



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

***T E M A: EL AVALUO COMO INSTRUMENTO DE DECISIÓN ECONOMICA
EN LOS INTERCAMBIOS INMOBILIARIOS***

T E S I N A

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE ESPECIALISTA EN
VALUACIÓN INMOBILIARIA

PRESENTA:

ARQ. EDGAR CRUZ PICAZO

TUTOR-DIRECTOR DE TESINA:

EVI. LUIS IGNACIO HERNANDEZ VIVAR

CIUDAD DE MEXICO, ENERO 2024



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

SINODALES

Director de Tesina

Evi. Luis Ignacio Hernandez Vivar

Sinodales Propietarios

Lic. Evaristo Arnulfo Romero Salgado

Evi.Arq. José Luis López Sampayo

Sinodales Suplentes

Evi. Arq. Bertha Lorena Mercado Aceuo

Mta. Evi. Paola Esther Bárcenas Rodriguez

AGRADECIMIENTOS

A ti, Argelis, por tu amor incondicional, por tu gran apoyo y por acompañarme en este viaje tan especial llamado vida.

A mis hijas, Valerie y Sayuri, por enseñarme, con su alegría e ímpetu lo maravilloso que es vivir.

A mis padres y hermanas, por sus enseñanzas y estar siempre conmigo.

A mis profesores, por su experiencia, guía, apoyo y conocimientos compartidos.

A mi Universidad, por abrirme las puertas y brindarme la oportunidad de avanzar en mi carrera profesional.

INDICE

ANTECEDENTE	4
I. JUSTIFICACIÓN	5
II. HIPÓTESIS	6
III. MÉTODO	7
a. Metodología de investigación.	7
b. Límites de la investigación	8
INTRODUCCIÓN	9
CAPITULO 1. LA IMPORTANCIA DE LA VALUACIÓN EN EL ACONTECER DEL HOMBRE	11
CAPITULO 2. SURGIMIENTO DE LA NOCIÓN DE VALOR	15
CAPITULO 3. LA SOCIEDAD Y LAS NORMAS DEL INTERCAMBIO INMOBILIARIO	21
CAPITULO 4. LA IMPORTANCIA DEL AVALÚO EN EL PROCESO DE COMPRA-VENTA DE INMUEBLES	25
CAPITULO 5. CASO DE ESTUDIO: LA NOPALERA, TLÁHUAC, CIUDAD DE MÉXICO.	31
CONCLUSIONES	40
AVALUO	43
SINTESIS EJECUTIVA VALUATORIA	61
BIBLIOGRAFIA	62

I. JUSTIFICACIÓN

Dentro del sistema económico actual, la valuación constituye una parte fundamental de los procesos de comercialización, en este caso, de bienes inmuebles -terrenos, viviendas, oficinas, edificios, centros comerciales, etc.-. Este intercambio que nutre el flujo económico de una región, se inscribe dentro del panorama que comúnmente denominamos “*mercado inmobiliario*.” En él intervienen distintos roles -profesionales y técnicos-, a fin de cumplir cada uno con las etapas del proceso de compra-venta de estos bienes. Al respecto, me gustaría puntualizar, que cuando hablamos de un inmueble nos referimos a un bien material, edificativo, que este arraigado y por encima del suelo.

Este intercambio no es ajeno a ninguna sociedad. Particularmente, el caso de estudio de la presente tesina, se ubica dentro del mercado inmobiliario de la Ciudad de México. Éste, no está construido al azar, puesto que sus principios y reglas, respecto a la noción de *valor económico*, estructuran su actuar.

De igual manera y en conjunto, existe un cuerpo normativo que le da forma y organización. Es través de diferentes contextos y su legislación, dentro del marco urbano -Plan Nacional de Desarrollo, Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, Planes Delegacionales, Metodología SHF, y Tesorería-, que se regulan las prácticas características de este intercambio.

En estos instrumentos de política económica urbana, se plantean diversos criterios. En el presente documento retomo el concepto de “*corredores de valor*”, mediante el cual se asigna de manera prioritaria, un nivel de aprovechamiento del suelo, tanto en intensidad como en coeficiente de utilización, actividad económica y otras características urbanas, mismas que han de incrementar el *valor económico* de cualquier bien sujeto a ser parte de este mercado.

En la práctica valuatoria es común que los agentes inmobiliarios asuman el rol de consultor o asesor de dicho intercambio, proponiendo rangos de negociación que oscilan entre un valor máximo y un valor mínimo. Carente de cualquier rigor profesional, este rango -que solo genera expectativas ilusorias-, se asume también de forma arbitraria por parte del perito valuador.

Por lo anteriormente expuesto se plantea como:

II. HIPÓTESIS

“La determinación de una síntesis ejecutiva valuatoria idónea, que permita realizar un avalúo adecuado, a fin de encontrar un valor justo del bien inmueble”

Objetivo General

Situar el sustento para un rango de negociación óptimo y adecuado dentro del mercado inmobiliario

Objetivos Particulares

- Inducir a los valuadores en un alcance objetivo para el rango de negociación
- Dar solidez al rango de negociación
- Dar certidumbre de las operaciones inmobiliarias
- Propiciar confianza en los avalúos realizados por los peritos valuadores
- Dar certeza y confiabilidad a los clientes en su intercambio
- Que el cliente conozca con certeza los pros y contras de las operaciones inmobiliarias, así como los avalúos inmobiliarios.



III. MÉTODO

a. Metodología de investigación.

El concepto de valor económico, sin importar a la teoría que nos remitamos, está acotado en la utilidad esperada que el hombre le da a los bienes y servicios.

Dentro de las ciencias sociales -que basan su práctica en la investigación de las actividades humanas-, encontramos enfoques, procedimientos e instrumentos, que les permiten establecer una direccionalidad conceptual. Su quehacer establece, partir de aspectos generales hasta culminar en la particularidad del fenómeno analizado. Por ello el método empleado en el presente documento será el de las ciencias sociales. Los instrumentos aplicables, serán también, los practicados en dichas ciencias, a fin de establecer los procedimientos físicos de trabajo sobre la materia propia de esta tesina.

Por ello el estudio comenzará con la observación del fenómeno de “*negociación de bienes inmuebles*”, dispuesto en la hipótesis planteada. Su descripción, sin emitir ningún juicio de valor, permitirá conformar teorías, leyes o fórmulas matemáticas, derivadas de la inducción o deducción del material recabado para esta investigación. Dando así, que, mediante su estructuración y presentación, se reiterará o refutará la hipótesis inicial; además de generar una síntesis ejecutiva valuatoria idónea para el mercado inmobiliario actual de la Ciudad de México.

De esta forma, se analizarán a lo largo de esta tesina, las diversas concepciones que se dan en el hecho social, relativas a los principios y fuerzas económicas, en que se manifiesta el valor. Pues entorno a este concepto, que se sustenta el intercambio económico; para nuestro caso, este respecta al mercado inmobiliario.

b. Límites de la investigación

Los límites teórico-prácticos de la presente tesina, los enmarcare como autor de la misma, en la aplicación sustancial –para un caso de estudio específico- de todas aquellas materias impartidas y aprendidas durante la especialidad.

INTRODUCCIÓN

El hombre a lo largo de su existencia por cualquier territorio que ha poblado, no ha dejado de atribuir, constante y permanentemente, un valor a los recursos, bienes, propósitos, modos y medios producidos. Es en su desenvolvimiento como especie, ha logrado hazañas que le permiten superar todo aquello que presiona su diario existir, sin importar el espacio-tiempo del que se trate.

Por ello, una de las epopeyas más destacadas que ha impulsado al ser humano en todas sus etapas, prehistórica e históricas, es sin lugar a duda la concepción de *valor*.^[1] Haciendo notar en su exposición, que este concepto se ha mantenido de manera consciente e inconsciente desde su etapa primitiva, hasta la conciencia evolucionada que constituye al hombre actual.

Es decir, el *valor* constituye en sí mismo, un aspecto inherente a nuestra especie a pesar de la realidad -materializada u objetivada-, a la que pertenecemos, Sin embargo, no somos impropios a en una serie de circunstancias que forman un estado ideal, construido siempre desde nuestra estructura existencial y espiritual.

Los rasgos materiales e inmateriales de la naturaleza que rodea al hombre y de la que es parte integral, recae bajo la expresión de sus necesidades y deseos más instintivos. Por ello, a lo largo de su trascender, podemos reconocer la transformación de estos rasgos en condiciones suficientes que le permitieran subsistir. Un ejemplo de ello sería la necesidad de proveerse de alimento, sin ella el hombre no hubiese cambiado de un sistema nómada a un sedentario, ni hubieran existido los primeros asentamientos humanos basados en un sistema agrícola, ni por ende las primeras grandes civilizaciones.

Otro ejemplo más podría ser la vestimenta, el hombre según la circunstancia de su medio y su tiempo, se ha encargado de fortalecer el cuidado de su cuerpo a través de prendas que le brindan abrigo, hoy en día esta situación constituye uno de los mercados más prolíficos del planeta.

Por otro lado, en términos de nuestra materia, es obligado hablar sobre habitabilidad. Aunque el término fue acuñado en la edad moderna para referirse a las condiciones mínimas de salud y confort que los espacios edificados deberían garantizar, es desde la etapa primitiva, que la solvencia de esta necesidad nos expresa el requerimiento que ha tenido la sociedad humana por construir estructuras apegadas a los principios de seguridad y resguardo. Con el paso del tiempo, estas constituyeron la “civilidad” de una sociedad, así como un aspecto característico de su cultura, de su producción económica, de su producción artística; capaz de generar su propio sistema de intercambios.

En síntesis, las llamadas por la ciencia de la economía, como necesidades primigenias:

- a) Alimento
- b) Vestuario
- c) Vivienda ^[2]

consolidan mediante procesos de disrupción -en mayor o menor impacto, según las circunstancias históricas-, una génesis del fenómeno valoratorio que se ha hecho sobre los objetos e incluso bienes inmateriales, siempre y cuando, sobre ellos se sustente la idea de *valor*.

Para analizar la trascendencia del *valor*, propongo lo siguiente:

El ser humano tiene necesidad de agua, pero se encuentra en un páramo -el páramo es un ecosistema alpino intertropical con predominio de vegetación tipo matorral-, su ser instintivo le reclama por la obtención de este líquido. Éste se encuentra a unos kilómetros de donde se ubica por lo que debe realizar, quizá, un sobreesfuerzo para obtenerlo. Finalmente llega a la zona donde toma agua y satisface su requerimiento de subsistencia.

Entonces... ¿Cómo aparece la noción de valor? Si se hace un análisis cuidadoso éste aparece desde la manifestación de la necesidad humana, sea física o inmaterial, y a lo largo de estos 3 pasos: necesidad, esfuerzo, satisfacción; es decir, que el valor se convierte en una acción humana. ^[1]

Por consiguiente, podemos deducir que la valuación es innata a la concepción de *valor*. Es un mecanismo que está en la mente y el hacer del hombre. Si se expresa en concepto de cantidad, los elementos, actos o actividades que realiza, sirven para allanar una necesidad o deseo -en mayor o menor medida-, de ahí la importancia que tiene el fenómeno valuatorio.

Para el caso que ocupa esta tesina, la valuación inmobiliaria es un acto del hombre que le permite justipreciar los inmuebles edificados en cada espacio y cultura. Cada uno de sus actos de intercambio, trueque o permuta, está presente como elemento básico y fundamental dentro de su negociación.

En consecuencia, la formulación de esta tesina, indaga en la trascendencia del documento valuatorio –avalúo-, como acción que da pauta y sostén, a cada acto que se lleva a cabo dentro del intercambio inmobiliario, contribuyendo en la orientación de los sujetos que en él intervienen y circunscribiendo el planteamiento hipotético siguiente:

“El avalúo es un documento indispensable en toda negociación inmobiliaria, pues facilita la compra-venta de inmuebles, estableciendo parámetros económicos óptimos y adecuados”

Asimismo, será del avalúo que emanen los datos primordiales para una síntesis ejecutiva, teniendo como objetivo servir de herramienta en cualquier proceso de compra-venta de bienes inmuebles dentro de la Ciudad de México. De esta manera pretendo demostrar que el avalúo puede ser adicionado en la estrategia de venta a seguir, para un fructífero intercambio respecto al mercado inmobiliario.

Finalmente, y vertido en un caso específico, ejecuto la práctica de un avalúo para una propiedad situada en la alcaldía de Tláhuac, dentro del entorno de la Ciudad de México como área de influencia, a fin de promover su venta y constatar lo anteriormente planteado.

CAPITULO 1. LA IMPORTANCIA DE LA VALUACIÓN EN EL ACONTECER DEL HOMBRE

Al ingresar a la especialidad de valuación inmobiliaria con la generación, se presentaban entre el alumnado diversos cuestionamientos. Uno de estos resultaba interesante a investigar: el significado de la voz denominada valuación, puesto que de ello surgiría una explicación razonable al porque en torno a ella, se ha constituido una especialidad tan destacada, de la Facultad de Arquitectura perteneciente a la Universidad Nacional Autónoma de México

Es éste el motivo del presente capítulo, indagar en el universo del conocimiento básicamente económico, pero también urbanístico y arquitectónico, que sitúa la idea de valuación como la sustancia de una Especialidad.

Ante esta complejidad y haciendo uso del método de investigación empleado por las ciencias sociales -partir de lo general a lo específico-, me gustaría comenzar transcribiendo el significado de la palabra valuación, que como lo comenta José Manuel Salas, es un término utilizado en similitud retórica con tasación y valoración. La Real Academia de la Lengua Española (RAE: 2012) define valoración como la acción y efecto de valorar y, valorar es reconocer, estimar o apreciar el valor o mérito de alguien o algo. Respecto a tasación la RAE la define como la estimación del valor de un bien o de un servicio. En referencia a valuación menciona que es la acción o efecto de valorar. [2]

Siendo así, podemos asumir que ocupamos el termino *valuar* para referirnos a “encontrar o establecer el valor de algo”, es decir, atribuir y reconocer determinada utilidad de un bien o servicio.

Esta incipiente indagación, me exige pues, la comprensión e interpretación de la realidad del hombre como fenómeno en pro de la búsqueda del saber, circunstancia que le ha permitido generar filosofías, ciencias, religiones y otras formas posibles, de las que se puede obtener respuestas a sus misterios existenciales.

Pero, ¿qué motiva al ser humano y su sociedad, a entender su realidad?, ¿qué le ha permitido sofisticar su conocimiento, al punto de desembocar en numerosos avances tecnológicos que conocemos hoy?, ¿por qué se introduce en un trabajo valorativo de objetos y bienes?, ¿cuáles pueden ser sus bases y cuál su uso y trascendencia?

Veamos ahora, ¿cómo analizar las inquietudes aquí expresadas con respecto a la valuación?

Se puede dar respuesta a ello, diciendo que el hombre y su sociedad habitan en un planeta dotado de una cantidad limitada de recursos, lo cual lo hace un lugar finito. En él, coexisten minerales, plantas, animales y grupos sociales. Su manera de relacionarse, nos sugiere, provoca escasez por la cantidad limitada y el uso desmedido que hacen los unos de los otros. A este hecho lo conocemos como sistema de producción que consiste en transformar el entorno en bienes por y para el hombre. De esta transformación se desprende la contradicción pues si bien la Tierra es su casa -quien lo dota de recursos-, y lugar de sus vivencias, éste también está acabando con ella, por ser, un conjunto finito al que sobrexplota.

La ciencia de la economía tiene en el diario avatar del hombre, un peso muy grande y complejo, pues enfoca su estudio a saber cómo éste satisface sus necesidades o deseos en un mundo finito cuyos recursos son escasos, pero que, a su vez, ofrece diferentes usos y posibilidades. ^[3] Por ejemplo, un terreno hoy puede tener distintos fines, natural, agrícola, de vivienda, rural o urbano.

Sin embargo, desde la perspectiva del concepto de necesidad -implícito en el salvajismo del hombre primitivo hasta la percepción de los deseos en el ser humano tecnológico-, los problemas inminentes a su vida siempre estarán bajo la sombra del intercambio en la posesión de los recursos.

Esta consideración del planeta denota, por una parte, su consistencia material, pero por otra su inmaterialidad. Es decir, la materialidad de los recursos ofrece elementos para la satisfacción de las necesidades humanas, pero a la vez, concurre en la insatisfacción de las mismas, si estos se agotan. Es este el principio económico del *valor*, la sustitución dada de la posibilidad que ofrecen los recursos para utilizarse, pero a los que solo se tiene

acceso si se cuenta con la capacidad de equiparar esa escasez con el valor de algún otro objeto material o inmaterial.

La materialidad e inmaterialidad para el hombre radica, según la ciencia de la economía, en situarlo como un ser fisio-psicológico que busca en todo momento su satisfacción individual o de grupo.

El maestro Francisco Zamora escribe el ejemplo siguiente:

“Comer es satisfacer el hambre, un proceso que consta de tres etapas perfectamente distinguibles: La aparición del estado afectivo peculiar, el desencadenamiento de un esfuerzo dirigido a conseguir el objetivo que ha de suprimirlo y que por eso mismo se hace deseable, y la aplicación afectiva de dicho objeto a su fin.” [3]

En otras palabras, es desde la necesidad que se inicia con un proceso de intercambio, que se ha de validar en el trabajo, consiguiendo al final, la satisfacción de la demanda inicial. Por ello, la practica valuatoria se inscribe en este proceso.

La importancia de reflexionar sobre el concepto de *valuación* y observar que éste es la base de una especialidad, surge de lo postulado con anterioridad. Así se infiere que la noción de *valor*, se deposita en los distintos elementos -en este caso inmobiliarios-, con los que la sociedad humana atiende una de sus más imperiosas necesidades, porque dota de un espacio edificado a las múltiples y variadas actividades que realiza para su subsistencia.

Este fundamento –el *valor*- esencialmente económico, induce al estudioso de la especialidad, a una situación también descrita por el maestro Francisco Zamora, quien señala que...

“El acto económico es la obtención de medios para el sostenimiento de la vida en su doble aspecto físico-psicológico, es el punto de partida de toda actividad humana. Podemos expresar la misma idea diciendo que el móvil inicial de la conducta del hombre es la satisfacción de sus necesidades [...] Por lo que debe entenderse que las necesidades engendraron su satisfacción por medio de la acción humana, lo que al llevarse a cabo origina la valuación del recurso, bien o satisfactor, cualificando o bien cuantificando el estado de apetencia -grado de necesidad del bien requerido-, el gasto

de energía, esfuerzo, trabajo o pecunio que habrá que aplicar, en cuanto se analiza o compara éste con la satisfacción obtenida [...] Al efectuarse este hecho, la acción del hombre, así como su interacción e interrelación con otros hombres, se transforman en un acto económico, lo cual se da en todas y cada una de sus acciones de su diaria existencia.” [3]

Es así que, en cualquier superficie del planeta y/o época, encontramos a la economía como directriz de la existencia del hombre. El *valor* es el criterio con el que la sociedad humana pretende utilizar sus escasos recursos, designándole un mejor uso a estos, principio económico fundamental.

De tal manera, el *valor* -y su apreciación por medio de los procesos valuatorios-, se convierte en el sustento construido por el hombre, objetivo en muchas ocasiones, fundamental de su intrincado hacer.

Resumiendo, la realidad en la cual se da la vida en el planeta es material e inmaterial, y está incuestionablemente ligada a factores de carácter económico. Por ello, si se quiere comprender la noción de *valor*, habrá que estudiar los fundamentos básicos de la economía.

CAPITULO 2. SURGIMIENTO DE LA NOCIÓN DE VALOR

Si la finalidad de la valuación es obtener el *valor* de cualquier cosa que forme parte de los actos del hombre o de su sociedad, es importante adentrarnos a los campos del conocimiento que establece la economía.

Considerando los contenidos cursados durante la especialidad y en inferencia al concepto de *valor*, tenemos que dos de sus teorías fundamentales son:

“La teoría subjetiva del valor, referente a los objetos ideales o inmateriales de la realidad existente y, la teoría objetiva del valor, relativa a los elementos concretos o materiales que la integran [...] Este conocimiento es el objetivo de todo proceso valuatorio, el que reviste múltiples formas, que varían según las circunstancias en que se dé el quehacer del ser humano, sea un acto económico o que se dé por las múltiples actividades del hombre, habrá que percibir su trascendencia e impacto con la valuación. Cada actividad forma una necesidad de su valuación procreando un mundo de valores.”^[1]

En ese sentido, cobra relevancia el preguntarse cómo se llevan a cabo estos actos. Al respecto, podemos argumentar que la naturaleza del planeta ofrece al ser humano su marco existencial, otorgándole:

El espacio donde deambula, y desarrolla su civilización y su cultura;

La región o terreno, de dónde obtiene productos agrícolas, agropecuarios o marinos, base de su alimentación;

El territorio del que se nutre de materiales para sus construcciones y sobre el que edifica sus asentamientos, sean estos rurales o urbanos.^[3]

La naturaleza, es entonces, el primer factor de producción y la primera fuente originaria de *valor*.

El hombre transforma la naturaleza y le agrega *valor*, mismo que persiste en el intercambio de recursos, bienes, objetos y servicios, que componen los diversos mercados de los que el inmobiliario es parte.

Estas consideraciones se dan en forma permanente, en cada acto o actividad económica desde las primarias que parten de la naturaleza, pasando por las secundarias de transformación o construcción, hasta las terciarias o de servicios dónde se ubica a la valuación.

Bajo esta óptica, se puede afirmar, que el *valor* se origina del intercambio de objetos que el hombre ha originado en su paso por el planeta, innatos a la satisfacción de sus necesidades o deseos, sean éstas unas u otras, guiadas por los avances científicos y tecnológicos de la época y el espacio donde habite.

Ahora bien, el problema de la valuación inmobiliaria, se enfoca en la atención de una de las necesidades vitales del género humano, el de las edificaciones, que conforman pues el mercado de bienes inmuebles.

Desde esta perspectiva, la necesidad de resguardo para sus actividades, la podemos encontrar desde aquellos primero homínidos que habitaban en la copa de los árboles o bien se protegían en las cuevas de los lugares que no le representaban un riesgo tangible, migrando por su nomadismo a través de grandes extensiones de la superficie de la Tierra, en pos de los animales de caza, recolectando frutos y verduras, pescando o bien pastoreando en los finales del paleolítico y en los albores del neolítico haciendo estos traslados en aldeas móviles. ^[4]

Con el trascurrir del tiempo los grupos humanos evolucionaron, y, al concluir la última glaciación en el neolítico superior, se acrecentó el intercambio -debido al excedente agrícola-, entre los diversos grupos tribales mediante el trueque o permuta, hecho que se dio en los actuales territorios de Egipto, Israel, Cisjordania, Líbano, Siria, Irak, Turquía e Irán, en el oriente medio.



En su primitiva economía, los grupos humanos de esa época ya realizaban intercambios debido a que cada clan o tribu desarrolla una actividad productiva distinta, que no alcanzaba a cubrir los requerimientos de grupo. Con ello, la permuta de producciones entre grupos o tribus, propensión de la naturaleza humana, propicio en la figura del trueque, el “primer mercado” de la historia.

Este hecho, desencadena en el desenvolvimiento de la humanidad, en cuanto se tiene más de lo indispensable para sobrevivir como individuo y grupo. Al generarse un excedente económico provocado por la aparición de nuevas actividades como:

- La agricultura que hizo sedentarios a los primeros grupos humanos, generó una división del trabajo, se fueron perfeccionando las formas de propiedad, generándose el comercio y con ello el mercado.
- El descubrimiento de la metalurgia, que, con materiales como el cobre, el bronce y el hierro, permito crear herramientas que facilitaron y transformaron la vida como se conocía.

De manera que estos descubrimientos, son la base de un progreso material y social que a la postre encontraría en la escritura, un sistema de acopio y trasferencia de conocimientos. Tal sistema permitió heredar, de una generación a otra, ideas, visiones y teorías de forma más organizada, más sólida, más acelerada y con más vigor colectivo.

De ahí que esta etapa de la humanidad se cita como la constructora de la vida económica de todos los pueblos del mundo. El excedente en la producción de alimentos aunado al sedentarismo, constituyó la condición previa para el surgimiento de la sociedad urbana que, adherida a la conquista de los metales, impulsó las primeras civilizaciones de las sociedades avanzadas, que empezaron a tener idiosincrasia, cultural e historia. ^[5]

Este auge y desarrollo, de las primeras grandes culturas mencionadas en párrafos anteriores, se dio en la parte oriente del mediterráneo, en tanto que, en Europa Central las condiciones fueron otras.

Es en Mesopotamia (lugar entre dos ríos Tigris y Éufrates), donde empezó la congregación de grupos humanos en grandes centros urbanos.

Aproximadamente en el año 3250 a.C., que diversos autores distinguen como el año de la revolución urbana, existen reminiscencias que marcan en el valle del Nilo, el surgimiento de la agricultura como una actividad que hace estable y sistemático a el hombre

El pueblo egipcio, civilización que se situó en esta región, optó por impulsar el beneficio colectivo, inserto en su pueblo la cultura que le dio a la humanidad los valores de: el derecho y la justicia en pro del bien común.

De igual manera se encuentra como otro signo de intercambio e innovación de esos siglos, el uso de suelo y del agua. Gracias a los sistemas de navegación se intensificó el movimiento de personas, ideas, bienes, recursos de todo tipo y servicios lo cual trajo consigo el desarrollo de estas fértiles regiones fluviales.

A estos signos podemos sumar los aspectos como la minería, la metalurgia, la cantería, la alfarería y la cestería. No obstante, a la radical transformación de la vida práctica de esos pueblos, también se le considera una contribución a la historia del progreso de la sociedad humana, la aparición de la actividad comercial y su detonación a gran escala.

La aportación de la técnica sintetizada en herramientas y objetos, convirtió a este hecho social, tanto en su presencia como en su dinamismo, en un mercado bienes y servicios, dejando vestigios de ello en los grandes centros sociales, UR en Mesopotamia y Menfis en Egipto. En ellos ya aglutinaban grandes zonas de vivienda que contaban con principios urbanos reconocibles.

Este desarrollo del comercio fue respaldado por el insipiente proceso de negociación tanto de los recién iniciados mercaderes como de la población demandante. Existen datos que para entonces ya se intercambiaban propiedades “inmobiliarias”, sumado a productos obtenidos de la explotación de ganado y la recolección de cereales y/o otros cultivos.



En suma, el comercio y su diversificación marcaron los cambios de cruces o nodos de comunicación. El surgimiento de grandes centros urbanos en tierra firme y/o en las zonas costeras y gracias a los excedentes de producción, consolidaron un “mercado” de intercambios que basó su primera noción de *valor* en la satisfacción primitiva de sus necesidades biológicas.

Una vez constituido en civilizaciones y como bien lo describe Adam Smith en sus *Investigaciones sobre la naturaleza y las causas de la riqueza de las naciones* (1776), se adopta la figura del bien común, que no es más que la satisfacción de las creencias útiles de la vida en conjunto. [6]

Hecho que por consiguiente estableció para la sociedad industrial, mediante un modelo económico evolucionado –pre capitalismo-, la causa de la riqueza de los pueblos asentado en el trabajo. Ahora el *valor* de los bienes partía de la cantidad de trabajo invertida sobre ellos, agregando la idea del valor de uso y valor de cambio o valor propiamente dicho, convirtiéndolas en “mercancías”. [6]

El valor de uso de una mercancía (aquello para lo que sirve) lo determina su utilidad en la sociedad; mientras que el valor de cambio, propiamente el *valor*, según la teoría del valor trabajo, que comienza en A. Smith y prosigue con David Ricardo (*Principios de la economía política*, 1817) hasta Karl Marx (*El capital*, 1867), se mide por el tiempo de trabajo socialmente necesario para producir el objeto que se intercambia. [6]

Por último, el fenómeno inmobiliario, propio y fundamentado en la perspectiva de la sociedad contemporánea, encuentra en su práctica, los consecuentes cambios en la priorización del *valor* -fundamento de la predilección de estos-, haciendo necesario el requerimiento de la valuación para conducir de manera ética y profesional, los intercambios de bienes inmuebles.

CAPITULO 3. LA SOCIEDAD Y LAS NORMAS DEL INTERCAMBIO INMOBILIARIO

Aristóteles el gran filósofo de la Grecia clásica, nos dejó entre sus grandes reflexiones una de las definiciones iniciales de la economía que señala que ésta es “*el tratado o administración de la casa paterna*”. Así situaba a la economía, como el gran estudio de todo recurso que se tiene y el ejercicio de éste como una actividad humana.

De esta definición se desprende la mención de la primera unidad social: los recursos de la familia; que es una pequeña pero gran unidad económica, a administrarse y/o destinarse para fines eficientes y eficaces optimizando sus recursos. Esto requiere una valuación respecto a los aspectos materiales e inmateriales de los recursos, es decir, la valuación y por consiguiente el *valor*, no pueden ser ajenos a las estructuras mínimas del mundo de la economía, siendo una acción trascendente e importante para el hombre y la sociedad de la cual forma parte.

Al respecto este singular filósofo también señala que:

“El hombre era un ser social por naturaleza [...] Fuera de la sociedad solo podría ser Dios o bestia”

En este sentido se encuentra inserto el ser humano, en un fenómeno social caracterizado por el agrupamiento de interrelaciones e interacciones, que se llevan a cabo entre los individuos y sus diversos grupos. Sumado a su relación con la naturaleza, mediada desde un entorno, que dificulta o no, la atención sus demandas biológicas, psicológicas y culturales. ^[5]

Cada sociedad recibe de sus antepasados un conjunto de conocimientos y experiencias en el sentido más amplio del término, es decir, hereda formas para elaborar instrumentos de producción y preserva toda clase de instituciones civiles o individuales, independientemente de su carácter jurídico, social, económico, político, administrativo, etc., etc., etc.



Sin embargo, cada sociedad rehace y mejora, modificando o transformando la base de estas. mediante sus propios avances científicos y tecnológicos, correspondientes a su tiempo y espacio, para después heredarlas a las generaciones siguientes y así sucesivamente.

A partir de este proceso cíclico, se observa que el hombre aprende en colectivo, siempre y cuando vaya incorporando a la realidad, conocimientos, derivados de inventos y descubrimientos que hacen que la sociedad trascienda.

Con referencia al campo inmobiliario, podemos decir que este conocimiento se encuentra generalmente presente, en:

- Nuevos materiales en la construcción
- Nuevas actividades económicas que demandan inmueble de nuevas características y formas.
- Nuevas necesidades o deseos en todos los campos de la rutina de la sociedad humana.
- Nuevos conceptos o criterios, en todas las disciplinas del conocimiento, y en particular, con respecto a la valuación inmobiliaria, en todas aquellas, que involucran su campo de acción, porque cada cambio implica un movimiento en el valor agregado que representa.

Con estas notas, podemos establecer que el ser humano y su sociedad, son el único ser vivo capaz de construir una civilización, legar una cultura y perpetuar su sobrevivencia como especie.

Los elementos descritos en el capítulo que ocupa estas líneas, hacen necesario establecer el significado del término sociedad y los criterios o normas que la conducen

Sobre ello, el autor Mariano Amaya Serrano, en su trabajo titulado *Sociología general*, nos dice que:



“La unión estable y dinámica, entre personas, familias y grupos, surge de la comunicación de todos dentro de una misma cultura, para lograr los fines de la vida colectiva, mediante la división del trabajo y los papeles, de acuerdo con la regulación de todas las actividades, a través de normas de conducta impuestas bajo el control de una autoridad” [7]

En esta conceptualización están contenidos algunos elementos que vale la pena destacar:

- A.-** La relación entre individuos, familias y grupos en forma estable, durable y dinámica.
- B.-** Localizada en una región geográfica determinada y común.
- C.-** Con un mismo lenguaje que establece la comunicación entre ellos.
- D.-** Con propósitos comunes que se propongan en la vida colectiva.
- E.-** Definiendo en todo lo anterior en una misma cultura, símbolos, tradiciones, usos y costumbre ancestrales y comunes etc. etc....
- F.-** Con el establecimiento de normas de conducta que rigen sus actividades, relaciones e intenciones de su asentamiento humano.

Las sociedades humanas pasadas y actuales, se presentan como grupos que realizan diversas y disímolas acciones -actividades y tareas-, vinculadas entre sí por múltiples reglas o normas de comportamiento escritas o no.

En el caso de las que marcan las pautas de la valuación inmobiliaria como las que rigen el proceso de promoción y capitalización de bienes inmuebles, se obvia su importancia de aquellas no escritas como los usos y costumbres, la tradición, la cosmovisión o la idiosincrasia. Estos aspectos dan origen a un complejo conjunto de fenómenos que integran su portación como un todo.

Este sustento normativo del que se sirve el hombre social, no es un aspecto de las generaciones recientes, existen vestigios que desde 5,000 a.C. había líneas conductuales, aplicadas en las sociedades que orientaban su actuar. [7]



En forma escrita se tiene en el código de Hammurabi, con un año de registro que data del 2,000 a.C. en donde se establecen ordenamientos y normas en materia económica y jurídica de Mesopotamia. Es la primera constancia legal que cita la historia y consta de temas relativos al derecho familiar y al de propiedad, además de aspectos contables y financieros tales como préstamos, depósitos y deudas. Esto derivó en una economía que combinaba elementos teóricos y prácticos, con respecto a un tercer factor: la producción en sus diversas modalidades, de interés o crédito.

Con esta acción el rey Hammurabi de Sumeria instauró el derecho escrito:

“Aquí comienza la ley [...] Cuando el Dios supremo, aquel que señala los destinos, confió a Marduk la soberanía en el país entero; cuando afirmó su poder por toda la eternidad, me llamó a mí, Hammurabi, para establecer el derecho que aniquila a los malvados y defiende al pobre contra la exacción entonces, para garantizar la salud de mis pueblos ordené que se inscribieran sobre esta piedra las reglas de la justicia... pude conducir así a mis pueblos en paz, protegiendo a todos con mi sabiduría. De ahora en adelante, el fuerte, no afligiera a los débiles, y el huérfano y la viuda hallarán abrigo contra la desdicha. Que el oprimido venga ante mí y que escuche las palabras aquí escritas.”^[10]

En esta forma, el derecho o el conjunto de normas, que guían las actividades que desarrolla el hombre, vienen a hacer, una institución organizadora y directora de las sociedades. En su interacción e interrelación de sus miembros, estrechamente vinculada a su hacer cotidiano, se forma la sociedad como un todo.

La economía, fuente del *valor*, y el derecho, conceso entre los hombres; han tenido y tienen múltiples conexiones. Las dos disciplinas contemplan al ser humano como centro de activación, ambas son humanistas. Es decir, si el sujeto de estudio es el hombre y, por ende, sus relaciones de conjunto -como las de intercambio que maneja el mercado inmobiliario-; hay que definir el *valor* y su aplicación, en la figura de la negociación mediante el avalúo, como un proceso conjunto de la economía y el derecho, que no ha de obviar a la arquitectura y el urbanismo.

Bajo este tenor, la finalidad en todo intercambio inmobiliario, estará respaldada en el avalúo como instrumento de carácter normativo. Con lo anterior, la valuación inmobiliaria se convierte en un proceso acorde a un marco económico y legal, que permite llevar en mejores términos, las practicas del mercado inmobiliario.

CAPITULO 4. LA IMPORTANCIA DEL AVALÚO EN EL PROCESO DE COMPRA-VENTA DE INMUEBLES

En líneas anteriores se comentó que la sociedad humana tránsito por diversas formas de relación –así también el intercambio de bienes y recursos-, según lo demandaban sus necesidades. Guiados por los juicios de *valor de uso* que recaían en los objetos empleados, los grupos primitivos hincaban la satisfacción de estas necesidades en un primer modelo económico: el intercambio de excedentes.

Esta situación se hizo frecuente, en cuanto dichas comunidades descubrieron que para subsistir debían relacionarse con otros grupos y sustituir sus excedentes producidos por otros que les permitirán satisfacer un abanico más amplio de necesidades. Este acto conocido como “trueque”, se mantuvo como una práctica constante hasta que fueron descubiertas nuevas actividades que sofisticaron la organización de la producción.

Con el objetivo en sí mismo de producir en demasía y generar una oferta, surge el comercio, que a su vez dio paso al establecimiento del mercado -un ente que logro posicionarse por encima de productores, consumidores y bienes mismos-.

El comercio está situado entre el campo de la producción y el consumo, pues sirve a ambos. Se convierte en un gran instrumento de impulso a las actividades económicas, originando que el desarrollo de un país, sea más pujante siempre y cuando, mayores sean las posibilidades y la intensidad con que sus habitantes intervengan en él.

Los compradores, en todos los campos del comercio, ven múltiples y variadas formas de estimar y acrecentar las ventas de sus productos.

En materia del ámbito inmobiliario, la localización, el emplazamiento o el proyecto como tal -con sus acabados, calidades, aspectos materiales e inmateriales-, brindan a los objetos arquitectónicos y edificaciones, condiciones que son captadas en el avalúo resultante y validadas en su proceso de comercialización.

En la conformación de la acción valuatoria seguida en este trabajo, se tiene presente la dinámica del comercio que, como vínculo entre la producción y el consumo, se encuentra

en una transformación permanente. Al ser tanto la producción como el consumo, pilares básicos de la economía, debe identificarse hábilmente por el perito valuador, la interrelación en términos económicos –probablemente normativos y financieros también-, del comprador del inmueble y su vendedor. Sea uno u otro quien a éste contrate, hay que distinguir el modo en que se entrelazan sus intereses, a fin de que fructifique la negociación inmobiliaria.

Dentro de este proceso de elaboración valuatoria, la investigación comercial -investigación de mercado o marketing-, cobra un papel relevante dado que consiste en un conjunto de técnicas orientadas a recabar información objetiva, sobre hechos que tienen lugar en el sujeto de estudio -inmueble y entorno-. Convirtiéndose entonces en un instrumento para reconocer el perfil de los probables prospectos de compra, que, además, blindo el proceso de comercialización, al permitir tomar decisiones con un menor grado de incertidumbre, lo que constituye en realidad la principal razón de ser de la gestión comercial.

La estrategia que se busca fortalecer en este documento -mediante el avalúo-, permitirá orientar al comprador o posibles compradores, a través de un análisis objetivo, en la satisfacción que adquirir un inmueble implica ya que ello tiene un efecto multiplicador, una vez que las recomendaciones orales lo benefician. Es decir, el avalúo sintetiza y respalda las opiniones subjetivas que hacen atractiva una compra.

Ahondando al respecto, quisiera señalar que la compra siempre viene a ser la adquisición de un bien, producto o servicio, que incluye acciones como:

- La búsqueda física del producto – para este caso un bien inmueble-
- La valoración de la diferentes opciones o posibilidades
- Los procesos de negociación
- El pago y la adquisición

Por otro lado, en el mismo ámbito de la compra, confluyen diferentes tipos de conducta que a continuación enlisto:

- La compra de impulso
- La compra habitual
- La compra por curiosidad
- La compra colectiva
- La búsqueda de la solución de un problema (como la inmobiliaria)

Estas conductas, abarcan acciones que complican la toma de decisiones, deliberada y acertadamente. A continuación, comparto algunos aspectos que pueden dar solución a lo anterior:

- Recopilación de las necesidades
- Recopilación de la información
- Establecimiento de los objetivos para satisfacerlos
- Cálculo de posibilidades de cada uno de ellos
- Elección de un criterio normativo en la decisión de cada alternativa
- Compra elegida

TIPOLOGIA PARA LA ELECCION DE UNA ESTRATEGIA COHERENTE			
Conducta Relevante	Comprometido	ACTITUD	
		Positiva	Negativa
	Ausente / No Comprometido	Estrategias de Refuerzo	Estrategias de Racionalización
		Estrategias de Inducción	Estrategias de Confrontación

Planteamiento de una estrategia de venta.

Para complementar lo anterior me gustaría dar un ejemplo, la compra de una casa presupone para la mayoría de las personas, una actuación con vistas a la solución de un

problema. El concepto que implica la compra y venta requiere de *valores*, los cuales han de provenir de las cualidades del inmueble y su categorización dentro del mercado inmobiliario, por eso se requiere bajo tal situación del avalúo.

El avalúo entonces, perfila el intercambio inmobiliario -venta u oferta- dentro del mercado, que se considera debe estar reforzado por una visión objetiva y subjetiva tanto de los factores urbanos como arquitectónicos, que han de partir de los principios económicos imperantes dentro del mismo.

Por lo anterior, la necesidad o deseo a atender es uno: la adquisición de un bien inmueble. Identificar a qué tipo de persona va encaminada la propuesta de venta, requiere de integrar los elementos de impulso que den cierre a la misma. De donde si no es desde el avalúo, que se puede brindar la certeza de un valor justo, a los elementos adscritos al objeto inmobiliario motivo de comercialización.

El documento valuatorio expresará las condicionantes para el ofertante -vendedor- y el demandante –comprador-, a lo largo de su desarrollo, se recaban datos reales y fehacientes del elemento valuado en cuestión.

El perito valuador -se convertirá por ende y dado sus conocimientos-, en un profesional del manejo de la decisión de compra-venta, pues toma conciencia de la necesidad de ambas partes. Consiguiendo establecer un valor óptimo de los diferentes inmuebles, mediante el análisis de distintos factores como comportamiento en el uso, el lugar, la movilización, los tiempos, las arquitecturas e ingenierías, materiales, acabados y/o la vida útil con la que cuentan.

Igualmente, el perito valuador, debe mantener presente que la compra es una contrapartida de la venta y, viceversa. Ambas acciones son un proceso de comunicación, donde demandantes y ofertantes, pretenden obtener la utilidad máxima de sus recursos económico, sin sacrificar sus gustos o algunos otros aspectos.



Así, el proceso de compra-venta se transforma en algo más que el intercambio de un inmueble, por un recurso monetario o de otra índole, donde el avalúo debe dar la pauta al convencimiento de toda operación inmobiliaria.

En definitiva, el fundamento de la opinión sobre un problema de intercambio radica en la absoluta sinceridad, sin errores, de comunicar las ideas en términos sencillos e inteligibles que brotan de la valuación elaborada. Los procesos técnico-científicos que se emplean en su realización, conforman un documento que perfila las necesidades y deseos de las partes involucradas en la operación.

CAPITULO 5. CASO DE ESTUDIO: LA NOPALERA, TLÁHUAC, CIUDAD DE MÉXICO.

Una vez expuestos diversos argumentos de carácter teórico, cuyo fin es orientar el propósito hipotético de esta tesina, las líneas siguientes introducen al área de influencia de estudio. Considérese para ello, el ejercicio práctico de venta para un inmueble –terreno-, ubicado en la calle Av. Tláhuac no. 5943 Colonia La Nopalera, Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México.

El sujeto ofertante, afectado por la situación económica desencadenada de la crisis que represento la pandemia por SARS COV 2, requiere vender su terreno; para ello, recurre a un valuador que asigne un precio óptimo a su inmueble y conduzca el proceso de comercialización de éste hasta su venta.

El especialista en valuación inmobiliaria, basa su análisis en las enseñanzas impartidas en el Posgrado UNAM (2009), del cual obtendrá una serie de valores que permitan deducir un rango de negociación –punto de partida- para la toma de decisiones comerciales. Su quehacer lo sustenta en la valuación física, de rentas, residual y de mercado, logrando indicadores referenciales del posible rango de valor real del inmueble en cuestión.

Con las cifras obtenidas estará en opción de construir el cuadro siguiente:

CUADRO DE MÉTODOS VALUATORIOS PARA TOMA DE DECISIONES			
Alternativas	Valores	Potencial de Progreso	Localización y ubicación urbana
Método Físico	\$ 32,255,568	Bueno	Regular
Método de Rentas	\$ 32,177,881	Promedio	Bueno
Método de Mercado	\$32,274,107	Excelente	Excelente

En esta primera fase, la experiencia práctica permite inferir un primer valor económico,

mismo que se comunica al ofertante cuestionándole si estaría dispuesto a aceptarla como comienzo de la negociación pertinente.

Sin embargo y sin obviar por lo anterior, la obtención de un valor mínimo y máximo de negociación, se refuerza entonces con las fortalezas del inmueble -terreno-. Mediante los factores de comercialización que acompañan al documento valuatorio -avalúo-, y a través de una redacción sintética ejecutiva, se busca constituir una oferta atrayente para los posibles demandantes.

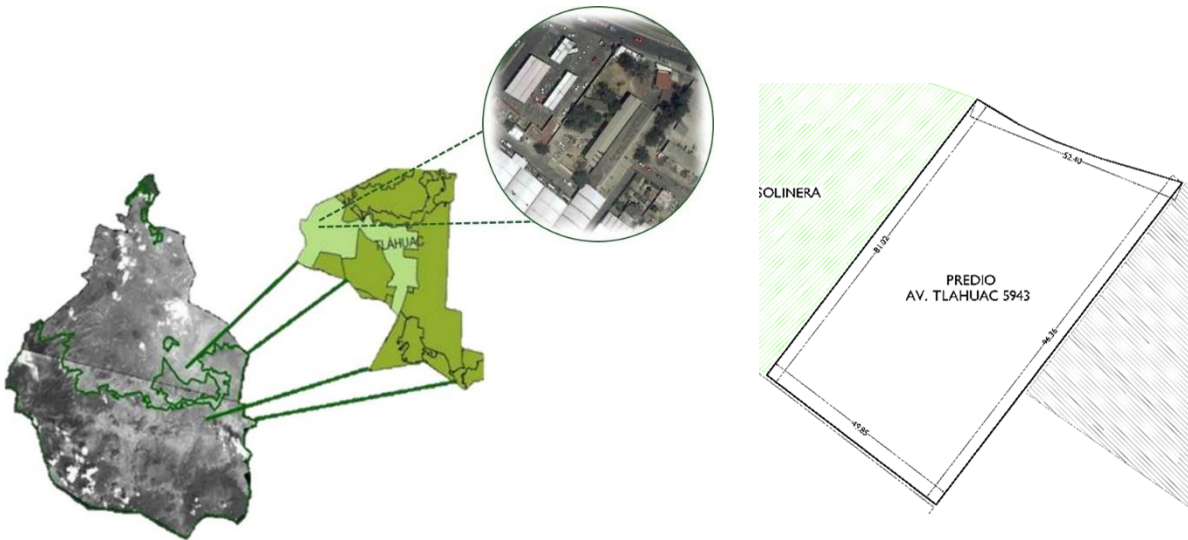
Bajo esta idea se considera el resultado obtenido en cada método de valuación -disertado en la especialidad-, en razón de que, si las cifras se toman a criterio único se elegiría como alternativa de decisión la mejor y mayor en precio, sin lugar a dudas.

Integrando otros factores en el estudio de este caso específico, -él que ocupa la presente tesina-, el valuador propone conceptos de singular importancia como el criterio de potencialidad de progreso del terreno e inmueble, así como criterios relativos al principio de cambio y evolución con respecto a su ubicación y localización urbana.

A continuación, se esbozan estos últimos con el fin de categorizar de mejor manera las características urbanas del inmueble en cuestión.

Del documento titulado “Sistema Nacional de Información Municipal, Alcaldía Tláhuac 20 febrero.2022”. Del cual se hace una compactación de sus aspectos más relevantes, en vías de acotar el avalúo practicado, manteniendo presente el propósito requerido por el ofertante: la venta del inmueble.

TLÁHUAC ÁREA DE INFLUENCIA DEL ESTUDIO



Ubicación del inmueble sujeto a venta.

Tláhuac es una de las 16 alcaldías que componen el actual estado de Ciudad de México - CDMX- y se localiza a 60 kilómetros del Zócalo capitalino, se ubica al sur oriente de los límites territoriales del mismo y colinda, al norte y noreste con la alcaldía de Iztapalapa, al poniente con la alcaldía de Xochimilco, al sur con la alcaldía Milpa Alta y al oriente con el municipio de Valle de Chalco de Solidaridad perteneciente al Estado de México.

TOPONIMIA



Es conveniente señalar que se han dado distintas versiones acerca del significado de la palabra Tláhuac; en el código mendocino se representa un apantli (acequia-zanja por donde circula agua) en medio del cual emerge una vírgula (vara pequeña) invertida llamada cuitlatl, (excrecencia). Para muchos historiadores Tláhuac quiere decir "*En el lugar de quien cuida el agua*".

RESEÑA HISTORICA

Tláhuac se funda en el año 1222 D.C., cerca del centro del antiguo lago de Xochimilco. El código Chimalpopoca menciona que

Cuauhtlotliutecutli, Ihitzin, Ticoatzin, Chalchiuhtzin, y Tlahuapan; fueron quienes fundaron sus pueblos donde existía la gran extensión acuática que formaba el lago de Chalco y Xochimilco. En esa época la región de Tláhuac sufría de inundaciones, sin embargo, logro prosperar gracias al sistema de chinampas.

Más tarde, en la conquista española vinieron tiempos de cambio, la evangelización de indígenas se llevó a cabo por la orden franciscana, quienes tiempo después, en 1554 cedieron el cargo a los frailes dominicos.

En el año 1786, Tláhuac pertenecía al corregimiento de Chalco, que a su vez se encontraba bajo la jurisdicción de la Ciudad de México.

En 1857 Tláhuac se ubicaba en la prefectura de Xochimilco, en 1895 Porfirio Díaz cedió el permiso a Iñigo Noriega para desecar definitivamente el Lago de Chalco, en esta misma época se hizo un camino de Chalco a Tlaltenco para construir la vía de ferrocarril que pasaría a mitad del pueblo de Tláhuac, pasando por Santa Catarina, la estación Zavaleta, San Rafael Atlautla y Ozumba.

En el período de la independencia Tláhuac formaba parte del Estado de México; sin embargo, en 1854 se incorporó a la prefectura de Xochimilco al igual que Mixquic. En 1857 estaban comprendidas las municipalidades de Tláhuac, Mixquic y San Francisco Tlaltenco, dentro de la prefectura de Xochimilco.

MEDIO FÍSICO

EXTENSIÓN

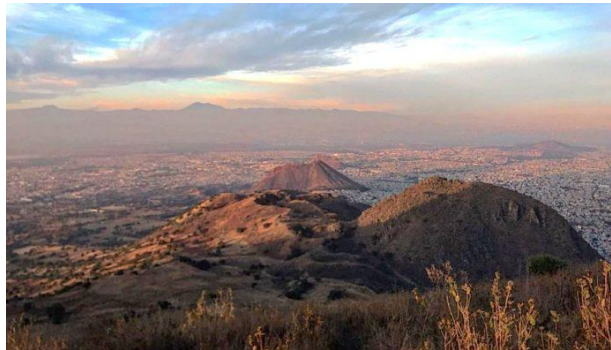
La alcaldía tiene una superficie de 85.91 hectáreas; que corresponden al 5.75% del total de la Ciudad de México, de las cuales el 39.1% es de superficie urbana, con 2,860 ha y el 60.9%

es de zona de conservación ecológica con 5,674 ha. Dentro de esta cifra, 4,030 ha se dedican a usos agropecuarios y el resto corresponde a la zona inundable de la Ciénega.



OROGRAFÍA

La demarcación de Tláhuac se sitúa cercana la Sierra de Santa Catarina, la cual está constituida por un grupo de cineritos, las rocas que predominan son basaltos y andesitas. Hacia el sur se encuentra el volcán Tehuitli con altura de 2,700 msnm.



HIDROGRAFÍA

Dentro de su territorio fluyen cuatro canales, el de Chalco, el Guadalupano, el Atecuyuc y el Amecameca, siendo los dos primeros importantes para la zona de chinampera prevaleciente en la alcaldía y constituyendo un atractivo de tipo turístico. Adicionalmente existen otros canales más pequeños que configuran el sistema de riego de la zona agrícola.

En la colindancia con San Miguel Xico, en el Estado de México se encuentra una zona de inundación permanente llamada Ciénega de Tláhuac que representa una importante reserva ecológica, además de contar con un Lago Artificial en el Bosque de Tláhuac.

CARACTERÍSTICAS Y USO DE SUELO La alcaldía de Tláhuac tiene una superficie total de 8,534.62 ha, está conformada en su mayor parte por suelo de conservación, representando el 66.49% del total de la superficie, en tanto que el suelo urbano ocupa el 33.50%.

Dentro del suelo de conservación el 61.32% es de uso agropecuario; el 4.55% es de pastizal y tan solo un 0.62% de bosque.

Para el urbano, el habitacional es el predominante con el 26.50% y con menor porcentaje el mixto: 4%; el de equipamiento: 2% y en áreas verdes: 1%.

La región se caracteriza por ser una zona de transición que va de lo rural a lo urbano. Colinda con una alcaldía completamente urbanizada como Iztapalapa y otra totalmente rural como Milpa Alta.

La tendencia de crecimiento poblacional con respecto a la Ciudad de México, ubica a la alcaldía como receptora del crecimiento de la ciudad, producto de la expulsión poblacional en las demarcaciones centrales; por la escasa oferta de suelo y por el relativo bajo costo del suelo en Tláhuac



**PRINCIPALES
LOCALIDADES**

San Pedro Tláhuac

San Pedro Tláhuac es la cabecera de la alcaldía fundada hacia el siglo XII, ahí es posible visitar el templo de San Pedro construido en el año de 1529. En este pueblo existe la zona chinampera, los Humedales, y el Lago de los Reyes Aztecas, en el cual se aprecia un Museo vivo.

Cabe destacar la importancia de estos sitios ya que son refugio de aves migratorias como las gallaretas, garzas, patos etc. así como 5 especies de anfibios, reptiles y mamíferos, esa zona lacustre posee un rico ecosistema de flora y fauna.



San Francisco Tlaltenco (a la orilla del agua)

San Francisco Tlaltenco es una de las localidades más grandes dentro del territorio de Tláhuac; el principal monumento histórico y artístico del lugar lo constituye la parroquia en honor a San Francisco de Asís fundada en el año de 1547 por la orden franciscana.

La Puerta o Arco de Tlaltenco data de la época de la colonia y a principios de la independencia, servía como aduana y registro de mercancías.

Santiago Zapotitlán (Entre arboles de zapotes)

Fundado alrededor de 1435, Santiago Zapotitlán es uno de los pueblos con mayor tradición de la demarcación pues es aquí donde se celebra una de las fiestas más importantes y tradicionales de Tláhuac “*La Fiesta de Luces y Música*” con la cual se rememora la ceremonia del Fuego Nuevo, ritual que los aztecas celebraban cada 52 años para, según su cosmogonía, cerrar e iniciar un nuevo ciclo de vida en todo el universo.

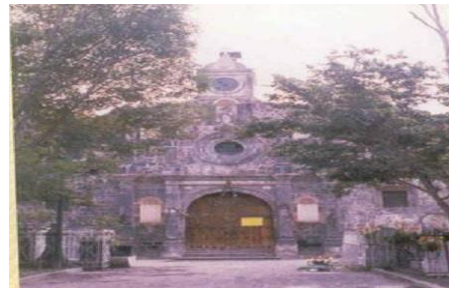
Su iglesia de la Inmaculada Concepción construida originalmente en 1541 es un recinto sencillo, pero de invaluable valor histórico



San Andrés Mixquic (en el mesquite)

En la actualidad el pueblo de San Andrés Mixquic, cuenta con una extensión territorial aproximada de 3 kilómetros cuadrados. La gran parte del suelo es de uso agropecuario dividido en alrededor de 658 hectáreas de ejido y 499 de pequeña propiedad, de las cuales 1058, son de chinampera. Mixquic se desarrolla al ritmo de los tiempos modernos, pero no sede en su afán de cultivar junto a sus hortalizas y chinampas las costumbres que heredó desde hace muchos siglos y que por tradición le pertenecen.

Uno de los atractivos arquitectónicos más importantes es el templo y ex convento de San Andrés edificado en 1537 bajo la supervisión de los frailes agustinos, se levantó sobre lo que fue un teocalli mixquica, pero la iglesia se derrumbó quedando sólo la torre del campanario. Para 1600 fue reconstruida.



En Mixquic se encuentra un sitio arqueológico en el patio de la casa cural de la parroquia de San Andrés, localizada en el centro del poblado. Destacando piezas tales como la figura de Mixquixtli, Diosa de la Vida y de la Muerte, la escultura mide aproximadamente metro y medio de altura y está conformada por dos partes, una es la cabeza con dos caras, la otra parte es el cuerpo representado por un torso descarnado, la escultura de un chacmol, el mensajero de

los dioses, que permite suponer que los pobladores de Mixquic son de origen tolteca-chichimeca, dos aros de juego de pelota que son evidencia para asegurar que Mixquic era un centro ceremonial importante para los mexicas, y un zompantle “altar de calaveras” labradas en piedra volcánica.

San Andrés Mixquic ha logrado conservar sus ancestrales tradiciones a la muerte, donde cada año las familias se reencuentran con sus seres queridos a través de una celebración los días 31 de octubre, 1 y 2 de noviembre.

CONCLUSIONES

A manera de conclusión y, como fase final de este trabajo de exploración en el ámbito de la Valuación Inmobiliaria; se pretende establecer la liga existente en un proceso de negociación de compra venta de un inmueble, entre los principios económicos, de ubicación, localización, cambio y evolución como base de la potencialización de un predio para su posible valorización comercial.

A fin de resolver en la práctica, la hipótesis que genera esta forma de concebir al avalúo, como un valioso documento del acto de comercialización y negociación de un inmueble.

Este criterio, hace eco sobre la importancia que, en la determinación del valor, tienen aspectos como:

- Ubicación y situación del predio
- Vocación del predio



- Versatilidad
- Uso del suelo
- Frente
- Fondo
- Irregularidades
- Visión del pasado, presente y futuro del entorno
- Valor físico
- Valor de rentas
- Valor de mercado
- Valor residual
- Así como supuestos del valor inmobiliario como fuente de negocio formulando una opinión valuatoria sustentada en la valuación como fundamento en la negociación del inmueble.

Con ello, se utilizan los conocimientos aprendidos en la especialidad, puesto que se propone, en principio, efectuar la determinación de los valores físico o directo, así como la capitalización de rentas, enfoque de mercado, enfoque residual de la obtención de estos valores, permitirá entre otras cosas, contar con información muy relevante para la toma de decisiones en la compra venta de inmuebles ya que:

En la primera forma de valor se establece que el valor de un bien, es comparable al costo de reposición o reproducción de uno igualmente deseable, y con utilidad o funcionalidad semejante a aquel que se valúa. (1)

En el segundo enfoque rentas o capitalización, se estiman valores, en relación al valor presente de los beneficios futuros derivados del bien, y es generalmente medido por medio de la capitalización de un nivel específico de ingresos. (2)



Finalmente, se aplicó en el ejemplo hipotético, el enfoque de mercado: en este se supone que un comprador debidamente informado, no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar.

El enfoque de mercado se utiliza, proponiendo un género de negocio más factible para valuar los posibles usos, más potenciales y con mayor factibilidad, para el tipo de inmueble que se trate. (3)

Con estos valores determinados puede proponerse al cliente un rango monetario, para una mejor y más rápida compra venta del inmueble.



AVALUO

AVALUO INMOBILIARIO



UBICACION DEL INMUEBLE

Calle :	Av. Tláhuac
Colonia :	La Nopalera
Alcaldía ó Municipio :	Tláhuac
Ciudad ó Población :	Ciudad de México
VALOR COMERCIAL :	\$32,200,000.00
Fecha del avalúo	26 de febrero del 2021

I.- ASPECTOS GENERALES

ANTECEDENTES :
 Fecha del avalúo : 26 de febrero del 2021
 Solicitante del avalúo : Jazmin Reyes Valencia
 Domicilio del solicitante : No proporcionado
 Objeto del avalúo : Estimar el Valor Comercial
 Propósito del avalúo : Estimar el Valor Comercial

INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE :

Inmueble que se valúa :	Terreno
Ubicación del inmueble :	
Calle :	Av. Tláhuac
Colonia :	La Nopalera
Alcaldía ó Municipio :	Tláhuac.
Ciudad ó Población :	Ciudad de México

Propietario del inmueble : No proporcionado
 Régimen de propiedad : Privado
 No. de cuenta predial : 057-056-47-000-8
 No. de cuenta de agua : 32-29-312-496-01-000-8

DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS :

Observaciones : Ninguna.

ENTORNO :
 Clasificación de la zona : H : Habitacional de segundo y tercer orden.
 Referencia de proximidad urbana SHF : Dentro del entorno urbano de la Ciudad de México.
 Tipo de construcción dominante en la zona. Casas habitación de 1 a 3 niveles de regular calidad, edificios habitacionales de 3 a 5 niveles de regular calidad, así como locales comerciales de diversos giros.
 Índice de saturación en la zona : 90.00%
 Nivel socioeconómico : Medio y medio alto
 Densidad de Población : Normal

Vías de acceso	Dist. aprox	Orientación con respecto al sujeto valuado y descripción.
Avenida San Rafael	1,100 Mts.	Al Norte, con moderado flujo vehicular
Avenida Turba	1,400 Mts.	Al Sur, con moderado flujo vehicular
Avenida Guillermo Prieto	1,100 Mts.	Al Oriente, con moderado flujo vehicular
Avenida La Turba	1,500 Mts.	Al Poniente, con moderado flujo vehicular.

Infraestructura disponible en la zona : Parámetros de vialidades, banquetas con un ancho de 2.00 m de concreto hidráulico, vialidades con un arroyo de 8.00m a 24.00 m de ancho con pendiente hacia las coladeras, pavimentos de asfalto, abastecimiento de agua potable, red de distribución con suministros mediante tomas domiciliarias, drenaje, electrificación, suministro a través de redes aéreas, alumbrado público, sistema de cableado aéreo, pastoreo de
 Otros Servicios : Recolección de desechos sólidos, unas rutas de microbuses, peseras, camiones y taxis como medios de transporte público.
 Equipamiento urbano : En radio aproximado de 2 kilómetros, se localizan locales comerciales de diversos giros, sucursales bancarias, escuelas,
 Contaminación ambiental : Media, presenta concentración de smog y ruido ocasionado principalmente por tránsito vehicular de avenidas circundantes

II.- CARACTERISTICAS PARTICULARES

TERRENO :

Tramo de calles transversales, limitrofes y orientación :

Lote de terreno intermedio de forma irregular ubicado al sur de Av. Tláhuac, entre calle Gallo de oro y Ana Bolena.

Configuración y topografía :

Lote de terreno intermedio, de forma irregular, sensiblemente plano.

Características panorámicas y/o urbanas :

Casas habitación de 1 a 3 niveles de regular calidad, edificios habitacionales de 3 a 5 niveles de regular calidad, así como locales comerciales de diversos tipos.

Uso del Suelo : HM 5/30

Habitacional mixto de hasta 5 niveles con 30% de área libre.

Coefficiente de utilización del Suelo (CUS) :

CUS. Coeficiente de utilización del terreno: 0.60 del terreno x 5 niveles permitidos = 3.0 veces la superficie del terreno como superficie máxima de construcción.

Densidad Habitacional :

COS. Coeficiente de ocupación del terreno: 0.60 veces la superficie del terreno, como superficie máxima de desplante de construcción.

Servidumbres y/o restricciones :

Ninguna aparentemente

Medidas y colindancias según :

Según escrituras

Al Norte: En 52.40 m
Al Sur: En 49.85 m
Al Oriente: En 96.35 m
Al Poniente: En 81.02 m

Con Calzada México-Tulyehualco
Con terreno baldío
Con propiedad que es o fue de los señores Pedro Cruz u Juan Martínez Méndez.
Con propiedad que es o fue del Dr. Luis Rosso

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES :

Uso actual :		Lote de terreno sensiblemente plano, de forma regular, intermedio en la manzana donde se ubica.
Descripción a detalle del terreno :		Lote de terreno sensiblemente plano
Calidad del proyecto :		Bueno
Clase general del inmueble :		Medio bajo.
Tipos de construcción apreciados :	Area (m²) :	Calidad y clasificación de la construcción :
Terreno	4,372.95	H-02-03 Habitacional de 2 a 5 niveles de interes medio.
Número de niveles :		1
Vida útil total (años)	Edad	Vida útil remanente
70	40	30
Indiviso (según) :	100.00%	
Estado de conservación :		Bueno
Avance actual de obra (%) :	100%	
Avance actual de área común (%) :	100%	
Unidades rentables generales:		Uno, el terreno
Unidades rentables ó susceptibles de rentar :		Uno, el terreno
Aspecto estructural del inmueble :		Buena, no se observaron fallas estructurales durante la inspección
SUPERFICIES:		
Area total del terreno (en m² según):	4,372.95 m ²	Según indiviso de escrituras
Area total construida (en m² según	2,045.32 m ²	Según inspección física
Area total vendible (en m² según):	2,045.32 m ²	Según inspección física

III.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

A) Obra negra :

Cimentación :	Se supone de zapatas corridas y aisladas de concreto armado, sobre plantilla firme de concreto, en cepas con la profundidad requerida y fondo compactado al 95%.
Estructura :	Perfiles de acero
Muros :	Muros de block de barro rojo recocido comun de 14cm. Asentado con mezcla mortero arena 1:5.
Entrepisos :	No tiene
Techos :	De losa maciza de concreto armado de 10 cms de espesor con claros cortos, medianos y largos de 4.00 a 5.00 m. Y lamina.
Azoteas :	Pendientes hacia E.A.P. a base de piedra tezontle con un mínimo de 2% entortado de mezcla de cemento-arena de 5 cms
Bardas :	Las propias del terreno

B) Revestimientos y acabados interiores :

Aplanados :	De yeso en regular estado de conservación.
Plafones :	De yeso en regular estado de conservación.
Lambrines :	No tiene
Pisos :	No tiene
Zoclos :	No tiene
Escaleras :	No tiene.
Pintura :	Vinilica de baja calidad, en varias manos, tono blanco, sobre muros y plafond.
Recubrimientos especiales :	No tiene.

C) Carpintería :	
Puertas :	No tiene
Guardarropas :	No tiene
Lambrines o plafones :	No tiene
D) Instalaciones hidráulicas y sanitarias :	Suponemos tubería de cobre y PVC para alimentación y desagüe respectivamente en diámetros de 1/2" hasta 2" (H) y 2" hasta 4" (S), tanto horizontales como verticales (BAN). Red de salida con albañal a base de tubo de concreto.
Muebles de baño :	Porcelanizados, de baja calidad, W.C., lavabo de cerámica sobre pedestal, con manerales y regadera cromados.
Muebles de cocina :	No tiene
E) Instalación eléctrica :	Ocultas con tubería tipo Conduit, con salidas de centro para lámparas tipo incandescente, accesorios de buena calidad, con apagadores y contactos económicos.
F) Herrería :	Perfiles de herrería
G) Vidriería :	Cristal claro de 3 mm. de espesor asentados con sellador, transparentes en general
H) Cerrajería :	En puertas en general de mediana calidad.
I) Fachadas :	A base de paños lisos de mortero con pintura vinílica en varias manos en regular estado de conservación.
J) Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias :	

Concepto	Medida:	Descripción:
----------	---------	--------------

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

Enfoque de costos ó método físico directo .- Es el proceso técnico necesario para estimar costo de reproducción ó reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible debida a la edad, estado de conservación y grado de obsolescencia observados tanto en sus elementos componentes como en su conjunto.

Enfoque de ingresos ó método de capitalización de rentas .- Es el proceso técnico mediante el cual se estiman los probables beneficios futuros en términos monetarios del valor presente de la propiedad que un bien inmueble podría generar y es calculado a través de la capitalización de un ingreso ó renta.

Enfoque comparativo de mercado .- Es el procedimiento mediante el cual se toman muestras del mercado abierto inmobiliario actual, bienes que se encuentren en venta y/ó renta que sean iguales ó similares al inmueble sujeto que se analiza en el avalúo, para que en función de cada inmueble investigado, se efectúen comparaciones y ponderaciones en base a sus principales características.

Valor comercial .- Es el valor más probable que puede tener el bien inmueble en un mercado abierto y competitivo, bajo todas las condiciones para una venta justa, con el comprador y el vendedor debidamente informados, ambos libres de cualquier tipo de presiones que forzen la compra ó la venta.

Fundamento legal .-

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante y/ó propietario del bien a valuar, la cual se asume como correcta.

No es objeto del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales ó de cualquier otro tipo que pudieran afectar el valor del bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/ó propietario del mismo, por lo que no asume responsabilidad alguna debida a información omitida en la solicitud y documentación proporcionada.

En la inspección ocular del bien inmueble, motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los defectos ocultos que pudieran existir, por lo que solo se consideran los expresados como resultado de la observación correspondiente y por informe expreso del solicitante y/ó propietario.

Debido a que el objeto del presente avalúo no es constatar ó verificar deslindes de propiedad, de ocupación irregular ó cualquier otra restricción de índole legal, el Valor Comercial estimado con el que se concluye el presente avalúo, solo considera las expresadas en el mismo, ya sea porque se observaron durante la inspección ocular del bien ó porque fueron incluidas en la documentación proporcionada para la realización del avalúo.

Quienes intervenimos en el presente avalúo, declaramos bajo protesta de decir verdad, que no guardamos ningún tipo de relación de parentesco ó negocio con el cliente y/ó propietario del bien que se valúa.

OBSERVACIONES:

V.- APLICACION DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Terrenos que hayan sido vendidos o que se encuentren ofertándose para su venta

La homologación del terreno esta en base al:		Lote tipo o predominante	Lote tipo o predominante:		200.00 m ²		
No.	Calle, No., Colonia, Poblado.	Características	Area m ² Terr.	Area m ² Const.	\$ Inmb.	\$ Unit. m ²	Informante
1	Tláhuac #5, San Francisco Tlaltemco, Tláhuac	Lote de terreno regular.	2,117		13,500,000	6,377	Mi Hogar Hogar
2	Mar Frio #221 Selene, Tláhuac	Lote de terreno regular.	358		2,100,000	5,866	MARIA CONTRERAS
3	Diente de León S/N San Andrés, Tláhuac	Lote de terreno regular.	290		1,350,000	4,655	HÉCTOR ENRIQUE
4	Parcela, Franja 1 Polígono 1 #48 San Fco. Tlaltemco,	Lote de terreno regular.	3,600		23,760,000	6,600	CENTURY 21 EDEN
5	Cerrada de Ostoc S/N, Tláhuac	Lote de terreno regular.	698		3,250,000	4,656	CORSA INM

Determinación del valor/m² de terreno por el método residual Estático F=VI(1-b)-Pn

Tipo de Inmueble	b	VI(1-b)	Pagos \$/m ²	Dem.	Pagos Netos	Pagos Totales	VI(1-b)-Pn	Valor Unit. \$/m ²
		13,500,000					13,500,000	6,377
		2,100,000					2,100,000	5,866
		1,350,000					1,350,000	4,655
		23,760,000					23,760,000	6,600
		3,250,000					3,250,000	4,656
PROMEDIO								5,600

Clasif. Construcciones	
Tipo	\$/m ²
Pasante	
Exterior	
Medio	
Reservado	

No.	Area m ²	\$/m ²	Factores de Homologación para el terreno (VENTA)								\$/m ²
			Zona	Ubica	Frete	Forma	Superf	Petro	Fcom	FRe	
1	2,117	6,377	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	6,186
2	358	5,866	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	5,690
3	290	4,655	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	4,516
4	3,600	6,600	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	6,402
5	698	4,656	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	4,516

Superficie de terreno del lote tipo: M² Valor homologado:

Construcciones que hayan sido vendidas o que se encuentren ofertándose para su venta

No.	Calle, No., Colonia, Delegación, Municipio, Poblado	Edad	Area m ² Terr.	Area m ² Const.	Telefono	Informante
1	La Nopalera		9,000	9000	5580321951	Antonio Valentino
2	Zacatenco, Tláhuac		2,591	2591	5510819961	DANIEL OCHOA
3	Tláhuac		1,334	1334	5554124915	DANIEL OCHOA
4	Santa ana, Poniente, Tláhuac		1,500	1500	5580321951	Antonio Valentino
5						
6						

No.	Oferta \$	Area m ²	\$/m ²	Factores de Homologación para la construcción (VENTA)								\$/m ²
				Uso	Zona	Calid	Superf	Edad	Fnegoc	Festa	FRe	
1	97,000,000	9,000	10,778	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	0.96	10,347
2	30,000,000	2,591	11,579	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	0.96	11,115
3	11,980,000	1,334	8,981	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	0.96	8,621
4	12,000,000	1,500	8,000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	0.96	7,680

Edad: Años

Area construida del inmueble analizado (sujeto) M² Valor homologado:

Valor estimado de Mercado \$/M ²	Factor de Avance de Obra	Valor resultante de Mercado \$/M ²	Area construida M ²	Valor de Mercado \$
9,440	1.00	9,440	2,110.00	19,918,400
Valor homologado de terreno Mercado \$/M ²		Area excedente de terreno M ²	Valor de Mercado \$	
5,460		2,262.95		12,355,707

RESULTADO POR ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

V.- APLICACION DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Construcciones que hayan sido rentadas o que se encuentren ofertándose en renta

No.	Calle, No., Colonia, Delegación, Municipio, Poblado	Edad	Area m ² Terr.	Area m ² Const.	Teléfono	Informante
1	Santa Ana Poniente, Tláhuac		2500		5510819961	INDEBAO FELIX RICARDO
2	Delegación Política Tláhuac, Tláhuac		1235		5514738144	ESTATF. Rentas.Com
3	La Nopalera, Tláhuac		580		5539332200	ROSSANA MARUNEZ
4	CALLEJON FELIPE ANGELES, Santiago Centro, Tláhuac		3000		5587915183	INVESTIGADORA TOFFE MONTES

No.	Oferta \$	Area Const m ²	\$/m ²	Factores de Homologación para la construcción (renta)							\$/m ²	
				Fzona	Fcalid.	Fedad	Fcus	Festac.	Fnegoc.	Fotro		FRe
1	100,000	2,500	40	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	40
2	85,000	1,235	69	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	69
3	24,000	580	41	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	41
4	140,000	3,000	47	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	47

Valor homologado: 49

OBSERVACIONES DE INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Terrenos que hayan sido vendidos o que se encuentren ofertándose para su venta

No.	Características de los terrenos investigados
1	Lote de terreno, plano de forma regular, sensiblemente plano.
2	Lote de terreno, plano de forma regular, sensiblemente plano.
3	Lote de terreno, plano de forma regular, sensiblemente plano.
4	Lote de terreno, plano de forma regular, sensiblemente plano.
5	Lote de terreno, plano de forma regular, sensiblemente plano.

Construcciones que hayan sido vendidos o que se encuentren ofertándose para su venta

No.	Características de los inmuebles investigados
1	Departamento con 2 recámaras, 1 baño y cajón de estacionamiento.
2	Departamento con 2 recámaras, 1 baño y sin cajón de estacionamiento.
3	Departamento con 2 recámaras, 1 baño y cajón de estacionamiento.
4	Departamento con 2 recámaras, 1 baño y cajón de estacionamiento.
5	Departamento con 2 recámaras, 1 baño y cajón de estacionamiento.
6	Departamento con 2 recámaras, 1 baño y cajón de estacionamiento.

Construcciones que hayan sido rentadas o que se encuentren ofertándose para su renta

No.	Características de los inmuebles investigados
1	Departamento con 2 recámaras, 1 baño y cajón de estacionamiento.
2	Departamento con 2 recámaras, 1 baño y cajón de estacionamiento.
3	Departamento con 2 recámaras, 1 baño y cajón de estacionamiento.
4	Departamento con 3 recámaras, 1 baño y cajón de estacionamiento.

VI.- APLICACION DEL ENFOQUE DE COSTOS

Lote tipo predominante 200 M²
 Investigación de Mercado Valor de calle ó de zona : \$ 5,460.00 M²
 Factores de eficiencia del terreno : Fzo Fub FFr FFo Fsup. Fra.
 1.05 1.00 1.10 1.00 1.00 1.16

ESTIMACION DEL VALOR DE TERRENO

Fracción	Area M ²	Valor Unitario \$/M ²	Factor Resultante Fra.	Motivo del Coeficiente	Valor Unitario Resultante \$/M ²	Valor Parcial \$
1	4,372.95	5,460	1.16	Calle Moda	6,333.60	27696516.12
SUMA	4,372.95		Indiviso	100.00%	SUBTOTAL (A) :	\$27,696,516.12

B).- CONSTRUCCIONES

ESTIMACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Descripción	Area M ²	FACTORES DE DEPRECIACION APLICADOS				V. N. R. \$/M ²	Valor Parcial \$	
		V. R. N. \$/M ²	Conser-vacion	Edad	Factor obtenido			
Construcción	2,044.00	3,500	0.60	0.60	0.60	2,100.00	4,292,400.00	
Bardas perimetrales	66.50	2,500	0.60	0.60	0.60	1,500.00	99,750.00	
SUMA	2,110.50							
VALOR NETO DE REPOSICION PROMEDIO :		2,080.00					SUBTOTAL (B) :	\$4,392,150.00

C).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

ESTIMACION DEL VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

10 % del valor de las construccion

SUBTOTAL (C) : \$166,901.70

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS (A)+(B)+(C) :	\$	32,255,568
--	-----------	-------------------

VII.- DETERMINACION DEL VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS

TIPO	USO o destino el Área (tipo)	Área (m ²)	V.U. (\$/M ²)	Renta Bruta Mensual
1	Terreno	4,372.95	\$ 49.00	\$214,274.55
TOTAL		4,372.95	\$ 49.00	\$214,274.55

REGIMEN 1	Renta Bruta mensual (R.B.M.)			\$	214,274.55
DEDUC. O. 1	Renta Bruta Anual Potencial (R.B.A.)			\$	2,571,294.60
	VACIOS 6.00%	Sobre la renta anual potencial		\$	154,277.68
	Renta Bruta Anual Potencial Efectiva (R.i Potencial menos vacíos)			\$	2,417,016.92
ANALISIS DE DEDUCCIONES					
1. ADMINISTRACION		Sobre la renta bruta anual efectiva		\$	-
2. CONSERVACION, CADAF	1 AÑOS	1.00% Sobre el valor construcción	4,559,051.70	\$	45,590.52
3. FREDIAL		2.40% Sobre la renta bruta anual efectiva		\$	61,711.07
4. SEGURO		Sobre el valor construcción		\$	-
5. DEPRECIACION FISCAL		1.00% Sobre el valor construcción		\$	45,590.52
6. SUMA DEDUCCIONES FISCALES		4.40% (Suma de 1 A 5)		\$	152,892.10
7. DEDUCCION OPCIONAL	USO HABITACIONAL	50%		\$	1,208,508.46
8. DEDUCCION MAYOR		Tomar la mayor de 6 o 7		\$	1,208,508.46
9. UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		Renta bruta anual menos deducción mayor		\$	1,208,508.46
10 IMPUESTO SOBRE LA RENTA,	FISICAS	5% Sobre utilidad antes de impuestos		\$	60,425.42
11 P.T.U.		Sobre utilidad antes de impuestos		\$	-
12 SUMA DE DEDUCCIONES	26,888.72	(Sumar 1, 2, 3, 4, 10 y 11)	6.52%	\$	167,727.01
13 INGRESO NETO ANUAL		Renta bruta anual menos suma de deducciones	12.62%	\$	2,249,289.91

TASA DE CAPITALIZACION				FUENTE	FECHA
La tasa de capitalización resulta de sumar:					
Tasa Real (TIE 28 días)		7.60%		Banco de México	
Inflación estimada anual		5.20%		inpc del mes de:	
Tasa recuperación Vida Util Remanente	VUR = 30	3.33%		Estimado en obra	
Av. Tláhuac y Calle	TASA DE CAPITALIZACION	5.73%		Anual	
			Ingreso mensual de :	\$	187,440.83
			V.U.R remanente en meses		360
			Tasa de capitalización del		5.73%
VALOR DE CAPITALIZACION				\$	32,177,880.67

OBSERVACIONES:

X.- RESUMEN DE VALORES

RESULTADO DE VALORES ESTIMADOS :

COMPARATIVO DE MERCADO :	\$	32,274,107
VALOR FÍSICO O DE COSTOS :	\$	32,255,568
INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS) :	\$	32,177,881

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

DE ACUERDO A LAS CARACTERÍSTICAS ANTES DESCRITAS, A LA INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS DE LA ZONA EN RELACION A LA OFERTA Y DEMANDA EN OFERTAS Y VENTAS, ASÍ COMO A LOS PARÁMETROS ACTUALES DE COSTOS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURA, AL TIPO DE TERRENO CON RELACION A LA ZONA DE SU UBICACIÓN, CONSIDERAMOS COMO VALOR COMERCIAL EL VALOR COMPARATIVO DE MERCADO.

XII.- CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL \$ 32,200,000

(TREINTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DÍA : 26 de febrero del 2021



VALUADOR
Arq. Edgar Cruz Picazo
Ced. Profesional: 5478958

REPORTE FOTOGRAFICO



Fachada



Entorno



Interior



Interior



Interior



Interior

REPORTE FOTOGRAFICO



Interior



Interior



Nave principal



Laboratorio y archivo








Taller



Taller

ANEXO INVESTIGACION DE MERCADO TERRENOS

TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Terreno	25/07/2022	1	Terreno	25/07/2022	2	Terreno	25/07/2022	3
UBICACIÓN			UBICACIÓN			UBICACIÓN		
Tiáhuac #5, San Francisco Tlaltenco, Tiáhuac			Mar Frio #221 Selene, Tiáhuac			Diente de León S/N San Andrés, Tiáhuac		
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
Plana	Habitacional		Plana	Habitacional		Plana	Habitacional	
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
2,117.00 m ²	N/P		358.00 m ²	N/P		290.00 m ²	N/P	
PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²	
\$13,500,000.00	\$6,376.95		\$2,100,000.00	\$5,865.92		\$1,350,000.00	\$4,655.17	
FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA		
								
FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO		
Mi Hogar Hogar			MARIA CONTRERAS			HÉCTOR ENRIQUE		
OBSERVACIONES			OBSERVACIONES			OBSERVACIONES		
Lote de terreno, plano de forma regular, sensiblemente plano.			Lote de terreno, plano de forma regular, sensiblemente plano.			Lote de terreno, plano de forma regular, sensiblemente plano.		
TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Terreno	25/07/2022	4	Terreno	25/07/2022	5			
UBICACIÓN			UBICACIÓN			UBICACIÓN		
Parcela, Franja 1 Polígono 1 #48 San Fco. Tlaltenco, Tiáhuac			Cerrada de Ostoc S/N, Tiáhuac					
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
Plana	Habitacional		Plana	Habitacional				
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
3,600.00 m ²	N/P		698.00 m ²	N/P				
PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²	
\$23,760,000.00	\$6,600.00		\$3,250,000.00	\$4,656.16				
FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA		
								
FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELEFONO		
CENTURY 21 EDEN			CORSA INM					
OBSERVACIONES			OBSERVACIONES			OBSERVACIONES		
Lote de terreno, plano de forma regular, sensiblemente plano.			Lote de terreno, plano de forma regular, sensiblemente plano.					

ANEXO INVESTIGACION DE MERCADO INMUEBLES EN VENTA								
TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Bodega	25/07/2022	1	Bodega	25/07/2022	2	Bodega	25/07/2022	3
UBICACION			UBICACION			UBICACION		
La Nopalera Tlahuac			Zapotitlan, Tlahuac			Tlahuac		
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
Plana	Habitacional		Plana	Habitacional		Plana	Habitacional	
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
9,000.00 m ²			2,591.00 m ²			1,334.00 m ²		
PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²	
\$97,000,000.00	\$10,777.78		\$30,000,000.00	\$11,578.54		\$11,980,000.00	\$8,980.51	
FOTOGRAFIA			FOTOGRAFIA			FOTOGRAFIA		
								
FUENTE Y TELEFONO			FUENTE Y TELEFONO			FUENTE Y TELEFONO		
Mi Hogar Hogar			MARIA CONTRERAS			HÉCTOR ENRIQUE		
OBSERVACIONES			OBSERVACIONES			OBSERVACIONES		
Bodega			Bodega			Bodega		
TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Bodega	25/07/2022	4						
UBICACION			UBICACION			UBICACION		
Santa Ana Poniente, Tlahuac								
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
Plana	Habitacional							
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
1,500.00 m ²								
PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²	
\$12,000,000.00	\$8,000.00							
FOTOGRAFIA			FOTOGRAFIA			FOTOGRAFIA		
								
FUENTE Y TELEFONO			FUENTE Y TELEFONO			FUENTE Y TELEFONO		
CENTURY 21 EDEN			CORSA INM					
OBSERVACIONES			OBSERVACIONES			OBSERVACIONES		
Bodega								

ANEXO INVESTIGACION DE MERCADO INMUEBLES EN RENTA								
TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Terreno	25/07/2022	1	Terreno	25/07/2022	2	Terreno	25/07/2022	3
UBICACION			UBICACION			UBICACION		
Santa Ana Poniente, Tláhuac			Delegación Política Tláhuac, Tláhuac			La Nopalera, Tláhuac		
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
Plana	Habitacional		Plana	Habitacional		Plana	Habitacional	
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
2,500.00 m ²			1,235.00 m ²			580.00 m ²		
PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²	
\$100,000.00	\$40.00		\$85,000.00	\$68.83		\$24,000.00	\$41.38	
FOTOGRAFIA			FOTOGRAFIA			FOTOGRAFIA		
								
FUENTE Y TELEFONO			FUENTE Y TELEFONO			FUENTE Y TELEFONO		
INDBAUTEN REAL ESTATE 5510819961			Rentas.Com 5514738144			Rossana Martínez Acuña 5539332200		
OBSERVACIONES			OBSERVACIONES			OBSERVACIONES		
Terreno plano			Terreno plano			Terreno plano		
TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Terreno	25/07/2022	4						
UBICACION			UBICACION			UBICACION		
CALLEJON FELIPE ANGELES, Santiago Centro, Tláhuac								
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
Plana	Habitacional							
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
3,000.00 m ²								
PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²	
\$140,000.00	\$46.67							
FOTOGRAFIA			FOTOGRAFIA			FOTOGRAFIA		
								
FUENTE Y TELEFONO			FUENTE Y TELEFONO			FUENTE Y TELEFONO		
NMOBILIARIA TORRE MONTES URALES 5567915188								
OBSERVACIONES			OBSERVACIONES			OBSERVACIONES		
Terreno plano								

SINTESIS EJECUTIVA VALUATORIA

SINTESIS EJECUTIVA
Terreno AV. TLÁHUAC no. 5943

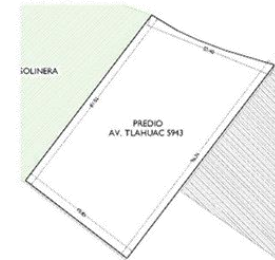
ARQ. EDGAR CRUZ PICAZO



Ubicación del inmueble

ENTORNO

<p>ESCUELA</p> <p>Cuenta con equipamiento escolar: - 4 primarias - 4 secundarias - 2 universidades</p>	<p>HOSPITAL</p> <p>Dentro del equipamiento medico existen: - 2 hospitales</p>	<p>BANCO</p> <p>En cuanto a bancos encontramos: - 3 BBVA - 3 Banco Azteca - 3 Banorte - 1 HSBC - 1 Banamex - 1 Santander</p>	<p>CENTRO COMERCIAL</p> <p>Centros comerciales cercanos: - Plaza Las Antenas - Plaza Tulyehualco - Plazo Arco</p>	<p>VENTA DE AUTOS</p> <p>Las agencias de autos pertenecen a: - Mazda - Nissan - Chevrolet - Volkswagen</p>	<p>CONJUNTOS HABITACIONALES</p> <p>Desarrollos de vivienda recientes: - 6 Conjuntos de departamentos - 1 Residencial de casas</p>
---	--	---	--	---	--



Dimensiones del inmueble

- Por su ubicación excepcional es un terreno con un potencial excelente, pues cuenta con vialidades en buen estado de conservación, una infraestructura municipal en óptimas condiciones con todos los servicios, electricidad, agua, telefonía, señal de TV, servicios de gas, basura.
- Tláhuac es una alcaldía con un significativo pasado histórico que se funda en sus bellezas naturales y en ricas tradiciones de fiestas folclóricas donde se puede disfrutar de comida, dulces y otros antojitos mexicanos..
- En el plan inmobiliario se tiene un entorno con gran oferta cultural. Por ello, el terreno ofertado se convierte en un potencial inmobiliario, dado que se puede adaptar a diversas formas de negocio..

CUADRO DE MÉTODOS VALUATORIOS PARA TOMA DE DECISIONES

Alternativas	Valores	Potencial de Progreso	Localización y ubicación urbana
Método Físico	\$32,255,568	Bueno	Regular
Método de Rentas	\$32,177,881	Promedio	Bueno
Método Residual	\$12,355,707	Promedio	Bueno
Método de Mercado	\$19,918,400	Excelente	Excelente



BIBLIOGRAFIA

- [1] Notas de clase de la materia “Principios de Economía” de la Especialidad de Valuación Inmobiliaria del Posgrado de Arquitectura. UNAM. México 20.
- [2] “El Modelo de Valuación Inmobiliaria en México.” José Manuel Salas. RIDE Revista Iberoamericana Para La Investigación Y El Desarrollo Educativo, 5(10), 31 - 54. México. 2016.
- [3] “Tratado de Teoría Económica” Francisco Zamora. Fondo de Cultura Económica. México. 1984.
- [4] “Geografía Económica” Butler Joseph H. Limusa. México. 1994.
- [5] “Introducción a la Historia Económica”, Cole G.D.H. Fondo de Cultura Económica. México – Buenos Aires. 1957.
- [6] “Valor” Enciclopedia Herder. Mexico 2023. Link <https://encyclopaedia.herdereditorial.com/wiki/Valor>
- [7] “Historia de la Economía” 2ª Edición. Conrard, J. Boshcasa Editorial Barcelona 1950.
- [8] “Sociología General”, Ed. McGrawHill. México. 1980.
- [9] “Los Orígenes de la Civilización” (Man Makes Himseles). Childe Vere Gordon. Fondo de Cultura Económica, 3ª Edición. 1986.
- [10] “Lectura en Voz Alta” Juan José Arreola. Ed. Porrúa S.A México. 1977.