planta Baja o 1er Nivel de 113.78 m², y 2 (dos) departamentos de 99.84 m² c/u por nivel, distribuidos del nivel 2 al 5.

En total la zona de departamentos contará con 9 departamentos como lo vimos anteriormente, con uno de 113.78 m², y 8 (ocho) de 99.84 m².



PLANTA TIPO NIVELES 2 AL 5



CORTE LONGITUDINAL 3-3'



3.2 CASO PRÁCTICO

Se analizará si el proyecto de condominio vertical ubicado en la Avenida Ámsterdam No. 250, con ayuda del estudio de valor y mediante el enfoque Físico, por el método de capitalización de rentas, por el enfoque de mercado (Anexo C) y por el método residual dinámico (Anexo D).

La finalidad de este análisis es conocer si el proyecto es o no permeable en el mercado y así dar certeza a los inversionistas para la toma de decisiones.



3.2 CONCLUSIONES

Como conclusión del presente trabajo procederemos a la explicación de los resultados obtenidos durante su análisis.

En base a la información de la evaluación financiera, realizada a partir de tres escenarios, el presente proyecto nos arroja los siguientes datos para su presentación ante los inversionistas, aquí entonces los resultados:

Escenario 1: se plantea que el proyecto se realice en 15 bimestres desde la compra del terreno hasta la venta del último departamento, donde obtenemos una TIR anual del 15.89%.

Escenario 2: se plantea que el proyecto se realice en 18 bimestres desde la compra del terreno hasta la venta del último departamento, donde obtenemos una TIR anual del 13.04%.

Como parte final de este trabajo y después del análisis detallado de los resultados obtenidos en cada escenario, pasamos a exponer las siguientes conclusiones.

Como primer parámetro se tomó en cuenta el terreno, ya que es necesario para realizar la inversión inicial, aquí la importancia de nuestro avalúo, que estimó el \$/m² de la tierra en \$ 98,400 pesos en números redondos, mientras en el residual dinámico de nuestro peor escenario nos arroja un valor de \$113,800 pesos en números redondos como máximo a pagar por el metro cuadrado de la tierra, por esta razón "SI" es rentable realizar el proyecto ya que podemos pagar el terreno a como esta ofertado en el mercado.

Como segundo parámetro indicativo tomaremos la TIR.

Según el INEGI la inflación en la primera mitad de marzo se ubica en 3.71%. Además en la primera quincena de marzo, el promedio de los precios de mercancías y productos incrementó 0.11%, con lo que la inflación a tasa anual fue de 3.71%.



En los 2 escenarios se obtuvo una TIR mayor a 7.53% lo cual es favorable para los inversionistas ya que la inflación a tasa anual a marzo del 2020 es del 3.71% (según el INEGI) y la Ganancia Anual Total GAT que es un indicador del rendimiento que ofrece un intermediario por los recursos depositados o invertidos a un cierto plazo en promedio es del 3.82%. Por lo tanto todos los escenarios nos proporcionan un rendimiento mayor al promedio del GAT.

Por los resultados obtenidos en el dictamen valuatorio se afirma que el proyecto de edificio de departamentos localizado en la Avenida Ámsterdam No 250 de la colonia Condesa es viable ya que tiene la posibilidad de llevarse a cabo, es factible por que se puede realizar y es rentable económicamente, al cumplir con estos tres puntos sabemos el proyecto es permeable en el mercado.

Para finalizar, la importancia de un estudio de valor que es un avalúo bajo la hipótesis de que esta terminado un proyecto proforma es poder generar con este dictamen una toma de decisiones, que en este caso "SI" es negocio llevar a cabo un proyecto de este tipo que es un edificio de departamentos basado en las normas de ordenación con base al uso de suelo permitido de los planes de desarrollo urbano en particular el plan parcial de SEDUVI.



BIBLIOGRAFÍA

- Schultz, Duane P. *Teorías de la personalidad*. Cengage Learning, 2010. P.p. 303-307
 - Menger, Carl. *Principios de Economía*. 1871. P.p. 102,103.
 - INEGI. Datos de Población. 2015.
 - INEGI. Datos de la Sala de Prensa. Diciembre 2019.
 - INEGI. Datos de la Construcción. 2019.
 - Artículo: **ADI Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios**. Revista: *Inversión Inmobiliaria* N. 72 (marzo-abril 2020).
 - Artículo: **AMPI Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios A.C.** Revista *Enlace Inmobiliario*. Edición abril 2020.
 - **Miguel Velasco, Andrés E.** *Proyectos de Inversión. Formulación y evaluación para micro y pequeñas empresas*. Oaxaca : Instituto tecnológico de Oaxaca, 2001. pp 1.
 - **Guía para la presentación de proyectos**. México : *Veintiuno*, 1978. pp. 12-13.
 - **Miguel Velasco, Andrés E.** *Proyectos de Inversión. Formulación y evaluación para micro y pequeñas empresas*. Oaxaca : Instituto tecnológico de Oaxaca, 2001. pp 2.
 - **Baca Urbina, Gabriel**. *Evaluación de proyectos*. México : *McGraw-Hill*, 2010. pp. 2.
 - **Carta de Atenas**, Punto 65, año 1933.
 - **Carta de Atenas**, Punto 77, año 1933.
 - **Carta de Venecia**, Artículo 14, año 1964.
 - **Normas de Quito**, Apartado III. El Patrimonio Monumental y el Momento Americano, punto 5, año 1967.
 - **Normas de Quito**, Apartado III. El Patrimonio Monumental y el Momento Americano, punto 6, año 1967.
 - **Normas de Quito**, Apartado VI. La Puesta en Valor del Patrimonio Cultural, punto 2, año 1967.
 - **Diario Oficial de la Federación**, Reformas publicadas los días 6 y 28 de enero de 1992.
 - **Diario Oficial de la Federación**. Artículo reformado, noviembre de 1984.
-



- **Diario Oficial de la Federación.** Artículo de la ley publicada en mayo de 1972.
- **Alcaldía Cuauhtémoc.** (s.f.) Colonia Hipódromo. <https://alcaldiacuauhtemoc.mx/descubre/colonia-hipodromo/>
- **Tavares López, Edgar.** "Colonia Hipódromo. Tu Ciudad, Barrios y Pueblos." Gobierno de la Ciudad de México. 1991.
- **Romero, Héctor Manuel,** "Delegación Cuauhtémoc de la A a la Z", Editorial Color, México. 1999.
- **SEDUVI.** Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Plano de Divulgación, Colonia Hipódromo, Publicado en la G. O. D.F. el 15 de Septiembre del 2000.
http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PPDU/PPDU_Planos_Divulgacion/PPDU_CU/PPDU_Plano_Divul_CU_Colonia%20Hipodromo.pdf
- **SEDUVI.** Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, Publicado en la G. O. D.F. en 2008. <http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PPDU/Cuauhtemoc.pdf>
- **SEDUVI.** Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Colonia Hipódromo, Publicado en la G. O. D.F. el 15 de Septiembre del 2000.
http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PPDU/PPDU_CU/CU_Hipodromo.pdf
- **INEGI.** Cuaderno Estadístico Delegacional, Delegación Cuauhtémoc, Ed.2015.



GLOSARIO DE TÉRMINOS

ÁREA DE USO COMÚN

Es la superficie construida de un edificio que provee de servicios generales al inmueble, como son: el vestíbulo principal, vestíbulos secundarios, área de conserjería, baños comunes, cuartos de limpieza, cuartos de máquinas, módulos de seguridad, subestaciones y no forma parte del área rentable.

ÁREA PRIVATIVA

Comprende los espacios físicos asignados al ocupante de un inmueble para el ejercicio de sus funciones.

ÁREA RENTABLE

Es la superficie utilizable de un edificio que es tomada por un arrendatario para su uso privativo como oficinas, circulaciones interiores y áreas complementarias, sustrayendo las áreas comunes y los principales huecos verticales.

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA DEL EDIFICIO

Es la suma total de las superficies cubiertas del inmueble medidas a los paños exteriores, descontando los principales huecos verticales (Cubos de elevadores, ductos de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas).

ART DECÓ

Movimiento artístico que predominó en la arquitectura, el arte, el diseño gráfico y el diseño industrial entre los años 1920 y 1939. Se caracterizó por la utilización de figuras geométricas, líneas definidas, la utilización de colores primarios brillantes, cromados, piedras pulidas, etc.

AVALÚO

Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es asimismo un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

BIEN

Es cualquier derecho original de propiedad. Se constituye cuando una persona invierte trabajo y/o tiempo para obtener una cosa que puede usar y de la que obtiene un provecho y de la cual puede disponer libremente.



BIEN INMUEBLE

Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo. Las principales características de un bien inmueble son su inmovilidad y su tangibilidad.

CAPITAL

Es cualquier conjunto de bienes susceptibles de reproducirse desde el punto de vista económico. Asimismo, uno de los cuatro factores de producción (los otros son la tierra, el trabajo y la organización). Desde el punto de vista contable el capital es la diferencia entre el activo y el pasivo de una empresa ($CAPITAL = ACTIVO - PASIVO$).

CAPITALIZACIÓN

Técnica de valuación, que se utiliza para convertir en un valor el ingreso que produce una propiedad. Hay dos tipos de capitalización:

- a) La que estima el valor a partir de un ingreso único, llamada capitalización directa, y
- b) La que estima el valor a partir de determinar el valor presente de una serie de ingresos que se espera recibir a futuro, llamada capitalización de flujo de efectivo.

COMERCIALIZACIÓN

Es el acto de comerciar o vender mediante la utilización de las técnicas de la mercadotecnia, especialmente el estudio del mercado. A la comercialización también se le llama "mercadotecnia" que implica el estudio de: precio, producto, mercado y promoción.

COMPRA

Representa la adquisición de mercancías y servicios mediante un pago de dinero.

COMPRAVENTA

Es el acto por el cual una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y la otra a su vez se obliga a pagar por ellos un cierto precio y en dinero.

CONDOMINIO

Se refiere a un grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto susceptibles de aprovechamiento independiente y que pertenecen a distintos propietarios,



quienes gozan de un derecho singular o exclusivo de propiedad respecto de su unidad de propiedad exclusiva, así como un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes.

COSTO

Es el conjunto de gastos en que se incurre para poder producir un bien, dentro de un sistema de producción. En el contexto de avalúos, el término costo se refiere también a todos los gastos en que se incurre para reponer un bien. El costo se obtiene de considerar todos los elementos directos e indirectos que inciden en la producción del bien. Puede o no incluir utilidades, promoción, y comercialización de un bien. Por otra parte, el precio pagado por un comprador al adquirir bienes o servicios se convierte en un costo para él.

COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

Es el costo actual de un bien valuado considerándolo como nuevo, con sus gastos de ingeniería e instalación, en condiciones de operación, a precios de contado. Este costo considera entonces todos los costos necesarios para sustituir o reponer un bien similar al que se está valuando, en estado nuevo y condiciones similares. Puede ser estimado como Costo de Reemplazo o bien como Costo de Reproducción.

COSTOS DIRECTOS

Son los costos asociados directamente con la producción física de un bien, tales como materiales o de mano de obra.

COSTOS INDIRECTOS

Son los costos asociados con la construcción o la fabricación de un bien que no se pueden identificar físicamente. Algunos ejemplos son el seguro, los costos de financiamiento, los impuestos, la utilidad del constructor o el promotor, los costos administrativos y los gastos legales.

COSTO NETO DE REPOSICIÓN

Valor físico que tiene un bien a la fecha del avalúo y se determina a partir del costo de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debidos a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia y a otros elementos de depreciación.

DEPRECIACIÓN

Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional-técnica, (interna), y/o la obsolescencia económica (externa). En contabilidad, depreciación se refiere a las deducciones periódicas hechas para permitir la recuperación real o supuesta del costo (valor) de un activo, durante un período establecido.



DICTAMEN VALUATORIO

Es el documento que emite el INDAABIN, las instituciones de crédito y los especialistas en la materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, por medio del cual se da a conocer la información técnica y los resultados del trabajo valuatorio solicitado por el Promovente.

ELEMENTOS ACCESORIOS

Son los bienes muebles que resultan necesarios para llevar a cabo funciones específicas en un inmueble de uso especializado y que terminan siendo parte del mismo. Ejemplos son: pantalla de proyección en un cine, bóveda de seguridad en un banco, sistema de seguridad en un condominio, calderas, depósito de combustible, planta de emergencia, entre otros.

ENFOQUE DE COSTOS

Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del Valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador.

ENFOQUE DE INGRESOS

Es el método para estimar el valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

ENFOQUE DE MERCADO

Cualquier enfoque para valorar basado en el uso información que refleje las transacciones del mercado y el razonamiento de los participantes del mercado. Ver Método Comparativo de Mercado.



FACTOR DE DEMÉRITO

Es el índice que refleja las acciones que en total deprecian al valor de reposición nuevo, permitiendo ajustar al mismo según el estado actual que presenta el bien.

FACTOR DE HOMOLOGACIÓN

Es la cifra que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí.

FACTOR RESULTANTE

Es el complemento del factor de demérito o sea aquella fracción que mide el valor de un bien al compararlo con el valor de un bien nuevo después de ajustarlo por su depreciación total.

HOMOLOGACIÓN

Es la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas, de conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado o de otro parámetro.

IMPUESTO PREDIAL

Es una contribución monetaria que los ciudadanos propietarios y poseedores de bienes inmuebles, pagan a la federación, estados o municipios por el uso del suelo.

INSTALACIONES ESPECIALES

Son aquéllas instalaciones electromecánicas adheridas al inmueble e indispensables para el funcionamiento operacional de éste. Ejemplos: Elevadores y montacargas, escaleras electromecánicas, equipos de aire acondicionado o aire lavado, sistemas hidroneumáticos, calefacción, subestación eléctrica, pararrayos, equipos contra incendio, cisternas, fosas sépticas, plantas de tratamiento, entre otras.

INVERSIÓN

Es la suma de dinero necesaria para adquirir un bien que se espera produzca un flujo aceptable de ingreso, incrementando en el valor del capital o le preste un servicio.



MERCADO

Es el entorno en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio. El concepto de mercado implica una habilidad de los bienes y servicios a ser intercambiados entre compradores y vendedores. Cada parte responderá a las relaciones de la oferta y la demanda.

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

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

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que producen rentas; este método considera los beneficios futuros de un bien en relación al valor presente, generado por medio de la aplicación de una tasa de capitalización adecuada. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

MÉTODO FÍSICO O DEL VALOR NETO DE REPOSICIÓN

Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que pueden ser comparados con bienes de las mismas características; este método considera el principio de sustitución, es decir que un comprador bien informado, no pagará más por un bien, que la cantidad de dinero necesaria para construir o fabricar uno nuevo en igualdad de condiciones al que se estudia. El estimado del Valor de un inmueble por este método se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción del bien sujeto, menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado del incentivo empresarial o las pérdidas/ganancias del desarrollador. Ver enfoque de Costos.



NEGOCIO

Es una entidad comercial, industrial o de servicio que se dedica a una actividad económica generalmente lucrativa. El derecho de propiedad de un negocio puede ser indiviso, puede dividirse entre los accionistas, y/o puede incluir un derecho mayoritario y minoritario.

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Son Bienes que sin ser indispensables, amplían el confort o que agregan beneficios al uso o funcionamiento de un inmueble, como pueden ser rejas, patios, jardines, fuentes, albercas, terrazas y balcones, entre otras.

PRECIO

Es la cantidad que se pide, se ofrece o se paga por un bien o servicio. El concepto de precio se relaciona con el intercambio de una mercancía, bien o servicio. Una vez que se ha llevado a cabo el intercambio, el precio, ya sea revelado públicamente o confidencial, se vuelve un hecho histórico y se le denomina costo. El precio que se paga representa la intersección de la oferta y la demanda. El precio también equivale al valor establecido en un avalúo.

PROYECTO

Toda la gama de actividades que van desde la intención o pensamiento de ejecutar algo hasta el término de su ejecución y su puesta en marcha normal.

PROYECTO DE INVERSIÓN

Desde el punto de vista económico, es un plan prospectivo mediante el que se propone la producción de un bien o la prestación de un servicio. Su finalidad es obtener un determinado resultado o beneficio económico o social.

RIESGO

Es el grado de posibilidad de pérdida para un empresario, en un proceso productivo o de inversión. En contraposición, el beneficio del empresario es el premio (tasa de interés), que recibe por haber aceptado el riesgo.

TASA DE CAPITALIZACIÓN

Es un índice que representa la relación entre el ingreso neto anual que produce un inmueble y el valor del mismo. Se considera que incluye el retorno "de" y "sobre" el capital invertido en el inmueble.

Así, la tasa es un divisor (normalmente expresado como un porcentaje) que se utiliza para convertir un ingreso en valor.



UNIDAD ECONÓMICA

Es un negocio con actividad económica realizada con el fin de obtener una ganancia, lucro o utilidad; se constituye por un conjunto de activos fijos (terrenos, construcciones, instalaciones, maquinaria, mobiliario y equipo), vinculados a activos intangibles e integrados conforme a un conjunto de tecnologías que le permiten producir bienes o prestar servicios en condiciones estándares de calidad y costo. A diferencia del negocio en marcha, la unidad económica puede tener o no utilidades; por lo tanto puede valuarse para operación continua o para liquidación.

UTILIDAD

Es una forma en que se puede medir el valor, pues representa la capacidad de un bien o servicio para satisfacer una determinada necesidad. Por otra parte, es un término genérico aplicado al excedente de ingresos o precio de venta, sobre los costos correspondientes.

VALOR

Es un concepto económico que se refiere al precio que se establece entre los bienes y servicios disponibles para compra y aquellos que los compran y venden. Es la cualidad de un objeto determinado que lo hace de interés para un individuo o grupo.

VALOR COMERCIAL

Es el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

Se considera que el valor comercial representa el precio justo para la operación entre el comprador y el vendedor.

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

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO

Es el valor de un bien obtenido como resultado homologado de una investigación de mercado de bienes comparables al del estudio. Dicho mercado debe ser, preferentemente, sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.

VIDA ÚTIL REMANENTE

Es el período probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha de manera redituable, o sea dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica para el propietario o poseedor.

AVALÚO PROFORMA, ÁMSTERDAM NO. 250



LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Calle Ámsterdam **No. Exterior:** 250 **No. Interior:**
Colonia: Hipódromo **Alcaldía:** Cauhtémoc **C. P.** 06700 **Estado:** Ciudad de México

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

\$81,148,000.00

<<<Ochenta y un Millones ciento cuarenta y ocho mil pesos M.N.>>>

ANEXO C**I.- ANTECEDENTES.**

PERITO VALUADOR:	Alumno Ing. Arq. Francisco Javier López López		
SOLICITANTE:	Dra. Susana Fernández Águila		
DOMICILIO DEL SOLICITANTE:	Av. Insurgentes #347, Col. Hipódromo, C.P. 06100, Alc. Cuauhtémoc, CDMX.		
FECHA DEL AVALÚO:	5 de marzo del 2020		
INMUEBLE QUE SE VALUA:	Terreno libre de construcción Ámsterdam 250		
REGIMEN DE PROPIEDAD:	Privado individual		
NO. DE CTA. PREDIAL:	027-172-06-		
NO. DE CTA. DEL AGUA:	No proporcionado		
OBJETO DEL AVALÚO:	Estimar el valor del inmueble con la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad		
PROPOSITO DEL AVALÚO:	Estimar el Valor de comercial para trabajo de Tesina, para obtener el grado de Especialista en Valuación Inmobiliaria		
UBICACIÓN DEL PREDIO:			
Calle:	Ámsterdam	No.	250
Col.	Hipódromo	Alcaldía	Cuauhtémoc
Ciudad	Ciudad de México		
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	Laura Alvarado Mendoza		
DOMICILIO DEL PROPIETARIO:	Fuente de la Concordia 76, Lomas de Tecamachalco, Naucalpan de Juárez, México.		

ANEXO C

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS.

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Habitacional / Habitacional con Comercio y Servicios
USO DEL SUELO:	H/15/20
ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA:	95%

TIPO DE CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE:

Casas habitación, comercios, restaurantes, oficinas, hoteles, de 2 a 5 niveles de estilo Art-Decó en su gran mayoría.

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:

Contaminación del aire y acústica por vehículos automotores de transporte público y privado en vialidades principales de la zona.

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

A) Servicios Públicos:

Cuenta con alumbrado público y vialidades terminadas (con banquetas) además de los servicios de *agua potable, drenaje y energía eléctrica en la zona.*

B) Equipamiento urbano en la zona de influencia:

	<u>Distancia</u>
Transporte	438 m
Parques	385 m
Bancos	218 m
Escuela	30 m
Cultura	16 m
Hospitales	300 m
Super Mercado	500 m

Nota: Las son consideradas tomando como referencia el inmueble valuado.

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:

Al Norte:	la Avenida Sonora a dos cuadras del inmueble
Al Sur:	la Avenida Michoacán a una cuadra del inmueble
Al Oriente:	la Avenida de los Insurgentes a dos cuadras del inmueble
Al Poniente:	la Avenida México a una cuadra del inmueble

ANEXO C

III.- TERRENO .

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACIÓN:



CROQUIS

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

AL Norte en colindancia con el predio 252, tiene una medida de 33.985, al Oriente con 10 metros, sobre la calle de su alineamiento y no. oficial Ámsterdam, al Sur colinda con 33.985mts con el predio 248, y al Poniente con 10 mts colinda con los predios 147 y 151 de la Avenida México, según levantamiento hecho in sitio.

DEL TERRENO:

El terreno se encuentra ubicado en la colonia Hipódromo, con una superficie de desplante de 339.85 m². Se localiza sobre la Av. Ámsterdam que es superior a la moda por que cuenta con un camellon importante en la zona y arbolado y con equipamiento urbano que cuenta con todos los servicios a una cuadra del corredor urbano que es la Av. Insurgentes y la Av. Sonora.

DEL EDIFICIO:

Actualmente no cuenta con construcción. Pero por proyecto proforma se calcula una superficie de construcción por intensidad de m² construcción habitable de 1,059.60m², y el total de construcción con el semisótano (estacionamiento) 1,403.27m².

SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO:	339.85 m ²
SUPERFICIE TOTAL EN PROYECTO PROFORMA 1 :	1,359.40m ²

ANEXO C

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:

Es un terreno de superficie regular medianero, sobre nivel de banquetta sin desniveles importantes o pronunciados, prácticamente plano.

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

La Colonia Hipódromo se caracteriza por tener inmuebles predominantemente del estilo arquitectónico Art Decó.

DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:

MEDIA: 1 Vivienda por c/ 50 m2 de terreno

SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN:

1359.40m2

como Intesidad apartir de nivel de banquetta (*habitable*)

CONSIDERACIONES ADICIONALES:

La intensidad de construcción está sujeta a restricciones y el número de viviendas permitidas es 15.(De acuerdo al Uso de Suelo de septiembre del 2008)

Coefficiente de Ocupación del Suelo: 0.8

Coefficiente de Uso del Suelo: 4

ANEXO C

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL.

USO ACTUAL:	Terreno libre. Anteriormente casa habitación que fue demolida.
Semisótano:	En el proyecto proforma se propone un semisótano medio nivel bajo banqueta. Con alojamiento para 18 cajones de estacionamiento, cisternas cuarto de maquinas, medidores eléctricos.
Planta Baja ó 1er Nivel :	Se proyecta un área para estacionamiento de medio nivel de banqueta hacia arriba, frente al predio de lado izquierdo con lugar para 4 autos, en el extremo derecho la rampa vehicular que conuce al estacionamiento en el semisótano, por medio de un vestíbulo conecta al acceso del departamento departamento en PB ó 1er nivel, una caseta de vigilancia, vestibulos con circulaciones verticales en escalera y elevadores. El Departamento se distribuyen en las siguientes áreas: una alcoba o estudio un pasillo que conduce un véstíbulo que distribuye a la estancia, comedor, cocina, patio de servicio, dos recamaras, cada una con un baño y un medio baño o un cuarto sanitario con lavabo y área de guardado, con ventilación e iluminación natural y terraza.
Planta 1^{er} al 5to. Nivel:	Se proyecta dos departamentos por nivel al centro en nucleo de elevadores y escaleras. Cada departamento con estancia, comedor, cocina, patio de servicio, dos recámaras cada una con su baño completo, balcón.
Planta Azotea:	Se desarrollan las escaleras que conducen a esta área, sobrepaso de elevadores y gas estacionario,

TIPO DE CONSTRUCCIONES: Habitacional, comerial y de oficinas de densidad media

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

USO ACTUAL:	H - Habitacional
RANGO DE NIVEL:	05 - De dos hasta 15 mts de altura.
CLASE:	Habitacional Media -Media alta
NÚMERO DE NIVELES :	5
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN:	0
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	nuevo - proyecto proforma
CALIDAD DEL PROYECTO:	contemporáneo respondiendo al uso de suelo de zona y demanda.

ANEXO C

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

a) PROYECTO PROFORMA OBRA NEGRA:

CIMENTOS:

Cajón de cimentación de concreto armado con traveses estructurales de acero transversalmente para liberar claro en estacionamiento.

ESTRUCTURA:

A base de columnas y traveses de concreto con muros de carga y losas planas de concreto armado.

ALBAÑILERÍA:

Muro a plomo de 15 cm y 10 cms de espesor, a base de block cemento arena.
Pisos cemento arena, estacionamiento acabado escobillado.

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS:

ACABADOS INTERIORES:

Acabado interior en muros de aplanado en yeso, aplicación manual de dos manos de pintura vinílica blanca.
lambrines de tablaroca, acabado con pasta y pintura color amarillo.
Acabado en pisos en habitaciones, vestibulo, comedor y sala, lambrin de madera color natural.
Plafones cemento arena lisos acabado con pintura en color blanco.
Acabados en sanitario lambrines de marmol y piso cerámico.

ACABADOS EXTERIORES:

Acabado exterior en muros recubrimiento cemento arena fino y pisos cemento arena pulidos.

CARPINTERÍA:

PUERTAS: Puertas interiores de madera un solo abatimiento con vidrio de 3mm en color blanco

VENTANAS: Ventanas con cancelería de aluminio blanco natural, doble abatimiento con vidrio de 3mm en color blanco

PASAMANOS: Pasamanos recto de madera de 65 x 70 mm de sección.

COCINA: Cocina integral

HERRERÍA:

Barandal de acero inoxidable

Rejas y protecciones de acero tipo celocía.

ANEXO C

c) INSTALACIONES:

HIDRÁULICAS :	Instalaciones ocultas, Toma hidráulica domiciliar de cuadro a cisterna (Fo Go 19 mm).
SANITARIAS :	Tubo de albañal de concreto simple, conexión descarga domiciliar drenaje.
MUEBLES DE BAÑO:	Inodoros con válvula angular. Lavabos de empotrar grande de buena calidad. Regadera manerales y mezcladora de empotrar
ELÉCTRICAS:	Tubería conduit y cableado cal. 12 y 14 , lámparas, contactos y apagadores de buena calidad

ANEXO C

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

El avalúo, clasificación de las construcciones y factores homologación es basado en el formato de varias materias en la clases de Valuación Inmobiliaria, entre ellas de la Dra. Susana Fernández Águila, el Mtro. EVI Ing. José Manuel García Córdova, EVI. Ing. Jorge Antonio Pulido, Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta configuraciones de hojas de cálculo hecho en conjunto con mi compañera Arq. Sheila Michell Piñones García, así como algunos aspectos del Manual de Procedimientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del 2013, pero con variantes en los factores de homologación.

La existencia física del bien valuado se constató durante la visita de inspección realizada frente al predio, pero no sus medidas y características ni documentos legales, porque no se obtuvo el acceso a ello para su consulta, las medidas obtenidas y medidas son en referencia al la información de google maps, goolge eart, Seduvi- Sigapred.

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: Como un proyecto porforma se investigó el costo paramétrico del costo de edificios similares pero el dato que se obtuvo fue del 2017, se obtó por traer a valor presente del 2020 ese costo con base a los cetes y valores del precio al consumidor y cámara de comercio de la construcción.

Al estimar el valor de las construcciones que fueron integradas, se obtienen mediate ensambles paramétricos obtenidos de "PRISMA MELÉNDEZ versión 2017 y Precios unitarios del Libro de Leopoldo Varela 2019".

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, que presenten 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 hacer la estimación de los valores de las cosntrucciones (valor de reposición nuevo), se considera el diseño, el tipo uso, clasificación y calidad de la cosntrucción, dimensiones, forma, altura, acondicionamientos para equipos e instalaciones especiales etc.

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 equiparlos al bien que se analiza.

Deducciones: son aquéllos rubros o partidas que es necesario deducir a la renta bruta para obtener la renta neta que representa el ingreso disponible que puede producir el bien, entre ellas se pueden citar las deducciones por vacíos, por contribuciones al erario 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.

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. Para la 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 equiparlos al bien que se analiza, proceso que se conoce como “homologación”.

COMENTARIOS, SUPUESTOS, EXCLUSIONES Y CONDICIONES LIMITANTES

Se hizo un análisis del porcentaje que representa el valor de las construcciones y el valor del terreno, con respecto al valor del enfoque físico del total del inmueble, esta información nos ayuda a hacer un análisis más preciso de los factores y su afectación en la incidencia del valor total de la oferta de nuestros comparables.

EL factor de demolición se obtuvo en relación a lo observado en los comparables en relación a su construcción, al igual que el factor de Calogación y Conservación.

Los factores de Zona y Ubicación se propusieron dependiendo de lo reflejado en el análisis de mercado de los terrenos de la zona.

SUJETO A VALUAR		INMUEBLES EN VENTA:									
HABITACIONAL - TIPO 1		SUPERFICIE SUJETO:									
		100.00 M ² CONSTRUIDOS									
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6	COMPARABLE 7	COMPARABLE 8	COMPARABLE 9	COMPARABLE 10
ÁMSTERDAN #250	CALLE Y NÚMERO	Saltillo 68	Ensenada 134	Choapan 44	Av. Benjamin Franklin 117	Fernando Montes de Oca 129	Zamora 75	Nuevo León 18	Agustín Melgar 34	Juan de la Barrera 56	Nuevo León 104
HIPODROMO	COLONIA	Hípódromo	Hípódromo	Hípódromo	Hípódromo	Condessa	Condessa	Hípódromo	Condessa	Condessa	Hípódromo
0	EDAD	0	0	0	0	0	5	9	1	1	0
Nuevo	ESTADO DE CONSERVACION	Muy Buena	Nuevo	Nuevo	Nuevo	Nuevo	Muy Buena	Muy Buena	Muy Buena	Muy Buena	Muy Buena
Terreno de forma regular topografía plana	CARACTERÍSTICAS	Precioso departamento en la colonia condessa, acabados de lujo, super ubicado, cerca de restaurantes y parques, cuenta con dos cuartos, integral con acabados de granito, sala de tv, un estacionamiento, elevador. H5/20	En el corazón de la colonia hípódromo, exclusivo conjunto de solo 5 departamentos en una calle ancha, tranquila y arbolada, sin ruidos, desplentado con una excelente orientación de acero y concreto, elevador hasta su sala comedor, dos recamaras, 2 baños completos, estacionamiento. Uso de suelo H5/20	Departamento Penthouse, con 2 recamaras, Recámara Principal con Vestidor y baño propio, Recámara secundaria con baño propio y salida a balcón, 2.5 baños, Cuarto de Lavado Cocina Integral abierta con excelente diseño y calidad, Amplísima estancia comedor, muy iluminada con balcón hacia el exterior, Roof Garden privado con acceso desde el interior del departamento, 1 cajón de estacionamiento - Seguridad 24/7 Uso de suelo H5/20	Este departamento cuenta con 2 recamaras con closet, la principal con vestidor y baño completo, estudio, amplia estancia, cocina integral abierta, balcón, baño completo, área de lavado estacionamiento. Materiales de alta calidad. Vigilancia 24 horas. Uso de suelo H5/20	Conoce este hermoso departamento en la colonia: Condessa 2 recamaras, 2.5 baños, 2 cajones de estacionamiento, Vigilancia las 24 horas. Acabados de lujo, Closet y vestidores y una Bodega. Uso de suelo H3/20M	Departamento en dos niveles, 2 recámaras, 2 baños, 2 lugares de estacionamiento tipo, muy iluminado con magníficas amenidades: alberca techada, salón lounge, business center, gimnasio, sauna, doble acceso vehicular. HM15/30Z	Departamento en Capital Park, Espectacular con las mejores amenidades: 100 mts. dos recamaras, dos baños, sala comedor, cocina, cuarto lavado y cuarto de servicio, dos estacionamientos, valet parking, gym, salón de fiestas, alberca, asoleadero, asadores, el mejor roof top de la ciudad, enfrente parque Mexico,snack bar.Uso de suelo HM8/20	Ubicacion en 3 niveles: - 1er nivel. Acceso, sala, comedor, cocina integral, medio baño de visitas y balcón. - 2do nivel. 2 habitaciones con baño completo, la principal con walk-in closet, closet de blancos y balcón. - 3er nivel. Sala de TV, área de lavado, y terraza privada de 42 mt2. Edificio de sólo 9 departamentos distintos entre sí con seguridad 24/7, CCTV, jardín interno y 2 estacionamientos. A unos pasos del Bosque de Chapultepec. H3/20M	Departamento de 2 recamaras, la principal con vestidor, 2 baños completos, cocina integral abierta, cuarto de lavado, sala, comedor, amplia estancia, piso de madera, pequeña sala de tv, cuenta con balcón tipo terraza, estilo minimalista, y muy lindos acabados, cuenta con 2 lugares de estacionamiento, cuenta con gimnasio y alberca con elevador, seguridad privada y circuito cerrado las 24 hrs. H3/20M	tiene una recámara con opción a 2 mas un área que puede ser cuarto de TV o estudio, cocina equipada e incluye refrigerador y lava vajillas, lavandería, 2 cajones de estacionamiento, bodega y roof garden común, con seguridad 24 horas y circuito cerrado de cámaras. Edificio de 8 pisos con 15 departamentos en total. Este departamento está en el piso 7. Uso de suelo HM8/20.
339.85	SUPERFICIE DE TERRENO	271.00	118.00	744.00	359.00	405.00	2500.00	1644.00	428.00	245.00	280.00
100.00	SUPERFICIE CONSTRUIDA	105.00	86.00	108.00	101.00	90.00	98.00	100.00	106.00	106.00	110.00
	VALOR DE OFERTA	\$6,400,000.00	\$5,289,000.00	\$7,170,000.00	\$5,500,000.00	\$5,900,000.00	\$6,290,000.00	\$7,500,000.00	\$13,000,000.00	\$6,500,000.00	\$6,900,000.00
	VALOR UNITARIO	\$60,952.38	\$61,500.00	\$66,388.89	\$54,455.45	\$65,555.56	\$65,520.83	\$75,000.00	\$122,641.51	\$61,320.75	\$62,727.27
	FUENTE	Inmobiliaria Tiranueva	-	-	INVESTE-Punto Destino	A/M	G8 GRUPO INMOBILIARIO	-	Listed México	-	Grupo Dalco
	PERSONAL	-	Enrique RV	Elizabeth V.	-	Alejandro Máximo	-	Agueda Martínez Puente	Angel Tejada	Esmeralda Salazar	Paulina de la Mora Thomas
	TELÉFONO	(554) 388-8087	(554) 520-2959	(554) 455-5706	(555) 287-6349	(561) 168-9840	(551) 351-1803	(551) 950-6091	(553) 655-9364	(552) 269-0542	5576652962 / 5578748068
	LINK DE DESCARGA:	https://www.inmuebles.com/propiedad/19242859n-99102669o	https://www.inmuebles.com/propiedad/19242280n-99103570o	https://www.inmuebles.com/propiedad/19242327n-99104061o	https://www.inmuebles.com/propiedad/19242161n-99103896o	https://www.inmuebles.com/propiedad/19245518n-99104480o	https://www.inmuebles.com/propiedad/19250102n-99104106o	https://www.inmuebles.com/propiedad/19245443n-99101249o	https://www.inmuebles.com/propiedad/19250710n-99101249o	https://www.inmuebles.com/propiedad/19245798n-99102923o	https://www.inmuebles.com/propiedad/19244020n-99102034o
	DISTANCIA AL SUJETO:	950.00	1300.00	1500.00	1400.00	1400.00	1600.00	700.00	1500.00	1300.00	550.00
	HOMOLOGACIÓN	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6	COMPARABLE 7	COMPARABLE 8	COMPARABLE 9	COMPARABLE 10
	VALOR UNITARIO	\$60,952.38	\$61,500.00	\$66,388.89	\$54,455.45	\$65,555.56	\$65,520.83	\$75,000.00	\$122,641.51	\$61,320.75	\$62,727.27
	FACTORES:	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	Comparable 7	Comparable 8	Comparable 9	Comparable 10
	POR ZONA	1.27	1.27	1.27	1.18	1.27	1.27	1.18	1.27	1.27	1.18
	POR UBICACIÓN	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.96	1.00	0.81	1.00	1.00
	POR EDAD	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.09	1.01	1.06	1.09
	POR CONSERVACIÓN	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
	POR ÁREA	0.99	1.04	0.98	1.03	1.01	1.01	1.00	0.99	0.99	0.98
	POR NEGOCIACIÓN	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	0.97	0.97
	POR ESTACIONAMIENTO	1.05	1.05	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	FACTOR RESULTANTE	1.40	1.38	1.26	1.25	1.29	1.36	1.36	1.07	1.35	1.28
	VALOR AJUSTADO	\$85,043.06	\$84,804.48	\$83,804.44	\$67,845.10	\$84,659.20	\$89,345.94	\$101,666.06	\$131,359.56	\$82,588.16	\$80,499.83
	PONDERACIÓN	100%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%
	COMPONENTES DEL VALOR	\$14,173.84	\$14,131.91	\$13,967.41	\$11,307.52	\$14,109.87	\$14,890.99	\$16,944.34	\$21,893.28	\$15,831.36	\$15,416.64
	VALOR PONDERADO	\$88,218.36	VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE:		\$8,820,000.00						
	EN NÚMEROS REDONDOS	\$88,200.00	VALOR EN NÚMEROS REDONDOS:		\$8,820,000.00						

SUJETO A VALUAR		113.00 M ² CONSTRUIDOS									
HABITACIONAL - TIPO 2		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6	COMPARABLE 7	COMPARABLE 8	COMPARABLE 9	COMPARABLE 10
AMSTERDAN #250	CALLE Y NÚMERO	Saltillo 68	Choapan 44	Av. Benjamin Franklin 117	Ixtacihuatl 52	Nuevo León 18	Agustín Melgar 34	Cuernavaca 100	Juan de la Barrera 56	Nuevo León 104	Fernando Montes de Oca 108
HIPODROMO 0	COLONIA	Hipódromo 1	Hipódromo 1	Hipódromo 0	Hipódromo 4	Hipódromo 8	Condessa 1	Condessa 4	Condessa 6	Hipódromo 9	Condessa 0
	EDAD	Nuevo	Nuevo	Nuevo	Muy buena	Muy buena	Muy buena	Muy Buena	Muy buena	Muy buena	Nuevo
	ESTADO DE CONSERVACION	Muy Buena	Muy Buena	Muy Buena	Muy Buena	Muy Buena	Muy Buena	Muy Buena	Muy Buena	Muy Buena	Muy Buena
Terreno de forma regular topografía plana	CARACTERÍSTICAS	Precioso departamento en la colonia condessa, acabados de lujo, super ubicado, cerca de restaurantes y parques, cuenta con dos cuartos, integral con acabados de granito, sala de tv, un estacionamiento, elevador. H/5/20	Departamento Penthouse, con 2 recámaras, Recámara Principal con Vestidor y baño propio, Recámara secundaria con baño propio y salida a balcón, 2.5 baños, Cuarto de Lavado Cocina Integral abierta con excelente diseño y calidad, Amplísima estancia comedor, muy iluminada con balcón hacia el exterior, Roof Garden privado con acceso desde el interior del departamento, 1 cajón de estacionamiento Seguridad 24/7 Uso de suelo H/5/20	Este departamento cuenta con 2 recámaras con closet, la principal con vestidor y baño completo, estudio, amplia estancia, cocina integral abierta, balcón, baño completo, área de lavado calentador de agua eléctrico, elevador, estacionamiento. Materiales de alta calidad, Vigilancia 24 horas. Uso de suelo H/5/20	Departamento ubicado en 5to piso. Amplia estancia con salida a balcón exterior. Cocina súper equipada, abierta con barra-desayunador. Dos recámaras con buen espacio en closet. La principal con baño. La segunda recámara tiene baño en pasillo. Ubicado en quinto piso. Cuarto de lavado y cuarto de servicio con baño completo. Un lugar de estacionamiento. Uso de suelo H/3/20	Departamento en Capital Park, Espectacular con las mejores amenidades. 100 mts, dos recámaras, dos baños, sala comedor, cocina, cuarto lavado y cuarto de servicio, dos estacionamientos, valet parking gym, salón de fiestas, alberca, asoleadero, asadores. el mejor roof top de la ciudad, enfrente parque Mexico snack bar. Uso de suelo H/8/20	Distribuido en 3 niveles: - 1er nivel. Acceso, sala, comedor, cocina integral, medio baño de visitas y balcón. - 2do nivel. 2 habitaciones con baño completo, la principal con walk-in closet, closet de blancos y balcón. - 3er nivel. Sala de TV, área de lavado, y terraza privada de 42 m2. Edificio de sólo 9 departamentos distintos entre sí con seguridad 24/7, CCTV, jardín interno y 2 estacionamientos. ¡A unos pasos del Bosque de Chapultepec! H/3/20M	Se vende departamento de 160 m2, con 2 terrazas (una totalmente cubierta con una pérgola). Tiene 2 recámaras, 2 baños completos, sala, comedor, cocina, cuarto de servicio con baño, lavandería, 2 cajones de estacionamiento independientes. Acabados de lujo. Ubicado en el primer piso. Uso de suelo H/3/20M	Departamento de 2 recámaras, la principal con vestidor, 2 baños completos, cocina integral abierta, cuarto de lavado, sala, comedor, amplia estancia, piso de madera, pequeña salita de tv, cuenta con balcón tipo terraza, estilo minimalista, y muy lindos acabados, cuenta con 2 lugares de estacionamiento, cuenta con gimnasio y alberca, con elevador, seguridad privada y circuito cerrado las 24 hrs. H/3/20M	Tiene una recámara con opción a 2 más un área que puede ser cuarto de TV o estudio, cocina equipada e incluye refrigerador y lava vajillas, tiene balcón, 2 baños completos, lavandería, 2 cajones de estacionamiento, bodega y roof garden común, con seguridad 24 horas y circuito cerrado de cámaras. Edificio de 8 pisos con 15 ventanas a la calle, un lugar de estacionamiento, y el edificio cuenta con "Roof Garden" comunitario. Uso de suelo H/3/20M	Departamento ubicado en el 1er piso, 2 Recámaras la principal con baño y vestidor, Cocina Equipada, Área de servicio integrado a la cocina, estancia, dos baños, completos, balcones en las ventanas a la calle, un lugar de estacionamiento, y el edificio cuenta con "Roof Garden" comunitario. Uso de suelo H/3/20M
339.85	SUPERFICIE DE TERRENO	271.00	744.00	359.00	969.00	1644.00	428.00	400.00	245.00	280.00	494.00
100.00	SUPERFICIE CONSTRUIDA	105.00	108.00	101.00	128.00	100.00	106.00	126.00	106.00	110.00	126.00
	VALOR DE OFERTA	\$6,400,000.00	\$7,170,000.00	\$5,500,000.00	\$7,000,000.00	\$7,500,000.00	\$13,000,000.00	\$10,650,000.00	\$6,500,000.00	\$6,900,000.00	\$6,550,000.00
	VALOR UNITARIO	\$60,952.38	\$66,388.89	\$54,455.45	\$54,687.50	\$75,000.00	\$122,641.51	\$84,523.81	\$61,320.75	\$62,727.27	\$51,984.13
	FUENTE	Inmobiliaria Terranueva	-	INVESTE-Punto Destino	-	-	Listed Mexico	Grupo Dalco	-	Grupo Dalco	Realty World Coin
	PERSONAL	-	Elizabeth V.	-	Gladys Carrillo Ortega	Agueda Martínez Puente	Angel Tejada	Paulina de la Mora Thomas	Esmeralda Salazar	Paulina de la Mora Thomas	-
	TELÉFONO	(554) 388-8087	(554) 455-5708	(555) 287-6349	(552) 699-1805	(551) 950-0091	(553) 955-9364	5578652962 / 5578748068	(552) 269-0542	5578652962 / 5578748068	5578980321 / 5544582101
	LINK DE DESCARGA:	https://www.inmuebles5.com/propiedad/19242859N_99102669O	https://www.inmuebles5.com/propiedad/19242327N_99104061O	https://www.inmuebles5.com/propiedad/19242161N_99103896O	https://www.inmuebles5.com/propiedad/19243735N_99100973O	https://www.inmuebles5.com/propiedad/19245437N_99101249O	https://www.inmuebles5.com/propiedad/19250710N_99103557O	https://www.inmuebles5.com/propiedad/19244531N_99103390O	https://www.inmuebles5.com/propiedad/19245798N_99102923O	https://www.inmuebles5.com/propiedad/19244020N_99102034O	https://www.inmuebles5.com/propiedad/19245246N_99104165O
	GEOREFERENCIA:	19°24'28.59"N, 99°10'26.69"O	19°24'23.27"N, 99°10'40.61"O	19°24'21.61"N, 99°10'38.96"O	19°24'37.35"N, 99°10'09.73"O	19°24'54.37"N, 99°10'12.49"O	19°25'07.10"N, 99°10'35.57"O	19°24'45.31"N, 99°10'33.90"O	19°24'57.98"N, 99°10'29.23"O	19°24'40.20"N, 99°10'20.34"O	19°24'52.46"N, 99°10'41.65"O
	DISTANCIA AL SUJETO:	950.00	1500.00	1400.00	260.00	700.00	1500.00	1000.00	1300.00	550.00	1200.00
	HOMOLOGACION	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6	COMPARABLE 7	COMPARABLE 8	COMPARABLE 9	COMPARABLE 10
	VALOR UNITARIO	\$60,952.38	\$66,388.89	\$54,455.45	\$54,687.50	\$75,000.00	\$122,641.51	\$84,523.81	\$61,320.75	\$62,727.27	\$51,984.13
	FACTORES:	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	Comparable 7	Comparable 8	Comparable 9	Comparable 10
	POR ZONA	1.27	1.27	1.18	1.27	1.18	1.27	1.27	1.27	1.18	1.27
	POR UBICACIÓN	1.00	0.96	1.00	0.96	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	0.96
	POR EDAD	1.01	1.00	1.00	1.04	1.08	1.01	1.04	1.06	1.09	1.00
	POR CONSERVACIÓN	1.05	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.00
	POR ÁREA	1.02	1.01	1.03	0.97	1.03	1.02	1.03	1.02	1.01	0.97
	POR NEGOCIACIÓN	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	0.97	0.97	1.00
	POR ESTACIONAMIENTO	1.05	1.05	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05
	FACTOR RESULTANTE	1.44	1.30	1.28	1.36	1.38	1.32	1.38	1.40	1.32	1.24
	VALOR AJUSTADO	\$87,643.79	\$86,460.69	\$69,820.85	\$74,442.10	\$103,245.43	\$161,740.15	\$116,662.80	\$85,547.92	\$82,803.06	\$64,660.87
	PONDERACION	100%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%
	COMPONENTES DEL VALOR	\$14,607.30	\$14,410.12	\$11,636.81	\$12,407.02	\$17,207.57	\$26,956.69	\$19,443.80	\$14,257.99	\$13,800.51	\$10,776.81
	VALOR PONDERADO	\$93,727.28				\$10,588,100.00					
	EN NÚMEROS REDONDOS	\$93,700.00				VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE: \$10,588,000.00					

SUJETO A VALUAR	INMUEBLES EN RENTA	DE 80 M2 A 120 M2										
PROYECTO HABITACIONAL	SUPERFICIE SUJETO	100.00 M² CONSTRUCCIÓN										
Depto 100 m2		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6	COMPARABLE 7	COMPARABLE 8	COMPARABLE 9	COMPARABLE 10	
AMSTERDAM #250	CALLE Y NÚMERO	Parral No. 52	Zamora No. 75	Michoacan 66	Av. Amsterdam No. 309	Campeche 272	Nuevo León 40	Chicontepec 57	Nuevo León 18	Carlos B. Zetina 30 Esq. Chicontepec	Juan de la Barrera No. 7	
HIPODROMO	COLONIA	Condesa	Condesa	Hipódromo	Hipódromo	Hipódromo	Hipódromo	Chicontepec Condesa	Hipódromo	Hipódromo Condesa	Condesa	
Depto 100 m2	EDAD	5	5	7	8	0	0	8	4	12		
Nuevo	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy Buena	Muy Buena	Buena	Muy Buena	Buena	Nuevo	Muy Buena	Muy Buena	Buena		
		2 rec, 2 baños, 2 estac.	2 rec, 2 baños, 2 estac.	2 rec, 2 baños, 2 estac.	1 rec, 2 baños, 2 estac.	2 rec, 2 baños, 1 estac.	2 rec, 1.5 baños, 2 estac.	2 rec, 2 baños, 2 estac.	2 rec, 2.5 baños, 2 estac.	2 rec, 2.5 baños, 2 estac.	3 rec, 2 baños, 2 estac.	
	CARACTERÍSTICAS	Ubicado en 3er piso, consta de sala-comedor, cocina integral, cuarto de lavado, 2 recamaras, 2 baños, Características Ambientales Balcón, closets, centro de lavado, refrigerador, ascensor, cisterna, seguridad las 24 hrs, recepción. Terreno 159.87m2 en forma regular, topografía plana. Inmueble Uso de suelo: H/3/20M.	Se ubica en el séptimo piso, cuota mensual de mto.3,600.00 Amenidades: alberca, juegos infantiles, gimnasio, salón de fiestas, salón de usos múltiples, business center, equipos ascensor, cisterna, seguridad, internet. Departamentos por piso 12. No. pisos 13. Terreno en forma regular, topografía plana. Inmueble Catalogado por el INBAL. Uso de suelo: H/15 mt/20 Fachada con Art Deco	Se ubica en el segundo piso. Amenidades: alberca, gimnasio, seguridad. Uso de suelo: H/15 mts/20/90viv	Departamento con una recamara aplia semiequipada, cuenta con algunos equipos como refrigerador, lava secadora, horno de microondas, lavavajillas, estancia muy amplia y muy iluminada de luz natural, dos baños , cocina equipada conectada a el área de lavado. Calentador de agua, 2 elevadores Terreno en forma regular, topografía plana. Inmueble Uso de suelo: H/15/20/90viv	Departamento con 2 recamaras , la principal con balcón y baño grande de doble lavabo y vestidor. La cocina es abierta a la estancia que también tiene balcón, área de lavado, acabados de lujo. El edificio cuenta con roof garden comunal, un elevador, cisterna, gas, calentador de agua. Servicio de vigilancia el costo de mantenimiento incluido en el precio de renta. Terreno en forma regular, topografía plana. Inmueble Uso de suelo: H/15/20/90viv	Departamento Pent House, frente al parque España, ubicado en el séptimo piso (7), con 2 recamaras , un baño y un 1/2 Baño. Cocina abierta, con barra cubiérta de granito y lavavajillas, ventanas aislante de ruido, puertas y closets estancia amplia, elevador, área para bicicletas, balcón con vista panorámica. Pisos de madera de ingeniería, terraza privada con acceso directo al Depto. 14 deptos en el edificio 2 deptos por nivel. Terreno en forma regular, topografía plana. Inmueble Uso de suelo: H/15/20/90viv	Departamento con 2 recamaras, 2 baños, sala, comedor, cocina abierta, área de lavado, terraza con vista a la ciudad, instalaciones y acabados de lujo, iluminación Led, pisos de mármol, muebles de baño y pisos importados, sistema de sonido Bose, que se controla de sde Samsung, llave con contraseña a Depto. Amenidades: Roof garden con vista a la CDMX, Teppanyaki, sky bar, con espejos de agua y vegetación, con vista a 360°, obdy con fuente y receptor solarium, juegos para niños, alberca gimnasio, vapor, sala de masajes, jacuzzi y Inst. Especiales 4 elevadores , seguridad las 24hrs, mantenimiento incluido. Terreno en forma regular, topografía plana. Uso de suelo: H/6/20Z Probablemente Aplicaron Norma 10 para poder Construir 19 niveles prox porque estan sobre una vialidad	Ubicado en el 11to. piso, departamento con 2 recamaras, 2 cajones de estacionamiento, 2 baños, sala, comedor, cocina integral de mármol, muebles de baño y pisos importados, sistema de sonido Bose, que se controla de sde Samsung, llave con contraseña a Depto. Amenidades: Roof garden con vista a la CDMX, Teppanyaki, sky bar, con espejos de agua y vegetación, con vista a 360°, obdy con fuente y receptor solarium, juegos para niños, alberca gimnasio, vapor, sala de masajes, jacuzzi y Inst. Especiales 4 elevadores , seguridad las 24hrs, mantenimiento incluido. Terreno en forma regular, topografía plana. Uso de suelo: H/6/20Z Probablemente Aplicaron Norma 10 para poder Construir 19 niveles prox porque estan sobre una vialidad	Departamento en Capital Park con 2 recamaras, 2 baños, sala, comedor, cocina, cuarto lavado y cuarto servicio, dos lugares de estacionamientos, Amenidades gimnasio, salón de fiestas, alberca, asadero, asadores, roof garden, snab bar. Acceso discapacitados, acceso tercera edad, jardín 300m2 1 elevador, aire acondicionado, calefacción, seguridad privada, cisterna, gas, calentador de agua. , 22 deptos en total. Estacionamientos para visitas. Uso de suelo: HM/24mts/22.5 /90 viv	Departamento amueblado, con Arquitectura del paisaje, muy iluminado, cada recamara tiene un baño completo, la recamara principal cuenta con Balcón , Estancia con sanitario para visitas, cocina integral de granito, abierta, área de lavado, pisos de duela de nogal, dos estacionamientos fijos cubiertos, elevador, solo el edificio tiene tres niveles, Amenidades: Alberca con carril de nado, Gimnasio, Roof(Garden), jacuzzi Salón de usos múltiples, Muros exteriores verdes y lirones, hermosa fuente relajante, vigilancia las 24 hrs. No mascotas, la renta incluye mantenimiento. H/3/2	Departamento ubicado en 1er nivel, el edificio no cuenta con elevador, cuenta con un lugar de estacionamiento, con opción a dos cajones si hay disponibilidad de lugar. Terreno de Forma Irregular, topografía apartamiento plana. Uso de suelo H/3/20
	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	80.00	96.00	100.00	90.00	110.00	117.00	95.00	100.00	110.00	115.00	
	VALOR DE RENTA	\$27,700.00	\$33,000.00	\$30,000.00	\$33,000.00	\$29,000.00	\$40,000.00	\$36,000.00	\$35,000.00	\$32,000.00	\$23,000.00	
	VALOR UNITARIO DE RENTA	\$346.25	\$343.75	\$300.00	\$366.67	\$263.64	\$341.88	\$423.53	\$350.00	\$290.91	\$200.00	
	FUENTE	Metros Cúbicos	Inmuebles 24	Metros Cúbicos	Inmuebles24	Four House	Inmuebles24	Inmuebles 24	Inmuebles 24	Inmuebles 24	Inmuebles 24	
	PERSONAL	Viv Inmobiliaria	Nesmo	Wimueble	Ejda Noreiko	Edy House	2 Aguas Inmuebles en Movimiento	Maritz Zuckermann	Agueda Martinez Puente	Avria Bienes Raices	Distrito Inmobiliario	
	TELEFONO	5562841485/52155723220388	(52551) 328-9530	5573129608/5530284537	(557) 670-5815	(557) 670-6815	(6) 234-4357	(556) 531-9920	(551) 950-6091	(551) 325-4028	(44552) 767-9111	
	LINK DE DESCARGA:	https://www.inmuebles.com/maps/5562841485/52155723220388	https://www.google.com/maps/place/19.4124827,-99.1678205	https://www.google.com/maps/place/19.4110211,-99.1734912	https://www.inmuebles.com/maps/5573129608/5530284537	https://www.ooole.co	https://www.inmueble.com/maps/19.4106169,-99.1681119	https://www.inmuebles.com/maps/19.4109409,-99.1747533	https://www.inmueble.com/maps/19.415125,-99.1723248	https://www.inmuebl.com/maps/19.4100479,-99.1814757	https://www.google.com/maps/place/19.4144677,-99.1717775	
	GEOREFERENCIA:	19.4122221 -99.1727557	19.4124827 -99.1678205	19.4110211 -99.1734912	19.4132635 -99.1674221	19.4101664 -99.1681595	19.4106169 -99.1681119	19.4109409 -99.1747533	19.415125 -99.1723248	19.4100479 -99.1814757	19.4144677 -99.1717775	
	DISTANCIA AL SUJETO:	664.54mts	1.23 Km	560 mts	372 mts	400 mts	437.00	1.33 km	483.00	1.44 km	649.83	
	HOMOLOGACION	COMPARABLE 1	COMPARABLE 5	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 6	COMPARABLE 7	COMPARABLE 8	COMPARABLE 9	COMPARABLE 10	
	VALOR UNITARIO	\$346.25	\$343.75	\$300.00	\$366.67	\$263.64	\$341.88	\$423.53	\$350.00	\$290.91	\$200.00	
	FACTORES	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	Comparable 7	Comparable 8	Comparable 9	Comparable 10	
	POR ZONA	1.08	1.08	1.02	1.00	1.08	1.00	1.08	1.00	1.08	1.08	
	POR UBICACION	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	0.96	1.19	
	POR CONSERVACION	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.00	1.05	1.05	1.05	1.05	
	POR AREA	1.05	1.01	1.00	1.03	0.98	0.96	1.00	1.02	1.02	1.03	
	POR NEGOCIACION	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	ESTACIONAMIENTO	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	
	FACTOR RESULTANTE	1.19	1.10	1.07	1.08	1.15	0.96	1.04	1.05	1.11	1.46	
	VALOR AJUSTADO	\$410.75	\$377.44	\$320.94	\$394.63	\$303.53	\$327.35	\$440.13	\$367.50	\$323.48	\$292.47	
	PONDERACION	100%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	
	COMPONENTE DE VALOR	\$58.46	\$62.91	\$53.49	\$55.77	\$50.59	\$54.58	\$73.35	\$61.25	\$53.91	\$48.75	
	VALOR PONDERADO	\$363.53										
	EN NUMEROS REDONDOS	\$364.00				\$36,400.00		\$36,000.00				

SUJETO A VALUAR		De 100 M2 A 152M2									
PROYECTO HABITACIONAL	INMUEBLES EN RENTA	113.00 M ² CONSTRUCCION									
Deppto 113 m2	SUPERFICIE SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 6	COMPARABLE 7	COMPARABLE 8	COMPARABLE 9	COMPARABLE 10
AMSTERDAM #250	CALLE Y NÚMERO	Av. Amsterdamn 43	Sonora 180	Michoacan 66	Campeche 272	Nuevo León 40	Nuevo León 18	Saltillo 66	Carlos B, Zetina 30 Esq. Chicoutapac	Juan de la Barrera No. 7	Av. Amsterdam 225
HIPÓDROMO	COLONIA	Hipódromo	Hipódromo	Hipódromo	Hipódromo	Hipódromo	Hipódromo	Hipódromo	Hipódromo	Condesa	Hipódromo
Deppto 113 m2	EDAD	40	8	7	10	0	8	1	4	12	12
Normal	ESTADO DE CONSERVACION	Buena	Muy buena	Buena	Buena	Nuevo	Buena	Excelente	Muy Buena	Buena	Muy Buena
		3 rec, 2 baños, 1 estac.	2 rec, 2 baños, 1 estac.	2 rec, 2 baños, 2 estac.	2 rec, 2 baños, 1 estac.	14 privados, 4 baños, 4 estac.	2 rec, 2.5 baños, 2 estac.	2 rec, 2 estac.	2 rec, 2.5 baños, 2 estac.	3 rec, 2baños, 2estac.	3 rec, 2baños, 2estac.
	CARACTERÍSTICAS	Departamento amueblado de 3 recamaras, 2 baños, 1 cajon de estacionamiento, acceso para discapacitados, elevador, Servicio de seguridad privada estacionamiento H/15m/20/90 v.M. Fachada con estilo Eclectico,	Departamento Doble altura, . Consta de Sala- Comedor, cocina, closets, instalaciones especiales, Aire Acondicionado. Ascensor. Cuarto de Lavanderia. Amenidades: Salón de usos múltiples, servicios de Seguridad. Agua y drenajes, Gas natural, Línea telefónica, el departamento se renta amueblado. Roof GArden omún y vigilancia 24/7. Terreno de Forma Regular, topografía plana. Uso de suelo: H/15m/20/90v. El inmueble no esta catalogado. Ubicado en esquina, sobre Avenida Sonora y fachada a dos calles más, a Av. México y a la calle Amsterdam.	Se ubica en el segundo piso piso. Amenidades: alberca, gimnasio, seguridad. Uso de suelo: H/15 mts/20/90v	Departamento con 2 recamaras . la principal con balcon y baño grande de doble lavado y vestidor. La cocina es abierta a la estancia que también tiene balcon, área de lavado, acabados de lujo. El edificio cuenta con roof garden comunal, un elevador, sistema, gas, calentador de agua. Servicio de vigilancia el costo de mantenimiento incluido en el precio de renta. Terreno en forma regular, topografía plana. Inmueble. Uso de suelo: H/15/20/90v	Departamento Pent House, frente al parque España, ubicado en el séptimo piso (7), con 2 recamaras, un baño y un 1/2 Baño, Cocina abierta, con barra cubierta de granito y lavavajillas, ventanas aislante de ruidos puertas y closets estancia amplia, elevador, ára para bicicletas, balcón con vista panorámica. Pisos de madera de ingeniería, terraza privada con acceso directo al Deplo, 14 deptos en total. Estacionamientos para visitas. Terreno en forma regular, topografía plana. Inmueble. Uso de suelo: H/15/20/90v	Departamento en Capital Park con 2 recamaras, 2 baños, sala, comedor, cocina, cuarto lavado y cuarto servicio, dos lugares de estacionamientos, Amenidades gimnasio, salon de fiestas, alberca, asadero, asadores, roof garden, snack bar. Acceso discapacitados, acceso tercera edad, jardín 300m2 1 elevador, aire acondicionado, calefacción, seguridad privada, sistema, gas, calentador de agua, 22 deptos en total. Estacionamientos para visitas. Terreno de forma regular, topografía plana. Inmueble. Uso de suelo: HM/24mts/22.5 /90 vms	Oficina ubicada dentro de un Edificio estilo Art-Deco, en esquina, con entrada independiente. Puede rentarse como departamento u oficina ya que cuenta con uso de suelo para oficina. 3 privados, 1 baño completo y pequeña cocina. Terreno en forma regular, topografía plana, calle moda. Inmueble Catalogado por el INBAL. Uso de suelo: HC/6/20Z	Departamento amueblado, con Arquitectura del paisaje, muy iluminado, cada recamara tiene un baño completo, la recamara principal cuenta con Balcon , Estancia con sanitario para visitas, cocina integral de granito, abierta, area de lavado, pisos de duela de nogal, dos estacionamientos tipos cubiertos, elevador, solo el edificio tiene tres niveles, Amenidades: Alberca con carril de nado, Gimnasio, RoofGarden, jacuzzi Salón de usos múltiples, Muros exteriores verdes y florones, hermosa fuente relajante, vigilancia las 24 hrs. No mascotas, la renta incluye mantenimiento. Terreno de forma regular, topografía plana, Uso de suelo H/3/2 (fusión de predios).	Departamento ubicado en 1er nivel, el edificio no cuenta con elevador, cuenta con un lugar de estacionamiento, con opcion a dos cajones si hay disponibilidad de lugar. Terreno de Forma Irregular, topografía aparentemente plana, Uso de suelo H/3/20	PH con Roof Garden Privado de 150m2, más 125 m2 del depto, amueblado y equipado. Sala comedor con comunicación al Roofgarden con pérgola y techo retráctil automático, el depto, amueblado y decorado or diseñadora misma del proyecto del edificio, este de antigüedad de dos años, con marmol granito, amplia recamara con doble closet. Cocina abierta, iluminao y soleado. Amenidades : gimnasio, roofgarden comun, vigilancia, elevador, valet parking, un lugar de estacionamiento, se puede rentar otro cajon si se requiere. Terreno Regular, Topografía Plana Uso de suelo H/15/22.5
	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION	130.00	129.00	100.00	110.00	117.00	100.00	128.00	110.00	115.00	125.00
	VALOR DE RENTA	\$33,000.00	\$50,000.00	\$30,000.00	\$29,000.00	\$40,000.00	\$35,000.00	\$30,000.00	\$32,000.00	\$23,000.00	\$45,000.00
	VALOR UNITARIO DE RENTA	\$253.85	\$387.60	\$300.00	\$263.64	\$341.88	\$350.00	\$234.38	\$290.91	\$200.00	\$360.00
	FUENTE	Inmuebles 24	Metros Cubicos	Metros Cubicos	Inmuebles24	Metros Cubicos	Inmuebles 24	Inmuebles 24	Inmuebles 24	Inmuebles 24	Inmuebles 24
	PERSONAL	CDMX HOMES	Solucoes ERM	Wrmueble	Four House	Espacios Libranos Mx	Agueda Martinez Puente	Century 21 Ramos Ambriz (c21)	Aviña Bienes Raices	Distrito Inmobiliario	Immobilien Solutions/ Tera Jiménez
	TELEFONO	(558) 187-6709	(557) 671-5184	5573129608/5530284537	(557) 670-6815	(552) 454-4739	(551) 950-6091	(5) 291-1500	(551) 325-4028	(44552) 767-9111	(558) 580-3489
	LINK DE DESCARGA:	https://www.inmuebles24.com/	https://departamento.metroscubico.com/	https://www.inmuebles24.com/p/88493611194908de125campeche	https://www.inmuebles24.com/	https://www.google.com/p/19.4101664	https://www.inmueblehttps://www.google.co	https://www.inmuebleshttps://www.google.co	https://www.inmueblehttps://www.google.co	https://www.inmueblhttps://www.google.com/maps	https://www.inmueblhttps://www.google.com/maps
	LINK DE DESCARGA:	https://www.google.com/maps	https://www.google.com/maps/pi	https://www.google.com/maps/	https://www.google.com/p/19.4101664	https://www.google.co	https://www.google.co	https://www.google.co	https://www.google.co	https://www.google.com/maps	https://www.google.com/maps/pi
	GEOREFERENCIA:	19.4134405 -99.1680742	19.4134405 -99.1680742	19.4110211 -99.1734912	19.4101664 -99.1681595	19.4101664 -99.1681595	19.415125 -99.1723248	19.4080248 -99.1762222	19.4100479 -99.1814757	19.4144677 -99.1717775	19.4100607 -99.1689036
	DISTANCIA AL SUJETO:	475.50 mts	232mts	560.00	400 mts	483.00	745.14	144 km	649.83 mts	154mts	154mts
	HOMOLOGACION	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 6	COMPARABLE 7	COMPARABLE 8	COMPARABLE 9	COMPARABLE 10
	VALOR UNITARIO	\$253.85	\$387.60	\$300.00	\$263.64	\$341.88	\$350.00	\$234.38	\$290.91	\$200.00	\$360.00
	FACTORES	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	COMPARABLE 7	COMPARABLE 8	COMPARABLE 9	COMPARABLE 10
	POR ZONA	1.00	1.02	1.02	1.08	1.00	1.00	1.08	1.08	1.08	1.00
	POR UBICACION	1.00	0.84	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.86	1.19	1.00
	POR CONSERVACION	1.05	1.05	1.05	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
	POR AREA	0.96	0.96	1.03	1.01	0.99	1.03	1.03	1.01	1.00	0.97
	POR NEGOCIACION	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	ESTACIONAMIENTO	1.05	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00
	FACTOR RESULTANTE	1.06	0.91	1.10	1.13	0.99	1.08	1.16	1.09	1.44	1.02
	VALOR AJUSTADO	\$268.95	\$352.64	\$330.17	\$298.45	\$338.85	\$378.07	\$272.55	\$318.36	\$281.99	\$367.96
	PONDERACION	100%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%
	COMPONENTE DE VALOR	\$347.68	\$58.77	\$55.03	\$49.74	\$56.48	\$63.01	\$45.43	\$53.06	\$47.00	\$61.33
	VALOR PONDERADO	\$348.00									
	EN NUMEROS REDONDOS										

PARA LA APLICACION DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO, SE ANALIZA LA OFERTA Y DEMANDA QUE SE COTIZA EN LA ZONA CON DATOS DE ANUNCIOS QUE SE PUBLICAN A TRAVES DE PERIODICOS O REVISTAS ESPECIALIZADAS EN LOS INMUEBLES DE LA ZONA REFERENTE A LAS CONSTRUCCIONES, ADENAS DE LA INVESTIGACION DEL ESTUDIO DE MERCADO, SE CONSULTARON DIFERENTES FUENTES INFORMATIVAS DE CONSTRUCCION COMO EL MANUAL DE COSTOS PARA LA CONSTRUCCION (RENTAS Y PROYECTOS) PARA DETERMINAR EL FACTOR DE VALUACION QUE SE APLICARA SERA EL METODO DIRECTO O FISICO, ASI COMO EL METODO POR RENTABILIDAD O INDIRECTO. LA FORMULA DE ROSS HAIDECKE.

PARA DETERMINAR EL FACTOR DE EDAD (Fed) SE UTILIZA LA SIGUIENTE FORMULA

$$Fed = \frac{100(\% \text{ Vida Probable} + 90\% (\% \text{ Vida Probable} - \text{Edad}))}{\text{Vida Probable}}$$

VALOR DE MERCADO					
DEPTO. TIPO	CANTIDAD	VALOR M2	SUPERFICIE	VALOR PARCIAL	SUBTOTAL
A	1	\$93,700.00	113.78	\$10,588,000.00	\$10,588,000.00
B	8	\$88,200.00	99.84	\$8,820,000.00	\$70,560,000.00
					\$81,148,000.00

ANEXO C

VIII.- VALOR FÍSICO O DIRECTO

A) DEL TERRENO	Área Sujeto	339.85	Reg: 027
	Lote tipo o Predominante:	350	Mza. 172
	Valores de calle de Zona:	\$ 98,400.00	Lote: 06
	Uso de suelo:	H/15MTS/20	D.V.
	Área de Valor:	A060055	

FRACCIÓN	SUPERFICIE M ²	V. UNITARIO M ²	FACTOR RESULTANTE	V.UNITARIO M2 HOMOLOGADO	VALOR PARCIAL
FRACCIÓN 1	339.85	98400	1.00	\$ 98,400.00	\$ 33,441,240.00
TOTAL TERRENO					\$ 33,441,200.00
					\$/M2 \$ 98,399.88

B) DE LAS CONSTRUCCIONES

PORCIÓN	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO M2	DEMÉRITO POR EDAD	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN
1	Departamentos	912.5	\$ 13,927.96	1.00	\$ 12,709,267.87
2	Áreas comunes	127.05	\$ 7,783.28	1.00	\$ 988,865.80
3	Estacionamiento	363.72	\$ 5,493.77	1.00	\$ 1,998,195.23
TOTAL DE CONSTRUCCIONES		1403.27	TOTAL DE CONSTRUCCIONES		\$ 15,696,328.89
Ed					\$ 18,382,407.25

Vp=Vida útil probable
 Fed.(=0.1000xVp)+(0.900(Vp-EdE))

C) INSTALACIONES ESPECIALES, ACCERIOS Y OBRAS

demérito lineal
F.D. = (V.U.T. / EDAD) / V.U.T.

Clave	Concepto	Unidad	Cantidad	VALOR REPOSICIÓN NUEVO		EDAD	VIDA ÚTIL TOTAL	Factor de Demérito	VALOR NETO REPOSICIÓN	
				Precio U.	Importe				Precio U.	Importe
E06-510	Cocina integral para vivienda de interés medio Cocina integral modelo NA73	pza	9	\$84,871.04	\$763,839.40	0	33	1.00	\$84,871.04	\$763,839.40
E07-01	Sistema intercomunicación videop portero	Lote	1	\$24,861.16	\$24,861.16	0	35	1.00	\$24,861.16	\$24,861.16
E07-03	Bomba centrífuga mot. Eléctrico vertical 1/2 hp 3500 rpm	pza	1	\$22,169.20	\$22,169.20	0	45	1.00	\$22,169.20	\$22,169.20
E07-04	Cisterna de 9 a 11 m3 capacidad (9000 a 10000 litros) 2.5 x 2.8m por lado y cuarto de maquinas 1.5 x 2.8m incluye excavación y acarreo	pza	1	\$55,186.55	\$55,186.55	0	35	1.00	\$55,186.55	\$55,186.55
E07-05	Tinaco plástico de 2500 L incluye flotador c/automático y plomería desde troncal	pza	1	\$12,264.67	\$12,264.67	0	35	1.00	\$12,264.67	\$12,264.67
E08-040	Elevador para 8 pasajeros (560 kg) 7 paradas uso comercial	pza	1	\$1,616,676.08	\$1,616,676.08	0	45	1.00	\$1,616,676.08	\$1,616,676.08
SUBTOTAL					\$2,494,997.06					\$2,494,997.06
Obras exteriores sin cubierta		m2	186.37	\$1,025.28	\$191,081.30	0	50	1.00	\$1,025.28	\$191,081.30

VALOR FÍSICO O DIRECTO

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE: \$51,823,607.25
 \$51,824,000.00

<<<Cincuenta y un Millones ochocientos veinticuatro mil pesos \$MN>>

ANEXO C

IX.- VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN)

RENTAS MENSUALES ESTIMADAS				
TIPO 1	DESTINO /USO	ÁREA	UNIDAD	RENDA UNIT./m2
1.-	Departamento Tipo	798.72	m2	\$364.00
2.-	Departamento Tipo	113.78	m2	\$348.00
			TOTAL	\$712.00

RENDA TOTAL
\$290,734.08
\$39,595.44
\$330,329.52

8|deptos.

RENDA BRUTA MENSUAL \$330,329.52

RENDA BRUTA MENSUAL EN NÚMEROS REDONDO \$330,300.00

PORCENTAJE DE DEDUCCIONES (%)

VACIOS	\$13,762.50	4.17%	1 MES CADA 2 AÑOS
ADMINISTRACIÓN	\$13,212.0	4.0%	TARIFA CONVENCIONAL
MANTENIMIENTO	\$3,303.0	1.0%	AL MES
SEGUROS	\$3,303.0	1.0%	COBERTURA CONTRA INCENDIO Y TERREMOTO
PREDIAL	\$1,175.80	0.36%	SEGÚN TARIFA DEL CODIGO FISCAL DE CDMX
I.S.R. IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$54,036.51	16.36%	SEGÚN TARIFA DE LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA
IMPORTE DE DEDUCCIONES (\$)	\$88,792.80	26.88%	

RENDA NETA MENSUAL \$241,507.20

RENDA NETA ANUAL \$2,898,086.36

12|MESES

CAPITALIZANDO LA RENTA NETA ANUAL CON UNA TASA DEL: 4.91%

TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE AL CASO, RESULTA: \$58,986,097.71

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS VALOR DE CAPITALIZACIÓN \$58,986,000.00

V= i / t	
V	VALOR
i	Renta neta anual
t	Tasa anual

CALCULO DE TASA DE CAPITALIZACIÓN DE MERCADO

RENDA BRUTA MENSUAL	
Depto. Tipo 1. (113m2)	\$/m2
1	\$ 352.64
2	\$ 330.17
3	\$ 338.85
4	\$ 378.07
5	\$ 318.36
6	\$ 367.96
PROMEDIO:	\$ 347.68 /m2
EN NÚMEROS REDONDOS	\$ 348.00

Departamentos	
Renta Bruta mensual de mercado Promedio/m2	\$ 356.00
Renta Bruta anual de mercado Promedio/m2	\$ 4,272.00
Valor Unitario de mercado/m2	\$ 86,950.00
Tasa de capitalización de mercado para este caso:	4.91%
Tasa de capitalización Aplicable al caso:	4.91%

Tasa de Capitalización = Renta Bruta Promedio Anual \$/m2 / Ventas Promedio \$/m2

RENDA BRUTA MENSUAL	
Depto. Tipo 2. (100m2)	\$/m2
1	\$ 410.75
2	\$ 377.44
3	\$ 394.63
4	\$ 303.53
5	\$ 327.35
6	\$ 367.50
PROMEDIO:	\$ 363.53 m2
EN NÚMEROS REDONDOS	\$ 364.00

VENTAS DE	
Depto. Tipo 1. (113m2)	\$/m2
1	\$ 87,643.79
2	\$ 86,460.69
3	\$ 74,442.10
4	\$ 103,245.43
5	\$ 85,547.92
6	\$ 82,803.06
PROMEDIO:	\$ 86,690.50 m2
EN NÚMEROS REDONDOS	\$ 86,700.00

VENTAS DE	
(100m2)	Depto. Tipo 2. \$/m2
1	\$ 85,043.06
2	\$ 83,804.44
3	\$ 89,345.94
4	\$ 101,666.06
5	\$ 82,988.18
6	\$ 80,499.83
PROMEDIO:	\$ 87,224.58 m2
EN NÚMEROS REDONDOS	\$ 87,200.00

ANEXO C

X.-RESUMEN

Resultado por enfoque:

VALOR FÍSICO O DIRECTO	\$51,824,000.00
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	\$58,986,000.00
VALOR DE MERCADO	\$81,148,000.00

XI.-CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

SE CONCLUYE QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE CORRESPONDE AL OBTENIDO POR EL ENFOQUE DE MERCADO EN NÚMEROS REDONDOS
-POR QUE EL QUE MEJOR REFLEJA LA POTENCIALIDAD DE LA ZONA DE LA CONDESA

XII.- CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE: \$81,148,000.00

<<<Ochenta y un Millones ciento cuarenta y ocho mil pesos M.N.>>>

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL DÍA

3/5/2020

RLM=Relación Lote Moda o tipo
 SLo=Superficie del Lote que se esta valuando
 SLt=Superficie de Lote Tipo

$$RLt = \frac{SLo}{SLt}$$

ANEXO FACTORES DE HOMOLOGACIÓN TERRENO		Factores Propuestos x Mercado	
FACTOR ZONA	MPT2003		
Unico frente a calle moda de zona	1.00	1.00	
Ningún frente a calle superior a la calle moda y al menos uno a la calle moda	1.00	1.00	
Al menos un frente a corredor de valor	1.00	1.00	
Sin frente a calle alguna	1.00	1.00	
Al menos un frente a calle superior a la calle moda o a un parque o plaza (y ninguno a corredor de valor).	1.20	1.09	
Calle superior a la moda con un parque emblemática o plaza emblemático		1.12	
Unico frente o todos los frentes a calle inferior a la calle moda	0.80		

SUJETO 1.03

FACTOR UBICACION		SUJETO	
Sin frente a vía de circulacion	0.70		
Con frente a una sola via de circulacion	1.00	1.00	1.00
Con frente a dos vías de circulacion	1.15	1.06	

FACTOR FRENTE		SUJETO	
Frente igual o mayor a 7.00 metros	1.00	1.00	1.00
Frente igual o mayor a 4.00 metros y menor a 7.00 metros	0.80	0.80	1.00
Frente menor a 4.00 metros	0.60		

			Fzon	Fub	FFr
1	Teotihuacan No. 3 Terreno 8x17mts		1.12	1.00	1.00
2	Yautepec No. 161 Terreno 9x19,8		1.12	1.00	1.00
3	Atlixco, No. 31A Terreno 10x20mts		1.03	1.00	1.00
4	Chilpancingo No.28		1.12	1.00	1.00
5	Ámsterdam 25 10 X 34		1.00	1.00	1.00
6	Av. Tamaulipas 145 12X11.5		1.03	1.00	1.00

FACTOR POR USO

Uso de suelo Tipo de la Colonia:

H/15MTS/20/M*
H/5/20/M*

*Sobre calle Amsterdam un nivel mas hasta 18 mts

Se premiará con + **0.01**
castigara con - **0.10**
castigara con - **0.01**

cada nivel que se pueda construir hasta 5 niveles
un uso de suelo mayor al H
cada nivel mayor a 5 niveles

Uso	Niveles	Area Libre	Factor Uso	
	0	0	0	1.00
	0	0.03	0	1.03
	0	0.03	0	1.03
	0	0	0	1.00
	0	0	0	1.00
	0.10	0.01	0	0.89

1	Terreno 1: Teotihuacan No. 3	H/5/20M	=
2	Terreno 2: Yautepec No. 161	H/3/20M	=
3	Terreno 3: Atlixco, No. 31A	H/3/20M	=
4	Terreno 4: Chilpancingo No.28	H/5/20M	=
5	Terreno 5: Ámsterdam No.25	H/5/20M	=
6	Terreno 6: Av. Tamaulipas 145	HC/6/20/Z	=
7			
8			
9			
10			
11			

Factor de Demolición

Se tomará el porcentaje que la demolición representa en el valor del terreno

		m2 superficie terreno	m2 construidos	% demolición de construcción	m2 de demolición	P.U. \$/m2 de demolición	licencias y permisos	P.U. \$/m2 de Demolición + Licencias y Permisos	\$/m2 demolición	\$ Valor de Oferta	% que la demolición representa en el valor del terreno	Factor Demolición
1	Sujeto 1: Teotihuacan No. 3	168	340	100	340	\$ 711.54	\$ 422.71	\$1,134.25	\$385,643.51	\$10,900,000.00	3.54	1.04
2	Sujeto 2: Yautepec No. 161	178	427	100	427	\$ 711.54	\$ 422.71	\$1,134.25	\$484,322.87	\$16,000,000.00	3.03	1.03
4	Sujeto 4: Chilpancingo No.28	284	0	0	0	\$ 711.54	\$ 422.71	\$1,134.25	\$0.00	\$32,000,000.00	0.00	1.00
5	Sujeto 4: San Luis Potosi No. 70	400	429	100	429	\$ 711.54	\$ 422.71	\$1,134.25	\$486,591.36	\$31,000,000.00	1.57	1.02
6	Sujeto 3: Atlixco, No. 31A	202	0	0	0	\$ 711.54	\$ 422.71	\$1,134.25	\$0.00	\$22,000,000.00	0.00	1.00
7	Sujeto 5: Ámsterdam No.25	341	0	0	0	\$ 711.54	\$ 422.71	\$1,134.25	\$0.00	\$38,000,000.00	0.00	1.00
8	Sujeto 6: Av. Tamaulipas 145	137	220	100	220	\$ 711.54	\$ 422.71	\$1,134.25	\$249,534.03	\$12,900,000.00	1.93	1.02
9	https://www.ensenada144	136	680	100	680	\$ 711.54	\$ 422.71	\$1,134.25	\$771,287.01	\$13,000,000.00	5.93	1.06

Nota:	Costo de la Demolición	\$ 1,760.00	\$ 423.08 x m2
	Costo acarreo y recepcion de concretos reciclados	\$ 1,800.00	\$ 288.46 x m2
	Licencia de construccion Especial para demolición	17.35+10%firma DR	\$ 19.85 x m2
	Declaratoria Cumpl. Ambiental Demolición (biologo)	20000+50%firmas	\$ 60.00 x m2
	Programa de demolicion protección civil y aceptación	\$ 120,000.00	\$ 342.86 x m2
	TOTAL DEMOLICIÓN	\$ 711.54	x m2
	TOTAL LICENCIAS	\$ 422.71	x m2

Lote Tipo 350 m2
\$ 1,134.25 m2 de demolición

valor de oferta mas demolición	Valor \$/m2	calle donde se localiza el predio	numero de frentes del predio	Promedio	% zona			% ubicación		% Frente		% Uso			Cuenta Catastral	Valor catastral 2014 \$/m2
11,285,643.51	67,176.45	moda	1	90,820.35	0.00%	100.00	1.00	100%	Las tres tienen un frente a calle moda	Fachada igual o mayor a 7 mts	98,137.23	2.60%	Uso de suelo H/5/20M	027_178_10	4606.2	
16,484,322.87	92,608.56	moda	1								100,759.72	Diferencia de uso de suelo de 5 niveles a 3 niveles, dando por resultado por nivel la cifra de:	Uso de suelo H/3/20M	027_195_17	4606.2	
32,000,000.00	112,676.06	moda	1									1.30%	Uso de suelo H/5/20M	027_165_19	4606.2	
31,486,591.36	78,716.48	Superior a la moda (Av. 5 carriles)	1	93,813.68	3.19%	% Relacion de valor entre Calle Moda y Sup a la Moda	1.00	100%	Las dos tienen un frente calle moda	Fachada igual o mayor a 7 mts		9.69%	Uso de suelo HC/6/20Z	010_095_31	6250.04	
22,000,000.00	108,910.89	Superior a la moda (Av. 4 carriles)	1									Diferencia de uso de suelo sobre uso de suelo HC y H	Uso de suelo H/3/20M	027_075_21	4606.2	
38,000,000.00	111,436.95	Superior a la moda con parque (Amsterdam)	1	102,892.80	8.82%	% de Relación de Valor entre calle Superior a la calle moda y Superior con camellon	95358.20	5.83%	% Relación de valor con frente a dos vías de circulación VS una sola via de circulación	Fachada igual o mayor a 7 mts			Uso de suelo H/5/20M	027_141_08	4606.2	
13,149,534.03	95,982.00	Superior a la moda con camellon(4 carriles)	1								87,349.24	Uso de suelo HC/6/20Z	027_201_22	4606.2		
13,771,287.01	101,259.46	Esquina, una calle moda y otra superior a la moda con camellon y/o parque	2			11.73%	% Relacion de valor entre Calle Moda y Sup a la Moda				101259.46			Uso de suelo H/5/20M	327_030_15	4606.2



ANEXO DE HOMOLOGACIÓN DE MERCADO DE VENTAS

Factor de Conservación

HABITACIONAL-TIPO 1 -DEPTO 100M2

Estado de conservación del sujeto: Excelente 10 (criterio de equipo)

		Edo. Conservación Comparable	Calificación Comparable	Calificación Sujeto	Factor Conservación
Sujeto 1:	Saltillo # 68	Muy Buena	9.5	10	1.05
Sujeto 2:	Ensenada # 134	Excelente	10	10	1.00
Sujeto 3:	Choapan # 44	Excelente	10	10	1.00
Sujeto 4:	Benjamin Franklin # 117	Excelente	10	10	1.00
Sujeto 5:	Montes de Oca # 129	Excelente	10	10	1.00
Sujeto 6:	Zamora # 75	Muy Buena	9.5	10	1.05
Sujeto 7:	Nuevo León # 18	Muy Buena	9.5	10	1.05
Sujeto 8:	Agustín Melgar # 34	Muy Buena	9.5	10	1.05
Sujeto 9:	Juan de la Barrera # 56	Muy Buena	9.5	10	1.05
Sujeto 10:	Nuevo León #104	Muy Buena	9.5	10	1.05

Estado de conservación	Calificación
Nuevo / Excelente	10
Muy Bueno / Bueno	9.5
Regular / Normal	9
Malo / para Remodelar	8

$$F. Cons. = \frac{Cons. Comp.}{Cons. Sujeto}$$

HABITACIONAL-TIPO 2 -DEPTO 113M2

Estado de conservación del sujeto: Muy Bueno 9.5 (criterio de equipo)

		Edo. Conservación Comparable	Calificación Comparable	Calificación Sujeto	Factor Conservación
Sujeto 1:	Saltillo # 68	Muy Buena	9.5	10	1.05
Sujeto 2:	Choapan # 44	Excelente	10	10	1.00
Sujeto 3:	Benjamin Franklin # 117	Excelente	10	10	1.00
Sujeto 4:	Ixtaccihuatl # 52	Muy Buena	9.5	10	1.05
Sujeto 5:	Nuevo León # 18	Muy Buena	9.5	10	1.05
Sujeto 6:	Agustín Melgar # 34	Muy Buena	9.5	10	1.05
Sujeto 7:	Cuernavaca # 100	Muy Buena	9.5	10	1.05
Sujeto 8:	Juan de la Barrera # 56	Muy Buena	9.5	10	1.05
Sujeto 9:	Nuevo León #104	Muy Buena	9.5	10	1.05
Sujeto 10:	Fernando Montes de Oca #108	Excelente	10	10	1.00

Estado de conservación	Calificación
Nuevo / Excelente	10
Muy Bueno / Bueno	9.5
Regular / Normal	9
Malo / para Remodelar	8

$$F. Cons. = \frac{Cons. Comp.}{Cons. Sujeto}$$

Factor de Area

HABITACIONAL TIPO 1 Y 2

Factor Area cuando el sujeto es mayor en superficie al comparable:

$$Fsu = \frac{Aco}{Asu} \times 0.25 + 0.75$$

Factor area cuando el sujeto es menor en superficie al comparable:

$$Fsu = \frac{1}{\frac{Asu}{Aco} \times 0.25 + 0.75}$$

Factor de Estacionamiento

HABITACIONAL-TIPO 1 -DEPTO 100M2

Cajones de estacionamiento del sujeto: 2
 Para este ejercicio Academico se investigo la pension mensual del cajón de estacionamiento \$ 1,600.00 x meses 12 = \$ 19,200.00 / \$ 300,000.00 = 0.064 tasa

Sujeto	Cajones Comparable	Cajones Sujeto	oferta	% del cajon en la oferta	% por numero de cajones totales	Factor Estacionamiento
Sujeto 1:	Saltillo # 68	1	\$ 6,400,000	5%	5%	1.05
Sujeto 2:	Ensenada # 134	1	\$ 5,289,000	6%	6%	1.05
Sujeto 3:	Choapan # 44	1	\$ 7,170,000	4%	4%	1.05
Sujeto 4:	Benjamin Franklin # 117	1	\$ 5,500,000	5%	5%	1.05
Sujeto 5:	Montes de Oca # 129	2	\$ 5,900,000	5%	10%	1.00
Sujeto 6:	Zamora # 75	2	\$ 6,290,000	5%	10%	1.00
Sujeto 7:	Nuevo León # 18	2	\$ 7,500,000	4%	8%	1.00
Sujeto 8:	Agustín Melgar # 34	2	\$ 13,000,000	2%	5%	1.00
Sujeto 9:	Juan de la Barrera # 56	2	\$ 6,500,000	5%	9%	1.00
Sujeto 10:	Nuevo León #104	2	\$ 6,900,000	4%	9%	1.00

HABITACIONAL-TIPO 2 -DEPTO 113M2

Cajones de estacionamiento del sujeto: 2
 Para este ejercicio Academico se investigo la pension mensual del cajón de estacionamiento \$ 1,600.00

Sujeto	Cajones Comparable	Cajones Sujeto	oferta	% del cajon en la oferta	% por numero de cajones totales	Factor Estacionamiento
Sujeto 1:	Saltillo # 68	1	\$ 6,400,000	5%	5%	1.05
Sujeto 2:	Choapan # 44	1	\$ 7,170,000	4%	4%	1.05
Sujeto 3:	Benjamin Franklin # 117	1	\$ 5,500,000	5%	5%	1.05
Sujeto 4:	Ixtaccihuatl # 52	1	\$ 7,000,000	4%	4%	1.05
Sujeto 5:	Nuevo León # 18	2	\$ 7,500,000	4%	8%	1.00
Sujeto 6:	Agustín Melgar # 34	2	\$ 13,000,000	2%	5%	1.00
Sujeto 7:	Cuernavaca # 100	2	\$ 10,650,000	3%	6%	1.00
Sujeto 8:	Juan de la Barrera # 56	2	\$ 6,500,000	5%	9%	1.00
Sujeto 9:	Nuevo León #104	2	\$ 6,900,000	4%	9%	1.00
Sujeto 10:	Fernando Montes de Oca #108	1	\$ 6,550,000	5%	5%	1.05

Dirección	Pensión mensual
1.-Cadereyta No. 13, Colonia Hipódromo	\$ 1,400.00
2.-Av. Insurgentes Sur No. 453, Colonia Hipódromo	\$ 1,600.00
3.-Tlaxcala No. 151, Colonia Hipódromo	\$ 1,800.00
4.-Tlaxcala No. 146, Colonia Roma Sur	\$ 1,600.00
5.-Campeche No. 209, Colonia Hipódromo	\$ 1,600.00
Promedio	\$ 1,600.00



FACTOR ZONA	Factores MPT2003	Factores Propuestos x Mercado
Unico frente a calle moda de zona	1.00	
Ningún frente a calle superior a la calle moda y al menos uno a la calle moda	1.00	
Al menos un frente a corredor de valor	1.00	
Sin frente a calle alguna	1.00	
Al menos un frente a calle superior a la calle moda o a un parque o plaza (y ninguno a corredor de	1.20	1.09
Calle superior a la moda con un parque emblemática o plaza emblemático		1.27
Unico frente o todos los frentes a calle inferior a la calle moda	0.80	

FACTOR UBICACION	Factores MPT2003	Factores Propuestos x Mercado
Sin frente a via de circulacion	0.70	
Con frente a una sola via de circulacion	1.00	
Con frente a dos vias de circulacion	1.15	1.06

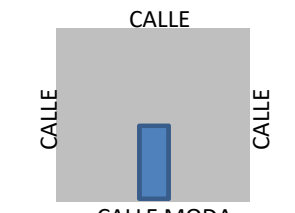
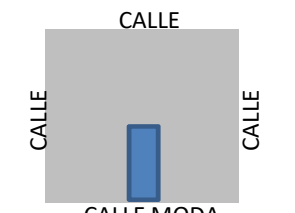
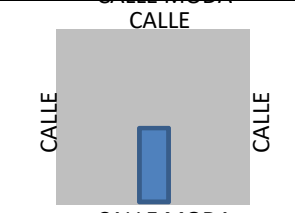
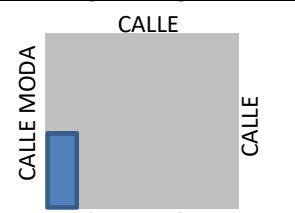
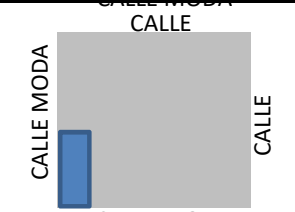
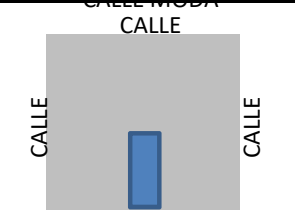
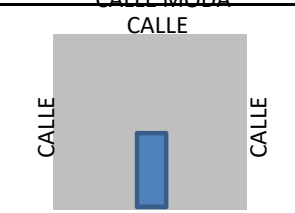
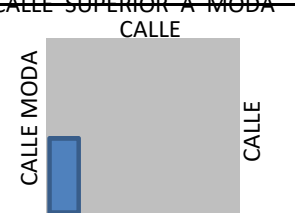
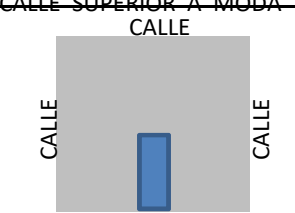
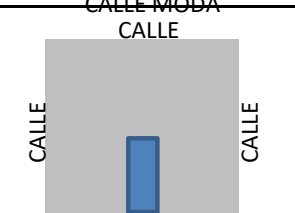
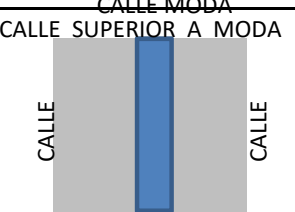
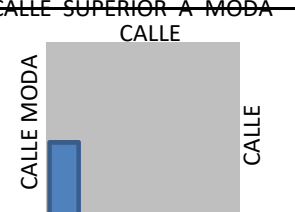
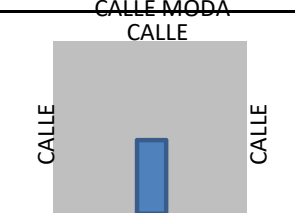
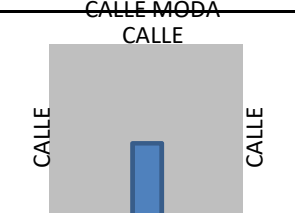
	INCIDENCIA VALOR FISICO	
	VALOR	PORCENTAJE
1.18	Construcción \$18,191,325.95	35.23%
	Terreno \$33,441,200.00	64.77%
	TOTAL V.F.= \$51,632,525.95	100.00%

SOPORTE FACTOR DE ZONA

OFERTAS SIN HOMOLOGAR AMSTERDAM			
CALLE	OFERTA	SUPERFICIE	\$/M2
AMSTERDAM 250	\$9,200,000.00	110	\$83,636.36
	\$10,400,000.00	119	\$87,394.96
AMSTERDAM 232	\$9,500,000.00	111	\$85,585.59
AMSTERDAM 149	\$7,500,000.00	88	\$85,227.27
PROMEDIO			\$85,461.04

OFERTAS SIN HOMOLOGAR COMPARABLES		
COMPARABLES DE	Superficie	\$/M2
	100 M2	\$65,819.61
	113 M2	\$68,485.52
PROMEDIO		\$67,152.56

FACTOR DE ZONA= 1.27

HABITACIONAL-TIPO 1 -DEPTO 100M2							HABITACIONAL-TIPO 2 -DEPTO 113M2						
			Fzon	Fub	Fzon R	FubR				Fzon	Fub	Fzon R	FubR
Sujeto 1:	Saltillo # 68		1.27	1.00	1.27	1.00	Sujeto 1:	Saltillo # 68		1.27	1.00	1.27	1.00
Sujeto 2:	Ensenada # 134		1.27	1.00	1.27	1.00	Sujeto 2:	Choapan # 44		1.27	0.94	1.27	0.96
Sujeto 3:	Choapan # 44		1.27	0.94	1.27	0.96	Sujeto 3:	Benjamin Franklin # 117		1.18	1.00	1.18	1.00
Sujeto 4:	Benjamin Franklin # 117		1.18	1.00	1.18	1.00	Sujeto 4:	Iztaccihuatl # 52		1.27	0.94	1.27	0.96
Sujeto 5:	Montes de Oca # 129		1.27	1.00	1.27	1.00	Sujeto 5:	Nuevo León # 18		1.18	1.00	1.18	1.00
Sujeto 6:	Zamora # 75		1.27	0.94	1.27	0.96	Sujeto 6:	Agustín Melgar # 34		1.27	0.94	1.27	0.96
Sujeto 7:	Nuevo León # 18		1.18	1.00	1.18	1.00	Sujeto 7:	Cuernavaca # 100		1.27	1.00	1.27	1.00

Sujeto 8:	Agustín Melgar # 34		1.27	0.70	1.27	0.81	Sujeto 8:	Juan de la Barrera # 56		1.27	1.00	1.27	1.00
Sujeto 9:	Juan de la Barrera # 56		1.27	1.00	1.27	1.00	Sujeto 9:	Nuevo León #104		1.18	1.00	1.18	1.00
Sujeto 10:	Nuevo León #104		1.18	1.00	1.18	1.00	Sujeto 10:	Fernando Montes de Oca #108		1.27	0.94	1.27	0.96



ANEXO DE HOMOLOGACIÓN DE RENTAS

Factor de Conservación

Renta Depto 80 m2 -120 m2 (sujeto 100 m2)

Estado de conservación del sujeto: Muy Bueno 9.5 (criterio de equipo)

	Edo. Conservación Comparable	Calificación Comparable	Calificación Sujeto	Factor Conservación
Comparable 1: Parral No. 54	Muy Buena	9.5	10	1.05
Comparable 2: Zamora No. 75	Muy Buena	9.5	10	1.05
Comparable 3: Michoacán No. 66	Buena	9.5	10	1.05
Comparable 4: Av. Amsterdam No. 309	Muy buena	9.5	10	1.05
Comparable 5: Campeche No. 272	Buena	9.5	10	1.05
Comparable 6: Nuevo León No. 40	Nuevo	10	10	1.00
Comparable 7: Chicontepec No. 57	Muy Bueno	9.5	10	1.05
Comparable 8: Nuevo León No. 18 Carlos B. Zetina No. 30 Esq. Chicontepec	Buena	9.5	10	1.05
Comparable 9: Chicontepec	Muy Buena	9.5	10	1.05
Comparable 10: Juan de la Barrera No. 7	Buena	9.5	10	1.05

Estado de conservación	Calificación
Nuevo / Excelente	10
Muy Bueno / Bueno	9.5
Regular / Normal	9
Malo / para Remodelar	8

$$F. Cons. = \frac{Cons. Comp.}{Cons. Sujeto}$$

Renta Depto (100m2- 132 m2) (sujeto 113 m2)

Estado de conservación del sujeto: Muy Bueno 9.5 (criterio de equipo)

	Edo. Conservación Comparable	Calificación Comparable	Calificación Sujeto	Factor Conservación
Comparable 1: Av. Amsterdam No. 43	Buena	9.5	10	1.05
Comparable 2: Sonora No. 180	Muy buena	9.5	10	1.05
Comparable 3: Michoacán No. 66	Buena	9.5	10	1.05
Comparable 4: Campeche No. 272	Nuevo	10	10	1.00
Comparable 5: Nuevo León No. 18	Buena	9.5	10	1.05
Comparable 6: Nuevo León No. 40	Nuevo	10	10	1.00
Comparable 7: Saltillo No. 66 Carlos B. Zetina No. 30 Esq. Chicontepec	Excelente	9.5	10	1.05
Comparable 8: Chicontepec	Muy Buena	9.5	10	1.05
Comparable 9: Juan de la Barrera No. 7	Buena	9.5	10	1.05
Comparable 10: Amsterdam 225	Muy buena	9.5	10	1.05

Estado de conservación	Calificación
Nuevo / Excelente	10
Muy Bueno / Bueno	9.5
Regular / Normal	9
Malo / para Remodelar	8

$$F. Cons. = \frac{Cons. Comp.}{Cons. Sujeto}$$

Factor de Area

Casos

Factor Area cuando el sujeto es mayor en superficie al comparable:

$$Fsu = \frac{Aco}{Asu} \times 0.25 + 0.75$$

Renta Depto 80 m2 -99 m2 (sujeto 100 m2)

Renta Depto (de 100-112 m2) (sujeto 113 m2)

Factor área cuando el sujeto es menor en superficie al comparable:

Renta Depto 80 m2 -99 m2 (sujeto 100 m2)

Renta Depto (de 100-112 m2) (sujeto 113 m2)

$$Fsu = \frac{1}{\frac{Asu}{Aco} \times 0.25 + 0.75}$$

Factor de Estacionamiento

Renta Depto 80 m2 -120 m2

Cajones de estacionamiento del sujeto: 2
 Para este ejercicio Academico se investigo la pension de cajón de estacionamiento que es mensual \$ 1,600.00

Comparable	Cajones Comparable	Cajones Sujeto	oferta	% del cajon en la oferta	% por numero de cajones totales	Factor Estacionamiento
Comparable 1: Parral No. 52	2	2	\$ 27,700	6%	12%	1.00
Comparable 2: Zamora No. 75	2	2	\$ 33,000	5%	10%	1.00
Comparable 3: Michoacán No. 66	2	2	\$ 30,000	5%	11%	1.00
Comparable 4: Av. Amsterdam No. 309	2	2	\$ 33,000	5%	10%	1.00
Comparable 5: Campeche No. 272	1	2	\$ 29,000	6%	6%	1.05
Comparable 6: Nuevo León No. 40	2	2	\$ 40,000	4%	8%	1.00
Comparable 7: Cicontepec No. 57	2	2	\$ 36,000	4%	9%	1.00
Comparable 8: Nuevo León No. 18	2	2	\$ 35,000	5%	9%	1.00
Comparable 9: Carlos B. Zetina No. 30 Esq. Chicontepec	2	2	\$ 32,000	5%	10%	1.00
Comparable 10: Juan de la Barrera No. 7	1	2	\$ 23,000	7%	7%	1.05

Renta Depto (100m2- 132 m2) (sujeto 113 m2)

Cajones de estacionamiento del sujeto: 2
 Para este ejercicio Academico se investigo la pension de cajón de estacionamiento que es mensual \$ 1,600.00

Comparable	Cajones Comparable	Cajones Sujeto	oferta	% del cajon en la oferta	% por numero de cajones totales	Factor Estacionamiento
Comparable 1: Av. Amsterdam No. 43	1	2	\$ 33,000	5%	5%	1.05
Comparable 2: Sonora No.180	1	2	\$ 50,000	3%	3%	1.05
Comparable 3: Michoacán No. 66	2	2	\$ 30,000	5%	11%	1.00
Comparable 4: Campeche No. 272	1	2	\$ 29,000	6%	6%	1.05
Comparable 5: Nuevo León No. 40	2	2	\$ 40,000	4%	8%	1.00
Comparable 6: Nuevo León No. 18	2	2	\$ 35,000	5%	9%	1.00
Comparable 7: Sallilo No. 66	2	2	\$ 30,000	5%	11%	1.00
Comparable 8: Carlos B. Zetina No. 30 Esq.	2	2	\$ 32,000	5%	10%	1.00
Comparable 9: Juan de la Barrera No. 7	1	2	\$ 23,000	7%	7%	1.05
Comparable 10: Amsterdam 225	2	2	\$ 45,000	4%	7%	1.00

FACTOR ZONA		
FACTOR ZONA	Factores MPT2003	Factores Propuestos x Mercado x
Unico frente a calle moda de zona	1.00	
Ningún frente a calle superior a la calle moda y al menos uno a la calle moda	1.00	
Al menos un frente a corredor de valor	1.00	
Sin frente a calle alguna	1.00	
Al menos un frente a calle superior a la calle moda o a un parque o plaza (y ninguno a corredor de valo	1.20	1.09
Calle superior a la moda con un parque emblemática o plaza emblemático		1.12
Unico frente o todos los frentes a calle inferior a la calle moda	0.80	

Sujeto

1.03

FACTOR UBICACION		
Sin frente a via de circulacion	0.70	
Con frente a una sola via de circulacion	1.00	
Con frente a dos vias de circulacion	1.15	1.06
Con frente a tres vias de circulacion	1.25	
Con frente a cuatro vias de circulacion o mas	1.35	

1.30




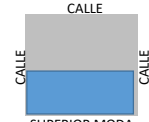

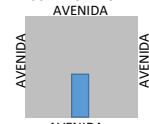
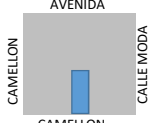

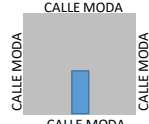


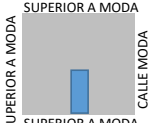
0.94

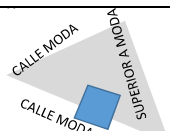
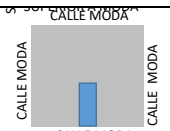
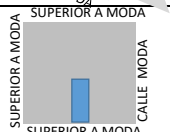
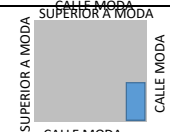
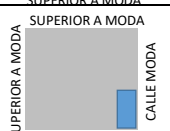
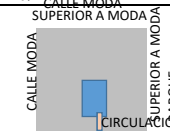
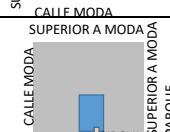
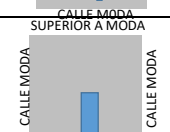
0.75

INCIDENCIA VALOR FISICO		
	VALOR	PORCENTAJE
Construcción	\$18,191,325.95	35.23%
Terreno	\$33,441,200.00	64.77%
TOTAL V.F.=	\$51,632,525.95	100.00%

COMPARABLES DEPARTAMENTOS 100M2 (80 m2 -120 m2)

COMPARABLES DEPARTAMENTOS 113M2 (100m2 - 132m2)

		COMPARABLES DEPARTAMENTOS 100M2 (80 m2 -120 m2)				COMPARABLES DEPARTAMENTOS 113M2 (100m2 - 132m2)							
		Fzon	Fub	Fzon R	FubR			Fzon	Fub	Fzon R	FubR		
Comparable 1:	Parral No. 52		1.12	1.00	1.08	1.00	Comparable 1:	Av. Ámsterdam No.43		1.00	1.00	1.00	1.00
Comparable 2:	Zamora No. 75		1.12	0.94	1.08	0.96	Comparable 2:	Sonora No.180		1.03	0.75	1.02	0.84
Comparable 3:	Michoacan No. 66		1.03	1.00	1.02	1.00	Comparable 3:	Michoacan No. 66		1.03	1.00	1.02	1.00
Comparable 4:	Av. Ámsterdam No. 309		1.00	1.00	1.00	1.00	Comparable 4:	Campeche No. 272		1.12	1.00	1.08	1.00
Comparable 5:	Campeche No. 372		1.12	1.00	1.08	1.00	Comparable 5:	Nuevo León No. 40		1.00	1.00	1.00	1.00
Comparable 6:	Nuevo León No.40		1.00	1.00	1.00	1.00	Comparable 6:	Nuevo León No. 18		1.00	1.00	1.00	1.00

Comparable 7:	Cicontepec No.57		1.12	0.94	1.08	0.96	Comparable 7:	Saltillo No. 66		1.12	1.00	1.08	1.00
Comparable 8:	Nuevo León No. 18		1.00	1.00	1.00	1.00	Comparable 8:	Carlos B. Zetina No. 30 Esq. Chicontepec		1.12	0.94	1.08	0.96
Comparable 9:	Carlos B. Zetina No. 30 Esq. Chicontepec		1.12	0.94	1.08	0.96	Comparable 9:	Juan de la Barrera No. 7		1.12	1.30	1.08	1.19
Comparable 10:	Juan de la Barrera No. 7		1.12	1.30	1.08	1.19	Comparable 10:	Av. Amsterdam No.225		1.00	1.00	1.00	1.00



CALCULO DE LAS DEDUCCIONES

INGRESOS BRUTOS MENSUALES (I.B.M.):		\$39,595.44	39600	VACIO AL AÑO	UN AÑO
MENOS VACIOS (SE CONSIDERA UN MES AL AÑO)	4.17%	\$1,650.00	0.5	MES	12 MESES
INGRESOS BRUTOS MENSUALES EFECTIVOS (I.B.M.E.)		\$37,945.44	37,950.00		

DEDUCCIONES FISCALES

IMPUESTO PREDIAL REFERIDO AL MES (BOLETA PREDIAL)	\$149.66	PONER LO QUE SE PAGA MENSUAL. ALGUNOS RESISOS VIENEN BIMESTRAL	
SERVICIO DE AGUA (SEGUN EL CASO)	NO SE CONSIDERA		
GASTOS DE MANTENIMIENTO (ESTIMADO 1% SOBRE I.B.M.E.)	\$379.50		1%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (ESTIMADO 4% SOBRE I.B.M.E.)	\$1,518.00		4%
ENERGIA ELECTRICA (SEGUN EL CASO)	NO SE CONSIDERA		
SUMA DE DEDUCCIONES FISCALES AUTORIZADAS:	\$2,047.16		
DEDUCCION OPCIONAL	35% MAS EL PREDIAL =	\$13,432.16	ESTA OTRA OPCION SE CALCULA POR: I.B.M.E. POR 35% MAS PREDIAL

BASE GRAVABLE

\$37,950.00	MENOS	\$2,047.16	IGUAL A	\$35,902.84
				BASE GRAVABLE

SIEMPRE SE ESCOJE LA DEDUCCION MAYOR

CALCULO DEL I.S.R.

I.S.R.					
PRIMERO	\$35,902.84	MENOS	\$24,222.32	POR	23.52%
			LIM. INF.		EXED. LIM. INF.
				IGUAL A	\$2,747.26
					RESULTANTE
DESPUES	\$2,747.26	MAS	\$3,880.44	IGUAL A	\$6,627.70
			COTA FIJA		I.S.R.
					RESULTANTE

DEDUCCIONES APLICABLES AL INMUEBLE (SOBRE I.B.M.)	MONTO	% DEDUCC.	ESTAS SON DEDUCCIONES REALES SOBRE I.B.M.
IMPUESTO PREDIAL REFERIDO AL MES (BOLETA PREDIAL)	\$149.66	0.38%	3%-5% INMUEBLES GRANDES DE LA RENTA MENSUAL
SERVICIO DE AGUA (SEGUN EL CASO)	NO SE CONSIDERA		
GASTOS DE MANTENIMIENTO (ESTIMADO 1% SOBRE I.B.M.E.)	\$379.50	0.96%	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (ESTIMADO 4% SOBRE I.B.M.E.)	\$1,518.00	3.83%	
ENERGIA ELECTRICA (SEGUN EL CASO)	NO SE CONSIDERA		
I.S.R.	\$6,627.70	16.74%	
MENOS VACIOS (SE CONSIDERA UN MES AL AÑO)	\$1,650.00	4.17%	
TOTAL DE DEDUCCIONES	\$10,324.86	26.07%	

TABLA DE CALCULO PARA EL I.S.R.

ESTA TABLA SALE EN LA AGENDA FISCAL CADA AÑO

LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	% EXED. LIM. INF.
\$0.01	\$578.52	\$0.00	1.92%
\$578.53	\$4,910.18	\$11.11	6.40%
\$4,910.19	\$8,629.20	\$288.33	10.88%
\$8,629.21	\$10,031.07	\$692.96	16.00%
\$10,031.08	\$12,009.94	\$917.26	17.92%
\$12,009.95	\$24,222.31	\$1,271.87	21.36%
\$24,222.32	\$38,177.69	\$3,880.44	23.52%
\$38,177.70	\$72,887.50	\$7,162.74	30.00%
\$72,887.51	\$97,183.34	\$17,575.69	32.00%
\$97,183.34	\$291,550.01	\$25,350.35	34.00%
\$291,550.01	EN ADELANTE	\$91,435.02	35.00%

TENEMOS QUE BUSCAR EL RANGO DE LA BASE GRAVABLE ENTRE LIMITE INFERIOR Y LIMITE SUPERIOR.



CALCULO DE LAS DEDUCCIONES

INGRESOS BRUTOS MESAUALES (I.B.M.):	\$36,341.76	36300	VACIO AL AÑO	UN AÑO
MENOS VACIOS (SE CONSIDERA UN MES AL AÑO)	4.17%	\$1,512.50	0.5 MESES	12 MESES
INGRESOS BRUTOS MESAUALES EFECTIVOS (I.B.M.E.)	\$34,829.26	34,787.50		

DEDUCCIONES FISCALES

IMPUESTO PREDIAL REFERIDO AL MES (BOLETA PREDIAL)	\$128.27	NO SE CONSIDERA	PONER LO QUE SE PAGA MENSUAL. ALGUNOS RESIBOS VIENEN BIMESTRAL
SERVICIO DE AGUA (SEGUN EL CASO)	NO SE CONSIDERA		
GASTOS DE MANTENIMIENTO (ESTIMADO 1% SOBRE I.B.M.E.)	\$347.88	1%	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (ESTIMADO 4% SOBRE I.B.M.E.)	\$1,391.50	4%	
ENERGIA ELECTRICA (SEGUN EL CASO)	NO SE CONSIDERA		
SUMA DE DEDUCCIONES FISCALES AUTORIZADAS:	\$1,867.64		
DEDUCCION OPCIONAL	35% MAS EL PREDIAL =	\$12,303.89	ESTA OTRA OPCION SE CALCULA POR: I.B.M.E. POR 35% MAS PREDIAL

BASE GRAVABLE

\$34,787.50	MENOS	\$1,867.64	IGUAL A	\$32,919.86	SIEMPRE SE ESCOJE LA DEDUCCION MAYOR
				BASE GRAVABLE	

CALCULO DEL I.S.R.

I.S.R.					
PRIMERO	\$32,919.86	MENOS	\$24,222.32	POR	23.52%
	BASE GRAV.		LIM. INF.		EXED. LIM. INF.
				IGUAL A	\$2,045.66
					RESULTANTE
DESPUES	\$2,045.66	MAS	\$3,880.44	IGUAL A	\$5,926.10
	RESULTANTE		COTA FIJA		I.S.R.

DEDUCCIONES APLICABLES AL INMUEBLE (SOBRE I.B.M.)	MONTO	% DEDUCC.	ESTAS SON DEDUCCIONES REALES SOBRE I.B.M
IMPUESTO PREDIAL REFERIDO AL MES (BOLETA PREDIAL)	\$128.27	0.35%	3%-5% INMUEBLES GRANDES DE LA RENTA MENSUAL
SERVICIO DE AGUA (SEGUN EL CASO)	NO SE CONSIDERA		
GASTOS DE MANTENIMIENTO (ESTIMADO 1% SOBRE I.B.M.E.)	\$347.88	0.96%	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (ESTIMADO 4% SOBRE I.B.M.E.)	\$1,391.50	3.83%	
ENERGIA ELECTRICA (SEGUN EL CASO)	NO SE CONSIDERA		
I.S.R.	\$5,926.10	16.33%	
MENOS VACIOS (SE CONSIDERA UN MES AL AÑO)	\$1,512.50	4.17%	
TOTAL DE DEDUCCIONES	\$9,306.24	25.64%	

TABLA DE CALCULO PARA EL I.S.R.

ESTA TABLA SALE EN LA AGENDA FISCAL CADA AÑO

LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	% EXED. LIM. INF.
\$0.01	\$578.52	\$0.00	1.92%
\$578.53	\$4,910.18	\$11.11	6.40%
\$4,910.19	\$8,629.20	\$288.33	10.88%
\$8,629.21	\$10,031.07	\$692.96	16.00%
\$10,031.08	\$12,009.94	\$917.26	17.92%
\$12,009.95	\$24,222.31	\$1,271.87	21.36%
\$24,222.32	\$38,177.69	\$3,880.44	23.52%
\$38,177.70	\$72,887.50	\$7,162.74	30.00%
\$72,887.51	\$97,183.34	\$17,575.69	32.00%
\$97,183.34	\$291,550.01	\$25,350.35	34.00%
\$291,550.01	EN ADELANTE	\$91,435.02	35.00%

TENEMOS QUE BUSCAR EL RANGO DE LA BASE GRAVABLE ENTRE LIMITE INFERIOR Y LIMITE SUPERIOR.

ANEXO C



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA



Alumno: Ing. Arq. Francisco Javier López López

ANEXO. IMPUESTO PREDIAL DEL DEPTO TIPO A 113 M²

RENTA BRUTA

CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL PARA LA DEDUCCIÓN POR IMPUESTO PREDIAL

VIII.- DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL.

a) DEL TERRENO.

VALORES DE CALLE O DE ZONA: REG. 27
 MZA. 172
 LOTE 6
 AREA DE VALOR: A060055 7 LOC
 D.V.

ESTE ES EL VALOR CATASTRAL DEL TERRENO

Fracción	Indiviso	Valor Unitario	Coef.	Valor Parcial	
TOTAL	339.85 m ²	12.4690%	\$ 4,788.14/m ²	1.00	\$ 202,901.73

pag 234 CFCDMX 2020

Sub-Total (a): \$ 202,901.73

b) DE LAS CONSTRUCCIONES. DEPARTAMENTO ESTACIONAMIENTO CASETA GIMNASIO PASILLOS ROOF GARDEN
 CLAVE DE USO DE CONSTRUCCIÓN HABITACIONAL
 CLAVE DE RANGO DE NIVEL 05 pag 171 CFCDMX 2020
 CLAVE DE CLASE DE CONSTRUCCIÓN 4

Tipo	Area	V.R.N. Unit.	V.R.N. Total	Nuevo Demérito Fed	V.N.R. Unit.	Valor Parcial
1	113.00 m ²	\$ 6,436.34 /m ²	\$ 727,306.42	1.00	\$ 6,436.34 /m ²	\$ 727,306.42
2	61.194 m ²	\$ 6,436.34 /m ²	\$ 393,867.40	1.00	\$ 6,436.34 /m ²	\$ 393,867.40
	174.19 m ²					\$ 1,121,173.82

Sub-Total (b): \$ 1,121,173.82

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

Se considera el 8% del valor de las construcciones en habitacional NO \$ 89,693.91

Sub-Total (c): \$ 89,693.91

ARTÍCULO 130.- ...

I. TARIFA.

Rango	Limite inferior de Valor Catastral de un Inmueble	Limite Superior de Valor Catastral de un Inmueble	Cuota Fija	Porcentaje Para Aplicarse Sobre el Excedente del Limite inferior
A	\$0.11	\$187,736.25	\$195.68	0.01693
B	\$187,736.26	\$375,471.95	\$227.46	0.03228
C	\$375,471.96	\$750,943.91	\$288.06	0.10089
D	\$750,943.92	\$1,126,417.24	\$666.87	0.12380
E	\$1,126,417.25	\$1,501,890.62	\$1,131.71	0.12697
F	\$1,501,890.63	\$2,252,834.47	\$1,668.53	0.14757
G	\$1,877,362.56	\$2,252,834.47	\$2,162.53	0.15251
H	\$2,252,834.48	\$2,628,307.87	\$2,735.16	0.16663
I	\$2,628,307.88	\$3,003,779.79	\$3,360.81	0.17427
J	\$3,003,779.80	\$3,379,253.19	\$4,015.15	0.17934
K	\$3,379,253.20	\$3,754,725.09	\$4,688.52	0.18486
L	\$3,754,725.10	\$4,130,197.04	\$5,382.62	0.18988
M	\$4,130,197.05	\$4,506,027.99	\$6,095.57	0.20059
N	\$4,506,028.00	\$13,518,082.51	\$6,849.45	0.21660
O	\$13,518,082.52	\$28,451,972.98	\$26,369.56	0.21671
P	\$28,451,972.99	En adelante	\$58,732.79	0.22529

1,126,417.25
287,352.21
0.12697
1131.71
364.85

1,496.56	BIMESTRAL
1,197.25	SUBSIDIO 80% ART 129 III1
299.31	BIMESTRAL CON SUBSIDIO
149.66	MENSUAL CON SUBSIDIO
1,795.87	Anual

...

II. Se deroga.

III. ...

...

En inmuebles de uso mixto, para la aplicación de la reducción prevista en la fracción III de este artículo, se estará a lo siguiente:

a). ...

b). Se deroga.



VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/M2				
USO CLAVE	HABITACIONAL			
	RANGO CLAVE	NÚMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR \$/M2
H HABITACIONAL	02	1 A 2	1	1,575.72
			2	2,401.18
			3	3,888.56
			4	5,238.58
			5	8,672.05
			6	12,312.85
			7	14,112.77
	05	3 A 5	1	NA
			2	2,557.22
			3	4,296.54
			4	6,436.34
			5	8,990.59
			6	14,144.83
			7	16,430.06
10	6 A 10	1	NA	
		2	2,876.88	
		3	4,305.94	
		4	7,865.39	
		5	9,615.98	
		6	14,984.04	
		7	17,273.62	



VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN LA CIUDAD DE MÉXICO							
TIPO ÁREA			ALCALDÍA 06 CUAUHTÉMOC		HOJA 3		
REGIÓN	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2	REGIÓN	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2
011	248 A 248	A060175	6,690.74	011	249 A 251	A060287	10,581.32
011	252 A 252	A060096	9,421.14	011	253 A 260	A060175	6,690.74
011	261 A 261	A060287	10,581.32	011	262 A 262	A060175	6,690.74
011	263 A 264	A060096	9,421.14	011	265 A 265	A060175	6,690.74
011	266 A 269	A060096	9,421.14	011	270 A 274	A060175	6,690.74
011	275 A 279	A060096	9,421.14	011	280 A 280	A060175	6,690.74
011	281 A 289	A060096	9,421.14	011	290 A 291	A060175	6,690.74
011	294 A 294	A060096	9,421.14	011	296 A 296	A060096	9,421.14
011	297 A 297	A060287	10,581.32	011	298 A 301	A060096	9,421.14
011	302 A 304	A060194	5,026.49	011	305 A 305	A060287	10,581.32
014	248 A 249	A060038	3,915.68	014	250 A 250	A060123	3,405.24
014	260 A 260	A060123	3,405.24	014	286 A 286	A060123	3,405.24
014	291 A 291	A060123	3,405.24	014	300 A 300	A060038	3,915.68
027	001 A 007	A060055	4,788.14	027	008 A 030	A060075	6,496.92
027	031 A 041	A060055	4,788.14	027	043 A 046	A060055	4,788.14
027	048 A 048	A060055	4,788.14	027	049 A 072	A060075	6,496.92
027	073 A 090	A060055	4,788.14	027	091 A 101	A060075	6,496.92
027	102 A 104	A060055	4,788.14	027	106 A 142	A060055	4,788.14
027	143 A 144	A060075	6,496.92	027	145 A 173	A060055	4,788.14
027	175 A 204	A060055	4,788.14	027	229 A 229	A060055	4,788.14

ANEXO C



ANEXO. IMPUESTO PREDIAL 2

ANEXO. IMPUESTO PREDIAL DEL DEPTO TIPO B 99 M2

VIII.- DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL.

a) DEL TERRENO.

VALORES DE CALLE O DE ZONA:

REG. 27
MZA. 172
LOTE 6
LOC
D.V.

AREA DE VALOR:

A060055 7

ESTE ES EL VALOR CATASTRAL DEL TERRENO

Fracción	Superficie	Indiviso	Valor Unitario	Coef.	Valor Parcial
TOTAL	339.85 m ²	10.9414%	\$ 4,788.14/m ²	1.00	\$ 178,043.37
pag 234 CFCDMX					

Sub-Total (a): \$ 178,043.37

b) DE LAS CONSTRUCCIONES.

CLAVE DE USO DE CONSTRUCCIÓN
CLAVE DE RANGO DE NIVEL
CLAVE DE CLASE DE CONSTRUCCIÓN

DEPARTAMENTO ESTACIONAMIENTO CASETA GIMNASIO PASILLOS ROOF GARDEN
HABITACIONAL
05 pag 171 CFCDMX
4

Tipo	Area	V.R.N. Unit.	V.R.N. Total	Nuevo		Valor Parcial
				Demérito Fed	V.N.R. Unit.	
1	99.84 m ²	\$ 6,436.34 /m ²	\$ 642,604.19	1.00	\$ 6,436.34 /m ²	642,604.19
2	53.697 m ²	\$ 6,436.34 /m ²	\$ 345,611.90	1.00	\$ 6,436.34 /m ²	345,611.90
	153.54 m ²				\$	988,216.08

Sub-Total (b): \$ 988,216.08

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

Se considera el 8% del valor de las construcciones

en habitacional NO \$ 79,057.29

Sub-Total (c): \$ 79,057.29

ARTÍCULO 130.- ...

I. TARIFA.

Rango	Límite Inferior de Valor Catastral de un Inmueble	Límite Superior de Valor Catastral de un Inmueble	Cuota Fija	Porcentaje Para Aplicarse Sobre el Excedente del Límite Inferior
A	\$0.11	\$187,736.25	\$195.68	0.01693
B	\$187,736.26	\$375,471.95	\$227.46	0.03228
C	\$375,471.96	\$750,945.31	\$288.06	0.10089
D	\$750,945.32	\$1,126,417.24	\$666.87	0.12380
E	\$1,126,417.25	\$1,501,890.62	\$1,131.71	0.12697
F	\$1,501,890.63	\$1,877,362.55	\$1,608.44	0.14757
G	\$1,877,362.56	\$2,252,834.47	\$2,162.53	0.15251
H	\$2,252,834.48	\$2,628,307.87	\$2,735.16	0.16663
I	\$2,628,307.88	\$3,003,779.79	\$3,360.81	0.17427
J	\$3,003,779.80	\$3,379,253.19	\$4,015.15	0.17934
K	\$3,379,253.20	\$3,754,725.09	\$4,688.52	0.18486
L	\$3,754,725.10	\$4,130,197.04	\$5,382.62	0.18988
M	\$4,130,197.05	\$4,506,027.99	\$6,095.57	0.20059
N	\$4,506,028.00	\$13,518,082.51	\$6,849.45	0.21660
O	\$13,518,082.52	\$28,451,972.98	\$26,369.56	0.21671
P	\$28,451,972.99	En adelante	\$58,732.79	0.22529

1,126,417.25

118,899.49

0.12697

1131.71

150.97

1,282.68	BIMESTRAL
1,026.14	SUBSIDIO 80% ART 129 III1
256.54	BIMESTRAL CON SUBSIDIO
128.27	MENSUAL CON SUBSIDIO
1,539.21	Anual

...

II. Se deroga.

III. ...

...

En inmuebles de uso mixto, para la aplicación de la reducción prevista en la fracción III de este artículo, se estará a lo siguiente:

a). ...

b). Se deroga.



VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/M2				
USO CLAVE	HABITACIONAL			
	RANGO CLAVE	NÚMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR \$/M2
H HABITACIONAL	02	1 A 2	1	1,575.72
			2	2,401.18
			3	3,888.50
			4	5,238.58
			5	8,672.05
			6	12,312.85
			7	14,112.77
	05	3 A 5	1	NA
			2	2,557.22
			3	4,296.54
			4	6,436.34
			5	8,200.98
			6	14,144.83
			7	16,430.06
	10	6 A 10	1	NA
2			2,876.88	
3			4,305.94	
4			7,865.39	
5			9,615.96	
6			14,984.04	
7			17,273.62	
15	11 A 15	1	NA	



VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN LA CIUDAD DE MÉXICO							
TIPO ÁREA				ALCALDÍA 06 CUAUHTEMOC HOJA 3			
REGIÓN	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2	REGIÓN	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2
011	248 A 248	A060175	6,690.74	011	249 A 251	A060287	10,581.32
011	252 A 252	A060096	9,421.14	011	253 A 260	A060175	6,690.74
011	261 A 261	A060287	10,581.32	011	262 A 262	A060175	6,690.74
011	263 A 264	A060096	9,421.14	011	265 A 265	A060175	6,690.74
011	266 A 269	A060096	9,421.14	011	270 A 274	A060175	6,690.74
011	275 A 279	A060096	9,421.14	011	280 A 280	A060175	6,690.74
011	281 A 289	A060096	9,421.14	011	290 A 291	A060175	6,690.74
011	294 A 294	A060096	9,421.14	011	296 A 296	A060096	9,421.14
011	297 A 297	A060287	10,581.32	011	298 A 301	A060096	9,421.14
011	302 A 304	A060194	5,026.49	011	305 A 305	A060287	10,581.32
014	248 A 249	A060038	3,915.68	014	250 A 250	A060123	3,405.24
014	260 A 260	A060123	3,405.24	014	286 A 286	A060123	3,405.24
014	291 A 291	A060123	3,405.24	014	300 A 300	A060038	3,915.68
027	001 A 007	A060055	4,788.14	027	008 A 030	A060075	6,496.92
027	031 A 041	A060055	4,788.14	027	043 A 046	A060055	4,788.14
027	048 A 048	A060055	4,788.14	027	049 A 072	A060075	6,496.92
027	073 A 090	A060055	4,788.14	027	091 A 101	A060075	6,496.92
027	102 A 104	A060055	4,788.14	027	106 A 142	A060055	4,788.14
027	143 A 144	A060075	6,496.92	027	145 A 173	A060055	4,788.14
027	175 A 204	A060055	4,788.14	027	220 A 220	A060055	4,788.14

ANEXO C



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

UNAM
POSGRADO



Alumno: Ing. Arq. Francisco Javier López López

ANEXO. IMPUESTO PREDIAL DEL DEPTO TIPO A 113 M²

RENTA BRUTA

CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL PARA LA DEDUCCIÓN POR IMPUESTO PREDIAL

VIII.- DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL.

a) DEL TERRENO.

VALORES DE CALLE O DE ZONA:

AREA DE VALOR:

A060055 7

REG. 27

MZA. 172

LOTE 6

LOC

D.V.

ESTE ES EL VALOR CATASTRAL DEL TERRENO

Fracción	Indiviso	Valor Unitario	Coef.	Valor Parcial	
TOTAL	339.85 m ²	100.0000%	\$ 4,788.14/m ²	1.00	\$ 1,627,249.38

pag 234 CFCDMX 2020

Sub-Total (a): \$ 1,627,249.38

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES a + b + c \$ 1,627,249.38

ARTÍCULO 130.- ...

I. TARIFA.

Rango	Limite Inferior de Valor Catastral de un Inmueble	Limite Superior de Valor Catastral de un Inmueble	Cuota Fija	Porcentaje Para Aplicarse Sobre el Excedente del Limite Inferior
A	\$0.11	\$187,736.25	\$195.68	0.01693
B	\$187,736.26	\$375,471.95	\$227.46	0.03228
C	\$375,471.96	\$750,943.31	\$288.06	0.10089
D	\$750,943.32	\$1,126,417.24	\$666.87	0.12380
E	\$1,126,417.25	\$1,501,890.62	\$1,131.71	0.12697
F	\$1,501,890.63	\$1,877,362.56	\$1,668.44	0.14757
G	\$1,877,362.56	\$2,252,834.47	\$2,162.53	0.15251
H	\$2,252,834.48	\$2,628,307.88	\$2,656.62	0.16065
I	\$2,628,307.88	\$3,003,779.79	\$3,360.81	0.17427
J	\$3,003,779.80	\$3,379,253.19	\$4,015.15	0.17934
K	\$3,379,253.20	\$3,754,725.09	\$4,688.52	0.18486
L	\$3,754,725.10	\$4,130,197.04	\$5,382.62	0.18988
M	\$4,130,197.05	\$4,506,027.99	\$6,095.57	0.20059
N	\$4,506,028.00	\$13,518,082.51	\$6,849.45	0.21660
O	\$13,518,082.52	\$28,451,972.98	\$26,369.56	0.21671
P	\$28,451,972.99	En adelante	\$58,732.79	0.22529

1,501,890.63

125,358.75

0.14757

1608.44

184.99

1,793.43 BIMESTRAL

1,434.75 SUBSIDIO 80% ART 129 III1

358.69 BIMESTRAL CON SUBSIDIO

179.34 MENSUAL CON SUBSIDIO

2,152.12 Anual

...

II. Se deroga.

III.

...

En inmuebles de uso mixto, para la aplicación de la reducción prevista en la fracción III de este artículo, se estará a lo siguiente:

a).

b). Se deroga.

ANEXO C

MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIÓN DE USO:
HABITACIONAL

CLASE	ESPACIOS		ESTRUCTURA				ACABADOS				MUEBLES DE BAÑO	
	DESCRIPCIÓN DE ESPACIOS	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERÍA		RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA
1	Cuarto para preparar alimentos, comer y dormir con baño	De 1 hasta 50 m2	Muros de cargas sin refuerzo horizontales y/o verticales para vivienda de 1 y hasta 50 m2 de construcción.	Lámina y/o madera y/o tabicón	Sin entrepisos	Lámina de cartón asfáltico, asbeto o fibra de vidrio	No hay o muy escasos	Piso de tierra y/o firme de mezcla	Sin acabados	De pedrería de madera de pino y/o fierro de segunda	Sin recubrimientos	W. C. de barro y/o letrina sin conexión de agua corriente
2	Sala-comedor, cocina, recámara(s) y un baño(s).	Mayor de 50 y hasta 85 m2.	Muros de carga para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m2 de construcción.	Tabicón y/o block y/o adobe para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m2 de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m2 de construcción.	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m2 de construcción.	Tabique y/o block aparente. Plafón aparente común.	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vinílica y/o linoleum y/o alfombra.	Material aparente común.	Perfil de aluminio natural de 1" y/o perfil de fierro estructural y/o tubular de pared delgada.	Mosaicos de 20 x 20 cm y/o azulejo de 11 x 11 cm y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm. y/o esmalte.	Muebles tipo "A" económica.
3	Sala y comedor, cocina, recámara(s), baño(s) y lugares de estacionamiento.	Mayor de 85 y hasta 150 m2.	Muros de carga para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m2 de construcción.	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m2 de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m2 de construcción.	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m2 de construcción.	Anterior(es) y/o aplanado de yeso con pintura y/o aplanado de mezcla con pintura. Plafón: aplanado de mezcla, cartón de yeso y/o pasta y/o tirol con pintura.	Anterior(es) y/o mosaico de pasta y/o mosaico terrazo, y/o alfombra y/o loseta cerámica de 20 x 20 cm y/o duela de madera laminada y/o mármol de 10 x 30 cm.	Aplanado de mezcla y/o pasta con pintura.	Perfil de aluminio natural de 2" y/o perfil de fierro estructural y/o tubular de pared gruesa.	Anterior(es) y/o loseta cerámica de hasta 30 x 30 cm y/o de mármol de 10 x 30 cm.	Muebles tipo "B" mediana calidad.
4	Sala y comedor, cocina, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio o lavado y planchado, estudio y lugares de estacionamiento.	Mayor de 150 y hasta 250 m2.	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m2 de construcción.	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m2 de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m2 de construcción.	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m2 de construcción.	Anterior(es) y/o pasta texturizada y/o papel tapiz. Plafón: comido y/o plafón suspendido y/o modular de tablaroca, y/o PVC.	Anterior(es) y/o mosaico de terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o duela o parquet de madera y/o mármol hasta 30 x 30. Concreto estampado	Tabique block, madera y/o concreto, acabado aparente artesanal, pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol cerámica, y/o losetas inclinadas.	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado hasta de 3" con cancelles de piso a techo y cristal hasta 6 mm.	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm y/o de mármol de 30 x 30 cm. Placa cerámica 3D de 60x60.	Muebles tipo "C" buena calidad.
5	Sala y comedor, cocina, desayunoador, estudio, sala de televisión, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio con baño, cuarto de lavado y lugares de estacionamiento cubiertos.	Mayor de 250 y hasta 450 m2.	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m2 de construcción.	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablaroca para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m2 de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m2 de construcción.	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m2 de construcción.	Anterior(es) y/o pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado. Plafón: Anterior(es) y/o marquisinas y/o nubes de tablaroca y/o madera y/o fibra de vidrio.	Anterior(es) y/o alfombra y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm y/o mármol de 30 x 30 cm y/o cantera laminada. Duela de ingeniería.	Aplanado de mezcla y/o pasta y/o placa de cantera y/o mármoles y/o losas inclinadas y/o piedrín y/o precolados de concreto, bloques y/o terrazas descubiertas.	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado hasta de 4" con cancelles de piso a techo y cristal hasta 9 mm.	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm y/o de mármol en placas mayores a 30 x 30 cm.	Muebles tipo "D" lujo.
6	Sala y comedor, cocina, desayunoador, estudio, sala de televisión, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio con baño, cuarto de lavado, lugares de estacionamiento cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio y salón de juegos.	Mayor de 450 y hasta 650 m2.	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m2 de construcción.	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablaroca para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m2 de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m2 de construcción.	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m2 de construcción.	Anterior(es) y/o tapiz de tela y/o cenefas de madera. Plafones con sistemas personalizados, y/o iluminación integrada en tablaroca, cartón de yeso y/o fibra de vidrio.	Anterior(es) y/o alfombra y/o loseta cerámica igual o mayor de 30 x 30 cm y/o duela o parquet de maderas finas y/o mármol igual o mayor de 40 x 40 cm y/o cantera laminada.	Anterior(es) y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal y/o balcones y/o terrazas cubiertas.	Anterior(es) y/o cristal templado filtrazol y/o polarizado y/o cancelerías de PVC de doble cristal térmico y acústico.	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm y/o de mármol en placas mayores a 30 x 30 cm y/o de granito en placas mayores a 30 x 30 cm.	Muebles tipo "E" super lujo
7	Antesala(s), sala(s), comedor, cocina, desayunoador, estudio(s), sala de televisión, recámara(s), baño(s), alguno con instalaciones para vapor y/o sauna, cuarto(s) de servicio con baño(s), cuarto de lavado y planchado, lugares de estacionamiento cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio, salón de juegos, salas de proyección y salón de fiestas.	Mayor de 650 m2.	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 650 m2 de construcción.	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablaroca para vivienda mayor de 650 m2 de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 650 m2 de construcción.	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 650 m2 de construcción.	Anterior(es) y/o pastas químicas con mezclas especiales y/o tapiz de tela importado y/o estucos o frescos decorativos. Plafón: Anterior(es) y/o elementos geométricos curvos en materiales como metal y/o maderas finas.	Anterior(es) alfombra y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm y/o mármol de 40 x 40 cm y/o cantera laminada y/o losetas de porcelanato de 50 x 50 o mayores y/o duela o parquet de maderas sólidas de espesor mayor de 10 mm	Materiales de nueva generación, muros verdes, paneles de acero, aluminio.	Anterior(es) y/o inteligente, laminado inastillable y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico y/o terrazas techadas y/o un solarium o más de perfil de aluminio con cristales o policarbonato.	Anterior(es) y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm y/o de mármol en placas mayores de 90 x 90 cm y/o de granito en placas mayores de 90 x 90 cm.	Muebles tipo "F" gran lujo.

Muebles tipo "A": Habitación destinada al aseo corporal, consiste en wc, lavabo y regadera cuyo valor no es mayor a 2,000 pesos.

Muebles tipo "B": Habitación destinada al aseo corporal, consiste en wc, lavabo y regadera cuyo valor es de 2,001 pesos a 2,500 pesos.

Muebles tipo "C": Habitación destinada al aseo corporal, consiste en wc, lavabo y regadera cuyo valor es de 2,501 pesos a 3,000 pesos.

Muebles tipo "D": Habitación destinada al aseo corporal, consiste en wc, lavabo y regadera cuyo valor es de 3,001 pesos a 3,500 pesos.

Muebles tipo "E": Habitación destinada al aseo corporal, consiste en wc, lavabo y regadera cuyo valor es de 3,501 pesos a 4,000 pesos. Puede contar con jacuzzi o sauna.

Muebles tipo "F": Habitación destinada al aseo corporal, consiste en wc, lavabo y regadera cuyo valor es mayor a 4,000 pesos. Puede contar con jacuzzi o sauna.

Muebles tipo "G": Se tomará como referencia el wc, cuyo valor no es mayor a 3,250 pesos.

Muebles tipo "H": Se tomará como referencia el wc, cuyo valor es de 3,251 pesos a 7,400 pesos.

Muebles tipo "I": Se tomará como referencia el wc, cuyo valor es de 7,401 pesos a 9,100 pesos.

Muebles tipo "J": Se tomará como referencia el wc, cuyo valor es de 9,101 pesos a 10,281 pesos.

Muebles tipo "K": Se tomará como referencia el wc, cuyo valor es de 10,282 pesos a 14,600 pesos.

Muebles tipo "L": Se tomará como referencia el wc, cuyo valor es mayor a 14,600 pesos.

CLASE	ESPACIOS SUPERFICIE DE CONSTRUCCION	ESTRUCTURA				ACABADOS					MUEBLES DE BAÑO	CLASE	TABLA DE PUNTOS	
		TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERIA	RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA			INFERIOR	SUPERIOR
1	1	7	8	1	4	0	0	0	1	0	5	1	0	38
2	1	8	11	4	5	4	2	3	2	2	8	2	39	60
3	1	8	18	5	6	5	4	4	4	3	12	3	61	85
4	2	8	19	7	9	6	5	5	5	9	25	4	86	115
5	3	9	20	8	13	8	6	7	10	12	34	5	116	145
6	3	9	21	9	14	9	7	13	13	16	46	6	146	180
7	4	11	22	10	16	12	10	23	16	20	56	7	181	En adelante
ANOTAR LOS PUNTOS ELEGIDOS EN CADA COLUMNA	1	8	18	5	6	5	7	7	5	9	25		TOTAL DE PUNTOS	96

CONCLUSIÓN:

De acuerdo con los puntos obtenidos, a este tipo de construcción le corresponde la clasificación:

4

ANEXO C



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
 FACULTAD DE ARQUITECTURA
 ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA



Alumno: Ing. Arq. Francisco Javier López López

ANEXO DEL ENFOQUE FÍSICO

Costo por m2 de la Construcción Nueva	\$15,696,328.89	/	1,403.27	=	\$ 11,185.54
	VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES		m ² construidos		\$/m ²
INSTALACIONES ESPECIALES,ACCERIOS Y OBRAS COMPLEMENMTARIAS				=	\$2,686,078.36
V.U.N.R. Valor Unitario Neto de Reposición (V.U.R.N. - DEMERITO)					\$18,382,407.25
				+	
Valor del Terreno					\$ 33,441,200.00
				=	
Valor Comercial - ENFOQUE FÍSICO					\$ 51,823,607.25
					\$ 51,824,000.00

ANEXO C

TABLA DE INDIVISOS						
Unidad privativa	Area comun		Área comun M2	Valor Unitario Nominal (\$/m2)	Valor Nominal de la Unidad Privativa	% de Indiviso
	Área Privativa (vendible) M2	M2 uso privativo balcones				
Depto. 1	113.78	37.86	61.19	\$93,700.00	\$10,661,186.00	12.4690
Depto. 2	99.84	3.18	53.70	\$88,200.00	\$8,805,888.00	10.9414
Depto. 3	99.84	3.18	53.70	\$88,200.00	\$8,805,888.00	10.9414
Depto. 4	99.84	3.18	53.70	\$88,200.00	\$8,805,888.00	10.9414
Depto. 5	99.84	3.18	53.70	\$88,200.00	\$8,805,888.00	10.9414
Depto. 6	99.84	3.18	53.70	\$88,200.00	\$8,805,888.00	10.9414
Depto. 7	99.84	3.18	53.70	\$88,200.00	\$8,805,888.00	10.9414
Depto. 8	99.84	3.18	53.70	\$88,200.00	\$8,805,888.00	10.9414
Depto. 9	99.84	3.18	53.70	\$88,200.00	\$8,805,888.00	10.9414
Azotea			18.02			
TOTAL	912.5		490.77		\$81,108,290.00	100.00

Terreno	Construcción	Valor Construcciones
339.85	1,403.27	18,382,407.25

Area Vendible	Valor Comercial - Enfoque Físico	Valor Unitario Nominal (\$/m2)
912.5	\$81,148,000.00	\$88,929.32

ANEXO C

	<p>UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO FACULTAD DE ARQUITECTURA ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA</p>	
---	---	---

Alumno: Ing. Arq. Francisco Javier López López

Desgloce de Superficies de Construcción

<p>Superficie Terreno 339.85 m2</p> <p>Uso de Suelo H/15mts/20</p> <p>Áreas Descubiertas comunes Balcones y circulaiones terraza 90.57 m2</p> <p style="text-align: center;">Superficies Construidas por Nivel</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2">Estacionamiento en Semisótano</th> </tr> <tr> <td>PB o 1er Nivel</td> <td>211.92 m2</td> </tr> <tr> <td>2o.Nivel</td> <td>211.92 m2</td> </tr> <tr> <td>3o.Nivel</td> <td>211.92 m2</td> </tr> <tr> <td>4o.Nivel</td> <td>211.92 m2</td> </tr> <tr> <td>5o.Nivel</td> <td>211.92 m2</td> </tr> <tr> <td>Azotea</td> <td>18.02 m2</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">Área total del edificio 1,403.27 m2</p> <p style="text-align: right;">1039.55</p> <p style="text-align: right;">217.62</p> <p style="text-align: center;">Superficies construidas en PB o 1er Nivel</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2">Depto PB o 1 er Piso Tipo A</th> </tr> <tr> <td>Vestibulo PB y caseta vigilancia.</td> <td>43.4 m2</td> </tr> <tr> <td>Estacionamiento cubierto PB</td> <td>38.07 m2</td> </tr> <tr> <td>Rampas Acceso vehicular</td> <td>11.4 m2</td> </tr> <tr> <td>Escaleras</td> <td>5.67 m2</td> </tr> <tr> <td>Huecos ductos</td> <td>-0.40</td> </tr> <tr> <td>Total PB o 1er Nivel</td> <td>211.92 m2</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">Área privativa descubierta Patio Depto PB o 1er Nivel 37.83 m2</p> <p style="text-align: center;">Desgloce M2 Construcción x Nivel</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Huecos ductos</td> <td>-0.4 m2</td> </tr> <tr> <td>Vestíbulo escaleras</td> <td>12.245 m2</td> </tr> <tr> <td>Hueco elevador</td> <td>-3.31 m2</td> </tr> <tr> <td>Departamento Tipo B</td> <td>99.84 m2</td> </tr> <tr> <td>Departamento Tipo C</td> <td>99.84 m2</td> </tr> <tr> <td>Total nivel tipo 2o, 3er, 4o y 5o Nivel</td> <td>211.925 m2</td> </tr> </table>	Estacionamiento en Semisótano		PB o 1er Nivel	211.92 m2	2o.Nivel	211.92 m2	3o.Nivel	211.92 m2	4o.Nivel	211.92 m2	5o.Nivel	211.92 m2	Azotea	18.02 m2	Depto PB o 1 er Piso Tipo A		Vestibulo PB y caseta vigilancia.	43.4 m2	Estacionamiento cubierto PB	38.07 m2	Rampas Acceso vehicular	11.4 m2	Escaleras	5.67 m2	Huecos ductos	-0.40	Total PB o 1er Nivel	211.92 m2	Huecos ductos	-0.4 m2	Vestíbulo escaleras	12.245 m2	Hueco elevador	-3.31 m2	Departamento Tipo B	99.84 m2	Departamento Tipo C	99.84 m2	Total nivel tipo 2o, 3er, 4o y 5o Nivel	211.925 m2					
Estacionamiento en Semisótano																																													
PB o 1er Nivel	211.92 m2																																												
2o.Nivel	211.92 m2																																												
3o.Nivel	211.92 m2																																												
4o.Nivel	211.92 m2																																												
5o.Nivel	211.92 m2																																												
Azotea	18.02 m2																																												
Depto PB o 1 er Piso Tipo A																																													
Vestibulo PB y caseta vigilancia.	43.4 m2																																												
Estacionamiento cubierto PB	38.07 m2																																												
Rampas Acceso vehicular	11.4 m2																																												
Escaleras	5.67 m2																																												
Huecos ductos	-0.40																																												
Total PB o 1er Nivel	211.92 m2																																												
Huecos ductos	-0.4 m2																																												
Vestíbulo escaleras	12.245 m2																																												
Hueco elevador	-3.31 m2																																												
Departamento Tipo B	99.84 m2																																												
Departamento Tipo C	99.84 m2																																												
Total nivel tipo 2o, 3er, 4o y 5o Nivel	211.925 m2																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Cajones de estacionamiento</td> <td style="width: 15%;">18</td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;"></td> </tr> <tr> <td>Departamentos</td> <td>9</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Circulaciones vehiculares y estacionamiento 363.72 m2</p> <p> circulaciones peatonales 116.07 m2</p> <p style="text-align: center;">Total de areas comunes e indivisibles 479.79 m2</p>	Cajones de estacionamiento	18					Departamentos	9																																					
Cajones de estacionamiento	18																																												
Departamentos	9																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">0.000712621</td> <td style="width: 15%;">8.11%</td> <td style="width: 15%;">38.9023539</td> <td style="width: 15%;">113.78</td> <td style="width: 15%;">152.6823539</td> <td style="width: 15%;">1 152.682354</td> </tr> <tr> <td></td> <td>7.11%</td> <td>34.1361489</td> <td>99.84</td> <td>133.9761489</td> <td>8 1071.80919</td> </tr> </table> <p>1.- Departamentos 912.5</p> <p>2.- Áreas comunes 127.05</p> <p>3.- Estacionamientos 363.72</p>	0.000712621	8.11%	38.9023539	113.78	152.6823539	1 152.682354		7.11%	34.1361489	99.84	133.9761489	8 1071.80919	1039.55																																
0.000712621	8.11%	38.9023539	113.78	152.6823539	1 152.682354																																								
	7.11%	34.1361489	99.84	133.9761489	8 1071.80919																																								
				912.5 m2	490.77																																								

Area	No. Niveles	Vestíbulo PB
61.315	1	61.315
		Vestíbulos Niveles superiores
12.245	4	48.98
		depto
	2	105.9625 construido
		Superficie deptos Habitables privativos

ANEXO C

Ensamble Paramétrico - PRISMA Costos paramétricos

VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE LUJO

1403.27 M²

PRESUPUESTO A C.D. POR ENSAMBLES DE SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Clave	Descripción del Sistema Constructivo	Unidad	Cantidad	Costo Directo	Importe a Costo Directo \$	%
1.0 CIMENTACIÓN						
E01-070	Cimentación profunda para edificación de 7 niveles uso habitacional, incluye: Limpieza, desentraque de terreno, acarreo, trazo y nivelación para desplante de estructura - Excavación, incluye afine de taludes y fondo. Material tipo I, zona A, prof. de 0.00 a 4.00 m - Relleno compacto en capas de 20 cm. Utilizando material producto de la obra. Impermeabilización en cimentación dadas y trabes con emulsión asfáltica y 2 capas de fieltro no. 5 - Sistema de cimentación formado de pilotes de concreto de 0.40 x 0.40 x 20.00 m, contrarabes y muros perimetrales f'c= 250 kg/cm ² * 3/4, 120 kg de acero/m ³ fy'=4200 kg/cm ² plantilla de conc. 5cm * 100 kg/cm ² - Losa de desplante de concreto de 15cm R.N. f'c=200 kg/cm ² , agregado máximo 3/4"	m2	339.85	4412.75	1499672.45	13.7
TOTAL DE CIMENTACIÓN :					1499672.451	13.7
2.0 ESTRUCTURA						
E02-070	Estructura de concreto para 7 niveles uso habitacional, incluye: - Columna de concreto de f'c= 200 kg/cm ² * 3/4, de 0.50 x 0.50 cm cimbra común ref. con 180 kg/m ³ acero fy'=4200 kg/cm ² - Rampa para escalera de concreto armado de 1.50m de ancho - Losa reticular en estructura, peralte = 50 cm cimbra comun aligerada con caseton de poliestireno, reforzada con	m2	1403.27	2152.33	3020296.78	27.5
TOTAL DE ESTRUCTURA :					3020296.78	27.5
3.0 FACHADAS Y TECHADOS						
E03-030	Fachada para vivienda de semilujo formada con: - 70% de cancelería formada con perfiles de aluminio de 3" esmaltado o anodizado en color natural, oro o duranodic (champaña) con cristal de 6mm. - 50% de recubrimiento de pasta de color o recubrimiento de piedra natural o artificial o aplanado de mortero cemento arena sobre el muro de block de concreto o de tabique y pintado con pintura para	m2	150	1747.28	262092.24	2.4
TOTAL DE FACHADAS Y TECHADOS :					262092.243	2.4
4.0 ALBAÑILERIA Y ACABADOS						
E06-210	Baño 1/2 para vivienda de interés medio - Recubrimiento en pisos y muros con azulejo calidad media - Recubrimiento en plafones con pintura sobre plafón de yeso - Muebles de baño con mezcladoras accesorios completos calidad media	pza.	1	17296.84	17296.84	0.2
E06-230	Baño 1/2 para vivienda de semilujo - Recubrimiento en pisos y muros con azulejo calidad buena - Recubrimiento en plafones con falso plafón de acrílico con aluminio - Muebles de baño con mezcladoras accesorios completos calidad buena de lujo - Incluye: Inodoro, ovalin sobre mueble con cubierta de placa de mármol, espejo de 6 mm	pza.	9	23699.15	213292.32	1.9
E06-270	Baño completo para vivienda de semilujo - Recubrimiento en pisos y muros con azulejo de lujo - Recubrimiento en plafones con falso plafón de acrílico con aluminio	pza.	18	34045.42	612817.57	5.6
E05-090	Construcción interior para estacionamiento cubierto uso habitacional: - No incluye baños ni instalaciones eléctricas o hidrosanitarias. Densidad de muros interiores de 0.20 m ² /m ² Muros con acabados aparentes y aplanados con mortero cemento arena, pintura esmalte Plafones con acabados aparentes Pisos de concreto armado de f'c= 150 kg/cm ² - 3/4, barreras de concreto de 0.15 x 0.20 cm en cada uno de los cajones	m2	490.77	369.83	181502.61	1.7
E05-042	Construcción interior para edificaciones Multifamiliares Tipo (H) habitacional de Semilujo - No incluye baños ni instalaciones eléctricas o hidrosanitarias. - Muros y plafones con acabados aparentes de yeso y pintura, plafones con tirol rústico - Pisos con firmes de cemento arena recubiertos con loseta cerámica, parquet de mármol nacional y alfombra de buena calidad - Carpintería integrada con madera de pino incluye a todos los herrajes	m2	912.5	3582.24	3268796.19	29.8
E04-030	Azotea y terrazas para vivienda de semilujo - Pretil de tabique rojo común en 14cm asentado con mortero cemento-arena 1:5, - Relleno de tezontle en azotea, tendido y apisonado, entortado en azotea de 3cm de espesor con mortero cemento calhidra-arena 1:1:8, -Enladrillado en azotea con ladrillo de barro común de 1.5 x 12.5 x 23.5 cm acabado común asentado con mortero hidráulico -arena 1:4 incluye, escobillado con lechada cemento gris-agua, chaflan de 10 x 10 cm de pedaceria de ladrillo y mortero hidráulico -arena 1:4 - Impermeabilización en azotea con asfalto oxidado y tres capas de fieltro No. 5 con arena-agua - Piso de balbosa La Huerta natural de	m2	212.32	665.27	141249.17	1.3
TOTAL DE ALBAÑILERIA Y ACABADOS :					4434954.70	40.4

6.0 INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS						
E06-080	Instalación hidráulica, sanitaria y gas para edificio multifamiliar Tipo (H) Habitacional de Semilujo INSTALACIÓN HIDRÁULICA: - De la toma domiciliaria a cisterna (tubería y conexiones de cobre de 19mm, válvulas, medidor, llave de manguera y pruebas. - De cisterna a tinacos (bomba de 1/2HP, columna hidráulica de tubería y conexiones de cobre tipo M) - De tinacos a muebles (tubería y conexiones de cobre tipo M) - Sistema calentador de agua INSTALACIÓN SANITARIA: - De muebles a la columna de bajada (tubería y conexiones de PVC sanitario). - Columna de bajada al primer registro (tubería y conexiones de PVC sanitario). desagüe del primer registro a la línea de drenaje municipal (excavación, tubería de concreto, registros, rellenos, conexión). - Bajada pluvial al primer registro (tubería y conexiones de PVC sanitario, soportería y coladeras). INSTALACIÓN DE GAS: - De tanque a	m2	1403.27	641.73	900526.42	8.2
TOTAL DE INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS :					900526.4233	8.2
7.0 INST. ELÉCTRICAS						
E07-040	Instalación eléctrica para edificaciones Tipo (H) Habitacional de Semilujo : Desde la acometida hasta las salidas de iluminación y de fuerza. Incluye: canalización, cableado (alimentación), tableros, interruptores, contactos e iluminación.	m2	1039.55	754.32	784153.75	7.1
E07-060	Instalación eléctrica para estacionamiento de vivienda de lujo - Desde la acometida a tablero principal, a tablero particular, a salidas de iluminación y de fuerza. Incluye: centros de carga, interruptores, cajas de conexión, canalización, cableado (alimentación), apagadores, contactos e iluminación.	m2	363.72	213.55	77670.70	0.7
TOTAL DE INST. ELÉCTRICAS :					861824.44	7.8
TOTAL DEL PRESUPUESTO A COSTO DIRECTO :					10979367.04	100

VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE INTERES MEDIO 1403.27 M²
RESUMEN DE PARTIDAS

No.	PARTIDA	Importe a Costo	% del CD	Costo Directo por	P.U. por m ² incluye 28% de indirectos	\$/m ² del
1	CIMENTACIÓN	1499672.5	13.7	1068.70	1367.93	731.85
2	ESTRUCTURA	3020296.8	27.5	2152.33	2754.98	2855.69
3	FACHADAS Y TECHADOS	262092.24	2.4	186.77	239.07	684.34
4	ALBAÑILERIA Y ACABADOS	4434954.70	8.2	3160.44	4045.37	3366.9
5	OBRAS EXTERIORES	0	0	0.00	0.00	0
6	INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS	900526.42	8.2	641.73	821.42	444.79
7	INST. ELÉCTRICAS	861824.44	7.8	614.15	786.12	662.38
TOTALES:		10979367	100	7824.13	10014.89	8745.95

INTEGRACION DEL VALOR DE REPOSICION NUEVO VRN

CONCEPTO		Importe \$
A	Costo Directo de la Obra	10979367.04
B	Costos Indirectos del constructor y Utilidad del Constructor (20 % del CD.) Costo por financiamiento durante la ejecución de la Obra (8 % del CD.)	2195873.41 878349.363
C	Costos de Planos y Proyectos	904,346.69
D	Costos de los Permisos y Licencias de Construcción	738,392.40
VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO		15696328.89

4716961.86

V.R.N.	10979367.04	
SUPERFICIE	1403.27	
V.R.N. (\$/M2)	7824.13	Costo de la Obra Sin Licencias ni permisos, ni proyecto
1.- Departamen	5087.772639	912.5
2.- Áreas comun	708.3852206	127.05
3.- Estacionamie	2027.972235	363.72
		7824.13009

ANEXO C

Ensamble Paramétrico - PRISMA Costos paramétricos

DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE LUJO

912.5 M²

PRESUPUESTO A C.D. POR ENSAMBLES DE SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Clave	Descripción del Sistema Constructivo	Unidad	Cantidad	Costo Directo	Importe a Costo Directo \$	%
1.0 CIMENTACIÓN						
E01-070	Cimentación profunda para edificación de 7 niveles uso habitacional, incluye: - Limpieza, desentraque de terreno, acarreo, trazo y nivelación para desplante de estructura - - Excavación, incluye afine de taludes y fondo. Material tipo I, zona A, prof. de 0.00 a 4.00 m - Relleno compacto en capas de 20 cm. Utilizando material producto de la obra. - Impermeabilización en cimentación dadas y trabes con emulsión asfáltica y 2 capas de fieltro no. 5 - Sistema de cimentación formado de pilotes de concreto de 0.40 x 0.40 x 20.00 m, contrarabes y muros perimetrales f'c= 250 kg/cm ² * 3/4, 120 kg de acero/m ³ fy'=4200 kg/cm ² plantilla de conc. 5cm * 100 kg/cm ² - Losa de desplante de concreto de 15cm R.N. f'c=200 kg/cm ² , agregado máximo 3/4"	m2	339.85	4412.75	1499672.45	16.5
TOTAL DE CIMENTACIÓN :					1499672.451	16.5
2.0 ESTRUCTURA						
E02-070	Estructura de concreto para 7 niveles uso habitacional, incluye: - Columna de concreto de f'c= 200 kg/cm ² * 3/4, de 0.50 x 0.50 cm cimbra común ref. con 180 kg/m ³ acero fy'=4200 kg/cm ² - Rampa para escalera de concreto armado de 1.50m de ancho - Losa reticular en estructura, peralte = 50 cm cimbra comun aligerada con caseton de poliestireno, reforzada con	m2	912.5	2152.33	1963998.95	21.6
TOTAL DE ESTRUCTURA :					1963998.954	21.6
3.0 FACHADAS Y TECHADOS						
E03-030	Fachada para vivienda de semilujo formada con: - 70% de cancelería formada con perfiles de aluminio de 3" esmaltado o anodizado en color natural, oro o duranodic (champaña) con cristal de 6mm. - 50% de recubrimiento de pasta de color o recubrimiento de piedra natural o artificial o aplanado de mortero cemento arena sobre el muro de block de concreto o de tabique y pintado con pintura para	m2	150	1747.28	262092.24	2.9
TOTAL DE FACHADAS Y TECHADOS :					262092.243	2.9
4.0 ALBAÑILERIA Y ACABADOS						
E06-230	Baño 1/2 para vivienda de semilujo - Recubrimiento en pisos y muros con azulejo calidad buena - Recubrimiento en plafones con falso plafón de acrílico con aluminio - Muebles de baño con mezcladoras accesorios completos calidad buena de lujo - Incluye: Inodoro, ovalado sobre mueble con cubierta de placa de mármol, espejo de 6 mm	pza.	9	23699.15	213292.32	2.3
E06-270	Baño completo para vivienda de semilujo - Recubrimiento en pisos y muros con azulejo de lujo - Recubrimiento en plafones con falso plafón de acrílico con aluminio	pza.	18	34045.42	612817.57	6.7
E05-042	Construcción interior para edificaciones Multifamiliares Tipo (H) habitacional de Semilujo - No incluye baños ni instalaciones eléctricas o hidrosanitarias. - Muros y plafones con acabados aparentes de yeso y pintura, plafones con tirol rústico - Pisos con firmes de cemento arena recubiertos con loseta cerámica, parquet de mármol nacional y alfombra de buena calidad - Carpintería integrada con madera de pino incluye a todos los herrajes	m2	912.5	3582.24	3268796.19	35.9
TOTAL DE ALBAÑILERIA Y ACABADOS :					4094906.08	45.0

6.0 INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS						
E06-080	Instalación hidráulica, sanitaria y gas para edificio multifamiliar Tipo (H) Habitacional de Semilujo INSTALACIÓN HIDRÁULICA: - De la toma domiciliaria a cisterna (tubería y conexiones de cobre de 19mm, válvulas, medidor, llave de manguera y pruebas. - De cisterna a tinacos (bomba de 1/2HP, columna hidráulica de tubería y conexiones de cobre tipo M) - De tinacos a muebles (tubería y conexiones de cobre tipo M) - Sistema calentador de agua INSTALACIÓN SANITARIA: - De muebles a la columna de bajada (tubería y conexiones de PVC sanitario). - Columna de bajada al primer registro (tubería y conexiones de PVC sanitario). - Línea de desagüe del primer registro a la línea de drenaje municipal (excavación, tubería de concreto, registros, rellenos, conexión). - Bajada pluvial al primer registro (tubería y conexiones de PVC sanitario, soportería y coladeras). INSTALACIÓN DE GAS: - De tanque a	m2	912.5	641.73	585582.50	6.4
TOTAL DE INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS :					585582.5046	6.4
7.0 INST. ELÉCTRICAS						
E07-040	Instalación eléctrica para edificaciones Tipo (H) Habitacional de Semilujo : Desde la acometida hasta las salidas de iluminación y de fuerza. Incluye: canalización, cableado (alimentación), tableros, interruptores, contactos e iluminación.	m2	912.5	754.32	688317.34	7.6
TOTAL DE INST. ELÉCTRICAS :					688317.34	7.6
TOTAL DEL PRESUPUESTO A COSTO DIRECTO :					9094569.57	100

VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE INTERES MEDIO 912.5 M²
RESUMEN DE PARTIDAS

No.	PARTIDA	Importe a Costo	% del CD	Costo Directo por	P.U. por m ² incluye 28% de Indirectos	\$/m ² del Valor de
1	CIMENTACIÓN	1499672.5	16.5	1643.48	2103.65	731.85
2	ESTRUCTURA	1963999	21.6	2152.33	2754.98	2855.69
3	FACHADAS Y TECHADOS	262092.24	2.9	287.22	367.65	684.34
4	ALBAÑILERÍA Y ACABADOS	4094906.08	6.4	4487.57	5744.09	3366.9
5	OBRAS EXTERIORES	0	0	0.00	0.00	0
6	INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS	585582.5	6.4	641.73	821.42	444.79
7	INST. ELÉCTRICAS	688317.34	7.6	754.32	965.53	662.38
TOTALES:		9094569.6	100	9966.65	12757.31	8745.95

INTEGRACION DEL VALOR DE REPOSICION NUEVO VRN

CONCEPTO		Importe \$
A	Costo Directo de la Obra	9094569.57
B	Costos Indirectos del constructor, costo por Financiamiento durante la ejecución de la Obra y utilidad del Constructor (28% del CD)	2546479.48
C	Costos de Planos y Proyectos	412480.114
D	Costos de los Permisos y Licencias de Construcción	655,738.70
VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO		12709267.87

CON LICENCIAS, PERMISOS PROYECTO , INDIRECTOS Y UTILIDAD

V.R.N.	12709267.87		
SUPERFICIE	912.5		
V.R.N. (\$/M2)	13927.96	CD+UTILIDAD	+LICENCIAS+ PROYECTOS
1.- Departamen	13927.96478	912.5	
2.- Áreas comun	1939.230604	127.05	
3.- Estacioname	5551.648604	363.72	21418.844

ANEXO C

Ensamble Paramétrico - PRISMA Costos paramétricos

ÁREAS COMUNES PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE LUJO

127.05 M²

PRESUPUESTO A C.D. POR ENSAMBLES DE SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Clave	Descripción del Sistema Constructivo	Unidad	Cantidad	Costo Directo	Importe a Costo Directo \$	%
2.0 ESTRUCTURA						
E02-070	Estructura de concreto para 7 niveles uso habitacional, incluye: <ul style="list-style-type: none"> - Columna de concreto de f'c= 200 kg/cm2 * 3/4, de 0.50 x 0.50 cm cimbra común ref. con 180 kg/m3 acero fy'=4200 kg/cm2 - Rampa para escalera de concreto armado de 1.50m de ancho - Losa reticular en estructura, peralte = 50 cm cimbra comun aligerada con caseton de poliestireno, reforzada con 	m2	127.05	2152.33	273453.22	41.7
TOTAL DE ESTRUCTURA :					273453.22	41.7
4.0 ALBAÑILERIA Y ACABADOS						
E06-210	Baño 1/2 para vivienda de interés medio <ul style="list-style-type: none"> - Recubrimiento en pisos y muros con azulejo calidad media - Recubrimiento en plafones con pintura sobre plafón de yeso - Muebles de baño con mezcladoras accesorios completos calidad media 	pza.	1	17296.84	17296.84	2.6
E05-042	Construcción interior para edificaciones Multifamiliares Tipo (H) habitacional de Semilujo <ul style="list-style-type: none"> - No incluye baños ni instalaciones eléctricas o hidrosanitarias. - Muros y plafones con acabados aparentes de yeso y pintura, plafones con tirol rústico - Pisos con firmes de cemento arena recubiertos con loseta cerámica, parquet de mármol nacional y alfombra de buena calidad - Carpintería integrada con madera de pino incluye a todos los herrajes 	m2	127.05	369.83	46987.20	7.2
E04-030	Azotea y terrazas para vivienda de semilujo <ul style="list-style-type: none"> - Pretil de tabique rojo común en 14cm asentado con mortero cemento-arena 1:5, - Relleno de tezontle en azotea, tendido y apisonado, entortado en azotea de 3cm de espesor con mortero cemento calhidra-arena 1:1:8, -Enladrillado en azotea con ladrillo de barro común de 1.5 x 12.5 x 23.5 cm acabado común asentado con mortero hidráulico -arena 1:4 incluye, escobillado con lechada cemento gris-agua, chaflan de 10 x 10 cm de pedacería de ladrillo y mortero hidráulico -arena 1:4 - Impermeabilización en azotea con asfalto oxidado y tres capas de fieltro No. 5 con arena-agua - Piso de balbosa La Huerta natural de 	m2	212.32	665.27	141249.17	21.5
TOTAL DE ALBAÑILERIA Y ACABADOS :					205533.21	31.3

6.0 INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS						
E06-080	Instalación hidráulica, sanitaria y gas para edificio multifamiliar Tipo (H) Habitacional de Semilujo INSTALACIÓN HIDRÁULICA: - De la toma domiciliaria a cisterna (tubería y conexiones de cobre de 19mm, válvulas, medidor, llave de manguera y pruebas. - De cisterna a tinacos (bomba de 1/2HP, columna hidráulica de tubería y conexiones de cobre tipo M) - De tinacos a muebles (tubería y conexiones de cobre tipo M) - Sistema calentador de agua INSTALACIÓN SANITARIA: - De muebles a la columna de bajada (tubería y conexiones de PVC sanitario). - Columna de bajada al primer registro (tubería y conexiones de PVC sanitario). - Línea de desagüe del primer registro a la línea de drenaje municipal (excavación, tubería de concreto, registros, rellenos, conexión). - Bajada pluvial al primer registro (tubería y conexiones de PVC sanitario, soportería y coladeras). INSTALACIÓN DE GAS: - De tanque a	m2	127.05	641.73	81532.34	12.4
TOTAL DE INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS :					81532.34	12.4
7.0 INST. ELÉCTRICAS						
E07-040	Instalación eléctrica para edificaciones Tipo (H) Habitacional de Semilujo : Desde la acometida hasta las salidas de iluminación y de fuerza. Incluye: canalización, cableado (alimentación), tableros, interruptores, contactos e iluminación.	m2	127.05	754.32	95836.40	14.6
TOTAL DE INST. ELÉCTRICAS :					95836.40	14.6
TOTAL DEL PRESUPUESTO A COSTO DIRECTO :					656355.17	100

ÁREAS COMUNES PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE LUJO 127.05 M²
RESUMEN DE PARTIDAS

No.	PARTIDA	Importe a Costo	% del CD	Costo Directo por	P.U. por m ² incluye 28% de indirectos +
1	CIMENTACIÓN	0	0.0	0.00	0.00
2	ESTRUCTURA	273453.22	41.7	2152.33	2754.98
3	FACHADAS Y TECHADOS	0	0.0	0.00	0.00
4	ALBAÑILERIA Y ACABADOS	205533.21	12.4	1617.73	2070.70
5	OBRAS EXTERIORES	0	0	0.00	0.00
6	INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS	81532.34	12.4	641.73	821.42
7	INST. ELÉCTRICAS	95836.40	14.6	754.32	965.53
TOTALES:		656355.17	100	5166.12	6612.63

INTEGRACION DEL VALOR DE REPOSICION NUEVO VRN

CONCEPTO	Importe \$
A Costo Directo de la Obra	656355.17
B Costos Indirectos del constructor, costo por Financiamiento durante la ejecución de la Obra y utilidad del Constructor (28% del CD)	183779.448
C Costos de Planos y Proyectos	57430.7928
D Costos de los Permisos y Licencias de Construcción	91300.3856
VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO	988865.80

CON LICENCIAS, PERMISOS PROYECTO , INDIRECTOS Y UTILIDAD

V.R.N.	988865.80		
SUPERFICIE	127.05		
V.R.N. (\$/M2)	7783.28	CD+UTILIDAD +LICENCIAS+ PROYECTOS	
1.- Departamen	55901.16901	912.5	
2.- Áreas comun	7783.280573	127.05	
3.- Estacioname	22282.05281	363.72	85966.5024

ANEXO C

Ensamble Paramétrico - PRISMA Costos paramétricos

ESTACIONAMIENTO PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE LUJO

363.72 M²

PRESUPUESTO A C.D. POR ENSAMBLES DE SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Clave	Descripción del Sistema Constructivo	Unidad	Cantidad	Costo Directo	Importe a Costo Directo \$	%
2.0 ESTRUCTURA						
E02-070	Estructura de concreto para 7 niveles uso habitacional, incluye: concreto de f'c= 200 kg/cm2 * 3/4, de 0.50 x 0.50 cm cimbra común ref. con 180 kg/m3 acero fy'=4200 kg/cm2 escalera de concreto armado de 1.50m de ancho en estructura, peralte = 50 cm cimbra comun aligerada con caseton de poliestireno, reforzada con	m2	363.72	2152.33	782844.60	63.7
	- Columna de - Rampa para - Losa reticular					
TOTAL DE ESTRUCTURA :					782844.6021	63.7
4.0 ALBAÑILERIA Y ACABADOS						
E05-090	Construcción interior para estacionamiento cubierto uso habitacional: incluye baños ni instalaciones eléctricas o hidrosanitarias. Densidad de muros interiores de 0.20 m2/m2 Muros con acabados aparentes y aplanados con mortero cemento arena Plafones con acabados aparentes Pisos de concreto armado de f'c= 150 kg/cm2 - 3/4, barreras de concreto de 0.15 x 0.20 cm en cada uno de los cajones	m2	363.72	369.83	134515.41	11.0
	- No - - - -					
TOTAL DE ALBAÑILERIA Y ACABADOS :					134515.41	11.0
6.0 INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS						
E06-080	Instalación hidráulica, sanitaria y gas para edificio multifamiliar Tipo (H) Habitacional de Semilujo INSTALACIÓN HIDRÁULICA: - De la toma domiciliaria a cisterna (tubería y conexiones de cobre de 19mm, válvulas, medidor, llave de manguera y pruebas. - De cisterna a tinacos (bomba de 1/2HP, columna hidráulica de tubería y conexiones de cobre tipo M) - De tinacos a muebles (tubería y conexiones de cobre tipo M) - Sistema calentador de agua INSTALACIÓN SANITARIA: - De muebles a la columna de bajada (tubería y conexiones de PVC sanitario). - Columna de bajada al primer registro (tubería y conexiones de PVC sanitario). - Línea de desagüe del primer registro a la línea de drenaje municipal (excavación, tubería de concreto, registros, rellenos, conexión). - Bajada pluvial al primer registro (tubería y conexiones de PVC sanitario, soportería y coladeras). INSTALACIÓN DE GAS: - De tanque a	m2	363.72	641.73	233411.58	19.0
TOTAL DE INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS :					233411.582	19.0
7.0 INST. ELÉCTRICAS						
E07-060	Instalación eléctrica para estacionamiento de vivienda de semilujo - Desde la acometida a tablero principal, a tablero particular, a salidas de iluminación y de fuerza. Incluye: centros de carga, interruptores, cajas de conexión, canalización, cableado (alimentación), apagadores, contactos e iluminación.	m2	363.72	213.55	77670.70	6.3
TOTAL DE INST. ELÉCTRICAS :					77670.70	6.3
TOTAL DEL PRESUPUESTO A COSTO DIRECTO :					1228442.30	100

ESTACIONAMIENTO PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE LUJO

363.72 M²

RESUMEN DE PARTIDAS

No.	PARTIDA	Importe a Costo	% del CD	Costo Directo por	P.U. por m ² incluye 28% de indirectos +
1	CIMENTACIÓN	0	0.0	0.00	0.00
2	ESTRUCTURA	782844.6	63.7	2152.33	2754.98
3	FACHADAS Y TECHADOS	0	0.0	0.00	0.00
4	ALBAÑILERIA Y ACABADOS	134515.41	11.0	369.83	473.39
5	OBRAS EXTERIORES	0	0	0.00	0.00
6	INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS	233411.58	19.0	641.73	821.42
7	INST. ELÉCTRICAS	77670.70	6.3	213.55	273.34
TOTALES:		1228442.3	100	3377.44	4323.12

INTEGRACION DEL VALOR DE REPOSICION NUEVO VRN

CONCEPTO		Importe \$
A	Costo Directo de la Obra	1228442.30
B	Costos Indirectos del constructor, costo por Financiamiento durante la ejecución de la Obra y utilidad del Constructor (28% del CD)	343963.843
C	Costos de Planos y Proyectos	164413.443
D	Costos de los Permisos y Licencias de Construcción	261375.649
VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO		1998195.23

CON LICENCIAS, PERMISOS PROYECTO , INDIRECTOS Y UTILIDAD

V.R.N.	1998195.23		
SUPERFICIE	363.72		
V.R.N. (\$/M2)	5493.77	CD+UTILIDAD	+LICENCIAS+ PROYECTOS
1.- Departamen	13782.76738	912.5	
2.- Áreas comun	1919.014351	127.05	
3.- Estacionamie	5493.773316	363.72	21195.555



Formato: EVI. Ing. Manuel García Cordova

Alumno: Ing. Arq. Francisco Javier López Lopez

Problema

Se pretende hacer un estudio para construir un edificio de departamentos en la colonia Hipódromo, Av. Ámsterdam No. 250. El **predio tiene una superficie de 339.85m²**, un uso de suelo H/15mts/20, como lo marcara en el programa parcial de la Colonia Hipódromo en el plano de Zonificación y Normas de Ordenación. Quedando así el Uso de Suelo. Se realizó una investigación del mercado y estudio del proyecto considerando medidas y superficies, para determinar las **superficies de los departamentos**, quedando de la siguiente forma, un **edificio de 5 niveles** del nivel medio de banqueta hacia arriba, con **2 (dos) departamentos por nivel de 99.84 m² c/u**, del nivel 2 al 5 y un **depto en PB ó 1er nivel de 113.78 m²**. En **total 9 departamentos**, un **semisótano para alojar 14 cajones de estacionamiento y 4 cajones en Planta Baja o 1er nivel sumando en total 18 cajones de estacionamiento**. Derivado del estudio de mercado los **departamentos de 113m² se puede comercializar en \$93,700.00 pesos por m²**, y el de **99.84 m² en \$88,200.00**, las áreas comunes son correspondientes a cada departamento y corresponde a **61.19 m² para el departamento de 113 m²**, y **53.70 m² para los departamentos de 99.84m²**. Los costos que tienen presupuestados son los siguientes:

	CD	CI+F+U	C Proy, Lic y Perm				
Const Gral Edif. 5 niv	Paramétrico Primsa M	10,979,367.04	3,145,108.41	1,048,324.35	15,172,799.80	1,403.27	11,782.68
	Desglose Inv. Campo	10,979,367.04	3,145,108.41	1,382,739.64	15,696,328.89	1,403.27	11,231.18
			Instalaciones especiales		2,494,997.06		
					18,191,325.95	1,403.27	12,963.53
	costo de la construcción	9,479,694.59	3,145,108.41	1,382,739.64	14,007,542.63	1,403.27	9,982.07
			Instalaciones especiales		2,494,997.06		
	Licencias y permisos				738,392.40	526.19	\$/m2
	Proyectos				904,346.69	644.456651	\$/m2

ANEXO C

TABLA DE INDIVISOS							
Unidad Privativa	Área Privativa (vendible) M2	Área comun M2		Valor Unitario Nominal (\$/m2)	Valor Nominal de la Unidad Privativa	% de Indiviso	
		Área comun M2	uso privativo balcones y terraza				
Depto. 1	113.78		37.86	61.19	\$67.900.00	\$7.725.662.00	12.4690
Depto. 2	99.84		3.18	53.70	\$73.400.00	\$7.328.256.00	10.9414
Depto. 3	99.84		3.18	53.70	\$73.400.00	\$7.328.256.00	10.9414
Depto. 4	99.84		3.18	53.70	\$73.400.00	\$7.328.256.00	10.9414
Depto. 5	99.84		3.18	53.70	\$73.400.00	\$7.328.256.00	10.9414
Depto. 6	99.84		3.18	53.70	\$73.400.00	\$7.328.256.00	10.9414
Depto. 7	99.84		3.18	53.70	\$73.400.00	\$7.328.256.00	10.9414
Depto. 8	99.84		3.18	53.70	\$73.400.00	\$7.328.256.00	10.9414
Depto. 9	99.84		3.18	53.70	\$73.400.00	\$7.328.256.00	10.9414
Azotea				18.02			
TOTAL	912.5			490.77		\$66.351.710.00	100.00
Terrano	Construcción			Valor Construcciones			
339.85	1.403.27			14.342.972.60			

	cajones	area total comun			
Estacionamiento Solano	166	325.65			
Estacionamiento PB	47	98.14			
Azotea		18.02			

Área Vendible	Valor Comercial - Enfoque Físico	Valor Unitario Nominal (\$/m2)
912.5	\$59.713.444.44	\$65.505.14

NIVEL	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO M²	RAMPA VEHICULAR CUBIERTA	NO. DEPTO	SUPERFICIE CU DEPTO	SUP DESCUBIERTAS DE USO PRIVATIVO BALCONES CON REJILLA Y TERRAZAS	SUPERFICIE CONST. DEPTOS X NIVEL	CISTERNA Y CTO DE MAQ.	VESTÍBULOS Y CIRCULACIONES M²	SOPREPASO ELEVADOR CUBIERTA ESCALERAS	HUECO ELEVADOR	AREA SIN CONSTRUIR VACIOS PARA ILUMINACION Y VENTILACION DE ESTACIONAMIENTO	AREA TOTAL CONSTRUIDOS M²	Area Total Descubiertos m2		
-1/2	325.65						18.8	7.08		3.71	33.00	325.65	33.00	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	
PB o 1er	38.07	11.4	A 101	113.78	37.83	113.78		43.4	5.67	0.40	33.00	211.92	127.930	PB DESCUBIERTA	
2o.			B 201	99.84	3.18	199.68			12.24	0.40	16.50	211.92	3.18	BALCÓN	
			C 202	99.84	3.18						3.31	16.50		3.18	BALCÓN
3o.			B 301	99.84	3.18	199.68				12.24	0.40	16.50	211.92	3.18	BALCÓN
			C 302	99.84	3.18						3.31	16.50		3.18	BALCÓN
4o.			B 401	99.84	3.18	199.68				12.24	0.40	16.50	211.92	3.18	BALCÓN
			C 402	99.84	3.18						3.31	16.50		3.18	BALCÓN
5o.			B 501	99.84	3.18	199.68				12.24	0.40	16.50	211.92	3.18	BALCÓN
			C 502	99.84	3.18						3.31	16.50		3.18	BALCÓN
Azotea										18.02		18.02			
TOTALES	363.72			912.50	63.27	912.5	18.8	50.48	72.65			1.403.27	186.37		

Area comun descubierta 127.05
 Area comun cubierta

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PU	COSTO
PRELIMINARES (ESTUDIOS Y PERMISOS)				
PUBLICACION MERCADO	ESTUDIO	1.00	6000.00	6,000.00
USO DE SUELO (R)III 161m2 - 500m2	PAGO DERECHOS	1.00	5271.23	5,271.23
FACTIBILIDAD HIDRAÚLICA Y SANITARIA	TRÁMITE	1.00	1500.00	1,500.00
FACTIBILIDAD ELÉCTRICA	TRÁMITE	1.00	3000.00	3,000.00
CERTIFICADO DE NO GRAVAMEN	TRÁMITE	1.00	1000.00	1,000.00
ALINEAMIENTO ART.233 Y 234 CF	PAGO DERECHOS	1.00	760.00	760.00
TOPOGRAFÍA	LEVANTAMIENTO	1.00	6000.00	6,000.00
ESTUDIO GEOFISICO	M2	339.85	35.00	11,894.75
GESTION PRELIMINAR	TRAMITE	12.00	3000.00	36,000.00
FACTIBILIDAD TÉCNICA	TRAMITE	1.00	20000.00	20,000.00
FE DE HECHOS	DICTAMEN	1.00	15000.00	15,000.00
MANIFESTACION DE CONSTRUCCIÓN B	PAGO DERECHOS	1,403.27	59.13	83,596.36
CONTRATO CFE PROVISIONAL OBRA	LOTE	1.00	15000.00	15,000.00
CONTRATO SIDICATOS M.O Y EQUIPO	CONTRATO	1.00	25000.00	25,000.00
POLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL	ANUAL	2.00	20000.00	40,000.00
TOTAL				270,022.34
ESTUDIOS				
MECANICA DE SUELOS	LOTE	1.00	40,000.00	40,000.00
ESTUDIO ESPECTROSISMICO	LOTE	1.00	20,000.00	20,000.00
ESTUDIO DE RESSITIBIDAD SUELO PARA TIERRAS	LOTE	1.00	6,000.00	6,000.00
TOTAL				66,000.00
PROYECTOS				
PROYECTO ARQUITECTÓNICO	m2	1,403.27	200.00	280,654.00
PROYECTO ESTRUCTURAL	m2	1,403.27	80.00	112,261.60
PROYECTO INSTALACIONES (IH, IS, IE, IESP)	m2	1,403.27	100.00	140,327.00
PROYECTO SEÑALIZACION	m2	1,403.27	5.00	7,016.35
PROYECTO ILUMINACION	m2	1,403.27	20.00	28,065.40
TOTAL				568,324.35
PERMISOS (FIRMAS)				
DRO SUPERVISION Y RESPONSIVA	m2	1,403.27	60.00	84,196.20
CORRESPONSABLE ESTRUCTURAL	m2	1,403.27	20.00	28,065.40
CORRESPONSABLE INSTALACIONES	m2	1,403.27	20.00	28,065.40
CORRESPONSABLE DU Y A	m2	1,403.27	20.00	28,065.40
GESTOR SOLICITUD DE PERMISOS DE INICIO Y OBRA TERMINADA	días	120.00	3,000.00	360,000.00
VISITAS TÉCNICAS	días	84.00	2,500.00	210,000.00
TOTAL				\$ 738,392.40

GASTOS PUBLICIDAD ANUAL	\$ 198,964
--------------------------------	-------------------

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PU	COSTO
PUBLICIDAD				
INICIAL				
DISEÑO IMAGEN	LOTE	1	12,000	12,000
MAQUETA	PZA	1	8,000	8,000
RENDER	PZA	6	6,000	36,000
COCKTAIL DE PRESENTACIÓN	LOTE	1	20,000	20,000

SUBTOTAL 76,000

MANTENIMIENTO				
LONA DE PUBLICIDAD	ANUAL	3	2,000	6,000
PÁGINA WEB	ANUAL	12	500	6,000
VOLANTES	MILLAR	18	526	9,464
BANDEROLAS	LOTE	3	2,500	7,500
REDES SOCIALES	ANUAL	12	2,000	24,000
PUBLICACIONES	LOTE	1	70,000	70,000

SUBTOTAL 122,964

Totales

\$ 198,964

ANÁLISIS ECONÓMICO ESCENARIO 1**COSTOS Y GASTOS TOTALES DURANTE LA VIDA PROYECTO**

ESQUEMA DE VENTAS	Cantidad	Áreas	\$/m2	Ingreso
INGRESOS				
PRODUCTO				
Departamento Tipo A	1	113.78	93,700.00	10,588,000.00
Departamento Tipo B	8	99.84	88,200.00	70,560,000.00
TOTAL				81,148,000.00

EGRESOS	Cantidad	P.Unitario	Importe
COSTOS CONSTRUCCIÓN			
Terreno	339.85	98,400	33,441,200.00
Escrituración	7%	33,441,200	2,340,884.00
Preliminares	1	270,022	270,022.34
Estudios	1	66,000	66,000.00
Proyectos	1	568,324	568,324.35
Permisos	1	738,392	738,392.40
Construcción	1,403.27	9,602	13,474,364.10
Obras exteriores	186.37	1,025	191,081.30
Administración del proyecto	18	87,118	1,568,116.67
Predial terreno	10	179	1,793.43
TOTAL COSTOS			52,660,178.58

GASTOS DE VENTA	Meses	Subtotal	Total
Publicidad para vender	22	16,580	364,766.75

GASTOS OPERATIVOS DEL EDIFICIO TERMINADO				
Administración Edificio	12	13,212	158,544.00	0.20%
Mantenimiento edificio	12	3,303	39,636.00	0.05%
Seguros Edificio	12	3,303	39,636.00	0.05%
Predial Edificio terminado	14	571	7,995.37	0.01%
Total			245,811.37	
TOTAL GASTOS			610,578.12	

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS

27,877,243.30

ESCENARIO 1 - FLUJOS - EGRESOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN															
CONCEPTOS	DE EGRESOS BIMESTRES (Pesos Mexicanos, constantes)														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
APORTACIÓN PROPIA															
Compra Terreno	100%														
	\$33,441,200.00	\$33,441,200.00													
Escrituración	20%	0%	80%												
	\$2,340,884.00	\$468,176.80	\$0.00	\$1,872,707.20											
SUMA GASTO INICIAL	\$33,909,376.80	\$33,909,376.80	\$33,909,376.80	\$35,782,084.00	ACUMULADO										
	\$35,782,084.00	\$33,909,376.80	\$33,909,376.80	\$35,782,084.00											

COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN															
Proyectos	30%	30%	40%												
	\$568,324.35	\$170,497.31	\$170,497.31	\$227,329.74											
Preliminares,Licencias, Permisos y Estudios	40%	20%	20%	20%											
	\$1,074,414.74		\$429,765.89	\$214,882.95	\$214,882.95	\$214,882.95									
Construcción	10%	30%	20%	20%	10%	10%									
	\$13,474,364.10	\$1,347,436.41	\$4,042,309.23	\$2,694,872.82	\$2,694,872.82	\$1,347,436.41	\$1,347,436.41								
Construcción de obras exteriores							40%	60%							
	\$191,081.30						\$76,432.52	\$114,648.78							
Gastos Administración de Proyecto	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%					
	\$1,568,116.67	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19					
Predial del terreno				20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%							
	\$1,793.43			\$358.69	\$358.69	\$358.69	\$358.69	\$358.69							
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCIÓN	\$344,732.49	\$344,732.49	\$831,330.82	\$1,736,913.23	\$4,431,786.05	\$2,869,466.69	\$2,869,466.69	\$1,698,462.80	\$1,851,203.32	ACUMULADO					
	\$16,878,094.58	\$344,732.49	\$689,464.98	\$1,520,795.80	\$3,257,709.03	\$7,689,495.08	\$10,558,961.77	\$13,428,428.46	\$15,026,891.26	\$16,878,094.58					

GASTOS DE OPERACIÓN	EGRESOS DE LA OPERACIÓN														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Gastos de publicidad					9.09%	9.09%	9.09%	9.09%	9.09%	9.09%	9.09%	9.09%	9.09%	9.09%	9.09%
	\$364,766.75				\$33,160.61	\$33,160.61	\$33,160.61	\$33,160.61	\$33,160.61	\$33,160.61	\$33,160.61	\$33,160.61	\$33,160.61	\$33,160.61	\$33,160.61
Gastos de Ventas	5%				\$50,717.50	\$50,717.50	\$50,717.50	\$50,717.50	\$811,480.00	\$811,480.00	\$446,314.00	\$446,314.00	\$446,314.00	\$446,314.00	\$446,314.00
Administración Edificio										16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.66%	16.66%
	\$158,544.00									\$26,424.00	\$26,424.00	\$26,424.00	\$26,424.00	\$26,424.00	\$26,424.00
Mantenimiento edificio										16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.66%	16.66%
	\$39,636.00									\$6,606.00	\$6,606.00	\$6,606.00	\$6,606.00	\$6,606.00	\$6,606.00
Seguros Edificio										16.70%	16.70%	16.70%	16.70%	16.70%	16.50%
	\$39,636.00									\$6,606.00	\$6,606.00	\$6,606.00	\$6,606.00	\$6,606.00	\$6,606.00
Predial de Deptos. en función de la Venta															
	\$7,995.37								\$2,351.59	\$1,795.75	\$1,282.68	\$1,026.14	\$769.61	\$513.07	\$256.54
SUMA GASTOS	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$83,878.11	\$83,878.11	\$83,878.11	\$83,878.11	\$846,992.21	\$886,072.36	\$520,393.29	\$520,136.75	\$519,880.22	\$519,623.68	\$519,367.15
	\$4,667,978.12	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$83,878.11	\$167,756.23	\$251,634.34	\$335,512.45	\$1,182,504.66	\$2,068,577.02	\$2,588,970.31	\$3,109,107.07	\$3,628,987.29	\$4,148,610.97	\$4,667,978.12

EGRESOS FINANCIEROS															
GASTOS FINANCIEROS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
(Avaluo bancario, comisión por apertura, gastos por aprobación, supervisión, comisión autorización diferida, seguros.)															
	100%														
	\$410,581.14	\$410,581.14													
SUMA GASTOS	\$410,581.14	\$410,581.14													

36192665.14

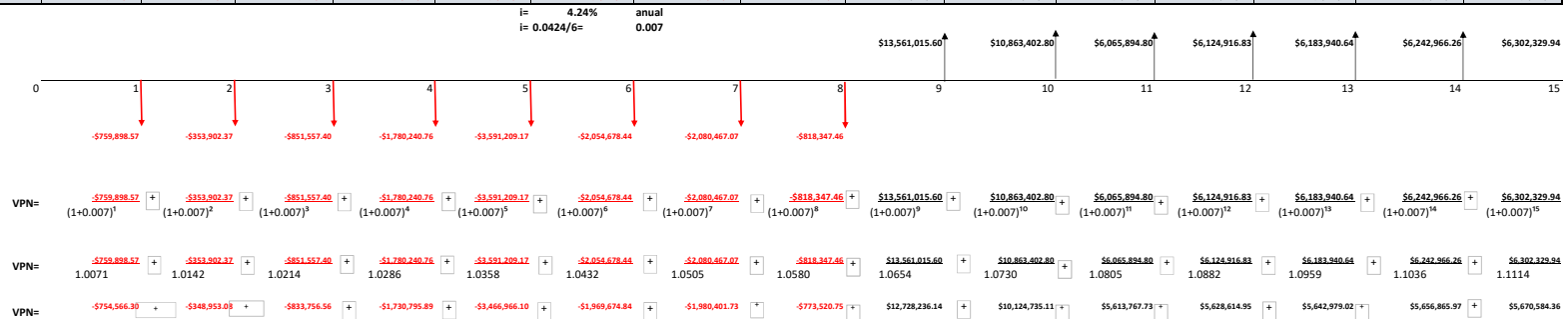
SUMA DE EGRESOS (Terreno, Construcción, Egresos Operativos y Gastos Financieros)	\$34,664,690.43	\$344,732.49	\$2,704,038.02	\$1,736,913.23	\$4,515,664.16	\$2,953,344.80	\$2,953,344.80	\$1,682,340.91	\$2,698,195.53	\$886,072.36	\$520,393.29	\$520,136.75	\$519,880.22	\$519,623.68	\$519,367.15	
	\$57,738,737.83	\$34,664,690.43	\$35,009,422.92	\$37,713,460.94	\$39,450,374.16	\$43,966,038.32	\$46,919,383.13	\$49,872,727.93	\$51,555,068.85	\$54,253,264.38	\$55,139,336.74	\$55,659,730.03	\$56,179,866.78	\$56,699,747.00	\$57,219,370.68	\$57,738,737.83

FLUJO INGRESOS DE VENTAS															
BIMESTRES DEL PROYECTO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
BIMESTRES DE VENTAS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
VENTAS DEPTOS POR UNIDAD					1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	20.00%	20.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%
\$81,148,000.00					\$1,014,350.00	\$1,014,350.00	\$1,014,350.00	\$1,014,350.00	\$16,229,600.00	\$16,229,600.00	\$8,926,280.00	\$8,926,280.00	\$8,926,280.00	\$8,926,280.00	\$8,926,280.00
SUMA GASTOS	-	-	-	-	\$1,014,350.00	\$1,014,350.00	\$1,014,350.00	\$1,014,350.00	\$16,229,600.00	\$16,229,600.00	\$8,926,280.00	\$8,926,280.00	\$8,926,280.00	\$8,926,280.00	\$8,926,280.00
\$81,148,000.00	-	-	-	-	\$1,014,350.00	\$2,028,700.00	\$3,043,050.00	\$4,057,400.00	\$20,287,000.00	\$36,516,600.00	\$45,442,880.00	\$54,369,160.00	\$63,295,440.00	\$72,221,720.00	\$81,148,000.00

ANEXO D

CONCEPTO	BIMESTRE														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
PROYECTO	30%	30%	40%												
\$568,324	\$170,497	\$170,497	\$227,330												
LICENCIAS, PERMISOS, PRELIMINARES Y ESTUDIOS			40%	20%	20%					20%					
\$1,074,414.74			\$429,766	\$214,883	\$214,883					\$214,883					
CONSTRUCCIÓN EDIFICIO				10%	30%	20%	20%		10%	10%					
\$13,474,364.10				\$1,347,436	\$4,042,309	\$2,694,873	\$2,694,873	\$1,347,436	\$1,347,436						
CONSTRUCCIÓN OBRAS EXTERIORES									40%	60%					
\$191,081.30									\$76,433	\$114,649					
PREDIAL DEL TERRENO				20%	20%	20%	20%	20%							
\$1,793.43				\$358.69	\$358.69	\$358.69	\$358.69	\$358.69							
VENTAS					1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	20%	20%	11%	11%	11%	11%	11%
\$81,148,000.00					\$1,014,350	\$1,014,350	\$1,014,350	\$1,014,350	\$16,229,600	\$16,229,600	\$8,926,280	\$8,926,280	\$8,926,280	\$8,926,280	\$8,926,280
UTILIDAD BRUTA	-\$170,497	-\$170,497	-\$697,096	-\$1,362,678	-\$3,243,203	-\$1,680,882	-\$1,680,882	-\$409,478	\$14,552,632	\$16,229,600	\$8,926,280	\$8,926,280	\$8,926,280	\$8,926,280	\$8,926,280
Gastos Administrativos de Proyecto	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%					
\$1,568,117	\$174,235	\$174,235	\$174,235	\$174,235	\$174,235	\$174,235	\$174,235	\$174,235	\$174,235	\$174,235					
GASTOS ADMINISTRATIVOS DEL EDIFICIO TERMINADO (administración edificio, mantenimiento, seguro)										16.70%	16.70%	16.70%	16.70%	16.70%	16.50%
\$237,816.00										\$39,715	\$39,715	\$39,715	\$39,715	\$39,715	\$39,240
PREDIAL DE DEPTOS EN FUNCION DE LA VENTA															
\$7,995.37									\$2,352	\$1,796	\$1,283	\$1,026	\$770	\$513	\$257
GASTOS DE PUBLICIDAD					9.09%	9.09%	9.09%	9.09%	9.09%	9.09%	9.09%	9.09%	9.09%	9.09%	9.10%
\$364,766.75					\$33,161	\$33,161	\$33,161	\$33,161	\$33,161	\$33,161	\$33,161	\$33,161	\$33,161	\$33,161	\$33,161
GASTOS DE VENTAS															
5%					\$50,718	\$50,718	\$50,718	\$50,718	\$811,480	\$811,480	\$446,314	\$446,314	\$446,314	\$446,314	\$446,314
UTILIDAD DE OPERACIÓN	-\$344,732	-\$344,732	-\$831,331	-\$1,736,813	-\$3,501,314	-\$1,938,995	-\$1,938,995	-\$667,991	\$13,531,404	\$15,343,448	\$8,405,807	\$8,406,064	\$8,406,321	\$8,406,577	\$8,407,309
AUXILIAR ACUMULADO UTILIDAD OPERACION	-\$344,732	-\$689,465	-\$1,520,796	-\$3,257,709	-\$6,759,023	-\$8,698,018	-\$10,637,013	-\$11,305,004	\$2,236,401	\$17,569,849	\$25,975,657	\$34,381,721	\$42,788,041	\$51,194,618	\$59,601,927
GASTOS FINANCIEROS (Avaluo bancario, apertura, comisión, seguros, etc.)	100%														
\$410,581.14	-\$410,581														
INTERESES DEL CREDITO DEL FINANCIADO															
1.33%	-\$4,585	-\$9,170	-\$20,327	-\$43,328	-\$89,895	-\$115,684	-\$141,472	-\$150,357	\$29,611						
PRODUCTOS FINANCIEROS															
1%										\$175,698	\$259,757	\$343,817	\$427,880	\$511,946	\$596,019
UTILIDAD ANTES DE LOS IMPUESTOS	-\$759,899	-\$353,902	-\$851,557	-\$1,780,241	-\$3,591,209	-\$2,054,678	-\$2,080,467	-\$818,347	\$13,561,016	\$15,519,147	\$8,665,564	\$8,749,881	\$8,834,201	\$8,918,523	\$9,003,328
AUXILIAR ACUMULADO UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	-\$759,899	-\$1,113,801	-\$1,965,358	-\$3,745,599	-\$7,336,808	-\$9,391,487	-\$11,471,954	-\$12,290,301	\$1,270,714	\$16,789,861	\$25,455,425	\$34,205,306	\$43,039,507	\$51,958,031	\$60,961,359
IMPUESTOS 30% SOBRE LA VENTA										\$4,655,744.06	\$2,599,669.20	\$2,624,964.35	\$2,650,260.28	\$2,675,556.97	\$2,700,988.55
UTILIDAD NETA	-\$759,899	-\$353,902	-\$851,557	-\$1,780,241	-\$3,591,209	-\$2,054,678	-\$2,080,467	-\$818,347	\$13,561,016	\$10,863,403	\$6,065,895	\$6,124,916.83	\$6,183,940.64	\$6,242,966.26	\$6,302,329.94

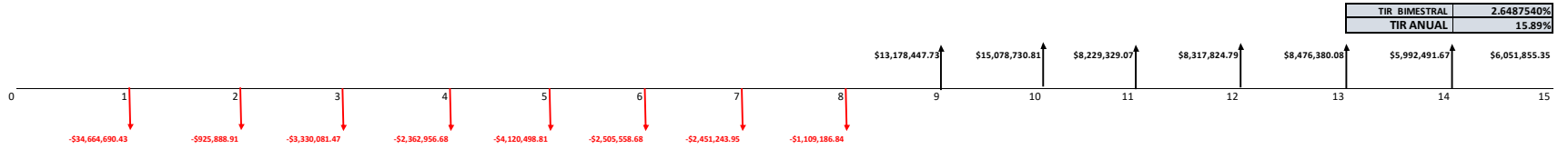
Flujo de Caja Neto



VPN= \$39,207,148	ESCENARIO 1 - VALOR DEL TERRENO	\$115,366.04
-------------------	---------------------------------	--------------

CONCEPTO	BIMESTRE														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
TERRENO	100%														
\$ 33,441,200.00	\$33,441,200														
ESCRITURACIÓN	20%	0%	80%												
\$ 2,340,884.00	\$468,177		\$1,872,707												
PROYECTO	30%	30%	40%												
\$568,324	\$170,497	\$170,497	\$227,330												
LICENCIAS, PERMISOS, PRELIMINARES Y ESTUDIOS			40%	20%	20%					20%					
\$1,074,414.74			\$429,766	\$214,883	\$214,883					\$214,883					
CONSTRUCCIÓN EDIFICIO				10%	30%	20%	20%		10%	10%					
\$13,474,364.10				\$1,347,436	\$4,042,309	\$2,694,873	\$2,694,873		\$1,347,436	\$1,347,436					
CONSTRUCCIÓN OBRAS EXTERIORES									40%	60%					
\$191,081.30									\$76,432.52	\$114,648.78					
PREDIAL DEL TERRENO				20%	20%	20%	20%	20%	20%						
\$1,793.43				\$358.69	\$358.69	\$358.69	\$358.69	\$358.69	\$358.69						
VENTAS				1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	20%	20%	11%	11%	11%	11%	11%
\$81,148,000.00					\$1,014,350.00	\$1,014,350.00	\$1,014,350.00	\$1,014,350.00	\$16,229,600.00	\$16,229,600.00	\$8,926,280.00	\$8,926,280.00	\$8,926,280.00	\$8,926,280.00	\$8,926,280.00
UTILIDAD BRUTA	\$-34,079,874.11	\$-170,497.31	\$-2,529,802.83	\$-1,562,678.04	\$3,243,200.86	\$-1,680,881.51	\$-1,680,881.51	\$-409,877.62	\$14,552,631.86	\$16,229,600.00	\$8,926,280.00	\$8,926,280.00	\$8,926,280.00	\$8,926,280.00	\$8,926,280.00
Gastos Administrativos de Proyecto	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%					
\$1,568,117	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19					
GASTOS ADMINISTRATIVOS DEL EDIFICIO TERMINADO (administración edificio, mantenimiento, seguro)											16.70%	16.70%	16.70%	16.70%	16.50%
\$237,816.00											\$39,715.27	\$39,715.27	\$39,715.27	\$39,715.27	\$39,239.64
PREDIAL DE DEPTOS EN FUNCION DE LA VENTA										\$2,352	\$1,796	\$1,283	\$1,026	\$770	\$513
\$7,995.37															
GASTOS DE PUBLICIDAD				9.09%	9.09%	9.09%	9.09%	9.09%	9.09%	9.09%	9.09%	9.09%	9.09%	9.09%	9.10%
\$364,766.75				\$33,160.61	\$33,160.61	\$33,160.61	\$33,160.61	\$33,160.61	\$33,160.61	\$33,160.61	\$33,160.61	\$33,160.61	\$33,160.61	\$33,160.61	\$33,160.61
GASTOS DE VENTAS															
5%					\$50,717.50	\$50,717.50	\$50,717.50	\$50,717.50	\$811,480.00	\$811,480.00	\$446,314.00	\$446,314.00	\$446,314.00	\$446,314.00	\$446,314.00
UTILIDAD DE OPERACIÓN	\$-34,254,109.29	\$-344,732.49	\$-2,704,038.02	\$-1,736,913.23	\$-3,501,314.16	\$-1,938,994.80	\$-1,938,994.80	\$-667,990.91	\$13,531,404.47	\$15,343,448.37	\$8,405,807.44	\$8,406,063.97	\$8,406,320.51	\$8,406,577.04	\$8,407,309.21
AUXILIAR ACUMULADO UTILIDAD OPERACION	\$-34,254,109.29	\$-34,598,841.78	\$-37,302,879.80	\$-39,039,793.03	\$-42,541,107.19	\$-44,480,101.99	\$-46,419,096.80	\$-47,087,087.71	\$-33,555,683.24	\$-18,212,234.87	\$-9,806,427.43	\$-1,400,363.46	\$7,005,957.05	\$15,412,534.09	\$23,819,843.30
GASTOS FINANCIEROS (Avaluo bancario, apertura, comisión, seguros, etc.)	100%														
\$410,581.14	\$-410,581.14														
APORTACION CREDITO FUENTE COMPLEMENTARIA OBRAS				\$-1,736,913.23	\$-3,501,314.16	\$-1,938,994.80	\$-1,938,994.80	\$-667,990.91							
AMORTIZACIÓN CRÉDITO					\$-523,822.74	\$-665,339.95	\$-792,705.43	\$-780,233.98	\$-1,404,421.16	\$-1,404,421.16	\$-1,404,421.16	\$-1,404,421.16	\$-1,404,421.16	\$-1,404,421.16	\$-1,404,421.16
SALDO POR PAGAR CREDITO (ACUMULADO)				\$-1,736,913.23	\$-4,714,404.65	\$-5,988,059.51	\$-7,134,348.88	\$-7,022,105.82	\$-5,617,684.65	\$-4,213,263.49	\$-2,808,842.33	\$-1,404,421.16			
PAGO DE INTERESES (costo 8% anual=1.33 Bimestral)															
1.33%					\$-62,701.58	\$-79,641.19	\$-94,886.84	\$-93,394.01	\$-74,715.21	\$-56,036.40	\$-37,357.60	\$-18,678.80			
APORTE DEL CAPITAL PROPIO	\$37,713,460.94	\$-34,664,690.43	\$-344,732.49	\$-2,704,038.02											
PAGOS APORTE A CAPITAL					\$4,190,384.55	\$4,190,384.55	\$4,190,384.55	\$4,190,384.55	\$4,190,384.55	\$4,190,384.55	\$4,190,384.55	\$4,190,384.55	\$4,190,384.55	\$4,190,384.55	\$4,190,384.55
SALDO A PAGAR APORTE CAPITAL (ACUMULADO)	\$-34,664,690.43	\$-35,009,422.92	\$-37,713,460.94	\$-37,713,460.94	\$-33,523,076.39	\$-29,332,691.84	\$-25,142,307.29	\$-20,951,922.74	\$-16,761,538.19	\$-12,571,153.65	\$-8,380,769.10	\$-4,190,384.55			
PAGO DE INTERESES COSTO (10% anual=1.66 bimestral)															
1.66%		\$-581,156.42	\$-626,043.45	\$-626,043.45	\$-556,483.07	\$-486,922.68	\$-417,362.30	\$-347,801.92	\$-278,241.53	\$-208,681.15	\$-139,120.77	\$-69,560.38			
PRODUCTOS FINANCIEROS															
1.0%															
UTILIDAD ANTES DE LOS IMPUESTOS	\$-34,664,690.43	\$-525,888.91	\$-3,330,081.47	\$-2,362,956.68	\$4,120,498.81	\$-2,505,558.68	\$-2,451,243.95	\$-1,109,186.84	\$13,178,447.73	\$15,078,730.81	\$8,229,329.07	\$8,317,824.79	\$8,476,380.08	\$8,560,702.38	\$8,645,507.64
AUXILIAR ACUMULADO UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$-34,664,690.43	\$-35,590,579.34	\$-38,920,660.81	\$-41,283,617.49	\$-45,404,116.30	\$-47,909,674.98	\$-50,360,918.92	\$-51,470,105.76	\$-38,291,658.03	\$-23,212,927.22	\$-14,983,598.15	\$-6,665,773.36	\$1,810,606.72	\$10,371,309.10	\$19,016,816.75
IMPUESTOS 30% SOBRE LA VENTA														\$2,568,210.72	\$2,593,652.29
UTILIDAD NETA	\$-34,664,690.43	\$-525,888.91	\$-3,330,081.47	\$-2,362,956.68	\$4,120,498.81	\$-2,505,558.68	\$-2,451,243.95	\$-1,109,186.84	\$13,178,447.73	\$15,078,730.81	\$8,229,329.07	\$8,317,824.79	\$8,476,380.08	\$5,992,491.67	\$6,051,855.35

Flujo de Caja Neto



CONCLUSIÓN	
TIR BIMESTRAL	2.6487540%
TIR ANUAL	15.89%

TIR BIMESTRAL	2.6487540%
TIR ANUAL	15.89%

ESCENARIO 1	DEL PROMOTOR /DESARROLLADOR	UTILIDAD
20%		\$2,770,991

ANÁLISIS ECONÓMICO ESCENARIO 2**COSTOS Y GASTOS TOTALES DURANTE LA VIDA PROYECTO**

ESQUEMA DE VENTAS	Cantidad	Áreas	\$/m2	Ingreso
INGRESOS				
PRODUCTO				
Departamento Tipo A	1	113.78	93,700.00	10,588,000.00
Departamento Tipo B	8	99.84	88,200.00	70,560,000.00
TOTAL				81,148,000.00

EGRESOS	Cantidad	P.Unitario	Importe
COSTOS CONSTRUCCIÓN			
Terreno	339.85	98,400	33,441,200.00
Escrituración	7%	33,441,200	2,340,884.00
Preliminares	1	270,022	270,022.34
Estudios	1	66,000	66,000.00
Proyectos	1	568,324	568,324.35
Permisos	1	738,392	738,392.40
Construcción	1,403.27	9,602	13,474,364.10
Obras exteriores	186.37	1,025	191,081.30
Administración del proyecto	18	87,118	1,568,116.67
Predial terreno	10	179	1,793.43
TOTAL COSTOS			52,660,178.58

GASTOS DE VENTA	Meses	Subtotal	Total
Publicidad para vender	28	16,580	464,248.59
			0.57%

GASTOS OPERATIVOS DEL EDIFICIO TERMINADO				
Administración Edificio	18	13,212	237,816.00	0.29%
Mantenimiento edificio	18	3,303	59,454.00	0.07%
Seguros Edificio	18	3,303	59,454.00	0.07%
Predial Edificio terminado	20	618	12,356.47	0.02%
		Total	369,080.47	
TOTAL GASTOS			833,329.06	

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS

27,654,492.36

ESCENARIO 2 - FLUJOS - EGRESOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN																		
CONCEPTOS	DE EGRESOS BIMESTRES (Pesos Mexicanos, constantes)																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
APORTACIÓN PROPIA																		
Compra Terreno	100%																	
	\$33,441,200.00	\$33,441,200.00																
Escrituración	20%	0%	80%															
	\$2,340,884.00	\$468,176.80	\$0.00	\$1,872,707.20														
SUMA GASTO INICIAL		\$33,909,376.80		\$1,872,707.20														
	\$35,782,084.00	\$33,909,376.80	\$33,909,376.80	\$35,782,084.00	ACUMULADO													
COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN																		
Proyectos	30%	30%	40%															
	\$568,324.35	\$170,497.31	\$170,497.31	\$227,329.74														
Preliminares, Licencias, Permisos y Estudios			40%	20%	20%													
	\$1,074,414.74		\$429,765.89	\$214,882.95	\$214,882.95													
Construcción			10%	30%	20%	20%	10%	10%										
	\$13,474,364.10		\$1,347,436.41	\$4,042,309.23	\$2,694,872.82	\$2,694,872.82	\$1,347,436.41	\$1,347,436.41										
Construcción de obras exteriores							40%	60%										
	\$191,081.30						\$76,432.52	\$114,648.78										
Gastos Administración de Proyecto	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%
	\$1,568,116.67	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19
Predial del terreno				20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%										
	\$1,793.43			\$358.69	\$358.69	\$358.69	\$358.69	\$358.69										
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCIÓN		\$344,732.49	\$344,732.49	\$831,330.82	\$1,736,913.23	\$4,431,786.05	\$2,869,466.69	\$2,869,466.69	\$1,598,462.80	\$1,851,203.32								
	\$16,878,094.58	\$344,732.49	\$689,464.98	\$1,520,795.80	\$3,257,709.03	\$7,689,495.08	\$10,558,961.77	\$13,428,428.46	\$15,026,891.26	\$16,878,094.58	ACUMULADO							
EGRESOS DE LA OPERACIÓN																		
GASTOS DE OPERACIÓN	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Gastos de publicidad					7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.10%	7.10%
	\$464,248.59				\$33,193.77	\$33,193.77	\$33,193.77	\$33,193.77	\$33,193.77	\$33,193.77	\$33,193.77	\$33,193.77	\$33,193.77	\$33,193.77	\$33,193.77	\$33,193.77	\$32,961.65	\$32,961.65
Gastos de Ventas	5%				\$50,717.50	\$50,717.50	\$50,717.50	\$50,717.50	\$811,480.00	\$352,993.80	\$202,870.00	\$249,530.10	\$202,870.00	\$249,530.10	\$446,314.00	\$446,314.00	\$446,314.00	\$446,314.00
Administración Edificio										11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%
	\$237,816.00									\$26,424.00	\$26,424.00	\$26,424.00	\$26,424.00	\$26,424.00	\$26,424.00	\$26,424.00	\$26,424.00	\$26,424.00
Mantenimiento edificio										11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%
	\$59,454.00									\$6,606.00	\$6,606.00	\$6,606.00	\$6,606.00	\$6,606.00	\$6,606.00	\$6,606.00	\$6,606.00	\$6,606.00
Seguros Edificio										11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%
	\$59,454.00									\$6,606.00	\$6,606.00	\$6,606.00	\$6,606.00	\$6,606.00	\$6,606.00	\$6,606.00	\$6,606.00	\$6,606.00
Predial de Deptos. en función de la Venta																		
	\$12,356.47									\$2,351.59	\$1,795.75	\$1,539.21	\$1,539.21	\$1,282.68	\$1,282.68	\$1,026.14	\$769.61	\$513.07
SUMA GASTOS	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$83,911.27	\$83,911.27	\$83,911.27	\$83,911.27	\$847,025.37	\$427,619.32	\$277,238.99	\$323,899.09	\$276,982.45	\$323,642.55	\$520,169.92	\$519,913.38	\$519,424.72	\$519,168.18
	\$4,890,729.06	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$83,911.27	\$167,822.55	\$251,733.82	\$335,645.10	\$1,182,670.46	\$1,610,289.79	\$1,887,528.77	\$2,211,427.86	\$2,488,410.31	\$2,812,052.86	\$3,332,222.77	\$3,852,136.15	\$4,371,560.87	\$4,890,729.06

GASTOS FINANCIEROS	EGRESOS FINANCIEROS																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
(Avaluo bancario, comisión por apertura, gastos por aprobación, supervisión, comisión autorización diferida, seguros.)																		
	100%																	
	\$410,581.14																	
SUMA GASTOS	\$410,581.14																	
	\$410,581.14																	

SUMA DE EGRESOS (Terreno, Construcción, Egresos Operativos y Gastos Financieros)	\$34,664,690.43	\$344,732.49	\$2,704,038.02	\$1,736,913.23	\$4,515,697.32	\$2,953,377.96	\$2,953,377.96	\$1,682,374.07	\$2,698,228.69	\$427,619.32	\$277,238.99	\$323,899.09	\$276,982.45	\$323,642.55	\$520,169.92	\$519,913.38	\$519,424.72	\$519,168.18	
	\$57,961,488.77	\$34,664,690.43	\$35,009,422.92	\$37,713,460.94	\$38,450,374.16	\$43,966,071.49	\$46,919,449.45	\$49,872,827.41	\$51,555,201.49	\$54,253,430.18	\$54,681,049.50	\$54,958,288.49	\$55,282,187.57	\$55,599,170.02	\$55,882,812.57	\$56,402,982.49	\$56,922,895.87	\$57,442,320.59	\$57,961,488.77

BIMESTRES DEL PROYECTO	FLUJO INGRESOS DE VENTAS																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BIMESTRES DE VENTAS					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
VENTAS DEPTOS POR UNIDAD					1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	20.00%	8.70%	5.00%	6.15%	5.00%	6.15%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%
\$81,148,000.00					\$1,014,350.00	\$1,014,350.00	\$1,014,350.00	\$1,014,350.00	\$16,229,600.00	\$7,059,876.00	\$4,057,400.00	\$4,990,602.00	\$4,057,400.00	\$4,990,602.00	\$8,926,280.00	\$8,926,280.00	\$8,926,280.00	\$8,926,280.00
SUMA GASTOS	-	-	-	-	\$1,014,350.00	\$1,014,350.00	\$1,014,350.00	\$1,014,350.00	\$16,229,600.00	\$7,059,876.00	\$4,057,400.00	\$4,990,602.00	\$4,057,400.00	\$4,990,602.00	\$8,926,280.00	\$8,926,280.00	\$8,926,280.00	\$8,926,280.00
\$81,148,000.00	-	-	-	-	\$1,014,350.00	\$2,028,700.00	\$3,043,050.00	\$4,057,400.00	\$20,287,000.00	\$27,346,876.00	\$31,404,276.00	\$36,394,878.00	\$40,452,278.00	\$45,442,880.00	\$54,369,160.00	\$63,295,440.00	\$72,221,720.00	\$81,148,000.00

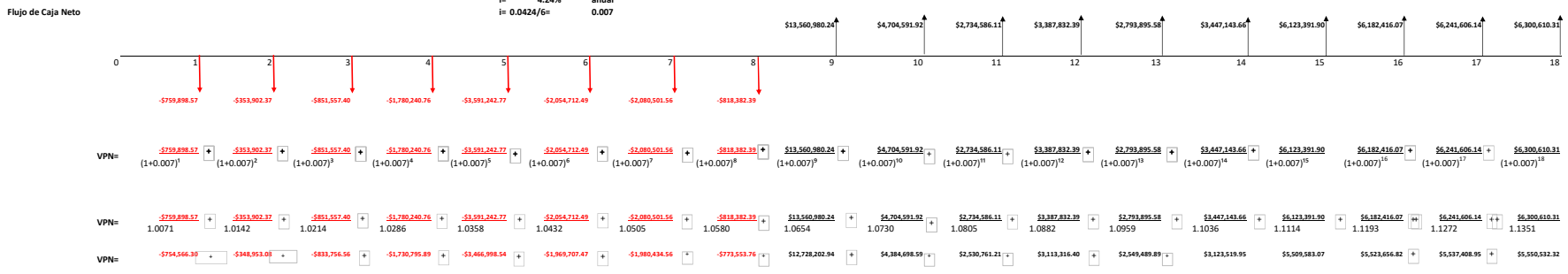
2 3 4 5 6 7 8 9

CONCEPTOS	ESCENARIO 2 - FLUJO DE CAJA DE EFECTIVO																		
	SUMATORIA	1	2	3	BIMESTRES		(Pesos constantes)		9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
INGRESOS	\$81,148,000.00																		
EGRESOS DE LA INVERSIÓN	\$57,961,488.77	-\$34,664,690.43	-\$344,732.49	-\$2,704,038.02	-\$1,736,913.23	-\$4,515,697.32	-\$2,953,377.96	-\$2,953,377.96	-\$1,682,374.07	-\$2,698,228.69	-\$427,619.32	-\$277,238.99	-\$323,899.09	-\$276,982.45	-\$323,642.55	-\$520,169.92	-\$519,913.38	-\$519,424.72	-\$519,168.18
FLUJO CAJA		-\$34,664,690.43	-\$344,732.49	-\$2,704,038.02	-\$1,736,913.23	-\$3,501,347.32	-\$1,939,027.96	-\$1,939,027.96	-\$668,024.07	-\$13,531,371.31	\$6,632,256.68	\$3,780,161.01	\$4,666,702.91	\$3,780,417.55	\$4,666,959.45	\$8,406,110.08	\$8,406,366.62	\$8,406,855.28	\$8,407,111.82
FLUJO CAJA ACUMULADO		-\$34,664,690.43	-\$35,009,422.92	-\$37,713,460.94	-\$39,450,374.16	-\$42,951,721.49	-\$44,890,749.45	-\$46,829,777.41	-\$47,497,801.49	-\$33,966,430.18	-\$27,334,173.50	-\$23,554,012.49	-\$18,887,309.57	-\$15,106,892.02	-\$10,439,932.57	-\$2,033,822.49	\$6,372,544.13	\$14,779,399.41	\$23,186,511.23
INVERSIÓN MÁXIMA	-\$47,497,801																		
UTILIDAD (ANTES IMPUESTO)	\$23,186,511																		
% UTILIDAD/INVERSIÓN	49%																		
PUNTO DE EQUILIBRIO	Bimestre 16																		
VALOR PRESENTE NETO	\$19,790,588																		
TASA INTERNA RETORNO BIMESTRAL	3.6%																		
TASA INTERNA RETORNO ANUAL	21.4%																		
APORTE CAPITAL PROPIO																			
TERRENO	\$33,441,200																		
ESCRITURAS	\$2,340,884																		
	\$35,782,084																		
FLUJO CRÉDITO																			
LIMITE DE CRÉDITO	15.3%	\$12,415,644																	
LIMITE DE CRÉDITO QUE APORTA BANAMEX	65%	\$52,746,200																	
CRÉDITO QUE SE SOLICITARÁ PARA ESTE ESTUDIO SERÁ DEL 20%																			
GASTOS FINANCIEROS																			
AVALÚO	0.29%	\$81,148,000	-\$235,329.20																
COMISIÓN APERTURA	1.00%	\$12,415,644	-\$124,156.44																
GASTOS POR APROBACIÓN	9	\$780	-\$7,019.96																
SUPERVISIÓN	0.25%	\$31,039	-\$31,039.11																
COMISIÓN AUTORIZACIÓN DIFERIDA	0.03%	\$3,104	-\$3,103.91																
SEGUROS VIDA, DAÑOS A TERCEROS, FENOMENOS NATURALES	0.08%	\$9,933	-\$9,932.52																
SUMA DE GASTOS BANCARIOS POR EL FINANCIAMIENTO		-\$410,581.14																	
APORTACIÓN CRÉDITO PUENTE																			
CONFORME AVANCE OBRA		9,784,341				1,736,913	3,501,347	1,939,028	1,939,028	668,024									
AMORTIZACIÓN CRÉDITO		9,784,341				1,736,913	523,826	655,346	792,714	780,245	1,404,442	1,404,442	1,404,442	1,404,442	1,404,442	1,404,442	1,404,442	1,404,442	1,404,442
SALDO POR PAGAR CRÉDITO						1,736,913	4,714,434	5,988,116	7,134,430	7,022,208	5,617,767	4,213,325	2,808,883	1,404,442					
PAGO DE INTERESES (costo 8%)	1.33%	0	-	-	-	62,702	-	79,642	-	93,395	-	74,716	-	56,037	-	37,358	-	18,679	-
APORTE DEL CAPITAL PROPIO		37,713,461	34,664,690	344,732	2,704,038														
PAGOS APORTA A CAPITAL		37,713,461				4,190,385	4,190,385	4,190,385	4,190,385	4,190,385	4,190,385	4,190,385	4,190,385	4,190,385	4,190,385	4,190,385	4,190,385	4,190,385	4,190,385
SALDO A PAGAR APORTA CAPITAL			34,664,690	35,009,423	37,713,461	37,713,461	33,523,076	29,332,692	25,142,307	20,951,923	16,761,538	12,571,154	8,380,769	4,190,385					
PAGO DE INTERESES COSTO [10% anual=1.66 bimestral]	1.66%	-	-581,156	-626,043	-626,043	-556,483	-486,923	-417,362	-347,802	-278,242	-208,681	-139,121	-69,560	0	0	0	0	0	0
FLUJO CAJA SOCIOS BIMESTRAL																			
FLUJO CAJA SOCIOS ACUMULADO																			
VALOR PRESENTE NETO		15,546,921																	
TASA DE RENDIMIENTO SOCIOS		7%																	

*Nota: Respuesta ágil y oportuna sobre la viabilidad crediticia del cliente y de su proyecto. Reducción hasta en un 50% sobre el costo de financiamiento del proyecto.
Financiamiento de hasta 70% del valor de venta del proyecto en vivienda económica y 65% en media y residencial. Máximo 20 millones de dólares por cliente.
Plazo de hasta 24 meses en vivienda económica y 36 en media o residencial.
Garantía hipotecaria sobre el terreno, el cual deberá ser aportado por el desarrollador. El paquete Integral incluye el Crédito Punteo, así como las líneas de crédito complementarias (pre puente, anticipo y liquidación).
Disposición de hasta 10%, al demostrar 25% de aportación de capital inicial, por parte del desarrollador y el resto se entrega conforme avance la obra.
Tasa de interés y comisión de apertura competitivas, de acuerdo con el proyecto y estructura de crédito.
Sin comisión por pagos anticipados ni por verificaciones de avance de obra.

ANEXO D

CONCEPTO	BIMESTRE																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
PROYECTO	30%	30%	40%															
\$568,320	\$170,497	\$170,497	\$227,330															
LICENCIAS, PERMISOS, PRELIMINARES Y ESTUDIOS			40%	20%	20%				20%									
\$1,074,414.74			\$429,764	\$214,883	\$214,883				\$214,883									
CONSTRUCCIÓN EDIFICIO				10%	30%	20%	20%	10%	10%									
\$13,474,364.10				\$1,347,436	\$4,042,309	\$2,694,873	\$2,694,873	\$1,347,436	\$1,347,436									
CONSTRUCCIÓN OBRAS EXTERIORES									40%									
\$191,081.30									\$76,433	\$114,649								
PREDIAL DEL TERRENO				20%	20%	20%	20%	20%										
\$1,793.43				\$358.69	\$358.69	\$358.69	\$358.69	\$358.69										
VENTAS										20%								
\$81,148,000.00										8.70%	5%	6.15%	5%	6.15%	11%	11%	11%	11%
UTILIDAD BRUTA	\$170,497	\$170,497	\$697,096	\$1,562,679	\$3,249,203	\$1,690,893	\$1,690,893	\$409,879	\$14,552,632	\$7,059,876	\$4,057,400	\$4,990,602	\$4,057,400	\$4,990,602	\$8,926,280	\$8,926,280	\$8,926,280	\$8,926,280
Gastos Administrativos de Proyecto	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%
\$1,568,117	\$174,235	\$174,235	\$174,235	\$174,235	\$174,235	\$174,235	\$174,235	\$174,235	\$174,235	\$174,235	\$174,235	\$174,235	\$174,235	\$174,235	\$174,235	\$174,235	\$174,235	\$174,235
GASTOS ADMINISTRATIVOS DEL EDIFICIO TERMINADO (administración edificio, mantenimiento, seguro)										11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%
\$395,724.00										\$39,632	\$39,632	\$39,632	\$39,632	\$39,632	\$39,632	\$39,632	\$39,632	\$39,632
PREDIAL DE DEPÓSITOS EN FUNCIÓN DE LA VENTA																		
\$12,356.47										\$2,322	\$1,796	\$1,539	\$1,539	\$1,283	\$1,283	\$1,024	\$770	\$513
GASTOS DE PUBLICIDAD						7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%
\$464,248.99						\$33,194	\$33,194	\$33,194	\$33,194	\$33,194	\$33,194	\$33,194	\$33,194	\$33,194	\$33,194	\$33,194	\$33,194	\$33,194
GASTOS DE VENTAS																		
5%																		
UTILIDAD DE OPERACIÓN	\$344,732	\$344,732	\$831,251	\$1,736,913	\$3,501,247	\$50,718	\$50,718	\$50,718	\$811,480	\$393,298	\$302,870	\$249,530	\$200,870	\$346,530	\$446,314	\$446,314	\$446,314	\$446,314
AUXILIAR ACUMULADA UTILIDAD OPERACIÓN	\$344,732	\$689,465	\$1,520,796	\$3,257,709	\$6,759,056	\$8,698,084	\$10,637,112	\$11,305,139	\$2,226,235	\$8,858,496	\$12,638,641	\$17,305,367	\$21,085,789	\$25,752,752	\$34,158,864	\$42,565,237	\$50,972,096	\$59,379,176
GASTOS FINANCIEROS (Avalúo bancario, apertura, comisión, seguros, etc.)	100%																	
\$410,581.14	\$410,581																	
INTERESES DEL CREDITO DEL FINANCIADO	1.33%																	
\$4,585	\$4,585	\$9,170	\$20,227	\$43,338	\$89,895	\$115,685	\$141,474	\$150,358	\$28,609	\$88,585	\$126,387	\$173,054	\$210,858	\$257,528	\$341,589	\$425,652	\$509,721	\$593,792
PRODUCTOS FINANCIEROS	1%																	
\$759,898.57	\$759,898.57	\$1,519,797.14	\$2,279,695.71	\$3,039,594.28	\$3,799,492.85	\$4,559,391.42	\$5,319,290.00	\$6,079,188.57	\$6,839,087.14	\$7,598,985.71	\$8,358,884.28	\$9,118,782.85	\$9,878,681.42	\$10,638,580.00	\$11,398,478.57	\$12,158,377.14	\$12,918,275.71	\$13,678,174.28
UTILIDAD ANTES DE LOS IMPUESTOS	\$759,898.57	\$1,519,797.14	\$2,279,695.71	\$3,039,594.28	\$3,799,492.85	\$4,559,391.42	\$5,319,290.00	\$6,079,188.57	\$6,839,087.14	\$7,598,985.71	\$8,358,884.28	\$9,118,782.85	\$9,878,681.42	\$10,638,580.00	\$11,398,478.57	\$12,158,377.14	\$12,918,275.71	\$13,678,174.28
AUXILIAR ACUMULADA UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$759,898.57	\$1,519,797.14	\$2,279,695.71	\$3,039,594.28	\$3,799,492.85	\$4,559,391.42	\$5,319,290.00	\$6,079,188.57	\$6,839,087.14	\$7,598,985.71	\$8,358,884.28	\$9,118,782.85	\$9,878,681.42	\$10,638,580.00	\$11,398,478.57	\$12,158,377.14	\$12,918,275.71	\$13,678,174.28
IMPUESTOS 30% SOBRE LA VENTA																		
\$759,898.57	\$759,898.57	\$1,519,797.14	\$2,279,695.71	\$3,039,594.28	\$3,799,492.85	\$4,559,391.42	\$5,319,290.00	\$6,079,188.57	\$6,839,087.14	\$7,598,985.71	\$8,358,884.28	\$9,118,782.85	\$9,878,681.42	\$10,638,580.00	\$11,398,478.57	\$12,158,377.14	\$12,918,275.71	\$13,678,174.28
UTILIDAD NETA	\$759,898.57	\$1,519,797.14	\$2,279,695.71	\$3,039,594.28	\$3,799,492.85	\$4,559,391.42	\$5,319,290.00	\$6,079,188.57	\$6,839,087.14	\$7,598,985.71	\$8,358,884.28	\$9,118,782.85	\$9,878,681.42	\$10,638,580.00	\$11,398,478.57	\$12,158,377.14	\$12,918,275.71	\$13,678,174.28

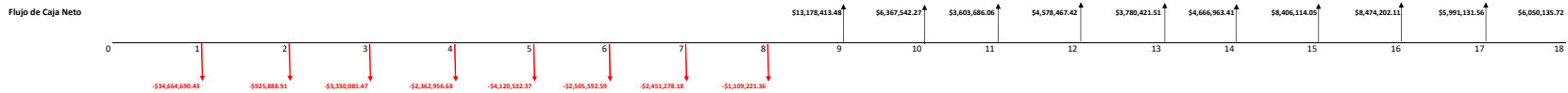


VPN=	\$38,692,404	ESCENARIO 2 - VALOR DEL TERRENO	\$113,851.42
------	--------------	---------------------------------	--------------

ANEXO D

CONCEPTO	BIMESTRE																		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
TERRENO	100%																		
\$ 33,441,200.00	\$33,441,200																		
ESCRITURACIÓN	20%	0%	80%																
\$ 2,340,884.00	\$468,177	\$1,872,707																	
PROYECTO	30%	30%	40%																
\$648,324	\$170,497	\$170,497	\$227,330																
LICENCIAS, PERMISOS, PRELIMINARES Y ESTUDIOS			40%	20%	20%														
\$1,074,414.74		\$429,768	\$214,883	\$214,883															
CONSTRUCCIÓN EDIFICIO			10%	30%	20%	20%	10%	10%	10%										
\$13,474,364.10		\$1,347,436	\$4,042,308	\$2,694,872	\$2,694,872	\$1,347,436	\$1,347,436	\$1,347,436	\$1,347,436										
CONSTRUCCIÓN OBRAS EXTERIORES										40%	60%								
\$131,081.30										\$76,432.52	\$114,648.78								
PREDIAL DEL TERRENO			20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%										
\$1,793.43			\$358.69	\$358.69	\$358.69	\$358.69	\$358.69	\$358.69	\$358.69										
VENTAS			1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	20%	8.70%	0%	6.15%	0%	6.15%	11%	11%	11%	11%	
\$81,148,000.00				\$1,014,350.00	\$1,014,350.00	\$1,014,350.00	\$1,014,350.00	\$1,014,350.00	\$16,229,600.00	\$7,059,874	\$4,057,400	\$4,990,602	\$4,057,400	\$4,990,602	\$8,926,280	\$8,926,280	\$8,926,280	\$8,926,280	
UTILIDAD BRUTA	\$94,079,874.11	\$170,497.31	\$2,629,880.81	\$1,362,878.04	\$3,248,266.80	\$1,689,881.31	\$1,689,881.31	\$940,877.84	\$14,582,633.86	\$7,059,874	\$4,057,400	\$4,990,602	\$4,057,400	\$4,990,602	\$8,926,280	\$8,926,280	\$8,926,280	\$8,926,280	
Ventas Administrativas de Proyectos	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%										
\$1,366,111	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19	\$174,235.19										
GASTOS ADMINISTRATIVOS DEL EDIFICIO TERMINADO (Administración edificio, mantenimiento, seguro)										11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	
\$356,724.00										\$39,632	\$39,632	\$39,632	\$39,632	\$39,632	\$39,632	\$39,632	\$39,632	\$39,632	
PREDIAL DE DEPÓSITOS EN FUNCIÓN DE LA VENTA																			
\$12,356.47									\$2,362	\$1,796	\$1,339	\$1,339	\$1,283	\$1,283	\$1,020	\$770	\$513	\$257	
GASTOS DE PUBLICIDAD					7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	
\$464,248.59					\$33,193.77	\$33,193.77	\$33,193.77	\$33,193.77	\$33,193.77	\$33,194	\$33,194	\$33,194	\$33,194	\$33,194	\$33,194	\$33,194	\$33,194	\$32,962	\$32,962
GASTOS DE VENTAS	0%				\$50,717.50	\$50,717.50	\$50,717.50	\$50,717.50	\$81,480.00	\$352,994	\$202,870	\$240,530	\$202,870	\$240,530	\$446,314	\$446,314	\$446,314	\$446,314	
\$0					\$0	\$0	\$0	\$0	\$13,531,371.31	\$6,632,261	\$3,780,165	\$4,666,707	\$3,780,165	\$4,666,707	\$8,406,114	\$8,406,114	\$8,406,114	\$8,406,114	
UTILIDAD DE OPERACIÓN	\$34,234,109.29	\$344,732.49	\$2,704,038.02	\$1,196,913.23	\$3,501,347.32	\$1,939,627.96	\$1,939,627.96	\$668,024.07	\$13,531,371.31	\$6,632,261	\$3,780,165	\$4,666,707	\$3,780,165	\$4,666,707	\$8,406,114	\$8,406,114	\$8,406,114	\$8,406,114	
AUXILIOS ACUMULADO UTILIDAD OPERACIÓN	\$34,234,109.29	\$34,598,841.78	\$37,302,879.80	\$39,019,793.03	\$42,041,140.20	\$44,480,168.17	\$46,439,196.20	\$47,087,228.35	\$33,535,849.04	\$26,923,388.40	\$23,143,421.42	\$18,471,716.54	\$14,099,290.87	\$10,020,331.62	\$1,623,217.57	\$6,783,153	\$15,190,812	\$23,597,092	
GASTOS FINANCIEROS (avalúo bancario, apertura, comisión, seguros, etc.)	100%																		
\$410,581.34	\$410,581.34																		
OPERACIÓN CANTO FUENTE CONTABLE FUENTE CERO																			
\$1,736,812.23	\$3,501,347.32	\$1,939,627.96	\$1,939,627.96	\$668,024.07															
AMORTIZACIÓN CRÉDITO					\$533,826.05	\$665,346.25	\$792,714.42	\$780,245.38	\$1,404,441.69	\$1,404,441.69	\$1,404,441.69	\$1,404,441.69	\$1,404,441.69	\$1,404,441.69	\$1,404,441.69	\$1,404,441.69	\$1,404,441.69	\$1,404,441.69	
SALDO POR PAGAR CANTO ACUMULADO					\$1,196,913.23	\$4,714,654.48	\$5,698,116.23	\$7,134,439.76	\$7,022,208.65	\$4,213,325.07	\$2,808,883.38	\$1,404,441.69							
PAGO DE INTERESES (costo Etc anual=1.83 Bimestral)																			
1.33%					\$82,701.36	\$79,081.36	\$94,887.52	\$93,899.32	\$78,714.36	\$26,087.22	\$27,328.11	\$48,079.07							
APORTE DEL CAPITAL PROPIO																			
\$37,713,460.94	\$34,664,690.43	\$344,732.49	\$2,704,038.02																
PAGOS APORTE A CAPITAL					\$4,190,384.55	\$4,190,384.55	\$4,190,384.55	\$4,190,384.55	\$4,190,384.55	\$4,190,384.55	\$4,190,384.55	\$4,190,384.55	\$4,190,384.55	\$4,190,384.55	\$4,190,384.55	\$4,190,384.55	\$4,190,384.55	\$4,190,384.55	
SALDO A PAGAR APORTE CAPITAL (ACUMULADO)	\$34,664,690.43	\$35,009,422.92	\$37,713,460.94	\$37,713,460.94	\$33,523,076.39	\$29,332,691.84	\$25,142,307.29	\$20,951,922.74	\$16,761,538.19	\$12,571,153.65	\$8,380,769.10	\$4,190,384.55							
PAGO DE INTERESES COSTO (10% anual= 1.66 bimestral)																			
1.66%					\$981,156.43	\$626,043.85	\$526,043.43	\$556,883.07	\$486,302.68	\$417,362.30	\$347,801.92	\$278,243.55	\$208,681.15	\$139,120.77	\$69,560.38				
PRODUCTOS FINANCIEROS																			
1.0%																			
UTILIDAD ANTES DE LOS IMPUESTOS	\$34,664,690.43	\$325,888.91	\$3,330,081.47	\$2,362,956.68	\$4,120,332.37	\$2,505,592.50	\$2,451,278.18	\$1,109,221.36	\$13,178,413.48	\$6,367,542.27	\$3,603,686.06	\$4,578,467.42	\$3,780,421.51	\$4,666,963.41	\$8,406,114.05	\$8,474,202.11	\$8,558,759	\$8,643,051	
AUXILIOS ACUMULADO UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$34,664,690.43	\$35,590,579.34	\$38,320,660.81	\$41,283,617.49	\$45,404,149.84	\$47,909,742.45	\$50,361,020.63	\$51,470,242.00	\$38,281,828.52	\$31,924,284.25	\$28,320,600.19	\$23,742,132.77	\$19,961,711.26	\$15,294,747.84	\$6,888,433.79	\$1,585,568.32	\$18,144,327.69	\$18,787,379	
IMPUESTOS 30% SOBRE LA VENTA																			
\$1,366,111																			
UTILIDAD NETA	\$34,664,690.43	\$325,888.91	\$3,330,081.47	\$2,362,956.68	\$4,120,332.37	\$2,505,592.50	\$2,451,278.18	\$1,109,221.36	\$13,178,413.48	\$6,367,542.27	\$3,603,686.06	\$4,578,467.42	\$3,780,421.51	\$4,666,963.41	\$8,406,114.05	\$8,474,202.11	\$8,558,759	\$8,643,051	

TIR BIMESTRAL 2.1736503%
TIR ANUAL 13.04%



CONCLUSIÓN
TIR BIMESTRAL 2.1736503%
TIR ANUAL 13.04%

ESCENARIO 2
UTILIDAD DEL PROMOTOR/DESARROLLADOR
20% \$2,725,267

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

TASA DE CAPITAL	
CONCEPTO	%
CETES	5.37%
INFLACIÓN	3.93%
TASA REAL	1.39%
TASA AMORTIZACIÓN	2.86%
**BETA	0.91
** Fuente : BMV (FIBRAS BETA SECTORIAL) www.reuters.com	

CONCEPTO	
TASA DE DESCUENTO	3.86%



BANCO DE MÉXICO

Título Cetes 364 días
Tasa de rendimiento promedio mensual, en por ciento anual
Serie SF3367 **Periodicidad** Mensual

CETES	
Fecha	Dato
3/1/2011	4.75
4/1/2011	4.93
5/1/2011	4.84
6/1/2011	4.72
7/1/2011	4.65
8/1/2011	4.52
9/1/2011	4.46
10/1/2011	4.40
11/1/2011	4.47
12/1/2011	4.57
1/1/2012	4.71
2/1/2012	4.60
3/1/2012	4.64
4/1/2012	4.57
5/1/2012	4.61
6/1/2012	4.61
7/1/2012	4.58
8/1/2012	4.59
9/1/2012	4.59
10/1/2012	4.64
11/1/2012	4.76
12/1/2012	4.62
1/1/2013	4.59
2/1/2013	4.32
3/1/2013	4.22
4/1/2013	4.11
5/1/2013	3.98
6/1/2013	4.08
7/1/2013	4.01
8/1/2013	4.00
9/1/2013	3.71
10/1/2013	3.53
11/1/2013	3.60
12/1/2013	3.64
1/1/2014	3.66
2/1/2014	3.78
3/1/2014	3.68
4/1/2014	3.66
5/1/2014	3.61
6/1/2014	3.10
7/1/2014	3.03
8/1/2014	3.01
9/1/2014	3.09

<https://www.banxico.org.mx/SielInternet/consultarDirectorioInternetAction.do?accion=consultarSeries>

10/1/2014	3.17
11/1/2014	3.17
12/1/2014	3.22
1/1/2015	3.23
2/1/2015	3.21
3/1/2015	3.53
4/1/2015	3.50
5/1/2015	3.51
6/1/2015	3.54
7/1/2015	3.63
8/1/2015	3.70
9/1/2015	3.72
10/1/2015	3.53
11/1/2015	3.70
12/1/2015	3.68
1/1/2016	3.58
2/1/2016	3.53
3/1/2016	4.11
4/1/2016	4.04
5/1/2016	4.47
6/1/2016	4.47
7/1/2016	4.79
8/1/2016	4.76
9/1/2016	4.87
10/1/2016	5.23
11/1/2016	5.31
12/1/2016	6.21
1/1/2017	6.68
2/1/2017	6.94
3/1/2017	6.92
4/1/2017	6.99
5/1/2017	7.25
6/1/2017	7.20
7/1/2017	7.25
8/1/2017	7.22
9/1/2017	7.20
10/1/2017	7.18
11/1/2017	7.29
12/1/2017	7.33
1/1/2018	7.80
2/1/2018	7.70
3/1/2018	7.84
4/1/2018	7.73
5/1/2018	7.94

6/1/2018	8.12
7/1/2018	8.19
8/1/2018	8.18
9/1/2018	8.26
10/1/2018	8.23
11/1/2018	8.49
12/1/2018	8.70
1/1/2019	8.54
2/1/2019	8.20
3/1/2019	8.07
4/1/2019	8.15
5/1/2019	8.31
6/1/2019	8.16
7/1/2019	8.06
8/1/2019	7.78
9/1/2019	7.41
10/1/2019	7.18
11/1/2019	7.14
12/1/2019	7.18
1/1/2020	7.08
2/1/2020	6.68
3/1/2020	6.61
promedio	5.37

5.37%

INFLACIÓN	
FECHA	DATO
3/1/2011	3.04
4/1/2011	3.36
5/1/2011	3.25
6/1/2011	3.28
7/1/2011	3.55
8/1/2011	3.42
9/1/2011	3.14
10/1/2011	3.2
11/1/2011	3.48
12/1/2011	3.82
1/1/2012	4.05
2/1/2012	3.87
3/1/2012	3.73
4/1/2012	3.41
5/1/2012	3.85
6/1/2012	4.34
7/1/2012	4.42
8/1/2012	4.57
9/1/2012	4.77
10/1/2012	4.6
11/1/2012	4.18
12/1/2012	3.57
1/1/2013	3.25
2/1/2013	3.55
3/1/2013	4.25
4/1/2013	4.65
5/1/2013	4.63
6/1/2013	4.09
7/1/2013	3.47
8/1/2013	3.46
9/1/2013	3.39
10/1/2013	3.36
11/1/2013	3.62
12/1/2013	3.97
1/1/2014	4.48
2/1/2014	4.23
3/1/2014	3.76
4/1/2014	3.5
5/1/2014	3.51
6/1/2014	3.75
7/1/2014	4.07
8/1/2014	4.15

<https://www.banxico.org.mx/tipcamb/ma.in.do?page=tas&idioma=sp#>

9/1/2014	4.22
10/1/2014	4.3
11/1/2014	4.17
12/1/2014	4.08
1/1/2015	3.07
2/1/2015	3
3/1/2015	3.14
4/1/2015	3.06
5/1/2015	2.88
6/1/2015	2.87
7/1/2015	2.74
8/1/2015	2.59
9/1/2015	2.52
10/1/2015	2.48
11/1/2015	2.21
12/1/2015	2.13
1/1/2016	2.61
2/1/2016	2.87
3/1/2016	2.6
4/1/2016	2.54
5/1/2016	2.6
6/1/2016	2.54
7/1/2016	2.65
8/1/2016	2.73
9/1/2016	2.97
10/1/2016	3.06
11/1/2016	3.31
12/1/2016	3.36
1/1/2017	4.72
2/1/2017	4.86
3/1/2017	5.35
4/1/2017	5.82
5/1/2017	6.16
6/1/2017	6.31
7/1/2017	6.44
8/1/2017	6.66
9/1/2017	6.35
10/1/2017	6.37
11/1/2017	6.63
12/1/2017	6.77
1/1/2018	5.55
2/1/2018	5.34
3/1/2018	5.04
4/1/2018	4.55
5/1/2018	4.51
6/1/2018	4.65
7/1/2018	4.81

8/1/2018	4.9
9/1/2018	5.02
10/1/2018	4.9
11/1/2018	4.72
12/1/2018	4.83
1/1/2019	4.37
2/1/2019	3.94
3/1/2019	4
4/1/2019	4.41
5/1/2019	4.28
6/1/2019	3.95
7/1/2019	3.78
8/1/2019	3.16
9/1/2019	3
10/1/2019	3.02
11/1/2019	2.97
12/1/2019	2.83
1/1/2020	3.24
2/1/2020	3.7
3/1/2020	3.25
Promedio	3.93

3.93%