

125
reg.

TESIS PROFESIONAL

TEMA:

**VALUACION DE UN CENTRO COMERCIAL EN OPERACION
TENIENDO COMO EJEMPLO
LA VALUACION DE LA CENTRAL DE ABASTO DEL D. F.**

TERNA:

ARQ. SALVADOR GUERRERO Y ALONSO

ARQ. EDUARDO NAVARRO GUERRERO

ARQ. CESAR SOSA ORDOÑO

FALLA DE ORIGEN

FALLA DE ORIGEN

Alumno: VICENTE JOSE MANZANO RENDON

1995



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.

PROCEDIMIENTO DE LA TESIS

El procedimiento a seguir, será desarrollado por Capítulos, generalizando primero la problemática desde el planteamiento para la realización de un centro comercial ó centro de acopio, su desarrollo, esquema funcional, su solución constructiva, hasta la terminación y fijación de valores para su comercialización.

Después de determinar en general, pondremos como ejemplo lo que se realizó en Central de Abasto durante el año de 1990-1991 y como corolario, comentarios de ésta con respecto a cada tema por capítulo.

INDICE DE CAPITULOS A DESARROLLAR

ANTECEDENTES

- 1-1 Semblanza Histórica de la Valuación Moderna en México
- 1-2 Del porque de un Centro Comercial
- 1-3 Antecedentes Generales e Históricos de la Central de Abasto

- 2-1 A) Localización del Terreno para un centro comercial
- 2-2 B) Localización del Terreno para la Central de Abasto

- 3-1 A) Marco Legal
- 3-2 B) Marco Legal de la Central de Abasto

- 4.1 Problemáticas generales para un macro proyecto de un Centro comercial
- 4-2 Descripción del Programa
- 4-3 Descripción del programa y Proyecto Arquitectónico de La Central de Abasto
- 4-4 Soluciones a diseño de la Central de Abasto
- 4-5 Ejemplos de otros Centros comerciales incluyendo esquemas de funcionamiento

- 5-1 Tipo de Construcción
- 5-2 Descripción de la Construcción
- 5-3 Descripción de la Construcción de la Central de Abasto.

- 6-1 Programa de Obra
- 6-2 Programa de Obra de la Central de Abasto

- 7-1 Descripción de las Areas comunes
- 7-2 Descripción de las Areas comunes de la Central de Abasto

2A. PARTE AVALUO

- 8-1 Bases para realizar un Régimen en Condominio
- 8-2 Bases para realizar un Régimen en Condominio de la Central de Abasto

- 9-1 Determinar valor del Terreno
- 9-2 Determinar valor de la Construcción
- 9-3 Para determinar los valores en la Central de Abasto
- 9-4 De la Construcción

- 10-1 Razonamiento de la problemática para determinar el valor comercial

- 11-1 Razonamiento de la problemática para determinar un valor comercial en la Central de Abasto

- 12-1 Resumen de lo anterior:
- 12-2 Comentarios y Críticas respecto a la Central de Abasto

3a. PARTE
AVALUO DE LA CENTRAL DE ABASTO 1991
COMO EJEMPLO SIGUIENDO EL FORMATO DE LA
COMISION NACIONAL BANCARIA

- I Antecedentes
- II Características Urbanas
- III Del Terreno
- IV Descripción general del Inmueble
- V Elementos de Construcción
- VI Consideraciones previas al Avalúo
- VII Valor físico directo
- VIII Valores comerciales por capitalización de rentas
- IX Conclusiones, Resumen y Certificación de Valores.

ANEXO

- 1.- Compendio Histórico de la Valuación en México
- 2.- Compendio de Bibliografía de Publicaciones Legales donde hay mención ó temas para la Valuación
- 3.- Planos y Esquemas de Funcionamiento de varios Centros Comerciales
- 4.- Formato de la Comisión Nacional Bancaria e Instructivo para su llenado (Circular 1202)
- 5.- Datos generales de la Central de Abasto
- 6.- Tablas de Eficiencia de la tierra según Manual de Procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria de la Tesorería del D. D. F.
- 7.- Determinación de valor de M2 de Bodega como base.
- 8.- Cálculo de valor de las áreas comunes e instalaciones especiales
- 9.- Tabla de vida probable de las construcciones asignadas para cada tipo y uso de construcción
- 10.- Otros métodos para lograr los factores de depreciación en las construcciones.
- 11.- Ejemplos reales y actuales de ofertas de arrendamiento dentro de un centro comercial
- 12.- Tablas para el cálculo de tasas de capitalización
- 13.- Investigación de renta para determinar rentas promedio en las zonas económicas de la Central de Abasto.
- 14.- Tablas con que se determina el factor de deducción por gastos.
- 15.- Apoyo Fotográfico
- 16.- Perspectiva de Conjunto

CAPITULO I

1 - 1

La valuación aunque de origen muy antiguo, siempre ha servido para determinar el valor de un bien para diversos fines.

La valuación en México, de quince años a la fecha ha venido tomando importancia junto con el crecimiento del país.

Los primeros antecedentes que se tienen, fueron motivados por razones catastrales.

Las primeras sociedades de valuación que se formaron son:

El Instituto Mexicano de Valuación

Asociación Mexicana de Valuadores de Empresas,

Todos regidas por la Comisión Nacional Bancaria, así como la Comisión Nacional de Valores.

Pasado el tiempo se formó para efecto sector público la Comisión de Avaluos de Bienes Nacionales, y de 10 años a la fecha nacieron : La Sociedad de Arquitectos Valuadores y La Sociedad de Ingenieros Valuadores, estos a través de sus respectivos colegios y como final todas se han aglutinado en el Consejo Nacional de Valuación quedando dentro de esta a partir de 1994:

El Instituto Mexicano de valuación

Asociación Mexicana de Valuadores de Empresas

Sociedad de Arquitectos Valuadores con el mayor número de agremiados

Sociedad de Ingenieros Valuadores

Estas 4 regidas ahora por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por haberse unificado estas dos comisiones en 1995.

Quedando para el sector público , la CABIN o sea Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, aunque según por decreto publicado en el Diario Oficial de Mayo 25 de 1987, ya cualquier Perito ó Empresa privada, dedicada a la valuación, puede realizarlo siempre que presente su avalúo certificado por una Sociedad Nacional de Crédito ó sea, cualquier Banco que siga perteneciendo al sector público puede realizar avalúos dentro del sector público.

Viendo la importancia que la valuación ha venido tomando dentro de la vida profesional del arquitecto, se pretende utilizar como tesis presente, un avalúo con grados de dificultad, para que se sirva como libro de consulta en un futuro a compañeros que pretendan seguir la especialidad

En anexo 1 se proporciona un condensado con fechas de la evolución de la Valuación en México.

1 - 2

Del porque de un Centro Comercial .

No entraremos a la historia del Comercio desde su origen con los Fenicios o Chinos, únicamente daremos detalles de como se fueron ideando los Centros comerciales.

Las primeras ideas de Centro Comercial, como su nombre lo indica, es concentrar lo máximo de servicios ó tiendas pequeñas de uso diario alrededor de tiendas madrinas, gancho ó departamentales, incluyendo servicios de Restaurantes, diversiones, talleres mecánicos, correos, hasta guarderías dependiendo de su volúmen, donde el Cliente puede encontrar de todo sin tener que trasladarse hasta el centro de la ciudad, donde originalmente se localizaba el comercio en forma individual, desde los comienzos de los agrupamientos urbanos.

Los primeros casos en América, se desarrollan en los Estados Unidos y Canada, habiéndolo tenido un buen resultado comercial en su mayoría, ya últimamente dependiendo de su localización o importancia de sus tiendas, depende el resultado de los mismos

En México el primer intento de Centro comercial fue en los años 70 con el centro conocido como Plaza Universidad, después de varios intentos de pequeños centros, abre sus puertas Cd. Satelite, siendo este un éxito completo a partir de entonces, le sigue Perisur complementando la cadena de éxitos. Mientras en Guadalajara, ya se habían abierto 4 centros comerciales y empezaban a proliferar y por lo tanto empezaban las fallas por la demasiada oferta de locales. Así siguieron, Querétaro, Monterrey, Torreón, Tijuana, Veracruz, únicamente que viendo la situación de Guadalajara, ya antes de hacer otro centro comercial, se evaluaba el futuro mercado.

Claro, cada caso principalmente depende de la población de la ciudad y las tiendas gancho que son base de la atracción.

1 - 3 De la Central de Abasto

Antecedentes Generales e Históricos de la Central de Abasto

Satisfacer la demanda de alimentos de más de 20 millones de habitantes de la Ciudad de México, da lugar a interrelaciones con la totalidad de entidades federativas del país y agentes que intervienen en la cadena alimentaria

Los mercados mayoristas de la ciudad desempeñan una función de la más alta importancia en el proceso de abasto y distribución. En el caso particular de productos hortifrutícolas, el antiguo mercado de la Merced alcanza su obsolescencia en los años setentas, por lo que el gobierno federal decide construir una Central de Abasto adecuada a las necesidades de la Ciudad de México.

La nueva Central, ubicada en Iztapalapa, inicia su operación en noviembre de 1982. En lo urbano, permitió liberar el centro de la ciudad a fin de regenerarlo arquitectónica, vial y socialmente; en lo comercial, significó la modernización de las instalaciones fundamentalmente para el abasto y comercialización al mayoreo de frutas, legumbres y hortalizas.

El crecimiento de la Ciudad de México ha llevado a la Central a comercializar el 40% de la producción nacional de hortifrutícolas y satisfacer directamente el 80% de los requerimientos del Distrito Federal y municipios conurbados.

ANTECEDENTES HISTORICOS

La evolución de la Ciudad de México aporta rica experiencia en materia de abasto y comercialización. En ella, sus mercados mayoristas han desempeñado relevante función.

Tlatelolco fué el más grande y concurrido de los mercados de Tenochtitlán. Los cronistas refieren que diariamente había más de 25 mil personas comprando y vendiendo. Ocupaba una enorme plaza rodeada de portales, donde podía encontrarse extensa variedad de artículos, agrupados por orden, según el tipo de mercancías: verduras, frutas, carnes de aves, pescado y otros animales, objetos manufacturados, materiales de construcción y aún era factible contratar servicios y artesanos de diferentes oficios y cargadores.

Al caer en poder de los españoles después de su prolongada defensa, Tenochtitlán quedó en ruinas y la traza de la nueva ciudad separó con claridad la porción habitada por los españoles, de los barrios y parcialidades indígenas. El mercado de Tlatelolco perdió su antigua importancia en beneficio de los comerciantes establecidos en la Plaza Mayor y en los portales edificados a su alrededor, que paso a ser el más destacado mercado de la ciudad.

El incendio de los cajones de la plaza y de algunas casas de las que obtenían sus principales ingresos, obligaron al Ayuntamiento a solicitar permiso para efectuar una construcción que evitara el riesgo de los incendios. En 1696 quedaron concluidos los dos edificios con que contaba El Parian, que daban al Portal de Mercaderes y a la Catedral; tenía 8 puertas para el servicio público y por ellas estaban comunicadas las tiendas y almacenes de los del interior. Fué ocupado por los tratantes de Filipinas, sin duda los más acaudalados, y se convirtió en el centro comercial de la Nueva España.

Varios mercados daban servicio a los habitantes de la capital durante el siglo XIX: al norte, los de Santa Catarina, Santa Ana y Guerrero; al sur, el de San Juan; al oriente, el de la Merced y el de San Lucas; al poniente, el Dos de Abril y el de San cosme.

En 1863, en la parte demolida del convento e iglesia de la Merced, se formó una plaza de mercado. Para facilitar el tráfico se construyeron gradas de mampostería a la orilla de la acequia y allí se instalaron los vendedores hasta que el Ayuntamiento decidió construir un nuevo mercado, el de La Merced.

Considerado como el mejor de esa época, el Mercado de La Merced contenía una gran galería de 83m. de longitud por 11.4m. de anchura. A los lados de esta galería estaban 2 crujías de piezas propias para tiendas de carne y otros efectos, y había 72 cuartos interiores y exteriores.

La preponderancia de La Merced era ya evidente en 1900. En ese año, de los 14 mercados existentes, representó el 39% del total. De ahí en adelante, este mercado aumentó el número de bodegas y puestos con comerciantes de diferentes regiones del país y apuntaló su privilegiada posición en el abasto de productos alimenticios.

Entre 1920 y 1940, La Merced estaba constituida por un conjunto desarticulado de puestos fijos y semifijos, que rodearon 53 manzanas en el centro de la ciudad, invadiendo calles, ocupando edificios señoriales, como bodegas y otras viviendas. Esta situación se agravó en los años siguientes y ya en 1957 las condiciones higiénicas, las facilidades para la compra y venta de mercancías eran muy desfavorables y empezaron a surgir lacras sociales y la inseguridad constituyó un problema permanente. La circulación de vehículos resultaba casi imposible y las maniobras de carga y descarga eran cada vez más difíciles.

No obstante, era el núcleo comercial más importante del país. No solo satisfacía el consumo ciudadano, sino que intervenía en el abasto y distribución de otros mercados y como centro financiero de varios cultivos agrícolas. Se complementaba con el Mercado de Jamaica para la venta de frutas, verduras, abarrotes y dulces; con el rastro de Ferrería para el abastecimiento de carne y con los mercados de Tepepan y La Viga, para distribuir pescados y mariscos.

El acelerado crecimiento demográfico de la capital provocó grandes deficiencias comerciales y multiplicó los defectos del inadecuado sistema vigente, con graves repercusiones en la comercialización de los productos.

La apremiante necesidad de reordenar los mercados mayoristas, obligó al gobierno de la ciudad a emprender en 1968 los estudios para edificar una Central de Abasto. En 1980 se aprueba el plan para construirla, en mayo de 1981 dan comienzo las obras y en noviembre de 1982 se inician las operaciones de la Central de Abasto.

Antecedentes Históricos de la Operación de la Central de Abasto

SITUACION INICIAL

AREAS EN OPERACION

Cuatro fueron las áreas que entraron en funcionamiento al inicio de operaciones de la Central: frutas y legumbres; abarrotes y víveres; andenes para subasta y venta de productores; y el mercado de envases vacíos.

ASIGNACION Y USO DE INFRAESTRUCTURA

La ocupación del 100% de bodegas se logró en el año de 1985. Respecto a locales comerciales su número total fue incrementado a 1252 y al finalizar 1986 funcionan 1124: 90% del total. Con ello se alcanzó un aprovechamiento óptimo de la capacidad instalada de establecimientos para la comercialización 95.8% del total.

SERVICIOS BASICOS DE OPERACION

La magnitud de la Central, su elevado número de usuarios y fuerza de trabajo permanente, el horario de actividades que se extiende de hecho las 24 horas del día y el volumen de operación de los sectores, obligan a prestar en forma ininterrumpida los servicios de limpia y de seguridad

SERVICIOS AUXILIARES PARA LA COMERCIALIZACION

Sociedades cooperativas de carretilleros y transportistas han sido promovidas y regularizadas, de manera que estos servicios respondan a las necesidades de la Central

ABASTO Y COMERCIALIZACION

SITUACION INICIAL

La Central integró en su interior, al inicio de sus operaciones, los mercados mayoristas de frutas y legumbres, abarrotos, granos y semillas, huevo y lácteos. Pendiente quedaba incorporar los de hortalizas, cárnicos, flores, pescados y mariscos, al igual que instrumentar servicios fundamentales para la comercialización: en particular, el de informes de mercados y precios.

La nueva administración debería lograr, en el ámbito comercial, el uso cabal de la infraestructura; optimizar la participación y funciones de los sectores privado, público y social establecidos en la Central; articularla a las estrategias nacionales de modernización comercial y alimentación y, de manera expresa, al Programa de Abasto Popular del Distrito Federal.

Cuantificar y calificar los términos del abasto y comercio mayorista de productos hortifrutícolas a la ciudad, efectuados a través de la Central, resultaba condición necesaria para el diseño de estrategias y programas.

COMERCIO MAYORISTA PRIVADO

El sector privado es el de mayor presencia en la Central. Su elevada influencia en los mercados de origen y el manejo de la información lo constituyen en factor determinante de abasto y comercialización.

Su elevada eficiencia para comercializar la mayor proporción del volumen total de productos hortifrutícolas que requiere el Distrito Federal llevó a la administración, por una parte, a estimularlo mediante la instrumentación de servicios de apoyo para la comercialización, en especial, de ferias, congresos, simposios y, por otra, a extremar la supervisión en el interior de la Central, a fin de evitar prácticas de comercio directo en andenes de carga y descarga e invasión de pasillos de compradores para venta de productos de menudeo.

La regularización de giros comerciales y normatividad de la cesión parcial y temporal de derechos sobre bodegas de almacenamiento, permitieron mejorar la operación de los mayoristas privados.

Las acciones desarrolladas en torno a la comercialización directa de productores, reordenación de los sectores público y social, instrumentación del servicio de información de mercados, incidirán de manera importante sobre el sector de comerciantes mayoristas privados al incrementar la sana competencia comercial

MERCADO DE PRODUCTORES

De las medidas para modificar los patrones de abasto y comercialización, destaca la creación de la Dirección de Apoyo a Productores, la cual permitió a la administración fortalecer el apoyo directo a productores en el Andén de subasta y Productores, establecer el arrendamiento preferencial de bodegas, dar asistencia técnica para formar agrupaciones de productores de cada artículo y vincularlos directamente con cadenas oficiales y privadas de distribución al detalle, promover la coordinación entre dependencias oficiales con funciones de apoyo a productores, impulsar la formación de comités estatales de comercialización e instrumentar programas específicos para comercializar cuatro productos estratégicos: papa, naranja, plátano y nopal.

La central cuenta ya con canales permanentes de comercialización directa de productores. No obstante, la zona de subasta no responde aún a las necesidades de canalizar un volumen representativo de productos hortifrutícolas mediante subasta pública y, consecuentemente, constituirse en mercado alternativo que dé mayor transparencia a la comercialización y formación de precios en la Central.

SECTOR SOCIAL

Formado por sociedades de producción rural y sociedades cooperativas, el sector social carecía de vínculos estables con mercados de origen, tendiendo a abastecerse en la propia Central. De tal manera se fomenta su integración vertical con mercados de origen y canales de menudeo de organizaciones del propio sector social y el uso de su infraestructura de bodegas.

SECTOR PUBLICO

Sin disponer de un programa articulado global que propiciara su participación reguladora y de impulso a la modernización comercial, los componentes del sector público en la Central requerían desplegar una intensa coordinación de acciones.

El mes de noviembre de 1986, el gobierno federal expide la convocatoria para iniciar estudios con la finalidad de cancelar el mercado mayorista de pescados y mariscos que opera en La Viga y trasladarlo a la Central, lo cuál vino a realizarse durante el año de 1994.

El antiguo mercado generaba deseconomías importantes a la ciudad, mantiene en atraso sensible la comercialización de estos productos e impedía extender su consumo a grupos más amplios de la población.

Finalmente, se constituyó el Comité Mixto de Comercialización de la Central de Abasto. Este comité quedó formado por las Secretarías de Pesca, Reforma Agraria, Agricultura y Recursos Hidráulicos, Comercio y Fomento Industrial, el Departamento del Distrito Federal y los sectores privado y social. Sus funciones serán: coordinar las acciones entre dependencias, fomentar y dar apoyo directo al productor, proponer acciones que optimicen la comercialización, estudiar y proponer programas de capacitación comercial, proponer acciones de concertación con los sectores privado y social, y consultar la opinión pública para consolidar la operación de la Central de Abasto.

TENDENCIA Y PERSPECTIVAS

La Central de Abasto se consolida operativa y financieramente, la variedad y calidad de los servicios, el uso intensivo de su infraestructura y el saneamiento de su economía interna, reflejan una operación más eficiente y funcional en beneficio del proceso de comercialización de los productos alimenticios que requiere la Ciudad de México.

El reto consiste en afirmar el cambio cualitativo en el interior de la propia Central y su incidencia a lo largo de las etapas de la cadena alimentaria, con énfasis en la producción, distribución y consumo de frutas, legumbres y hortalizas.

Debe aspirarse a influir en el patrón de cultivos y su programación; promover en particular una oferta suficiente y oportuna de frutas y verduras de amplio consumo popular y rentable para el productor. La Central puede contribuir a cuantificar y calificar la demanda alimenticia del Distrito Federal y municipios conurbanos, dando sustento sólido a la planeación de la producción. Los productores podrán analizar y proyectar de manera consistente el comportamiento de la demanda y mejorar los términos de su concurrencia al mercado.

La Central tiene que impulsar la modernización comercial en el mercado de hortifrutícolas y propagar su impacto al resto del país, estimular la competencia comercial, transparentar los mecanismos de mercado y formación de los precios.

Lo anterior es viable si se alcanza un equilibrio razonable entre los sectores público, social y privado que actúan como mayoristas en la Central. Implica para el sector público un uso más racional de la infraestructura con que cuenta, renovar sus prácticas comerciales, afirmar sus atribuciones e impulsar mecanismos de coordinación; para el sector social, depurar sus componentes y fortalecer su integración vertical; para el privado, ampliar la concertación de acciones con el estado y las organizaciones sociales a fin de lograr un mejor equilibrio distributivo, reafirmando el contenido social de su participación.

Finalmente, la Central puede tener efectos importantes en el consumo, reducir la intermediación a niveles óptimos y garantizar de manera más estable una disponibilidad de productos hortifrutícolas en calidad y precio, que coadyuven a incrementar la capacidad adquisitiva del salario y, consecuentemente, el nivel nutricional de la población.

CAPITULO 2

2 - 1

Localización del Terreno para un Centro Comercial

Los planteamientos primarios que se hace un inversionista de este tipo (generalmente son los accionistas de las tiendas madrinas), es en que rumbo de la ciudad, se encuentra el potencial socio-económico deseado para este Centro Comercial, así como la población de la misma que determinará el volumen de futuros clientes y si la inversión va a ser considerable a que otra u otras empresas madrinas o ganchos se les puede invitar al desarrollo.

Ya establecida la zona, procede a :

- a).- Localizar que zonas quedan comprendidas dentro del Plan parcial de desarrollo de la ciudad, con el uso del suelo deseado.
- b).- Peinar las zonas resultantes para buscar en superficie la adecuada a las necesidades planeadas.
- c).- Escoger dentro de las varias proposiciones calificando en base a los siguientes intereses.
 - a) Factibilidad de vías de acceso cómodas
 - b) Factibilidad de estacionamientos con un número mayor que el exigido por el reglamento para el caso
- d).- Impacto ambiental, tanto si se golpea alguna zona verde de importancia, así como de tránsito vehicular en congestionamiento de accesos y salidas a vía preferenciales de 2a. importancia, así mismo en este capítulo, vigilar, deshechos, ruidos, chimeneas, etc.
- e).- Servicios municipales de acuerdo en capacidades al aumento que van a sufrir con con el Centro comercial en su caso.
- f).- Por último, no tan importante, pero puede incidir en los costos de obra., o sea su topografía y verificar por mecánica de suelo la resistencia del terreno para determinar el método constructivo a seguir.

2 - 2

De la Central de Abasto.

Se propusieron varios terrenos, y por la importancia misma del Proyecto, se determinó que estuviera vecina a vías de comunicación que se entrelazaran con los diversos acceso a la Ciudad. El programa fué bastante criticado, por medio de desplegados, cartas de los colegios de Arquitectos e Ingenieros, de la unión de comerciantes, pero aún así el regente en turno, Prof. Carlos Hank González, se decidió y el 21 de abril de 1970 el señor presidente José López Portillo declara de utilidad pública el predio denominado "La Chinamperia" y se expropiaron 327 hectáreas.- La idea con la que se luchó, era establecer 5 centros de acopio, pero por motivos políticos fue por lo que se eligió concentrarse solamente en uno además en ese terreno.

Ahora ya construída; al final de la primera parte de esta tesis, se hacen comentarios de las fallas producto de haber escogido únicamente este terreno.

CAPITULO 3

3 - 1

MARCO LEGAL

Los antecedentes y condiciones actuales de propiedad del inmueble son particularmente importantes para analizar el valor comercial, frecuentemente es posible encontrar terrenos baldíos o edificios construídos en terrenos que presentan cualquiera de las siguientes posibilidades, que los anula desde el punto de vista comercial:

Terrenos ejidales, comunales o del dominio público de la Federación que por su naturaleza no están en el mercado.

Terrenos en su origen ejidales o comunales que fueron expropiados por una causa de utilidad pública y que solo pueden ser vendidos en tanto se mantenga en uso compatible con la causa de utilidad pública.

Terrenos que en su origen fueron de dominio privado de la federación, que fueron transmitidos en propiedad con restricciones en el uso del suelo

Terrenos cuyo uso de suelo esta restringido a reserva ecológica, espacios abiertos, uso agrícola o forestal o similares.

Terrenos con limitaciones reglamentarias desde el punto de vista de densidad de población o de intensidad de construcción, entendiendo por densidad de población el número de habitantes por hectárea y por intensidad de construcción el número de veces que se acepta como superficie construida en relación a la superficie del terreno. Así mismo, también es importante identificar el porcentaje de superficie del lote que puede ser ocupado por la construcción y particularmente importante en las zonas sísmicas, las holguras que es necesario dejar en las colindancias.

Las exigencias del Reglamento de construcción en materia de donaciones, áreas verdes, cajones de estacionamiento, lotes mínimos, superficie mínima construída y similares

En el caso, exigencias para el cambio de uso o cambio de régimen de propiedad de edificios construídos.

En general todas las disposiciones relacionadas con el uso y la construcción contenidas en los reglamentos municipales.

Desde el punto de vista de las perspectivas jurídicas, resulta importante conocer los proyectos que pudieran modificar la reglamentación de uso del suelo y de construcciones en la zona en que se encuentra el terreno y/o el edificio.

Los aspectos ecológicos adquieren cada vez mayor relevancia en el comportamiento del mercado inmobiliario de las ciudades grandes y medianas. Es una componente jurídica en desarrollo que es conveniente vigilar para conocer el valor comercial

Existen casos en que, aún cuando jurídicamente no puede haber una traslación de dominio o arrendamiento de bienes inmuebles debidamente sustentado desde el punto de vista jurídico, de hecho existe un comercio irregular por la posesión de dichos bienes.

Este comercio es precario, y por tanto, en el caso, resulta necesario registrarlo con esa característica. Pueden existir proyectos para regularizar la propiedad de terrenos en los que exista un comercio por la posesión de los mismos, que son del conocimiento de los poseedores, y por lo tanto es factible que el perito registre esta información.

Además restricciones propias del Reglamento Interno que se derivan de su figura administrativa.

Anexo (2).- Se incluye un condensado bibliográfico para base de Dependencias, Normas, Leyes, en que están incluidas o tienen algo con respecto a evaluar.

3 - 2

De la Central de Abasto.

Al haber sido un proyecto del Departamento del D. f., todas las partes negativas al proyecto quedaron derogadas al hacer el decreto de expropiación para utilidad pública el predio de la Central. O sea que se cambio el plan de desarrollo urbano para que cupiere este dentro de las modificaciones. Por cierto cabe comentar que hubo terrenos que quedaron de reserva territorial , perimetral a lo que es el complejo bardeado de la Central de Abasto, que posteriormente hubo inversionistas que se interesaron en construir bodegas "extra muris " y lo que sucedio que al momento de solicitar alineamiento y número oficial, así como uso de suelo, este último cambio y ya no se permitieron más bodegas.

Se supone que esto se debió para provocar el uso de las bodegas de La Central de Abasto, actualmente que ya se encuentra ocupada en su totalidad. El plan parcial se ampliará respecto al tipo de bodegas para el nuevo plan de desarrollo de 1995

CAPITULO 4

4 - 1

Problemáticas generales para un macro proyecto de un Centro Comercial

a).- Sobre diseño: tratar de hacer una estructura, libre de facil subdivisión para poder comercial por módulos razonables según necesidad de los clientes.

b).- Lo más comercial son los frentes, no los fondos por lo mismo, tratar de hacer lo más posible de area de aparadores sobre circulaciones amplias y que sean de buena visibilidad aunque exista distanciamiento de por medio entre los locales

c).- Instalaciones por medio de ductos, ya sean por azoteas o por sotanos de facil registro.

d).- Circulaciones lógicas y amplias

e).- Circulación vehicular lo minimo de cruces con el peatonal.

f).- Areas de acceso sobre horarios específicos de mercancía que no se interrumpa con el vehicular y menos con el peatonal, así mismo estas circulaciones secundaria sirvan para la eliminación de desechos (basura)

g).- Iluminación y ventilación natural en pasillos que no dañe con el sol la mercancía de los aparadores, así mismo que el peaton este protegido de la interperie.

h).-Vigilancia Accesos controlados al interior del Centro comercial, de los pasillos secundarios así como a las áreas de estacionamiento.

i).- Servicios generales: Administración, Vigilancia, Limpieza, Sanitarios, Generales, Sonido y los más que puedan dar servicio al Centro Comercial

4 - 2

Descripción del Programa

1.- Tiendas Madrinas ó ganchos

2.- Otros de 2a. importancia

3.- Zonas comerciales ó locales : Internas

Externas: Bancos, Correos y Telegrafos, Papelerías Copias. Fotos, Restaurantes en su caso (Generalmente en provincia, se utilizan los comercios externos para comercio de uso diario)

4.- Servicios

Comida

Sanitarios

Administración

(De servicio, Planta de energía, Mantenimiento, Vigilancia y Limpieza propia del centro)

Generales.-

Circulaciones peatonales (cubiertas y descubiertas)

Circulaciones secundarias, para acceso de mercancía ó retiro de varios.

Circulaciones Vehiculares

Estacionamientos.

Descripción del programa de Central de Abasto.

EL PROYECTO ARQUITECTONICO

El diseño de la Central de Abasto de la Ciudad de México, se concibió como un conjunto de instalaciones destinadas específicamente a facilitar las operaciones mercantiles que en ellas se realizan, y que, al mismo tiempo, por sus características constructivas, permitirá reducir al máximo los costos de mantenimiento.

El terreno donde se localiza es de forma romboidal y está enmarcado dentro de ejes viajes amplios. tomando en cuenta que el flujo principal de mercancías proviene del Oriente, en ese rumbo se localizó en principio un acceso, el cual se complementa con otro orientado al Norte y salidas al Oriente, Norte y Poniente. Cerca de los accesos y salidas se localizan las bodegas de envases vacíos, posteriormente se localiza otro acceso al Sur y otra salida al Norte y Sur por el Eje 6 y 5 respectivamente

La Central es un enclave, dado que su área total se encuentra aislada por una barda perimetral de concreto, tabique y malla ciclón.

La Central de abasto está compuesta de cuatro conjuntos:

El de Bodegas para almacenamiento, exposición y venta de mercancías.

El de crujiás que aloja a los servicios necesarios para la comercialización mayorista y convivencia social, sirviendo al mismo tiempo como comunicación peatonal entre naves para evitar el cruce de estos con los vehículos y en sus azoteas se localizan los estacionamientos para los vehículos de los bodegueros, clientes y vías de comunicación vehicular ligera.

El de servicios complementarios integrado por andenes para subasta y mercado de productores, almacenes de pignoración y frigoríficos centrales y finalmente:

Las instalaciones para la administración, seguridad, prevención y combate de incendios, mantenimiento, basura etc.

En su estructura física, la Central está constituida por diez grandes áreas que son:

- 1.- La de estacionamientos y andenes para subasta y venta de productores
- 2.- La de bodegas para frutas y hortalizas con un frigorífico central común conjunto.
- 3.- La de bodegas para abarrotes y víveres, la que incluye a las bodegas que comercian chiles secos, especias, granos, productos lácteos y cárnicos en conserva y la cual cuenta con almacenes contiguos de depósito, en las que se puede pignorar mercancías
- 4.- La del Mercado de verduras
- 5.- La del mercado de aves, huevo y carnes de bovino y ovicaprinos
- 6.- La del mercado de pescado y mariscos
- 7.- La del mercado de flores
- 8.- La del mercado de envases
- 9.- La que contiene el edificio de la administración central y prestación de servicios, que incluye las instalaciones destinadas a los servicios de cómputo, prevención y control de incendios
- 10.- Los locales destinados al mantenimiento y salvaguarda de vehículos y equipos de transporte interno de usuarios, así como de vigilancia, control de incendios, limpieza, mantenimiento y recolección de basura.

Estas grandes áreas de comercialización y servicios están comunicados por un amplio circuito vial e integrados entre sí por pasos a desnivel vehiculares y peatonales, para garantizar una eficiente comunicación con seguridad personal y vialidad peatral y vehicular expedita.

Los accesos vehiculares a la Central, cuentan con garitas con básculas electrónicas capaces de pesar la carga de los vehículos en forma instantánea.

Estas básculas alimentan tanto a las terminales de cómputo como al sistema interno de información del mercado.

La zona de frutas y legumbres, es el elemento básico de la Central ya que en él se opera el mayor volumen de transacciones mercantiles, lo cual significa que ahí existirá el más intenso tránsito peatonal y vehicular y la mayor demanda de servicios complementarios a su operación como abastecedor mayorista de productos perecederos.

Estrechamente vinculado a las zonas de frutas y legumbres y su frigorífico, así como a los mercados de frutas y flores, se encuentra el estacionamiento, andenes cubiertos y oficinas de comisionistas, con paneles de información electrónicos, para la realización de las subastas.

A continuación de la zona de subasta y mercado de productores, se encuentran los frigoríficos centrales que irán a los mercados de frutas y legumbres, así como a los de verduras y flores que se localizan muy próximos.

Una mercancía subastada puede ir directamente a una bodega o puede ingresar al frigorífico de la misma manera que un productor al no lograr una demanda adecuada en precio o volumen para sus artículos, puede optar por refrigerarlos, sin grandes desplazamientos en espera de una mejor oportunidad.

Separada de los conjuntos anteriores por una vía de doble circulación pero unida por pasos a desnivel vehiculares y peatonales se encuentra la zona de abarrotes y víveres, en área contigua se ubicarán las bodegas de depósito complementarios. En su interior tienen oficinas de documentación y trámites financieros.

Al oriente de la zona de abarrotes y víveres, se localizarán las naves que constituirán los mercados de carnes, aves y huevo. A continuación y en el mismo sentido, se ubicará el mercado de pescado y mariscos, vinculado a la zona anterior por un paso peatonal a desnivel, que salva la avenida de doble sentido, al Sur del mercado de pescado y mariscos, se encontrarán los de flores y verduras, comunicados todos ellos entre sí por pasos peatonales y vehiculares a desnivel.- Esta última parte de pescados y mariscos cambió totalmente y se localiza independiente sobre el eje 5 sur con su acceso propio, quedando donde estaba proyectado, como reserva territorial

Todas estas zonas de comercialización cuentan con áreas de expansión futura, que garantizan, al menos un 30% de reserva para incrementos previsibles, hasta el año 2000

Estratégicamente ubicados están los edificios de la administración y vigilancia, así como el de cómputo e información de mercado.

Como una solución a los problemas de vialidad y de transparencia de los precios, las manzanas de bodegas son realmente supermanzanas con una extensión promedio de 750 metros cada una, en la zona de frutas y hortalizas y de 360 metros en la zona de abarrotes y víveres. Los mercados de aves, huevo, carnes, pescado y mariscos tendrán en sus naves longitudes similares a esta última. Los mercados de flores y verduras serán grandes áreas techadas en forma rectangular, a diferencia de los demás que estarán constituidos por naves.

Cada nave tiene un pasillo central que da acceso al área de exposición y venta de cada bodega que facilitan tanto el tránsito peatonal, amplían la transferencia de la oferta, al mismo tiempo que reduce considerablemente las distancias a recorrer por los compradores y disminuye los riesgos de transitar por el andén.

Todas las manzanas de bodegas están comunicadas por crujiás de servicios por donde circulan los peatones, carretilleros, estibadores, etc., evitando con ello que transiten por la zona de maniobras y los arroyos de circulación vehicular; en el primer piso de éstas crujiás, al mismo nivel de los andenes y pasillos se alojan los establecimientos comerciales y de servicios complementarios a la comercialización de los productos perecederos, tales como bancos, telégrafos, casetas de teléfonos públicos, fondas, restaurantes, refaccionarias, zapaterías, baños públicos, papelerías, etc.

En su segundo piso, al nivel del techo de las naves, las crujiás sirven como estacionamientos para los vehículos particulares de los clientes y arterias para el tránsito de vehículos ligeros del sistema de transporte público de usuarios de la Central.

Todo esto está complementado con un área de pernocta para los productos que arriban por medio de cajas de transporte y tractor independiente, para poder almacenar las cajas y usar los tractores independientemente.- Al mismo tiempo servicios generales como enfermería, zona dormitorios, baños, etc. de esta zona.

Zona deportiva para el efecto social de la gente que labora dentro de la Central.

Estacionamientos para particulares en las diferentes zonas administrativa, de productores, de vigilancia etc.

Andenes de diversas líneas de transporte urbano, tanto camiones tipo Ruta 100 como peseros, teniendo un puente peatonal que une esta a la zona de ventas.

Las calles que alimentan a los estacionamientos de carga y descarga localizados frente a las bodegas, colindantes con los andenes, operan como pasos a desnivel en el cruce con las crujiás de servicio transversales a ellas, para lo cual se aprovecha la altura del andén, un pequeño desnivel de

arroyo y una pequeña elevación de la cruja, con lo cual sumadas estas alturas se logra cumplir con las especificaciones para el tránsito vehicular en lo referente a la altura y dimensionamiento de los pasos a desnivel y puentes en ciudades y carreteras.

La orientación de las manzanas de bodegas es Norte-Sur, para evitar el Poniente. Las bodegas y los camiones están protegidos del asoleamiento y la lluvia por un techo volado y marquesina que cubre el andén y la parte posterior del camión.

La orientación zenital es al Norte exclusivamente, para evitar la exposición al sol de la mercancía. La ventilación se orienta al Norte por tener esa dirección los vientos dominantes.

Todos los aspectos antes señalados, contribuirán a reducir las mermas por maduración prematura de las mercancías y reducirán el costo de manipulación.

Cada local comercial, cuenta con un área de exposición y venta que da al pasillo central dentro del espacio hermético de almacenamiento, arriba del cual se encuentra, en forma de mezzanine, la oficina y un baño privado; en la parte posterior de la bodega está el andén de estiba y desestiba, sobreelevado 1.10 metros del estacionamiento, lo que facilita estas operaciones y abate su costo.

Cada bodega cuenta, por lo menos con 2 estacionamientos exclusivos para maniobras de vehículos pesados de carga.

La central está comunicada internamente por un circuito perimetral de un solo sentido, suficientemente amplio para cubrir las necesidades viales hasta el año 2000; del acceso Poniente a la salida Oriente, cuenta con un eje central de doble sentido que tiene una longitud mayor a los dos kilómetros.

En el Poniente, cuenta con una avenida que, naciendo en el eje central, se extiende hasta el límite Sur y tiene doble sentido para alimentar vialmente a la zona de frutas y legumbres.

Todas las calles transversales paralelas a las naves de bodegas, son de doble circulación y sobre las crujiás de servicios hay vías en ambos sentidos, para el tránsito de vehículos ligeros que conforman una retícula a dos niveles.

Dado que el terreno seleccionado era una típica "chinampería", o sea una zona sobreelevada con lodo y materia orgánica a partir de un subsuelo cenagoso, los estudios de mecánica de suelos recomendaron cimentar a base de cajones de compensación de cargas y en la zona Norte respaldar estos con pilotes de fricción.

4 - 4

SOLUCIONES A DISEÑO

DIFICULTAD

SOLUCION

VIALIDAD

Ubicación de la Central de Abasto en un lugar estratégico para el abasto y la construcción de una red vial interna que permite que la carga llegue directamente a la bodega correspondiente, sin problema de estacionamiento.

Vialidades, patios de maniobras y andenes vinculados con las bodegas

SEGURIDAD

Pasillos y andenes exclusivos para peatones, evitando los cruces de compradores, carretilleros, estibadores, automóviles y camiones entre sí.

BODEGAS INDADECUADAS

Bodegas de dimensiones apropiadas, con una orientación óptima para la descarga y estiba, así como para proteger a la mercancía contra los efectos naturales como son sol, lluvia, etc.

SERVICIOS INDISPENSABLES
PARA LA CONSERVACION
ALIMENTOS PERECEDEROS

Frigoríficos, almacenes de depósito mercado
de envases ubicados cerca de las bodegas que
lo requieren

CONTROL DE ACCESO Y USO
DEL SUELO

Construcción de la Central en un lugar
cerrado controlado por los usuarios y un
perímetro de protección

PRESTACION DE SERVICIOS
COMPLEMENTARIOS A LA
COMERCIALIZACION DE
PRODUCTOS PERECEDEROS

Agrupación de actividades de servicios tales
como Bancos, Restaurantes, Refaccionarias,
Papelerías, Farmacias, Baños públicos,
teléfonos etc., en los pasillos comerciales que
unen a los niveles de bodegas.

4 -5 ANEXO 3

Ejemplos:

En anexo (3).- Se incluyen Planos de Centros comerciales con sus croquis y comentarios de funcionamiento

Para darse una idea, de la subdivisión que se logran de un Centro Comercial sobre módulos partiendo de las estructuras

- 1.- Plaza Satelite
- 2.- Galerías Liverpool (3 Niveles)
- 3.- Centro Metropolit (En proceso de construcción)
- 4.- Pericentro
- 5.- Plaza las Américas (Veracruz, Ver.) 3 Niveles
- 6.- Plaza Cristal Villa Hermosa
- 7.- Plaza Cristal Veracruz.

CAPITULO 5

5 - 1

Tipo de Construcción

No existe problemática en sí para la construcción de un centro comercial, pues ya hablando llegado a un proyecto de razonable división de estructura libre que contemple circulaciones amplias, primarias y secundarias, ductos e instalaciones y circulaciones exteriores, la construcción en sí es sencilla, pues generalmente al cliente se le entrega su módulo ya dividido por muros de relleno (block ligero) y sin ningún acabado. Únicamente su plano y en su contrato, se especificarán, tipo de letrero, ubicación de tomas y salidas (hidráulicos y sanitarias) ubicación de la toma de corriente, acabados prohibidos tiempo de ejecución y donde entregara su anteproyecto para recibir el visto bueno

Para la descripción de la construcción, se seguirá el formato de La Comisión Nacional Bancaria para efecto avalúo, que en sí, es la problemática de esta tesis.

En anexo (4) se incluye el formato así como la descripción y alcance para resolverlo según circular 1202 de la Comisión Nacional Bancaria.

Descripción de la Construcción

Cimientos: (Generalmente pueden ser: losa de cimentación, aprovechando la substitución que se haría en caso necesario de tener estacionamiento subterráneo, si no sería zapatas aisladas, unidas con contrabes de liga

Esto es en general:

Estructura: Como ya se explico anteriormente, se trata de provocar una estructura libre de facil subdivision para su comercialización por lo tanto sería una estructura a base de marcos rígidos formado con columnas y trabes que bién pueden ser de concreto armado, metalicas ó mixtas.

Muros: Parcialmente serán de carga, generalmente son los de colindancia a las circulaciones exteriores o de los cines; el resto solo son muros divisorios generalmente de block hueco ligero de cemento para empotrar instalaciones. y para termimar los interiores de los locales generalmente son a base de tabla roca

Entrepisos: (En caso de existir) generalmente es losa reticular no existe el entrepiso total, unicamente sería sobre otros comercios o mezzanines de los mismos) el único caso que podría ser total y aún así es muy difícil, sería el de sotano de estacionamiento teniendo areas abiertas para ventilación.

Techos: Dependiendo de los claros a cubrir y del tipo de comercio, va desde armadura con cubiertas ligeras, como el caso de que las tiendas sean tiendas de abasto de uso diario. (Tipo Comercial Mexicana, ó Aurrerá) hasta de pretensados con losa armada para comercios tipo Liverpool, Palacio de Hierro. etc.

En zonas de comercios (locales ó accesorias) generalmente es losa reticular.

Azoteas: Si no es aprovechable como estacionamientos, generalmente estan impermeabilizados a base de emulsiones asfálticas especializadas y si es estacionamiento generalmente el acabado es una pequeña capa asfáltica encima de los impermeabilizantes

Bardas.- Generalmente no existen, sino las banquetas jardinadas son las que sirven de separación a las circulaciones vehiculares exteriores, con puertas a base de rejas en sus accesos a los estacionamientos interiores propios del centro.

Revestimientos y acabados interiores: Los únicos acabados que entrega el Centro comercial, son de los pasillos, (excepcionalmente, que haya sótano de estacionamiento ó azotea para lo mismo), ó circulaciones, tanto primarias como secundarias. que incluye áreas de servicios, baños, oficinas administrativas etc.

Los acabados van en general dependiendo del tipo de comercio madrina o gancho y del nivel socio-económico de la zona.

Los materiales a usar son los que sean mas vistosos de menor mantenimiento y de valores económicos de fácil acceso en el mercado.

Por lo tanto tendremos:

Aplanados: Generalmente de pastas durables y lavables tipo corev, en sus diferentes aplicaciones.

Plafones: Como generalmente son los pasillos, son con bastante luminosidad, ya sea natural a base de domos y con iluminación halógena profusa. El terminado en sí del plafón puede ser tabla roca con pasta corev, o yeso directo a la losa aplicado con nivel y regla con algún tipo de tirol

Lambrines: En zonas húmedas de servicios sanitarios ó en pasillos secundarios, generalmente son a media altura, de cerámica del país.- Si el nivel socio económico de la zona es alta pudiera ser que en sanitarios se usara algún tipo de marmol en loseta o parquet ya sea del país o importado, pudiendo llegar a ser granito.

Pisos: Dependiendo del nivel socio económico de la zona se utilizarán desde loseta de cerámica en provincia, también se ha usado terrazo, hasta marmol laminado, desde parquet, hasta piezas mayores (40 x 60) y pudiendo llegar a ser hasta granitos

Escaleras: Las principales, interiores: generalmente sí son de 2 niveles o más tiene como escaleras principales varios nucleos de escaleras eléctricas, las demás de uso peatonal generalmente sirven para efecto complemento diseño y pueden ser desde rampas de concreto con escaleras forjadas y terminadas en materiales iguales o afines al de pisos, o pueden ser alfardas metálicas con escaleras forjadas en concreto martelinadas o el mismo material de los pisos

Las secundarias o de servicios generalmente son rampas de concreto con escaleras forjadas y terminadas ya sea martelinadas ó alguna pintura epóxica

Los interiores de los comercios para los mezaninnes son a gusto del inquilino

Pintura: De la comercial, ya sea vinilica, de aceite ó epóxica.

Recubrimientos especiales : Generalmente no hay

Carpintería: únicamente del tipo decorativo para celosias pasamanos etc.

Instalaciones hidráulicas y Sanitarias:

Hidráulicas se usa cobre de diferentes diámetros a según el mueble y la distancia resultado del cálculo.

Sanitarias generalmente es a base de P.V.C.

Todas a través de ductos registrables convenientemente o pueden ser visibles en sótanos, llevados por plafones y pintados en diferentes colores para su tipificación y mantenimiento.

Muebles de baño: Generalmente blancos económicos ó tipo medio, con mingitorio en baño hombres. los lavabos generalmente son en batería con ovalines blancos y placas de marmol del país.

Para dar servicio a los comercios así como al centro, se planean cisternas y se trabaja a base de sistemas hidroneumáticos para su buen funcionamiento.

En instalaciones sanitarias para las salidas a colectores van dependiendo de las lejanías y se van controlando formando pozos de visita y registros

Instalaciones Electricas: Se cuenta siempre con una Subestación capaz de dar servicio en caso de cualquier falla y esta calculada desde el principio y se proyecta de mayor capacidad.

La instalación es a través de ductos, generalmente dentro de los ductos va tubería de pared gruesa ó espagueti, llevando los cables de diversos diámetros a los acometidos para cada local

Cuentan con corriente trifásica.

Puertas y Ventanas metálicas: se utilizan generalmente, aluminio anodizado tipo duranodic, Comercial Bolsa 2000, en grandes claros, y estipificado y exigido dentro del reglamento de construcción del centro comercial para cada local.

El Centro comercial queda cerrado y existe vigilancia propia, pero aún así cada local comercial tiene su forma de seguridad independiente que generalmente es resuelta a base de cortinas metálicas ya sea la tradicional o de la nueva de aluminio.

Vidriería, generalmente no existe, unicamente la de los locales en sus aparadores que por los mismos claros generalmente es Cristal de 5 mm traslucido.

Cerrajería: La típica para aluminio y para cortinas metálicas

Fachada: La interior es normada por el Reglamento de construcción propio del Centro, La exterior es a libre proyecto del Arquitecto del Centro, haciendo contraste con el diseño arquitectónico y también va a depender del nivel socio económico del centro, puede ser desde

Aplanados serruchados

Acabados de Cristal/Espejo

Marmoles en modulos grandes

Maderas, Celosias de Aluminio

Marquesinas luminosas etc.

5 - 3

DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION : EN CENTRAL DE ABASTO.

(Se hace la relación directamente en el Avalúo ó sea la III Parte de esta Tesis.)

CAPITULO 6

6 - 1

Programa de Obra.- Después de los preliminares y teniendo todos los resultados, licencias, etc. se comienza por hacer las plataformas de desplante así como de los caminos de acceso principalmente a tiendas madrinas o gancho. Estos son los primeros en comenzar a levantarse, siguiendo con el área de servicios así como el del comercio o locales en general. Está planeado de tal manera que los acabados exteriores y pasillos se comienzan cuanto las tiendas mayores, madrinas o ganchos van en un 25% de sus acabados.

Generalmente en México son consideradas 2 épocas pico para los comercios estas son Mayo y Junio y la principal y más importante es Diciembre. Por lo tanto generalmente los programas de Obra son para tener las inauguraciones aproximadamente 15 días antes de estos meses.

La preventa ó preventa de locales, se hace sobre maqueta y generalmente empieza 6 a 8 meses antes de su comienzo de construcción

6 - 2

De la Central de Abasto.

Como toda obra de gobierno, esta se atacó masivamente acabándose parcialmente e inaugurándose cuando tenía un avance del 85

CAPITULO 7

7 - 1

De las áreas Comunes

Descripción de las áreas comunes: son aquellas que no son divisibles y que propiamente dan servicio a las areas privativas nominales.- En caso de condominios se toman como áreas comunes: Terreno cimentación, estructura, ductos comunes, cubos de luz, maquinaria, elevadores, cisternas, azotea, fachadas, instalaciones especiales y/obras complementarias, como bardas, canchas deportivas, y edificios administrativos, áreas verdes, libres y se pueden dividir en cubiertas ó construidas o no cubiertas.

7 - 2

Para el caso de la Central de Abasto, tendremos en el caso de areas comunes, cubiertas:

Zona Administrativa

Edificios Administrativos

Agencia del M. P.

Mantenimiento

Bomberos

Vigilancia

Limpieza

General

Zona de Remates

Frigoríficos

Flores y Hortalizas

Servicios Sanitarios

Areas comunes Descubiertas

Circulaciones exteriores

Campos Deportivos

Area de Reserva

Estacionamientos

Bardas

Otros

Instalaciones especiales en general fuera de Edificios.

CAPITULO 8

AVALUO

8 - 1 (Bases para realizar un Régimen de Condominio)

Para el avalúo en general de un local dentro de un Centro Comercial, generalmente al Valuador se le proporciona ya desarrollado el Regimen de Condominio: el cuál lo realiza generalmente el Constructor ó bien que se lo encarguen a alguna Empresa especializada ó al Valuador del Notario que va a mandar al Registro Público de la Propiedad, el esquema del regimen para poder comenzar su comercialización y poder obtener de catastro el No. individual que le corresponde a cada condominio.

Un Régimen de Condominio debe contemplar:

Datos de escritura del Terreno con Superficie Total y linderos y colindancias

Dirección oficial con No.

Fecha de Construcción

No. de cuenta catastral

Descripción del Proyecto

Descripción de la Construcción

Superficie total construída ya sea en el edificio en particular o de cada edificio, con la nomenclatura de los componentes.

Areas privativas por cada unidad con su descripción, linderos y colindancias

Descripción de areas comunes:

a) Cubiertas

b) descubiertas con superficies, linderos y colindancias.

Otras Instalaciones en areas generales consideradas como area comun, con su superficie, localización y cantidades

Cálculo de indivisos de Areas Privativas (en forma de Tablas por porcentajes) deben cerrar al 100%

En caso de Conjunto Habitacional, puede ser por edificio con respecto al conjunto y el privativo individual con respecto al edificio del que forma parte

Reglamento del Condominio

Planos de conjunto y de detalle por edificio y por departamento ó local así como de cajones de estacionamiento.

8 - 2 De la Central de Abasto

Para el efecto de la Central de Abasto, no existía ningún régimen de condominio, pues estaba contratada como fideicomiso, al cual ya se empezó a vender por separado y por lo tanto fue necesario empezar desde hacer un proyecto de condominio para lo cual se investigó y detalló todo lo anterior expuesto.

Ya existía el dato de la superficie general del terreno, dentro del enclave perimetral del mismo, dato que se tomó y corroboró en taller para efecto de base del avalúo.

Se procedió al cálculo de las diversas áreas antes descritas para poder determinar los indivisos particulares.

Indiviso: Es el porcentaje que corresponde a cada departamento, vivienda, casa o local en relación con el valor total del condominio y con el valor proporcional que le corresponda de áreas comunes.

Para efecto de la Central de Abasto, siendo este un magno proyecto, existirá el indiviso correspondiente al terreno, y el indiviso correspondiente a la construcción.

Anexo 5 Anexo de Base de datos generales para determinar los indivisos correspondientes aplicables a cada caso, tanto de tierra como de construcción

CAPITULO 9

Calculo de Valores

Para efecto avalúo se fijan valores por separado, del terreno, construcción, instalaciones, instalaciones especiales, mejoras al terreno o sea todo lo relativo al inmueble perso se. procede parcialmente.

9 - 1

Valor Terreno: se hace una investigación de mercado peinando la zona. para llegar a a determinar terrenos de "x" superficie mas o menos similar; como se esta comportando el mercado de bienes raíces y existen compañías o empresas así como publicaciones especiales que obran en sus archivos estos movimientos, como ejemplo la AMPI (Asociación mexicana de Profesionales de inmuebles y como publicación se puede tomar el 2a. mano o los periodicos de gran tiraje)

Se ponderan estos datos, y para la zona del caso especifico se comprueban, usos de suelo permitidos, densidades e intensidades permitidas, infraestructura urbana, equipamiento existente y ya con todos estos componentes se puede dictaminar un valor medio de la tierra.

Ya teniendo el valor medio, depende del Perito según experiencia, si se castiga por su superficie mayor o premia por lo mismo

Para efecto de estos castigos, o premios ya existen tablas que se han venido actualizando al paso de los años. Esta tabla es publicada en el Manual de Procedimientos por lineamientos técnicos de Valuación inmobiliaria del D.D.F. La tabla de la Tesorería se denomina, tabla de eficiencias del suelo que da un factor resultante (cabe señalar que estas tablas rigen para el D. F., en otros estados se supone que los valores son directos o sea superficie por valor medio encontrado en la zona.

En el anexo(6) se incluyen dichas tablas. llamadas tablas de eficiencia de suelo según manual de:

9 - 2

Valor de la Construcción: Para efecto valuación existen publicaciones mensuales del valor M2 de tipificado para cada caso de construcción así como índices para aplicarse en los diversos estados de la República.

El valuador con experiencia, debe procurar estar al día en valores de M2 de construcción así como acabados y puede aplicar directamente estos valores, confirmandolos con los valores de la publicaciones.

Existen parámetros dentro de los valores, los cuales equilatera el Perito, dependiendo de los acabados.

Se puede realizar también tipo presupuesto, tomando un entre eje tipo o una planta tipo, este tipo de avaluo mas al detalle es el exigido por la Comisión Nacional de Valores y son para efecto de empresas que cotizan en la Bolsa de Valores. también se recomienda al comenzar a valuar así como periódicamente realizarlo, pues sirve de práctica o mayor conocimiento

Ya determinado el valor/M2 de cada tipo de construcción conformante del Proyecto, existen también varias sistemas ó formulas para depreciación, ó castigos respecto a la edad transcurrida del inmueble, esto es sobre una tabla existente de vidas probables por tipo de construcción y existiendo también para aplicarse factores para castigo o premio según su estado de conservación.

Teniendo estos datos, por calculo en forma lineal se determina el valor fisico del inmueble.ó valor neto de reposición. Por cierto si no se aplican los factores de edad y conservación, tendríamos el valor nuevo de reposición

Valor de las Instalaciones: Se calculan y se reportan incluidos en el valor M2 de la construcción exepctuando cuando son instalaciones especiales, u obras considerables que asi se nombran, ya determinando el valor se premia o castiga según edad y conservación y al resultado de esto (se le aplica el indiviso si es condominio) según el caso, teniendo así su valor final.

Valor de obras exteriores: se procede similar al parrafo anterior unicamente que no se reportan junto con el valor por M2 sino por separado

La suma de los valores es lo que en avaluo se determina como valor fisico o valor neto de reposición

9 - 3

Para determinar los valores en la Central de Abasto.

Del Terreno:

Como existe ya un valor de zona con lote tipo para bodegas, y sabiendo que cuenta con toda la infraestructura existente, el Perito toma como base promedio del valor de la investigación de Mercado en la zona y lo demerita por ser superficie mayor, no importando esto en principio pues el indiviso resultante será sobre toda la superficie.

Nota: El ejemplo que se usa en esta tesis, es el avalúo ya realizado a la Central de Abasto, durante el año de 1990- 1991 o sea los valores que se estan usando para terreno y construcción son los investigados en este período de años a través de publicaciones especializadas o de constructoras, así como investigación de mercado en la época.

De las tablas de eficiencia únicamente se tomarán el factor superficie, sin darle ningún premio ni ningún otro castigo, la razón es que al volverse Condominio, el futuro comprador, al ser dueño de un local, por su propio indiviso de una superficie tan grande, le aumenta considerablemente el precio del local

Por lo tanto:

$$FRe = Fzo(1) \times Fub(1) \times Ffr(1) \times Ffo(1) \times Fsup(1)$$

De donde

FRe = Factor Resultante

Fub = Factor ubicación (no procede)

Fzo = Factor zona (no procede)

Ffre = factor frente (no procede)

Ffo = Factor forma (es regular)

Fsup= Factor superficie (es el único que se tomará en cuenta)

Por lo tanto para la Central de Abasto tendremos:

$$FRe = Fzo(1) \times Fub(1) \times Ffr(1) \times Ffo(1) \times Fsup(.62) = 0.62$$

FRe=0.62 (según tablas) anexo (6)

Valor mercado investigado \$ 355.000/M2

$$\$ 355,000.00/M2 \times 0.62 = \$ 220,100$$

En NR = \$ 220,000

9 - 4

De La Construcción

A) Primero se calculó el valor de una bodega en general, para determinar el valor por M2 y se comparó con el valor de bodega tipo según el libro de Costos y Materiales (Publicación Mensual), únicamente sustituyendo el valor de armadura y cubierta por el de prefabricados en concreto y losa de concreto armado, quedando así el valor directo por M2 de bodega, incluyendo las instalaciones propias del área privativa (anexo 7)

B) Se calcularon las áreas comunes cubiertas y se analizaron valores en semejanza al punto (A) anterior, y se aplicaron sus demeritos por edad y conservación y se les aplicó su indiviso correspondiente. (anexo 8 Cálculo de valor de áreas comunes)

C) Se sumaron los resultados de A + B y nos dió el resultado por M2 a aplicar para determinar el valor físico

Métodos para la depreciación de construcciones estas son:

1.- El del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del D. D. F.

según fórmula (Fed) - Factor de edad de las construcciones

$$Fed = \frac{0.100 V.P. + 0.900 (VP - E)}{VP}$$

Donde: Fed = Factor de edad

VP = Vida probable de la construcción nueva

E = Edad de la construcción.

(Anexo 9) Tabla de vida probable asignada para cada tipo y uso de construcción.

(Anexo 10) Otros procedimientos para determinar depreciaciones por edad y conservación en las construcciones

CAPITULO 10

10 - 1 Razonamiento de la Problemática para determinar el valor comercial

Hasta lo anterior es el procedimiento normal para cualquier tipo de avalúo de inmueble, llámese Casa Habitación, Edificio Departamental, Departamento en condominio Accesorio, Local, etc.

Como se mencionó antes, esto sirve para determinar el Valor Físico o sea el Valor Neto de Reposición del Inmueble al momento del Avalúo

Esto funciona como se mencionó antes, para inmuebles habitacionales y nunca para efectos de inmuebles comerciales, de centros comerciales ó centros de acopio

Lo que sigue de aquí en adelante es la enigmática a resolver en lo que veremos que al termino del ejercicio el Valor Físico, unicamente nos servira de Valor de Referencia pues no incidirá en los valores comerciales.

Antes de proceder a hacer el análisis de valor para su venta, tenemos que hacer notar que tratándose de centros comerciales, es rarísimo, casi imposible de encontrar que estos vayan a ser vendidos en condominios, lo contrario siempre son proyectados para efecto renta. Cabe hacer un parentesis histórico.- Antes de que empezara el furor por los centros comerciales, el Centro de la ciudad (Calles de Madero, 20 de Noviembre, 5 de Mayo, Moneda Corregidora, Tacuba, 16 de Septiembre, Sn. Juan de Letrán, Etc.) a las áreas conocidas como de mayor comercio, generalmente era por zonas, digamos Pino Suárez, zapaterías, Madero, Joyerías, 20 de Noviembre, Telas, Sn. Juan de Letrán, era mixto de comercio tipo medio bajo, vestidos, zapatos, joyerías, fondas, etc. Se notaba claramente los aforos por calle, siendo como mencione anteriormente. San Juan de Letrán, una de las calles de mayor demanda, a lo que voy a mencionar. que un local, no importara su tamaño. si estaba localizado en cualquiera de esas calles, No se vendía. sino que se traspasaba y el "guante" que así se llamaba la cantidad para el traspaso era "estratosférica" para su época.ejemplo:

Locales de renta de \$ 15,000 con contrato de 3 años, se llegaban a pagar desde \$750,000 a \$1,500,000, hablando de superficies entre 40 a 60 M2, dependiendo de su localización si era esquina ó si tenía buen frente.

Esto sigue existiendo, pero ya no lo gana el inquilino, ya los propietarios, pusieron la condicionante de "derecho de rentar" (que no es otra cosa, más que el guante) y como lo notaran, este viene siendo casi el valor físico del predio, por lo tanto, la obra queda pagada desde el principio de los contratos de renta.

En caso de dudas o faltantes, todavía piden 4 rentas por adelantado, y para terminar las operaciones son en Dolares ó en equivalente al tipo de cambio al momento. (anexo 11)

Volviendo a lo nuestro, para poder determinar un valor comercial, ya que no existen otros centros comerciales en venta, así como Centrales de Abasto, tenemos que partir de valores promedio de renta, en los ya existentes para determinar su valor por capitalización de rentas: por lo que hay que acudir a las administraciones de los ya existentes y solicitar que se le rente alguno, en caso de desocupación, así les informaron quiénes estan pensando traspasar, ó cosa rarísima les informaran si hay algún local vacío. Esto hay que repetirlo en varios centros, ya sean que esten localizados vecinos al que tiene uno que valuar o mas o menos semejantes, para así ponderar estas rentas y llegar a un valor medio que sirva de base para aplicación de los factores que inciden en un centro comercial.

Ya teniendo como base el valor renta por M2 o venta podría ser en caso de existir, empezaremos a ver que factores van incidiendo para determinar el valor final ó comercial .

Para un Centro comercial.- Como es lógico de comprender lo que mayor importa es el aforo de gentes que puedan existir al local, esto se puede medir por semanas, días y horas, haciendo una investigación que puede ser durante un mes, o si existe urgencia aunque puede existir una ligera variación, escoger algún día en la semana y otro entre sábado y domingo, que no esten unidos, así obtendremos los diversos aforos para los diversos pasillos o circulaciones.

También se puede investigar el aforo de los estacionamientos para determinar el No. de personas y en que horarios es mayor.

Otro factor importante, cuales y cuantas son las tiendas madrinas o gancho, su localización arquitectónica, si hay cinemas, cuantos y que horarios, restaurantes, etc.

Entonces tendremos que primero fijaremos el valor medio por M2 de venta, ponderada para los diversos locales.

Por lo que:

Formula base

Valor Comercial = VM x Sup

De donde:

VM = Valor medio

Sup.= Area del local

Más factores que Inciden.

f1 Factor cercanía a la tienda

Vecino podría ser 32 Mts.

Tomando como base modulo de 8 mts.	vecino	1.20
(o sea 4 módulos)	normal	1.00
Sí el módulo es de 6 Secc 24 Mts.		
Sí el módulo es de 5 Secc. 20 Mts.		

f2 Factor aparadores (vista) más de lo normal o esquinas		1.10
Se toma normal 80% de posible	normal	1.00
desarrollo de aparador de mts.lineales de fachada.	menos de lo normal	0.90

f3 Zona económica	exelente	1.30
(Mayor aforo o sea calidad del pasillo)	bueno	1.20
(se determinó por investigaciones de aforo y se ponderan en %) o sea	normal	1.00
circulaciones primarias y secundarias	medio bajo	0.95
	bajo	0.90

f4 Proporción del local	menor	1.05
frente/fondo	normal	1.00
Se toma normal fondo = 2.5 frente	mayor	0.95

f5 En caso de ser varios niveles hay que ponderar por niveles y por acceso	4o.N	0.85
	3o.N	0.90
	2o.N	0.99
	1o.N	1.00
	Pasillo calle	1.10
	Sotano con acceso	0.95

(Exeptuando que cada nivel tenga accesos y salidas al exterior)

Estos son los factores principales, pudiendo existir otros como por ejemplo: Tiempo de venta o renta.- mientras más lleno este el Centro comercial, más solicitado estan los locales ya un Centro comercial en uso al 100% todos los factores negativos desaparecen en f2 y f4, ó bién que exista por efecto proyecto algun local de forma difícil de comercialización.(Ejo. triangular)

Esto sería para un caso de determinar valores en un Centro comercial en uso, pues nuevo se desconocería el comportamiento del mismo

Generalmente el Centro comercial les avisa a sus inquilinos "estrella", de otros centros que ya poseen por ya tener determinado, que tiendas llaman más el aforo del centro. Ejem. Cines, Mc. Donalds, Sanborns, Deportes Marti etc.

Por lo tanto tendremos:

Fórmula final para determinar el valor comercial de un local

Volviendo a la fórmula; entonces tendremos como final

$$VC = VM \times Sup \times f1 \times f2 \times f3 \times f4 \times f5 \dots \times fn$$

fn = Es algún otro ponderante que denote el valuador al momento del desarrollo de su avalúo y que lo puede racionalizar siguiendo los ejemplos anteriores.

Nota: Sí se hace sobre base de capitalización de rentas, actualmente habrá que aumentarle el "derecho de renta" o guante por M2 que exige el centro.

CAPITULO 11

11 - 1 Razonamiento de la problemática para determinar un valor comercial en la Central de Abasto

Como expusimos anteriormente, ya tenemos fijados por metodo tradicional el Valor Fisico o Valor Neto de reposición al momento del avalúo, este valor nada más nos servirá de referencia, pues la Central de Abasto se maneja subersivamente con rentas. Se dice subersivamente pues en principio fue fideicomiso, y en los contratos existentes, existe la cláusula que no se pueden rentar o subarrendar que lógicamente en la práctica no procede así, y en el interior se acostumbra rentar por M2

Para el caso de la Central de Abasto los únicos factores que inciden serán a base del aforo, por lo tanto los factores para centros comerciales ó sea

- (f1) Cercanía a la tienda gancho (no hay)
- (f2) Factor vista de aparadores (no hay)
- (f3) Zona económica o sea mayor aforo (este si)
- (f4) Proporción local adecuada a las medidas de la Central (este si)
- (f5) Factor por niveles, no procede por ser inicial
- (fn)Esto lo consideraremos la tasa de interés aplicable a los diversas rentas encontradas según zona económica

Para poder determinar y ponderar lo anterior expuesto se hizo una investigación exhaustiva de aforos obteniendo los siguientes resultados:

Esta investigación empezó a las 3 A.M. y se realizó sobre los mismos lugares cada 3 horas durante 15 días para cada caso. lo mismo a locales interiores como a tráfico de carga y descarga de camiones.

Antes de entrar en las tablas, pondremos el esquema de funcionamiento por horas de la Central de Abasto.

De 12 P.M. a 4 A.M.	Acceso de camiones al circuito principalmente a zona de subasta de productos.
De 1 A.M. a 5 A.M.	Principales horarios de subasta (Duran 24 Hrs.)
De 3 A.M. a 6 A.M.:	Abasto, carga y descargas a bodegas (máximo aforo)
De 6 A.M. a 6 P.M.	Venta al público ya sea en pasillos ó a mayoristas en andenes
De 6 P.M. a 6 A.M.	Mantenimiento y limpieza del área de ventas.

Los resultados fueron los siguientes:

TABLA 1

Promedios de Aforos en el interior de la Central de Abasto.

	Población/personas/hora frente al local durante 12 Hrs.	Camiones 8/Hs.en el anden de descarga por zona
Zona 1	600	6
Zona 2	1000	10
Zona 3	1400	15
Zona 4	1800	20

TABLA 2

Tasas de capitalización

Este mismo aforo nos dará el porcentaje de tasa de capitalización por cada zona, siendo que la tasa menor da mayor valor a la bodega pero como existe mayor aforo, o sea comercialización se paga en menor tiempo de inversión

	Tasa de Capitalización sugeridas por zona
Zona 1	8%
Zona 2	7.5%
Zona 3	7%
Zona 4	6.5%

En anexo (12) se determinan las capitalizaciones

TABLA 3

Ponderación de Rentas de Bodegas, y módulos (Anexo 13)

Teniendo los datos anteriores se pudieran determinar 4 zonas económicas, por las rentas encontradas las cuales seran ponderadas de la siguiente manera:

BODEGAS

		Rentas encontradas	Ponderación por % encontrado	Resultante
Zona 1	a	20,000	.2	4,000
	b	19,000	.3	5,700
	c	18,000	.4	7,200
	d	16,000	.1	<u>1,600</u>
			Resultante	18,500
Zona 2	a	28,000	.1	2,800
	b	27,000	.3	8,100
	c	24,000	.4	9,600
	d	22,500	.2	<u>4,500</u>
			Resultante	25,000

Zona 3	a	41,000	.1	4,100
	b	40,000	.3	12,000
	c	34,000	.4	13,600
	d	41,500	.2	<u>8,300</u>
			Resultante	38,000

Zona 4	a	50,500	.1	5,050
	b	49,500	.3	14,850
	c	46,500	.4	18,600
	d	47,500	.2	<u>9,500</u>
			Resultante	48,000

Para locales y módulos tendremos:

		Rentas encontradas	Ponderación por % encontrado	Resultante
Zona 1	a	12,500	.2	2,500
	b	11,500	.1	1,150
	c	13,000	.4	5,200
	d	14,500	.3	<u>4,350</u>
			Resultante	13,200

Zona 2	a	21,000	.1	2,100
	b	18,500	.2	3,700
	c	18,250	.4	7,300
	d	18,000	.3	<u>5,400</u>
			Resultante	18,500

Zona 3	a	29,500	.2	5,900
	b	28,500	.4	11,400
	c	27,000	.3	8,100
	d	26,000	.1	<u>2,600</u>
			Resultante	28,000

Zona 4	a	40,000	.1	4,000
	b	45,000	.2	9,000
	c	44,000	.4	17,600
	d	38,000	.3	<u>11,400</u>
			Resultante	42,000

TABLA 4

Deducciones

Antes de proceder a las fórmulas determinaremos el factor de deducción por gastos. Este será parejo para todos pues va en función de un porcentaje de la cuota que se paga por M2 de la superficie total (**Anexo 14**)

Será del orden del 10.8% *

* Datos proporcionados directamente por la administración de Finanzas de la Central de Abasto.

Para terminar y determinar el valor comercial en Central de Abasto tendremos:

$$V = \frac{(r/m^2 \times Sup \times 12(1-d))}{i}$$

de donde:

- r/m² = Valor de renta por zona económica por metro cuadrado
- S = Superficie del inmueble a valuar
- d = Deducciones (en decimales)
- i = Tasa de interés aplicable al caso (en decimales)

Ejemplo:

Bodega L-48 ó sea NAVE " L " Bodega Núm. 48

Superficie Rentado 191.40 M2

Zona económica 3 = Renta 38,000/M2

Deducciones 10.8%

Tasa de capitalización 7%

Por lo tanto usando la fórmula para determinar el valor tendremos:

$$\text{Valor} = \frac{\$ 38,000 \times 191.40 (1-10.8\%) 12}{7\%} = \frac{\$ 7'273,200 (.892) 12}{.07}$$

$$= \frac{7'273,200 \times 10.704}{.07} = 1,112'176,182$$

Por lo tanto: Valor = \$ 1,112'176,182

(No se aplica tabla de factor tamaño por ser un local normal tipo de 144 M2)

FACTOR TAMAÑO Fta

Ya teniendo los valores lo único que faltaría por determinar es si tiene castigo ó premio por su factor tamaño.

En que se notará, que se premia al del menor superficie por ser este más fácil de rentar y de uso, o sea menos desperdicio de área, y se castiga al de mayor superficie del de área normal.

SUP./m2	Fta.	De donde Fta es factor tamaño
Planta Baja		
48	1.8	
72	1.6	+
96	1.4	
Normal 144		1.00
252	0.7	
288	0.6	-
504	0.55	
756	0.50	

ó sea quedará la fórmula final para valores comerciales en Central de Abasto

$V_c = \frac{(R/M2 \times Sup \times (1-d)12.)}{i} \times Fta$ (en caso de ser $>$ ó $<$ que la superficie normal típica tendremos:

- 1) R/M2 = renta por M2 según zona económica
- 2) Sup = Superficie total de inmueble a valuar:
- 3) d = deducciones en decimales
- 4) i = tasa en decimales que se le asignó a la zona económica
- 5) Fta = factor tamaño según tabla, y se aplica únicamente la superficie mayor ó menor a 144 M2 que la normal típica

Teniendo estos datos procederemos a fórmulas originales:

Para determinar una Renta

$$r = \frac{V \cdot i}{12 (1-d)}$$

de donde tendremos:

r = renta

V = Valor comercial

i = Tasa de interés aplicable al caso, se anexa estudio por tasa

d = deducción

Tanto el % de i como d se expresan en decimales.

Para determinar el valor tendremos:

$$V = \frac{r \times 12(1-d)}{i}$$

Ejemplo:

Para facilitar el ejemplo tendremos una deducción del 25% (Aplicable generalmente a casos de vivienda)

y una tasa de capitalización del 9% (Aplicable a la habitación antes de devaluaciones, ó cambio de tasas del Banco)

Entonces suponiendo:

Valor del inmueble \$ 3'000,000.00

para deducir la renta, tendremos:

$$\text{renta} = \frac{3'000,000 (.09)}{12(1-.25)} = \frac{270,000}{12(.75)} = \frac{270,000}{9} = \$ 30,000.00$$

$$\text{renta} = \$ 30,000.00$$

Para deducir el Valor tendremos:

$$\text{Valor} = \frac{30,000 \times 9}{.09} = 3'000,000$$

$$\text{Valor} = \$ 3'000,000.00$$

CAPITULO 12

12 - 1 Resumen de todo lo anterior

El procedimiento en general para la entrega es siguiendo el formato, proporcionado dentro de la normatividad de la Comisión Nacional Bancaria, el cual acaba de ser modificado recientemente el 14 de marzo de 1994, (circular 1202 con su instructivo correspondiente que ya acompañamos en Anexo 4)

Para la Central de Abasto seguimos el mismo orden del procedimiento del formato el cuál se puede constatar en la tercera parte de esta tesis.

COROLARIO

RESUMEN DE TODO LO ANTERIOR PARA PROYECTO Y CONSTRUCCION DE UN CENTRO COMERCIAL

Del Terreno:

Marco Legal

Problemática urbanística

Programa y Avalúos de Funcionamiento

Sistema Constructivo

Financiamiento y estudio de factibilidad.

Estos estudios de financiamiento, y estudios de factibilidad se resuelven por medio de matemáticas financieras revisando la tasa interna de retorno

En este caso no es necesario, por ser siempre un excelente negocio, es el M2 de tierra y construcción mejor vendido que cualquier otro es equiparable a los cementerios, lógico que el negocio es para las tiendas madrinas o ganchos, pues empiezan a vender con un anticipo aproximado del 30 al 40% y el resto a pagar en 6 meses, teniendo precios de venta del 200 al 300% más de utilidad sobre su costo y en el caso de rentas, es mejor el negocio. pues como se explicó anteriormente ahora el "guante" para poderlo rentar, ya es directamente con las tiendas madrinas o gancho: que unicamente con los

derechos de arrendamiento, pueden terminar de construir el centro, y siguen siendo ellos, los dueños del local. Se anexa ejemplos ver (Anexo 11)

PARA LA VALUACION

Antecedentes

Marco Legal

Del Terreno

De las Construcciones

Procedimientos y Fórmulas

Problemática para un Centro Comercial

Valor por Capitalización

Fórmulas del Procedimiento

Formato de entrega.

Para terminar la primera parte de esta tesis, aprovecho en general para hacer algunas observaciones para el proyecto de un Centro Comercial, basado en experiencias así como comentarios del proyecto de la Central de Abasto.

Urbanísticamente las vías de acceso al Centro Comercial, preferentemente sean vialidades de accesos controlados existentes que tengan derrame a laterales, donde se ubiquen los accesos al Centro, además que estos sean lo bastante francos para evitar congestionamiento, teniendo las salidas a avenidas primarias o secundarias, si se puede planear salida a algún tipo de lateral que desborde a las calles es mejor.

Checar los diámetros de alcantarillados y capacidades de drenajes, para poder buscar soluciones al derrame propio del centro, generalmente es a base de pozos antes de llegar al colector.

Tratar que existan zonas jardinadas entre el Centro comercial y sus alrededores colindantes.

Procurar vigilancia propia del centro, pues en si es un imán de ladrones en los estacionamientos.

Procurar que el proyecto sea compatible al contorno y su vecindario.

Con respecto a Proyecto:

Tratar que los pasillos sean amplios y agradables que se puedan formar circulaciones, al proposito en algunos centros comerciales se usan centros de pasillos o en plazas para acomodo de pequeños puestos de ventas o aparadores que se van rentando a los condominos, estas rentas sirven para pago de mantenimientos o sea cualquier bien que se rente de las partes comunes, al usufructo es de todos y sirve para gastos de administración y mantenimiento, en algunos casos, los estacionamientos estan concesionados a terceros.

La ventilación e iluminación de los pasillos es muy importante así mismo la venta de aparador esta basado en la teoría que la mayor iluminacion es la que llame más la atención de los clientes.

Para terminar los materiales a usar, deber ser de tráfico pesado y menor mantenimiento de fácil acceso al mercado y sustituibles en cualquier epoca.

12 - 2 Comentarios y Críticas

RESPECTO A LA CENTRAL DE ABASTO DEL D.F.

La Central de Abasto como su nombre lo indica fue pensado para centralizar el abasto de la Ciudad de México, en realidad esto si se puede considerar una falla, pues aunque calculada para el año 2000, la Ciudad a crecido en proporción más intensamente que sus vías de comunicación, teniendo entonces que los productos que viene del Norte, Poniente, y sur, tienen el problema de atravesar la ciudad para concentrarse al Oeste de esta Ciudad. Así mismo aunque alivió estos problemas del Centro de la ciudad, al alivianar " La Merced", estos mismos problemas se crearon dentro del interior del recinto de la Central, siendo así que las circulaciones interiores planeadas, han tenido modificaciones que consisten en otro acceso pegado al eje 5 y otra salida al eje 6

La forma principal de resolver este problema, es pensar en 4 Centrales de Abasto, en los 4 puntos cardinales, pegados a las principales carreteras de acceso a la ciudad, con los productos de las zonas de afluencia de donde proceden, y de ahí tener distribución a centros de acopio zonales. (El Inconveniente sería el aumento del costo del producto por ser más pasos de mano para llegar al consumidor). Tal vez la solución sería que los mismos propietarios de bodega en las Centrales externas fueran los concesionarios de los interiores.

Como producto de esta centralización resultó una obra magna, y cada corredor tiene 750 mts. de largo, siendo complicado para el comprador el caminar todos los pasillos al dividir o hacer otros centros de acopio e proyecto en sí sería la cuarta parte de este, pues aun a la fecha existen terrenos para futuros crecimientos dentro de la central.

El proyecto arquitectónico esta bastante bien resuelto con respecto a su funcionamiento, pues mercancía, movimiento y el acopio de la misma es completamente independiente del comprador.

Se reglamento el acceso de camiones a la Central por lo que se hizo un gran estacionamiento denominado de pernocta para estacionar las "cajas" o los camiones como van llegando ya sea para su descarga o carga durante la noche y madrugada que es lo permitido.

Se resolvieron los problemas de orientación optima para descarga y estibe así como para proteger a la mercancía contra efecto naturales como sol y lluvias.

Frigoríficos y almacenes de depósito y mercado de envases, ubicados vecinos de las bodegas que los requieren

Controles de Acceso.- Cerrada perimetralmente teniendo basculas pesadoras de los camiones en accesos que mandan los datos a la Central Administrativa y no se mezclan con el acceso de autos y camiones independientes.

Servicio.- Agrupación de servicios básicos, tales como Bancos, Restaurantes, Refaccionarias, Papelerías, Farmacias, Baños públicos y Teléfonos en los pasillos comerciales que unen a los niveles de bodegas.

Detalles como que las bodegas estan a nivel de plataformas de camiones para evitar perdida de tiempo en cargas y descargas.

Todos los materiales son aparentes, de fácil mantenimiento, aparte de que cuenta con Talleres propios de Mantenimiento, Bomberos, Vigilancia, Magisterio Público, Enfermería

O sea en estudio al detalle, las soluciones funcionan al proyecto, lo único que esta fallando es su tamaño y la concentración o se urbanísticamente produce embotellamientos, pérdidas de tiempo, concentración de gases e inseguridad pública, que como se expresa anteriormente la solución serían otras Centrales de Abasto, para descongestionar a ésta.

Las instalaciones estan fallando, pues las tomas de agua son directas de la calle para cada bodega, no existiendo cisterna ni tinacos, con lo cuál en épocas de estío falla el suministro de la misma.

El drenaje esta canalizado a Río Churubusco, contaminándolo en lugar de haber pensado en plantas de tratado y reciclado de las mismas, toda esta agua se pierde.

Para terminar en la época en que se construyó apenas estaba en pañales "los edificios inteligentes", que este sería un perfecto caso para la misma, desde su gran superficie de azoteas aprovechables para dinamos solares, dado el sistema de cajones de cimentación, perfectos para distribución de ductos e instalaciones.

3a. PARTE

**AVALUO DE LA CENTRAL DE ABASTO 1991
COMO EJEMPLO SIGUIENDO EL FORMATO DE
LA COMISION NACIONAL BANCARIA**

AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALUO : LIC. JORGE L. GUERRA.
Direccion : DIRECTOR DE ADMINISTRACION Y FINANZAS DE CENTRAL DE ABASTO.
RIO CHURUBUSCO Y CALZADA APATLACO. DELEG. IZTAPALAPA. C.P.
09410. MEXICO, D.F.

PERITO VALUADOR: VICENTE MANZANO RENDON.

FECHA DEL AVALUO: 31 DE DICIEMBRE DE 1991.

INMUEBLE QUE SE VALUA: AVALUOS TIPO QUE CONSTA DE 9 BODEGAS, 16 LOCALES, 14
MODULOS, 1 LOCAL HELICOIDAL Y ESTACIONAMIENTO EN AREA DE
CRUJIAS.

REGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA

PROPIETARIO DEL INMUEBLE : CENTRAL DE ABASTO DE LA CIUDAD DE MEXICO.
Direccion : RIO CHURUBUSCO Y CALZADA APATLACO. DELEG. IZTAPALAPA. C.P.
09410. MEXICO, D.F.

**PROPOCITO O
DESTINO DEL AVALUO :** CONOCER VALORES COMERCIALES A LA FECHA DE BODEGAS,
LOCALES, MODULOS Y ESTACIONAMIENTOS TIPO.

UBICACION DEL INMUEBLE : ESTE SE ENCUENTRA ENMARCADO DENTRO DE EJES VIALES Y
AVENIDAS (AV. RIO CHURUBUSCO, EJE 5 SUR, EJE 6 SUR, AV.
JAVIER ROJO GOMEZ.

II.- CARACTERISTICAS URBANAS.

CLASIFICACION DE LA ZONA: SERVICIOS Y DE ABASTO.

**TIPO DE CONSTRUCCION
dominante en la calle o zona :** BODEGAS DE ALMACENAMIENTO Y ABASTO.

POBLACION : DENSA FLOTANTE

**INDICE DE SATURACION
EN LA ZONA:** 100 %

CONTAMINACION AMBIENTAL: APRECIADA ALTA.

**USO DEL SUELO:
VIAS DE ACCESO E
IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:** (EA) EQUIPAMIENTO DE ABASTO
VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO (CIRCUITO INTERIOR RIO
CHURUBUSCO). VIALIDADES PRIMARIAS : EJE 5 Y 6 SUR, AV. LIC.
JAVIER ROJO GOMES, TEZONTLE. CALLES LOCALES :
CIRCULACIONES INTERNAS : CIRCUITO DE ABARROTOS Y
VIVERES, CIRCUITO DE FRUTAS Y LEGUMBRES, CIRCUITO DE
ADMINISTRACION Y OTRAS CIRCULACIONES.

AVALUO

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

- 1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE : RED DE DISTRIBUCION Y SUMINISTRO MEDIANTE TOMA DOMICILIARIA.
- 2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO : MEDIANTE REDES DE RECUPERACION DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES. CUENTA CON PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA CON RECUPERACION PARA EL RIEGO DE JARDINES Y LAVADO DE AREAS DE SERVICIO.
- 3.- RED DE ELECTRIFICACION : SUMINISTRO A TRAVES DE REDES SUBTERRANEAS.
- 4.- ALUMBRADO PUBLICO : SISTEMA DE CABLEADO SUBTERRANEO. POSTERIA METALICA. CON LUMINARIAS DE YODO. SODIO Y HALOGENAS.
- 5.- PARAMETROS DE VIALIDADES
(Guarniciones, Cordones o Machuelos) : DE CONCRETO HIDRAULICO EN SECCION TRAPECIAL
- 6.- BANQUETAS O ACERAS : 2.50 MTS DE ANCHO EN CONCRETO HIDRAULICO.
- 7.- VIALIDADES : 12.00 mts DE SECCION EN CIRCUITOS.
- 8.- PAVIMENTOS : ASFALTO.
- 9.- OTROS SERVICIOS :
- * RED TELEFONICA SUBTERRANEA.
 - * RECOLECCION DE DESECHOS SOLIDOS Y UNIDAD DE TRSFERENCIA.
 - * PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUA.
 - * VIGILANCIA
 - * TRANSPORTE URBANO CON SERVICIO DE TRANSPORTE COLECTIVO A 1000 mts. DE DISTANCIA DEL PUNTO CENTRA DEL CONJUNTO A LOS EJES 5 y 6 SUR. AV. LIC. JAVIER ROJO GOMEZ Y AV. RIO CHURUBUSCO.
- II.- EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO:
- * PARQUES Y JARDINES. (CD. DEPORTIVA MAGDALENA MIXHUCA).
 - * ESCUELAS.
 - * CENTROS COMERCIALES
 - * TEMPLOS.
 - * CANCHAS DEPORTIVAS.
- NOMENCLATURA DE CALLES Y SENALIZACION : SI HAY. MEDIAS.

AVALUO

III.- TERRENO

TRAMOS DE CALLE, CALLES
TRANSVERSALES, LIMITROFES Y
ORIENTACION:

RIO CHURUBUSCO EN LA ACERA ORIENTADA AL PONIENTE ENTRE EL
EJE 5 SUR Y EJE 6 SUR AL NORTE Y SUR , RESPECTIVAMENTE.
COMPLETANDO LA MANZANA AL PONIENTE CO AV. JAVIER ROJO
GOMEZ.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN :

PLANO PROPORCIONADO.

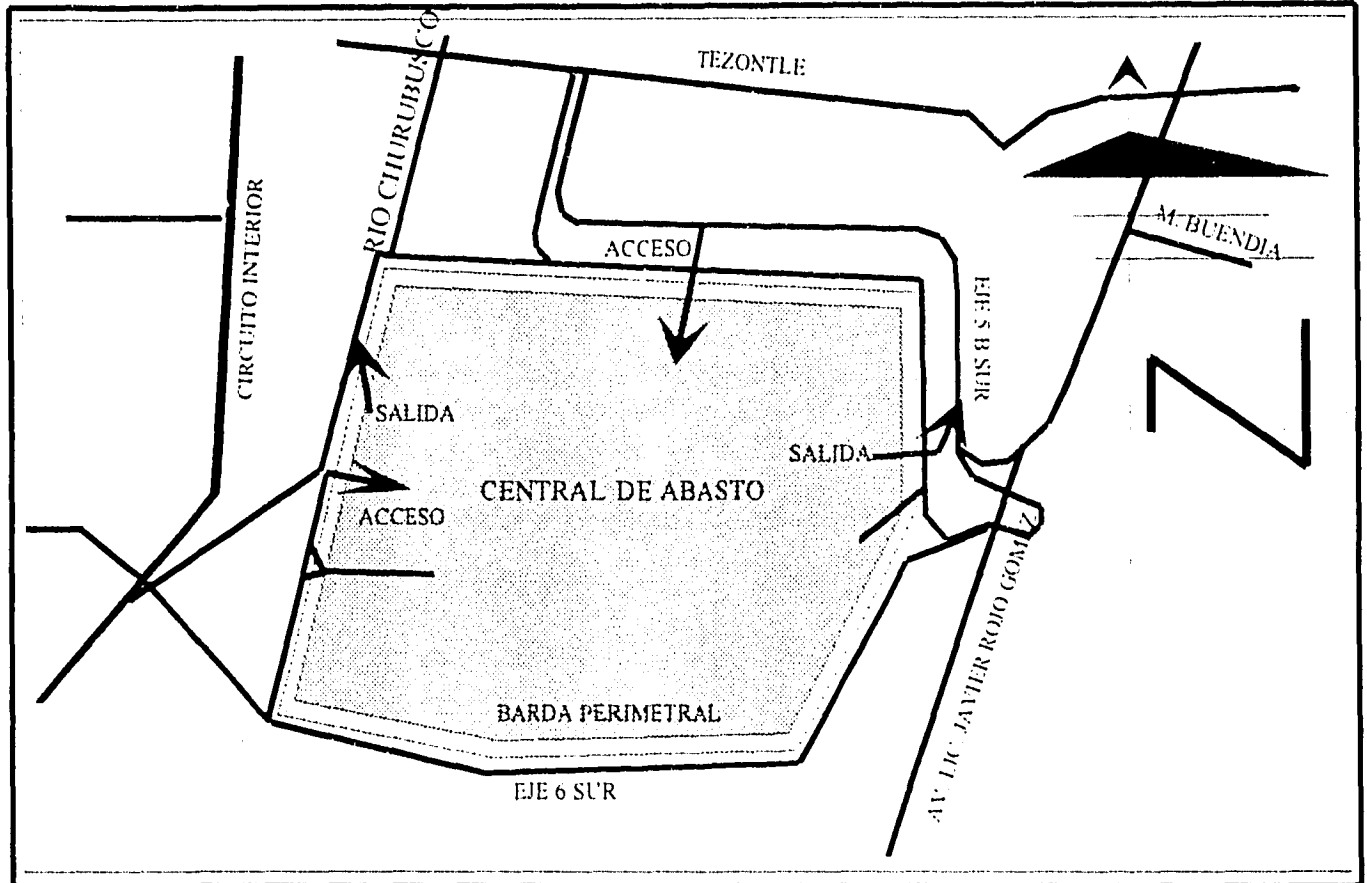
N 16o 11' 06'' E	40.038	mts	CON	AV RIO CHURUBUSCO
N 24o 40' 00'' E	264.000	mts	CON	AV RIO CHURUBUSCO
N 30o 00' 00'' E	207.000	mts	CON	AV RIO CHURUBUSCO
> 60o 00' 00''	35.605	mts	CON	AV RIO CHURUBUSCO Y EJE 5 SUR
N 90o 00' 00'' E	1.272.080	mts	CON	EJE 5 SUR.
> 90o 00' 00''	252.506	mts	CON	EJE 5 SUR
50o 00' 00''	525.255	mts	CON	EJE 5 SUR
> 69o 54' 26''	86.346	mts	CON	EJE 5 SUR
S 68o 54' 22 '' E	20.000	mts	CON	EJE 5 SUR
> 180o 00' 00''	25.133	mts	CON	EJE 5 SUR
> 49o 46' 40''	212.144	mts	CON	EJE 6 SUR
S 37o 32' 03'' W	512.991	mts	CON	EJE 6 SUR
> 53o 08' 09''	162.745	mts	CON	EJE 6 SUR
S 90o 00' 00'' W	802.094	mts	CON	EJE 6 SUR
> 16o 46' 48''	219.357	mts	CON	EJE 6 SUR
N 73o 13' 12'' W	352.481	mts	CON	EJE 6 SUR
> 24o 23' 50''	66.422	mts	CON	EJE 6 SUR
> 51o 51' 10''	22.626	mts	CON	CALLE DE TOLTECAS
N 23o 01' 48 '' E	641.000	mts	CON	CALLE DE TOLTECAS
> 26o 00' 00''	57.176	mts	CON	AV. RIO CHURUBUSCO

SUPERFICIE DE TERRENO :

2.190.527.82 m2 SEGUN : PLANO PROPORCIONADO
(219 HECTAREAS)

AVALUO

CROQUIS DE LOCALIZACION:



TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION :

Aspectos topograficos :

POLIGONO EN FORMA IRREGULAR.
HORIZONTAL Y PLANO LA VISTA.

CARACTERISTICAS PANORAMICAS :

- a).- Caracteristicas que ameriten :
- b).- Caracteristicas que demeriten :

INMUEBLES SIMILARES A LOS VALUADOS.
NO HAY.
NO HAY.

SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES :

REGLAMENTACION DE ZONA O FRACCIONAMIENTO.

DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA :

NO HAY DATOS.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION PERMITIDA :

3.5 MEDIA

AVALUO

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

A).- TERRENO : EN FORMA ROMBOIDAL EN EL CUAL SE ENCUENTRA CONSTRUIDA LA CENTRAL DE ABASTO DE LA CD. DE MEXICO.

DESCRIPCION DEL PROYECTO ARQUITECTONICO

EL DISEÑO DE LA CENTRAL DE ABASTO DE LA CIUDAD DE MEXICO, SE CONCIBIO COMO UN CONJUNTO DE INSTALACIONES DESTINADAS ESPECIFICAMENTE A FACILITAR LAS OPERACIONES MERCANTILES QUE EN ELLAS SE REALIZAN, Y QUE, AL MISMO TIEMPO, POR SUS CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS, PERMITIRA REDUCIR AL MAXIMO LOS COSTOS DE MANTENIMIENTO.

EL TERRENO DONDE SE LOCALIZA ES DE FORMA ROMBOIDAL Y ESTA ENMARCADO DENTRO DE EJES VIAJES AMPLIOS. TOMANDO EN CUENTA QUE EL FLUJO PRINCIPAL DE MERCANCIAS PROVIENE DEL ORIENTE, EN ESE RUMBO SE REALIZO UN ACCESO, EL CUAL SE COMPLEMENTA CON OTRO ORIENTADO AL NORTE Y SALIDAS AL ORIENTE, NORTE Y PONIENTE. CERCA DE LOS ACCESOS Y SALIDAS SE LOCALIZAN LAS BODEGAS DE ENVACES VACIOS.

LA CENTRAL ES UN ENCLAVE, DADO QUE SU AREA TOTAL SE ENCUENTRA AISLADA POR UNA BARDA PERIMETRAL DE CONCRETO Y MALLA DE ALAMBRE DE HIERRO GALVANIZADO.

LA CENTRAL DE ABASTO ESTA COMPUESTA DE CUATRO CONJUNTOS:

- * EL DE BODEGAS PARA ALMACENAMIENTO, EXPOSICION Y VENTA DE MERCANCIAS.
- * EL DE CRUJIAS QUE ALOJA A LOS SERVICIOS NECESARIOS PARA LA COMERCIALIZACION MAYORISTA Y CONVIVENCIA SOCIAL, SIRVIENDO AL MISMO TIEMPO COMO COMUNICACION PEATONAL ENTRE NAVES -- PARA EVITAR EL CRUCE DE ESTOS CON LOS VEHICULOS Y EN SUS AZOTEAS SE LOCALIZAN LOS ESTACIONAMIENTOS PARA LOS VEHICULOS DE LOS BODEGUEROS Y VIAS DE COMUNICACION VEHICULAR LIGERA.
- * EL DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS INTEGRADO POR ANDENES PARA SUBASTA Y MERCADO DE PRODUCTORES, ALMACENES DE PIGNORACION Y FRIGORIFICOS CENTRALES, FINALMENTE:
- * LAS INSTALACIONES PARA LA ADMINISTRACION, SEGURIDAD, PREVENCION Y COMBATE DE INCENDIOS, MANTENIMIENTO, ETC.

AVALUO

EN SU ESTRUCTURA FISICA, LA CENTRAL ESTA CONSTITUIDA POR DIEZ GRANDES AREAS, QUE SON:

- 1.- LA DE ESTACIONAMIENTO Y ANDENES PARA SUBASTA Y VENTA DE PRODUCTORES;
- 2.- LA DE BODEGAS PARA FRUTAS Y HORTALIZAS CON UN FRIGORIFICO CENTRAL COMUN CONJUNTO:
- 3.- LA DE BODEGAS PARA ABARROTES Y VIVERES. QUE INCLUYE LAS BODEGAS QUE COMERCIAN CHILES SECOS, ESPECIAS, GRANOS, PRODUCTOS LACTEOS Y CARNICOS EN CONSERVA Y LA CUAL CUENTA CON ALMACENES CONTIGUOS DE DEPOSITO, EN LAS QUE SE PUEDE PIGNORAR MERCANCIAS;
- 4.- LA DEL MERCADO DE VERDURAS;
- 5.- LA DEL MERCADO DE AVES, HUEVO Y CARNES DE BOVINO Y OVICAPRINOS;
- 6.- LA DEL MERCADO DE PESCADO Y MARISCOS;
- 7.- LA DEL MERCADO DE FLORES;
- 8.- LA DEL MERCADO DE ENVASES;
- 9.- LA QUE CONTIENE EL EDIFICIO DE LA ADMINISTRACION CENTRAL Y PRESTACION DE SERVICIOS, QUE INCLUYE LAS INSTALACIONES DESTINADAS A LOS SERVICIOS DE COMPUTO ELECTRONICO, VIGILANCIA, PREVENCION Y CONTROL DE INCENDIOS; Y,
- 10.- LOS LOCALES DESTINADOS AL MANTENIMIENTO Y SALVAGUARDA DE VEHICULOS Y EQUIPOS DE TRANSPORTE INTERNO DE USUARIOS, ASI COMO DE VIGILANCIA, CONTROL DE INCENDIOS, LIMPIEZA, MANTENIMIENTO Y RECOLECCION DE BASURA.

ESTAS GRANDES AREAS DE COMERCIALIZACION Y SERVICIOS ESTAN COMUNICADOS POR UN AMPLIO CIRCUITO VIAL E INTEGRADOS ENTRE SI POR PASOS A DESNIVEL VEHICULARES Y PEATONALES. PARA GARANTIZAR UNA EFICIENTE COMUNICACION CON SEGURIDAD PERSONAL Y VIALIDAD PEATONAL Y VEHICULAR EXPEDITA.

LOS ACCESOS VEHICULARES A LA CENTRAL. CUENTAN CON GARITAS CON BASCULAS ELECTRONICAS CAPACES DE PESAR LA CARGA DE LOS VEHICULOS EN FORMA INSTANTANEA.

ESTAS BASCULAS ALIMENTAN TANTO A LAS TERMINALES DE COMPUTO, COMO AL SISTEMA INTERNO DE INFORMACION DEL MERCADO.

LA ZONA DE FRUTAS Y LEGUMBRES. ES EL ELEMENTO BASICO DE LA CENTRAL YA QUE EN EL SE OPERA EL MAYOR VOLUMEN DE TRANSACCIONES MERCANTILES. LO CUAL SIGNIFICA QUE AHI EXISTIRA EL MAS INTENSO TRANSITO PEATONAL Y VEHICULAR Y LA MAYOR DEMANDA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS A SU OPERACION COMO ABASTECEDOR MAYORISTA DE PRODUCTOS PERECEDEROS.

A V A L U O

ESTRECHAMENTE VINCULADO A LAS ZONAS DE FRUTAS Y LEGUMBRES Y SU FRIGORIFICO, ASI COMO A LOS MERCADOS DE FRUTAS Y FLORES. SE ENCUENTRA EL ESTACIONAMIENTO ANDENES CUBIERTOS Y OFICINAS DE COMISIONISTAS. CON PANELES DE INFORMACION ELECTRONICOS, PARA LA REALIZACION DE LAS SUBASTAS.

A CONTINUACION DE LA ZONA DE SUBASTA Y MERCADO DE PRODUCTORES, SE ENCUENTRAN LOS FRIGORIFICOS CENTRALES QUE IRAN A LOS MERCADOS DE FRUTAS Y LEGUMBRES, ASI COMO A LOS DE VERDURAS Y FLORES QUE SE LOCALIZARAN MUY PROXIMOS. UNA MERCANCIA SUBASTADA PUEDE IR DIRECTAMENTE A UNA BODEGA O PUEDE INGRESAR AL FRIGORIFICO, DE LA MISMA MANERA QUE UN PRODUCTOR AL NO LOGRAR UNA DEMANDA ADECUADA EN PRECIO O VOLUMEN PARA SUS ARTICULOS, PUEDE OPTAR POR REFRIGERARLOS, SIN GRANDES DESPLAZAMIENTOS EN ESPERA DE UNA MEJOR OPORTUNIDAD.

SEPARADA DE LOS CONJUNTOS ANTERIORES POR UNA VIA DE DOBLE CIRCULACION PERO UNIDA POR PASOS A DESNIVEL VEHICULARES Y PEATONALES SE ENCUENTRA LA ZONA DE ABARROTES Y VIVERES; EN AREA CONTIGUA SE UBICAN LAS BODEGAS DE DEPOSITOS COMPLEMENTARIOS. EN SU INTERIOR TIENEN OFICINAS DE DOCUMENTACION Y TRAMITES FINANCIEROS.

AL ORIENTE DE LA ZONA DE ABARROTES Y VIVERES, SE LOCALIZARAN LAS NAVES QUE CONSTITUIRAN LOS MERCADOS DE CARNES, AVES Y HUEVO. A CONTINUACION Y EN EL MISMO SENTIDO, SE UBICARA EL MERCADO DE PESCADO Y MARISCOS, VINCULADO A LA ZONA ANTERIOR POR UN PASO PEATONAL A DESNIVEL, QUE SALVA UNA AVENIDA DE DOBLE SENTIDO. AL SUR DEL MERCADO DE PESCADO Y MARISCOS, SE ENCUENTRAN LOS DE FLORES Y VERDURAS, COMUNICADOS TODOS ELLOS ENTRE SI POR PASOS PEATONALES Y VEHICULARES A DESNIVEL. TODOS ESTOS MERCADOS CONFORMAN LA SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO.

TODAS ESTAS ZONAS DE COMERCIALIZACION CUENTAN CON AREA DE EXPANSION FUTURA, QUE GARANTIZAN, AL MENOS, UN 30 % DE RESERVA PARA INCREMENTOS PREVISIBLES, HASTA EL AÑO 2000.

ESTRATEGICAMENTE UBICADOS ESTAN LOS EDIFICIOS DE LA ADMINISTRACION Y VIGILANCIA, ASI COMO EL DE COMPUTO E INFORMACION DE MERCADO.

COMO UNA SOLUCION A LOS PROBLEMAS DE VIALIDAD Y DE TRANSPARENCIA DE LOS PRECIOS, LAS MANZANAS DE BODEGAS SON REALMENTE SUPERMANZANAS CON UNA EXTENSION PROMEDIO DE 750 METROS CADA UNA. EN LA ZONA DE FRUTAS Y HORTALIZAS Y DE 360 METROS EN LA ZONA DE ABARROTES Y VIVERES. LOS MERCADOS DE AVES, HUEVO, CARNES, PESCADO Y MARISCOS TENDRAN EN SUS NAVES LONGITUDES SIMILARES A ESTA ULTIMA. LOS MERCADOS DE FLORES Y VERDURAS SERAN GRANDES AREAS TECHADAS EN FORMA RECTANGULAR. A DIFERENCIA DE LOS DEMAS QUE ESTARAN CONSTITUIDOS POR NAVES.

AVALUO

CADA NAVE TIENE UN PASILLO CENTRAL QUE DA ACCESO AL AREA DE EXPOSICION Y VENTA DE CADA BODEGA QUE FACILITAN TANTO EL TRANSITO PEATONAL, AMPLIAN LA TRANSPARENCIA DE LA OFERTA, AL MISMO TIEMPO QUE REDUCE CONSIDERABLEMENTE LAS DISTANCIAS A RECORRER POR LOS COMPRADORES Y DISMINUYE LOS RIESGOS DE TRANSITAR POR EL ANDEN.

TODAS LAS MANZANAS DE BODEGAS ESTAN COMUNICADAS POR CRUJIAS DE SERVICIOS POR DONDE CIRCULAN LOS PEATONES, CARRETEROS, ESTIBADORES, ETC., EVITANDO CON ELLO QUE TRANSITEN POR LA ZONA DE MANIOBRAS Y LOS ARROYOS DE CIRCULACION VEHICULAR: EN EL PRIMER PISO DE ESTAS CRUJIAS, AL MISMO NIVEL DE LOS ANDENES Y PASILLOS SE ALOJAN LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS A LA COMERCIALIZACION DE LOS PRODUCTOS PERECEDEROS, TALES COMO BANCOS, TELEGRAFOS, CASSETAS DE TELEFONOS PUBLICOS, FONDAS, RESTAURANTES, REFACCIONARIAS, ZAPATERIAS, BAÑOS PUBLICOS, PAPELERIAS, ETC.

EN SU SEGUNDO PISO, AL NIVEL DEL TECHO DE LAS NAVES, LAS CRUJIAS SIRVEN COMO ESTACIONAMIENTOS PARA LOS BODEGUEROS Y ARTERIAS PARA EL TRANSITO DE VEHICULOS LIGEROS DEL SISTEMA DE TRANSITO PUBLICO DE USUARIOS DE LA CENTRAL.

LAS CALLES QUE ALIMENTAN A LOS ESTACIONAMIENTOS DE CARGA Y DESCARGA LOCALIZADOS FRENTE A LAS BODEGAS, COLINDANTES CON LOS ANDENES, OPERAN COMO PASOS A DESNIVEL EN EL CRUCE CON LAS CRUJIAS DE SERVICIO TRANSVERSALES A ELLAS, PARA LO CUAL SE APROVECHA LA ALTURA DEL ANDEN, UN PEQUEÑO DESNIVEL DEL ARROYO Y UNA PEQUEÑA ELEVACION DE LA CRUJIA, CON LO CUAL, SUMADAS ESTAS ALTURAS, SE LOGRA CUMPLIR CON LAS ESPECIFICACIONES PARA EL TRANSITO VEHICULAR EN LO REFERENTE A LA ALTURA Y DIMENSIONAMIENTO DE LOS PASOS A DESNIVEL Y PUENTES EN CIUDADES Y CARRETERAS.

LA ORIENTACION DE LAS MANZANAS DE BODEGAS ES NORTE-SUR, PARA EVITAR EL PONIENTE, LAS BODEGAS Y LOS CAMIONES ESTAN PROTEGIDOS DEL ASOLEAMIENTO Y LA LLUVIA POR UN TECHO VOLADO Y MARQUESINA QUE CUBRE EL ANDEN Y LA PARTE POSTERIOR DEL CAMION.

LA ORIENTACION ZENITAL ES AL NORTE EXCLUSIVAMENTE PARA EVITAR LA EXPOSICION AL SOL DE LA MERCANCIA, LA VENTILACION SE ORIENTA AL NORTE POR TENER ESA DIRECCION LOS VIENTOS DOMINANTES.

TODOS LOS ASPECTOS ANTES SEÑALADOS, CONTRIBUIRAN A REDUCIR LAS MERMAS POR MADURACION PREMATURA DE LAS MERCANCIAS Y REDUCIRAN EL COSTO DE MANIPULACION.

CADA LOCAL COMERCIAL CUENTA CON UN AREA DE EXPOSICION Y VENTA QUE DA AL PASILLO CENTRAL DENTRO DEL ESPACIO HERMETICO DE ALMACENAMIENTO, ARRIBA DEL CUAL SE ENCUENTRAN, EN FORMA DE MEZANINE, LA OFICINA Y UN BAÑO PRIVADO; EN LA PARTE POSTERIOR DE LA BODEGA ESTA EL ANDEN DE ESTIBA Y DESESTIBA, SOBREELEVADO 1.10 METROS DEL ESTACIONAMIENTO.

AVALUO

CADA BODEGA CUENTA, POR LO MENOS CON 2 ESTACIONAMIENTO EXCLUSIVOS PARA MANIOBRAS DE VEHICULOS PESADOS DE CARGA EXEPTUANDO LAS BODEGAS UBICADAS EN NAVES " T " DE LA 2 A LAS 262 Y NAVES O, P. DE LA 1 A LA 256 QUE SERA 1.5 CAJONES POR BODEGA.

LA CENTRAL ESTA COMUNICADA INTERNAMENTE POR UN CIRCUITO PERIMETRAL DE UN SOLO SENTIDO, SUFICIENTEMENTE AMPLIO PARA CUBRIR LAS NECESIDADES VIALES HASTA EL AÑO 2000; DEL ACCESO PONIENTE A LA SALIDA ORIENTE CUENTA CON UN EJE CENTRAL DE DOBLE SENTIDO QUE TIENE UNA LONGITUD MAYOR A LOS DOS KILOMETROS.

EN EL PONIENTE, CUENTA CON UNA AVENIDA QUE, NACIENDO EN EL EJE CENTRAL, SE EXTIENDE HASTA EL LIMITE SUR Y TIENE DOBLE SENTIDO PARA ALIMENTAR VIALMENTE A LA ZONA DE FRUTAS Y LEGUMBRES.

TODAS LAS CALLES TRANSVERSALES PARALELAS A LAS NAVES DE BODEGAS, SON DE DOBLE CIRCULACION Y SOBRE LAS CRUJIAS DE SERVICIOS HAY VIAS EN AMBOS SENTIDOS, PARA EL TRANSITO DE VEHICULOS LIGEROS QUE CONFORMAN UNA RETICULA A DOS NIVELES.

DADO QUE EL TERRENO SELECCIONADO ERA UNA TIPICA "CHINAMPERIA", O SEA UNA ZONA SOBREELEVADA CON LODO Y MATERIA ORGANICA A PARTIR DE UN SUBSUELO CENAGOSO. LOS ESTUDIOS DE MECANICA DE SUELOS RECOMENDARON CIMENTAR A BASE DE CAJONES DE COMPENSACION DE CARGAS Y EN LA ZONA NORTE, RESPALDAR ESTOS CON PILOTES DE FRICCION.

TIPOS DE CONSTRUCCION Y CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION.

TIPO	CLAVE	EDIFICACION	
		AREA	SUPERFICIE
I	A	BODEGA	227.40
	B	BODEGA	161.55
	C	BODEGA	251.40
	C-I	BODEGA	125.70
	D	BODEGA	299.40
	E	BODEGA	598.80
	G	BODEGA	814.60
	H	BODEGA	1,222.20
	K	BODEGA	407.00

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

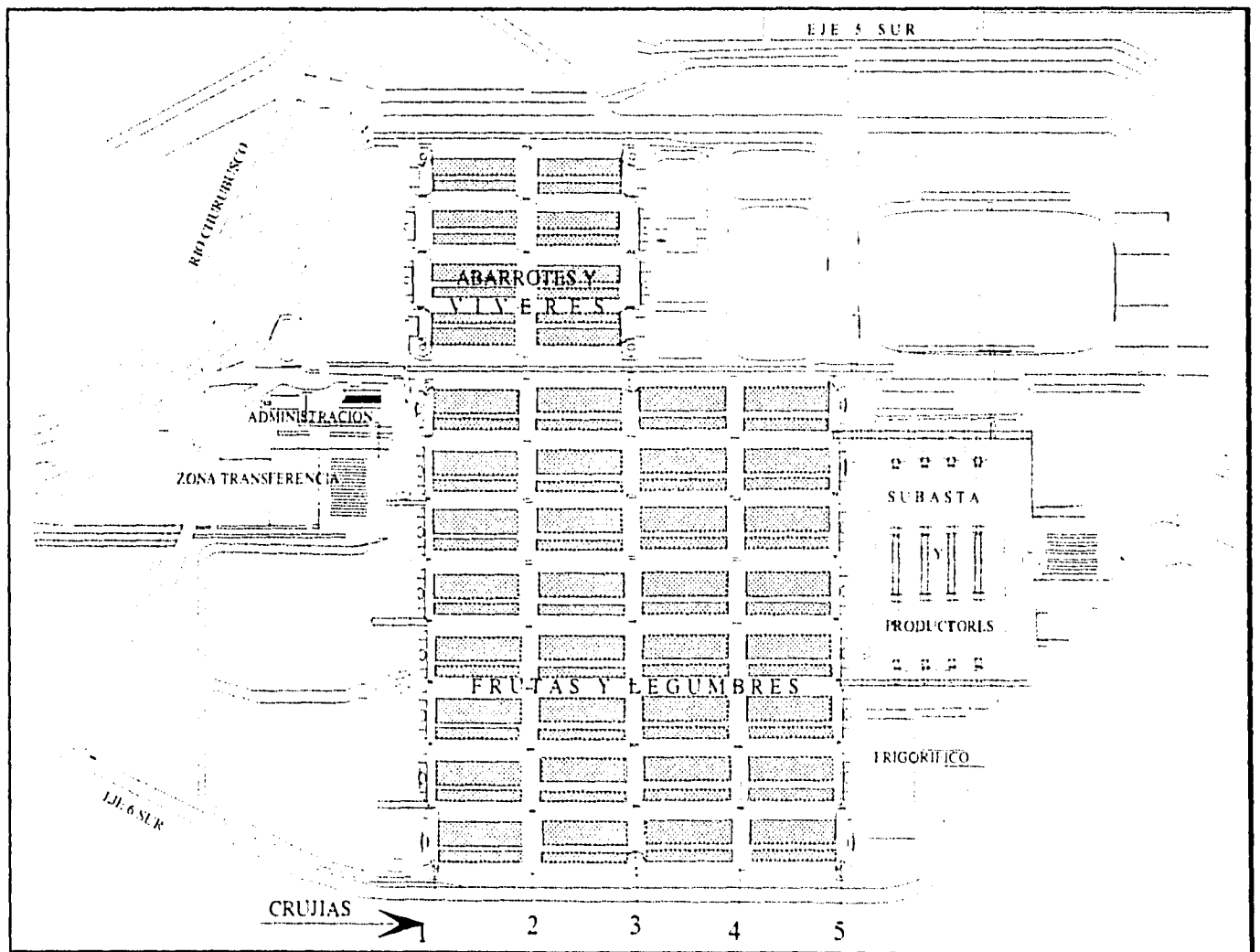
AVALUO

CROQUIS DE LOCALIZACION DE TIPO I BODEGAS

SIMBOLOGIA :



BODEGAS



A V A L U O

CLASIFICACION POR TIPO DE CONSTRUCCION

TIPO	CLAVE	E D I F I C A C I O N	
		AREA	SUPERFICIE
TH	A	LOCAL COMERCIAL	20.00
	B	LOCAL COMERCIAL	35.00
	C	LOCAL COMERCIAL	39.00
	D	LOCAL COMERCIAL	46.00
	E	LOCAL COMERCIAL	53.00
	F	LOCAL COMERCIAL	65.00
	G	LOCAL COMERCIAL	91.00
	H	LOCAL COMERCIAL	96.00
	I	LOCAL COMERCIAL	106.00
	J	LOCAL COMERCIAL	116.00
	K	LOCAL COMERCIAL	131.00
	L	LOCAL COMERCIAL	196.00
	M	LOCAL COMERCIAL	210.00
	N	LOCAL COMERCIAL	261.00
	O	LOCAL COMERCIAL	271.00
	P	LOCAL COMERCIAL	287.00

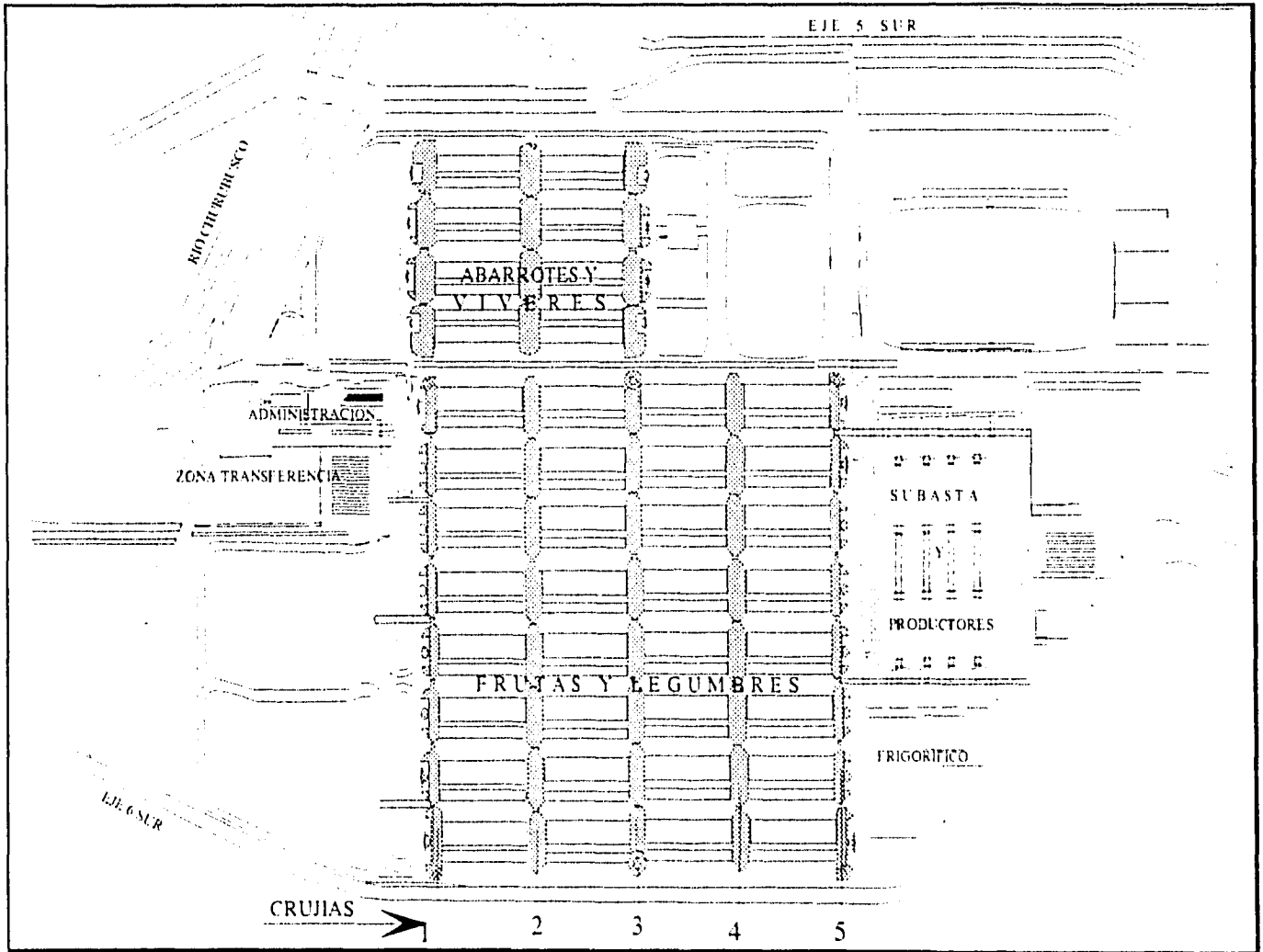
AVALUO

CROQUIS DE LOCALIZACION DE TIPO II LOCALES COMERCIALES

SIMBOLOGIA :



LOCALES COMERCIALES



AVALUO

CLASIFICACION POR TIPO III MODULOS

TIPO	CLAVE	EDIFICACION	
		AREA	SUPERFICIE
TIH	L	MODULO	20.00
	N	MODULO	50.00
	O	MODULO	55.00
	Q	MODULO	130.00
	R	MODULO	56.00
	S	MODULO	56.00
	T	MODULO	56.00
	U	MODULO	96.00
	J-2	MODULO	58.00
	A'	MODULO	16.00
	3-191	MODULO	191.00
	3-46	MODULO	46.00
	3-50	MODULO	50.00
	27	MODULO	6.00

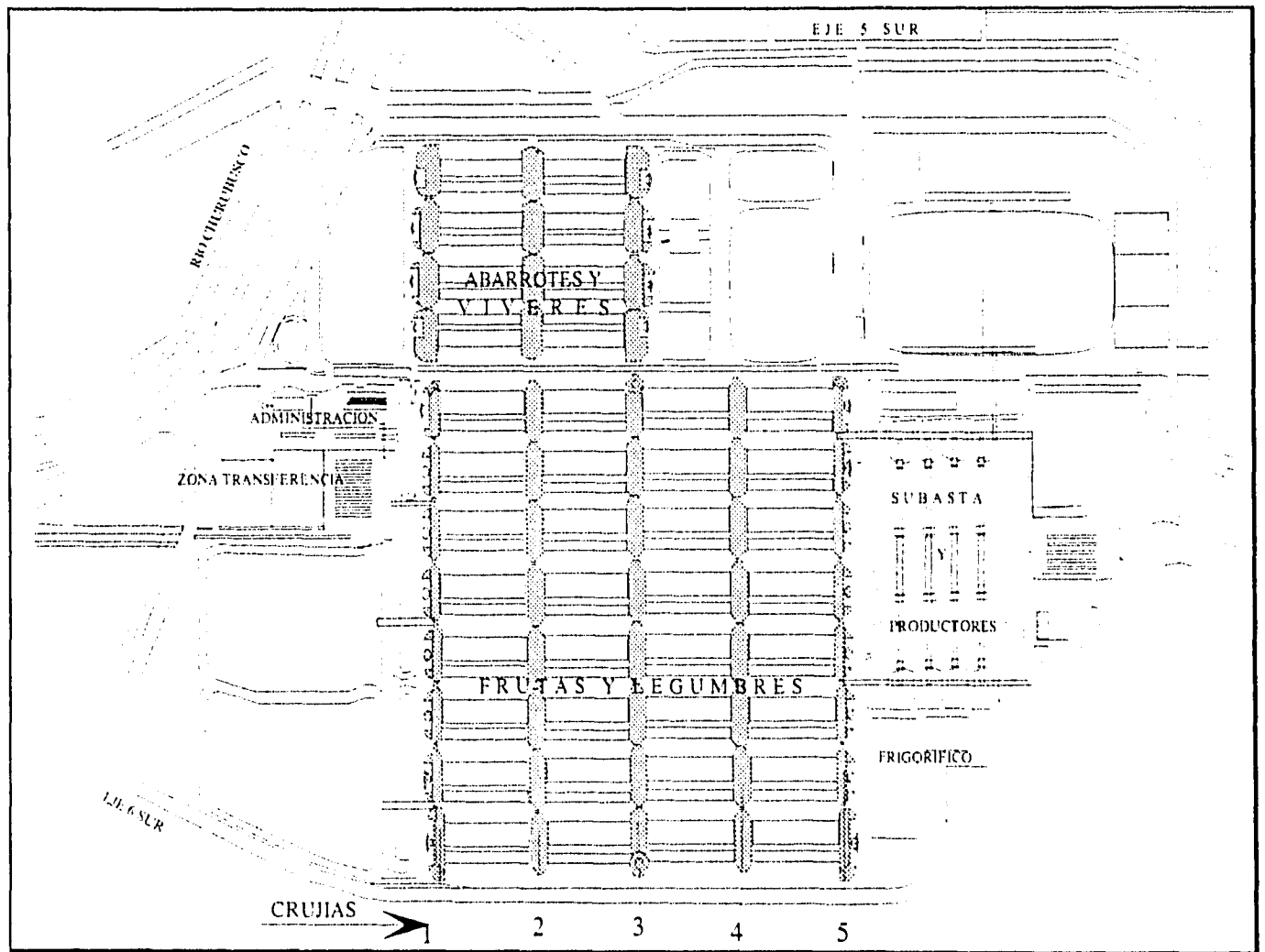
AVALUO

CROQUIS DE LOCALIZACION DE TIPO III MODULOS

SIMBOLOGIA :



MODULOS



AVALUO

CLASIFICACION POR TIPO IV MODULOS HELICOIDALES

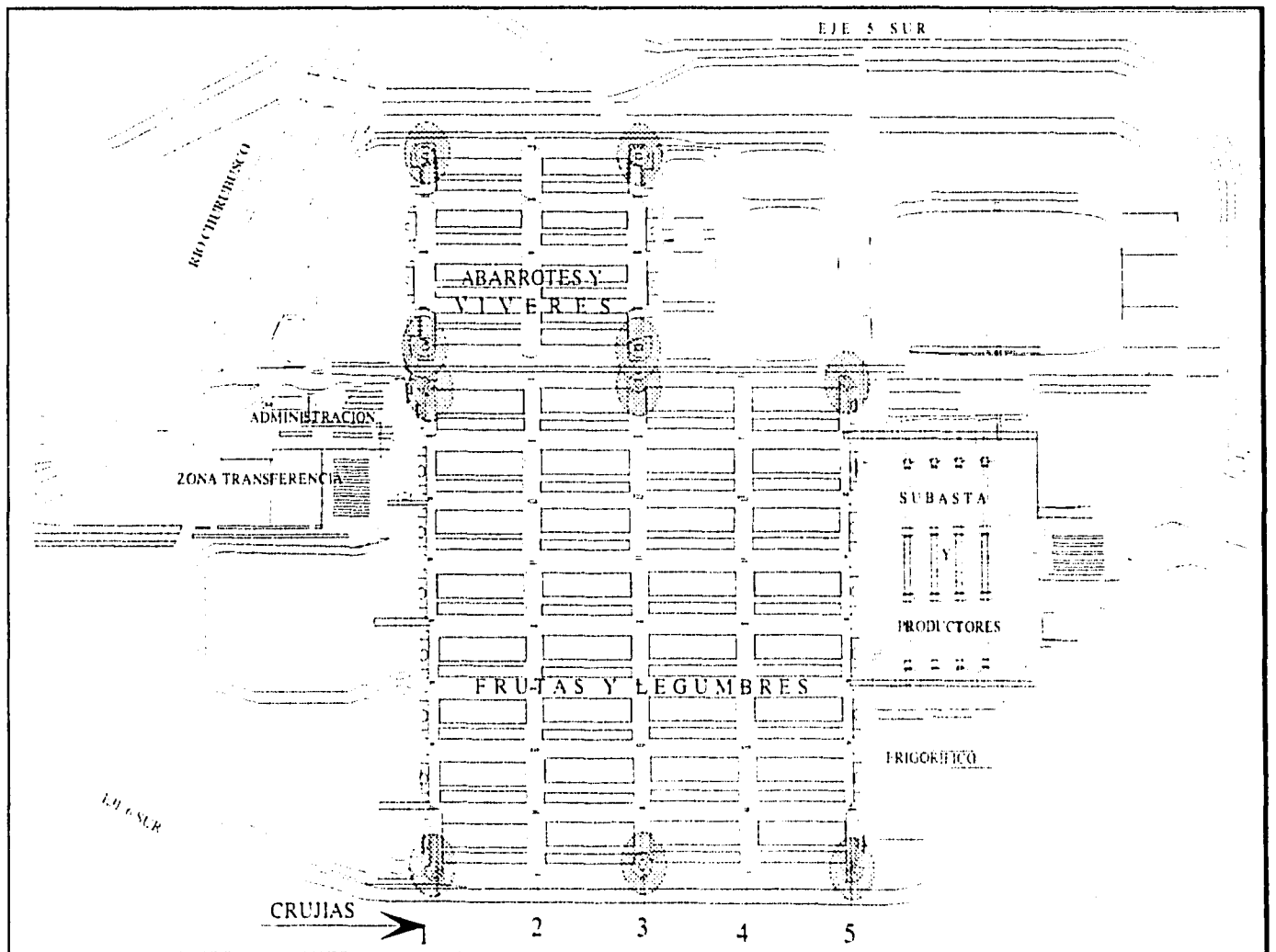
TIPO	CLAVE	EDIFICACION	
		AREA	SUPERFICIE*
TIV	HELICOIDAL	MODULO	584.00

CROQUIS DE LOCALIZACION DE TIPO IV MODULOS HELICOIDALES

SIMBOLOGIA :



MODULOS HELICOIDALES



AVALUO

CLASIFICACION POR TIPO IV ESTACIONAMIENTOS.

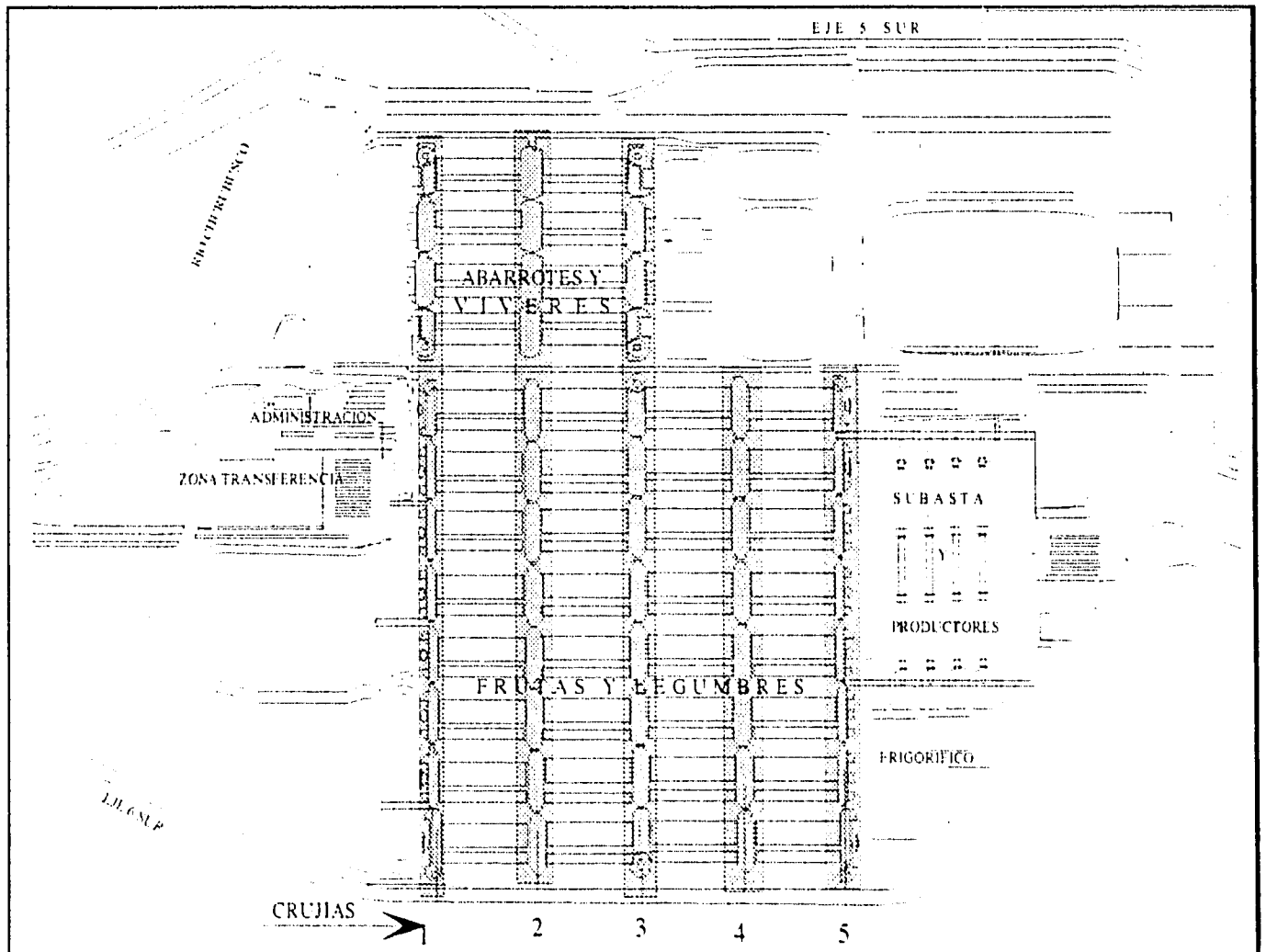
TIPO	CLAVE	AREA	SUPERFICIE	FRENTE
TV	E-1	ESTACIONAMIENTO	12.00	2.40

CROQUIS DE LOCALIZACION DE TIPO V ESTACIONAMIENTOS

SIMBOLOGIA :



ESTACIONAMIENTOS



AVALUO

DESCRIPCION DE CADA UNO DE LOS CUERPOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DEL CONJUNTO

DESCRIPCION DE TIPOS DE CONSTRUCCION

TIPO	CLAVE	DESCRIPCION DE CUERPOS
I	A B C C-1 D E G H K	<p>BODEGAS TIPO :</p> <p>ZONA DE EXHIBICION. AREA DE PLANTA BAJA MEZZANINE CON BAÑO. ANDEN DE CARGA Y DESCARGA CAJONES DE PARA CAMINIONES.</p>
II	A B C D E F G H I J K L M N O P	<p>LOCALES COMERCIALES :</p> <p>AREA GENERAL DE VENTA.</p>
III	L N O Q R S T U J-2 A' 3-191 3-46 3-50 27	<p>MODULOS</p> <p>AREA DE VENTA</p>
IV		<p>MODULO HELICOIDAL : CONSTAN DE UN AREA PERIFERICA Y CENTRAL</p>

AVALUO

AREAS COMUNES :

01	PASILLOS DE BODEGAS.
02	PASILLOS DE LOCALES
03	EDIFICIO DE TRANSFERENCIA DE BASURA.
04	AREA DE SUBASTA.
05	OTROS EDIFICIOS : ADMINISTRACION ADMINISTRACION Y MINISTERIO PUBLICO. POLICIA Y VIGILANCIA. INGENIERIA Y MANTENIMIENTO UNION DE PRODUCTORES " CEDA ". BODEGAS ADMINISTRATIVAS. MERCADO DE FLORES. ENVASES VACIOS CASETAS DE BASCULAS. CASETAS DE ACCESO.

INSTALACIONES ESPECIALES :

01	VIALIDADES
02	AREAS DEPORTIVAS.
03	BARDAS.

AVALUO

CARACTERISTICAS DE USOS Y ALTURAS

TIPO/CLAVE	CLAVE	ALTURA	EDAD APROX.	V.U.R.	ESTADO CONSERV.	CALIDAD DE PROYECTO.	
TI	A	BODEGA	6.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	B	BODEGA	6.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	C	BODEGA	6.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	C-1	BODEGA	6.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	D	BODEGA	6.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	E	BODEGA	6.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	G	BODEGA	6.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	H	BODEGA	6.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	K	BODEGA	6.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
TII	A	LOCAL	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	B	LOCAL	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	C	LOCAL	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	D	LOCAL	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	E	LOCAL	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	F	LOCAL	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	G	LOCAL	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	H	LOCAL	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	I	LOCAL	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	J	LOCAL	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	K	LOCAL	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	L	LOCAL	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	M	LOCAL	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	N	LOCAL	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	O	LOCAL	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	P	LOCAL	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
TIII	L	MODULOS	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	N	MODULOS	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	O	MODULOS	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	Q	MODULOS	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	R	MODULOS	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	S	MODULOS	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	T	MODULOS	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	U	MODULOS	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	J-2	MODULOS	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	A'	MODULOS	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	3-191	MODULOS	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	3-46	MODULOS	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
	3-50	MODULOS	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO
27	MODULOS	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO	
IV	MODULO HELICOIDAL	4.00 mts	10	60	BUENO	ADECUADO	

AVALUO

V.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCION

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

Cimientos:	APARENTEMENTE CAJONES DE SUBSTITUCION CON CONTRATRABES INVERTIDAS Y PILOTES DE FRICCION DONDE FUE NECESARIO.
Estructura:	COLUMNAS Y TRABES FORMANDO MARCOS RIGIDOS Y COMO SECUNDARIA DALAS, CERRAMIENTOS, DALAS Y CASTILLOS EN CONCRETO ARMADO.
Muros:	APARENTES EN TABIQUE HUECO TIPO SANTA JULIA, BLOCK HUECO Y CONCRETO ARMADO EN 14 CMS. DE ESPESOR CON ALTURA DE 6.00 Y 4.00 mts.
Entrepisos:	LOSAS DE CONCRETO ARMADO PRETENSADA EN CLAROS MEDIANOS Y GRANDES.
Techos:	LOSA DE CONCRETO ARMADO PRETENSADA EN CLAROS GRANDES CON INCLINACIONES : PLANAS EN AREAS DE ESTACIONAMIENTO Y A DOS AGUAS Y TIPO DIENTE DE SIERRA EN BODEGAS.
Azoteas:	RELLENO PARA DAR PENDIENTE. ENTORTADO E IMPERMEABILIZADO Y TERMINADO EN ASFALTO EN AREA DE ESTACIONAMIENTO DE AZOTEAS E IMPERMEABILIZADO EN LOSAS DE DOS AGUAS Y DIENTE DE SIERRA.
Pretilos :	DE CONCRETO ARMADO EN 14 cms DE ESPESOR CON ALTURA DE 0.90 mts.
Bardas:	EN LA COLINDANCIA PONIENTE CUENTA CON MALLA CICLONICA CON PROTECCION DE TRS HILOS DE PUAS. EN LAS COLINDANCIAS NORTE Y SUR CUENTA CON UNA ZAPATA CORRIDA DE CONCRETO ARMADO A UNA ALTURA DE 0.80 mts Y EL RESTO EN MALLA CICLONICA CON PROTECCION DE TRES HILOS DE PUAS. FACHADA ORIENTE CUENTA CON ZAPATA CORRIDA DE CONCRETO ARMADO Y EN TRAMOS DE 27 mts DE LONG. CON MURO DE TABICON Y REFUERZOS DE CONCRETO ARMADO Y OTRO TRAMO DE MALLA CICLONICA EN LA MISMA DIM. A TODO LO LARGO DE LA COLONDANCIA ORIENTE.

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

Aplanados:	NO HAY. LOS MUROS SON TERMINADOS APARENTES.
Plafones	APARENTES : LOSAS DE CONCRETO ARMADO PRETENSADO.
Lambrines:	NO HAY.

AVALUO

Pisos:	LOSA DE CONCRETO ARMADO ACABADO PULIDO EN BODEGAS Y PASILLOS DE CIRCULACION, EN AREAS DE RAMPA EN CEMENTO RAYADO.
Escaleras :	PRINCIPAL INTERIOR EN BODEGAS. PREFABRICADA EN CONCRETO ARMADO TIPO CARACOL.
Pinturas:	PARCIALMENTE VINILICA EN MUROS Y PLAFONES. ESMALTE EN PLAFON DE BAÑO. Y HERRERIA. COLOCADA POR ALGUNOS INQUILINOS O CONDOMINOS.
Recubrimientos Especiales:	NO HAY.

c) CARPINTERIA :

Puertas:	INTERCOMUNICACION DE TIPO TAMBOR EN MADERA DE PINO CON MEDIO MARCO.
Guardaropas :	NO HAY.
Alacenas :	NO HAY.
Lambrines :	NO HAY.
Pisos :	NO HAY.
Ventanas :	NO HAY.
Tapancos :	NO HAY.

d) INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS

Redes de alimentaciones y bajadas:	TUBERIA DE COBRE EN DIFERENTES DIAMETROS PARA ALIMENTACIONES A MUEBLES. BAJADAS DE AGUAS PLUVIALES EN TUBERIA DE P.V.C. ALBAÑAL DE ASBESTO CEMENTO EN DRENAJES CON REGISTROS EN TABICON DE CEMENTO ACABADO INTERIOR EN APLANADO DE MORTERO TERMINADO FINO Y TAPA DE CONCRETO ARMADO.
Muebles de baño :	WC. LAVABOS PORCELANIZADOS BLANCOS. CALIDAD ECONOMICA EN MUEBLES Y ACCESORIOS DE BAÑO. TANTO EN BAÑOS DE LOCALES COMO EN BAÑOS PUBLICOS LOCALIZADOS EN CRUJIAS.
Tinaco:	DE PVC. EN 1100 LTS. DE CAPACIDAD. ARRIBA DE BAÑOS DE MEZZANINE.

e) INSTALACIONES ELECTRICAS

Redes de electricas :	OCULTAS ENTUBADAS CON TUBERIA CONDUIT PARED DELGADA CON SALIDAS NORMALES EN MUROS Y PLAFONES. TIPO DE LUZ DIRECTA CON ILUMINACION DE TIPO FLUORESCENTE CON LUMINARIAS DE SOBREPONER.
Apagadores y contactos :	CALIDAD MEDIA EN AREAS DE LOCALES, MODULOS Y BODEGAS.
Corriente :	TRIFASICA Y MONOFASICA CON TABLEROS TERMOMAGNETICOS. EN AREA DE LOCALES, MODULOS Y BODEGAS.

AVALUO

d).- HERRERIA

Ventanas : PERFIL TUBULAR DE TIPO MEDIANO EN VENTANAS Y EN CLAROS GRANDES DE CANCELES DE DIENTE DE SIERRA.
Rejas y protecciones : CORTINAS METALICAS.

g).- VIDRIERIA :

Ventanas : MEDIO DOBLE.
Espejos : SIMPLES.
Domos : NO HAY.

h).- CERRAJERIA :

Chapas : DE CALIDAD ECONOMICA DEL PAIS PARA CORTINAS METALICAS. (PASADORES Y CANDADOS).

i).- FACHADAS :

Fachadas : MUROS DE CONCRETO ACABADO PULIDO EN FACHADAS ORIENTE Y PONIENTE. TABIQUE HUECO TIPO SANTA JULIA ACABADO APARENTE EN FACHADAS NORTE Y SUR. FACHADAS INTERIORES DE BODEGAS EN ANDENES DE CARGA Y DESCARGA EN TABIQUE HUECO TIPO SANTA JULIA ACABADO APARENTE.

AREAS COMUNES :

01	PASILLOS DE BODEGAS.	
02	PASILLOS DE LOCALES	
03	EDIFICIO DE TRANSFERENCIA DE BASURA.	
04	AREA DE SUBASTA.	
05	OTROS EDIFICIOS :	ADMINISTRACION ADMINISTRACION Y MINISTERIO PUBLICO. POLICIA Y VIGILANCIA. INGENIERIA Y MANTENIMIENTO UNION DE PRODUCTORES " CEDA ". BODEGAS ADMINISTRATIVAS. MERCADO DE FLORES. ENVASES VACIOS CASETAS DE BASCULAS. CASETAS DE ACCESO.

AVALUO

INSTALACIONES ESPECIALES :

- 01 VIALIDADES
- 02 AREAS DEPORTIVAS.
- 03 BARDAS.

AVALUO

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

A.- OBSERVACIONES Y METODOS:

a.- EL AVALUO COMPRENDE LO SIGUIENTE:

NUEVE (9) BODEGAS TIPO : A, B, C, C-1, D, E, G, H y K.
DIEZ Y SEIS (16) LOCALES TIPO : A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O y P.
CATORCE (14) MODULOS TIPO : L, N, O, Q, R, S, T, U, J-2, A', 3-191, 3-46, 3-50 y 27.
UN (1) LOCAL HELICOIDAL TIPO.
UN (1) CAJON DE ESTACIONAMIENTO EN AREA DE CRUIJAS TIPO.

DENTRO DE CUATRO ZONAS ECONOMICAS TIPO DENOMINADAS BAJA, MEDIA, MEDIA ALTA y ALTA.

- b.- NO SE VALUARON MEJORAS REALIZADAS POR LOS CONCESIONARIOS A CADA LOCAL EN PARTICULAR, NI INVENTARIOS DE NINGUN TIPO U OTRO DE CARACTER ACTIVO O CIRCULANTE.
- c.- LOS BIENES INCLUIDOS CORRESPONDEN A LOS DECLARADOS POR CENTRAL DE ABASTO COMO DE SU PROPIEDAD CON CIFRAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1990.
- d.- LA PROPIEDAD LEGAL NO FUE VERIFICADA NI SE INVESTIGARON GRAVAMENES O RESERVAS DE DOMINIO QUE PUDIERAN EXISTIR SOBRE ESTOS.
- e.- LA EXISTENCIA Y CARACTERISTICAS DE LOS INMUEBLES SE CONTATARON EN TODOS LOS CASOS DURANTE EL MES DE OCTUBRE DE 1991.

B.- METODO DE VALUACION EMPLEADO:

EL AVALUO CONSTA DE DOS PARTES:

a.- AVALUO FISICO Y b.- AVALUO COMERCIAL.

a.- AVALUO FISICO

PARA DETERMINAR EL VALOR FISICO DEL TERRENO, SE INVESTIGARON LOS TERRENOS DE LOS ALREDEDORES, SE OBTUVO EL VALOR ACTUAL REAL PARA LA ZONA DE UBICACION DE CENTRAL DE ABASTO, DE ACUERDO A LAS CARACTERISTICAS DE: DIMENSION, INFRAESTRUCTURA EXISTENTE EN EL AREA, VIALIDADES, DENSIDAD DE POBLACION Y USO AUTORIZADO DEL SUELO DE ACUERDO AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DE LA DELEGACION IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL, EL VALOR DE CONSTRUCCION PARA CADA TIPO SOLICITADO, SE DETERMINO BASANDOSE EN EL ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS MAYORES DE LOS TABULADORES ACTUALES QUE RIGEN EN EL DISTRITO FEDERAL, LA INFORMACION RELATIVA A LAS AREAS, Y A LAS CARACTERISTICAS NO VISIBLES, FUE PROPORCIONADA POR EL PERSONAL CALIFICADO DE LOS DEPARTAMENTOS DE: ADMINISTRACION Y FINANZAS, INGENIERIA, JURIDICO, COMERCIALIZACION Y DE MANTENIMIENTO DE LA PROPIA CENTRAL DE ABASTO.

AVALUO

EL CALCULO DE INDIVISOS INCLUYO TODA EL AREA COMPRENDIDA DENTRO DE LA POLIGONAL INDICADA EN EL PLANO PROPORCIONANDO, REF. CODEUR 501-100-103. LAS SUPERFICIES MARCADAS COMO PRIVATIVAS FUERON OBTENIDAS DE DOCUMENTOS PROPORCIONADOS POR LA EMPRESA. LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA SE OBTUVO POR CALCULO ANALITICO SOBRE PLANOS, CONSTATANDOSE POR INVESTIGACION DE CAMPO; CON LA INFORMACION OBTENIDA SE CALCULARON LOS VALORES DE REPOSICION NUEVO (VRN) Y NETO DE REPOSICION (VNR) DE CADA UNO DE LOS TIPOS DE BODEGAS, LOCALES, MODULOS, HELICOIDALES Y ESTACIONAMIENTOS, APLICANDO LOS FACTORES DE DEMERITO CORRESPONDIENTES A CADA CASO SEGUN JUICIO DEL PERITO.

b.- AVALUO COMERCIAL

LA INVESTIGACION REALIZADA INDICO QUE TANTO BODEGAS, LOCALES Y MODULOS DEL MISMO TIPO TIENEN DIFERENTES VALORES DE ACUERDO A SU LOCALIZACION, SIGNIFICANDOSE MAYOR O MENOR EL VALOR COMERCIAL POR ALGUNA DE LAS CONDICIONANTES DE COMERCIALIZACION O A UNA COMBINACION DE ELLAS, SIENDO LAS PRINCIPALES LAS QUE A CONTINUACION SE ENUMERAN:

- 1.- POBLACION FLOTANTE DE COMPRADORES.
- 2.- AREA DE VENTA Y PASILLO DE COMPRADORES.
- 3.- TIPO DE MERCANCIA QUE SE VENDE.
- 4.- CONDICIONES DE LA VENTA (MAYOREO O MENUDEO).
- 5.- CARACTERISTICAS DE LOS COMPRADORES.
- 6.- HORARIO DE LAS TRANSACCIONES.
- 7.- POBLACION FLOTANTE DE VEHICULOS DE CARGA Y DESCARGA.

EN ATENCION A LO ANTERIOR SE HICIERON DIVERSOS ANALISIS DE PONDERACION O INFLUENCIA DE DICHS FACTORES EN EL VALOR DE COMERCIALIZACION. ADEMAS SE LLEVO A CABO UNA INVESTIGACION HISTORICA SOBRE LOS TRASPASOS POR SESION DE DERECHOS.

LOS TIPOS DE BODEGA "C-1" Y "K" EQUIVALEN A UNA SUBDIVISION DE LAS BODEGAS TIPO "C" Y "G" RESPECTIVAMENTE.

LOS MODULOS SON SUBDIVISIONES DE LOS LOCALES Y SE ANALIZARON LOS PRINCIPALES TIPOS BASICOS. EXISTEN MODULOS O SUBDIVISIONES DE TAMAÑOS DIFERENTES A LOS AQUI ESPECIFICADOS. ESTOS TENDRAN UN VALOR PROPORCIONAL A SU TAMAÑO EN EL TIPO DE LOCAL, BODEGA O MODULO Y ZONA ECONOMICA QUE LES CORRESPONDA.

LOS VALORES DE RENTABILIDAD ENCONTRADOS SE TIPIFICARON EN CUATRO GRUPOS, CADA UNO CON EL VALOR PROMEDIO A MANERA DE ESTABLECER LAS ZONAS ECONOMICAS.

AVALUO

C.- CONCLUSION

DE LOS ANALISIS Y PONDERACION DE FACTORES SE DETERMINARON "ZONAS ECONOMICAS", QUE SON:

ZONA 1 : BAJA.
ZONA 2 : MEDIA.
ZONA 2A : MEDIA ALTA.
ZONA 3 : ALTA.

SE CONCLUYO TAMBIEN QUE EXISTE UNA RELACION INVERSA ENTRE LA RENTABILIDAD DE LA BODEGA Y SU TAMAÑO. CONSIDERANDO EL FRENTE DE LA MISMA QUE DA AL PASILLO DE COMPRADORES. ESTA RELACION PONDERADA FUE APLICADA COMO FACTOR ADICIONAL AL DETERMINADO POR LA ZONA ECONOMICA Y SE DENOMINARA (FACTOR DE TAMAÑO).

PARA ALCANZAR EL RESULTADO DEL VALOR COMERCIAL EN CADA TIPO DE BODEGA EN SU RESPECTIVA " ZONA ECONOMICA ", SE ESTIMO EL VALOR DE RENTABILIDAD CAPITALIZANDOLO CON LOS FACTORES DE DEMERITO CAPITALIZACION APLICABLES EN CADA CASO. HABIENDO RESULTADO LA RENTA ESTIMADA COMO SIGUE:

BODEGAS

ZONA 1 : NS\$18.500.00 POR METRO CUADRADO.
ZONA 2 : NS\$25.000.00 POR METRO CUADRADO.
ZONA 2A : NS\$38.000.00 POR METRO CUADRADO.
ZONA 3 : NS\$48.000.00 POR METRO CUADRADO.

LOCALES Y MODULOS

ZONA 1 : NS\$13.200.00 POR METRO CUADRADO.
ZONA 2 : NS\$18.500.00 POR METRO CUADRADO.
ZONA 2A : NS\$28.000.00 POR METRO CUADRADO.
ZONA 3 : NS\$42.000.00 POR METRO CUADRADO.




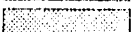


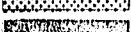
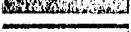
LOS VALORES ANTERIORES SE VEN AFECTADOS POR EL FACTOR DE TAMAÑO A DECIR: SUP/M2. FACTOR.

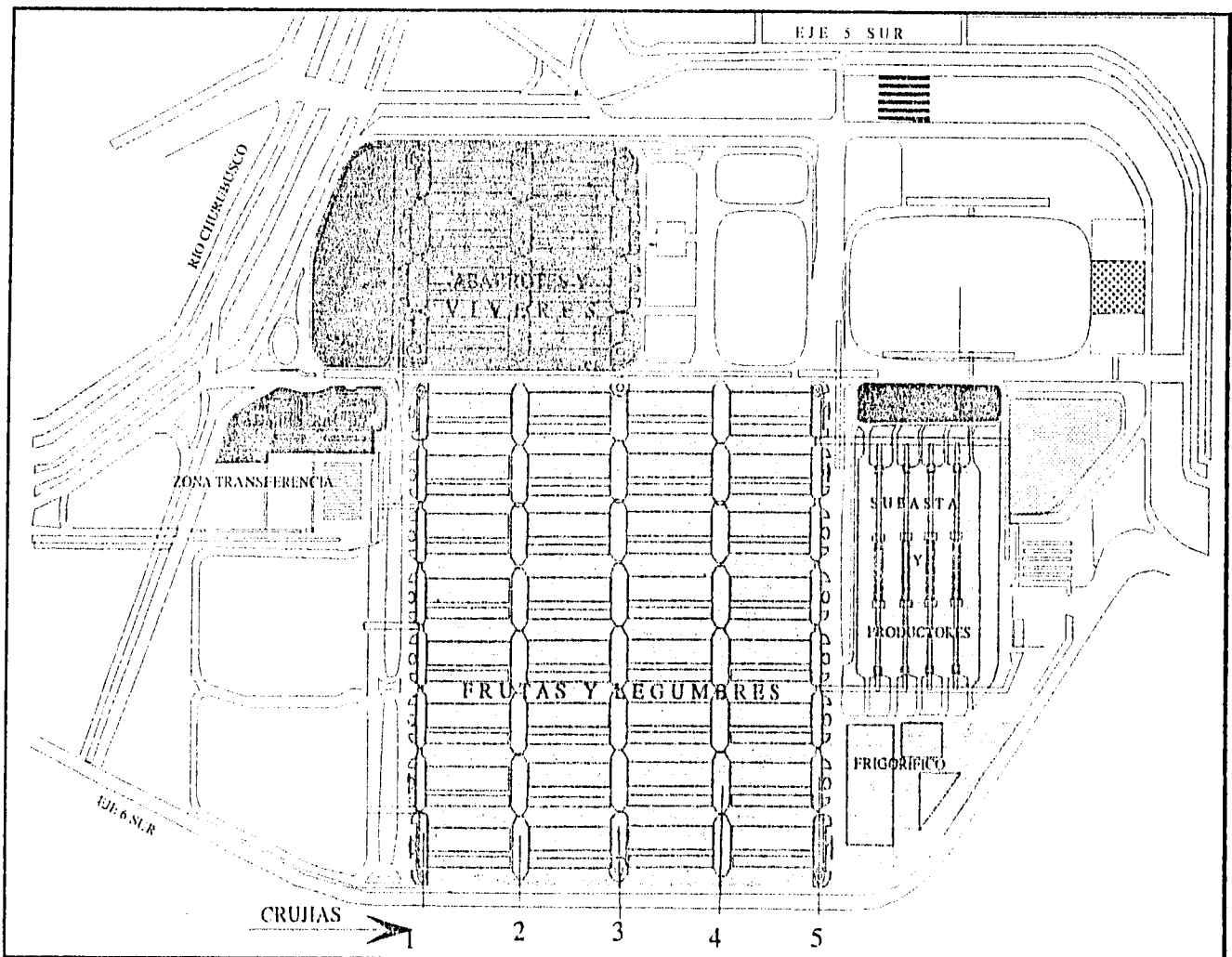
m ²	FTa
48 =	1.8
72 =	1.6
96 =	1.4
144 =	1.0
252 =	0.7 (C-1)
288 =	0.6
504 =	0.55
756 =	0.50

LA CAPITALIZACION SE EFECTUO CONSIDERANDO QUE SE TRATA DE UN "NEGOCIO EN MARCHA" DERIVADA DE LA INVESTIGACION REALIZADA, POR LO QUE SE APLICA UN 10.8 % DE DEDUCCIONES Y UN INTERES DE CAPITALIZACION DE 6.5 % A UN 8% DEPENDIENDO LA ZONA ECONOMICA.

VISTA EN PLANTA DE LAS PRINCIPALES ZONAS DE LA CENTRAL DE ABASTO

SIMBOLOGIA

	ESTACIONAMIENTO Y ANDENES PARA SUBASTA Y VENTA DE PRODUCTORES
	BODEGAS PARA FRUTAS Y HORTALIZAS CON UN FRIGORIFICO CENTRAL ADJUNTO.
	BODEGAS PARA ABARROTES Y VIVERES CON ALMACENES DE DEPOSITO
	MERCADO DE FRUTAS Y LEGUMBRES
	MERCADO DE FLORES
	ALMACEN DE ENVASES
	ZONA ADMINISTRATIVA, SERVICIOS MEDICOS, COMPUTO ELECTRONICO, ETC.
	LOCALES DE MANTENIMIENTO Y RECOLECCION DE BASURA.



NOMENCLATURAS DE PASILLOS Y CRUJIAS

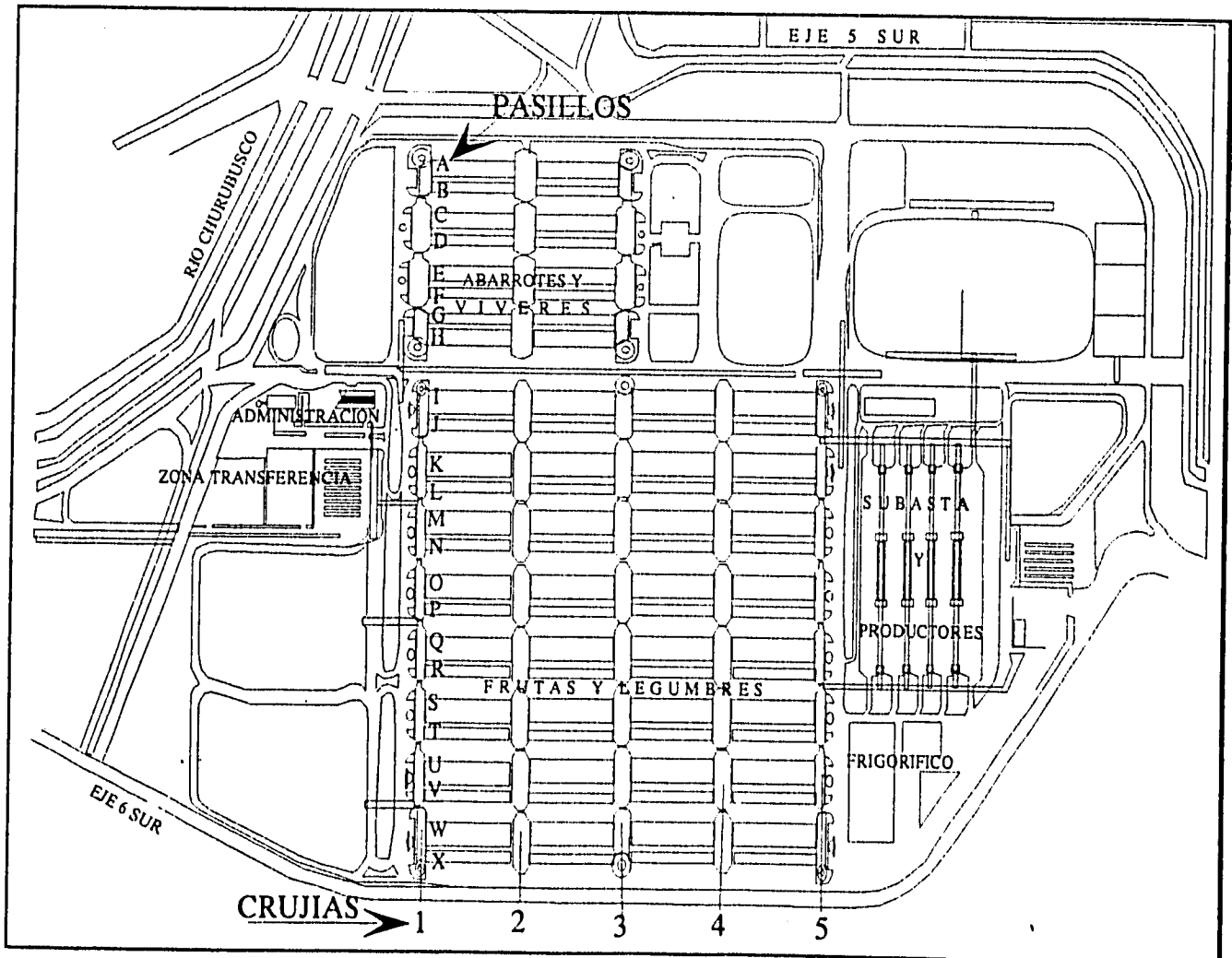
SIMBOLOGIA



CRUJIAS



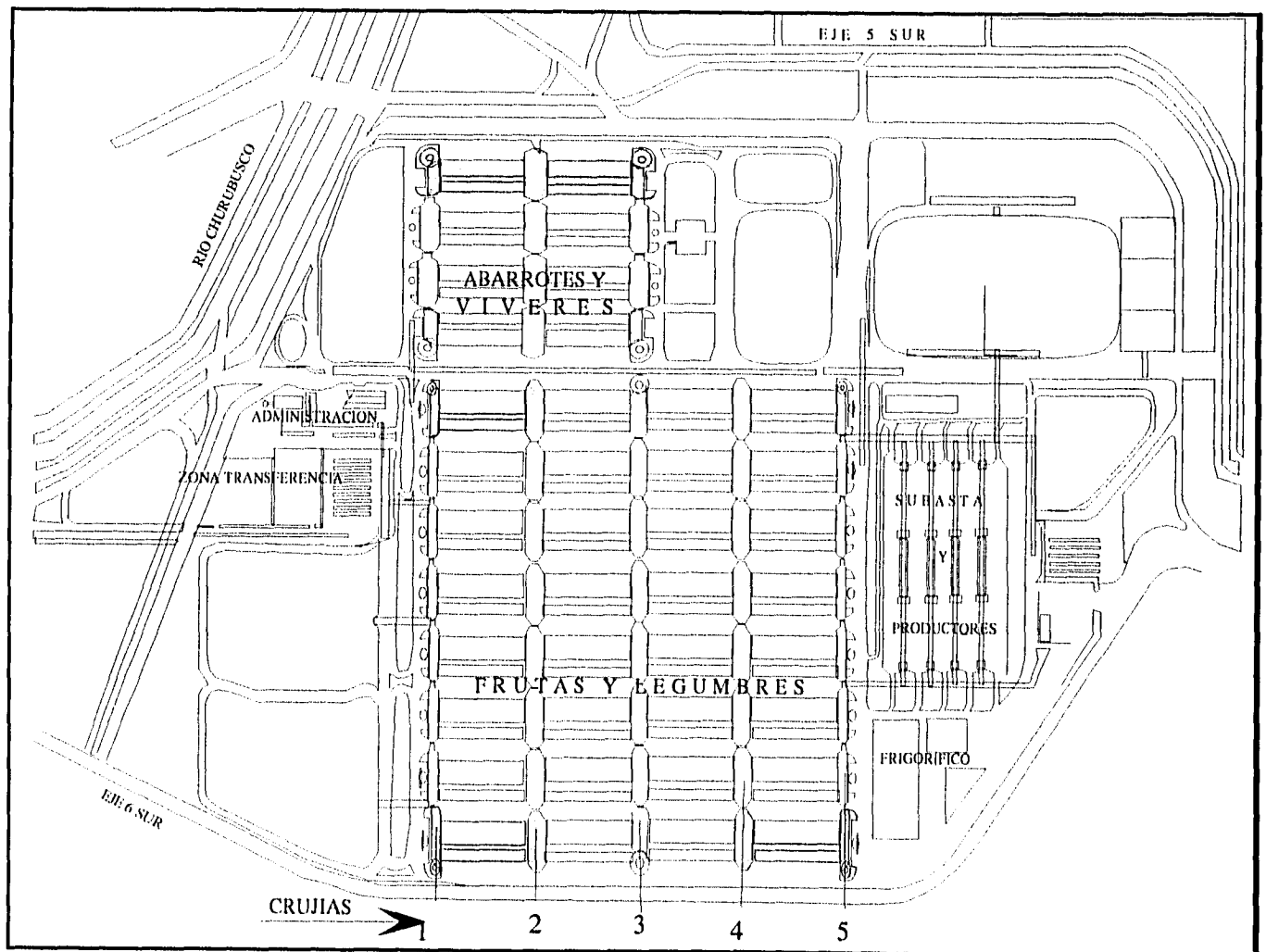
PASILLOS



LOCALIZACION DE ZONA ECONOMICA

SIMBOLOGIA

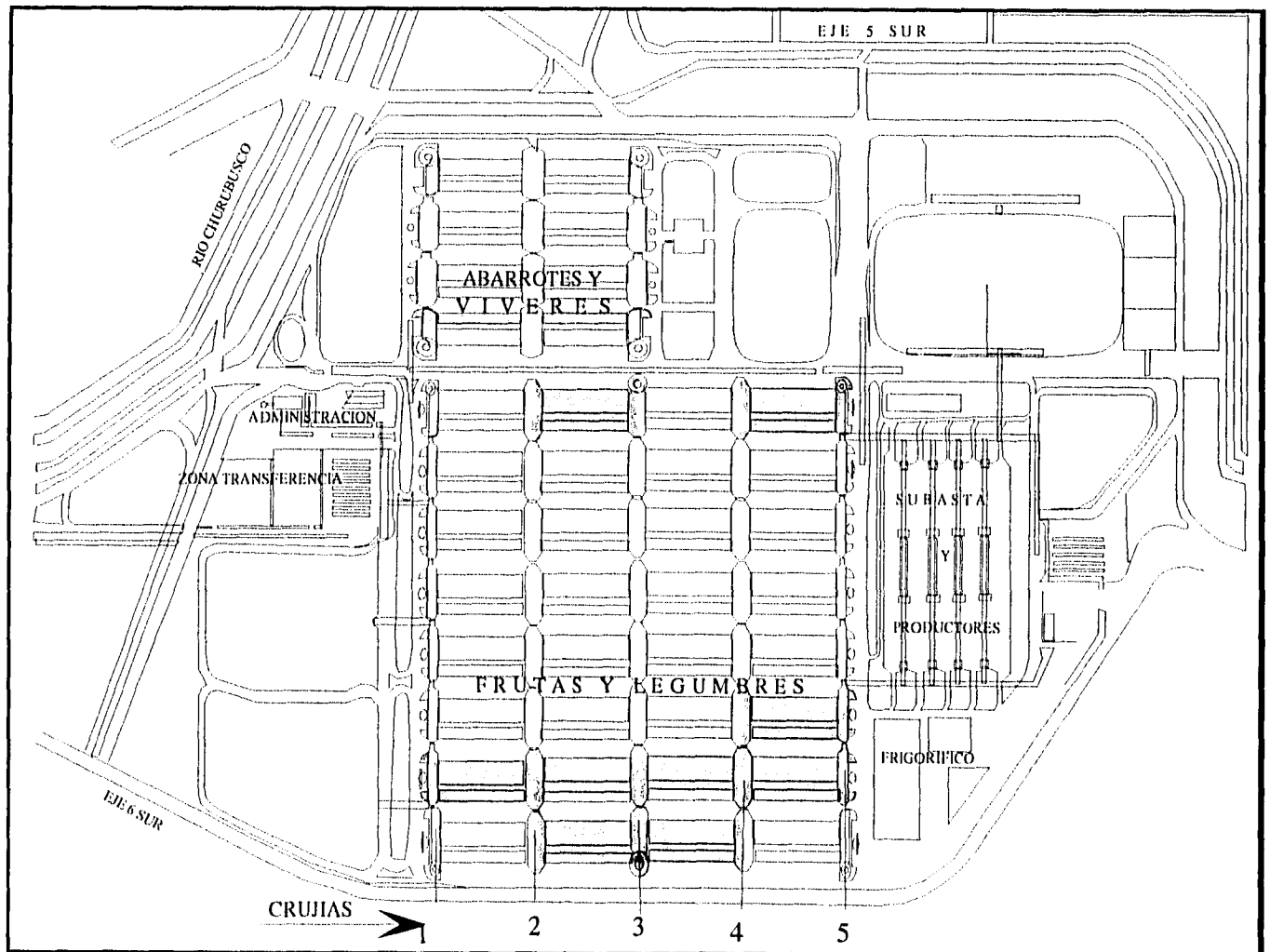
 ZONA ECONOMICA No. 1



LOCALIZACION DE ZONA ECONOMICA

SIMBOLOGIA

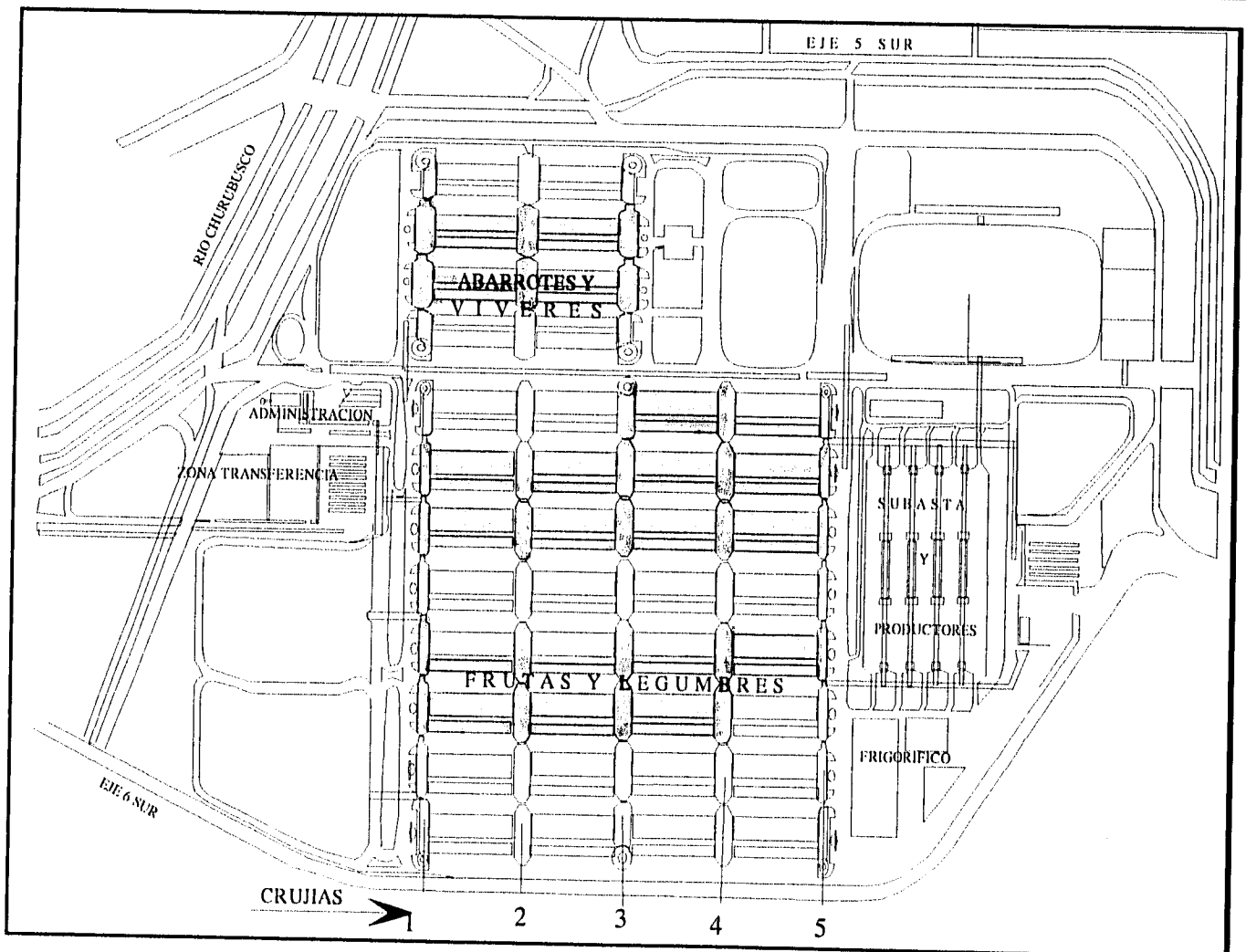
 ZONA ECONOMICA No. 2



LOCALIZACION DE ZONA ECONOMICA

SIMBOLOGIA

 ZONA ECONOMICA No. 3

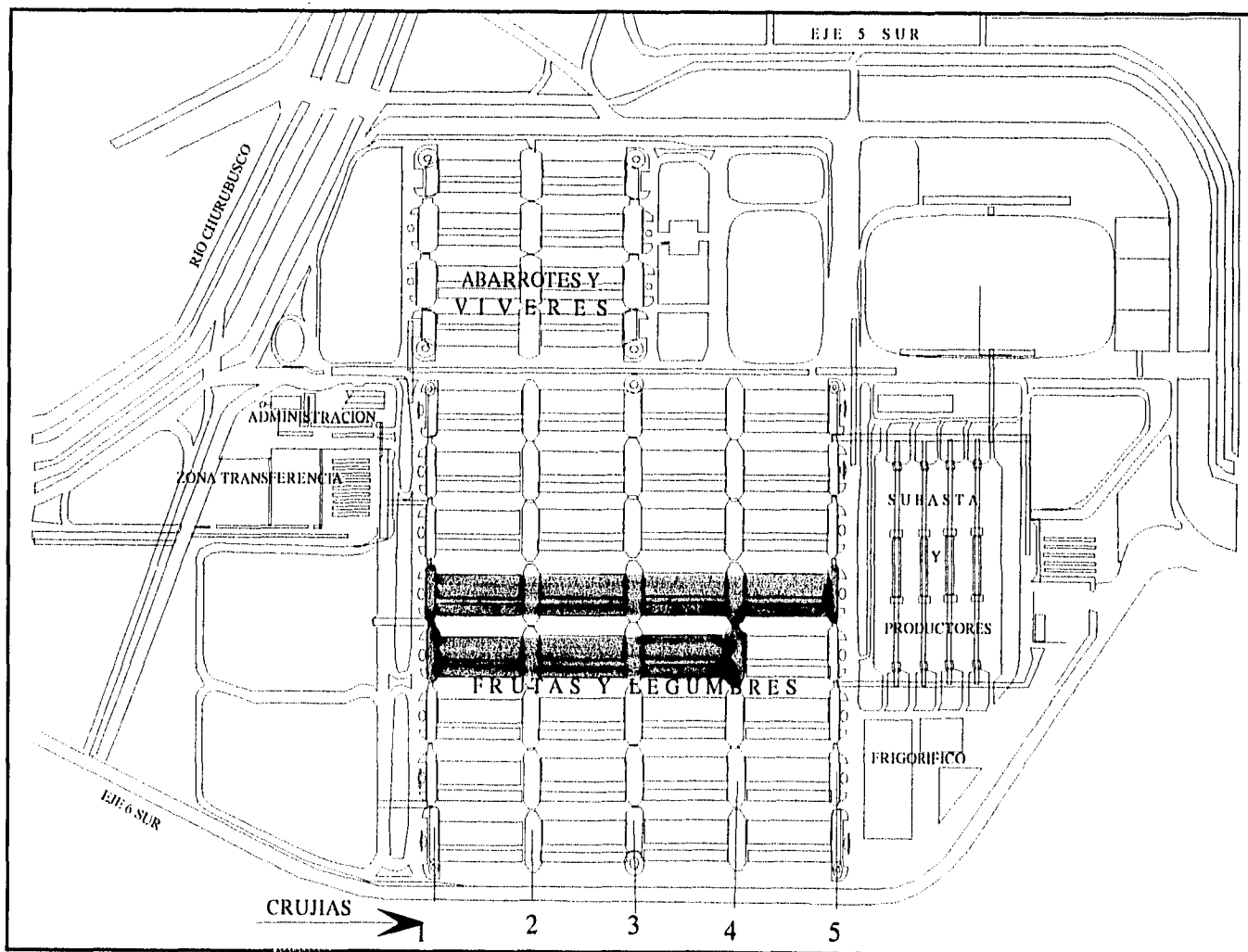


LOCALIZACION DE ZONA ECONOMICA

SIMBOLOGIA



ZONA ECONOMICA No. 4



CAPITULO VII.
VALORES FISICOS

RESUMEN Y TABLA DE VALORES FISICOS
BODEGAS
LOCALES
MODULOS
ESTACIONAMIENTOS

CENTRAL DE ABASTO

T A B L A

DENOM.	SUPERFICIES Y AREAS PRIVATIVAS							INDIVISOS	
	k	l	m	n	o	p	q	r	s
DESC.	TERRENO mts²	CONSTR. P.B. mts²	CONSTR. P.M. mts²	ZONA EXIHIB. mts²	ANDEN CARGA mts²	TOTAL AREA mts² CONSTR.	ESTACIO- NAMIENTO	SOBRE TERRENO	SOBRE AR. COM. INST. ESP.
	l+n+o+d					l+m+n+o		k / d	p / f

TIPO	B O D E G A S									
A	206.40	72.00	21.00	7.20	19.20	119.40	108.00	0.0439973653%	0.0233861317%	
B	172.80	72.00	15.75	5.40	14.40	107.55	81.00	0.0368350035%	0.0210651462%	
C	230.40	96.00	21.00	7.20	19.20	143.40	108.00	0.0491133380%	0.0280868617%	
C-1	115.20	48.00	10.50	3.60	9.60	71.70	54.00	0.0245566690%	0.0140434308%	
D	278.40	144.00	21.00	7.20	19.20	191.40	108.00	0.0593452834%	0.0374883216%	
E	556.80	288.00	42.00	14.40	38.40	382.80	216.00	0.1186905668%	0.0749766432%	
G	772.80	504.00	42.00	14.40	38.40	598.80	216.00	0.1647343211%	0.1172832131%	
H	1,159.20	756.00	63.00	21.60	57.60	898.20	324.00	0.2471014817%	0.1759248197%	
K	386.40	252.00	21.00	7.20	19.20	299.40	108.00	0.0823671606%	0.0586416066%	

	L O C A L E S									
A	20.00	20.00	0.00	0.00	0.00	20.00	0.00	0.0042633106%	0.0039172750%	
B	35.00	35.00	0.00	0.00	0.00	35.00	0.00	0.0074607935%	0.0068552312%	
C	39.00	39.00	0.00	0.00	0.00	39.00	0.00	0.0083134556%	0.0076386862%	
D	46.00	46.00	0.00	0.00	0.00	46.00	0.00	0.0098056144%	0.0090097325%	
E	56.00	56.00	0.00	0.00	0.00	56.00	0.00	0.0119372696%	0.0109683700%	
F	65.00	65.00	0.00	0.00	0.00	65.00	0.00	0.0138557594%	0.0127311437%	
G	92.00	92.00	0.00	0.00	0.00	92.00	0.00	0.0196112287%	0.0180194649%	
H	99.00	99.00	0.00	0.00	0.00	99.00	0.00	0.0211033874%	0.0193905112%	
I	106.00	106.00	0.00	0.00	0.00	106.00	0.00	0.0225955461%	0.0207615574%	
J	116.00	116.00	0.00	0.00	0.00	116.00	0.00	0.0247272014%	0.0227201949%	
K	131.00	131.00	0.00	0.00	0.00	131.00	0.00	0.0279246844%	0.0256581512%	
L	196.00	196.00	0.00	0.00	0.00	196.00	0.00	0.0417804438%	0.0383892949%	
M	210.00	210.00	0.00	0.00	0.00	210.00	0.00	0.0447647612%	0.0411313874%	
N	261.00	261.00	0.00	0.00	0.00	261.00	0.00	0.0556362032%	0.0511204386%	
O	271.00	271.00	0.00	0.00	0.00	271.00	0.00	0.0577678585%	0.0530790761%	
P	287.00	287.00	0.00	0.00	0.00	287.00	0.00	0.0611785069%	0.0562128961%	

	M O D U L O S									
L	20.00	20.00	0.00	0.00	0.00	20.00	0.00	0.0042633106%	0.0039172750%	
N	50.00	50.00	0.00	0.00	0.00	50.00	0.00	0.0106582765%	0.0097931875%	
O	55.00	55.00	0.00	0.00	0.00	55.00	0.00	0.0117241041%	0.0107725062%	
Q	130.00	130.00	0.00	0.00	0.00	130.00	0.00	0.0277115188%	0.0254622874%	
R	56.00	56.00	0.00	0.00	0.00	56.00	0.00	0.0119372696%	0.0109683700%	
S	56.00	56.00	0.00	0.00	0.00	56.00	0.00	0.0119372696%	0.0109683700%	
T	56.00	56.00	0.00	0.00	0.00	56.00	0.00	0.0119372696%	0.0109683700%	
U	96.00	96.00	0.00	0.00	0.00	96.00	0.00	0.0204638908%	0.0188029199%	
J2	58.00	58.00	0.00	0.00	0.00	58.00	0.00	0.0123636007%	0.0113600975%	
A*	16.00	16.00	0.00	0.00	0.00	16.00	0.00	0.0034106485%	0.0031338200%	
3-191	191.00	191.00	0.00	0.00	0.00	191.00	0.00	0.0407146161%	0.0374099761%	
3-46	46.00	46.00	0.00	0.00	0.00	46.00	0.00	0.0098056144%	0.0090097325%	
3-50	50.00	50.00	0.00	0.00	0.00	50.00	0.00	0.0106582765%	0.0097931875%	
27	6.00	6.00	0.00	0.00	0.00	6.00	0.00	0.0012789932%	0.0011751825%	
HELIC	584.00	584.00	0.00	0.00	0.00	584.00	0.00	0.1244886692%	0.1143844296%	

	ESTACIONAMIENTOS AREA DE CRUJIAS									
EST	12.00	12.00	0.00	0.00	0.00	12.00	0.00	0.0000000000%	0.0023503650%	

BLA DE VALORES FISICOS

O S	A V											
	s	A	B								V	
			VALOR TERRENO	VALOR DE CONSTRUCCIONES				p) BODEGA, LOCAL O MODULO	q) ESTACIONAMIENTOS			COR
				p.unitario	FEd Co	result.	SUBTOTAL p)		p.unitario	FEd E		
OBRE												
COM.												
T. ESP.												
p / f												
2233861317%	\$ 212,030,413	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$78,947,280	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$14,405,040	\$9		
210651462%	\$ 177,513,834	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$71,112,060	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$10,803,780	\$8		
280868617%	\$236,685,112	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$94,816,080	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$14,405,040	\$10		
140434308%	\$ 118,342,556	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$47,408,040	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$7,202,520	\$5		
374883216%	\$285,994,511	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$126,553,680	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$14,405,040	\$14		
749766432%	\$571,989,022	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$253,107,360	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$28,810,080	\$28		
1172832131%	\$793,881,315	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$395,926,560	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$28,810,080	\$42		
1759248197%	\$1,190,821,972	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$593,889,840	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$43,215,120	\$63		
586416066%	\$396,940,657	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$197,963,280	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$14,405,040	\$21		
0039172750%	\$20,545,583	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$13,224,000	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$1		
0068552312%	\$35,954,770	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$23,142,000	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$2		
0076386862%	\$40,063,886	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$25,786,800	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$2		
0090097325%	\$47,254,840	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$30,415,200	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$3		
0109683700%	\$57,527,631	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$37,027,200	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$3		
0127311437%	\$66,773,144	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$42,978,000	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$4		
0180194649%	\$94,509,680	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$60,830,400	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$6		
0193905112%	\$101,700,634	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$65,458,800	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$6		
0207615574%	\$108,891,588	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$70,087,200	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$7		
0227201949%	\$119,164,380	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$76,699,200	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$7		
0256581512%	\$134,573,567	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$86,617,200	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$8		
0383892949%	\$201,346,710	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$129,595,200	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$12		
0411313874%	\$215,728,618	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$138,852,000	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$13		
0511204386%	\$268,119,854	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$172,573,200	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$17		
0530790761%	\$278,392,645	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$179,185,200	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$17		
0562128961%	\$294,829,111	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$189,764,400	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$18		
0039172750%	\$20,545,583	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$13,224,000	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$1		
0097931875%	\$51,363,957	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$33,060,000	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$3		
0107725062%	\$56,500,352	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$36,366,000	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$3		
0254622874%	\$133,546,287	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$85,956,000	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$11		
0109683700%	\$57,527,631	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$37,027,200	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$3		
0109683700%	\$57,527,631	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$37,027,200	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$3		
0109683700%	\$57,527,631	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$37,027,200	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$3		
0188029199%	\$98,618,797	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$63,475,200	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$11		
0113600975%	\$59,582,190	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$38,349,600	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$3		
0031338200%	\$16,436,466	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$10,579,200	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$1		
0374099761%	\$196,210,315	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$126,289,200	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$11		
0090097325%	\$47,254,840	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$30,415,200	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$3		
0097931875%	\$51,363,957	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$33,060,000	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$3		
0011751825%	\$6,163,675	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$3,967,200	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$1		
1143844296%	\$599,931,014	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$386,140,800	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$31		
0023503650%	\$0	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$7,934,400	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0	\$1		

A V A L U O

		C							
		VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES Y AREAS COMUNES							
VALOR CONSTRUCC.	h) AREAS COMUNES	j) INSTALACIONES ESPECIALES							
		VALOR h)	Fed AC	result.	SUBTOTAL h)	VALOR j)	Fed IE	result.	SUBTOT
TOTAL q)	p+q								

05,040	\$93,352,320	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$22,092,295	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$12,628
03,780	\$81,916,840	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$19,899,718	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$11,374
05,040	\$109,221,120	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$26,532,958	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$15,166
02,520	\$54,610,560	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$13,266,479	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$7,583
05,040	\$140,958,720	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$35,414,282	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$20,242
10,080	\$281,917,440	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$70,828,565	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$40,485
10,080	\$424,736,640	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$110,794,526	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$63,330
15,120	\$637,104,960	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$166,191,789	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$94,995
05,040	\$212,368,320	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$55,397,263	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$31,665

\$0	\$13,224,000	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$3,700,552	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$2,115
\$0	\$23,142,000	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$6,475,966	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$3,701
\$0	\$25,786,800	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$7,216,076	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$4,124
\$0	\$30,415,200	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$8,511,270	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$4,865
\$0	\$37,027,200	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$10,361,546	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$5,922
\$0	\$42,978,000	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$12,026,794	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$6,874
\$0	\$60,830,400	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$17,022,539	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$9,730
\$0	\$65,458,800	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$18,317,732	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$10,470
\$0	\$70,087,200	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$19,612,925	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$11,210
\$0	\$76,699,200	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$21,463,201	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$12,268
\$0	\$86,617,200	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$24,238,615	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$13,854
\$0	\$129,596,200	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$36,265,409	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$20,729
\$0	\$138,852,000	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$38,855,796	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$22,210
\$0	\$172,573,200	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$48,292,203	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$27,803
\$0	\$179,186,200	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$50,142,479	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$28,661
\$0	\$189,764,400	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$53,102,921	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$30,353

\$0	\$13,224,000	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$3,700,552	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$2,115
\$0	\$33,060,000	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$9,251,380	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$5,288
\$0	\$36,366,000	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$10,176,518	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$5,816
\$0	\$85,956,000	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$24,053,588	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$13,749
\$0	\$37,027,200	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$10,361,546	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$5,922
\$0	\$37,027,200	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$10,361,546	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$5,922
\$0	\$37,027,200	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$10,361,546	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$5,922
\$0	\$63,475,200	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$17,762,649	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$10,153
\$0	\$38,349,600	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$10,731,601	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$6,134
\$0	\$10,579,200	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$2,960,442	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$1,692
\$0	\$126,289,200	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$35,340,271	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$20,200
\$0	\$30,415,200	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$8,511,270	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$4,865
\$0	\$33,060,000	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$9,251,380	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$5,288
\$0	\$3,967,200	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$1,110,166	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$634
\$0	\$386,140,800	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$108,056,118	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$61,765

\$0	\$7,934,400	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	\$2,220,331	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	\$1,269
-----	-------------	-------------------	--------	------------------	-------------	------------------	--------	------------------	---------

CENTRAL DE ABASTO

BASES GENERALES DE CALCULO

CONCEPTO	FORMULA	CANTIDADES
----------	---------	------------

BASES GENERALES DEL CONJUNTO CEDA

AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	$b+c+d$	2,190,528.00 mts ²
AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA		1,587,528.00 mts ²
AREA COMUN CONSTRUIDA CEDA		133,881.00 mts ²
AREA TOTAL DE DESPLANTE CEDA	calculo analitico	469,119.00 mts ²
AREA TOTAL DE MEZZANINES	calculo analitico	41,440.00 mts ²
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	$d+e$	510,559.00 mts ²
AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS	se considera y valúa particularmente = g	
VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	calculo analitico	\$108,583,340,000
VALOR TOTAL DE INSTALACIONES ESPECIALES CEDA	calculo analitico	\$69,227,986,000

BASES DE AREAS PRIVATIVAS POR LOCAL

SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO POR LOCAL	$l+n+o+q$	
AREA PLANTA BAJA CONSTRUIDA PRIVATIVA POR LOCAL	datos proporcionados	
AREA PLANTA MEZZANINE CONSTRUIDA PRIVATIVA POR LOCAL	datos proporcionados	
AREA ZONA DE EXHIBICION CONSTRUIDA PRIVATIVA POR LOCAL	datos proporcionados	
AREA ANDEN DE CARGA CONSTRUIDA PRIVATIVA POR LOCAL	datos proporcionados	
TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA POR LOCAL	$l+m+n+o$	
AREA ESTACIONAMIENTOS NO CONSTRUIDA PRIVATIVA POR LOCAL	$n^{\circ} * 54m^2$	54.00 m ² x cajon

BASES DE INDIVISOS

INDIVISO SOBRE TERRENO POR LOCAL	k/d	
INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES E INST. ESP. POR LOCAL	p/r	

BASES DE DEMERITOS POR FACTOR DE EDADES (FE_d)

EDAD DE LA CONSTRUCCION, A.COM. e I. ESP		10.00 años
VIDA PROBABLE DE LA CONSTRUCCION	70 años	$u-t$
VIDA PROBABLE DE LAS AREAS COMUNES	70 años	$v-t$
VIDA PROBABLE DE LAS INST. ESPECIALES	40 años	$w-t$

BASES DE VALORES Y RESULTADO

SUBTOTAL VALOR DEL TERRENO POR LOCAL	$(a) * (x) * (r)$	
VALOR UNITARIO DE TERRENO	investigado	\$220,000 / mt ²
SUBTOTAL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES POR LOCAL	$(f) * (y) * (FE_d Co)$	
VALOR DE REPOSICION NUEVO UNITARIO CONSTRUCCION	calculado	\$760,000 / mt ²
VALOR DE REPOSICION NUEVO UNITARIO ESTACIONAMIENTO	$(g) * (z) * (FE_d IE)$	\$171,000 / mt ²
SUBTOTAL VALOR DE LAS INST. ESP. Y AREAS COM. POR LOCAL	$(h+j) * s$	

VALOR NETO DE REPOSICION	$A+B+C$	
--------------------------	---------	--

VALOR FISICO POR TIPO

BODEGAS

**CENTRAL DE ABASTO
BODEGA TIPO "A"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA		2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA		1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA		133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA		469,119.00 mts ²
	b + c + d = a	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	= d + e =	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)		
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA		\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA		\$69,227,986,000

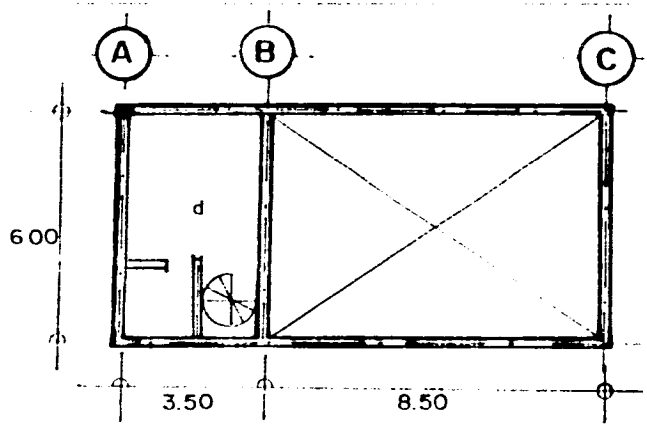
II.- DATOS PARTICULARES DE LA BODEGA TIPO "A"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	= l + n + o + q =	206.40 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-I
l) PLANTA BAJA		72.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		21.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		7.20 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		19.20 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	= l + m + n + o =	119.40 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	108.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	= k / d =	0.0439973653%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	= p / f =	0.0233861317%

III.- AVALUO

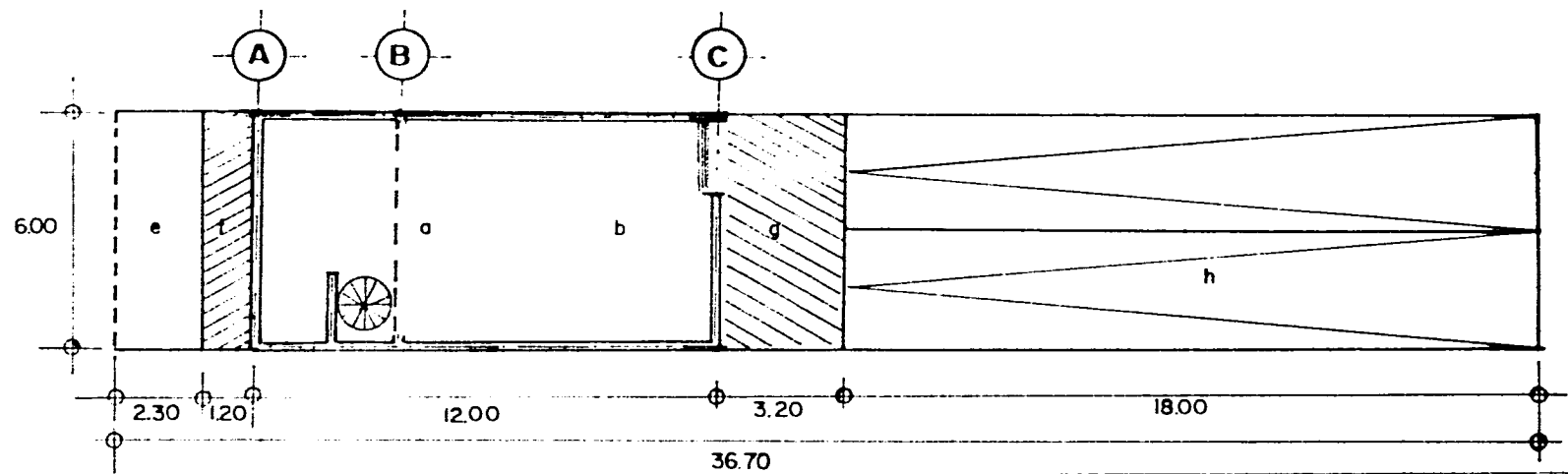
A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-I	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0439973653%	\$212,030,413
SUBTOTAL A) TERRENO					\$212,030,413
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	119.40	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$78,947,280
q) ESTAC.	108.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$14,405,040
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$93,352,320
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0233861317%	\$22,092,295
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0233861317%	\$12,628,003
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$34,720,299

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$340,103,032



e	ÁREA PRIVATIVA ASIGNADA	206.40 m ²
b	SUPERFICIE CONSTRUIDA P.B.	72.00 m ²
c	ALTURA LIBRE MINIMA	6.00 m ²
d	SUPERFICIE CONSTRUIDA P.M.	21.00 m ²
e	PASILLO DE COMPRADORES	13.80 m ²
i	ZONA DE EXHIBICION	7.20 m ²
g	ANDEN DE CARGA Y DESCARGA	19.20 m ²
h	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	[2] 108.00 m ²

PLANTA MEZZANINE
con baño



PLANTA BAJA

CENTRAL DE ABASTO
BODEGA TIPO "A"

ESC: 1:200 ACOT: mts FECHA: DIC 80

CENTRAL DE ABASTO
BODEGA TIPO "B"
AVALUO FISICO

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA		2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA		1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA		133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA		469,119.00 mts ²
	$b + c + d = a$	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	$= d + e =$	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)		
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA		\$ 108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA		\$69,227,986,000

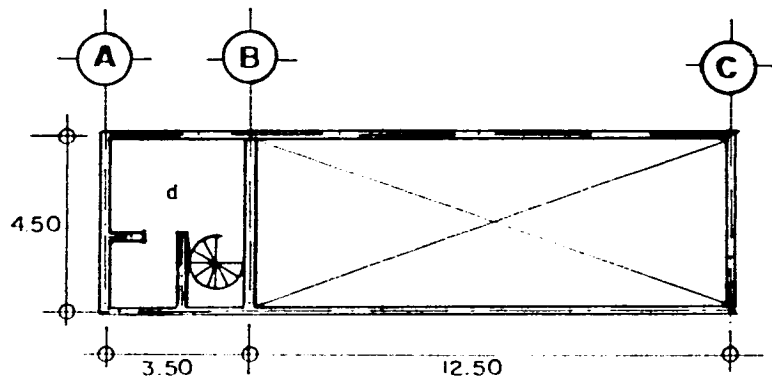
II.- DATOS PARTICULARES DE LA BODEGA TIPO "B"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	$= l + n + o + q =$	172.80 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-I
l) PLANTA BAJA		72.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		15.75 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		5.40 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		14.40 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	$= l + m + n + o =$	107.55 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	1.5	81.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	$= k / d =$	0.0368350035%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	$= p / f =$	0.0210651462%

III.- AVALUO

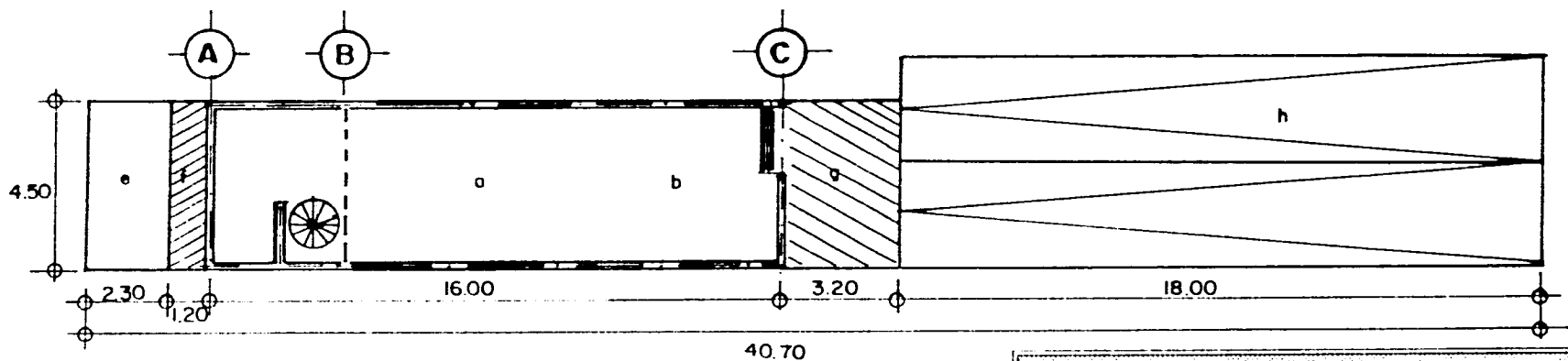
A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-I	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0368350035%	\$177,513,834
SUBTOTAL A) TERRENO					\$177,513,834
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	107.55	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$71,112,060
q) ESTAC.	81.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$10,803,780
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$81,915,840
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0210651462%	\$19,899,718
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0210651462%	\$11,374,722
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$31,274,440

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$290,704,114



PLANTA MEZZANINE
con baño

a	AREA PRIVATIVA ASIGNADA	172.80 m ²
b	SUPERFICIE CONSTRUIDA P.B.	72.00 m ²
c	ALTURA LIBRE MINIMA	6.00 m ²
d	SUPERFICIE CONSTRUIDA P.M.	15.75 m ²
e	PASILLO DE COMPRADORES	10.35 m ²
f	ZONA DE EXHIBICION	5.40 m ²
g	ANDEN DE CARGA Y DESCARGA	14.40 m ²
h	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	[1.5] 81.00 m ²



PLANTA BAJA

CENTRAL DE ABASTO
BODEGA TIPO "B"

ESC: 1:200

ACOT: mms

FECHA: DIC 80

CENTRAL DE ABASTO
BODEGA TIPO "C"
AVALUO FISICO

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA		2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA		1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA		133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA		469,119.00 mts ²
	b + c + d = a	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	= d + e =	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)		
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA		\$ 108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA		\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DE LA BODEGA TIPO "C"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	= l + n - o + q =	230.40 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-I
l) PLANTA BAJA		96.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		21.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		7.20 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		19.20 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	= l + m + n + o =	143.40 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	108.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	= k / d =	0.0491133380%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	= p / f =	0.0280868617%

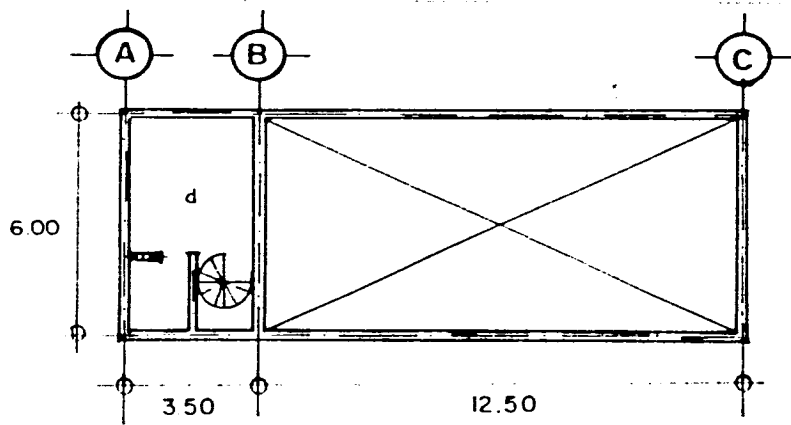
III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a)	VALOR	VALOR	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL
	mts ²	UNITARIO/mt ²	TOTAL		DE FRACCION
T-I	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0491133380%	\$236,685,112
SUBTOTAL A) TERRENO					\$236,685,112

B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO	SUPERFICIE	VALOR UNIT.	DEMERITO	VALOR	VALORES
EDIF	mts ²	\$/mt ²	FE _d	RESULTANTE	PARCIALES
p) T-I	143.40	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$94,816,080
q) ESTAC.	108.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$14,405,040
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$109,221,120

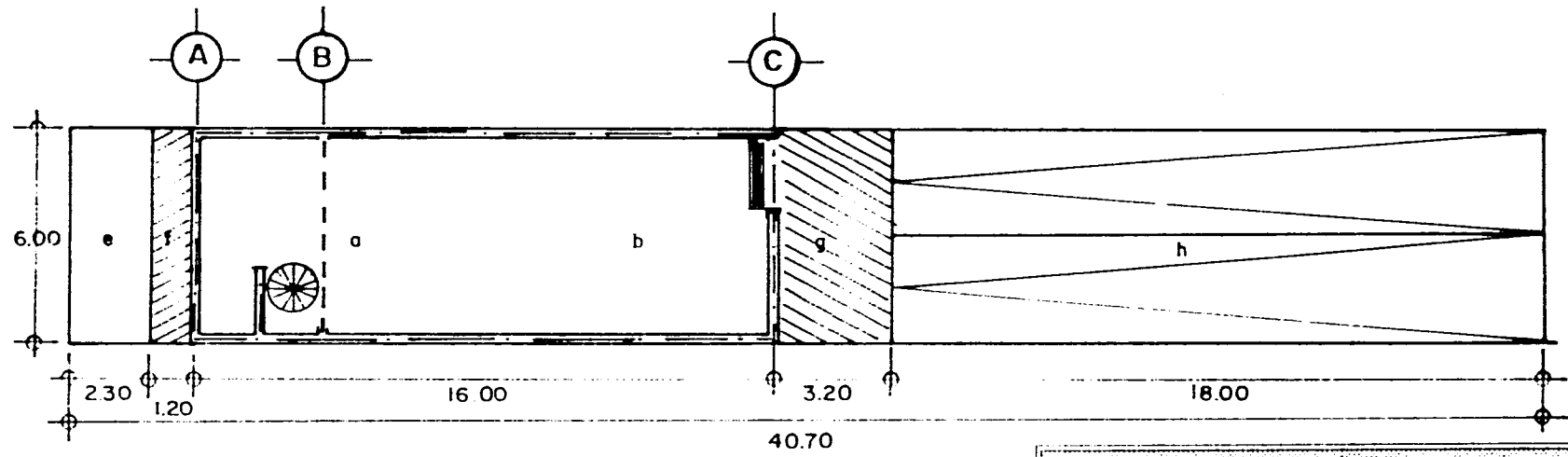
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO	VALOR	INDIVISO s)	VALORES
		FE _d	RESULTANTE		PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0280868617%	\$26,532,950
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0280868617%	\$15,166,290
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$41,699,250

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$387,605,486



PLANTA MEZZANINE
con baño

a	AREA PRIVATIVA ASIGNADA	230.40 m ²
b	SUPERFICIE CONSTRUIDA P.B.	96.00 m ²
c	ALTURA LIBRE MINIMA	6.00 m ²
d	SUPERFICIE CONSTRUIDA P.M.	21.00 m ²
e	PASILLO DE COMPRADORES	13.80 m ²
f	ZONA DE EXHIBICION	7.20 m ²
g	ANDEN DE CARGA Y DESCARGA	19.20 m ²
h	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	[?] 108.00 m ²



PLANTA BAJA

**CENTRAL DE ABASTO
BODEGA TIPO "C"**

ESC: 1:200

ACOT: mts

FECHA: DIC 80

CENTRAL DE ABASTO
BODEGA TIPO "C-1"
AVALUO FISICO

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA		2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA		1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA		133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA		469,119.00 mts ²
	b + c + d = a	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	= d + e =	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)		
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA		\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA		\$69,227,986,000

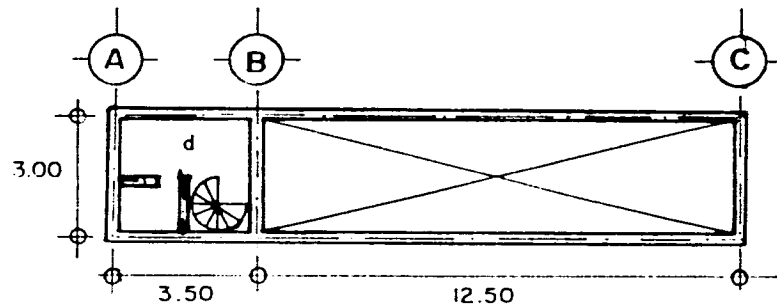
II.- DATOS PARTICULARES DE LA BODEGA TIPO "C-1"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	= l + n + o + q =	115.20 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-I
l) PLANTA BAJA		48.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		10.50 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		3.60 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		9.60 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	= l + m + n + o =	71.70 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	1	54.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	= k / d =	0.0245566690%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	= p / f =	0.0140434308%

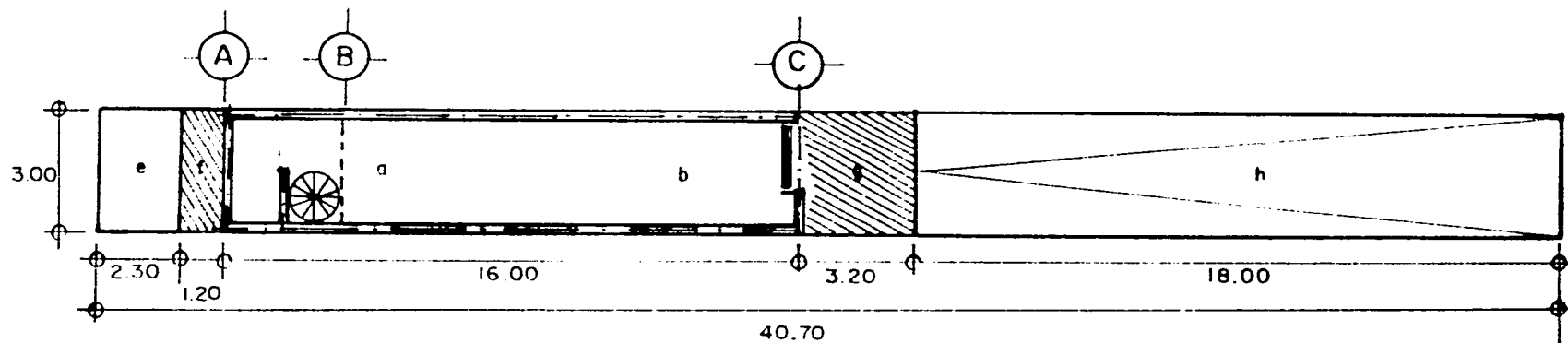
III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a)	VALOR	VALOR	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL
	mts ²	UNITARIO/mt ²	TOTAL		DE FRACCION
T-I	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0245566690%	\$118,342,556
		SUBTOTAL A) TERRENO			\$118,342,556
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO	SUPERFICIE	VALOR UNIT.	DEMERITO	VALOR	VALORES
EDIF	mts ²	\$/mt ²	FE _d	RESULTANTE	PARCIALES
p) T-I	71.70	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$47,408,040
q) ESTAC.	54.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$7,202,520
		SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES			\$54,610,560
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO	VALOR	INDIVISO s)	VALORES
		FE _d	RESULTANTE		PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0140434308%	\$13,266,479
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0140434308%	\$7,583,148
		SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.			\$20,849,627

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + \$193,802,743



PLANTA MEZZANINE
con baño



PLANTA BAJA

a	ÁREA PRIVATIVA ASIGNADA	115.20 m ²
b	SUPERFICIE CONSTRUIDA P.B.	46.00 m ²
c	ALTURA LIBRE MINIMA	6.00 m ²
d	SUPERFICIE CONSTRUIDA P.M.	10.50 m ²
e	PASILLO DE COMPRADORES	6.90 m ²
f	ZONA DE EXHIBICION	3.60 m ²
g	ANDEN DE CARGA Y DESCARGA	9.60 m ²
h	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	[1] 54.00 m ²

CENTRAL DE ABASTO
BODEGA TIPO "C-1"

ESC: 1:200

ACOT: mts

FECHA: DIC 80

CENTRAL DE ABASTO
BODEGA TIPO "D"
AVALUO FISICO

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
b + c + d = a	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA = d + e =	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

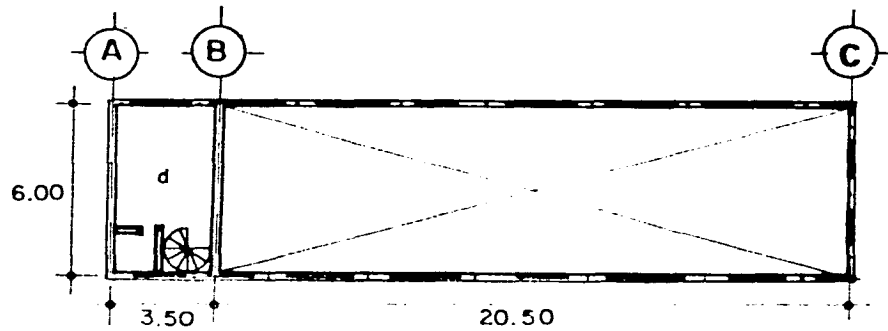
II.- DATOS PARTICULARES DE LA BODEGA TIPO "D"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO = l + n + o + q =	278.40 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:	T-I
l) PLANTA BAJA	144.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE	21.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION	7.20 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.	19.20 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA = l + m + n + o =	191.40 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2 108.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO = k / d =	0.0593452834%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP. = p / f =	0.0374883216%

III.- AVALUO

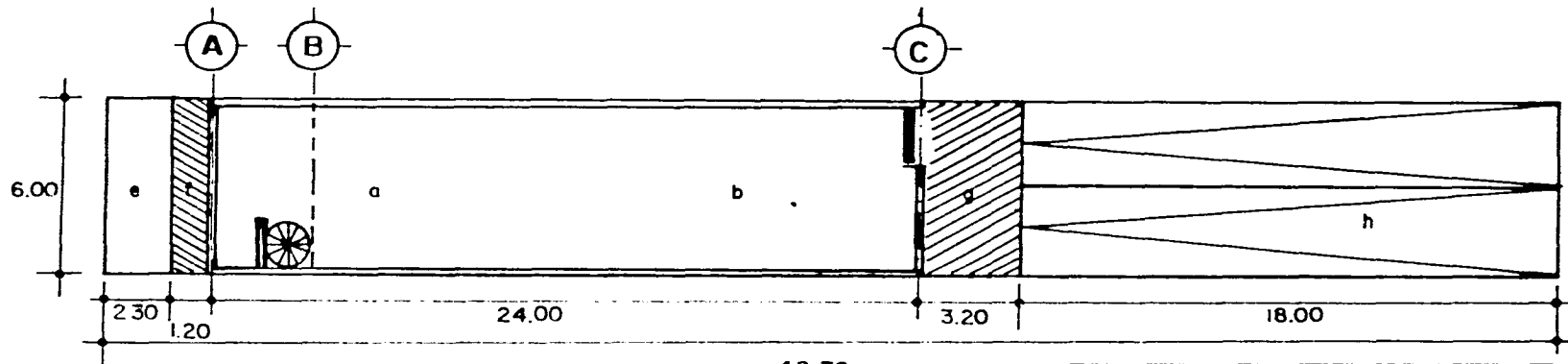
A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-I	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0593452834%	\$285,994,511
SUBTOTAL A) TERRENO					\$285,994,511
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO Fed	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	191.40	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$126,553,680
q) ESTAC.	108.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$14,405,040
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$140,958,720
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO Fed	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0374883216%	\$35,414,282
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0374883216%	\$20,242,980
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$55,657,162

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$482,610,393



PLANTA MEZZANINE
con baño

a	AREA PRIVATIVA ASIGNADA	278.40 m ²
b	SUPERFICIE CONSTRUIDA P.B.	144.00 m ²
c	ALTURA LIBRE MINIMA	6.00 m
d	SUPERFICIE CONSTRUIDA P.M.	21.00 m ²
e	PASILLO DE COMPRADORES	13.80 m ²
f	ZONA DE EXHIBICION	7.20 m ²
g	ANDEN DE CARGA Y DESCARGA	19.20 m ²
h	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	[2] 108.00 m ²



PLANTA BAJA

CENTRAL DE ABASTO
BODEGA TIPO "D"

ESC. 1:200

ACOT. mts

FECHA: DIC 80

CENTRAL DE ABASTO
BODEGA TIPO "E"
AVALUO FISICO

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA		2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA		1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA		133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA		469,119.00 mts ²
	$b + c + d = a$	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	$= d + e =$	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)		
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA		\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA		\$69,227,986,000

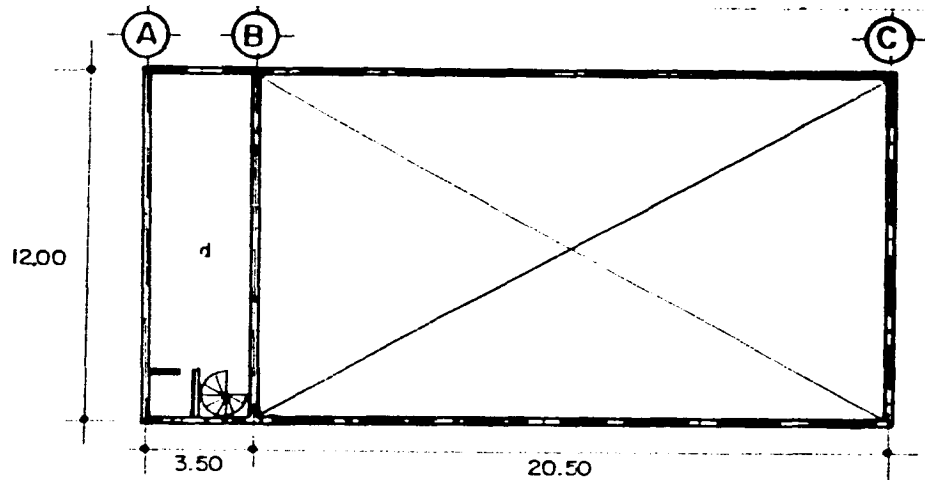
II.- DATOS PARTICULARES DE LA BODEGA TIPO "E"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	$= l + n + o + q =$	556.80 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-I
l) PLANTA BAJA		288.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		42.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		14.40 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		38.40 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	$= l + m + n + o =$	382.80 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	4	216.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	$= k / d =$	0.1186905668%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	$= p / f =$	0.0749766432%

III.- AVALUO

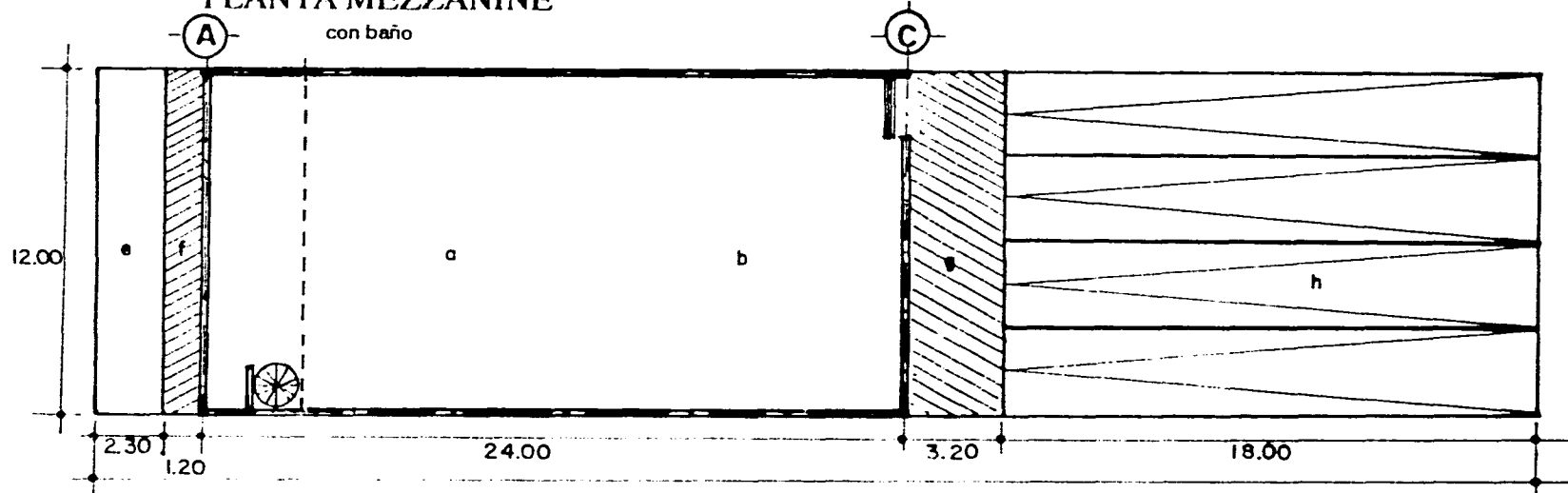
A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-I	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.1186905668%	\$571,989,022
SUBTOTAL A) TERRENO					\$571,989,022
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	382.80	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$253,107,360
q) ESTAC.	216.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$28,810,080
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$281,917,440
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0749766432%	\$70,828,565
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0749766432%	\$40,485,760
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$111,314,324

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$965,220,786



PLANTA MEZZANINE

con baño



PLANTA BAJA

e	AREA PRIVATIVA ASIGNADA	556.80 m ²
b	SUPERFICIE CONSTRUIDA P.B.	288.00 m ²
c	ALTURA LIBRE MINIMA	6.00 m
d	SUPERFICIE CONSTRUIDA P.M.	42.00 m ²
e	PASILLO DE COMPRADORES	27.60 m ²
f	ZONA DE EXHIBICION	14.40 m ²
a	ANDEN DE CARGA Y DESCARGA	36.40 m ²
h	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	[4] 216.00 m ²

CENTRAL DE ABASTO
BODEGA TIPO "E"

ESC: 1:250

ACOT: mts

FECHA: DIC 80

**CENTRAL DE ABASTO
BODEGA TIPO "G"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA		2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA		1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA		133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA		469,119.00 mts ²
	b + c + d = a	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	= d + e =	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)		
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA		\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA		\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DE LA BODEGA TIPO "G"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	= l + n + o + q =	772.80 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-I
l) PLANTA BAJA		504.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		42.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		14.40 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		38.40 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	= l + m + n + o =	598.80 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	4	216.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	= k / d =	0.1647343211%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	= p / f =	0.1172832131%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO

FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-I	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.1647343211%	\$793,881,315
SUBTOTAL A) TERRENO					\$793,881,315

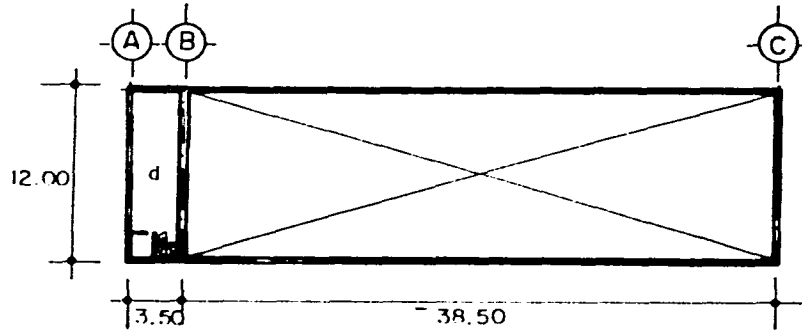
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	598.80	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$395,926,560
q) ESTAC.	216.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$28,810,080
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$424,736,640

C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES

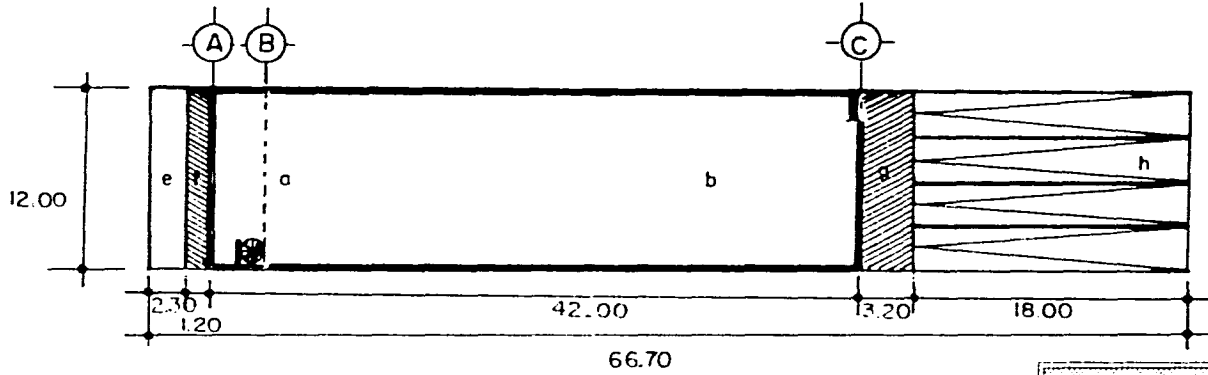
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.1172832131%	\$110,794,526
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.1172832131%	\$63,330,389
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$174,124,915

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B) \$1,392,742,870



PLANTA MEZZANINE
con baño

a	ÁREA PRIVATIVA ASIGNADA	772.80 m ²
b	SUPERFICIE CONSTRUIDA P.B.	504.00 m ²
c	ALTURA LIBRE MINIMA	8.00 m ²
d	SUPERFICIE CONSTRUIDA P.M.	42.00 m ²
e	PASILLO DE COMPRADORES	27.60 m ²
f	ZONA DE EXHIBICION	14.40 m ²
g	ANDÉN DE CARGA Y DESCARGA	36.40 m ²
h	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	[4] 216.00 m ²



PLANTA BAJA

CENTRAL DE ABASTO
BODEGA TIPO "G"

ESC: 1: 500 AOOT: mta FECHA: DIC 80

CENTRAL DE ABASTO
BODEGA TIPO "H"
AVALUO FISICO

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA		2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA		1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA		133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA		469,119.00 mts ²
	b + c + d = a	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	= d + e =	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)		
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA		\$ 108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA		\$ 69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DE LA BODEGA TIPO "H"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	= l + n + o + q =	1,159.20 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-I
l) PLANTA BAJA		756.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		63.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		21.60 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		57.60 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	= l + m + n + o =	898.20 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	6	324.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	= k / d =	0.2471014817%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	= p / f =	0.1759248197%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO

FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-I	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.2471014817%	\$1,190,821.972
SUBTOTAL A) TERRENO					\$1,190,821.972

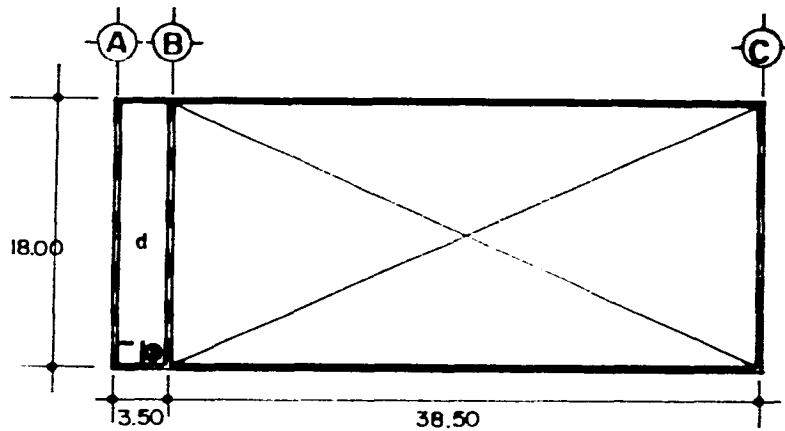
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FEd	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	898.20	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$593,889.840
q) ESTAC.	324.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$43,215.120
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$637,104.960

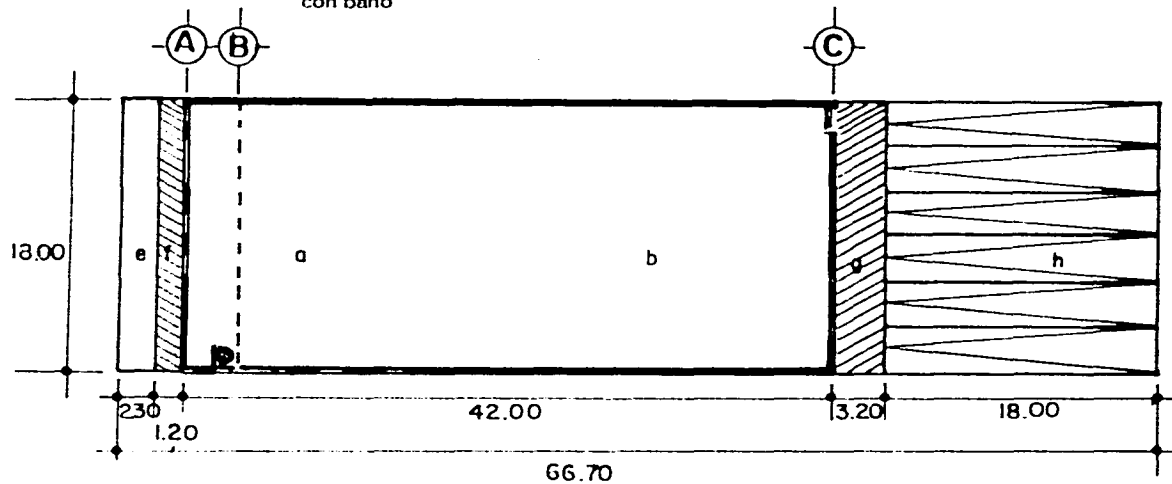
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES

PARTIDA	VALOR	DEMERITO FEd	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.1759248197%	\$166,191.789
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.1759248197%	\$94,995.583
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$261,187.373

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$2,089,114,305



PLANTA MEZZANINE
con baño



PLANTA BAJA

e	AREA PRIVATIVA ASIGNADA	1,159.20 m ²
b	SUPERFICIE CONSTRUIDA P.B.	736.00 m ²
c	ALTURA LIBRE MINIMA	6.00 mts
d	SUPERFICIE CONSTRUIDA P.M.	63.00 m ²
e	PASILLO DE COMPRADORES	41.40 m ²
f	ZONA DE EXHIBICION	21.80 m ²
g	ANDEN DE CARGA Y DESCARGA	57.60 m ²
h	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	[6] 324.00 m ²

CENTRAL DE ABASTO
BODEGA TIPO "H"

ESC: 1: 500

ACOT: mts

FECHA: DIC 90

**CENTRAL DE ABASTO
BODEGA TIPO "K"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
	$b + c + d = a$
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	510,559.00 mts ²
	$= d + e =$
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

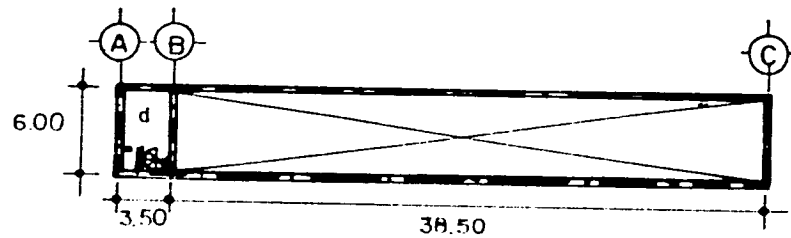
II.- DATOS PARTICULARES DE LA BODEGA TIPO "K"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	$= l + n + o + q =$	386.40 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-I
l) PLANTA BAJA		252.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		21.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		7.20 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		19.20 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	$= l + m + n + o =$	299.40 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	108.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	$= k / d =$	0.0823671606%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	$= p / f =$	0.0586416066%

III.- AVALUO

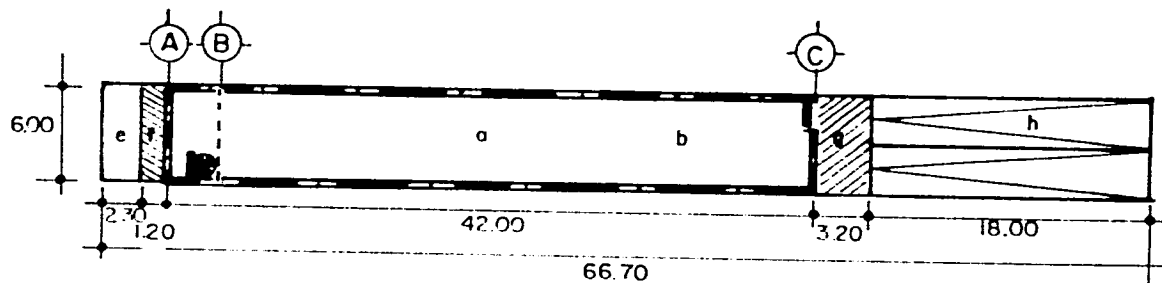
A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-I	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0823671606%	\$396,940.657
SUBTOTAL A) TERRENO					\$396,940.657
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	299.40	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$197,963.280
q) ESTAC.	108.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$14,405.040
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$212,368.320
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0586416066%	\$55,397.263
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0586416066%	\$31,665.194
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$87,062.458

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + \$696,371,435



PLANTA MEZZANINE
con baño

a	AREA PRIVATIVA ASIGNADA	388.40 m ²
b	SUPERFICIE CONSTRUIDA P.B.	252.00 m ²
c	ALTURA LIBRE MINIMA	6.00 m ²
d	SUPERFICIE CONSTRUIDA P.M.	21.00 m ²
e	PASILLO DE COMPRADORES	13.80 m ²
f	ZONA DE EXHIBICION	15.80 m ²
g	ANDEN DE CARGA Y DESCARGA	26.80 m ²
h	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	[?] 1.00 m ²



PLANTA BAJA

CENTRAL DE ABASTO
BODEGA TIPO "K"

ESC: 1:500

ACOT: mts

FECHA: DIC 80

VALOR FISICO POR TIPO

LOCALES

**CENTRAL DE ABASTO
LOCAL TIPO "A"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
b + c + d = a	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA = d + e =	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$ 108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$ 69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL LOCAL TIPO "A"

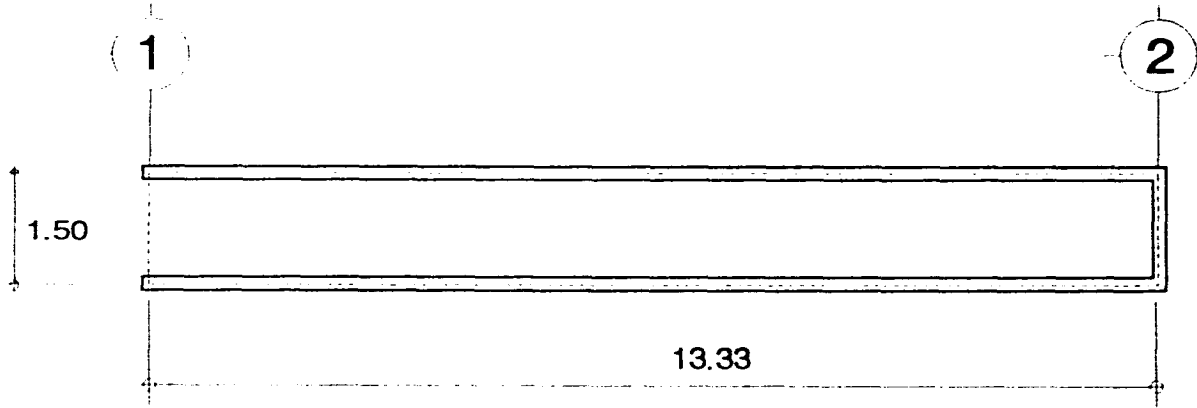
k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO = l + n + o + q =	20.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:	T-II
l) PLANTA BAJA	20.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE	0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION	0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.	0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA = l + m + n + o =	20.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS 2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO = k / d =	0.0042633106%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP. = p / f =	0.0039172750%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0042633106%	\$20,545,583
SUBTOTAL A) TERRENO					\$20,545,583
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	20.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$13,224,000
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$13,224,000
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0039172750%	\$3,700,552
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0039172750%	\$2,115,243
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$5,815,795

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO { A + B + C } \$39,585,378

FRENTE AL PASILLO



a	AREA PRIVATIVA ASIGNADA	20.00 m ²
b	SUPERFICIE CONSTRUIDA	20.00 m ²
c	ALTURA LIBRE MINIMA	4.50 m ²

CENTRAL DE ABASTO		
LOCAL TIPO "A"		
ESC:	ACOT: mts	FECHA: DIC 80

**CENTRAL DE ABASTO
LOCAL TIPO "B"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
$b + c + d = a$	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL LOCAL TIPO "B"

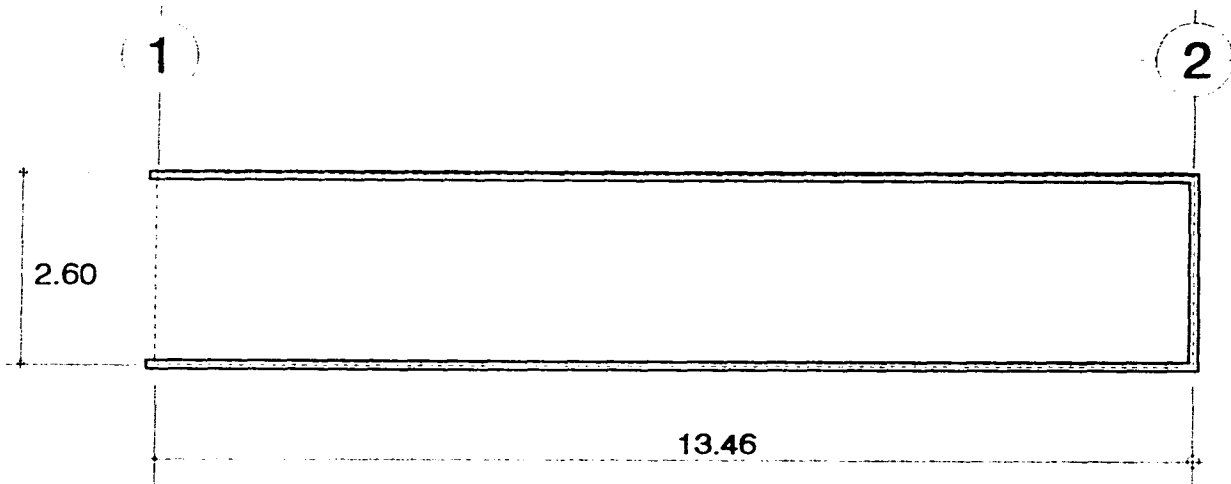
k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	$= l + n + o + q =$	35.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-II
l) PLANTA BAJA		35.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	$= l + m + n + o =$	35.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	$= k / d =$	0.0074607935%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	$= p / f =$	0.0068552312%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0074607935%	\$35,954,770
SUBTOTAL A) TERRENO					\$35,954,770
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	35.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$23,142,000
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$23,142,000
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0068552312%	\$6,475,966
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0068552312%	\$3,701,676
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$10,177,642

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$69,274,412

FRENTE AL PASILLO



a	AREA PRIVATIVA ASIGNADA	35.00 m ²
b	SUPERFICIE CONSTRUIDA	35.00 m ²
c	ALTURA LIBRE MINIMA	4.50 m

CENTRAL DE ABASTO		
LOCAL TIPO "B"		
ESC: 1 : 100	ACOT: mts	FECHA: DIC 80

**CENTRAL DE ABASTO
LOCAL TIPO "C"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
$b + c + d = a$	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	510,559.00 mts ²
$= d + e =$	
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL LOCAL TIPO "C"

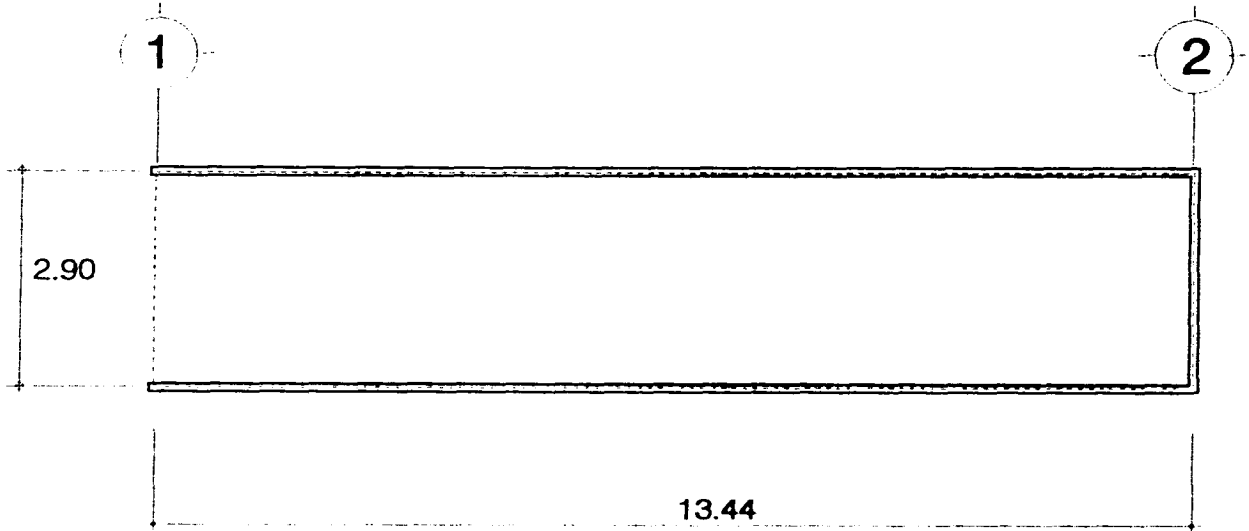
k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	$= l + n + o + q =$	39.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-II
l) PLANTA BAJA		39.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	$= l + m + n + o =$	39.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	$= k / d =$	0.0083134556%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	$= p / f =$	0.0076386862%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0083134556%	\$40,063,886
SUBTOTAL A) TERRENO					\$40,063,886
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	39.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$25,786,800
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$25,786,800
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0076386862%	\$7,216,076
j) INST ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0076386862%	\$4,124,725
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$11,340,801

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$77,191,487

FRENTE AL PASILLO



a	AREA PRIVATIVA ASIGNADA	38.00 m ²
b	SUPERFICIE CONSTRUIDA	38.00 m ²
c	ALTURA LIBRE MINIMA	4.50 m

CENTRAL DE ABASTO		
LOCAL TIPO "C"		
ESC: 1:100	ACOT: mts	FECHA: DIC 80

**CENTRAL DE ABASTO
LOCAL TIPO "D"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
b + c + d = a	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA = d + e =	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL LOCAL TIPO "D"

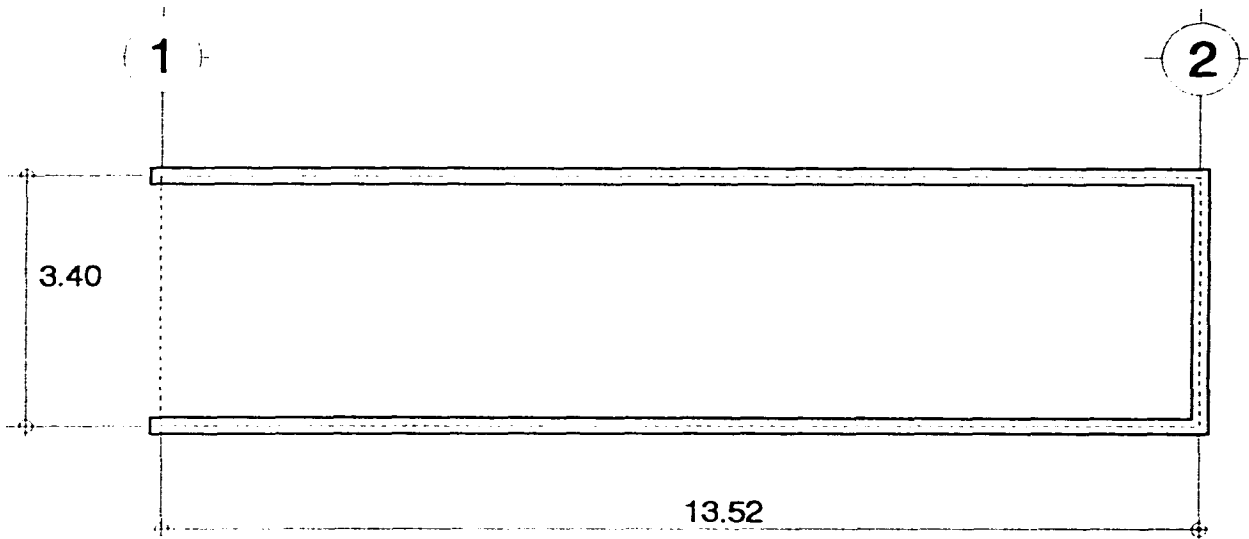
k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO = l + n + o + q =	46.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:	T-II
l) PLANTA BAJA	46.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE	0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION	0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.	0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA = l + m + n + o =	46.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2 0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO = k / d =	0.0098056144%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP. = p / f =	0.0090097325%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0098056144%	\$47,254,840
SUBTOTAL A) TERRENO					\$47,254,840
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	46.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$30,415,200
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$30,415,200
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0090097325%	\$8,511,270
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0090097325%	\$4,865,060
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$13,376,329

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$91,046,370

FRENTE AL PASILLO



a	AREA PRIVATIVA ASIGNADA	46.00 m ²
b	SUPERFICIE CONSTRUIDA	46.00 m ²
c	ALTURA LIBRE MINIMA	4.50 m ²

**CENTRAL DE ABASTO
LOCAL TIPO "D"**

ESC. 1: 100

ACOT: mts

FECHA: DIC 80

**CENTRAL DE ABASTO
LOCAL TIPO "E"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
b + c + d = a	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	510,559.00 mts ²
= d + e =	
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL LOCAL TIPO "E"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	= l + n + o + q =	56.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-II
l) PLANTA BAJA		56.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	= l + m + n + o =	56.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	= k / d =	0.0119372696%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	= p / f =	0.0109683700%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO

FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0119372696%	\$57,527,631
SUBTOTAL A) TERRENO					\$57,527,631

B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

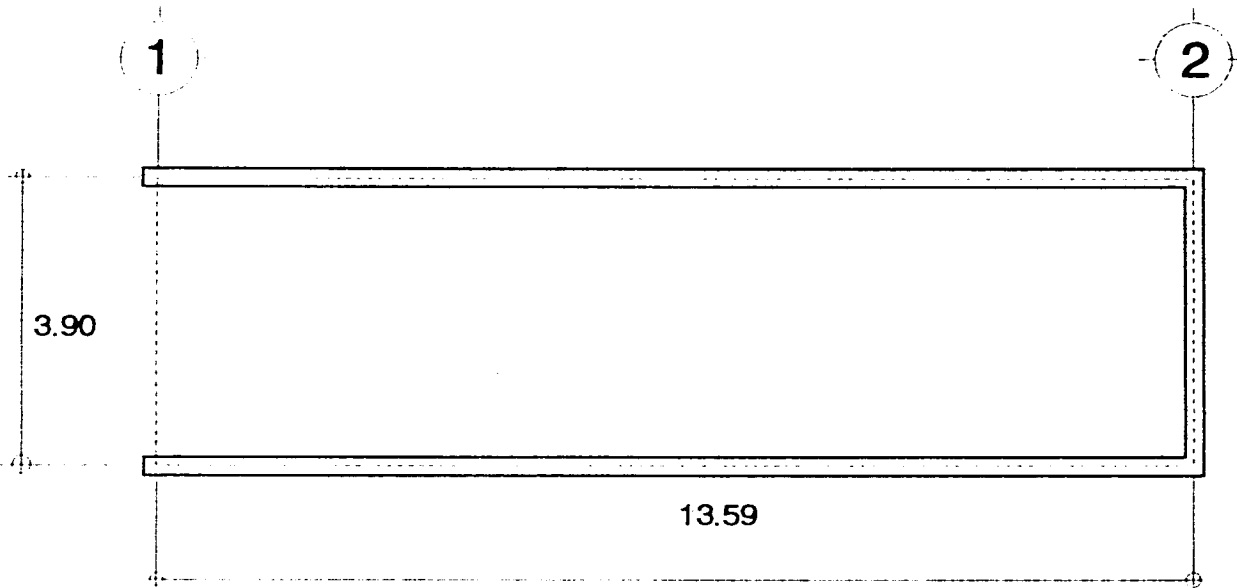
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO Fed	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	56.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$37,027,200
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$37,027,200

C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES

PARTIDA	VALOR	DEMERITO Fed	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0109683700%	\$10,361,546
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0109683700%	\$5,922,682
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$16,284,227

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$110,839,059

FRENTE AL PASILLO



a	AREA PRIVATIVA ASIGNADA	53.00 m ²
b	SUPERFICIE CONSTRUIDA	53.00 m ²
c	ALTURA LIBRE MINIMA	4.50 m

CENTRAL DE ABASTO
LOCAL TIPO "E"

ESC: 1 : 100

ACOT: mts

FECHA: DIC 80

**CENTRAL DE ABASTO
LOCAL TIPO "F"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA		2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA		1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA		133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA		469,119.00 mts ²
	b + c + d = a	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	= d + e =	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)		
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA		\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA		\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL LOCAL TIPO "F"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	= l + n + o + q =	65.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-II
l) PLANTA BAJA		65.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	= l + m + n + o =	65.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	= k / d =	0.0138557594%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	= p / f =	0.0127311437%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO

FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0138557594%	\$66,773,144
SUBTOTAL A) TERRENO					\$66,773,144

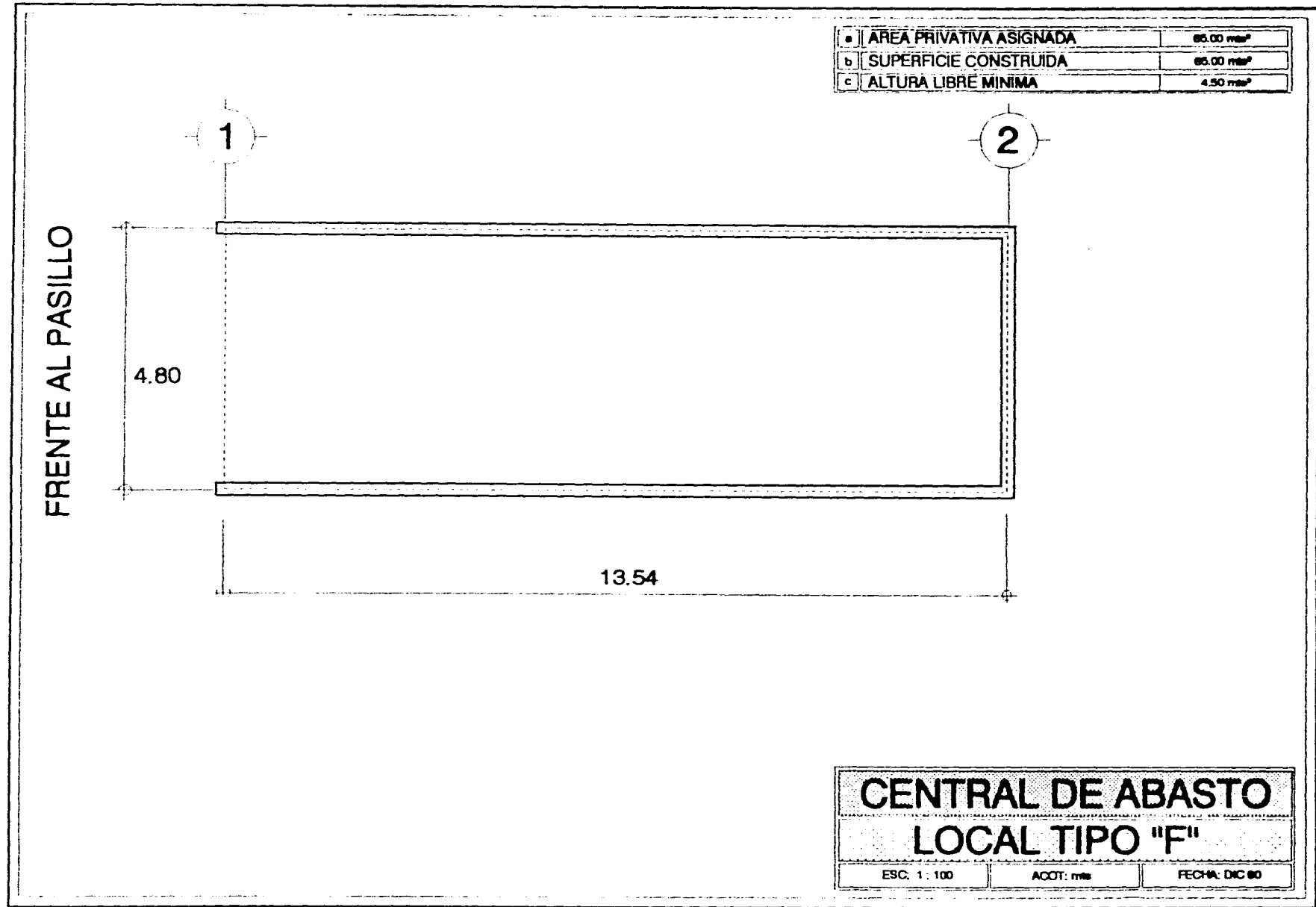
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	65.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$42,978,000
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$42,978,000

C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES

PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0127311437%	\$12,026,794
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0127311437%	\$6,874,541
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$18,901,335

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$128,652,479



**CENTRAL DE ABASTO
LOCAL TIPO "G"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
b + c + d = a	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	510,559.00 mts ²
= d + e =	
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$ 108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL LOCAL TIPO "G"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	= l + n + o + q =	92.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-II
l) PLANTA BAJA		92.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	= l + m + n + o =	92.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	= k / d =	0.0196112287%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	= p / f =	0.0180194649%

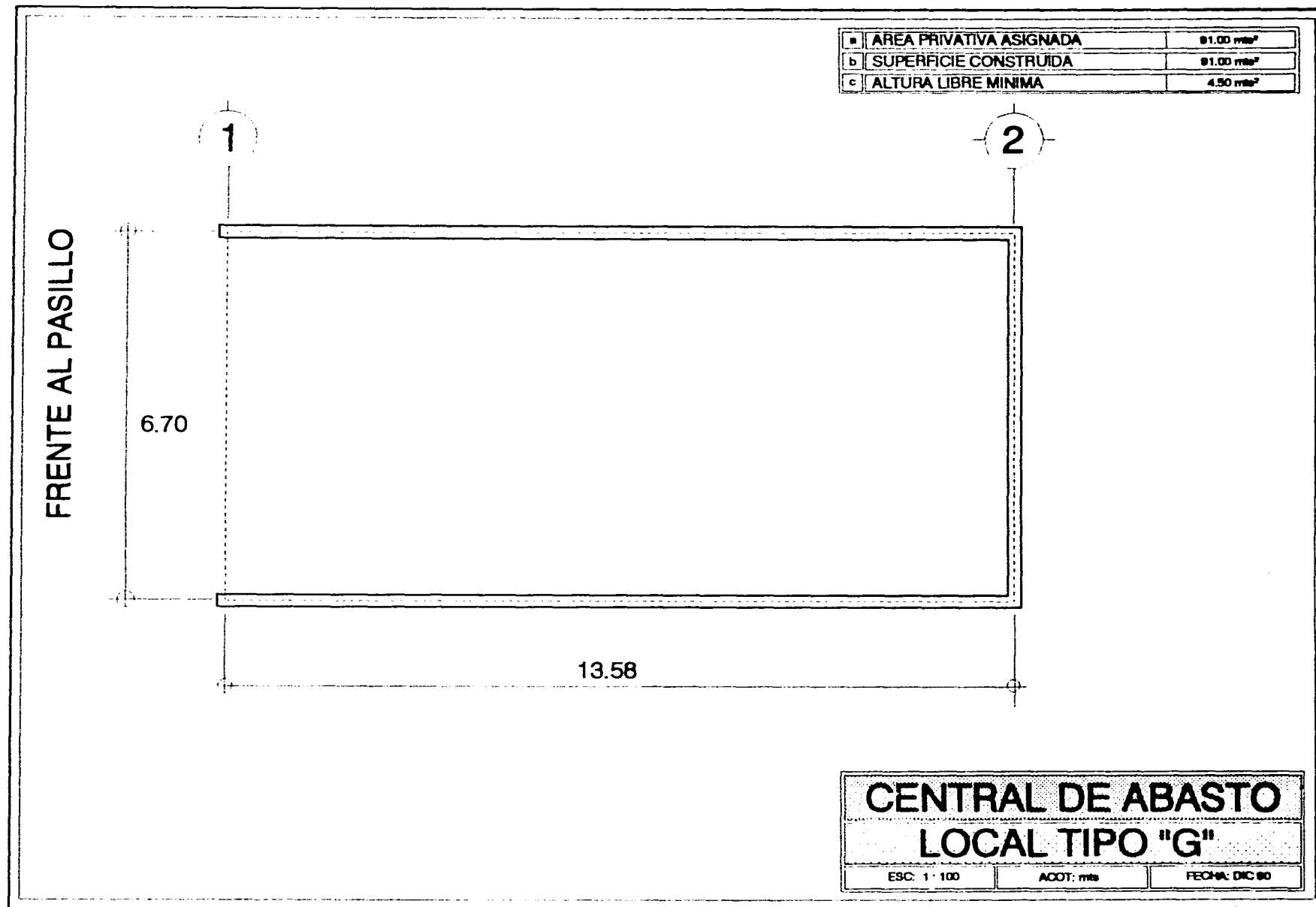
III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0196112287%	\$94,509.680
SUBTOTAL A) TERRENO					\$94,509.680

B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	92.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$60,830.400
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$60,830,400

C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0180194649%	\$17,022.539
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0180194649%	\$9,730.120
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$26,752.659

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$182,092.739



**CENTRAL DE ABASTO
LOCAL TIPO "H"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
$b + c + d = a$	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	510,559.00 mts ²
= $d + e =$	
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$ 108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$ 69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL LOCAL TIPO "H"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	= $i + n + o + q =$	99.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-II
l) PLANTA BAJA		99.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	= $i + m + n + o =$	99.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	= $k / d =$	0.0211033874%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	= $p / f =$	0.0193905112%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO

FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0211033874%	\$101,700,634
SUBTOTAL A) TERRENO					\$101,700,634

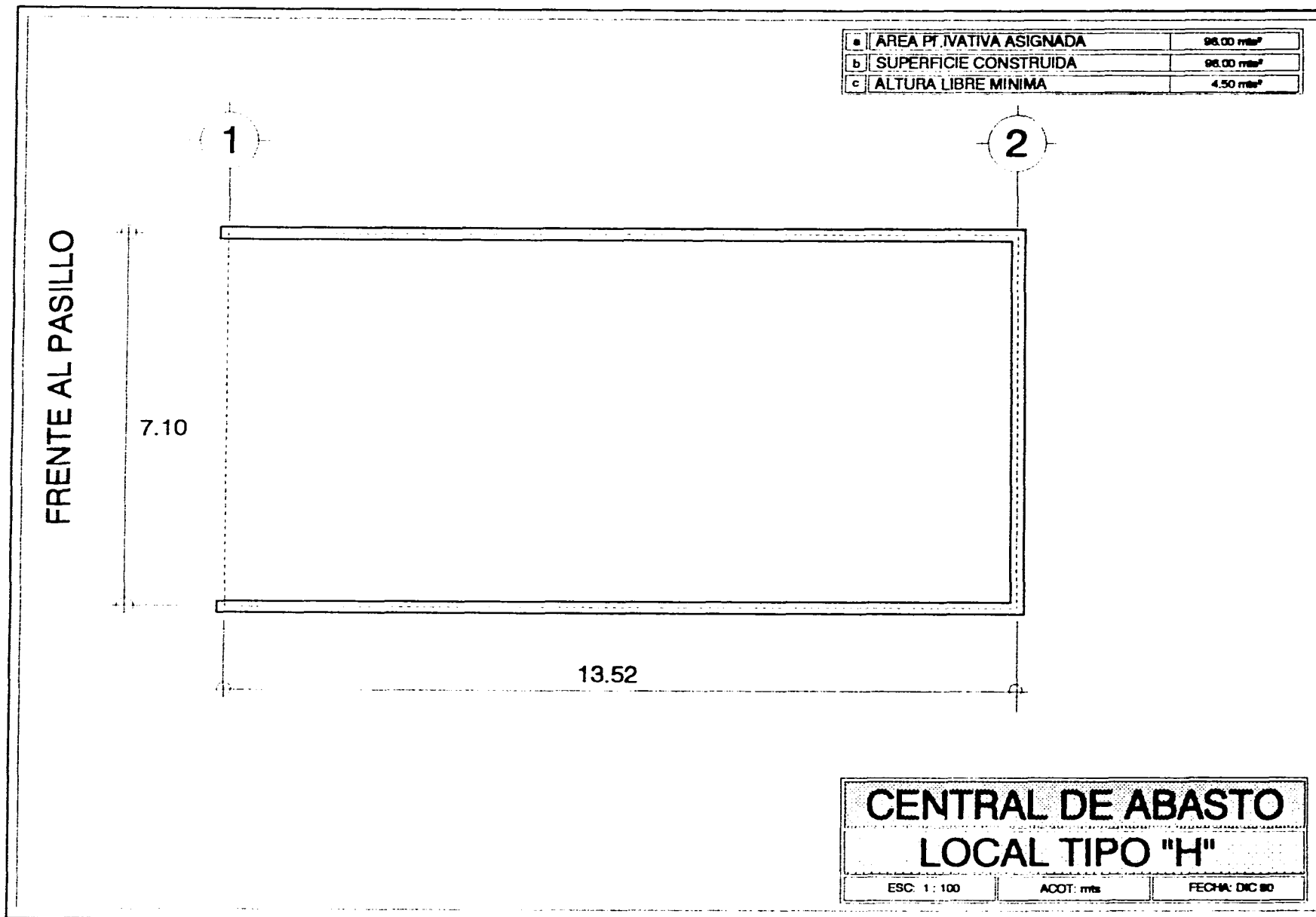
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	99.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$65,458.800
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$65,458,800

C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES

PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0193905112%	\$18,317,732
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0193905112%	\$10,470,455
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$28,788,187

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$195,947,622



**CENTRAL DE ABASTO
LOCAL TIPO "I"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
$b + c + d = a$	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	510,559.00 mts ²
$= d + e =$	
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

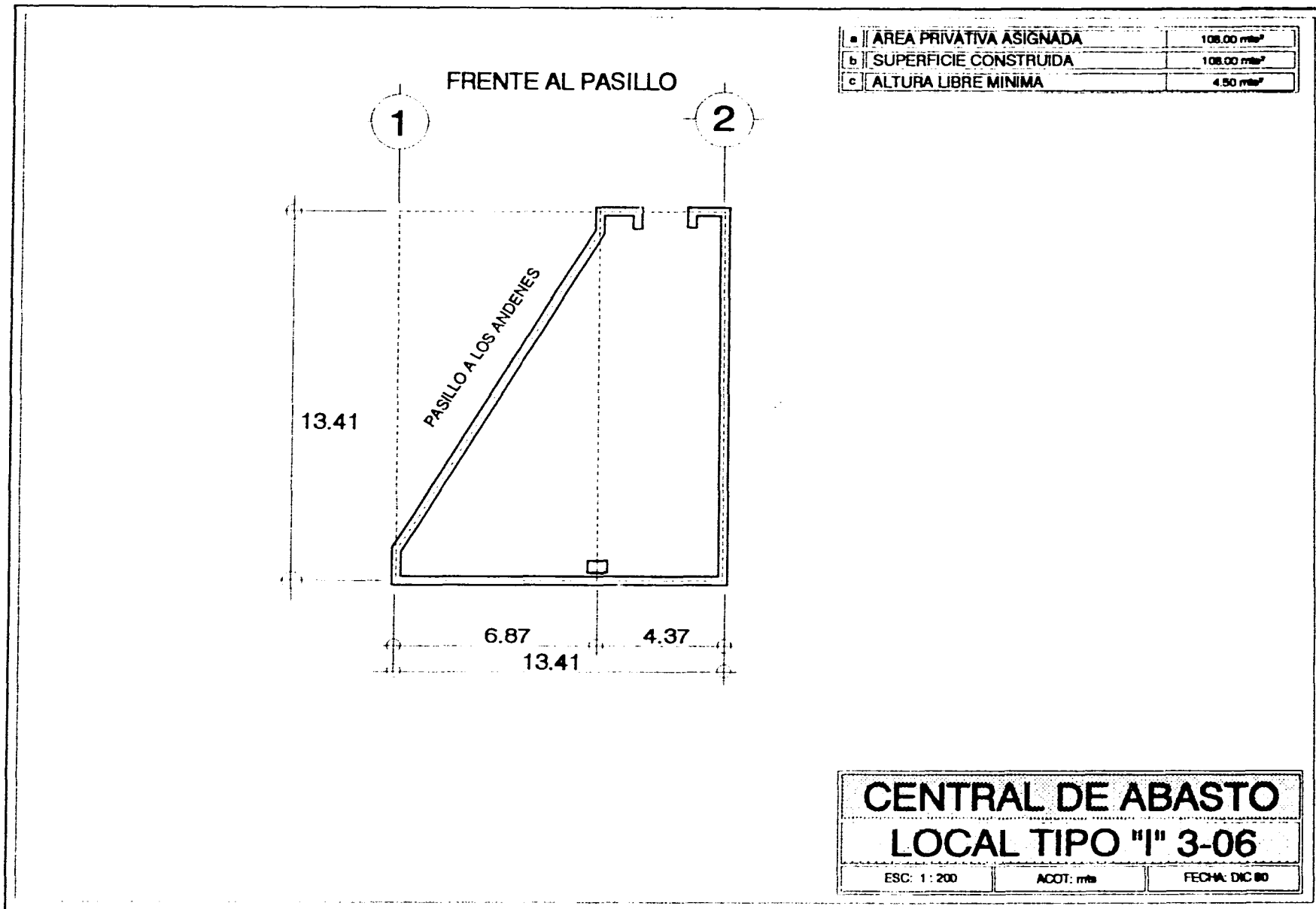
II.- DATOS PARTICULARES DEL LOCAL TIPO "I"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	$= l + n + o + q =$	106.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-II
l) PLANTA BAJA		106.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	$= l + m + n + o =$	106.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	$= k / d =$	0.0225955461%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	$= p / f =$	0.0207615574%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0225955461%	\$108,891,588
SUBTOTAL A) TERRENO					\$108,891,588
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	106.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$70,087,200
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$70,087,200
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0207615574%	\$19,612,925
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0207615574%	\$11,210,790
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$30,823,716

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$209,802,504



**CENTRAL DE ABASTO
LOCAL TIPO "J"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
b + c + d = a	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA = d + e =	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL LOCAL TIPO "J"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO = l + n + o + q =	116.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:	T-II
l) PLANTA BAJA	116.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE	0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION	0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.	0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA = l + m + n + o =	116.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2 0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO = k / d =	0.0247272014%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP. = p / f =	0.0227201949%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO

FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0247272014%	\$119,164,380
SUBTOTAL A) TERRENO					\$119,164,380

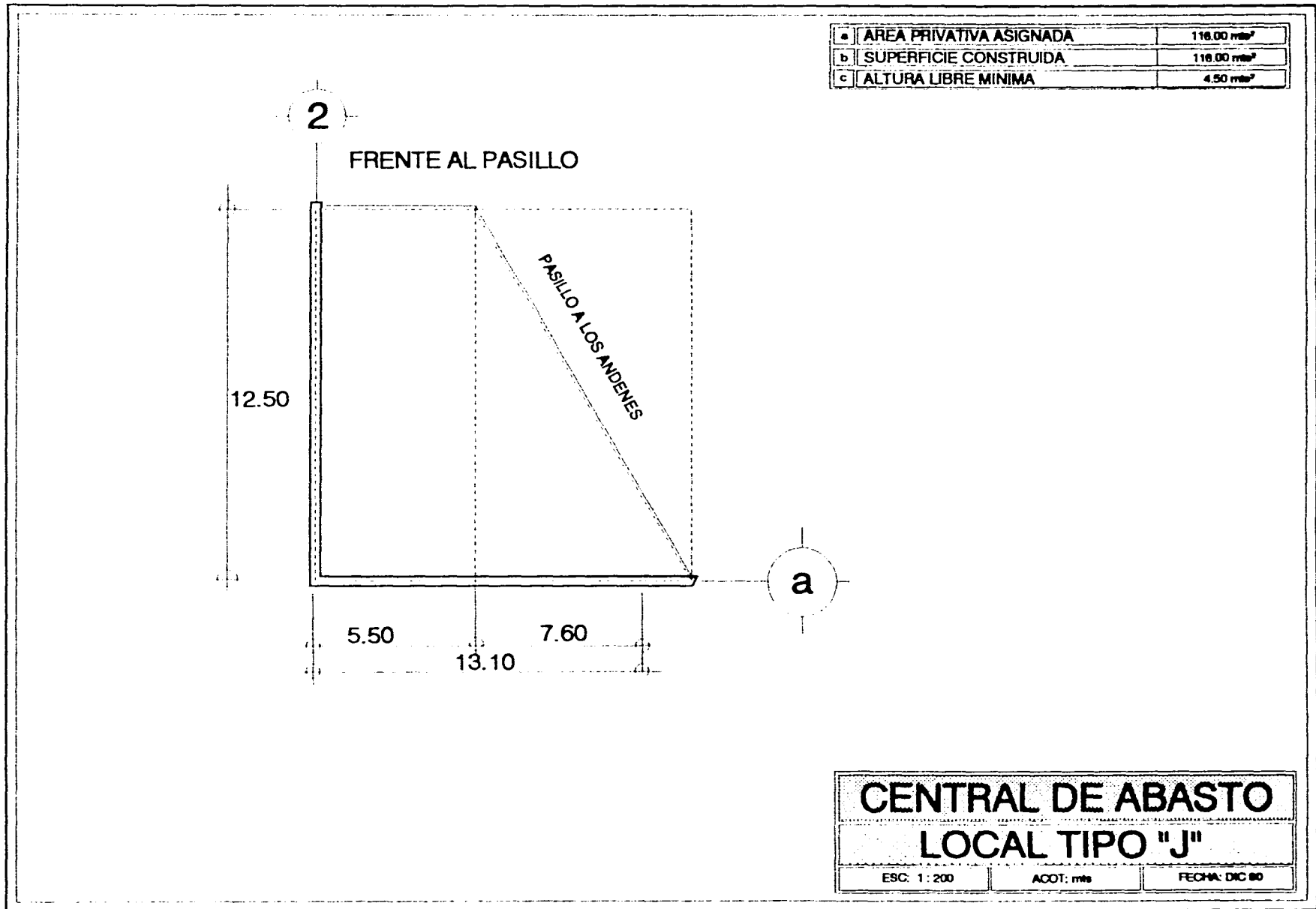
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	116.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$76,699,200
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$76,699,200

C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES

PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0227201949%	\$21,463,201
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0227201949%	\$12,268,412
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$33,731,613

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$229,595,193



**CENTRAL DE ABASTO
LOCAL TIPO "K"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA		2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA		1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA		133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA		469,119.00 mts ²
	b + c + d = a	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	= d + e =	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)		
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA		\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA		\$69,227,986,000

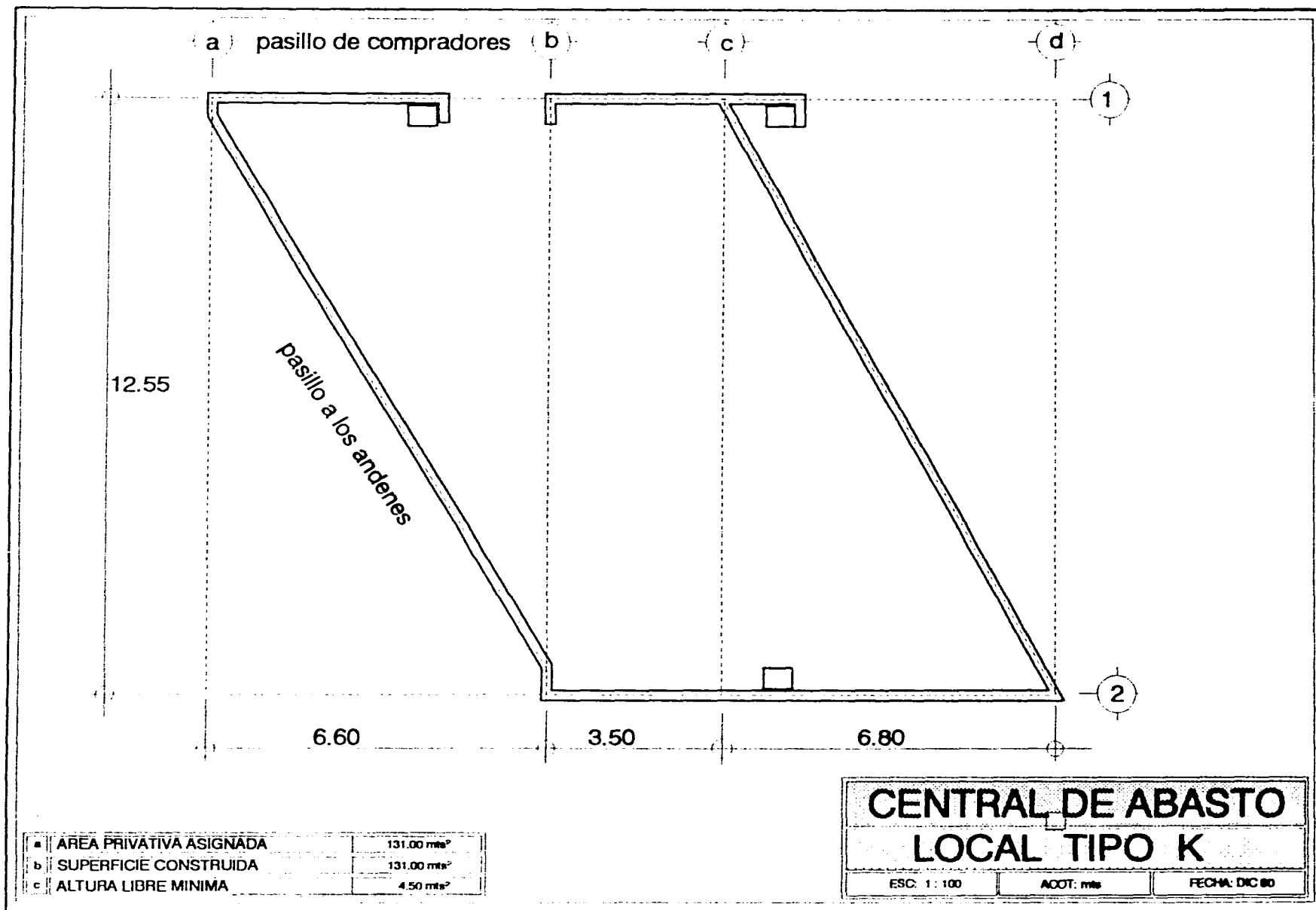
II.- DATOS PARTICULARES DEL LOCAL TIPO "K"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	= l + n + o + q =	131.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION: T-II		
l) PLANTA BAJA		131.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	= l + m + n + o =	131.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	= k / d =	0.0279246844%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	= p / f =	0.0256581512%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a)	VALOR	VALOR	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL
	mts ²	UNITARIO/mt ²	TOTAL		DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0279246844%	\$134,573,567
SUBTOTAL A) TERRENO					\$134,573,567
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO	SUPERFICIE	VALOR UNIT.	DEMERITO	VALOR	VALORES
EDIF	mts ²	\$/mt ²	Fed	RESULTANTE	PARCIALES
p) T-I	131.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$86,617,200
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$86,617,200
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO	VALOR	INDIVISO s)	VALORES
		Fed	RESULTANTE		PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0256581512%	\$24,238,615
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0256581512%	\$13,854,845
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$38,093,460

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$259,284,227



**CENTRAL DE ABASTO
LOCAL TIPO "L"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
b + c + d = a	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA = d + e =	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$ 108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL LOCAL TIPO "L"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO = l + n + o + q =	196.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:	T-II
l) PLANTA BAJA	196.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE	0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION	0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.	0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA = l + m + n + o =	196.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2 0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO = k / d =	0.0417804438%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP. = p / f =	0.0383892949%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0417804438%	\$201,346,710
SUBTOTAL A) TERRENO					\$201,346,710

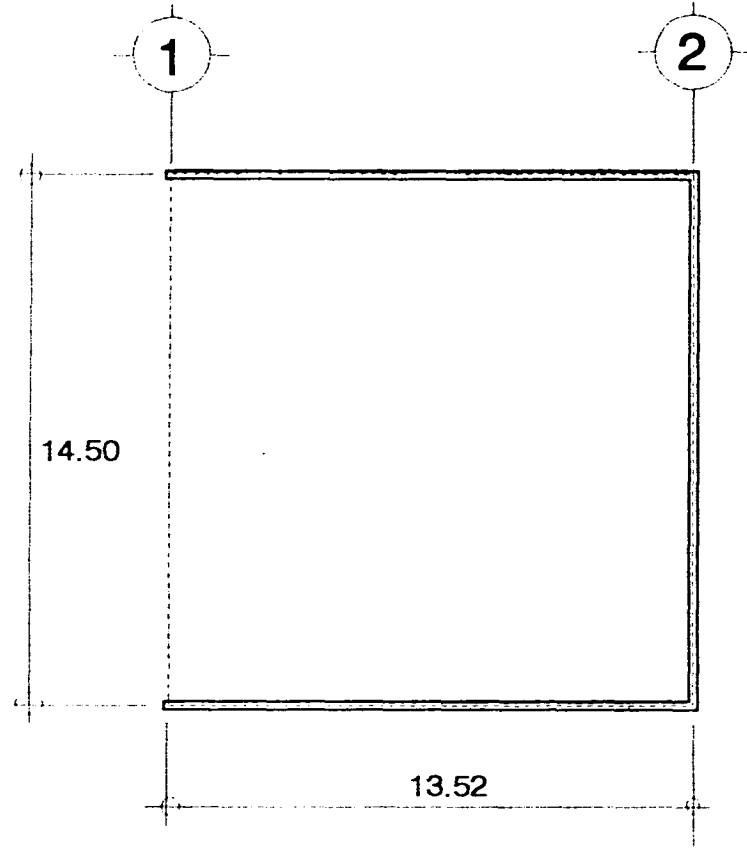
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	196.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$129,595,200
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$129,595,200

C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0383892949%	\$36,265,409
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0383892949%	\$20,729,386
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$56,994,795

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$387,936,705

a	AREA PRIVATIVA ASIGNADA	186.00 m ²
b	SUPERFICIE CONSTRUIDA	186.00 m ²
c	ALTURA LIBRE MINIMA	4.50 m

FRENTE AL PASILLO



CENTRAL DE ABASTO		
LOCAL TIPO "L"		
ESC. 1: 200	ACOT: mts	FECHA: DIC 80

**CENTRAL DE ABASTO
LOCAL TIPO "M"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
$b + c + d = a$	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	510,559.00 mts ²
$= d + e =$	
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
i) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

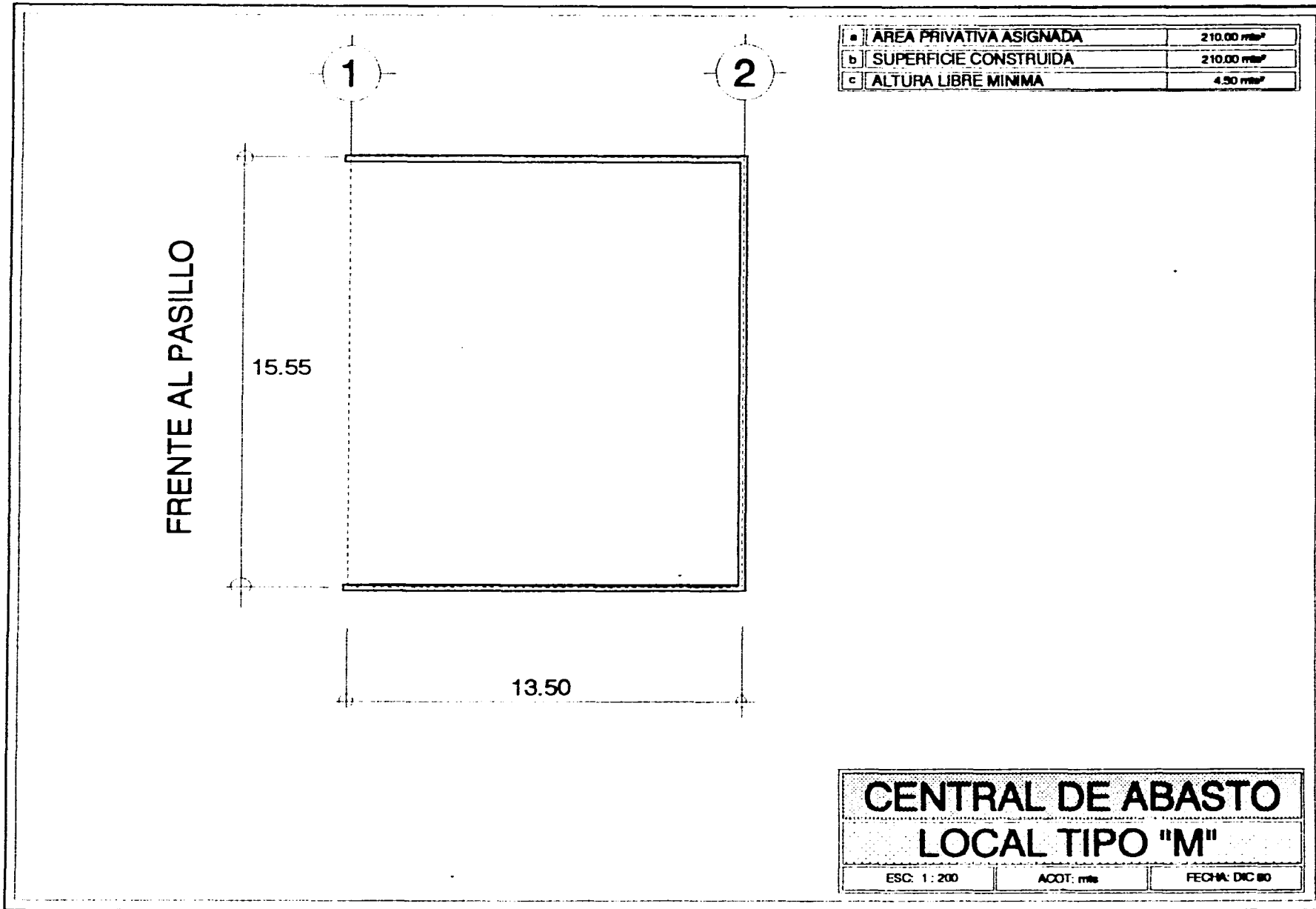
II.- DATOS PARTICULARES DEL LOCAL TIPO "M"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	$= l + n + o + q =$	210.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-II
l) PLANTA BAJA		210.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	$= l + m + n + o =$	210.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	$= k / d =$	0.0447647612%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	$= p / f =$	0.0411313874%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0447647612%	\$215,728,618
SUBTOTAL A) TERRENO					\$215,728,618
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	210.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$138,852,000
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$138,852,000
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0411313874%	\$38,855,796
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0411313874%	\$22,210,056
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$61,065,852

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$415,646,470



**CENTRAL DE ABASTO
LOCAL TIPO "N"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
$b + c + d = a$	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL LOCAL TIPO "N"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	$= l + n + o + q =$	261.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-II
l) PLANTA BAJA		261.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	$= l + m + n + o =$	261.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	$= k / d =$	0.0556362032%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	$= p / f =$	0.0511204386%

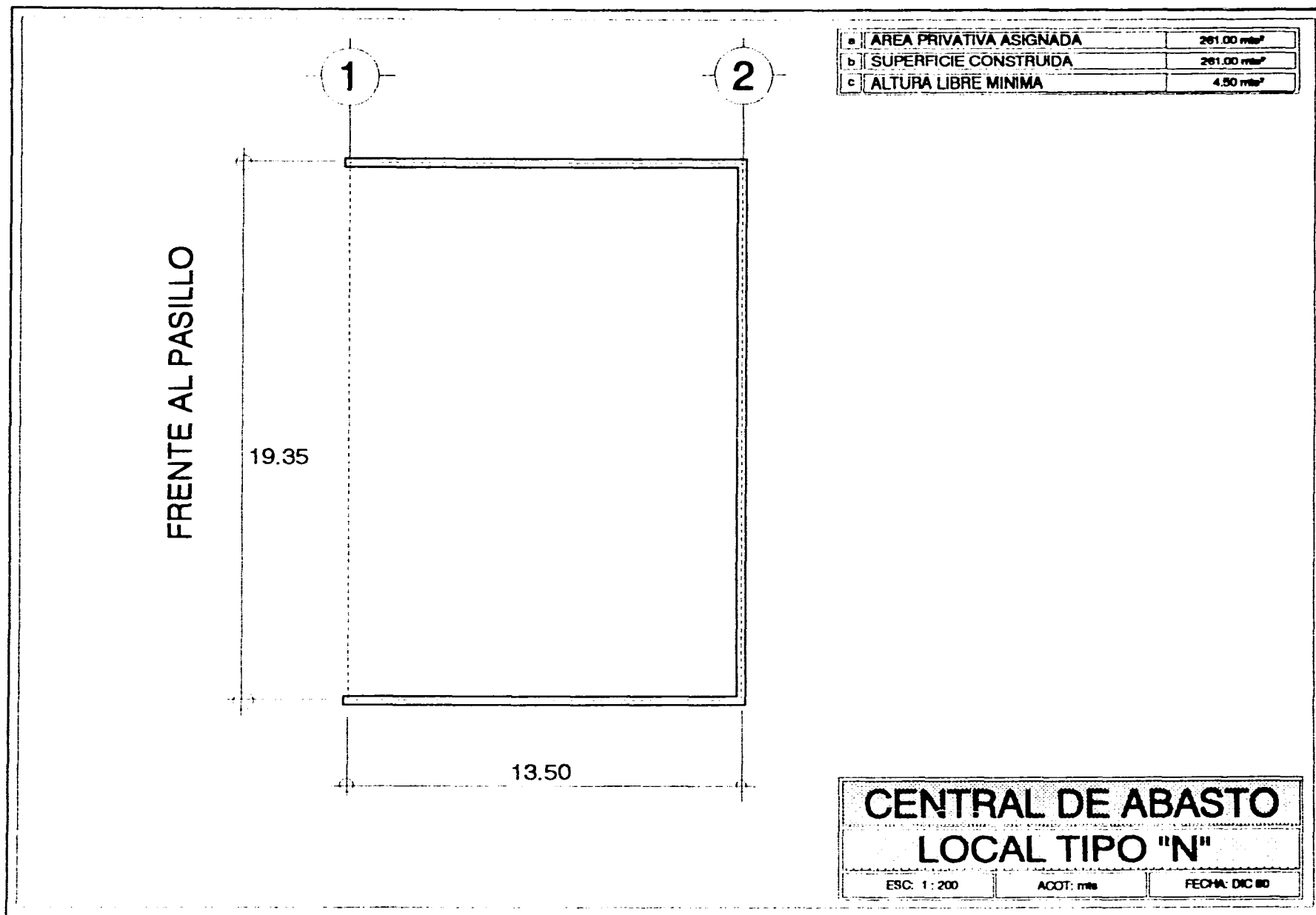
III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0556362032%	\$268,119,854
SUBTOTAL A) TERRENO					\$268,119,854

B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	261.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$172,573,200
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$172,573,200

C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0511204386%	\$48,292,203
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0511204386%	\$27,603,927
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$75,896,130

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$516,589,184



a	AREA PRIVATIVA ASIGNADA	261.00 m ²
b	SUPERFICIE CONSTRUIDA	261.00 m ²
c	ALTURA LIBRE MINIMA	4.50 m

CENTRAL DE ABASTO		
LOCAL TIPO "N"		
ESC: 1:200	ACOT: mts	FECHA: DIC 80

**CENTRAL DE ABASTO
LOCAL TIPO "O"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
b + c + d = a	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA = d + e =	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
i) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

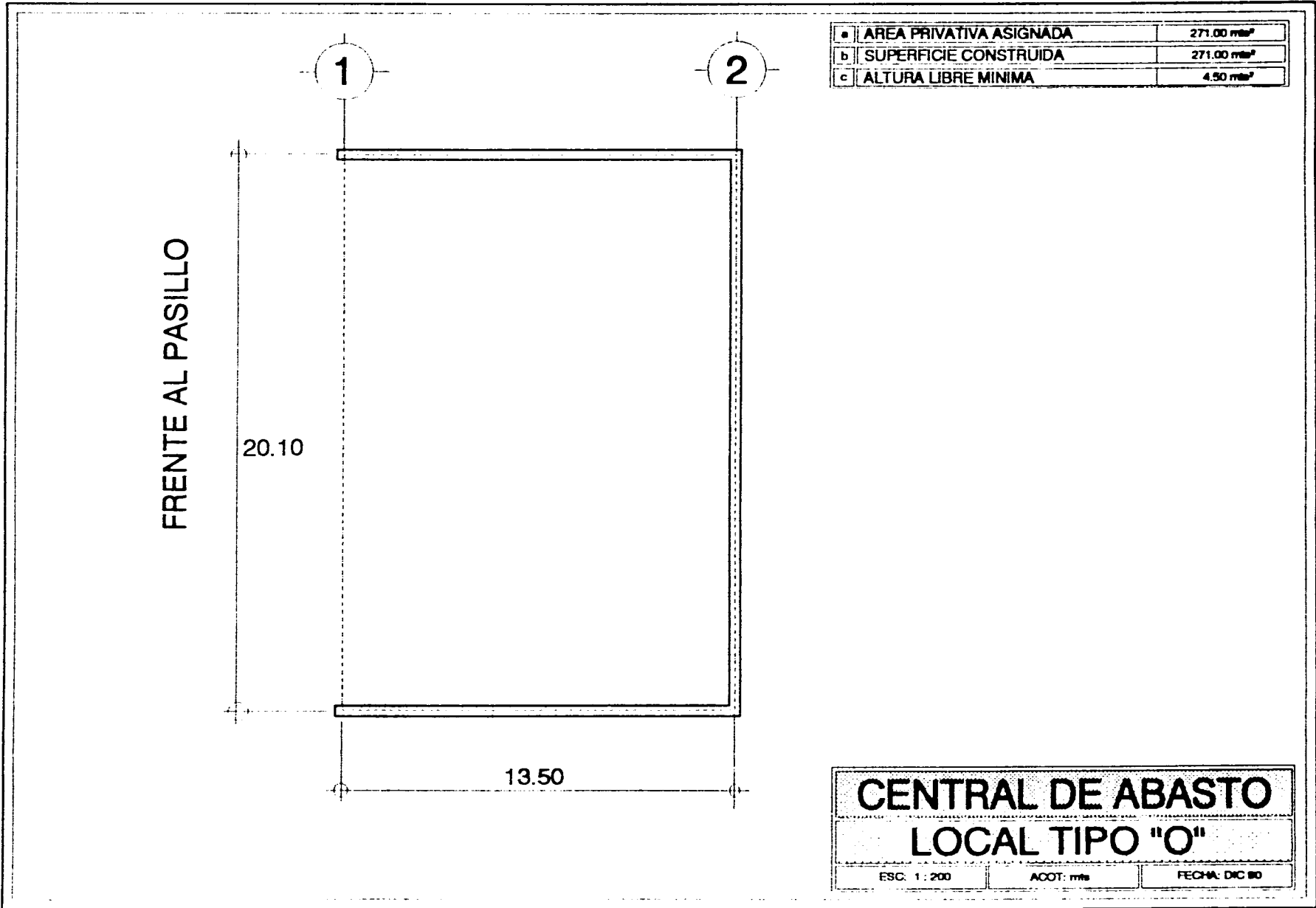
II.- DATOS PARTICULARES DEL LOCAL TIPO "O"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO = l + n + o + q =	271.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:	T-II
l) PLANTA BAJA	271.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE	0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION	0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.	0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA = l + m + n + o =	271.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2 0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO = k / d =	0.0577678585%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP. = p / f =	0.0530790761%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0577678585%	\$278,392,645
SUBTOTAL A) TERRENO					\$278,392,645
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	271.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$179,185,200
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$179,185,200
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0530790761%	\$50,142,479
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0530790761%	\$28,661,549
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$78,804,028

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$536,381,873



**CENTRAL DE ABASTO
LOCAL TIPO "P"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
$b + c + d = a$	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	= d + e = 510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$ 108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$ 69,227,986,000

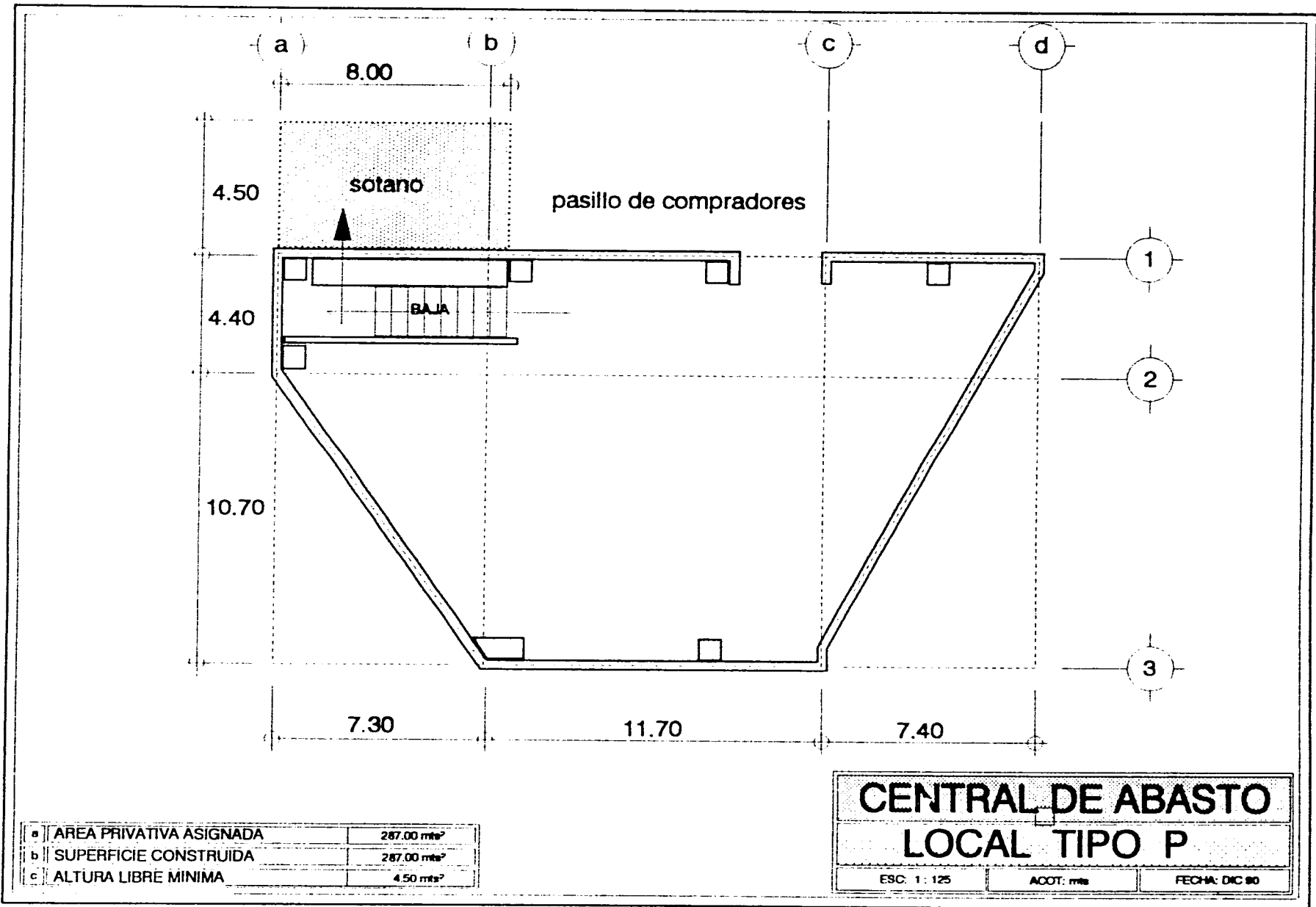
II.- DATOS PARTICULARES DEL LOCAL TIPO "P"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	= l + n + o + q =	287.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-II
l) PLANTA BAJA		287.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	= l + m + n + o =	287.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	= k / d =	0.0611785069%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	= p / f =	0.0562128961%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0611785069%	\$294,829,111
SUBTOTAL A) TERRENO					\$294,829,111
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	287.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$189,764,400
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$189,764,400
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0562128961%	\$53,102,921
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0562128961%	\$30,353,744
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$83,456,664

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + \$568,050,176



VALOR FISICO POR TIPO

MODULOS

**CENTRAL DE ABASTO
MODULO TIPO "L"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
$b + c + d = a$	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL MODULO TIPO "L"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	$= l + n + o + q =$	20.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-II
l) PLANTA BAJA		20.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	$= l + m + n + o =$	20.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	$= k / d =$	0.0042633106%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	$= p / f =$	0.0039172750%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0042633106%	\$20,545,583
SUBTOTAL A) TERRENO					\$20,545,583
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	20.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$13,224,000
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$13,224,000
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0039172750%	\$3,700,552
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0039172750%	\$2,115,243
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$5,815,795

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$39,585,378

**CENTRAL DE ABASTO
MODULO TIPO "N"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA		2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA		1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA		133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA		469,119.00 mts ²
	b + c + d = a	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	= d + e =	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)		
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA		\$108,583,340,000
i) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA		\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL MODULO TIPO "L"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	= l + n + o + q =	50.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-II
l) PLANTA BAJA		50.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	= l + m + n + o =	50.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	= k / d =	0.0106582765%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	= p / f =	0.0097931875%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0106582765%	\$51,363,957
SUBTOTAL A) TERRENO					\$51,363,957
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	50.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$33,060,000
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$33,060,000
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0097931875%	\$9,251,380
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0097931875%	\$5,288,109
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$14,539,489

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$98,963,445

**CENTRAL DE ABASTO
MODULO TIPO "O"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
b + c + d = a	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL MODULO TIPO "O"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	= l + n + o + q =	55.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-II
l) PLANTA BAJA		55.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	= l + m + n + o =	55.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	= k / d =	0.0117241041%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	= p / f =	0.0107725062%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a)	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
	mts ²				
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0117241041%	\$56,500,352
SUBTOTAL A) TERRENO					\$56,500,352

B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE	VALOR UNIT.	DEMERITO	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
	mts ²	\$/mt ²	FE _d		
p) T-I	55.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$36,366,000
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$36,366,000

C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
		FE _d			
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0107725062%	\$10,176,518
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0107725062%	\$5,816,919
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$15,993,437

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$108,859,790

**CENTRAL DE ABASTO
MODULO TIPO "Q"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA		2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA		1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA		133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA		469,119.00 mts ²
	$b + c + d = a$	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	$= d + e =$	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)		
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA		\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA		\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL MODULO TIPO "Q"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	$= l + n + o + q =$	130.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-II
l) PLANTA BAJA		130.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	$= l + m + n + o =$	130.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	$= k / d =$	0.0277115188%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	$= p / f =$	0.0254622874%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0277115188%	\$133,546,287
SUBTOTAL A) TERRENO					\$133,546,287

B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	130.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$85,956,000
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$85,956,000

C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0254622874%	\$24,053,588
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0254622874%	\$13,749,082
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$37,802,670

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$257,304,958

**CENTRAL DE ABASTO
MODULO TIPO "R"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
$b + c + d = a$	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	510,559.00 mts ²
$= d + e =$	
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL MODULO TIPO "R"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	$= l + n + o + q =$	56.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-II
l) PLANTA BAJA		56.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	$= l + m + n + o =$	56.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	$= k / d =$	0.0119372696%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	$= p / f =$	0.0109683700%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0119372696%	\$57,527.631
SUBTOTAL A) TERRENO					\$57,527,631

B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	56.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$37,027,200
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$37,027,200

C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0109683700%	\$10,361.546
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0109683700%	\$5,922.682
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$16,284,227

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$110,839,059

**CENTRAL DE ABASTO
MODULO TIPO "S"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
$b + c + d = a$	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	510,559.00 mts ²
$= d + e =$	
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL MODULO TIPO "S"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	$= l + n + o + q =$	56.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-II
l) PLANTA BAJA		56.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	$= l + m + n + o =$	56.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	$= k / d =$	0.0119372696%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	$= p / f =$	0.0109683700%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0119372696%	\$57,527.631
SUBTOTAL A) TERRENO					\$57,527.631
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	56.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$37,027.200
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$37,027,200
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0109683700%	\$10,361.546
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0109683700%	\$5,922.682
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$16,284,227

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$110,839,059

**CENTRAL DE ABASTO
MODULO TIPO "T"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
b + c + d = a	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA = d + e =	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
i) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL MODULO TIPO "T"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO = l + n + o + q =	56.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:	T-II
l) PLANTA BAJA	56.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE	0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION	0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.	0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA = l + m + n + o =	56.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2 0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO = k / d =	0.0119372696%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP. = p / f =	0.0109683700%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0119372696%	\$57,527,631
SUBTOTAL A) TERRENO					\$57,527,631
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	56.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$37,027,200
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$37,027,200
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0109683700%	\$10,361,546
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0109683700%	\$5,922,682
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$16,284,227

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$110,839,059

**CENTRAL DE ABASTO
MODULO TIPO "U"
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
$b + c + d = a$	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA = d + e =	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL MODULO TIPO "U"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO = l + n + o + q =	96.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:	T-II
l) PLANTA BAJA	96.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE	0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION	0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.	0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA = l + m + n + o =	96.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2 0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO = k / d =	0.0204638908%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP. = p / f =	0.0188029199%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0204638908%	\$98,618.797
SUBTOTAL A) TERRENO					\$98,618.797
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	96.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$63,475.200
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$63,475.200
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0188029199%	\$17,762.649
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0188029199%	\$10,153.169
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$27,915.818

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + \$190,009,815

CENTRAL DE ABASTO
MODULO TIPO "J-2"
AVALUO FISICO

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
$b + c + d = a$	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL MODULO TIPO "J-2"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	$= l + n + o + q =$	58.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-II
l) PLANTA BAJA		58.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	$= l + m + n + o =$	58.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	$= k / d =$	0.0123636007%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	$= p / f =$	0.0113600975%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0123636007%	\$59,582,190
SUBTOTAL A) TERRENO					\$59,582,190
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO Fed	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	58.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$38,349,600
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$38,349,600
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO Fed	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0113600975%	\$10,731,601
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0113600975%	\$6,134,206
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$16,865,807

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$114,797,597

**CENTRAL DE ABASTO
MODULO TIPO A'
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
$b + c + d = a$	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL MODULO TIPO A'

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	$= l + n + o + q =$	16.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-II
l) PLANTA BAJA		16.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	$= l + m + n + o =$	16.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	$= k / d =$	0.0034106485%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	$= p / f =$	0.0031338200%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0034106485%	\$16,436,466
SUBTOTAL A) TERRENO					\$16,436,466

B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO Fed	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	16.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$10,579,200
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$10,579,200

C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO Fed	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0031338200%	\$2,960,442
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0031338200%	\$1,692,195
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$4,652,636

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$31,668,302

CENTRAL DE ABASTO
MODULO TIPO "3-191"
AVALUO FISICO

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
b + c + d = a	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA = d + e =	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL MODULO TIPO "3-191"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO = l + n + o + q =	191.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:	T-II
l) PLANTA BAJA	191.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE	0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION	0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.	0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA = l + m + n + o =	191.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS 2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO = k / d =	0.0407146161%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP. = p / f =	0.0374099761%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO

FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0407146161%	\$196,210,315
SUBTOTAL A) TERRENO					\$196,210,315

B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	191.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$126,289,200
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$126,289,200

C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES

PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0374099761%	\$35,340,271
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0374099761%	\$20,200,575
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$55,540,846

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$378,040,361

CENTRAL DE ABASTO
MODULO TIPO "3-46"
AVALUO FISICO

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
$b + c + d = a$	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	510,559.00 mts ²
$= d + e =$	
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL MODULO TIPO "3-46"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	$= l + n + o + q =$	46.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-II
l) PLANTA BAJA		46.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	$= l + m + n + o =$	46.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	$= k / d =$	0.0098056144%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	$= p / f =$	0.0090097325%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0098056144%	\$47,254,840
SUBTOTAL A) TERRENO					\$47,254,840

B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	46.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$30,415,200
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$30,415,200

C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0090097325%	\$8,511,270
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0090097325%	\$4,865,060
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$13,376,329

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$91,046,370

CENTRAL DE ABASTO
MODULO TIPO "3-50"
AVALUO FISICO

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
$b + c + d = a$	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	510,559.00 mts ²
$= d + e =$	
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL MODULO TIPO "3-50"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	$= l + n + o + q =$	50.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-II
l) PLANTA BAJA		50.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	$= l + m + n + o =$	50.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	$= k / d =$	0.0106582765%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	$= p / f =$	0.0097931875%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0106582765%	\$51,363,957
SUBTOTAL A) TERRENO					\$51,363,957
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO Fed	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	50.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$33,060,000
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$33,060,000
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO Fed	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0097931875%	\$9,251,380
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0097931875%	\$5,288,109
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$14,539,489

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$98,963,445

CENTRAL DE ABASTO
MODULO TIPO "27"
AVALUO FISICO

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
b + c + d = a	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL MODULO TIPO "27"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	= l + n + o + q =	6.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-II
l) PLANTA BAJA		6.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	= l + m + n + o =	6.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	= k / d =	0.0012789932%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	= p / f =	0.0011751825%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0012789932%	\$6,163.675
SUBTOTAL A) TERRENO					\$6,163.675
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	6.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$3,967.200
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$3,967,200
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0011751825%	\$1,110.166
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0011751825%	\$634.573
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$1,744,739

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$11,875,613

CENTRAL DE ABASTO
MODULO TIPO "HELICOIDAL"
AVALUO FISICO

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
$b + c + d = a$	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	510,559.00 mts ²
$= d + e =$	
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL MODULO TIPO "HELICOIDAL"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO	$= l + n + o + q =$	584.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:		T-II
l) PLANTA BAJA		584.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE		0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION		0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.		0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA	$= l + m + n + o =$	584.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2	0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO	$= k / d =$	0.1244886692%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP.	$= p / f =$	0.1143844296%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO

FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.1244886692%	\$599,931,014
SUBTOTAL A) TERRENO					\$599,931,014

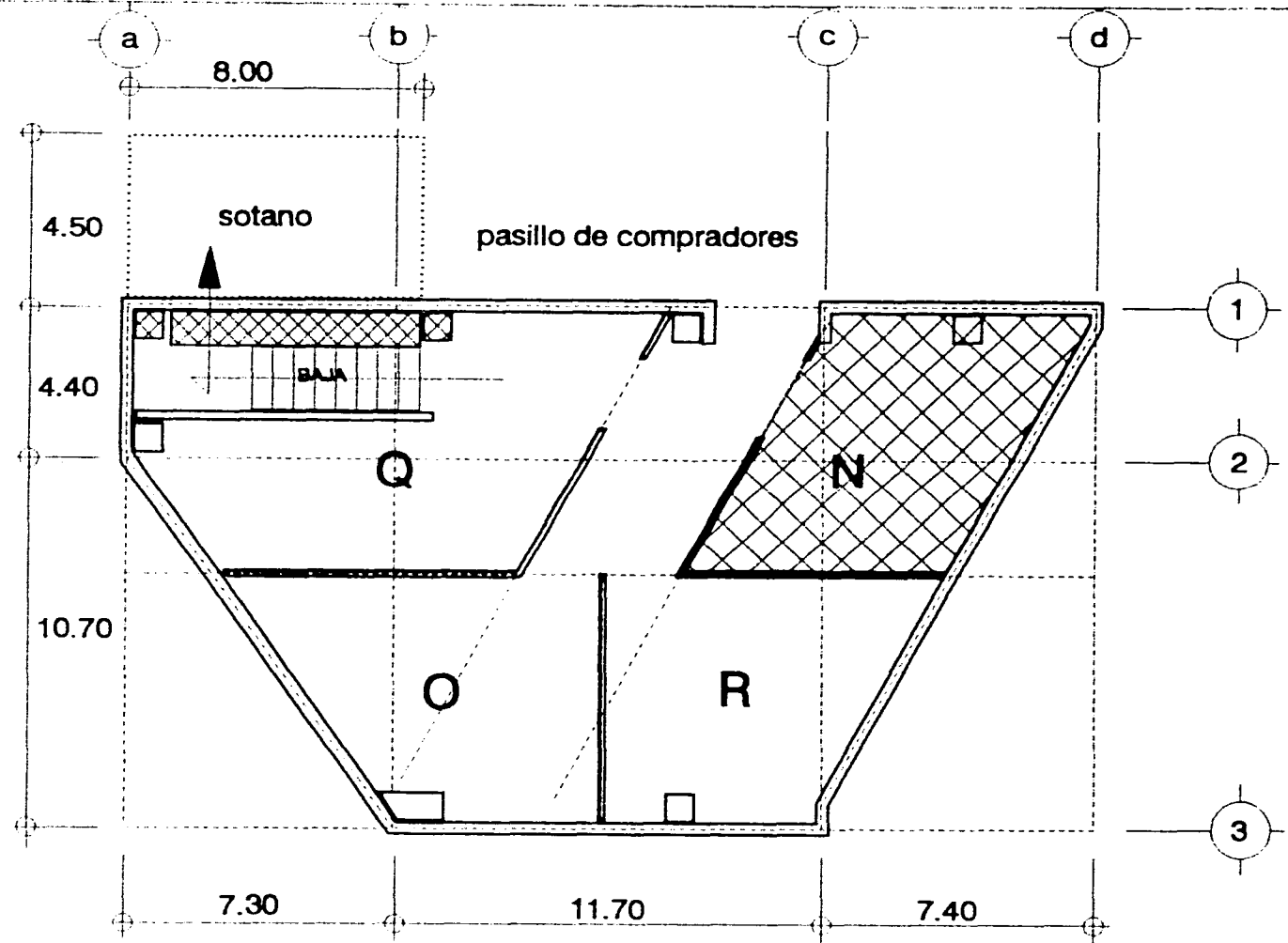
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO Fed	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	584.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$386,140.800
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$386,140,800

C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES

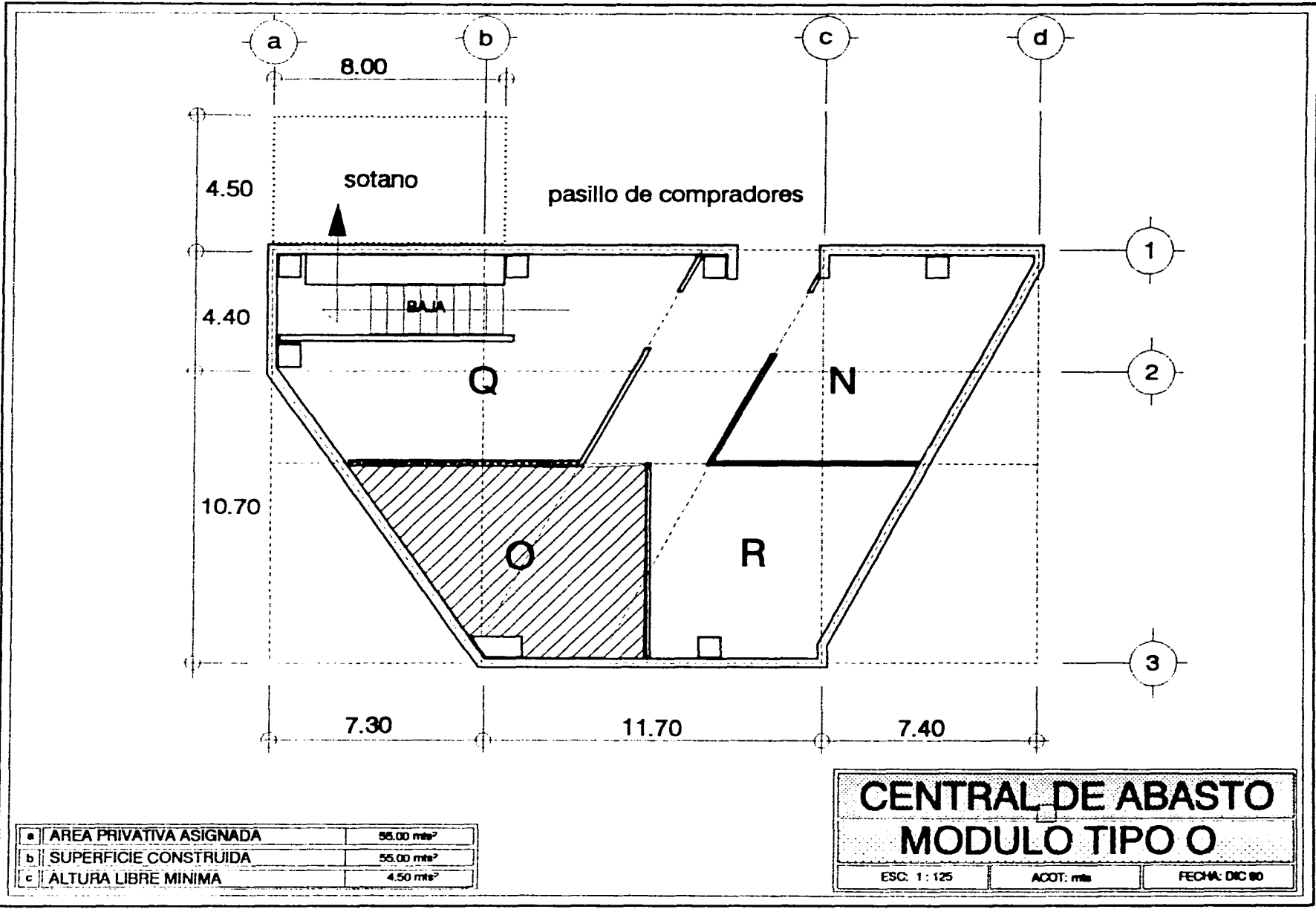
PARTIDA	VALOR	DEMERITO Fed	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.1143844296%	\$108,056,118
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.1143844296%	\$61,765,109
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$169,821,226

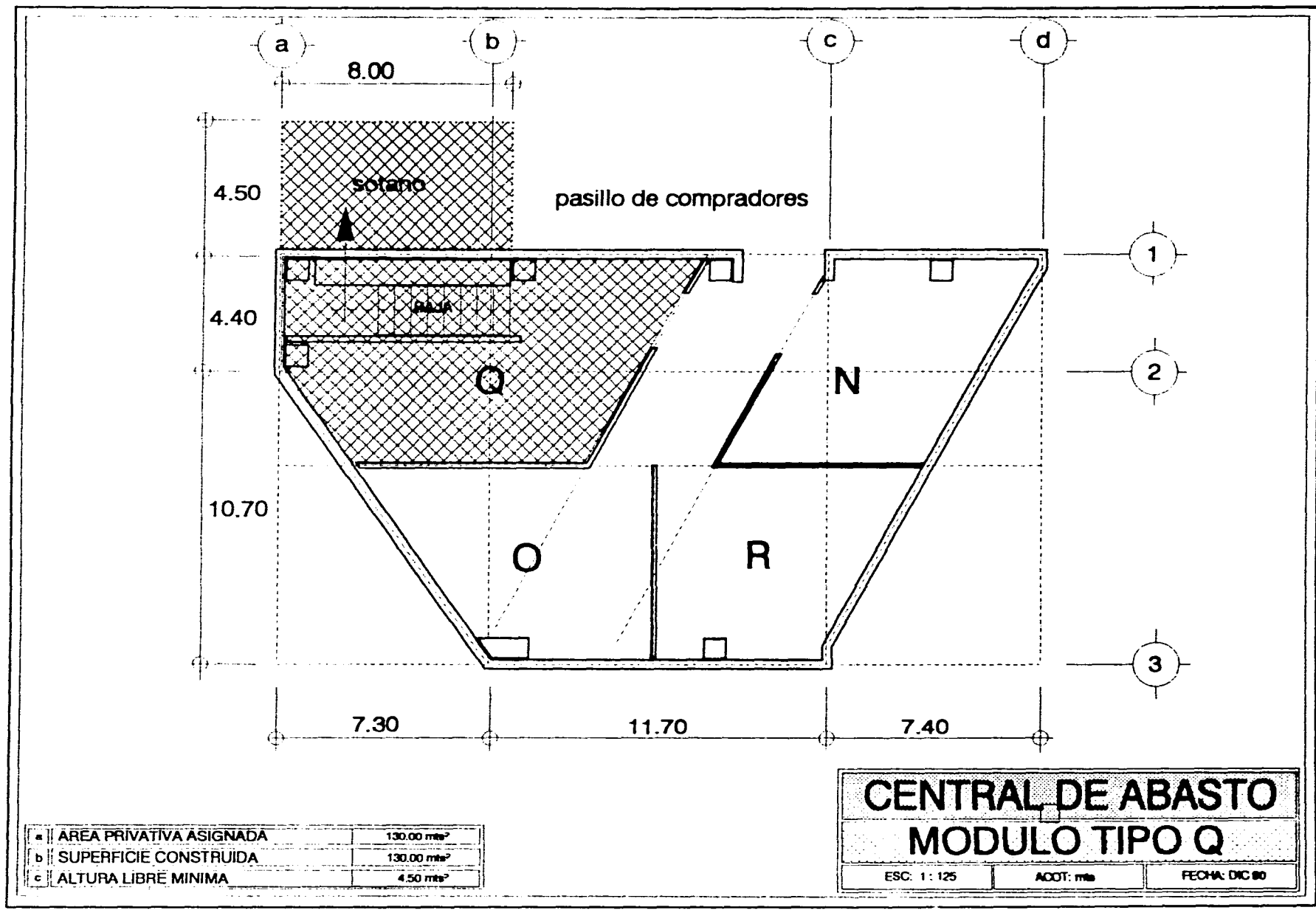
IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$1,155,893,041

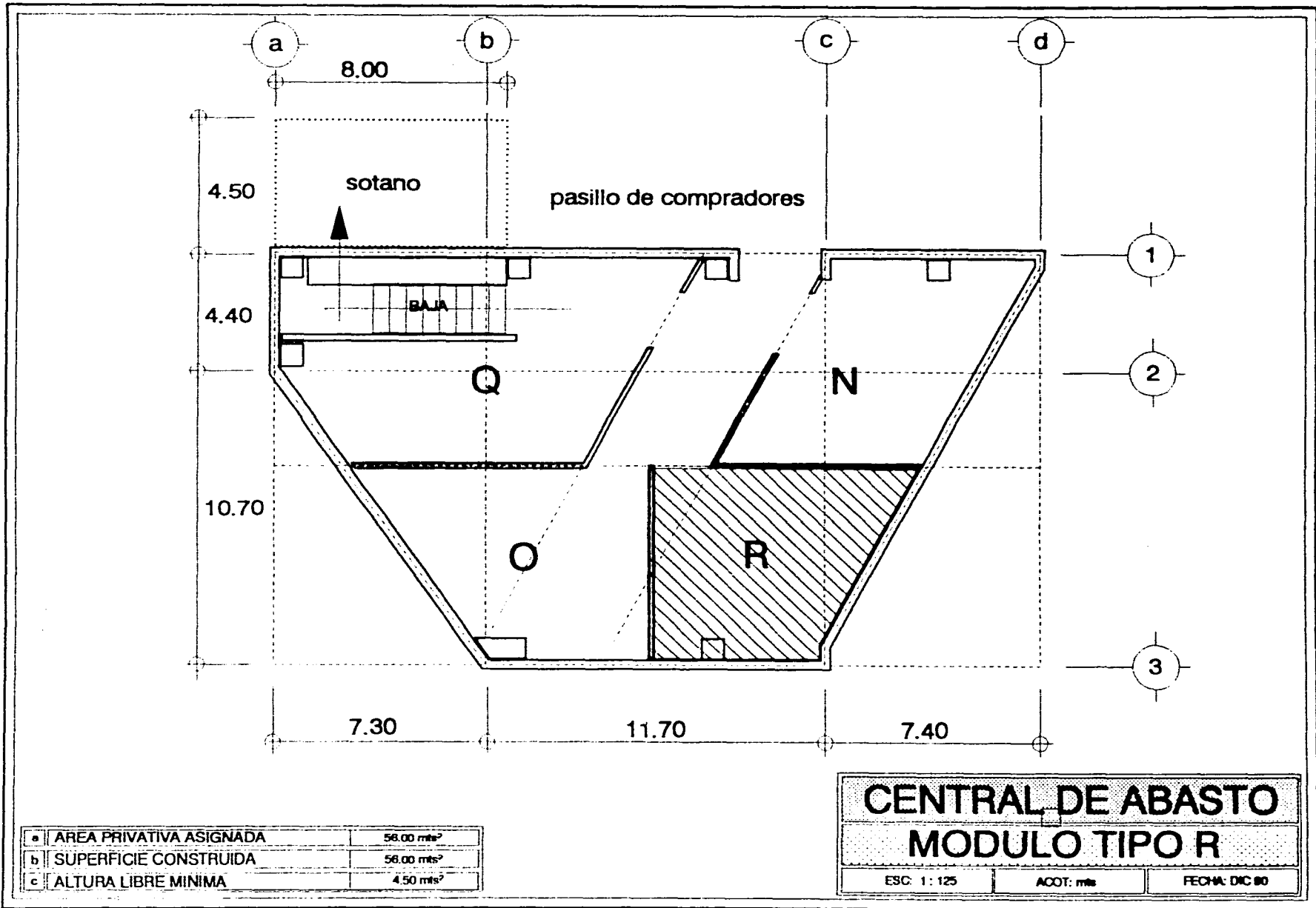


a	AREA PRIVATIVA ASIGNADA	50.00 mts ²
b	SUPERFICIE CONSTRUIDA	50.00 mts ²
c	ALTURA LIBRE MINIMA	4.50 mts

CENTRAL DE ABASTO		
MODULO TIPO N		
ESC. 1:125	ACOT: mts	FECHA: DIC 80







**VALOR FISICO POR TIPO
ESTACIONAMIENTOS**

**CENTRAL DE ABASTO
ESTACIONAMIENTO AREA DE CRUJIAS
AVALUO FISICO**

I.- DATOS GENERALES

a) AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	2,190,528.00 mts ²
b) AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA	1,587,528.00 mts ²
c) AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA CEDA	133,881.00 mts ²
d) AREA TOTAL PRIVATIVA DE DESPLANTE CEDA	469,119.00 mts ²
b + c + d = a	2,190,528.00 mts ²
f) AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA = d + e =	510,559.00 mts ²
g) AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS (SE CONSIDERA Y VALUA PARTICULARMENTE = q)	
h) VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	\$108,583,340,000
j) VALOR DE INST. ESPEC. CEDA	\$69,227,986,000

II.- DATOS PARTICULARES DEL LOCAL TIPO "P"

k) SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO = l + n + o + q =	12.00 mts ²
TIPO DE CONSTRUCCION:	T-II
l) PLANTA BAJA	12.00 mts ²
m) PLANTA MEZZANINE	0.00 mts ²
n) ZONA DE EXHIBICION	0.00 mts ²
o) ANDEN DE CARGA Y DESCARGA.	0.00 mts ²
p) TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA = l + m + n + o =	12.00 mts ²
q) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO CUBIERTOS	2 0.00 mts ²
r) INDIVISO SOBRE TERRENO = k / d =	0.0000000000%
s) INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES e INST. ESP. = p / f =	0.0023503650%

III.- AVALUO

A) VALOR DEL TERRENO					
FRACC.	SUPERFICIE a) mts ²	VALOR UNITARIO/mt ²	VALOR TOTAL	INDIVISO r)	VALOR PARCIAL DE FRACCION
T-II	2,190,528.00	\$220,000	\$481,916,160,000	0.0000000000%	\$0
SUBTOTAL A) TERRENO					\$0
B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO EDIF	SUPERFICIE mts ²	VALOR UNIT. \$/mt ²	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	VALORES PARCIALES
p) T-I	12.00	\$760,000	13.00%	\$661,200	\$7,934,400
q) ESTAC.	0.00	\$171,000	22.00%	\$133,380	\$0
SUBTOTAL B) CONSTRUCCIONES					\$7,934,400
C) VALOR DE LAS INST. ESPEC. Y AREAS COMUNES					
PARTIDA	VALOR	DEMERITO FE _d	VALOR RESULTANTE	INDIVISO s)	VALORES PARCIALES
h) A.COM	\$108,583,340,000	13.00%	\$94,467,505,800	0.0023503650%	\$2,220,331
j) INST.ESP	\$69,227,986,000	22.00%	\$53,997,829,080	0.0023503650%	\$1,269,146
SUBTOTAL C) INST.ESPEC. Y AREAS COM.					\$3,489,477

IV.- TOTAL VALOR NETO DE REPOSICION FISICO (A + B + C) \$11,423,877

CAPITULO VIII.

VALORES COMERCIALES

VALOR COMERCIAL

BODEGAS

CENTRAL DE ABASTO

TABLA DE VALORES COMERCIALES
BODEGAS

TAMANO			ZONA ECO.	CAPITALIZACION DE RENTAS Y VALORES				COMERCIALES RESULTANTES		
TIPO BOD.	AREA CONST. PRIVATIVA	FTa		RENTA /MES/mt²	RENT.BRUTA TOT.MES	DEDUCCIO- NES 10.8%	RENT.NETA MENSUAL	RENT.NETA ANUAL	INDICE CAPIT.	VALOR COMERCIAL
A	119.40	160.00%	1	\$18,500	\$3,534,240	\$381,698	\$3,152,542	\$37,830,505	8.00%	\$472,881,312
B	107.55	160.00%	1	\$18,500	\$3,183,480	\$343,816	\$2,839,664	\$34,075,970	8.00%	\$425,949,624
C	143.40	140.00%	1	\$18,500	\$3,714,060	\$401,118	\$3,312,942	\$39,755,298	8.00%	\$496,941,228
C-1	71.70	180.00%	1	\$18,500	\$2,387,610	\$257,862	\$2,129,748	\$25,556,977	8.00%	\$319,462,218
D	191.40	100.00%	1	\$18,500	\$3,540,900	\$382,417	\$3,158,483	\$37,901,794	8.00%	\$473,772,420
E	382.80	60.00%	1	\$18,500	\$4,249,080	\$458,901	\$3,790,179	\$45,482,152	8.00%	\$568,526,904
G	598.80	55.00%	1	\$18,500	\$6,092,790	\$658,021	\$5,434,769	\$65,217,224	8.00%	\$815,215,302
H	898.20	50.00%	1	\$18,500	\$8,308,350	\$897,302	\$7,411,048	\$88,932,578	8.00%	\$1,111,657,230
K	299.40	70.00%	1	\$18,500	\$3,877,230	\$418,741	\$3,458,489	\$41,501,870	8.00%	\$518,773,374
A	119.40	160.00%	2	\$25,000	\$4,776,000	\$515,808	\$4,260,192	\$51,122,304	7.50%	\$681,630,720
B	107.55	160.00%	2	\$25,000	\$4,302,000	\$464,616	\$3,837,384	\$46,048,608	7.50%	\$613,981,440
C	143.40	140.00%	2	\$25,000	\$5,019,000	\$542,052	\$4,476,948	\$53,723,376	7.50%	\$716,311,680
C-1	71.70	180.00%	2	\$25,000	\$3,226,500	\$348,462	\$2,878,038	\$34,536,456	7.50%	\$460,486,080
D	191.40	100.00%	2	\$25,000	\$4,785,000	\$516,780	\$4,268,220	\$51,218,640	7.50%	\$682,915,200
E	382.80	60.00%	2	\$25,000	\$5,742,000	\$620,136	\$5,121,864	\$61,462,368	7.50%	\$819,498,240
G	598.80	55.00%	2	\$25,000	\$8,233,500	\$889,218	\$7,344,282	\$88,131,384	7.50%	\$1,175,085,120
H	898.20	50.00%	2	\$25,000	\$11,227,500	\$1,212,570	\$10,014,930	\$120,179,160	7.50%	\$1,602,388,800
K	299.40	70.00%	2	\$25,000	\$5,239,500	\$565,866	\$4,673,634	\$56,083,608	7.50%	\$747,781,440
A	119.40	160.00%	3	\$38,000	\$7,259,520	\$784,028	\$6,475,492	\$77,705,902	7.00%	\$1,110,084,315
B	107.55	160.00%	3	\$38,000	\$6,539,040	\$706,216	\$5,832,824	\$69,993,884	7.00%	\$999,912,631
C	143.40	140.00%	3	\$38,000	\$7,628,880	\$823,919	\$6,804,961	\$81,659,532	7.00%	\$1,166,564,736
C-1	71.70	180.00%	3	\$38,000	\$4,904,280	\$529,662	\$4,374,618	\$52,495,413	7.00%	\$749,934,473
D	191.40	100.00%	3	\$38,000	\$7,273,200	\$785,506	\$6,487,694	\$77,852,333	7.00%	\$1,112,176,183
E	382.80	60.00%	3	\$38,000	\$8,727,840	\$942,607	\$7,785,233	\$93,422,799	7.00%	\$1,334,611,419
G	598.80	55.00%	3	\$38,000	\$12,514,920	\$1,351,611	\$11,163,309	\$133,559,704	7.00%	\$1,913,710,053
H	898.20	50.00%	3	\$38,000	\$17,065,800	\$1,843,106	\$15,222,694	\$182,672,323	7.00%	\$2,609,604,617
K	299.40	70.00%	3	\$38,000	\$7,964,040	\$860,116	\$7,103,924	\$85,247,084	7.00%	\$1,217,815,488
A	119.40	160.00%	4	\$48,000	\$9,169,920	\$990,351	\$8,179,569	\$98,154,824	6.50%	\$1,510,074,210
B	107.55	160.00%	4	\$48,000	\$8,259,840	\$892,063	\$7,367,777	\$88,413,327	6.50%	\$1,360,205,036
C	143.40	140.00%	4	\$48,000	\$9,636,480	\$1,040,740	\$8,595,740	\$103,148,882	6.50%	\$1,586,905,876
C-1	71.70	180.00%	4	\$48,000	\$6,194,880	\$669,047	\$5,525,833	\$66,209,996	6.50%	\$1,020,153,777
D	191.40	100.00%	4	\$48,000	\$9,187,200	\$992,218	\$8,194,982	\$98,339,789	6.50%	\$1,512,919,828
E	382.80	60.00%	4	\$48,000	\$11,024,640	\$1,190,661	\$9,833,979	\$118,007,747	6.50%	\$1,815,503,793
G	598.80	55.00%	4	\$48,000	\$15,808,320	\$1,707,299	\$14,101,021	\$169,212,257	6.50%	\$2,603,265,497
H	898.20	50.00%	4	\$48,000	\$21,556,800	\$2,328,134	\$19,228,666	\$230,743,987	6.50%	\$3,549,907,495
K	299.40	70.00%	4	\$48,000	\$10,059,840	\$1,086,463	\$8,973,377	\$107,680,527	6.50%	\$1,656,623,498

TOTAL VALOR COMERCIAL BODEGAS	\$41,533,231,258
--------------------------------------	-------------------------

VALOR COMERCIAL

LOCALES

CENTRAL DE ABASTO

**TABLA DE VALORES COMERCIALES
LOCALES**

TAMANO			ZONA ECO.	CAPITALIZACION DE RENTAS Y VALORES COMERCIALES RESULTANTES						
TIPO BOD.	AREA CONST. PRIVATIVA	FTs		RENTA /MES/m ²	RENT.BRUTA TOT.MES	DEDUCCIO- NES 10.8%	RENT.NETA MENSUAL	RENT.NETA ANUAL	INDICE CAPIT.	VALOR COMERCIAL
A	20.00	100.00%	1	\$13,200	\$264,000	\$28,312	\$235,488	\$2,925,856	8.00%	\$35,323,200
B	35.00	100.00%	1	\$13,200	\$462,000	\$49,896	\$412,104	\$4,945,248	8.00%	\$61,815,600
C	39.00	100.00%	1	\$13,200	\$514,800	\$55,598	\$459,202	\$5,510,419	8.00%	\$68,880,240
D	46.00	100.00%	1	\$13,200	\$607,200	\$65,578	\$541,622	\$6,499,469	8.00%	\$81,243,360
E	56.00	100.00%	1	\$13,200	\$739,200	\$79,834	\$659,366	\$7,912,397	8.00%	\$98,904,960
F	65.00	100.00%	1	\$13,200	\$858,000	\$92,664	\$765,336	\$9,184,032	8.00%	\$114,800,400
G	92.00	100.00%	1	\$13,200	\$1,214,400	\$131,155	\$1,083,245	\$12,998,918	8.00%	\$162,486,720
H	99.00	100.00%	1	\$13,200	\$1,306,800	\$141,134	\$1,165,666	\$13,987,987	8.00%	\$174,849,840
I	106.00	100.00%	1	\$13,200	\$1,399,200	\$151,114	\$1,248,086	\$14,977,037	8.00%	\$187,212,960
J	116.00	100.00%	1	\$13,200	\$1,531,200	\$165,370	\$1,365,830	\$16,389,965	8.00%	\$204,874,560
K	131.00	100.00%	1	\$13,200	\$1,729,200	\$186,754	\$1,542,446	\$18,509,357	8.00%	\$231,366,960
L	196.00	100.00%	1	\$13,200	\$2,587,200	\$279,418	\$2,307,782	\$27,693,389	8.00%	\$346,167,360
M	210.00	100.00%	1	\$13,200	\$2,772,000	\$299,376	\$2,472,624	\$29,671,488	8.00%	\$370,893,600
N	261.00	100.00%	1	\$13,200	\$3,445,200	\$372,082	\$3,073,118	\$36,877,421	8.00%	\$460,967,760
O	271.00	100.00%	1	\$13,200	\$3,577,200	\$386,338	\$3,190,862	\$38,290,349	8.00%	\$478,629,360
P	287.00	100.00%	1	\$13,200	\$3,788,400	\$409,147	\$3,379,253	\$40,551,014	8.00%	\$506,887,920
A	20.00	100.00%	2	\$18,500	\$370,000	\$39,960	\$330,040	\$3,960,480	7.50%	\$52,806,400
B	35.00	100.00%	2	\$18,500	\$647,500	\$69,930	\$577,570	\$6,930,840	7.50%	\$92,411,200
C	39.00	100.00%	2	\$18,500	\$721,500	\$77,922	\$643,578	\$7,722,936	7.50%	\$102,972,480
D	46.00	100.00%	2	\$18,500	\$851,000	\$91,908	\$759,092	\$9,109,104	7.50%	\$121,454,720
E	56.00	100.00%	2	\$18,500	\$1,036,000	\$111,888	\$924,112	\$11,089,344	7.50%	\$147,857,920
F	65.00	100.00%	2	\$18,500	\$1,202,500	\$129,870	\$1,072,630	\$12,871,560	7.50%	\$171,620,800
G	92.00	100.00%	2	\$18,500	\$1,702,000	\$183,816	\$1,518,184	\$18,218,208	7.50%	\$242,909,440
H	99.00	100.00%	2	\$18,500	\$1,831,500	\$197,802	\$1,633,698	\$19,604,376	7.50%	\$261,391,680
I	106.00	100.00%	2	\$18,500	\$1,961,000	\$211,788	\$1,749,212	\$20,990,544	7.50%	\$279,873,920
J	116.00	100.00%	2	\$18,500	\$2,146,000	\$231,768	\$1,914,232	\$22,970,784	7.50%	\$306,277,120
K	131.00	100.00%	2	\$18,500	\$2,423,500	\$261,738	\$2,161,762	\$25,941,144	7.50%	\$345,881,920
L	196.00	100.00%	2	\$18,500	\$3,626,000	\$391,608	\$3,234,392	\$38,812,704	7.50%	\$517,502,720
M	210.00	100.00%	2	\$18,500	\$3,885,000	\$419,580	\$3,465,420	\$41,585,040	7.50%	\$554,467,200
N	261.00	100.00%	2	\$18,500	\$4,828,500	\$521,478	\$4,307,022	\$51,684,264	7.50%	\$689,123,520
O	271.00	100.00%	2	\$18,500	\$5,013,500	\$541,458	\$4,472,042	\$53,664,504	7.50%	\$715,526,720
P	287.00	100.00%	2	\$18,500	\$5,309,500	\$573,426	\$4,736,074	\$56,832,888	7.50%	\$777,771,840
A	20.00	100.00%	3	\$28,000	\$560,000	\$60,480	\$499,520	\$5,994,240	7.00%	\$85,632,000
B	35.00	100.00%	3	\$28,000	\$980,000	\$105,840	\$874,160	\$10,489,920	7.00%	\$149,856,000
C	39.00	100.00%	3	\$28,000	\$1,092,000	\$117,936	\$974,064	\$11,688,768	7.00%	\$166,982,400
D	46.00	100.00%	3	\$28,000	\$1,288,000	\$139,104	\$1,148,896	\$13,786,752	7.00%	\$196,953,600
E	56.00	100.00%	3	\$28,000	\$1,568,000	\$169,344	\$1,398,656	\$16,783,872	7.00%	\$239,769,600
F	65.00	100.00%	3	\$28,000	\$1,820,000	\$196,560	\$1,623,440	\$19,481,280	7.00%	\$278,304,000
G	92.00	100.00%	3	\$28,000	\$2,576,000	\$278,208	\$2,297,792	\$27,573,504	7.00%	\$393,907,200
H	99.00	100.00%	3	\$28,000	\$2,772,000	\$299,376	\$2,472,624	\$29,671,488	7.00%	\$423,878,400
I	106.00	100.00%	3	\$28,000	\$2,968,000	\$320,544	\$2,647,456	\$31,769,472	7.00%	\$453,849,600
J	116.00	100.00%	3	\$28,000	\$3,248,000	\$350,784	\$2,897,216	\$34,766,592	7.00%	\$496,665,600
K	131.00	100.00%	3	\$28,000	\$3,668,000	\$396,144	\$3,271,856	\$39,262,272	7.00%	\$560,889,600
L	196.00	100.00%	3	\$28,000	\$5,488,000	\$592,704	\$4,895,296	\$58,743,552	7.00%	\$839,193,600
M	210.00	100.00%	3	\$28,000	\$5,880,000	\$635,040	\$5,244,960	\$62,939,520	7.00%	\$899,136,000
N	261.00	100.00%	3	\$28,000	\$7,308,000	\$789,264	\$6,518,736	\$78,224,832	7.00%	\$1,117,497,600
O	271.00	100.00%	3	\$28,000	\$7,588,000	\$819,504	\$6,768,496	\$81,221,952	7.00%	\$1,160,313,600
P	287.00	100.00%	3	\$28,000	\$8,036,000	\$867,888	\$7,168,112	\$86,017,344	7.00%	\$1,228,819,200
A	20.00	100.00%	4	\$42,000	\$840,000	\$90,720	\$749,280	\$8,991,360	6.50%	\$138,328,613
B	35.00	100.00%	4	\$42,000	\$1,470,000	\$158,760	\$1,311,240	\$15,734,880	6.50%	\$242,075,077
C	39.00	100.00%	4	\$42,000	\$1,638,000	\$176,904	\$1,461,096	\$17,533,152	6.50%	\$269,740,800
D	46.00	100.00%	4	\$42,000	\$1,932,000	\$208,656	\$1,723,344	\$20,680,128	6.50%	\$318,155,815
E	56.00	100.00%	4	\$42,000	\$2,352,000	\$254,016	\$2,097,984	\$25,175,808	6.50%	\$387,320,123
F	65.00	100.00%	4	\$42,000	\$2,730,000	\$294,840	\$2,435,160	\$29,221,920	6.50%	\$449,568,000
G	92.00	100.00%	4	\$42,000	\$3,864,000	\$417,312	\$3,446,688	\$41,360,256	6.50%	\$636,311,631
H	99.00	100.00%	4	\$42,000	\$4,158,000	\$449,064	\$3,708,936	\$44,507,232	6.50%	\$684,726,646
I	106.00	100.00%	4	\$42,000	\$4,452,000	\$480,816	\$3,971,184	\$47,654,208	6.50%	\$733,141,662
J	116.00	100.00%	4	\$42,000	\$4,872,000	\$526,176	\$4,345,824	\$52,149,888	6.50%	\$802,305,969
K	131.00	100.00%	4	\$42,000	\$5,502,000	\$594,216	\$4,907,784	\$58,893,408	6.50%	\$906,052,431
L	196.00	100.00%	4	\$42,000	\$8,232,000	\$889,056	\$7,342,944	\$88,115,328	6.50%	\$1,355,620,431
M	210.00	100.00%	4	\$42,000	\$8,820,000	\$952,560	\$7,867,440	\$94,409,280	6.50%	\$1,452,450,462
N	261.00	100.00%	4	\$42,000	\$10,962,000	\$1,183,896	\$9,778,104	\$117,337,248	6.50%	\$1,805,188,431
O	271.00	100.00%	4	\$42,000	\$11,382,000	\$1,229,256	\$10,152,744	\$121,832,928	6.50%	\$1,874,352,738
P	287.00	100.00%	4	\$42,000	\$12,054,000	\$1,301,832	\$10,752,168	\$125,026,016	6.50%	\$1,985,015,631

TOTAL VALOR COMERCIAL LOCALES \$31,677,156,862

VALOR COMERCIAL

MODULOS

CENTRAL DE ABASTO

TABLA DE ALORES COMERCIALES
M O D U L O S

TAMAÑO			CAPITALIZACION DE RENTAS Y VALORES COMERCIALES RESULTANTES							
TIPO BOD.	AREA CONST. PRIVATIVA	FTa	ZONA ECO.	RENTA /MES/m ²	RENT.BRUTA TOT.MES	DEDUCCIO- NES 10.8%	RENT.NETA MENSUAL	RENT.NETA ANUAL	INDICE CAPIT.	VALOR COMERCIAL
L	20.00	100.00%	1	\$13,200	\$264,000	\$28,512	\$235,488	\$2,825,856	8.00%	\$35,323,200
N	50.00	100.00%	1	\$13,200	\$660,000	\$71,280	\$588,720	\$7,064,640	8.00%	\$88,308,000
O	55.00	100.00%	1	\$13,200	\$726,000	\$78,408	\$647,592	\$7,771,104	8.00%	\$97,138,800
Q	130.00	100.00%	1	\$13,200	\$1,716,000	\$185,328	\$1,530,672	\$18,368,064	8.00%	\$229,600,800
R	56.00	100.00%	1	\$13,200	\$739,200	\$79,834	\$659,366	\$7,912,397	8.00%	\$98,904,960
S	56.00	100.00%	1	\$13,200	\$739,200	\$79,834	\$659,366	\$7,912,397	8.00%	\$98,904,960
T	56.00	100.00%	1	\$13,200	\$739,200	\$79,834	\$659,366	\$7,912,397	8.00%	\$98,904,960
U	96.00	100.00%	1	\$13,200	\$1,267,200	\$136,858	\$1,130,342	\$13,564,109	8.00%	\$169,551,360
J2	58.00	100.00%	1	\$13,200	\$765,600	\$82,685	\$682,915	\$8,194,982	8.00%	\$102,437,280
A'	16.00	100.00%	1	\$13,200	\$211,200	\$22,810	\$188,390	\$2,260,685	8.00%	\$28,258,560
3-191	191.00	100.00%	1	\$13,200	\$2,521,200	\$272,290	\$2,248,910	\$26,986,925	8.00%	\$337,336,560
3-46	46.00	100.00%	1	\$13,200	\$607,200	\$65,578	\$541,622	\$6,499,469	8.00%	\$81,243,360
3-50	50.00	100.00%	1	\$13,200	\$660,000	\$71,280	\$588,720	\$7,064,640	8.00%	\$88,308,000
27	6.00	100.00%	1	\$13,200	\$79,200	\$8,554	\$70,646	\$847,757	8.00%	\$10,596,960
HELIC	584.00	100.00%	1	\$13,200	\$7,708,800	\$832,550	\$6,876,250	\$82,514,995	8.00%	\$1,031,437,440
L	20.00	100.00%	2	\$18,500	\$370,000	\$39,960	\$330,040	\$3,960,480	7.50%	\$52,806,400
N	50.00	100.00%	2	\$18,500	\$925,000	\$99,900	\$825,100	\$9,901,200	7.50%	\$132,016,000
O	55.00	100.00%	2	\$18,500	\$1,017,500	\$109,890	\$907,610	\$10,891,320	7.50%	\$145,217,600
Q	130.00	100.00%	2	\$18,500	\$2,405,000	\$259,740	\$2,145,260	\$25,743,120	7.50%	\$343,241,600
R	56.00	100.00%	2	\$18,500	\$1,036,000	\$111,888	\$924,112	\$11,089,344	7.50%	\$147,857,920
S	56.00	100.00%	2	\$18,500	\$1,036,000	\$111,888	\$924,112	\$11,089,344	7.50%	\$147,857,920
T	56.00	100.00%	2	\$18,500	\$1,036,000	\$111,888	\$924,112	\$11,089,344	7.50%	\$147,857,920
U	96.00	100.00%	2	\$18,500	\$1,776,000	\$191,808	\$1,584,192	\$19,010,304	7.50%	\$253,470,720
J2	58.00	100.00%	2	\$18,500	\$1,073,000	\$115,884	\$957,116	\$11,485,392	7.50%	\$153,138,560
A'	16.00	100.00%	2	\$18,500	\$296,000	\$31,968	\$264,032	\$3,168,384	7.50%	\$42,245,120
3-191	191.00	100.00%	2	\$18,500	\$3,533,500	\$381,618	\$3,151,882	\$37,822,580	7.50%	\$504,301,120
3-46	46.00	100.00%	2	\$18,500	\$851,000	\$91,908	\$759,092	\$9,102,104	7.50%	\$121,454,720
3-50	50.00	100.00%	2	\$18,500	\$925,000	\$99,900	\$825,100	\$9,901,200	7.50%	\$132,016,000
27	6.00	100.00%	2	\$18,500	\$111,000	\$11,988	\$99,012	\$1,188,144	7.50%	\$15,841,920
HELIC	584.00	100.00%	2	\$18,500	\$10,804,000	\$1,166,832	\$9,637,168	\$115,046,016	7.50%	\$1,541,916,800
L	20.00	100.00%	3	\$28,000	\$560,000	\$60,480	\$499,520	\$5,994,240	7.00%	\$85,632,000
N	50.00	100.00%	3	\$28,000	\$1,400,000	\$151,200	\$1,248,800	\$14,985,600	7.00%	\$214,080,000
O	55.00	100.00%	3	\$28,000	\$1,540,000	\$166,320	\$1,373,680	\$16,484,160	7.00%	\$235,488,000
Q	130.00	100.00%	3	\$28,000	\$3,640,000	\$393,120	\$3,246,880	\$38,962,560	7.00%	\$556,608,000
R	56.00	100.00%	3	\$28,000	\$1,568,000	\$169,344	\$1,398,656	\$16,783,872	7.00%	\$239,769,600
S	56.00	100.00%	3	\$28,000	\$1,568,000	\$169,344	\$1,398,656	\$16,783,872	7.00%	\$239,769,600
T	56.00	100.00%	3	\$28,000	\$1,568,000	\$169,344	\$1,398,656	\$16,783,872	7.00%	\$239,769,600
U	96.00	100.00%	3	\$28,000	\$2,688,000	\$290,304	\$2,397,696	\$28,772,352	7.00%	\$411,033,600
J2	58.00	100.00%	3	\$28,000	\$1,624,000	\$175,392	\$1,448,608	\$17,383,296	7.00%	\$248,332,800
A'	16.00	100.00%	3	\$28,000	\$448,000	\$48,384	\$399,616	\$4,795,392	7.00%	\$68,505,600
3-191	191.00	100.00%	3	\$28,000	\$5,348,000	\$577,584	\$4,770,416	\$57,244,992	7.00%	\$817,785,600
3-46	46.00	100.00%	3	\$28,000	\$1,288,000	\$139,104	\$1,148,896	\$13,786,752	7.00%	\$196,953,600
3-50	50.00	100.00%	3	\$28,000	\$1,400,000	\$151,200	\$1,248,800	\$14,985,600	7.00%	\$214,080,000
27	6.00	100.00%	3	\$28,000	\$168,000	\$18,144	\$149,856	\$1,798,272	7.00%	\$25,689,600
HELIC	584.00	100.00%	3	\$28,000	\$16,352,000	\$1,766,016	\$14,585,984	\$175,031,808	7.00%	\$2,500,454,400
L	20.00	100.00%	4	\$42,000	\$840,000	\$90,720	\$749,280	\$8,991,360	6.50%	\$138,328,615
N	50.00	100.00%	4	\$42,000	\$2,100,000	\$226,800	\$1,873,200	\$22,478,400	6.50%	\$345,821,538
O	55.00	100.00%	4	\$42,000	\$2,310,000	\$249,480	\$2,060,520	\$24,726,240	6.50%	\$380,403,692
Q	130.00	100.00%	4	\$42,000	\$5,460,000	\$589,680	\$4,870,320	\$58,443,340	6.50%	\$899,136,000
R	56.00	100.00%	4	\$42,000	\$2,352,000	\$254,016	\$2,097,984	\$25,175,808	6.50%	\$387,320,123
S	56.00	100.00%	4	\$42,000	\$2,352,000	\$254,016	\$2,097,984	\$25,175,808	6.50%	\$387,320,123
T	56.00	100.00%	4	\$42,000	\$2,352,000	\$254,016	\$2,097,984	\$25,175,808	6.50%	\$387,320,123
U	96.00	100.00%	4	\$42,000	\$4,032,000	\$435,456	\$3,596,544	\$43,158,328	6.50%	\$663,977,354
J2	58.00	100.00%	4	\$42,000	\$2,436,000	\$263,088	\$2,172,912	\$26,074,944	6.50%	\$401,152,985
A'	16.00	100.00%	4	\$42,000	\$672,000	\$72,576	\$599,424	\$7,193,088	6.50%	\$110,662,892
3-191	191.00	100.00%	4	\$42,000	\$8,022,000	\$866,376	\$7,155,624	\$85,867,388	6.50%	\$1,321,038,277
3-46	46.00	100.00%	4	\$42,000	\$1,932,000	\$208,656	\$1,723,344	\$20,680,128	6.50%	\$318,155,815
3-50	50.00	100.00%	4	\$42,000	\$2,100,000	\$226,800	\$1,873,200	\$22,478,400	6.50%	\$345,821,538
27	6.00	100.00%	4	\$42,000	\$252,000	\$27,216	\$224,784	\$26,973,008	6.50%	\$41,498,585
HELIC	584.00	100.00%	4	\$42,000	\$24,528,000	\$2,649,024	\$21,878,976	\$262,547,212	6.50%	\$4,039,198,569

TOTAL VALOR COMERCIAL MODULOS

\$22,938,630,831

VALOR COMERCIAL

ESTACIONAMIENTOS

CENTRAL DE ABASTO

**TABLA DE VALORES COMERCIALES
ESTACIONAMIENTOS AREA DE CRUJIAS**

TAMANO			CAPITALIZACION DE RENTAS Y VALORES COMERCIALES RESULTANTES							
TIPO	AREA PRIVATIVA	FTa	ZONA ECO.	RENTA /MES/mt²	RENT.BRUTA TOT.MES	DEDUCCIONES 10.8%	RENT.NETA MENSUAL	RENT.NETA ANUAL	INDICE CAPIT.	VALOR COMERCIAL

EST	12.00	100.00%	UNICA	\$13,200	\$158,400	\$17,107	\$141,293	\$1,695,514	8.00%	\$21,193,920
-----	-------	---------	-------	----------	-----------	----------	-----------	-------------	-------	--------------

TOTAL VALOR COMERCIAL ESTACIONAMIENT \$21,193,920

IX.- RESUMEN

VALOR FISICO O DIRECTO:	9 BODEGAS TIPO	\$6,838,275,163
	16 LOCALES TIPO	\$4,017,915,878
	15 MODULOS TIPO	\$2,909,525,291
	1 ESTACIONAMIENTO TIPO	\$11,423,877
VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS:	9 BODEGAS TIPO	\$41,533,231,258
	16 LOCALES TIPO	\$31,677,156,862
	15 MODULOS TIPO	\$22,938,630,831
	1 ESTACIONAMIENTO TIPO	\$21,193,920
VALOR COMERCIAL:	9 BODEGAS TIPO	\$41,533,231,258
	16 LOCALES TIPO	\$31,677,156,862
	15 MODULOS TIPO	\$22,938,630,831
	1 ESTACIONAMIENTO TIPO	\$21,193,920

TOTAL VALOR COMERCIAL

\$96,170,212,871

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

LOS VALORES ASENTADOS EN EL PRESENTE AVALUO CORRESPONDEN A LOCALES TIPO Y NO A LA TOTALIDAD DE CENTRAL DE ABASTO

XI.- CONCLUSIONES

VALOR COMERCIAL :	9 BODEGAS TIPO	\$41,533,231,258.00
-----	(CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS----	
	---TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.).	
	16 LOCALES TIPO	\$31,677,156,862.00
-----	(TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA--	
	---Y SEIS MIL OCHO CIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.).	
	15 MODULOS TIPO	\$22,938,630,831.00
-----	(VEINTIDOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS-----	
	---TREINTA MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS 00/100 M.N.).	
	1 ESTACIONAMIENTO TIPO	\$21,193,920.00
-----	(VEINTIUN MILLONES CIENTO NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTE----	
	---PESOS 00/100 M.N.).	

ESTAS CANTIDADES REPRESENTAN EL VALOR COMERCIAL AL DIA 31 DE DICIEMBRE DE 1990
LA VIGENCIA DEL PRESENTE AVALUO SERA DE 4 MESES A PARTIR DE LA FECHA DE SU EXPEDICION

MEXICO D.F. A 31 DE DICIEMBRE DE 1990

PERITO VALUADOR

VICENTE MANZANO RENDON
Nº de Registro C.N.B. : 2235.

ANEXO 1

Compendio Histórico de la Valuación en México

**COMPENDIO DE LA HISTORIA DE LA VALUACION
EN MEXICO**

AÑO	DEPENDENCIA U ORGANISMO	ASUNTO
1896	S.H.C.P.	Ley de Catastro del D. F.
1899	S.H.C.P.	Reglamento de Catastro
1917	Tesorería del D.D.F.	Ley de Hacienda del D.F. y base para el pago de impuesto.
1924	1a. Convención Nacional Bancaria	Expedición de la 1a. Ley Bancaria y la creación de la C.N.B.
1925	Se crea la dirección de Pensiones y de Retiro (hoy ISSTE)	Otorgamiento de créditos con garantía hipotecaria a empleados federales aparecen los primeros avaluos comerciales.
1933	BCO.NAC. hipotecario y de Obras Públicas	Otorgar créditos a Gobiernos de estados y municipios para la ejecución de obras públicas.
	Asociación Hipotecaria Mexicana	Crédito al público (cédulas hipotecarias)
1935	Sector de Hacienda y Crédito Público	disposición para justificar la inversión de las reservas técnicas en Bienes Raíces y derechos reales de las compañías de seguros
1936	C.N.B.	Revisión de avalúos formulados por hipotecarias
1942	Departamento del D.F.	Decreto de congelación de rentas.
1944	Sría. de Bienes Nacionales de Inspección (Hoy sedesol)	Se publicó la Ley Gral. de bienes Nacionales Art. 41 (hoy 63) se facultaba BANHOPSA a valuar los Bienes de la Nación.
1950	S.B.N. el A.D.	Público su Reglamento que crea la comisión de avalúos de Bienes Nacionales (Art. 63) 30 de septiembre de 1993.
1954	Secretaría de Gobernación	Ley sobre régimen de propiedad en condominio
1958	Instituto Mexicano de Valuación.	Se funda la 1a. agrupación de profesionales en valuación

1962	S.H.C.P.	Ley del Impuesto sobre la Renta.
1965	comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular 521 (valor de garantía en los créditos hipotecarios), decía el <u>valor base de garantía</u> era el promedio físico y de capitalización
1965	Tesorería del D. d. f.	Ultimo instructivo para valuación de la valuación de predios urbanos en el D. F.
1965	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular 1526 formato mínimo de avalúos
1968	Asociación de Institutos de Valuación	Se funda
1972	Instituto Nacional de antropólogos e Historia	Ley Federal de monumentos, sitios y zonas arqueológicas.
1972	Secretaría de Gobernación	Ley de condóminos del D. F.
1974	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular 671 (Reglas de Valuación)
1976	Secretaría de asentamientos humanos y obras públicas	Ley general de Asentamientos Humanos (uso de suelo).
1978	Comisión Nacional Bancaria	Circular 764 Requisitos para ser valuador.
1980	Tesorería del D. D. F.	Manuscritos de valuación catastral en la Gaceta Oficial
1981	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular 843 con los requisitos para el refrendo de registros
1981	CABIN	Se desconcentra hace nueve delegaciones originales y cada nuevo reglamento.
1981	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular 856. Actualización de avalúos del patrimonio inmobiliario de las instituciones de crédito para expresión de estados financieros.
1981	CNV	Circular 1106. Criterios sobre información en los avalúos de activo fijo de Socs., con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores.

- 1982 S.H.C.P. Art. 6to. de la Ley de Hda. autoriza a Sociedades Nacionales de Crédito a la CABIN y comedores públicos para practicar avalúos con fines fiscales.
- 1985 Formación de la Sociedad de Arquitectos (SAVAC)
- 1986 Comisión Nacional Bancaria y de Seguros Circular 978 Reexpresión de estados financieros, actualiza la circular 856
- 1987 Comisión Nacional Bancaria y de Seguros Circular 1002. factores de ajuste para actualizar el patrimonio inmobiliario.
- 1987 Secretaría de Gobernación Art. 63 modificaciones al artículo de la Ley General de Bienes Nacionales, que dice que las actividades pueden hacer operaciones en base a avalúos de la CABIN o SNC.
- 1987 CABIN Publica sus criterios y metodología de valuación.
- 1988 Banco de México Telex circular 33-88 Reglas de Valuación.
- 1988 Comisión Nacional Bancaria y de Seguros Circular 1018 Disposiciones generales sobre la práctica de Avalúos
- 1988 Subcomisión de Avalúos de la Comisión de Fideicomiso de la AMB Organizó 1er. foro sobre actividad valuatoria en México.
- 1989 Comisión Nacional Bancaria y de Seguros Se conforma creándose CNB y CNSF
- 1989 Departamento del D.F. Reformas a la Ley de Hacienda, Diario Oficial 29 de diciembre de 1989, artículo 14 y 15
- 1991 Comisión Nacional Bancaria Circulares 1103 (substituye la 1018)
Pública 1104 (substituye a 526)
- 1992 CNV Circular 1118 (substituye la 1106)
- 1993 Formación de la Sociedad de Ingenieros Civiles Valuadores.
- 1994 Formación del Consejo Nacional de Valuación (CONAVAL)
- 1994 Comisión Nacional Bancaria Circular 1201 y 1202 (substituyen las 1103 y 1104)

ANEXO 2

Compendio de Bibliografía de Publicaciones legales donde hay mención ó temas para la Valuación

LEGISLACION EN LA VALUACION

La acción inmobiliaria observada bajo un regimen jurídico requiere la obligación de observar y aplicar los reglamentos que regulan la participación del Bien Inmueble en las relaciones económicas y sociales.

Norma, obligación, derecho, código, etc. como lenguaje de uso jurídico, implican que el profesional conozca la relación y la aplicación de estos conceptos legales y las fuentes de donde emanan las relaciones entre particulares y particulares y estado

Como alcance de aplicación práctica, el estudio se enfocará a:

- Código Civil
- Registro Público de la Propiedad y Notarial
- Derechos y Obligaciones
 - Compraventa
 - Arrendamiento
 - Hipoteca
- Leyes sobre Asentamientos Humanos y Planes Generales de Desarrollo Urbano
- Reglamentación Municipal
- Reglamentación S.S.A.
- Reglamentación Condominio
- Reglamentación Expropiaciones
- etc.

LEGISLACION EN LA VALUACION

1.- Nociones preliminares

Ubicación del Cuerpo Legislativo
que regula
Derecho Público y Derecho Privado
Clasificación
Las distintas Ramas del Derecho
El Derecho Civil y las Materias
que comprende

Bibliografía

Derecho Civil Mexicano

De pina, Rafael
Tomo 1, p. 19,56,73
Quinta Edición
Ed. Porrúa S.A.
México 1966

Introducción al Estudio de Derecho

Villoro Toranzo, Miguel
p.291,310
1a. Edición
Ed. Porrúa S. A.
México 1966

Las personas desde el punto de vista Legal
Personas Físicas y Morales
Atributos
Reglamentación: Código civil para el Distrito Federal,
Libro 1, Art. 22, 28

Bibliografía

Derecho Civil Mexicano

De Pina, Rafael
Tomo 1, p. 207,210,248,259
Quinta Edición
Ed. Porrúa, S. A. 1973

Compendio de Derecho Civil

Rojina villegas, Rafael
Tomo 1, p. 154
Tercera Edición
Ed. Libros de México S. A.
México 1968

Introducción al Estudio del Derecho

Villoro Toranzo, Miguel
p.422
1a. Edición
Ed. porrúa S. A.
México 1966

2.- Carácter Patrimonial de Legislación Civil

Los bienes, su concepto Legal
Distinción entre "Cosa y Bien"
Derechos Reales y Personales
Clasificación de los Bienes
Reglamentación: Código Civil para el Distrito Federal,
Libro 2o.
Art. 747'789

Bibliografía

Derecho Civil Mexicano

De Pina, rafael
Tomo 2, p. 20,24,27
5a. Edición
Ed. Porrúa S. A.
México 1973

Cosas y Sucesiones

De Ibarrola, Antonio
p.47,64
3a. Edición
Ed. Porrúa S. A.
México 1972

**Diccionario Razonado de Legislación
y Jurisprudencia**

Escriche Joaquín
p.369

La posesión Dentro del concepto Jurídico
Concepto de Posesión
Elementos de la misma
Bienes, Objetos de la Posesión
Clases de posesión
Presunción de la Propiedad
Reglamentación: Código Civil para el distrito Federal,
Libro 2o.
Art. 790-829

Bibliografía
Derecho Civil Mexicano
Tomo 2 p. 40,45,49,51

Cosas y Sucesiones
p.113,133,134,136,138

La propiedad
Diversos Conceptos de la Propiedad
Capitalismo
Marxismo
doctrina Eclesiástica
La Función Social de la Propiedad
La Expropiación por Utilidad Pública
Reglamento de construcciones para el Distrito Federal
La Propiedad Privada en el Código civil
La Copropiedad
Régimen de la Propiedad en Condominio
Las Servidumbres
Reglamentación: Código Civil para el distrito Federal
Libro 2o.
Art. 830-853, 938-979, 1057- 1134

Bibliografía
Derecho Civil Mexicano
tomo 2 p.62,68,80,108,122,125,127,159,167,168,
170

Cosas y Sucesiones
p.160,212,226,234,268,295,310,328,466

Derecho Administrativo
Serra Rojas, Andrés
Tomo 2, p.993
4a. Edición Ed. Porrúa S. A.
México 1968

La Función Social de la Propiedad en el Derecho Agrario

Fuentes Torres, Laura
Escuela de Derecho
Universidad Iberoamericana
Tesis
México 1975

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

Ley de Expropiación

Constitución Política

Art. 27, Párrafo 11

El concepto de la Obligación como resultado de una Relación Jurídica Contractual

Definición

Análisis de sus elementos: Deudor, Acreedor y Objeto

Reglamentación: Código Civil para el Distrito Federal, Libro 4o. Art. 1792- 1793

Bibliografía

Teoría General de las Obligaciones

Borja soriano, Manuel
Tomo 1, p.79, 82, 87, 103
6a. edición
Ed. Porrúa S. A.
México 1978

Los Contratos y Convenios como Fuente de Obligaciones.

Definición de contrato y convenio

Clases de contratos

Elementos de los contratos: Consentimiento, Objeto, Causa y Forma (Instrumentos Notariales)

Diversas Especies de contratos

Contratos Preparatorios

Compraventa

Arrendamiento

Fianza

Hipoteca

Reglamentación: Código Civil para el Distrito Federal, Libro 4o. Art. 1792-1859, 2243, 2248, 2398, 2794, 2893

Bibliografía

Teoría General de las Obligaciones

Borja Soriano, Manuel

Tomo 1, p.129,130,131,137,141,161,183,209,231

317 6a. Edición

Ed. Porrúa S. A. 1968

Cuarto Curso de Derecho Civil:

Contratos

Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C.

Dr. Francisco Lozano Noriega

p.11, 89, 123, 331, 605, 673

México 1968

Compendio de Derecho Civil

Rojina Villegas, Rafael

Tomo 4, p. 7-18, 26, 38, 214, 328, 353

3a. Edición

México 1968

El Registro Público

Finalidad del Registro

Efectos del Registro

La Inscripción en el Registro

Reglamentación: Código Civil para el Distrito Federal,
Art. 2999-3074

Bibliografía

Cuarto curso de Derecho Civil:

Contratos

p.737

Derecho Civil Mexicano

Tomo 2, p. 224

Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

3.- Reglamentos de la Ley de Desarrollo Urbano.

Reglamento de la Comisión de Operación Económica del
Plan director

Reglamento del Registro del Plan Director

Reglamento de Zonificación

Reglamento de Planes Parciales.

4.- Reglamento en Materia Urbana

Reglamento de Construcción
Reglamento de Fraccionamientos
Reglamento de Fracciones I, Y y VII del Art. 3 de la Ley de Planificación y Zonificación del Distrito Federal.
Reglamento de los Artículos 6o., 56 y 59 de la Ley de Planificación y Zonificación del Distrito Federal.
Reglamento de la Ley de Planificación y Zonificación del Distrito Federal.
Reglamento para la Ejecución de Obras de Planificación en el Distrito Federal.
Reglamento de Zonificación de las Arterias Principales de la Ciudad de México.
Reglamento de Anuncios.
Reglamento para la Inspección de Generadores de Vapor y Recipientes sujetos a Presión
Reglamento para los Establecimientos Industriales ó Comerciales, Molestos, Insalubres ó Peligrosos
Reglamento del Registro Público de la Propiedad
Reglamento del Servicio de Limpia

5.- Ley General de Bienes Nacionales

Artículo 8o. párrafos VIII, IX
Capítulo II, Artículo 14
Capítulo III, Artículo 26
Capítulo V, Artículo 63
Capítulo VI, Artículo 79

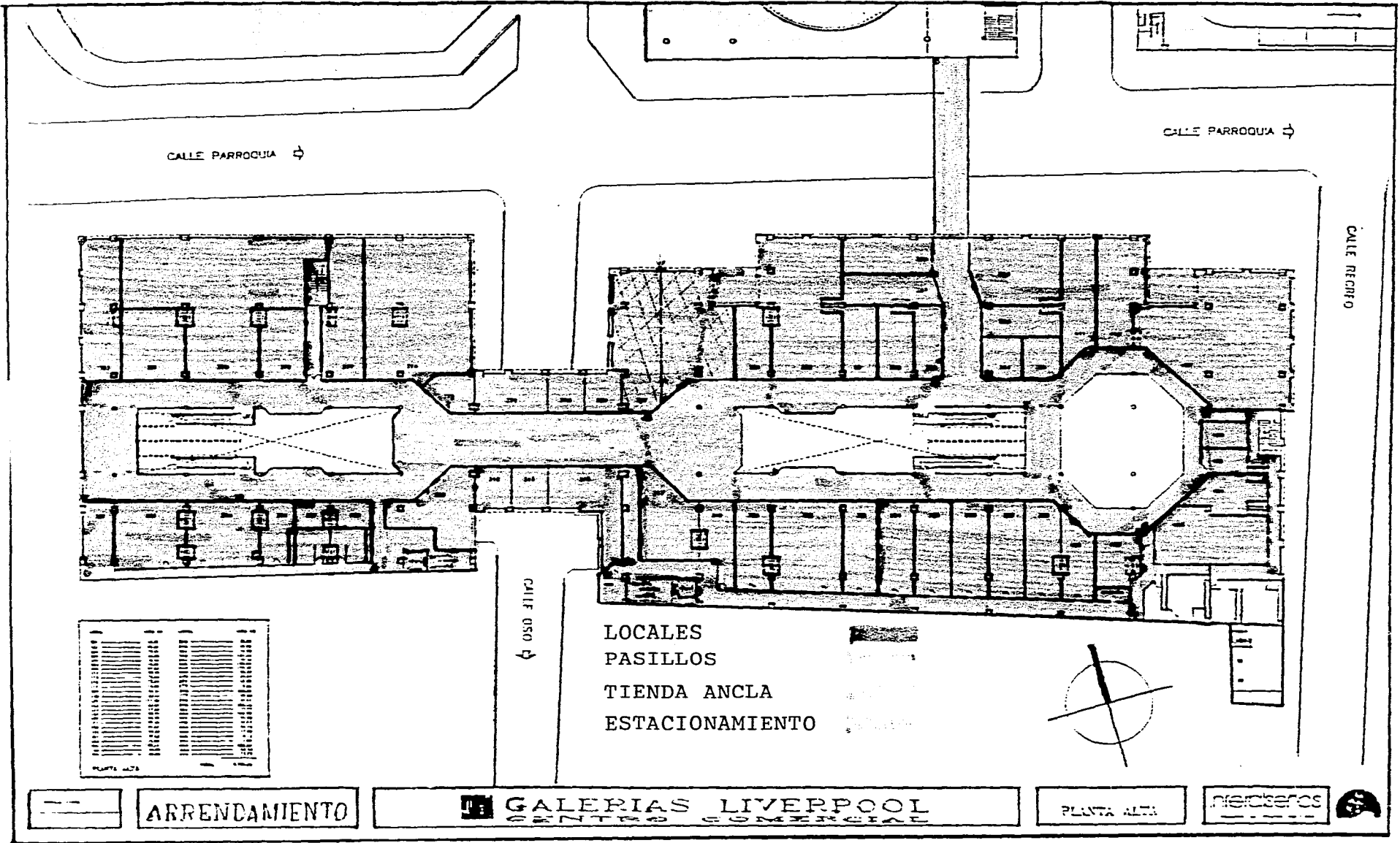
6.- Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales

7.- Código de procedimientos civiles

Arts. 569, 570, 597

ANEXO 3

Planos y Esquemas de Funcionamiento de varios Centros Comerciales



CALLE PARROQUIA ↗

CALLE PARROQUIA ↗

CALLE RECIFO

CALLE USO ↗

LOCALES
PASILLOS
TIENDA ANCLA
ESTACIONAMIENTO

ARRENDAMIENTO

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

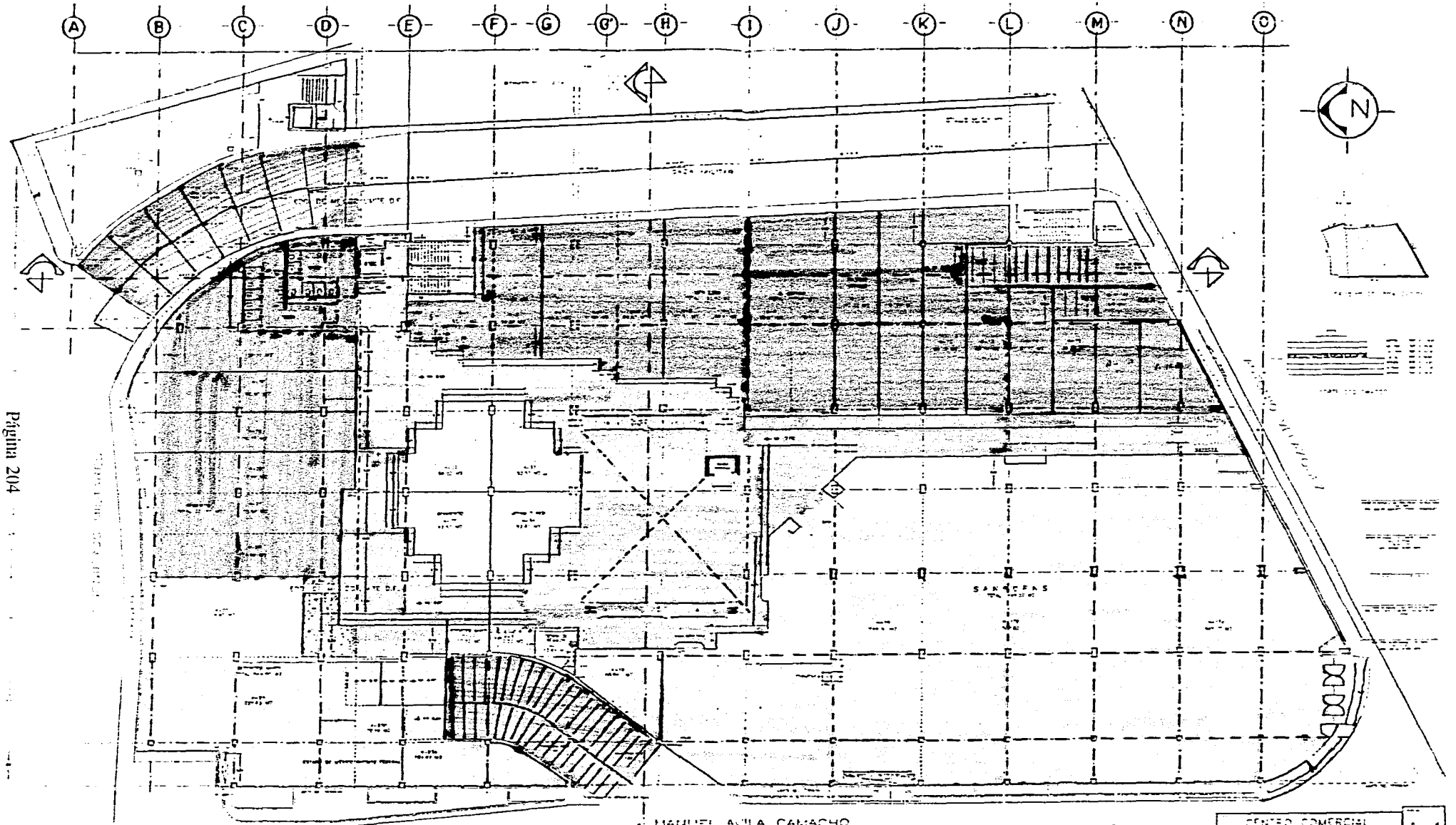
ARRENDAMIENTO

GALERIAS LIVERPOOL
CENTRO COMERCIAL

PLANTA ALTA

nieroberos

PERICENTRO



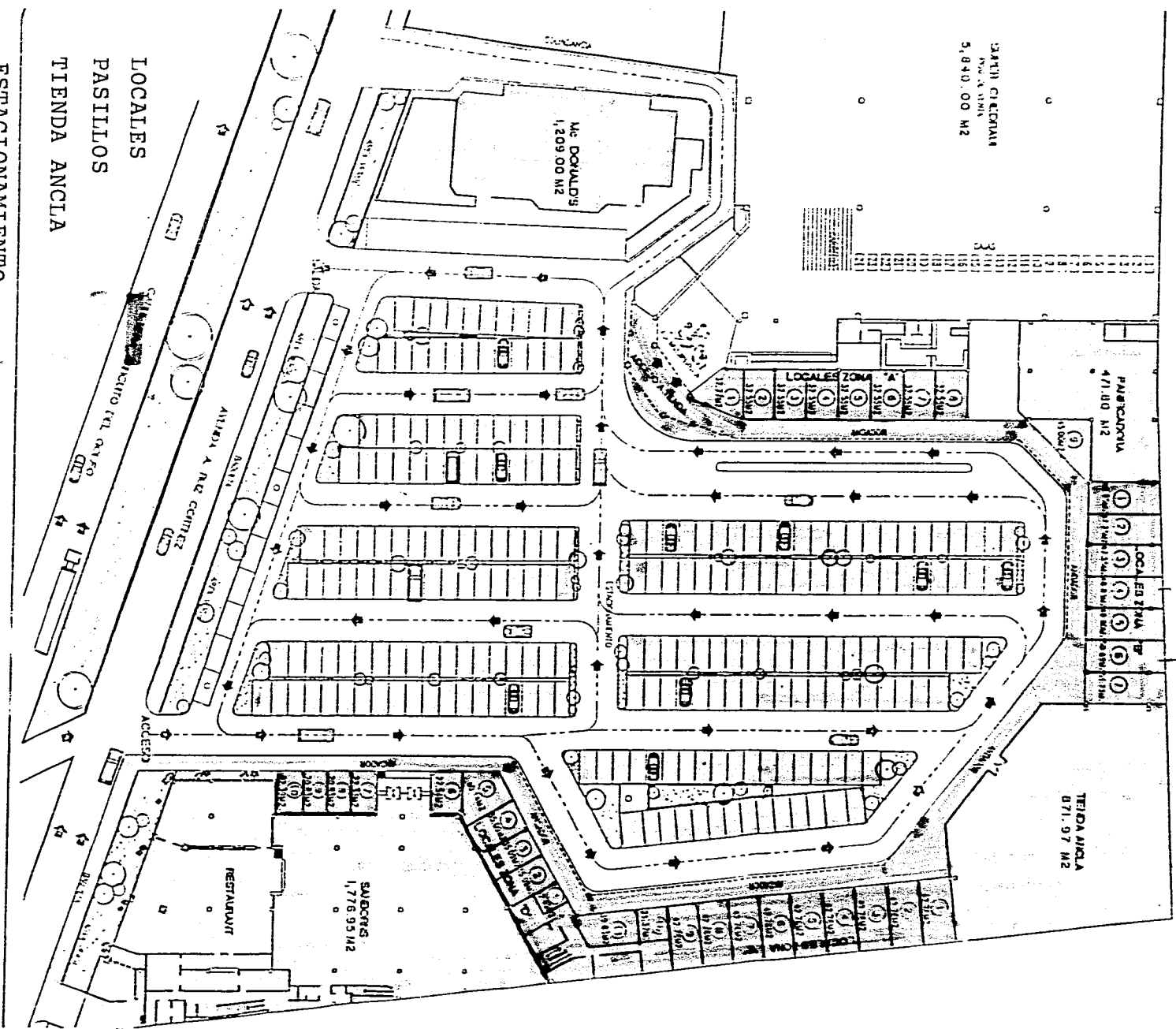
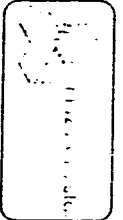
Página 204

MANUEL ANILA CAMACHO
LOCALES
PASILLOS
TIENDA ANCLA
ACCESOS A ESTACIONAMIENTO

CENTRO COMERCIAL	A-4
[Detailed architectural information and notes]	

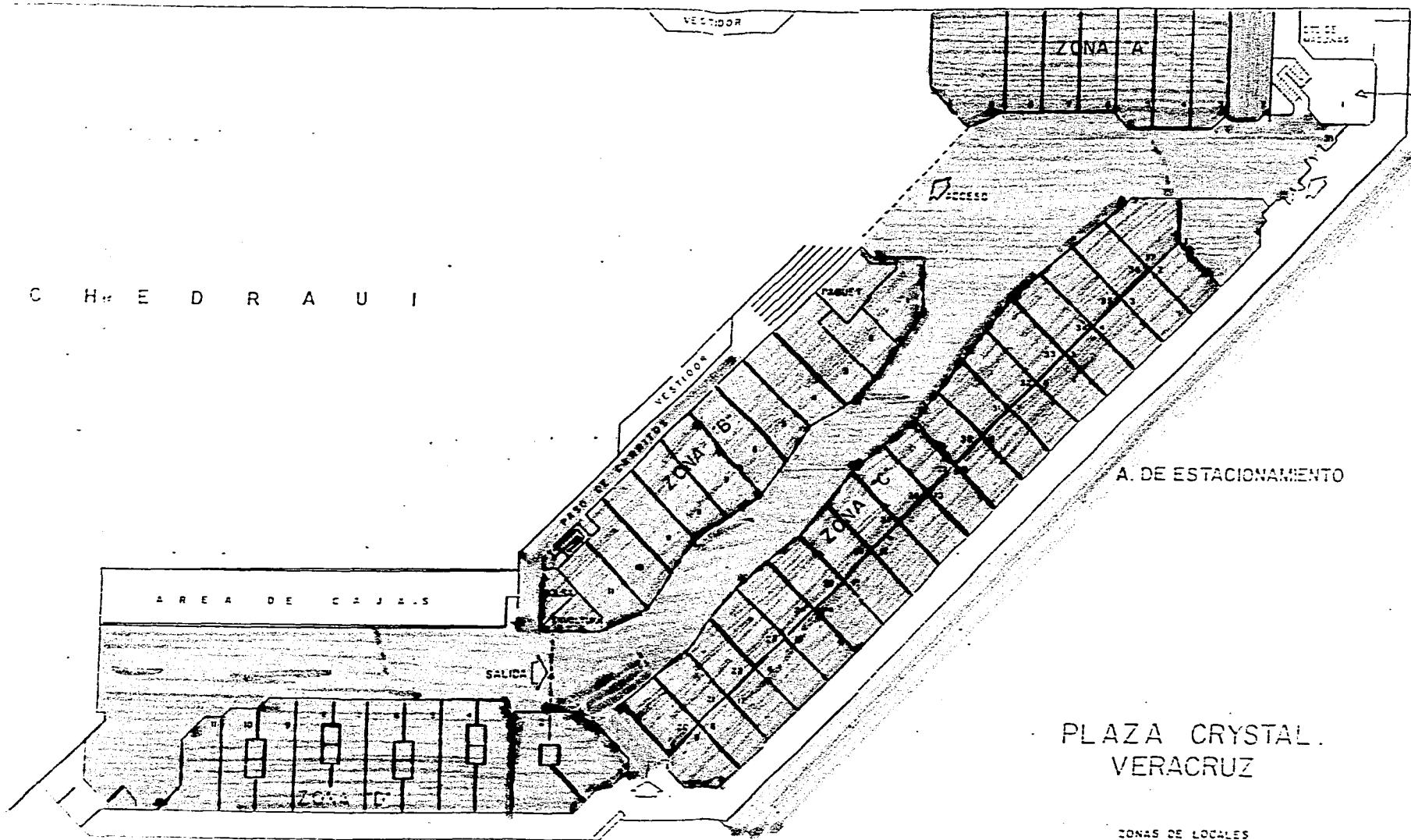


PLAZA CRISTAL VILLAVERDE
CHEDRAUI



LOCALS
PASILLOS
TIENDA ANCLA





ESTACIONAMIENTO



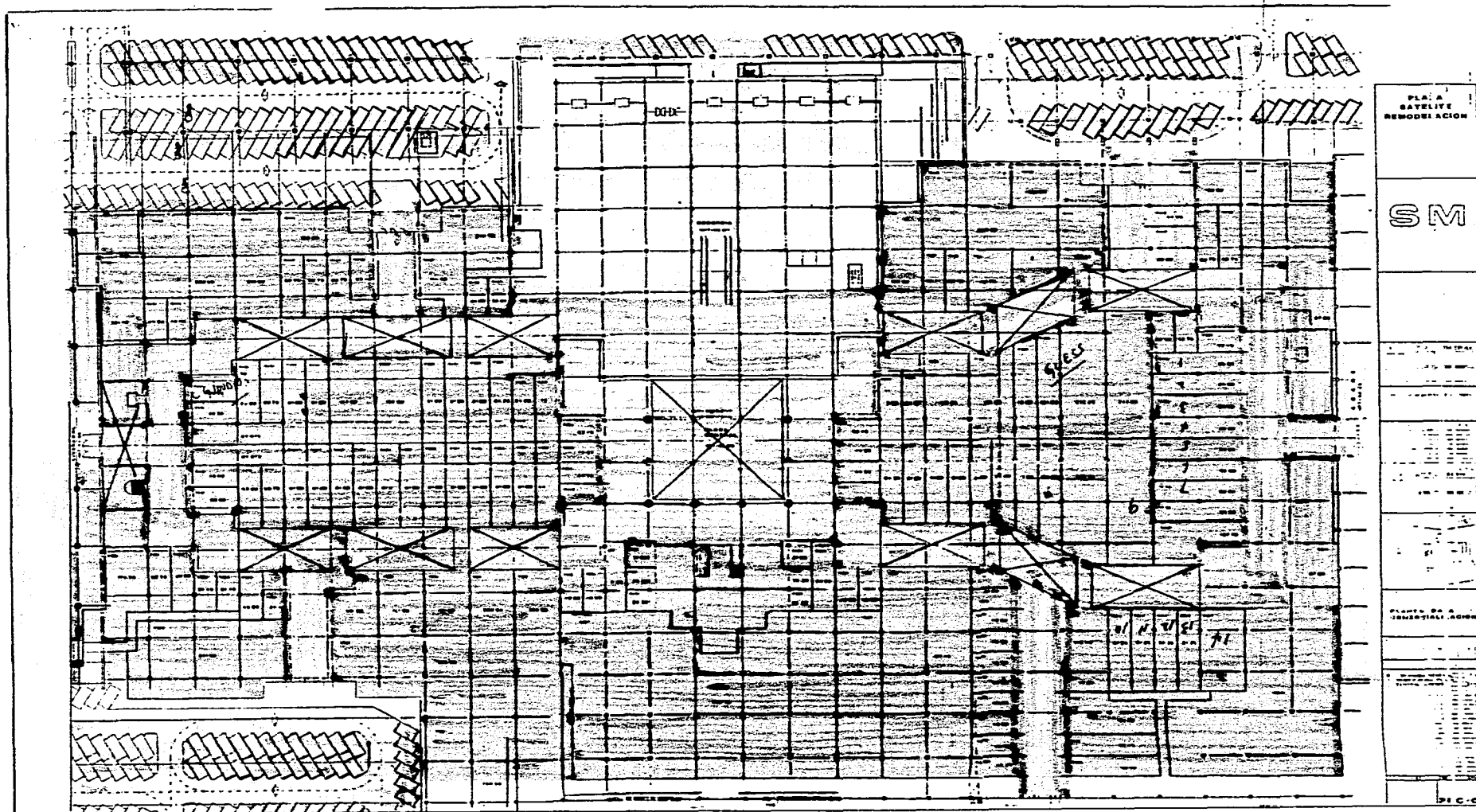
CALLE LEOPOLDO KIEL.

CALLE CEDRAUI

PLAZA CRYSTAL
VERACRUZ

- LOCALES 
- PASILLOS 
- TIENDA ANCLA 
- ESTACIONAMIENTO 

LOCALES
 PASILLOS
 TIENDA ANCLA
 ESTACIONAMIENTO

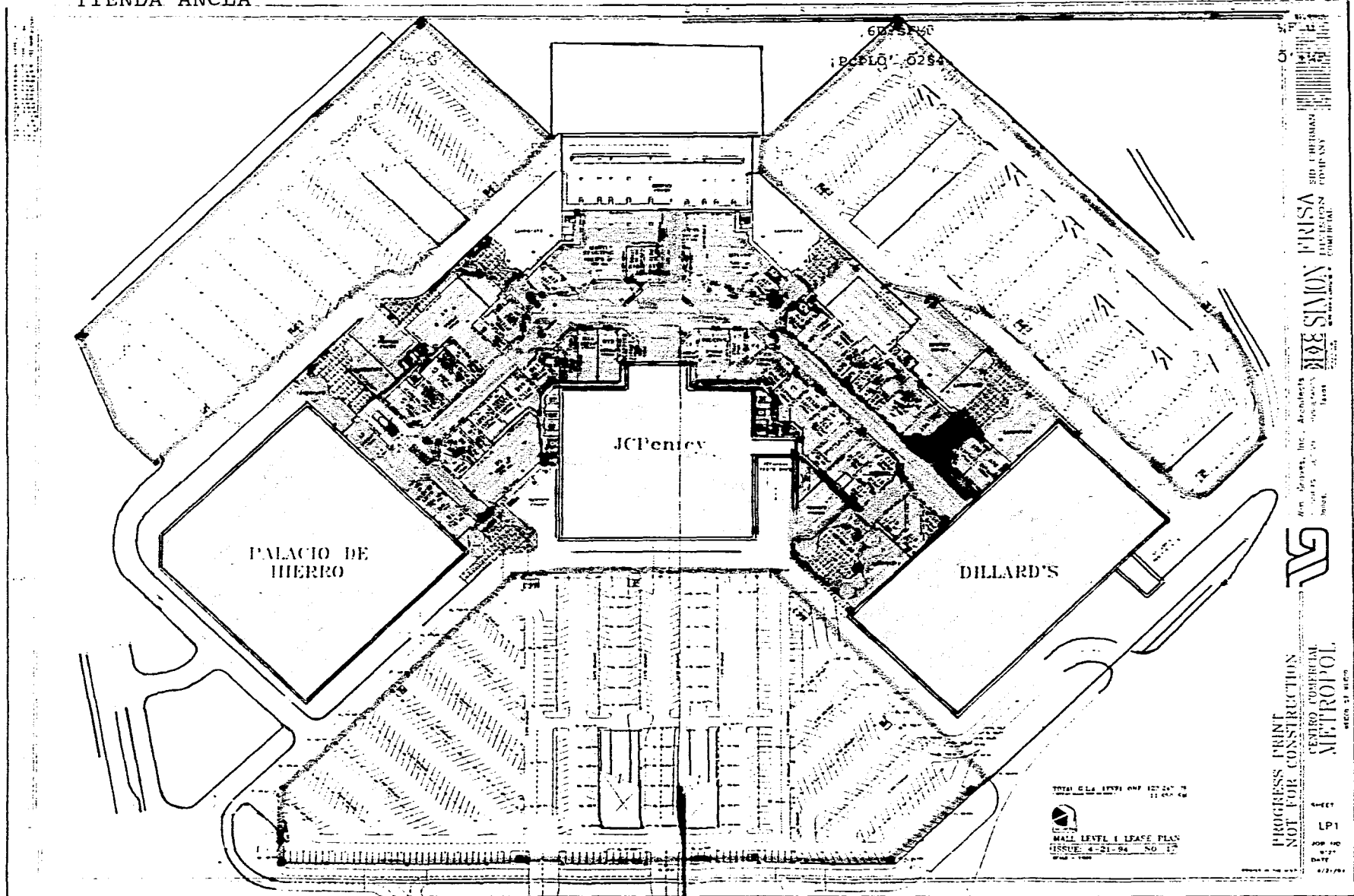


PLAZA SATELITE

LCCALES

PASILLOS

TIENDA ANCLA



60' SCALE
 120' SCALE
 ARCHITECTS
 METROPOL
 1000 W. 10TH ST. SUITE 100
 DENVER, CO 80202
 303.733.1100
 WWW.METROPOLARCHITECTS.COM

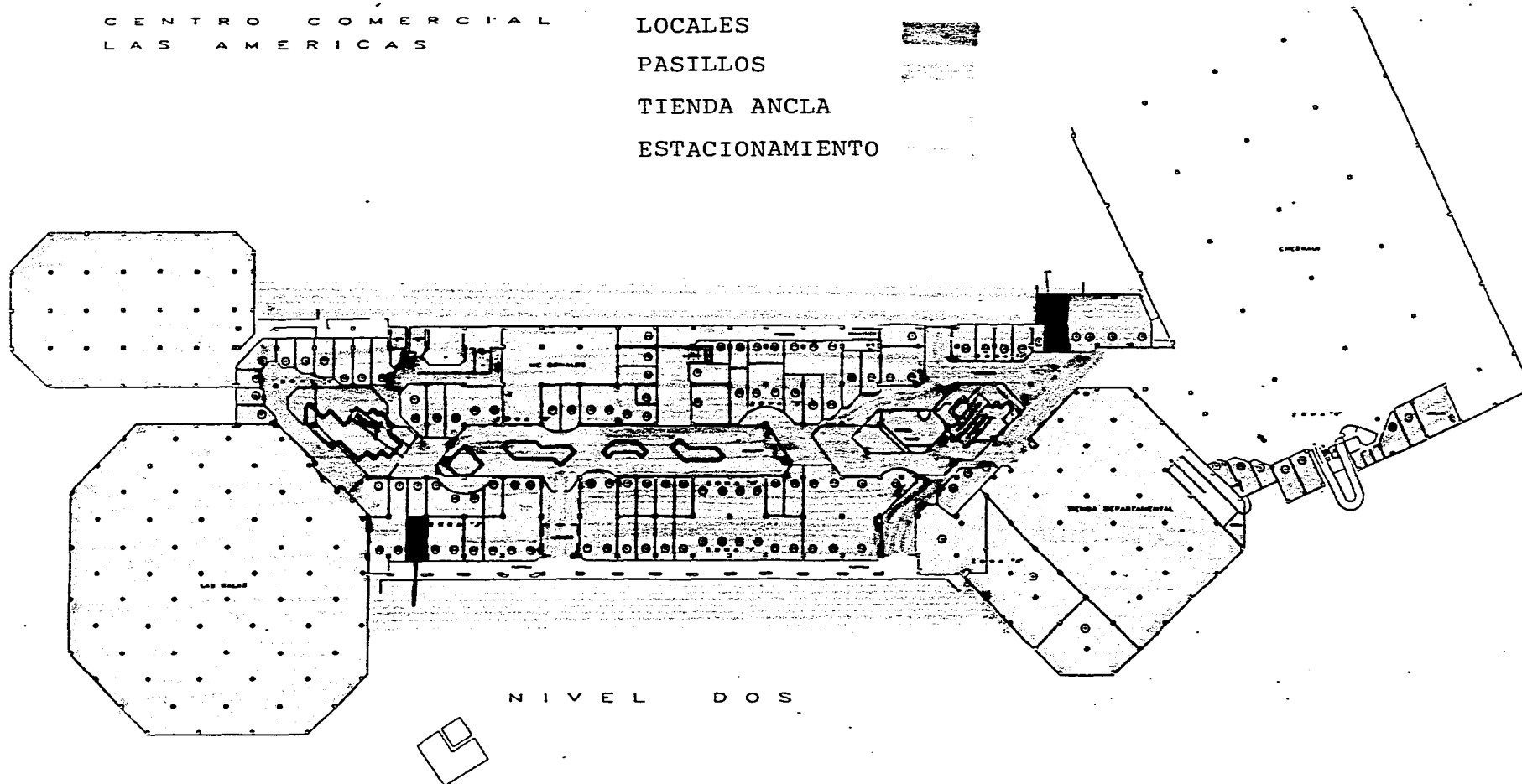


METROPOL
 CENTRO COMERCIAL
 METROPOL
 PROGRESS PRINT
 NOT FOR CONSTRUCTION

TOTAL G.L.A. 1,179,000 SQ. FT.
 11,000,000
 SCALE LEVEL 1 LEASE PLAN
 ISSUE 4-21-04 NO. 17
 DATE 4/21/04

CENTRO COMERCIAL
LAS AMERICAS

- LOCALES
- PASILLOS
- TIENDA ANCLA
- ESTACIONAMIENTO



NIVEL DOS

ANEXO 4

**Formato de la Comisión Nacional Bancaria e Instructivo para su
llenado (Circular 1202)**



SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

COMISION NACIONAL BANCARIA

MEXICO, D.F. , 14 de marzo de 1994

CIRCULAR Núm. 1202

ASUNTO: AVALUOS BANCARIOS.- Se da a conocer formato único para avalúos de inmuebles.

A LAS INSTITUCIONES DE CREDITO

De conformidad y para los efectos que se señalan en la Disposición Primera de la Circular Núm. 1201 de esta misma fecha, en relación con lo que prevé la Tercera Transitoria de la propia comunicación, se da a conocer el modelo de formato único que deberán observar esas instituciones en la realización de avalúos de inmuebles, el cual comprende el mínimo de elementos a considerar respecto a terrenos, viviendas y edificios especializados.

Con la finalidad básica de coadyuvar a la unificación de criterios y procedimientos de resolución, se acompaña de su correspondiente instructivo, mismo que estimaremos se sirvan difundir ampliamente entre los peritos de la especialidad.

De acuerdo con la citada Disposición Primera, el nuevo formato, que en lo general se apega al que en la actualidad está en uso, entrará en vigor a los 60 días naturales de la expedición de la presente Circular, fecha en la cual quedara derogada nuestra anterior Núm. 1104 del 18 de marzo de 1991.

Les estimaremos se sirvan acusar recibo de la presente.

Atentamente,

Lic. Víctor Miguel Fernández Valadez
Vicepresidente

INSTITUCION:	AVALUO No. Hoja 1
--------------	----------------------

AVALUO

I. ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALUO:

VALUADOR:

REGISTRO CNB:

FECHA DEL AVALUO:

INMUEBLE QUE SE VALUA:

REGIMEN DE PROPIEDAD:

PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

PROPOSITO O DESTINO DEL AVALUO:

UBICACION DEL INMUEBLE:

NUMERO DE CUENTA PREDIAL:

II. CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:

TIPO DE CONSTRUCCION:

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:
(Antes densidad de construcción).

POBLACION:

CONTAMINACION AMBIENTAL:

USO DEL SUELO:

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

AVALUÓ No.
Hoja 2

III. T E R R E N O	
TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACION:	
MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN:	CROQUIS
AREA TOTAL: m2 según.	
TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:	
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	
DENSIDAD HABITACIONAL:	
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	
SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES:	
IV. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE	
USO ACTUAL:	
TIPOS DE CONSTRUCCION:	
CALIDAD Y CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION:	
NUMERO DE NIVELES:	
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION:	
VIDA UTIL REMANENTE:	
ESTADO DE CONSERVACION:	
CALIDAD DEL PROYECTO:	
UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES A RENTARSE:	

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

CEMENTOS:

ESTRUCTURA:

MUROS:

ENTREPISOS:

TECHOS:

AZOTEAS:

BARDAS:

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

APLANADOS:

PLAFONES:

LAMBRINES:

PISOS:

ZOCLOS:

ESCALERAS:

PINTURA:

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:

c) CARPINTERIA

AVALUO No.
Hoja 4

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION	
d) INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANTARIAS	
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	
e) INSTALACIONES ELECTRICAS	
f) PUERTAS Y VENTANERIA METALICAS	
g) VIDRIERIA	
b) CERRAJERIA	
i) FACHADAS	
j) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	
VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO	

AVALUO No.
Hoja 6

VIII. VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS	
a) RENTA REAL O EFECTIVA:	\$ _____
b) RENTA ESTIMADA O DE MERCADO:	\$ _____
RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL: (EFECTIVA O ESTIMADA)	\$ _____
IMPORTE DE DEDUCCIONES (%) (Descripción)	
RENTA NETA MENSUAL	\$ _____
RENTA NETA ANUAL	\$ _____
CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL _____ % TASA DE CAPITALIZACION APLICABLE AL CASO, RESULTA UN VALOR DE CAPITALIZACION DE:	\$ _____
IX. RESUMEN	
VALOR FISICO O DIRECTO:	\$ _____
VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS:	\$ _____
VALOR DE MERCADO:	\$ _____

AVALUO No. _____
Hoja 7

X. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

XI. CONCLUSION

VALOR COMERCIAL
(CON LETRA)

S _____

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DIA

DE 19. _____

XII. VALOR REFERIDO (En su caso)

PARA LOS EFECTOS A QUE HAYA LUGAR, EL VALOR REFERIDO DEL INMUEBLE AL DIA

PERITO VALUADOR

INSTITUCION

FIRMA

FIRMA

NOMBRE

No. DE REGISTRO C.N.B. _____

NOMBRE
(DELEGADO FIDUCIARIO
O FUNCIONARIO AUTORIZADO)

ESPECIALIDAD

CARGO _____

PERIODO DE VIGENCIA

CLAVE: _____

CNB

**COMISION
NACIONAL
BANCARIA**

ANEXO CIRCULAR NUM. 1202

**INSTRUCTIVO PARA LA FORMULACION
DE AVALUOS DE INMUEBLES**

FORMATO.- GUIA DE AVALUOS DE INMUEBLES QUE PRACTIQUEN**LAS INSTITUCIONES DE CREDITO.****O B J E T I V O.-**

El presente documento tiene por objeto homogeneizar la información mínima indispensable que deben contener los formatos-guía de avalúos de inmuebles urbanos y suburbanos, mediante la interpretación que debe darse a cada uno de los conceptos que integran los formatos, atendiendo a la normatividad vigente en la materia e incorporando algunos rubros que se juzga necesario incluir en los informes técnicos.

A.- AVALUOS DE TERRENO**CAPITULO I.- A N T E C E D E N T E S :****SOLICITANTE:**

Nombre completo de la persona física y/o moral (empresa, organismo, entidad paraestatal u otro), que requiere el servicio.

En el caso de personas morales se señalará el nombre del funcionario por conducto del cual se solicita el servicio.

El solicitante es también la persona a cuyo cargo reside la responsabilidad del pago de honorarios devengados por el trabajo.

VALUADOR:

Perito acreditado ante la Comisión Nacional Bancaria que realiza el avalúo y se responsabiliza de su contenido.

Se indicará el nombre completo y profesión, en su caso.

**REGISTRO DE LA
C. N. B. :**

Se indicará el número y el período de vigencia.

FECHA DEL AVALUO:

Se anotará la fecha en que se practicó la visita de inspección al inmueble. De no referirse el avalúo a la fecha actual, deberá expresarse el motivo por el cual se señala otra distinta. (Ejemplo: fecha a la que se reexpresan los estados financieros de las empresas e instituciones, etc.).

INMUEBLE QUE SE VALUA:

Sólo indíquese si es lote de terreno baldío, casa habitación unifamiliar o plurifamiliar.

cinas, edificios de productos, industrial, etc.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD:

Se indicará si es privada o pública.

La propiedad privada podrá ser: individual, colectiva (condominio o copropiedad), o derechos reales sobre inmuebles (certificados de participación inmobiliaria, certificados de vivienda).

No serán motivo de avalúo los inmuebles sujetos a régimen: ejidal, comunal, o aquéllos que por disposiciones legales, sean de la competencia de otra autoridad.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

Persona física o moral que ampara la escritura del inmueble o aquella que expresamente haya señalado el solicitante.

PROPOSITO O DESTINO DEL AVALUO:

Es propósito o destino del avalúo, el uso que se pretende dar a un dictamen valuatorio para los efectos de: adquisiciones o enajenaciones (compraventas, sucesiones, donaciones, permutas daciones en pago), créditos hipotecarios, seguros, fianzas, y los demás casos que sean de la competencia de las instituciones de crédito.

El valor de los bienes a valuar deberá determinarse con independencia de los fines para los cuales se requiera el avalúo.

LOCALIZACION:

En su caso, indíquese el número oficial, nombre de la calle a la cual tiene frente (o calles, en caso de tener varios frentes), número de lote, de la manzana, nombre de la colonia, fraccionamiento o barrio, delegación política, sector, código postal, nombre de la población, municipio y entidad federativa.

Si el terreno tiene algún nombre, indíquese éste, entrecomillado.

En inmuebles de difícil localización, indicar las vías de acceso, con distancias aproximadas o kilometraje, o referidas a puntos importantes.

NO. DE CUENTA PREDIAL:

Cítese el número de la cuenta predial y en su caso indicar si es global.

CAPITULO II.- CARACTERISTICAS URBANAS:

CLASIFICACION DE ZONA:

Anotar si es habitacional de "X" orden y otras variantes: industrial, de servicios, comercial y su categoría etc., incluyendo aquellos casos en los que se aprecien clasificaciones mixtas.

Pueden existir, entre otras, las siguientes:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| a) HABITACIONALES | <ul style="list-style-type: none">(de lujo.(de primer orden.(de segundo orden.(de tercer orden.(antigua.(popular o proletaria, de interés social.(campestre.(en transformación a . . . |
| b) INDUSTRIALES | <ul style="list-style-type: none">(de industria ligera.(de industria semi-pesada.(de industria pesada.(de industria artesanal.(parques industriales. |
| c) COMERCIALES
Y
DE OFICINA | <ul style="list-style-type: none">(de lujo.(de primera.(de segunda.(de tercera.(de mercados, centrales de abasto.(plazas comerciales. |

d) OTRAS COMO

Administrativas, turísticas, hospitalarias, culturales, escolares o las consideradas según las autoridades de la localidad.

TIPO DE CONSTRUCCION
DOMINANTES:

Mencionar si el tipo de construcción dominante en la calle o en la zona, es de casas habitación, su tipo, calidad, de cuantos niveles; si son edificios departamentales o de oficinas, su calidad y número de niveles; bodegas, talleres, comercios, etc.

Pueden clasificarse en:

(corriente.

TIPO ANTIGUO:

(económico.

(mediano.

(bueno.

(corriente.

(económico.

TIPO MODERNO:

(mediano.

(bueno.

(de lujo.

(Edificios mixtos, comerciales, despachos, hasta "n" pisos.

TIPO MODERNO:

(Comercios, departamentos, etc.

(Especiales, industriales, bodegas, etc.

Se podrán señalar clasificaciones mixtas.

INDICE DE SATURACION
EN LA ZONA:
(antes densidad de
construcción)

Anotar el porcentaje aproximado de construcción con relación al número de lotes edificados en la zona.

POBLACION:

Indicar si es nula, escasa, normal, media, semidensa, densa, flotante u otra denominación urbanística. Señalar nivel socio-económico.

CONTAMINACION AMBIENTAL:

En su caso, señalar si la hay y describir su grado y en qué consiste. A veces en altos grados de contaminación se tendrá que asesorar por un técnico especializado anexando su dictamen.

USO DEL SUELO:

En su caso, señalar las disposiciones que las autoridades establezcan de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano, a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de las localidades o a las Cartas de Usos y Destinos respectivos.

Este concepto se complementa con los relativos a Densidad Habitacional e Intensidad de Construcción, que se define en el Capítulo III de este instructivo.

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:

Describir el tipo de comunicación, importancia de las vías, proximidad, intensidad del flujo vehicular, etc., tales como:

Carreteras, libramientos, periféricos, caminos vecinales, avenidas, ejes viales, o vías preferenciales, viaductos, etc.

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

Deberán considerarse todos aquellos elementos que forman parte de la urbanización y el equipamiento urbano tales como:

- Abastecimiento de agua potable:

Red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias.

Hidrantes para servicios públicos, pipas, carros-tanque de frecuencia regular.

- Drenaje y Alcantarillado:

Redes de recolección de aguas residuales en sistemas separados para aguas negras y pluviales o sistemas mixtos.
Fosas sépticas, etc.

- Red de Electrificación:

Suministro a través de redes aéreas, subterráneas o mixtas.

- Alumbrado público:

Sistema de cableado aéreo o subterráneo, postera de madera, metálica, de concreto, sencilla u ornamental.

Sistema de alumbrado que utiliza la postera de la red de electrificación.

Tipo de luminarias, lámparas incandescentes, fluorescentes, de vapor de mercurio, yodo y sodio u otros.

- Parámetro de vialidades (guarniciones, cordones o machuelos).

De concreto, sección trapecial, de hombro redondo, de piedra basáltica, de cantera, etc.

- Banquetas o aceras:

Ancho; materiales empleados (concreto hidráulico, asfalto, cantera natural, elementos prefabricados, piedra bola).
Franjas jardinadas integradas.

- Vialidades:

Tipos y anchos. Andadores, Calles, avenidas con o sin camellón; vías preferenciales con pasos a desnivel; viaductos, etc.

- Pavimentos:

De concreto hidráulico, concreto armado, de asfalto; elementos prefabricados, piedra bola, piedra laja; adoquín o cantera; terracería con un riego de impregnación.

En su caso, señalar la carencia de pavimento (terracería simple).

- Materiales empleados en los camellones:

Concreto hidráulico, elementos prefabricados, canteras, piedra laja, piedra bola.

Jardinados, con setos, arbolados, fuentes, etc.

Otros servicios:

- Red telefónica, aérea o subterránea.
- Gas natural: red con tanque estacionario local o de suministro directo.
- Plantas de tratamiento de aguas residuales propias del fraccionamiento.
- Recolección de desechos sólidos (basura).
- Vigilancia.
- Señal de televisión por cable.
- Transportes urbanos y suburbanos en general:

Servicios de transporte colectivo. Distancia de abordaje, frecuencia.

- Equipamiento y mobiliario urbano:

Mercados, plazas cívicas, parques y jardines, escuelas, centros comerciales y templos, gasolineras, canchas deportivas, nomenclatura de calles y señalización.

CAPITULO III.- T E R R E N O :

**TRAMO DE CALLE, CALLES
TRANSVERSALES LIMITROPES
Y ORIENTACION:**

Como se indica en escrituras: nombre de la calle en la acera orientada al , entre las calles de y de al y. respectivamente. En su caso mencionar la distancia a la esquina más próxima.

Si el predio está en esquina, es cabecera de manzana o manzana completa, se mencionarán los nombres de todas las calles y sus orientaciones.

COLINDANCIAS:

Deberá citarse la fuente de procedencia (de la solicitud, de la escritura presentada, según

medidas catastrales, de planos proporcionados, medidas tomadas en el lugar, etc.).

Si se trata de un terreno de forma irregular (poligonal), o de un departamento en condominio, las colindancias se mencionarán, preferentemente, recorriendo la figura del inmueble en un orden lógico (el de las manecillas del reloj).

AREA TOTAL:

En igual forma que el concepto anterior, indicar la fuente de procedencia.

En aquellos casos en los que se disponga de información que refleje una diferencia apreciable entre medidas y/o área de escrituras, respecto a las determinadas por medición directa, de planos presentados o algún documento expedido por autoridad competente, se deberá consignar la información de las diversas fuentes, señalando en el Capítulo IV, CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO, el área que será utilizada en el cálculo del índice o índices de valuación, justificando la razón de su uso.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

Deberán señalarse los accidentes topográficos del terreno en cuestión, tales como, pendientes (ascendentes o descendentes), su incidencia; depresiones, promontorios, etc.

En cuanto a la configuración, se deberá mencionar la forma, describiendo las irregularidades existentes.

FRANJEAS:

Deberán señalarse las franjeas que existan en el terreno, sus características y su incidencia en el inmueble. Se deberá indicar si el terreno colinda con el mar o con aguas, y si existen franjeas de protección o de reserva, señalando su extensión y su destino.

DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:

Es el número de viviendas que podrán construirse en un predio dependiendo de su superficie y se obtendrá de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, Cartas de Usos y Destinos, u otro documento que expida la autoridad correspondiente.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION PERMITIDA:

Es el número de m² de construcción que pueden edificarse en un terreno, dependiendo de su área y se obtendrá de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, Cartas de Usos y Destinos u otro documento que expida la autoridad correspondiente.

SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:

Señalar aquellas que provengan de alguna fuente documental como, escritura de propiedad, alineamiento, reglamentación de la zona o fraccionamiento, etc.

CONSIDERACIONES ADICIONALES:

En la práctica de ciertos dictámenes, será necesario tomar en cuenta otros factores que incidirán en forma importante en la determinación del valor de un inmueble tales como:

- Calidad del subsuelo y su relación en el uso del suelo autorizado.
- Afectaciones.
- Reglamentos de construcción.
- Nivel de aguas freáticas.
- Otros.

CAPITULO IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO:

Justificación de aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado, criterios de valuación o todos aquellos conceptos que en forma determinante incidan en el avalúo y se hagan resaltar en este apartado, tales como: bardas de gran extensión, muros de contención, rellenos compactados, edificaciones provisionales o de poca cuantía, que no influyan en el valor del inmueble; existencia de árboles, cimentaciones, construcciones en proceso, que no justifiquen descripción detallada.

Asímismo, en este capítulo se indicará el procedimiento de valuación a seguir.

En este rubro, podrá ampliarse la descripción del inmueble, haciendo énfasis en aquellos aspectos relevantes del mismo o de la zona.

CAPITULO V.- VALOR FISICO O DIRECTO:

LOTE TIPO O
PREDOMINANTE:

En su caso, se adoptará el lote tipo predominante en la zona o en esa calle, o el que a juicio del valuador proceda, o el que señale la autoridad respectiva.

VALORES DE CALLE
O DE ZONA:

Se asentará el valor o valores por metro cuadrado, que serán resultado del análisis proveniente de una investigación exhaustiva del mercado inmobiliario y de los antecedentes que obren en el banco de datos de la Institución o de otras fuentes.

VI.- C O N C L U S I O N E S :

Se anotaré el Valor Comercial resultante, en números redondos.

Asímismo, se anotaré la cantidad con letra y la fecha del avalúo, que deberá corresponder a lo señalado en el Capítulo I. ANTECEDENTES.

VII.- VALORES REFERIDOS:

En su caso, a petición expresa del solicitante, se determinará el valor referido en lo que corresponde a efectos fiscales, a lo que establece el Artículo 4o. del Reglamento del Código Fiscal de la Federación, que en la parte conducente señala:

"Cuando los avalúos sean referidos a una fecha anterior a aquélla en que se practiquen, se procederá conforme a lo siguiente:

- I.- Se determinará el valor del bien a la fecha en que se practique el avalúo, aplicando, en su caso, los instructivos que al efecto expidan las autoridades fiscales.
- II.- La cantidad obtenida conforme a la fracción anterior, se dividirá entre el factor que se obtenga de dividir el índice nacional de precios al consumidor del mes inmediato anterior a aquel en que se practique el avalúo entre el índice del mes al cual es referido el mismo; si el avalúo es referido a una fecha en que no se disponga del dato del índice nacional de precios al consumidor, dicha cantidad se dividirá entre el factor que corresponda, según el número de años transcurridos entre la fecha a la cual es referido el avalúo y la fecha en que se practique, de acuerdo a la tabla que de a conocer para tales efectos la Secretaría.
- III.- El resultado que se obtenga conforme a la fracción anterior, será el valor del bien a la fecha a la que el avalúo sea referido. El valuador podrá efectuar ajustes a este valor, cuando existan razones que así lo justifiquen, las cuales deberán señalarse expresamente en el avalúo. Una vez presentado dicho avalúo no podrán efectuarse estos ajustes".

Quando se trate de referencias con efectos diferentes a los fiscales, deberán utilizarse los parámetros que permitan ubicar en la fecha referida a las construcciones, instalaciones especiales y elementos accesorios, así como el comportamiento a la alza y a la baja del mercado inmobiliario, durante el lapso comprendido entre la fecha del avalúo y la fecha de referencia, dejando constancia de los elementos de juicio que fueran considerados en estos casos.

CERTIFICACION DEL AVALUO:

VALUADOR: De acuerdo al contenido de la Disposición Segunda de la Circular No. de la Comisión Nacional Bancaria, se deberán indicar: nombre completo, firma y datos relativos a su registro vigente y la especialidad correspondiente y vigencia.

Asimismo, en su caso, deberá anotarse el registro o registros de otra autoridad.

INSTITUCION BANCARIA: De acuerdo a lo señalado en la misma disposición, también deberá contener el sello de la Institución, y firma del funcionario autorizado, indicando el puesto que ocupa y la clave correspondiente.

B.- AVALUOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES:

Los capítulos del I al III son similares para este formato-guía por lo que se inicia la descripción de los conceptos a partir del Capítulo IV.

CAPITULO I.- (IDEM al formato-guía Avalúo de Terreno).

CAPITULO II.- (IDEM al formato-guía Avalúo de Terreno).

CAPITULO III.- (IDEM al formato-guía Avalúo de Terreno).

CAPITULO IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE:

USO ACTUAL:

Este concepto deberá ser llenado amplia y explícitamente, iniciándose con la descripción del terreno para continuar con la información relativa al uso actual de la construcción (casa-habitación, edificio de departamentos, viviendas, comercios, oficinas, bodegas, etc.).

Terminar por describir detalladamente la distribución en sus diferentes niveles, indicando el nombre apropiado de cada una.

TIPO DE CONSTRUCCION:

Agrupar los diferentes niveles, de acuerdo a los tipos y calidades de construcción homogéneos identificados.

CALIDAD Y CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION:

Señalar si es antigua, moderna o mixta, en sus distintas calidades observadas.

NUMERO DE NIVELES:

Indicar el número de plantas o niveles de que se compone el inmueble. Cuando sea el caso, señalar la altura libre de piso a techo.

Cuando se valúen unidades aisladas de un edificio, mencionar el total de niveles del mismo y el o los correspondientes a la unidad valuada. Ejemplo: Del edificio, 16; del departamento, 2.

EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION:

A juicio del valuador, se mencionará la edad aparente o la cronológica en base a la fuente documental presentada, señalando, en su caso,

fecha de reconstrucción y/o de su remodelación indicando si es parcial o total o en %.

VIDA UTIL REMANENTE:

Será el residuo de la vida útil o económica total asignada a cada tipo de inmueble, menos la edad aproximada del mismo.

ESTADO DE CONSERVACION:

Se podrán hacer las siguientes clasificaciones: ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, nuevo, recientemente remodelado, reconstruido, etc., señalando las deficiencias relevantes tales como, humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas, asentamientos y otras.

CALIDAD DE PROYECTO:

Indicar las cualidades o defectos en base a la funcionalidad del inmueble, clasificándolo en: obsoleto, adecuado a su época, deficiente, inadecuado, adecuado, funcional, bueno, excelente, etc.

**UNIDADES RENTABLES
O SUSCEPTIBLES DE
RENTARSE:**

Mencionar el total de ellos, agrupándolas según su uso. Ejemplo:

Total: 8 (2 comercios y 6 departamentos).

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION:

En este capítulo se describirán los conceptos, amplia y explícitamente, en forma similar a las especificaciones de construcción sin llegar al detalle de un presupuesto.

Es evidente que la abundancia de datos asentados en estos renglones, deben justificar plenamente los valores de construcción que se asignen a los diversos tipos de edificación apreciados.

A continuación se refieren algunos conceptos de los rubros que se incluyen en el formato-guía.

A.- OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMIENTOS:

Se consultarán los planos estructurales y de no haberlos, se supondrá la cimentación lógica de acuerdo con el tipo de construcción y la calidad de terreno en la zona; en caso de duda, se podrá indicar: aparentemente...

- ESTRUCTURA:** Se describirá el tipo de estructura, mencionando materiales (muros de carga, traveses y columnas, de concreto armado o acero, etc.), así como el sistema constructivo, dimensiones de claros y alturas, secciones de traveses y columnas, cuando lo justifique la magnitud de la construcción.
- MUROS:** Material, espesor, refuerzos y si son de carga o divisorios; se indicará la altura cuando sea distinta de la normal y se dirá cuando tenga acabado aparente.
- ENTREPISOS:** Se mencionará el material, sistema constructivo (concreto macizo, losa reticular, pretensada, aligerada u otra), así como el tamaño de sus claros: pequeños (hasta 4 m.) medianos (4 a 6 m.) y grandes (más de 6 m.).
- TECHOS:** Igual a entrepisos, agregando si son inclinados, a dos o cuatro aguas.
- AZOTEAS:** Se indicará si están impermeabilizadas, enladrilladas o mixtas.
- En este renglón, se informará sobre los pretiles, indicando material, sección y altura.
- BARDAS:** Material, espesor, altura y si tiene acabados aparentes, aplanados y pintura; remates cuando sean significativos en valor, así como si son medianeras, o de uso común (en condominio).

B.- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

- APLANADOS:** Se indicará el material y su calidad: yeso a regla y plomo, a reventón o al "talochazo". Tirol planchado u otro acabado, repellados o aplanados de mezcla a regla y plomo, a reventón. En su caso señalar si son aparentes.
- PLAFONES:** Se indicará el material y su calidad: yeso o mezcla a regla y nivel, a reventón o al "talochazo". Falso plafón de yeso y metal desplegado y si tiene tirol. Los falsos plafones se describirán por material, y en su caso marca y medida, dando la mayor cantidad de datos que contribuyan a dar la idea de su valor. Ejemplo

falso plafón "Acoustone", tipo glaciar, de 0.61 X 0.61 m., con suspensión oculta.

En caso de plafones de madera, se indicará la calidad de ella y se tratará de describir el diseño.

También conviene mencionar los locales en que se encuentran; si son plafones especiales o si son aparentes.

LAMBRINES:

Se indicará material, calidad, colocación y ubicación. Si son de madera, se describirán en carpintería. Mencionar altura, zona de ubicación y calidad de ellos.

PISOS:

Se indicará material, calidad, colocación, medida y ubicación (no se describirán en este concepto las alfombras ni los pisos de madera)

ZOCLOS:

En su caso, mencionar zoclos indicando el material, medida y calidad.

ESCALERAS:

Se indicará el material, sistema constructivo y uso (principal, de servicio o de uso común). Cuando sea necesario se describirá el barandal y el pasamanos y cuando haya deficiencias de diseño o de construcción, se deben mencionar. Agregar si son interiores o exteriores.

PINTURA:

Se indicará el tipo y de ser posible la calidad. En el caso de barniz o laca en carpintería, se hará hincapié en la calidad y cantidad

**RECUBRIMIENTOS
ESPECIALES:**

Son principalmente las alfombras fijas al piso; de materiales ahulados o plásticos, tapices y telas en muros o plafones; cerchos, micromadera, etc., se indicará calidad, si es posible marca y ubicación.

C.- CARPINTERIA:

PUERTAS:

Se indicará la clase y calidad de madera (pino, cedro, caoba, etc.), espesor del triplay cuando sea posible; si son de tambor o entableradas; si son de triplay o de duela. Del marco, se dirá su madera y si es de medio cajón o marco y chambranas o algún diseño especial. En su caso, mencionar las dimensiones incluyendo el espesor de las mismas.

GUARDARROPAS:

Se indicará la clase de madera. Si las puertas son corredizas o abatibles, si tiene cajones y/o entrepaños, si están forrados en su interior. Se mencionarán las alacenas o muebles de madera, libreros empotrados y cancelles. Cuando se justifique señalar sus dimensiones y ubicación.

LAMBRINES O PLAFONES:

Se indicará el material (triplay o duela), así como su calidad (pino, cedro, ciprés, etc.), ubicación y dimensiones.

PISOS:

Se indicará la clase de madera, la medida y de ser posible el espesor de la duela o parquet, así como su ubicación.

En este capítulo se mencionarán también ventanas, tapancos, vigas decorativas, etc.

D.- INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS:

Muebles de baño y cocina.

De las redes de alimentación, se indicará los materiales, si son aparentes u ocultas. Del mobiliario se mencionará su tipo; cantidad de muebles, así como su calidad y color, y de ser posible marca y modelo. En el caso de lavabos con mueble, se describirá éste y se indicará el tipo de cubierta, material y si se justifica, su medida; si es mármol, indicar la clase. Se indicará también la calidad de las llaves y de los accesorios de baño. Se describirán también los cancelles en baños.

De los muebles de cocina, se mencionará: materiales, calidad, dimensiones. En su caso señalar la marca.

De los calentadores, se mencionará la marca, capacidad y combustible.

Indicar tipo de lavaderos, instalaciones de lavadora, etc.

De los tinacos y tanques elevados, se indicará el material y su capacidad.

E.- INSTALACIONES ELECTRICAS:

Se mencionará si son ocultas o aparentes, entubadas o sin entubar, si son normales o profundas y el tipo de salidas (de centro, en muros o spots). Si hay luz indirecta o plafones luminosos: tipo de lámparas cuando son empotradas, apagadores y contactos, calidad de accesorios y en su caso, informar si hay corriente trifásica, así como el tipo de tablero y la calidad de unidades de él.

F.- PUERTAS Y VENTANERIA METALICA:

Se indicará el material y su calidad: Ejemplo: aluminio "Duranodic", anodizado color oro o natural; perfiles tubulares y su calibre, cuando sea posible; si es del tipo estructural y clase de perfiles: ligeros, medianos o pesados. Rejas y protecciones indicando material y clase (ornamental, sencilla, forjada), etc.

En los casos en que los perfiles, de cualquier material sean especiales, se debe mencionar y también la dimensión de los claros.

G.- VIDRIERIA:

Se indicará el tipo (vidrio sencillo, medio doble, ... cristal flotado, especial, etc.), y de ser posible, señalar el espesor.

Se describirán los espejos, bastidores y marcos siempre, que sea relevante. Se mencionarán en este concepto los domos acrílicos, indicando su tipo y calidad, así como las placas de acrílico en ventanas o cancelos. Se describirán los emplomados; se describirán los tragaluces, a base de prismáticos o bloques de vidrio, indicando medidas.

H).- CERRAJERIA:

Se indicará la calidad y en su caso la marca o marcas dominantes. Se mencionarán los cerraduras y bisagras hidráulicas.

E.- INSTALACIONES ELECTRICAS:

Se mencionará si son ocultas o aparentes, entubadas o sin entubar, si son normales o profusas y el tipo de salidas (de centro, en muros o spots). Si hay luz indirecta o plafones luminosos: tipo de lámparas cuando son empotradas, apagadores y contactos, calidad de accesorios y en su caso, informar si hay corriente trifásica, así como el tipo de tablero y la calidad de unidades de él.

F.- PUERTAS Y VENTANERIA METALICA:

Se indicará el material y su calidad: Ejemplo: aluminio "Duranodic", anodizado color oro o natural; perfiles tubulares y su calibre, cuando sea posible; si es del tipo estructural y clase de perfiles: ligeros, medianos o pesados. Rejas y protecciones indicando material y clase (ornamental, sencilla, forjada), etc.

En los casos en que los perfiles, de cualquier material sean especiales, se debe mencionar y también la dimensión de los claros.

G.- VIDRIERIA:

Se indicará el tipo (vidrio sencillo, medio doble, ... cristal flotado, especial, etc.), y de ser posible, señalar el espesor.

Se describirán los espejos, bastidores y marcos siempre, que sea relevante. Se mencionarán en este concepto los domos acrílicos, indicando su tipo y calidad, así como las placas de acrílico en ventanas o cancelos. Se describirán los emplomados; se describirán los tragaluces, a base de prismáticos o bloques de vidrio, indicando medidas.

H).- CERRAJERIA:

Se indicará la calidad y en su caso la marca o marcas dominantes. Se mencionarán los cerraduras y bisagras hidráulicas.

I) .- FACHADAS:

Mencionar los materiales predominantes, si son aparentes; si hay revestimientos; en su caso de granito, mármol, cantera, prefabricados, etc., indicar medidas y profusión.

Se deben diferenciar los materiales de fachadas principal e interiores, cuando proceda.

J) .- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

Para los efectos de la correcta interpretación de estos conceptos, se entiende por:

INSTALACIONES ESPECIALES:

Aquellas que se consideran indispensables o necesarias para el funcionamiento operacional del inmueble.

- Elevadores y montacargas.
- Escaleras electromecánicas.
- Equipos de aire acondicionado o aire lavado.
- Sistema hidroneumático.
- Riego por aspersión.
- Albercas y chapoteaderos.
- Sistemas de sonido ambiental
- Calefacción.
- Antenas parabólicas
- Pozos artesianos.
- Sistemas de aspiración central.
- Bóvedas de seguridad.
- Subestación eléctrica.

- Sistemas de intercomunicación.
- Pararrayos.
- Equipos contra incendio.
- Equipos de seguridad y circuitos cerrados de T.V.
- Otros.

ELEMENTOS ACCESORIOS:

Son aquellos que se consideran necesarios -- para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, que en sí se convierten en elementos característicos del bien analizado, como:

- Caldera en un hotel y baños públicos.
- Depósito de combustible en plantas industriales.
- Espuela de ferrocarril en industrias.
- Pantalla en un cinematógrafo.
- Planta de emergencia en un hospital.
- Butacas en una sala de espectáculos.

OBRAS COMPLEMENTARIAS:

Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble, como son:

- Bardas, celosías.
- Rejas.
- Patios y andadores.
- Marquesinas.
- Pérgolas.

- Jardines.
- Fuentes, espejos de agua.
- Terrazas y balcones.
- Eventualmente cocinas integrales, cisternas, o aljibes, equipos de bombeo, gas estacionario.
- Otros.

OTA: Independiente de la clasificación propuesta, se hace notar la necesidad de describir estos conceptos separadamente de las construcciones, con el fin de que la determinación del valor de cada uno de ellos, considere los valores unitarios correspondientes.

II.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO:

En este apartado se expresará la justificación de aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado o todos aquellos aspectos relevantes del inmueble o la zona, que en forma alguna incidan en el valor del bien en estudio.

Asimismo, se indicarán los criterios y procedimientos de valuación, a saber:

- Método comparativo o de mercado.*
- Método físico o directo.
- Método por rentabilidad o indirecto.
- Método residual.
- Otros.

* Eventualmente, si la información existente es suficiente, se podrá optar por la aplicación del método comparativo o de mercado para el inmueble en su conjunto-terreno y edificaciones debidamente soportado en operaciones realizadas.

VALOR DE REPOSICION NUEVO:

Es el valor presente de las construcciones considerándolas como nuevas, con las características que la técnica hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.

Este valor considera entonces los costos necesarios para sustituir o reponer las construcciones en condiciones similares, analizadas en base a los conceptos que integran las partidas de las diferentes calidades de prototipos, mismos que deberán actualizarse periódicamente, según las variaciones en el tiempo que experimenten los costos de materiales y mano de obra.

En este apartado conviene definir también el concepto de Valor de Reproducción Nuevo, que a diferencia del anterior, este considera los costos necesarios para reproducir una construcción idéntica a la original, es decir, respetando las características y técnicas que se hubieran utilizado en la fecha de su edificación.

VALOR NETO DE REPOSICION

Este valor será la diferencia que resulta de restarle al Valor de Reposición Nuevo, el demérito correspondiente.

DEMERITO O DEPRECIACION

Es la pérdida de valor ocasionada por la depreciación acumulada, originada ésta por el deterioro físico así como por obsolescencias funcionales y/o económicas, según el caso.

Para los efectos de la determinación del Índice Físico o Directo, se recomienda considerar únicamente la depreciación por deterioro físico debido a:

- Edad.
- Estado de Conservación

La determinación de estos conceptos, se hará en base a los métodos que la práctica ha

considerado como aceptables (Línea Recta, Ross, Ross-Heidecke, y otras).

En los casos que proceda la aplicación de factores de demérito o depreciación por obsolescencias funcionales y/o económicas (inadecuación, cambios de estilo o moda, etc.), éstos afectarán al Índice Físico o Directo, incluyendo al terreno.

VIII.- VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS.

Para la determinación del índice de capitalización de rentas se tomarán en cuenta los siguientes conceptos:

a) Renta real o efectiva:

Es la que está produciendo el inmueble a la fecha del avalúo.

b) Renta estimada de mercado:

Es la que resulta de la investigación y/o comparación de inmuebles arrendados similares en un mercado activo de arrendamientos.

Las rentas estimadas de mercado serán el resultado de aplicar las rentas unitarias investigadas en la zona a los diferentes tipos de edificación apreciados. Las rentabilidades de edificios de oficinas, departamentos, comercios y bodegas deberán considerar áreas netas rentables, es decir, descontando vestíbulos, pasillos generales, sanitarios comunes, cubo de elevadores, etc.

M E T O D O S .

La determinación del Índice de Capitalización de Rentas plantea en la actualidad diversos procedimientos, que se expresan a continuación:

METODO TRADICIONAL:

Establece que el índice de capitalización de un bien raíz, resulta de considerar los ingresos netos anuales que produce o pueden producir un inmueble y seleccionar una tasa de capitalización acorde con el mismo, que haga rentable el mercado de inmuebles de productos.

La expresión matemática aplicable es:

$$\text{INDICE DE CAPITALIZACION} = \frac{\text{Ingreso o Renta Neta Anual}}{\text{Tasa de Capitalización.}}$$

ó bien:

$$Ic = \frac{Rna}{tc}$$

en donde:

- Ic = Índice de capitalización.
- Rna = Ingreso o renta neta anual.
- tc = Tasa de capitalización.

DEDUCCIONES:

Las deducciones que se consideran en este capítulo, serán por los siguientes conceptos:

- Porcentaje de desocupación (vacíos).
- Impuesto Predial.
- Derechos por servicios de agua.
- Gastos generales (administración, limpieza, vigilancia, etc.)
- Gastos de conservación y mantenimiento.
- Consumo de energía eléctrica común (la correspondiente a elevadores, iluminación artificial de pasillos, vestíbulos, escaleras, etc.).
- Impuesto sobre la renta.
- Seguros.
- Otros.

TASA DE CAPITALIZACION

Se aplicará tasa de capitalización que corresponda de acuerdo a edad y vida remanente del inmueble (edificaciones), uso o destino del mismo, estado de conservación, calidad del proyecto, zona de ubicación, oferta y demanda, calidad de las construcciones y otros.

OTROS METODOS:

Actualmente se han venido aplicando otros procedimientos que, basados en el mismo principio de capitalización de rentas proponen:

- a).- Determinar la rentabilidad de activos fijos considerando el efecto inflacionario, la situación legal relativa al tipo de contrato de arrendamiento, la depreciación anual de las construcciones y otros impuestos.

La tasa de capitalización que se aplica, es la correspondiente a una inversión, la cual deberá estar en función del riesgo de dicha inversión y referida a las tasas de rendimiento que imperan en el mercado de capitales en el ámbito nacional o internacional.

- b).- Considera rentas brutas anuales y tasas aplicables a condiciones no inflacionarias y de bajo riesgo.

IX.- RESUMEN

VALOR FISICO O DIRECTO	\$	=====
VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS	\$	=====
VALOR DE MERCADO: (en su caso)	\$	=====

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

Interpretando el contenido de la disposición CUARTA de la Circular No. en este capítulo se analizarán los índices obtenidos en el estudio, en función del tipo de inmueble, factores de comercialización aplicables al caso, demérito por obsolescencias funcionales y/o económicas, que afecten el bien en su conjunto, razonando estos resultados para concluir el valor comercial.

XI.- CONCLUSION .

VALOR COMERCIAL

\$

=====

)

Esta cantidad representa el valor Comercial del inmueble al día de 19 .

XII.- VALORES REFERIDOS (en su caso).

Es aplicable lo expresado en el Capítulo VII del Avalúo de Terreno

CERTIFICACION DEL AVALUO:

VALUADOR:

De acuerdo al contenido de la Disposición de la Circular No. de la Comisión Nacional Bancaria, se deberá indicar: nombre completo, firma y datos relativos a su registro, período de vigencia y la especialidad correspondiente.

INSTITUCION BANCARIA:

De acuerdo a lo señalado en la misma Disposición, también deberá contener el sello de la Institución, nombre y firma del Delegado Fiduciario o funcionario autorizado por la Institución para tal efecto, con mención del cargo que desempeña y clave asignada al mismo.

CONSIDERACIONES ADICIONALES PARA LA FORMULACION DE AVALUCOS
DE INMUEBLES SUJETOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

GENERALIDADES

Para el caso de valorar unidades sujetas a régimen de Propiedad en condominio, se deberán observar los siguientes criterios:

La interpretación de los conceptos que intervienen en la valuación de estos bienes, atiende a lo dispuesto en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal.

Del análisis de los artículos establecidos en este documento, se desprenden diversas recomendaciones que deberán atenderse para la correcta presentación del informe y la consecuente determinación del valor del bien en estudio.

De acuerdo al Art. 4o., para constituir el régimen "el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública", en la cual se harán constar, entre otros datos, los relativos al terreno, las autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad, la descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse, la descripción de cada parte privativa (departamento, vivienda, casa o local), el valor nominal y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio (indiviso), el destino general del condominio, la descripción de los bienes de propiedad común, etc.

De la consulta de esta información presentada o recabada, el valuador contará con los datos necesarios para opinar sobre las características físicas y legales del inmueble, fecha de construcción o de constitución a régimen de condominio, de la propiedad o del derecho de uso de estacionamientos, de las limitaciones y prohibiciones establecidas por la propia Ley y las demás que señale la escritura constitutiva y el reglamento correspondientes, de la participación sobre las áreas o partes comunes (Art. 13), etc., elementos que le permitirán la correcta valuación de las partes privativas independientemente de las comunes.

CLASIFICACION

Los inmuebles sujetos a régimen de propiedad en condominio pueden clasificarse:

Por su forma en:

- Verticales
- Horizontales
- Mixtos

Por su uso o destino en:

- Habitacionales
- Comerciales
- De oficinas o despachos
- Bodegas
- Estacionamientos
- Mixtos

INDIVISOS

De acuerdo a lo establecido en el Art. 4o. (párrafo V) es requisito hacer constar en la escritura de constitución de régimen en condominio, "el valor nominal que para los efectos de esta Ley, se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes del condominio".

En tal virtud, toda unidad condominal deberá disponer de este dato.

De manera de información, se comenta lo que en la práctica se ha venido observando respecto a los procedimientos llevados a cabo en la determinación de tales porcentajes:

- A. En función del área privativa del local respecto al área total privativa.
- B. En función del área privativa del local respecto al área total construida.
- C. En función del valor nominal de cada local, respecto al valor nominal total del conjunto.

Este último procedimiento, amén de ser el establecido por la Ley de la materia, es el más racional en cuanto a los gastos comunes, en cuanto al destino o uso --locales comerciales en edificios mixtos habitacionales--, en cuanto a la localización --preferencias de ubicación por piso- en edificios hasta de 5 niveles sin elevador, o edificios de más de 5 niveles con vistas panorámicas, etc.

DESCRIPCION

Independientemente de que el avalúo se refiera a un local dentro del conjunto, deberá describirse, en forma general, las características del edificio o del conjunto, para continuar con la descripción particular de la unidad motivo del análisis.

En este apartado se señalará, para el caso de los estacionamientos, si dispone o no de este servicio, precisando si es parte privativa o sólo hay derecho de uso del mismo.

VALUACION

La valuación de un inmueble en condominio atenderá a lo establecido en el instructivo en cuanto a los métodos que en la práctica se han considerado como aceptables. (Capítulo VI)

- Método comparativo o de mercado.
- Método físico o directo.
- Método por rentabilidad.

VALOR FISICO O DIRECTO

Su cálculo atenderá a lo siguiente:

a) Terreno.

Determinación del valor de la parte proporcional que corresponde al departamento o local, en función del porcentaje o indiviso. En su caso, incluye los porcentajes relativos a estacionamientos, áreas privativas de servicios, tendedores y otros anexos que expresamente señale la escritura de régimen de propiedad en condominio.

b) Construcciones e instalaciones privativas.

Determinación del valor de las construcciones del área privativa así como el de sus instalaciones especiales y elementos accesorios.

c) Construcciones e instalaciones comunes.

Determinación del valor de las construcciones, instalaciones especiales y elementos accesorios, a cuya sumatoria se aplicará

el porcentaje de indiviso respectivo para obtener la parte proporcional que le corresponde al local en estudio.

La suma de estos valores parciales será el valor físico o directo.

VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS.

Será aplicable lo establecido en el capítulo VIII. del Instructivo, tomando en cuenta las rentas efectivas o estimadas acordes con el mercado de arrendamientos de este tipo de bienes, así como los criterios aceptables para la selección de las tasas de capitalización respectivas.

La conclusión del valor comercial, será resultado del análisis de los índices obtenidos, incluyendo el relativo al índice de mercado según se comenta en el capítulo X. del Instructivo.

COMISION NACIONAL BANCARIA
Dirección Técnica de Apoyo
Subdirección de Avalúos y
Supervisión de Inmuebles

ANEXO 5

Datos generales de la Central de Abasto

CENTRAL DE ABASTO

BASES GENERALES DE CALCULO

#	CONCEPTO	FORMULA	CANTIDADES
---	----------	---------	------------

DATOS GENERALES DEL CONJUNTO CEDA

a	AREA TOTAL TERRENO DELIMITADO DE CEDA	$b+c+d$	2,190,528.00 mts ²
b	AREA TOTAL COMUN NO CONSTRUIDA CEDA		1,587,528.00 mts ²
c	AREA COMUN CONSTRUIDA CEDA		133,881.00 mts ²
d	AREA TOTAL DE DESPLANTE CEDA	calculo analitico	469,119.00 mts ²
e	AREA TOTAL DE MEZZANINES	calculo analitico	41,440.00 mts ²
f	AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	$d+e$	510,559.00 mts ²
g	AREA PRIVATIVA ESTACIONAMIENTOS	se considera y valúa particularmente = g	
h	VALOR TOTAL DE AREAS COMUNES CEDA	calculo analitico	\$108,583,340,000
j	VALOR TOTAL DE INSTALACIONES ESPECIALES CEDA	calculo analitico	\$69,227,986,000

DATOS DE AREAS PRIVATIVAS POR LOCAL

k	SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO POR LOCAL	$l+n+o+g$	
l	AREA PLANTA BAJA CONSTRUIDA PRIVATIVA POR LOCAL	datos proporcionados	
m	AREA PLANTA MEZZANINE CONSTRUIDA PRIVATIVA POR LOCAL	datos proporcionados	
n	AREA ZONA DE EXHIBICION CONSTRUIDA PRIVATIVA POR LOCAL	datos proporcionados	
o	AREA ANDEN DE CARGA CONSTRUIDA PRIVATIVA POR LOCAL	datos proporcionados	
p	TOTAL AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA POR LOCAL	$l+m+n+o$	
q	AREA ESTACIONAMIENTOS NO CONSTRUIDA PRIVATIVA POR LOCAL	$n^{\circ} \cdot 54m^2$	54.00 m ² x caja

CALCULO DE INDIVISOS

r	INDIVISO SOBRE TERRENO POR LOCAL	k/d	
s	INDIVISO SOBRE AREAS COMUNES E INST. ESP. POR LOCAL	p/r	

CALCULO DE DEMERITOS POR FACTOR DE EDAD (FE_d)

t	EDAD DE LA CONSTRUCCION, A.COM. e I. ESP		10.00 años
u	VIDA PROBABLE DE LA CONSTRUCCION	70 años	$u-t$
v	VIDA PROBABLE DE LAS AREAS COMUNES	70 años	$v-t$
w	VIDA PROBABLE DE LAS INST. ESPECIALES	40 años	$w-t$

CALCULO DE VALORES Y RESULTADO

A	SUBTOTAL VALOR DEL TERRENO POR LOCAL	$(a) \cdot (x) \cdot (r)$	
x	VALOR UNITARIO DE TERRENO	invertido	\$220,000 / m ²
B	SUBTOTAL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES POR LOCAL	$(f) \cdot (y) \cdot (FE_d Co)$	
y	VALOR DE REPOSICION NUEVO UNITARIO CONSTRUCCION	calculado	\$760,000 / m ²
z	VALOR DE REPOSICION NUEVO UNITARIO ESTACIONAMIENTO	$(g) \cdot (z) \cdot (FE_d IE)$	\$171,000 / m ²
C	SUBTOTAL VALOR DE LAS INST. ESP. Y AREAS COM. POR LOCAL	$(h+j) \cdot s$	

VNR	VALOR NETO DE REPOSICION	A+B+C	
------------	---------------------------------	--------------	--

ANEXO 6

Tablas de eficiencia de la tierra según Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria de la Tesorería del D. D. F.

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TECNICOS DE VALUACION INMOBILIARIA Y DE AUTORIZACION DE SOCIEDADES Y DE REGISTRO DE PERITOS VALUADORES

T A B L A S " E "

FACTORES DE EFICIENCIA DE SUELO.

E.I FACTOR DE ZONA (FZo).-	
CARACTERISTICAS:	FACTOR (FZo)
- UNICO FRENTE A LA CALLE MODA DE LA ZONA	1.00
- NINGUN 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 VALOR)	1.20
- UNICO FRENTE O TODOS LOS FRENTE A CALLE INFERIOR A LA CALLE MODA.	0.80

E.II FACTOR DE UBICACION (FUb)	
CARACTERISTICAS:	FACTOS (FUb)
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
CON FRENTE A TRES VIAS DE CIRCULACION.	1.25
CON FRENTE A CUATRO VIAS DE CIRCULACION.	1.35

E.III FACTOR DE FRENTE (FFr)	
CARACTERISTICAS:	FACTOR (FFr)
FRENTE IGUAL O MAYOR QUE 7.00 MTS.	1.00
FRENTE IGUAL O MAYOR QUE 4.00 MTS. Y MENOR DE 7.00 MTS.	0.80
FRENTE MENOR DE 4.00 MTS.	0.60

Nota: Los predios cuyo frente tenga como minimo una dimension de 6.90 mts. se considerán con frente de 7.00 mts.

E.IV FACTOR DE FORMA (FFo)

a).- PARA TERRENOS CUYO FONDO SEA IGUAL O MENOR QUE TRES VECES EL FRENTE Y CUYA POLIGONAL CONFORME OCHO O MENOS ANGULOS.

$$FFo = \frac{K_1}{K_1 + S_1 e}$$

K₁ = RECTANGULO INSCRITO

b).- PARA TERRENOS CUYO FONDO SEA MAYOR QUE TRES VECES EL FRENTE O CUYA POLIGONAL CONFORME NUEVE O MAS ANGULOS.

PORCION		EFICIENCIA	C L A V E
ESQUEMA	NOMBRE		
	PORCION ANTERIOR	$EP_a = 1.00$	EP_a = EFICIENCIA DE LA PORCION ANTERIOR DEL RECTANGULO INSCRITO SP_a = SUPERFICIE DE LA PORCION ANTERIOR ST_o = SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO
	PORCION POSTERIOR	$EP_p = 0.70$	EP_p = EFICIENCIA DE LA PORCION POSTERIOR
	AREAS IRREGULARES CON FRENTE A LA VIA DE ACCESO	$EAc = 0.80$	EAc = EFICIENCIA DE LAS AREAS IRREGULARES CON FRENTE A LA VIA DE ACCESO. SAc = SUPERFICIE DE LAS AREAS IRREGULARES CON FRENTE A LA VIA DE ACCESO. ST_o = SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO.
	AREAS IRREGULARES INTERIORES	$EAI = 0.50$	EAI = EFICIENCIA DE LAS AREAS IRREGULARES INTERIORES. SAI = SUPERFICIE E LAS AREAS IRREGULARES INTERIORES. ST_o = SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO.

$$FFo = EP_a + EP_p + EAc + EAI$$

E.V FACTOR DE SUPERFICIE (FSu)

		RLm	FSu	RLm	FSu	
RLm = $\frac{SLo}{SLm}$	HASTA	2	1.00	11.1	12.0	0.80
	2.1	3.	0.98	12.1	13.0	0.78
	3.1	4.	0.96	13.1	14.0	0.76
	4.1	5.	0.94	14.1	15.0	0.74
	5.1	6.	0.92	15.1	16.0	0.72
	6.1	7.	0.90	16.1	17.0	0.70
	7.1	8.	0.88	17.1	18.0	0.68
	8.1	9.	0.86	18.1	19.0	0.66
	9.1	10	0.84	19.1	20.0	0.64
	10.1	11	0.82	20.1	EN ADELANTE	0.62

RLm = RELACION CON EL LOTE MODA.
 SLo = SUPERFICIE DEL LOTE QUE SE ESTA VALUANDO.
 SLm = SUPERFICIE DEL LOTE MODA.

TABLA PARA LA OBTENCION DE LA SUPERFICIE MODA CUANDO NO SE PUEDA DETERMINAR DIRECTAMENTE

CLAVE	T I P O	LOTE MODA
H5	HABITACIONAL HASTA 50 HAB.HA.	1000 m2
H1	HABITACIONAL HASTA 100 HAB.HA.	500 m2
H2	HABITACIONAL HASTA 200 HAB.HA.	250 m2
H4	HABITACIONAL HASTA 400 HAB.HA.	125 m2
H8	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	600 m2
H2S	HABITACIONAL CON SERVICIOS HASTA 200 HAB.HA.	250 m2
H4S	HABITACIONAL CON SERVICIOS HASTA 400 HAB.HA.	125 m2
H2I, H4I	HABITACIONAL INDUSTRIA MEZCLADA	500 m2
H2IS, H4IS	HABITACIONAL INDUSTRIA MEZCLADA Y SERVICIOS	500 m2
IV	INDUSTRIA VECINAL	500 m2
IA	INDUSTRIA AISLADA	2000 m2

E.VI FACTOR RESULTANTE DE TIERRA (FRe)

$$FRe = FZo \times FUb \times FFr \times FFo \times FSu$$

Notas: para efectos de revisión inicial, el factor resultante de tierra nunca será menor que 0.60 deberán utilizarse sólo dos decimales para cada factor.

ANEXO 7

Determinación de valor de M2 de Bodega como base

CALCULO DE M2. DE CONSTRUCCION BODEGA

No. PART.	CONCEPTO	UNID.	CANT.	P. U.	COSTO TOTAL
1	TRAZO Y NIVELACION DEL TERRENO NATURAL	M2	440.00	\$300.00	\$132.000.00
2	EXCAVACION EN CAJA POR MEDIO MECANICO EN TODAS LAS ZONAS DE MATERIAL TIPO II	M3	158.40	\$2,620.00	\$415.008.00
3	ACARREO DE MATERIAL PRODUCTO DE LA EXCAVACION FUERA DE LA OBRA 1er. KM. INCLUYE CARGA MECANICA DEL PRODUCTO	M3	158.40	\$4,718.40	\$747.394.56
4	RELLENO COMPACTADO CON PISON DE MANO EN CAPAS DE 20 CMS. CON MATERIAL NUEVO (TEPETATE)	M3	107.18	\$4,076.40	\$436.908.55
5	PLANTILLA DE CONCRETO HECHO EN OBRA F'C= 100 KG/CM ² , DE 5 CMS. DE ESP. INCLUYE ELABORACION DEL CONCRETO, VACIADO Y VIBRADO	M2	158.40	\$9,739.00	\$1,542.657.60
6	CAJON DE CIMENTACION DE CONCRETO ARMADO F'C= 250 KG/CM ² , T.M.A., 19 MM., R.N. INCLUYE CIMBRADO Y DESCIMBRADO, ARMADO, HABILITADO, VACIADO, VIBRADO Y CURADO	M3	9.30	\$432,847.20	\$4,025.478.96
7	CONTRATRABES DE CIMENTACION DE CONCRETO ARMADO F'C= 250 KG/MS ² , T.M.A., 19 MM., R.N. INCLUYE CIMBRADO Y DESCIMBRADO, HABILITADO, VACIADO, VIBRADO, CURADO Y ACARREOS	M3	7.68	\$616,795.20	\$4,736,987.14
8	COLUMNAS DE CONCRETO ARMADO F'C=250 KG/CM ² , T.M.A., 19 MM. DIAM., R.N. INCLUYE: CIMBRADO, HABILITADO, VACIADO, VIBRADO, CURADO Y ACARREOS	M3	9.60	\$845,750.40	\$8,119,203.84
9	MARCOS RIGIDOS DE CONCRETO ARMADO F'C=300KG/CM ² , T.M.A. 19 M. DIAM., R.R. INCLUYE: CIMBRADO Y DESCIMBRADO, HABILITADO, VACIADO, VIBRADO, CURADO, ACARREOS, EXCAVACIONES DE MATERIALES A UNA ALTURA PROMEDIO DE 6 MTS.	M3	4.86	\$956,682.00	\$4,649,474.52
10	LOSA TAPA DE CONCRETO ARMADO DE 15 CMS. ESP. CONCRETO F'C=250 KG/CM ² , T.M.A. 19 MM. DIAM., INCLUYE VACIADO Y ACARREOS	M2	186.00	\$62,814.00	\$11,683,404.00
11	LOSA DE CONCRETO ARMADO EN MEZANNINE. F'C= 250 KG/CM ² , T.M.A., 19 MM DIAM. INCLUYE. COLADO, CIMBRADO Y DESCIMBRADO, VIBRADO, CURADO Y ACARREOS, ELEVACION DE MATERIALES A 4 MTS. DE ALTURA PROMEDIO	M2	42.00	\$52,198.80	\$2,192,349.60

CALCULO DE M2. DE CONSTRUCCION BODEGA

No. PART.	CONCEPTO	UNID.	CANT.	P. U.	COSTO TOTAL
12	MURO DE BLOCK HUECO TIPO SANTA JULIA, ESMALTADO JUNTEADO CON MORTERO CEMENTO. ARENA 1:3 INCLUYE: ACARREOS DE MATERIALES A UNA ALTURA PROMEDIO DE 6 MTS.	M2	273.40	\$70,144.80	\$19,177,588.32
13	SUMINISTRO Y COLOCACION DE LOSA PRETENSADA SPANCRETE CON FIRME PARA TECHOS DE 1.00 X 10.2 CMS. DE ESP. INCLUYE: FLETES, MANIOBRAS, ACARREOS Y GRUAS	M2	230.40	\$160,672.88	\$37,019,031.55
14	HABILITADO Y ARMADO DE ACERO DE REFUERZO FY=6000 KG/CM ² , A. R. EN ELEMENTOS ESTRUCTURALES				
	5/16"	TON.	1.50	\$2,679,842.00	\$4,019,763.00
	3/8"	TON.	1.50	\$2,617,812.00	\$3,926,718.00
	1/2"	TON.	1.00	\$2,615,946.00	\$2,615,946.00
	3/4"	TON.	0.800	\$2,677,555.00	\$2,142,044.00
	1"	TON.	0.600	\$2,759,495.00	\$1,655,697.00
15	ESCALERAS PRECOLADAS EN CONCRETO, ACABADO MARTELINADO DE 1.20 MTS. DE DIAM. INCLUYE SUMINISTRO Y COLOCACION ACARREOS Y FIJACION	PZA.	2	\$840,000.00	\$1,680,000.00
16	SUMINISTRO Y COLOCACION DE W.C. DE COLOR BLANCO ECONOMICO INCLUYE MATERIALES DE CONSUMO PARA SU INSTALACION	PZA.	2	\$309,960.22	\$619,920.44
17	SUMINISTRO Y COLOCACION DE LAVABO DE COLOR BLANCO ECONOMICO INCLUYE LOS MATERIALES DE CONSUMO PARA SU INSTALACION	PZA.	2	\$216,000.00	\$432,000.00
18	SUMINISTRO Y COLOCACION DE CORTINA METALICA PARA ACCESORIA, INCLUYE: MATERIALES DE FIJACION, ACARREOS, PINTURA ANTICORROSIVA	M2	45.00	\$75,000.00	\$3,375,000.00
19	SUMINISTRO Y COLOCACION DE PUERTA DE MADERA DE PINO TIPO TAMBOR INCLUYE: MATERIALES DE INSTALACION Y APLICACION DE BARNIZ MARCO Y CONTRAMARCO	PZA.	2	\$151,152.40	\$302,304.80
20	INSTALACION HIDRO-SANITARIA INCLUYE: SUMINISTRO E INSTALACION DE DRENAJE SANITARIO EN MATERIAL DE FOFO ALIMENTACIONES DE AGUA CON TUBERIAS Y CONEXIONES DE COBRE, TUBO DE ALBAÑAL CON REGISTROS DE TABIQUE ACABADO PULIDO SEGUN PLANOS	LOTE	1	\$4,000,000.00	\$4,000,000.00

CALCULO DE M2. DE CONSTRUCCION BODEGA

No. PART.	CONCEPTO	UNID.	CANT.	P. U.	COSTO TOTAL
21	INSTALACION ELECTRICA INCLUYE: SUMINISTRO E INSTALACION DE TUBERIAS CONEXIONES. CAJAS, CABLEADO, TABLEROS, INTERRUPTORES, SOPORTERIA, LUMINARIA SEGUN PLANOS	LOTE	1	\$2,900,000.00	\$2,900,000.00
22	IMPERMEABILIZACION EN AZOTEA INCLUYE SUMINISTRO Y APLICACION DE PRODUCTO, ACARREOS Y ELEVACIONES	M2	230.40	\$25,284.00	\$5,825,433.60
23	SUMINISTRO E INSTALACION DE VENTANERIA DE FIERRO TUBULAR EN PASILLOS INCLUYE MATERIALES PARA SU FIJACION	M2	5.00	\$81,456.00	\$407,280.00
24	SUMINISTRO Y COLOCACION DE CRISTAL CLARO DE 4 MM. INCLUYE MATERIALES PARA SU COLOCACION	M2	5.00	\$56,238.00	\$281,190.00
25	SUMINISTRO Y COLOCACION DE CHAPA ECONOMICA PARA PUERTA DE MADERA PARA BAÑO	PZA.	2	\$45,000.00	\$90,000.00
26	LIMPIEZA FINAL DE LA OBRA	M2	440.00	\$1,304.40	\$573,936.00
COSTO DIRECTO:					\$129,724,719.48
INDIRECTOS 35%					\$45,403,651.82
COSTO TOTAL:					\$175,128,371.30

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA: 230.40

COSTO TOTAL: \$175,128,371.30

COSTO UNITARIO POR M². CONSTRUIDO: \$760,105.78

ANEXO 8

Cálculo de valor de las áreas comunes e instalaciones especiales

HOJA DE RESUMENES DE VALORES PARA EFECTO CALCULO VALOR COMERCIAL INDIVIDUAL PARTE DEL INDIVISO PRIVATIVO

AREAS COMUNES					
No. PART.	CONCEPTO	UNID.	CANT.	P. U.	COSTO TOTAL
1	PASILLOS BODEGAS	M2	26,495.00	\$760,000.00	\$20,136,200,000.00
2	PASILLOS LOCALES	M2	67,490.00	\$760,000.00	\$51,292,400,000.00
3	EDIFICIO BASURA	M2	2,400.00	\$2,695,580.98	\$6,469,394,352.00
4	AREA SUBASTA	M2	9,562.00	\$372,720.04	\$3,563,949,022.48
5	OTROS EDIFICIOS	M2	43,116.00	VARIABLE	\$27,121,396,610.00
TOTAL:					\$108,583,339,984.48
COSTO DIRECTO EN N.R.:					\$108,583,340,000.00

RESUMEN DE VALORES DE INSTALACIONES

INSTALACIONES ESPECIALES					
No. PART.	CONCEPTO	UNID.	CANT.	P. U.	COSTO TOTAL
1	VIALIDADES	M2	360,000.00	\$181,625.26	\$65,385,093,600.00
2	AREAS DEPORTIVAS	M2	76,500.00	\$44,372.37	\$3,394,486,305.00
3	BARDAS	M2	9,508.00	\$47,160.94	\$448,406,217.00
TOTAL:					\$69,227,986,122.00
COSTO DIRECTO EN N.R.:					\$69,227,986,000.00

CALCULO DE M2. DE CONSTRUCCION EDIFICIO DE BASURA

Nº. PART.	CONCEPTO	UNID.	CANT.	P. U.	COSTO TOTAL
1	LIMPIEZA Y DESHIERBE DEL TERRENO NATURAL	M2	2,400.00	\$260.00	\$624,000.00
2	TRAZO Y NIVELACION DEL TERRENO NATURAL	M2	2,400.00	\$211.00	\$506,400.00
3	EXCAVACION EN CAJA POR MEDIO MECANICO DE 2.00 A 4.00 MTS. DE PROFUNDIDAD PROMEDIO	M3	7,200.00	\$2,016.00	\$14,515,200.00
4	CARREO DE MATERIAL FUERA DE LA OBRA EN CAMION DE VOLTEO 1 KM. DE MATERIAL PRODUCTO DE LA EXCAVACION	M3	7,200.00	\$2,004.00	\$14,428,800.00
5	CARGA EN CAMION DE MATERIAL I Y II CON MAQUINARIA DE MATERIAL. PROD. DE LA EXCAVACION	M3	7,200.00	\$2,052.00	\$14,774,400.00
6	AFINE DE TALUDES Y FONDO EN CAJA	M2	600.00	\$570.00	\$342,000.00
7	PLANTILLA DE CONCRETO SIMPLE F'C=100 KG./CM² DE 5 CMS. ESPESOR. INCLUYE: COLADO Y VACIADO	M2	2,400.00	\$12,346.00	\$29,630,400.00
8	ZAPATA AISLADA DE CONCRETO ARMADO F'C=250 KG/CM², T.M.A. 19 mm. R.R. DE 1.50 X 1.50 M. INCLUYE COLADO, CIMBRADO, DESCIMBRADO Y VIBRADO	M3	145.00	\$230,911.48	\$33,482,164.60
9	DADOS DE CONCRETO ARMADO F'C= 250 KG/M². T.M.A. 19 mm. R.R DE 0.60 X 0.60 MTS INCLUYE: COLADO, CIMBRADO Y DESCIMBRADO.	M3	40.00	\$224,197.00	\$8,967,880.00
10	COLUMNAS DE CONCRETO ARMADO F'C= 250 KG./CM². T.M.A., 19 MM. R.R. DE 0.50 X 0.50 MTS. DE SECCION INCLUYE: COLADO, VIBRADO, CURADO, CIMBRADO Y DESCIMBRADO	M3	304.00	\$224,197.00	\$68,155,888.00
11	CONTRATRABES DE CIMENTACION DE CONCRETO ARMADO F'C= 250 KG/CM², T.M.A., 19 MM., R.R. INCLUYE: COLADO, VACIADO, CIMBRADO Y VIBRADO	M3	482.00	\$214,197.00	\$103,242,954.00
12	MARCOS RIGIDOS DE CONCRETO ARMADO F'C= 300 KG/CM. T.M.A. 1 1/2 R.R. DE 50 X 30 CMS. SECCION INCLUYE: COLADO, VACIADO, DESCIMBRADO, VIBRADO, Y DESPERDICIOS	M3	360.00	\$214,197.00	\$77,110,920.00
13	LOSA TAPA DE CONCRETO ARMADO F'C= 250 KG CM². T.M.A., 19 MM DOBLE PARRILLA DE 20 CMS. ESP. INCLUYE COLADO, DESCIMBRADO, VIBRADO Y CURADO	M2	2,400.00	\$65,039.00	\$156,093,600.00

CALCULO DE M2. DE CONSTRUCCION EDIFICIO DE BASURA

No. PART.	CONCEPTO	UNID.	CANT.	P. U.	COSTO TOTAL
14	LOSA DE ENTREPISO DE CONCRETO ARMADO F'C = 250 KG./CM ² , T.M.A., 19 MM., DE 12 CMS. ESP. INCLUYE: COLADO, DESCIMBRADO, VIBRADO Y CURADO A UNA ALTURA DE 6 MTS.	M2	2,400.00	\$74.794.85	\$179,507.640.00
15	SUMINISTRO HABILITADO Y ARMADO DE ACERO DE REFUERZO F'Y = 6000 KG/CM ² , A.R. EN ESTRUCTURA INCLUYE HABILITADO Y ARMADO ECONOMICO				
	1/4"	TON.	50	\$2.100.490.00	\$105.024.500.00
	5/16"	TON.	60	\$2.679.842.00	\$160.790.520.00
	3/8"	TON.	40	\$2.617.812.00	\$104.712.480.00
	1/2"	TON.	80	\$2.615.946.00	\$209.275.680.00
	5/8"	TON.	100	\$2.621.463.00	\$262.146.300.00
	3/4"	TON.	60	\$2.677.552.00	\$160.653.120.00
	1"	TON.	40	\$2.759.495.00	\$110.379.800.00
	1 1/4"	TON.	30	\$2.799.997.00	\$83.999.910.00
16	CIMBRA APARENTE EN ELEMENTOS ESTRUCTURALES INCLUYE HABILITADO	M2	7.952.00	\$20.137.00	\$160.129.424.00
17	MUROS Y TECHUMBRE DE LAMINA TIPO MULTIPANEL RL-80 DE 1 1/2" DE ESPESOR INCLUYE SUMINISTRO. INSTALACION. FLETES. MANIOBRAS A UNA ALTURA DE 16 MTS.. PROMEDIO	M2	5.300.00	\$262.500.00	\$1,391,250.000.00
18	RAMPA DE CONCRETO ARMADO F'C = 300KG/CM ² , T.M.A., 19 mm. DIAM. PARA TRANSBORDOS DE CAMIONES DE BASURA INCLUYE: HABILITADO Y ARMADO DE ACERO REFUERZO. COLADO CIMBRADO Y DESCIMBRADO, VIBRADO, CURADO Y DESPERDICIOS	M2	400.00	\$2.421.000.00	\$968.400.000.00
19	INSTALACION HIDROSANTARIA INCLUYE SUMINISTRO E INSTALACION DE DRENAJE SANITARIO CON TUBERIA DE FOFO. ALIMENTACION DE AGUA FRIA Y CALIENTE CON TUBERIA Y CONECCIONES DE COBRE Y TUBO DE ALBAÑAL CON REGISTROS DE TABIQUE R.R. ACABADO PULIDO SEGUN PLANOS	LOTE	1	\$153.000.000.00	\$153.000.000.00

CALCULO DE M2. DE CONSTRUCCION EDIFICIO DE BASURA

No. PART.	CONCEPTO	UNID.	CANT.	P. U.	COSTO TOTAL
20	INSTALACION ELECTRICA INCLUYE: SUMINISTRO E INSTALACION Y PRUEBAS DE TUBERIAS CONDUIT, CABLEADO, TABLEROS, INTERRUPTORES, SOPORTERIA Y LUMINARIA SEGUN PLANOS	LOTE	1	\$221.000,000.00	\$221,000,000.00
COSTO DIRECTO:					\$4,792,143,980.60
INDIRECTOS 35%					\$1,677,250,393.21
COSTO :					\$6,469,394,373.81
COSTO TOTAL EN N.R.:					\$6,469,394,352.00

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA:	2,400.00
COSTO TOTAL:	\$6,469,394,352.00
COSTO UNITARIO POR M². CONSTRUIDO:	\$2,695,580.98

CALCULO DE M2. DE CONSTRUCCION AREAS DE SUBASTA

No. PART.	CONCEPTO	UNID.	CANT.	P. U.	COSTO TOTAL
1	LIMPIEZA Y DESHIERBE DEL TERRENO NATURAL	M2	9.562.00	\$260.00	\$2,486,120.00
2	TRAZO Y NIVELACION DEL TERRENO	M2	9.562.00	\$211.00	\$2,017,582.00
3	EXCAVACION EN CAJA POR MEDIO MECANICO DE 0.00 A 2.00 MTS. DE PROFUNDIDAD	M3	14,343.00	\$2,016.00	\$28,915,488.00
4	ACARREO DE MATERIAL PRODUCTO DE LA EXCAVACION FUERA DE LA OBRA EN CAMION DE VOLTEO 1er. KM.	M3	14,343.00	\$2,004.00	\$28,743,372.00
5	ACARREO DE MATERIAL PRODUCTO DE LA EXCAVACION FUERA DE LA OBRA EN CAMION DE VOLTEO KMS. SUBSECUENTES	M3	14,343.00	\$424.00	\$6,081,432.00
6	RELLENO COMPACTADO A MAQUINA EN CAPAS DE 20 CMS. AL 90 % PRODUCTOR CON TEPETATE PARA CONSTRUCCION DE PLATAFORMA	M3	14,343.00	\$43,604.36	\$625,417,335.48
7	CARGA DE MATERIAL EN CAMION DE VOLTEO CON MAQUINA PRODUCTO DE LA EXCAVACION	M3	14,343.00	\$2,052.00	\$29,431,836.00
8	ZAPATA AISLADA DE CONCRETO ARMADO F'C=250 KG/CM ² . T.M.A. 19 mm. DIAM. INCLUYE ELABORACION DEL CONCRETO VACIADO. CURADO Y VIBRADO. CIMBRADO Y DESCIMBRADO	PZA.	320.00	\$385,790.00	\$123,452,800.00
9	DADOS DE CONCRETO ARMADO F'C= 250 KG M ² . T.M.A. 19 MM. R.R. INCLUYE. HABILITADO Y ARMADO, COLADO, CIMBRADO Y DESCIMBRADO, ANCLAS DE 3/4" DIAM. CON ROSCA	PZA.	320.00	\$195,983.17	\$62,714,614.40
10	FIRME DE CONCRETO ARMADO F'C=250 KG/CM ² . T.M.A. 3/4" R.N. DOBLE PARRILLA 15 CMS. ESP. ACABADO COMUN INCLUYE COLADO, VIBRADO, CURADO Y ACARREOS	M2	9,562.00	\$65,039.00	\$621,902,918.00
11	FABRICACION Y MONTAJE DE ESTRUCTURA DE ACERO FORMADO CON PERFILES LIGEROS (HASTA 12 KG/M)	M2	9,562.00	\$68,928.00	\$659,089,536.00
12	CUBIERTA DE LAMINA PINTRO CAL. 20 INCLUYE: SUMINISTRO Y COLOCACION	M2	9,562.00	\$42,011.00	\$401,709,182.00

CALCULO DE M2. DE CONSTRUCCION AREAS DE SUBASTA

No. PART.	CONCEPTO	UNID.	CANT.	P. U.	COSTO TOTAL
13	INSTALACION HIDROSANITARIA INCLUYE SUMINISTRO E INSTALACION DE DRENAJE SANITARIO CON TUBERIA DE FOFO BAJADAS DE AGUA PLUVIAL. CON REGISTROS Y CANALES CON REJILLA TIPO IRVING	LOTE	1	\$30,000,000.00	\$30,000,000.00
14	INSTALACION ELECTRICA INCLUYE SUMINISTRO E INSTALACION DE TUBERIAS CONDUIT, CABLEADO TABLEROS, INTERRUPTORES, SOPORTERIA Y LMINARIA SEGUN PLANOS	LOTE	1	\$18,000,000.00	\$18,000,000.00
COSTO DIRECTO:					\$2,639,962,215.88
INDIRECTOS 35%					\$923,986,775.56
COSTO :					\$3,563,948,991.44
COSTO TOTAL EN N.R.:					\$3,563,949,022.00

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA:	9,562.00
COSTO TOTAL:	\$3,563,949,022.00
COSTO UNITARIO POR M² CONSTRUIDO:	\$372,720.04

OTROS EDIFICIOS

COSTOS DEL C.P.U. DEL MES DE OCTUBRE DE 1990

" AREA ADMINISTRATIVA "

2,784.00 M2

1	C.P.U.	=	713,600.00 /M2	X	0.20%	=	856,320.00 NR		860,000.00 /M2
	860,000.00	-	0.13%	=			748,200.00 /M2		
	2,784.00 M2/		748,200.00	=					\$2,082,988,880.00

" FLORES Y HORTALIZAS "

35,978.00 M2

2	C.P.U.	=	561,700.00 /M2	X	0.20%	=	674,040.00 NR		700,000.00 /M2
	700,000.00	-	0.13%	=			609,000.00 /M2		
	37,039.41	=/	609,000.00	=					\$22,557,000,690.00

" ENVACES VACIOS "

3,480.00 M2

3	C.P.U.	=	561,700.00 /M2	X	0.20%	=	674,040.00 NR		700,000.00 /M2
	700,000.00	-	0.20%	(SIN TECHUMBRE)			560,000.00 /M2		
	3,480.00 M2/		560,000.00 /M2	=					\$1,948,800,000.00

" CASETAS EN PERNOCTA (BAÑOS, ADMINISTRACION, COMEDORES, ENFERMERIA, TALLER) "

874.00 M2

4	C.P.U.	=	575,500.00 /M2	X	0.20%	=	690,600.00 NR		700,000.00 /M2
	700,000.00	-	0.13%				609,000.00 /M2		
	874.56 M2/		609,000.00 /M2	=					\$532,607,040.00

TOTAL \$27,121,396,610.00

CALCULO DE M2. DE CONSTRUCCION VIALIDADES

No. PARTIDA	CONCEPTO	UNID.	CANT.	P. U.	COSTO TOTAL
1	LIMPIEZA Y DESHIERBE DEL TERRENO NATURAL	M2	360,000.00	\$260.00	\$93,600,000.00
2	DESPALME CON MAQUINA HASTA 30 CMS. EN MATERIA I TODAS LAS ZONAS	M2	360,000.00	\$388.00	\$139,680,000.00
3	TALA DE ARBOLES DE 0.25 A 0.75 MTS. DE PERIMETRO (CORTADO A 1.00 MTS. DEL NIVEL DEL TERRENO)	PZA.	500.00	\$20,778.00	\$10,389,000.00
4	EXTRACCION DE TOCONES DE 0.25 A 0.75 MTS. DE PERIMETRO INCLUYE DESENRAICE	PZA.	500.00	\$5,581.00	\$2,790,500.00
5	TRAZO Y NIVELACION DE VIALIDADES, ANDADORES, BANQUETAS Y PAVIMENTOS	M2	360,000.00	\$211.00	\$75,960,000.00
6	ACARREO DE MATERIAL FUERA DE LA OBRA EN CAMION DE VOLTEO 1er. KM.	M3	108,000.00	\$2,004.00	\$216,432,000.00
7	ACARREO DE MATERIAL FUERA DE LA OBRA EN CAMION DE VOLTEO KMS. SUBSECUENTES	M3	108,000.00	\$424.00	\$45,792,000.00
8	CARGA DE CAMION DE MATERIAL 1 Y 2 CON MAQUINA DE MATERIAL PRODUCTO DE LA EXCAVACION	M3	108,000.00	\$2,052.00	\$221,616,000.00
9	SUB-BASE DE GRAVA CEMENTADA DE 15 CMS. ESP. INCLUYE COMPACTACION	M2	360,000.00	\$10,033.00	\$3,611,880,000.00
10	ACARREO EN CAMION DE GRAVA CIMENTADA EN CAMION DE VOLTEO 1er. KM.	M3	54,000.00	\$2,004.00	\$108,216,000.00
11	ACARREO EN CAMION DE GRAVA CIMENTADA EN CAMION DE VOLTEO KMS. SUBSECUENTES	M3	54,000.00	\$424.00	\$22,896,000.00
12	RIEGO ASFALTICO DE LIGA O DE IMPREGNACION CON ASFALTICO FM-1 INCLUYE ACARREOS	M2	360,000.00	\$1,752.00	\$630,720,000.00
13	CARPETA DE CONCRETO ASFALTICO TIPO PA-5 DE 7.5 CMS. DE ESP. COMPACTO.	M2	360,000.00	\$15,277.00	\$5,499,720,000.00
14	RIEGO DE SELLO SOBRE CARPETA ASFALTICA	M2	360,000.00	\$299.00	\$107,640,000.00
15	RIEGO DE CEMENTO PARA CONSOLIDACION DE CARPETA ASFALTICA	M2	360,000.00	\$240.00	\$86,400,000.00
16	ACARREO EN CAMION DE MATERIALES CONCRETO ASFALTICO 1er. KM.	M3	27,000.00	\$2,004.00	\$54,108,000.00
17	LIMPIEZA DE CARPETA ASFALTICA CON CEPILLO Y ESCOBA DE MATERIAL SOBRANTE	M2	360,000.00	\$120.00	\$43,200,000.00

CALCULO DE M2. DE CONSTRUCCION VIALIDADES

No. PARTIDA	CONCEPTO	UNID.	CANT.	P. U.	COSTO TOTAL
18	HABILITADO Y ARMADO DE ACERO DE REFUERZO F'Y= 6400 KG/CM ² , EN A.R. EN ESTRUCTURA DE:				
	5/16"	TON.	400.00	\$2,679,842.00	\$1,071,936,800.00
	3/8"	TON.	400.00	\$2,617,812.00	\$1,047,124,800.00
	1/2"	TON.	300.00	\$2,615,946.00	\$784,783,800.00
	3/4"	TON.	280.00	\$2,677,552.00	\$749,714,560.00
	1"	TON.	150.00	\$2,759,495.00	\$413,924,250.00
	1 1/4"	TON.	140.00	\$2,799,997.00	\$391,999,580.00
	1 1/2"	TON.	180.00	\$2,809,843.00	\$505,771,740.00
19	CIMBRA APARENTE EN ESTRUCTURA INCLUYE HABILITADO Y DESCIMBRADO	M2	15,000.00	\$23,773.00	\$356,595,000.00
20	CONCRETO PREMEZCLADO F'C=300 KG/CM ² , T.M.A. 19 M. DIAM. R.R. ESTRUCTURA INCLUYE VACIADO, COLADO, CURADO, VIBRADO Y DESPERDICIOS	M3	3,000.00	\$246,037.00	\$738,111,000.00
21	CONCRETO HECHO EN OBRA F'C=200KG/CM ² , T.M.A. 19 M, R.N. EN BANQUETAS PASILLOS Y ANDADORES INCLUYE CONSOLIDACION DEL TERRENO, VACIADO, VIBRADO Y CURADO	M2	12,000.00	\$46,578.00	\$558,936,000.00
22	GUARNICION DE CONCRETO F'C=150 KG/CM ² , T.M.A., 19 M DIAM., FORMA TRAPEZIAL INCLUYE ELABORACION DE CONCRETO, VACIADO, CIMBRADO Y DESCIMBRADO, TRAZO Y NIVELACION	ML.	30,000.00	\$32,500.00	\$975,000,000.00
23	ACARREO DE MATERIAL (TEPETATE) PARA NIVELACION DE BANQUETAS	M3	6,000.00	\$2,004.00	\$12,024,000.00
24	VIGUETA TIPO T Y DOBLE TT PRETENSADA PERALTE 55.48 CMS. PATIN 1.50 SEGUN PLANO ESTRUCTURAL INCLUYE FLETES, ACARREOS COLOCACION, MANIOBRAS	M2	8,000.00	\$2,653,850.17	\$21,230,801,360.00
25	TRAZO Y NIVELACION DEL TERRENO NATURAL PARA DESPLANTE DE DRENAJES	M2	16,000.00	\$211.00	\$3,376,000.00
26	EXCAVACION EN CAPAS CON RETROEXCAVADORA NO INCLUYE AFINE DE TALUDES DE 0.00 A 2.00 MTS. PROFUNDIDAD PARA DESPLANTE DE DRENAJE	M2	14,400.00	\$1,703.00	\$24,523,200.00
27	EXCAVACION EN CEPAS CON RETROEXCAVADORA NO INCLUYE AFINE DE TALUDES DE 2.00 A 4.00 MTS. PROFUNDIDAD	M3	25,800.00	\$2,526.00	\$65,170,800.00
28	CAMA DE ARENA EN CEPAS PARA DESPLANTE DE TUBO DE 10 CMS. DE ESP.	M3	2,600.00	\$40,851.00	\$106,212,600.00
29	SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBO DE CONCRETO REFORZADO DE 60 CMS. JUNTEADO CON MORTERO, CEMENTO Y ARENA 1.4	ML	8,000.00	\$146,231.00	\$1,169,848,000.00

CALCULO DE M2. DE CONSTRUCCION VIALIDADES

No. PARTIDA	CONCEPTO	UNID.	CANT.	P. U.	COSTO TOTAL
30	SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBO DE CONCRETO REFORZADO DE 107 CMS. JUNTEADO CON MORTERO, CEMENTO, ARENA 1.4	ML	8,000.00	\$378,740.00	\$3,029,920,000.00
31	RELLENO COMPACTADO EN ZANJAS INCLUYE ACOSTILLADO EN CAPAS DE 20 CMS. UTILIZANDO MATERIAL PRODUCTO DE LA EXCAVACION	M2	12,800.00	\$3,397.00	\$43,481,600.00
32	EXCAVACION EN MATERIAL TIPO II COMPACTADO PARA DESPLANTE DE POZOS DE VISITA	M3	4,800.00	\$3,603.00	\$17,294,400.00
33	POZOS DE VISITA SOBRE TUBO DE ALBAÑAL CON MURO DE TABIQUE ROJO DE 28 CMS. DE ESPESOR COLOCADO A TIZON CON MORTERO, CEMENTO, ARENA 1:4 INCLUYE PULIDO DE CEMENTO COLOCACION DE BROCAL CON TAPA DE 2.75 MTS, PROFUNDIDAD	PZA.	400.00	\$1,813,373.00	\$725,349,200.00
34	POZOS DE VISITA SOBRE TUBO DE ALBAÑAL CON MURO DE TABIQUE ROJO DE 28 CMS. DE ESPESOR COLOCADO A TIZON CON MORTERO, CEMENTO, ARENA 1:4 INCLUYE PULIDO DE CEMENTO COLOCACION DE BROCAL CON TAPA DE 3.75 MTS, PROFUNDIDAD	PZA.	400.00	\$2,280,300.00	\$912,120,000.00
35	POZOS DE VISITA SOBRE TUBO DE ALBAÑAL CON MURO DE TABIQUE ROJO DE 28 CMS. DE ESPESOR COLOCADO A TIZON CON MORTERO, CEMENTO, ARENA 1:4 INCLUYE PULIDO DE CEMENTO COLOCACION DE BROCAL CON TAPA DE 4.50 MTS, PROFUNDIDAD	PZA.	400.00	\$3,024,343.00	\$1,209,737,200.00
36	POZOS DE VISITA SOBRE TUBO DE ALBAÑAL CON MURO DE TABIQUE ROJO DE 28 CMS. DE ESPESOR COLOCADO A TIZON CON MORTERO, CEMENTO, ARENA 1:4 INCLUYE PULIDO DE CEMENTO COLOCACION DE BROCAL CON TAPA DE 5.00 MTS, PROFUNDIDAD	PZA.	400.00	\$3,296,519.00	\$1,318,607,600.00

COSTO DIRECTO: \$48,433,402,990.00

INDIRECTOS 35%: \$16,951,691,046.50

COSTO: \$65,385,094,036.50

COSTO TOTAL EN N.R.: \$65,385,093,600.00

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA: 360,000.00

COSTO TOTAL: \$65,385,093,600.00

COSTO UNITARIO POR M². CONSTRUIDO: \$181,625.26

CALCULO DE M2. DE CONSTRUCCION AREAS DEPORTIVAS

No. PART.	CONCEPTO	UNID.	CANT.	P. U.	COSTO TOTAL
1	TRAZO Y NIVELACION DEL TERRENO NATURAL	M2	76,500.00	\$383.10	\$29,307,150.00
2	LIMPIEZA DEL TERRENO	M2	76,500.00	\$260.00	\$19,890,000.00
3	NIVELACION POR MEDIO MECANICO DEL TERRENO CON MOTOCONFORMADORA INCLUYE: FLETES, ACARREOS, MANIOBRAS	M2	76,500.00	\$14,000.00	\$1,071,000,000.00
4	TENDIDO Y ACOMODO DE TIERRA VEGETAL EN CAPA DE 15 CMS.	M3	11,475.00	\$50,285.00	\$577,020,375.00
5	SUMINISTRO Y TENDIDO DE PASTO ALFOMBRA EN ROLLOS INCLUYE: MANO DE OBRA Y ACARREOS	M2	76,500.00	\$5,968.98	\$456,626,970.00
6	SUMINISTRO Y PLANTADO DE ARBOLES, ARBUSTOS EN PERIMETROS DE AREAS DEPORTIVAS	PZA,	10,000.00	\$36,059.00	\$360,590,000.00
COSTO DIRECTO:					\$2,514,433,730.00
INDIRECTOS 35%					\$880,051,805.50
COSTO:					\$3,394,485,535.50
COSTO TOTAL N.R.:					\$3,394,486,305.00

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA:	76,500.00
COSTO TOTAL:	\$3,394,486,305.00
COSTO UNITARIO POR M². CONSTRUIDO:	\$44,372.37

CALCULO DE M2. DE CONSTRUCCION BARDAS					
No. PART.	CONCEPTO	UNID.	CANT.	P. U.	COSTO TOTAL
1	TRAZO Y NIVELACION DEL TERRENO	M2	469.82	\$383.00	\$179,941.06
2	EXCAVACION EN CEPA DE MATERIAL DE 0.00 A 2.00 MTS. DE PROFUNDIDAD	M3	328.86	\$5,633.00	\$1,852,468.38
3	CIMIENTO DE CONCRETO ARMADO EN BANDA PERIMETRAL CON CONCRETO F'C= 200 KG/CM ² INCLUYE ACERO REFUERZO FY=4200 KG/CM ² .	M3	211.41	\$130,781.00	\$27,648,411.21
4	CASTILLOS DE CONCRETO ARMADO DE 10 X 15 CMS. DE CONCRETO F'C= 150 KG/CM ² ARMADO CON 4 VARILLAS 5/16" Y ESTRIBOS DE 1/4" A/C 25 CMS.	ML.	559.28	\$12,500.00	\$6,991,000.00
5	CADENA DE CONCRETO ARMADO F'C= 150 KG/CM ² , DE 10 X 15 CMS. ARMADO CON 4 VARILLAS 5/16 Y ESTRIBOS DE 1/4" A/C 25 CMS.	ML	783.00	\$12,842.95	\$10,056,029.85
6	MURO DE TABIQUE R.R. 14 CMS. ESP. ACABADO APARENTE	M2	1,386.39	\$20,965.00	\$29,065,666.35
COSTO DIRECTO:					\$75,793,516.85
INDIRECTOS 35%					\$26,527,730.90
COSTO TOTAL:					\$102,321,247.75

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA:	9,508.00
COSTO TOTAL:	\$102,321,247.75
COSTO UNITARIO POR M². CONSTRUIDO:	\$10,761.60

CALCULO DE M2. DE CONSTRUCCION CERCA DE MALLA CICLONICA

No. PART.	CONCEPTO	UNID.	CANT.	P. U.	COSTO TOTAL
1	TRAZO Y NIVELACION DEL TERRENO	M2	1,965.00	\$383.09	\$752,781.50
2	CADENA DE DESPLANTE DE CONCRETO ARMADO F'C = 150 KG/CM ² , DE 30 X 15 CMS. ARMADO CON 4 VARILLAS 5/16 Y ESTRIBOS DE 1/4" A/C 25 CMS.	ML	3,931.00	\$11,877.26	\$46,689,509.06
3	CERCA DE MALLA CICLONICA GALVANIZADA DE 2.50 M. DE ALTURA CON PUAS Y BARRA SUPERIOR. INCLUYE SUMINISTRO Y COLOCACION.	M2	7,862.00	\$26,573.00	\$208,916,926.00
COSTO DIRECTO:					\$256,359,216.64
INDIRECTOS 35%					\$89,725,725.82
COSTO TOTAL:					\$346,084,942.46

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA:	7,942.00
COSTO TOTAL:	\$346,084,942.46
COSTO UNITARIO POR M². CONSTRUIDO:	\$43,576.55

ANEXO 9

Tabla de vida probable de las construcciones, asignada para cada tipo y uso de construcción

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TECNICOS DE VALUACION INMOBILIARIA Y DE AUTORIZACION DE SOCIEDADES Y REGISTRO DE PERITOS VALUADORES

TABLA H
FACTORES DE EFICIENCIA DE LA CONSTRUCCION

FACTOR DE GRADO DE CONSERVACION (FC ₀)			
CLAVE	GRADO DE CONSERVACION	FACTOR	DESCRIPCION EJEMPLIFICATIVA
RU	RUINOSO	0.00	A LAS CONSTRUCCIONES QUE POR SU ESTADO DEBERAN SER DENOMINADAS, SE LES CONSIDERAN EN ESTE ESTADO DE CONSERVACION (ELEMENTOS ESTRUCTURALES FRACTURADOS, PARTES DESTRUIDAS, LOSAS CAIDAS, ETC).
ML	MALO	0.80	SE CONSIDERAN EN ESTE ESTADO, LAS CONSTRUCCIONES CUYOS ACABADOS ESTEN DESPRENDIENDOSE, LA HERRERIA ESTE ATACADA POR LA CORRISION, TENGA GRAN CANTIDAD DE VIDRIOS ROTOS, MUEBLES SANITARIOS ROTOS O FUERA DE OPERACION, ALGUNOS DE LOS ELEMENTOS DIVISORIOS O DE CARGA SE NOTEN AGRIETADOS Y EN GENERAL SE PREVEA LA NECESIDAD DE REPARACIONES MAYORES PARA VOLVER HABITABLES EN LAS CONDICIONES PROPIAS DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN.
NO	NORMAL	1.00	SE CONSIDERAN EN ESTE ESTADO, LAS CONSTRUCCIONES QUE NO PRESENTEN LAS CARACTERISTICAS ANTERIORES, AUN PUDIENDOSE APRECIAR EN ELLAS ALGUNAS HUMEDADES EN MUROS O TECHOS O NECESIDAD DE PINTURA EN INTERIORES, FACHADAS, HERRERIA Y EN GENERAL QUE REQUIERAN SOLO LABOR DE MANTENIMIENTO PARA DEVOLVERLES LAS CONDICIONES DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN.
BU	BUENO	1.1	SE CONSIDERAN EN ESTE ESTADO, LAS CONSTRUCCIONES QUE NOTABLEMENTE HAYAN RECIBIDO UN MANTENIMIENTO ADECUADO Y ESTEN EN PERFECTAS CONDICIONES PARA REALIZAR LA FUNCION DEL USO QUE LES CORRESPONDE Y DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN. *

* APLICABLE SOLO CUANDO LA EDAD DEL INMUEBLE SEA SUPERIOR A 10 AÑOS.

FACTOR DE EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES : (FE_d)

$$FE_d = \frac{0.100 VP + 0.900 (VP - E)}{VP}$$

DONDE : F FACTOR DE EDAD.
 VP = VIDA PROBLABLE DE LA CONSTRUCCION NUEVA.
 E = EDAD DE LA CONSTRUCCION.

VIDA PROBLABLE DE LAS CONSTRUCCIONES

USO	1	2	3	4	5
H, F, L, D, B, Y, O, M, N, E, Q, S, J, J99, K, V y V99.	40	60	70	80	90
C, R, y Z.	30	40	50	70	90
T.	50	60	70	80	90
M, A, y X.	10	20	30	40	50
I, U, G, y P.	30	30	50	70	90

NOTA : PARA EFECTOS DE REVISION INICIAL, EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES, DESPUES DE LA APLICACION DE LOS VALORES DE EFICIENCIA, NUNCA SERA MENOR QUE EL 60 % DEL VALOR DE LAS MISMAS CONSIDERADAS NUEVAS, EXCEPTO EN LAS CONSTRUCCIONES PRECARIAS Y/O RUINOSAS.

* CUANDO LA CONSTRUCCION CUENTA CON LOSAS DE CONCRETO ARMADO DE CUALQUIER TIPO (PLANAS, VIGUETA Y BOVEDILLA, RETICULARES Y OTRAS) SU VIDA PROBLABLE SERA LA MISMA QUE LA QUE CORRESPONDE A LOS USOS H, F, L, D, B, Y, O, N, Ñ, E, Q, S, J, J99, K, V y V99.

Tipo construcción

de donde 1 Popular

2 Económico

3 Medio

4 Bueno

5 Lujo

Nota: Generalmente se usa el No. 3

Usos de la Construcción:

H Habitación

**F Habitación con Comercio
y/o Servicios en P.B.**

L Hoteles

D Deportes

B Bancos

O Oficinas de gobierno

N Oficinas Particulares

**Ñ Oficinas con Comercios
y/o Servicios en P:B:**

T Transporte

Y Iglesias

I Industria

K Comunicaciones

Z Talleres

N Oficinas Particulares

**Ñ Oficinas con comercios
y/o Servicios en P.B.**

V Velatorios

S Salud

C Comercio

R Restaurantes

A Abasto

M Mercado

E Educación

Q Cultura

G Gasolina

U Infraestructura

ANEXO 10

**Otros métodos para lograr los factores de depreciación en las
construcciones**

Otros Metodos

El valor de las construcciones se deprecian conforme a las siguientes causas :

FISICAS

- 1.- Fallas por desastres o progresivas por mala calidad o conservacion.
- 2.- Decrepitud por deterioro fisico, edad, desgaste, vibraciones.

FUNCIONALES

- 3.- Inadecuacion, mal proyecto o instalaciones incompletas o defectuosas
- 4.- Obsolescencia parcialmente puede anularse mediante modernizaciones y modificaciones.
- 5.- Anulacion, cambio de uso.

La depreciacion funcional es mas rapida que la fisica, sin embargo la accion de ambas es simultanea y conduce a un efecto unico; el retiro, la depreciacion economica de un bien no debe confundirse con la perdida de capacidad para producir renta, no es depreciacion la falta de demanda ya que esta afectada a bienes nuevos tambien.

Calculo de depreciacion :

- Vn**= Valor nuevo, costo de origen o inversion prudente o costos de reposicion.
- Vr**= Valor residual, valor de los materiales en el momento de su retiro o valor de demolicion.
- Vnd**= Valor nuevo depreciable igual a (Vn-Vr)
- Vp**= Valor presente o valor depreciado, igual a $Vp = S \cdot Vnd + Vr$
- S**= % del valor nuevo depreciable
- D**= Depreciacion total, igual a Vn-VP
- X**= Edad, tiempo transcurrido desde la puesta en servicio hasta la fecha del avaluo

n= Duración o vida probable, tiempo transcurrido desde la puesta en servicio hasta la fecha del retiro.

c= Coeficiente, que tiene en cuenta el estado de conservación.

r= Tasa de interés o beneficio equitativo.

i= Tasa de interés para el fondo de amortización.

La fórmula de depreciación es:

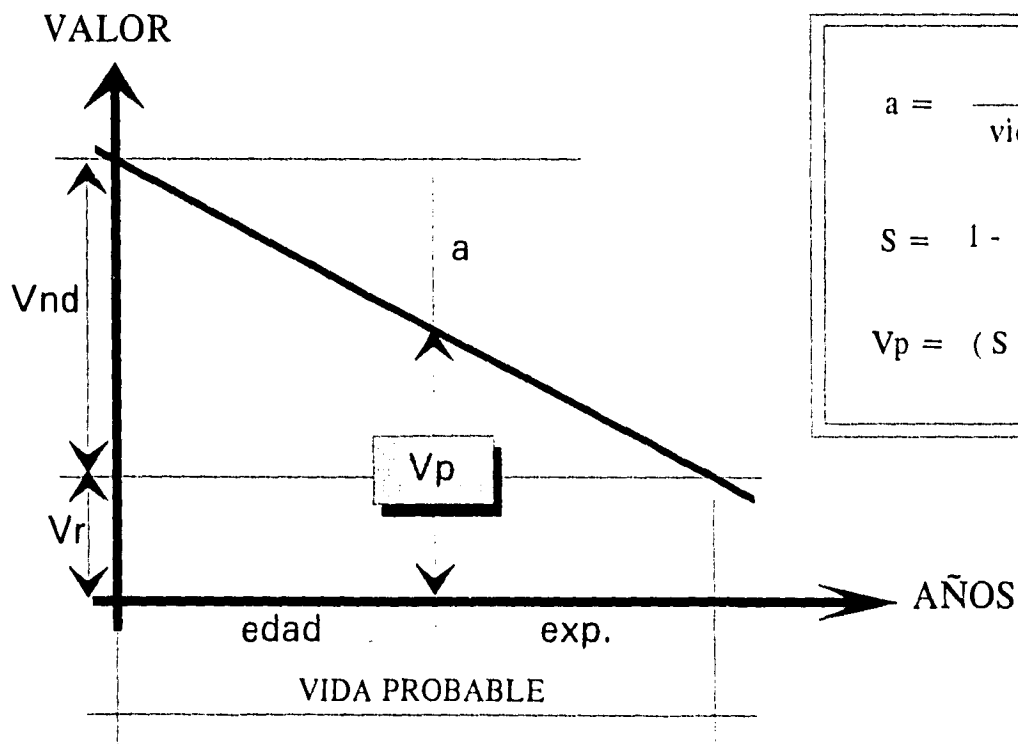
$$V_p = S \cdot V_{nd} + V_r = (V_{nd} \cdot (1 - D)) + V_r$$

La depreciación es:

$$D = (1 - S) \cdot V_{nd}$$

A. METODO DE LA DEPRECIACION LINEAL.

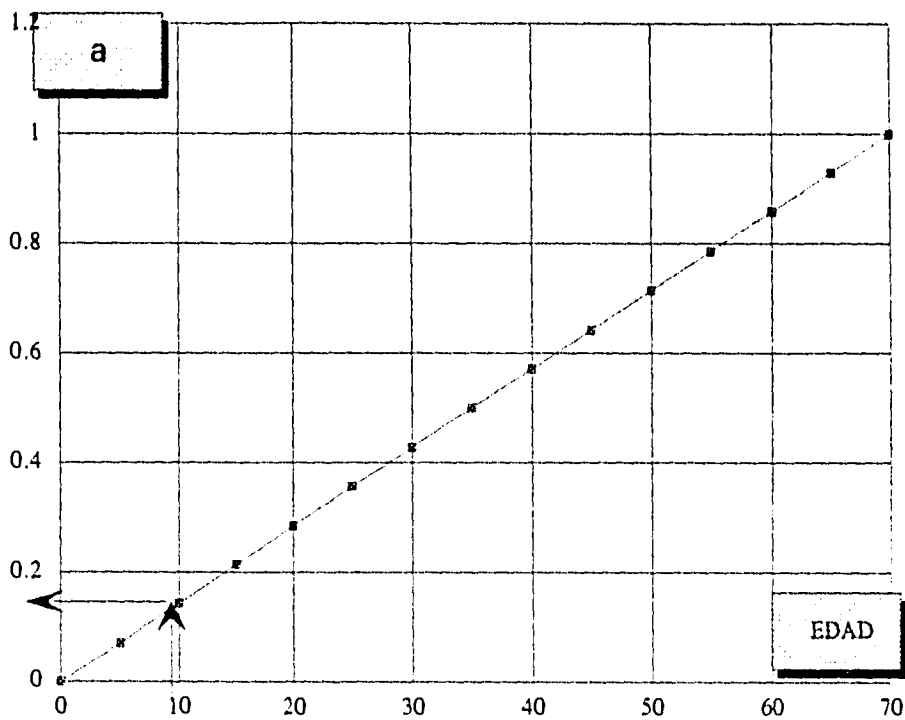
Según este método la depreciación es una función lineal de la edad, esta hipótesis supone que la depreciación es uniforme a lo largo de la vida del edificio.



A. METODO DE LA DEPRECIACION LINEAL.

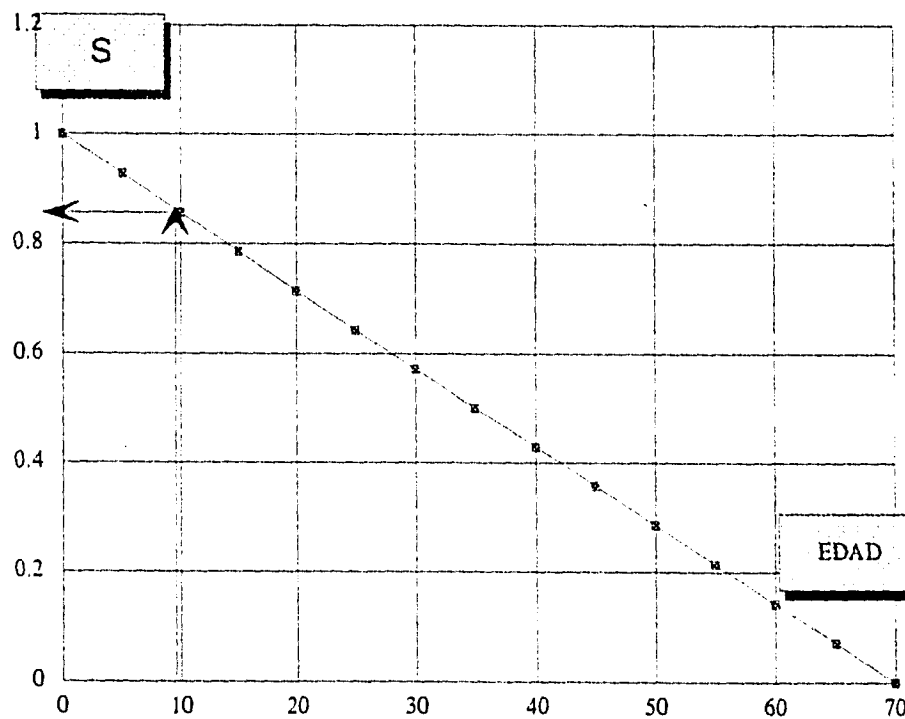
Ejemplo numérico para una vida probable de 70 años.

x	n	a
0.00	70.00	0.00
5.00	70.00	0.07
10.00	70.00	0.14
15.00	70.00	0.21
20.00	70.00	0.29
25.00	70.00	0.36
30.00	70.00	0.43
35.00	70.00	0.50
40.00	70.00	0.57
45.00	70.00	0.64
50.00	70.00	0.71
55.00	70.00	0.79
60.00	70.00	0.86
65.00	70.00	0.93
70.00	70.00	1.00



Variación de la depreciación en el tiempo

x	n	S
0.00	70.00	1.00
5.00	70.00	0.93
10.00	70.00	0.86
15.00	70.00	0.79
20.00	70.00	0.71
25.00	70.00	0.64
30.00	70.00	0.57
35.00	70.00	0.50
40.00	70.00	0.43
45.00	70.00	0.36
50.00	70.00	0.29
55.00	70.00	0.21
60.00	70.00	0.14
65.00	70.00	0.07
70.00	70.00	0.00



Variación del inverso de la depreciación o F.R.

A. METODO DE LA DEPRECIACION LINEAL.

Ejemplo numérico para una vida probable de 70 años.

DATOS:

Vn	:	\$100,000.00
Vr	:	\$10,000.00
Vnd	:	\$90,000.00
n	:	70 años
x	:	10 años

FORMULAS UTILIZADAS :

$$a = \frac{\text{edad}}{\text{vida prob.}} = \frac{x}{n}$$
$$S = 1 - \frac{x}{n}$$
$$D = (1 - S) \cdot Vnd$$
$$Vp = (S \cdot Vnd) + Vr$$

RESULTADOS OBTENIDOS :

a	:	$(10) / (70) = 0.14$
S	:	$1 - 0.14 = 0.86$
D	:	$(1 - 0.86) \cdot \text{N\$ } 90,000 = \text{N\$ } 12,600$
Vp	:	$(0.86 \cdot \text{N\$ } 90,000.00) + \text{N\$ } 10,000.00$
∴ Vp		\$87,400.00

B. METODO DE LA PARABOLA.

Según este método la depreciación se distribuye a lo largo de la vida del edificio, siguiendo las ordenadas de la siguiente parábola :

$$D = \frac{x^2}{n^2}$$

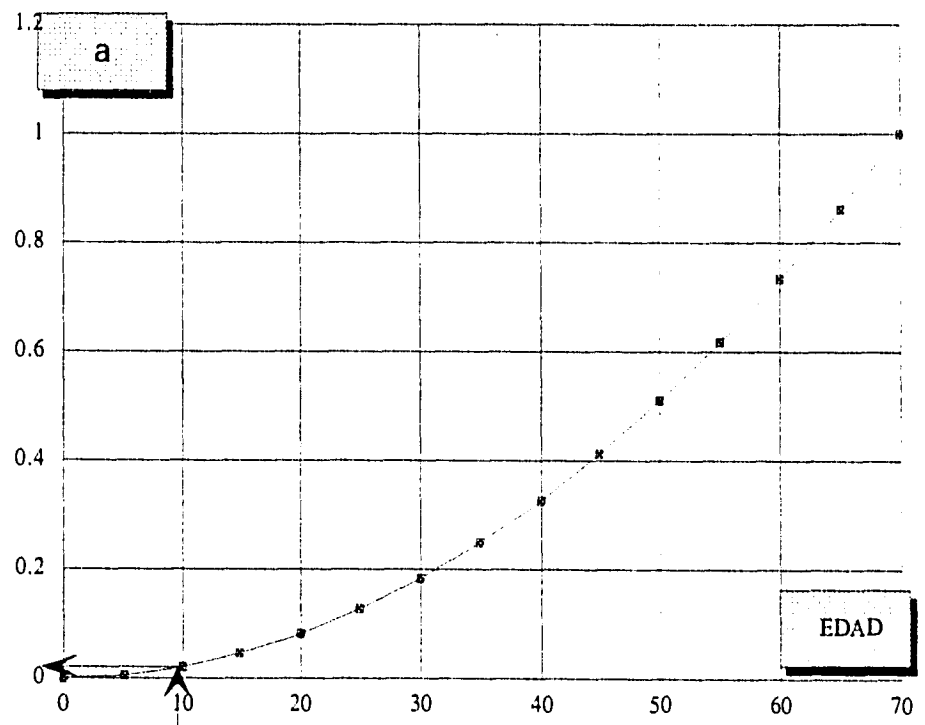
$$S = 1 - \frac{x^2}{n^2}$$

$$V_p = (S \cdot V_{nd}) + V_r$$

En esta ecuación el fenómeno queda expresado con más exactitud que con la línea recta.

Ejemplo numérico para una vida probable de 70 años.

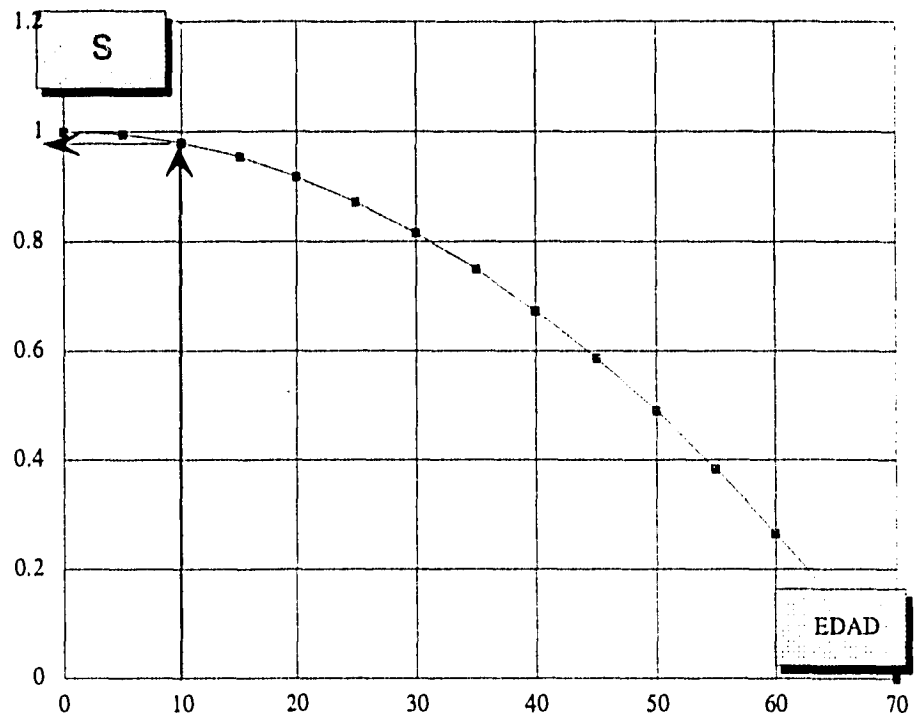
x	n	a
0.00	70.00	0.00
5.00	70.00	0.01
10.00	70.00	0.02
15.00	70.00	0.05
20.00	70.00	0.08
25.00	70.00	0.13
30.00	70.00	0.18
35.00	70.00	0.25
40.00	70.00	0.33
45.00	70.00	0.41
50.00	70.00	0.51
55.00	70.00	0.62
60.00	70.00	0.73
65.00	70.00	0.86
70.00	70.00	1.00



Variación de la depreciación en el tiempo

x	n	S
---	---	---

0.00	70.00	1.00
5.00	70.00	0.99
10.00	70.00	0.98
15.00	70.00	0.95
20.00	70.00	0.92
25.00	70.00	0.87
30.00	70.00	0.82
35.00	70.00	0.75
40.00	70.00	0.67
45.00	70.00	0.59
50.00	70.00	0.49
55.00	70.00	0.38
60.00	70.00	0.27
65.00	70.00	0.14
70.00	70.00	0.00



Variación del inverso de la depreciación o F.R.

Ejemplo numérico para una vida probable de 70 años.

DATOS:

Vn : \$100,000.00
 Vr : \$10,000.00
 Vnd : \$90,000.00
 n : 70 años
 x : 10 años

FORMULAS UTILIZADAS :

$$a = \frac{\text{edad}^2}{\text{vida prob.}^2} = \frac{x^2}{n^2}$$

$$S = 1 - \frac{x^2}{n^2}$$

$$D = (1 - S) \cdot Vnd$$

$$Vp = (S \cdot Vnd) + Vr$$

RESULTADOS OBTENIDOS :

a : $(10)^2 / (70)^2 = 0.02$
 S : $1 - 0.02 = 0.98$ D : $(1 - 0.98) \cdot \text{N\$ } 90,000 = \text{N\$ } 1,800$
 Vp : $(0.98 \cdot \text{N\$ } 90,000.00) + \text{N\$ } 10,000.00$
 ∴ Vp : \$98,200.00

C. METODO DE ROSS.

Resultado de la aplicación constante y en forma empírica, la depreciación durante la vida del edificio sigue la distribución de la siguiente expresión algebraica :

$$a = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$S = 1 - D$$

$$D = (1 - S) \cdot Vnd$$

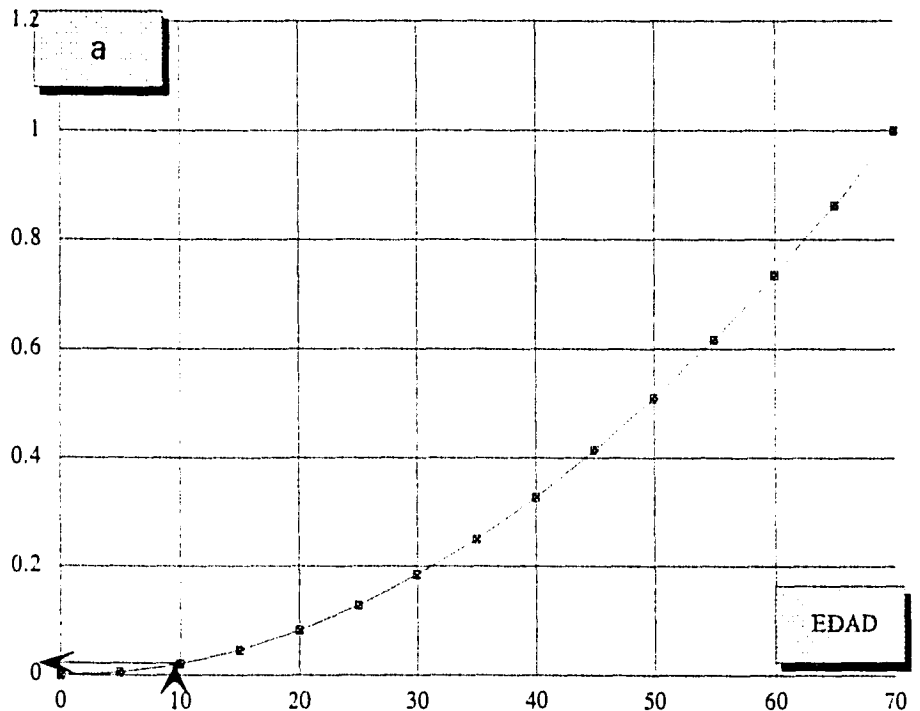
$$Vp = (S \cdot Vnd) + Vr$$

En esta ecuación el fenómeno queda expresado con más exactitud debido a que la depreciación no es constante, sino lenta al principio de la vida y paulatinamente aumenta hacia el fin supuesto, que coincide con la realidad.

La depreciación es una pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento, las reparaciones oportunas permiten sólo obtener de un bien su máxima duración, un bien regularmente conservado se deprecia de un modo regular, un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.

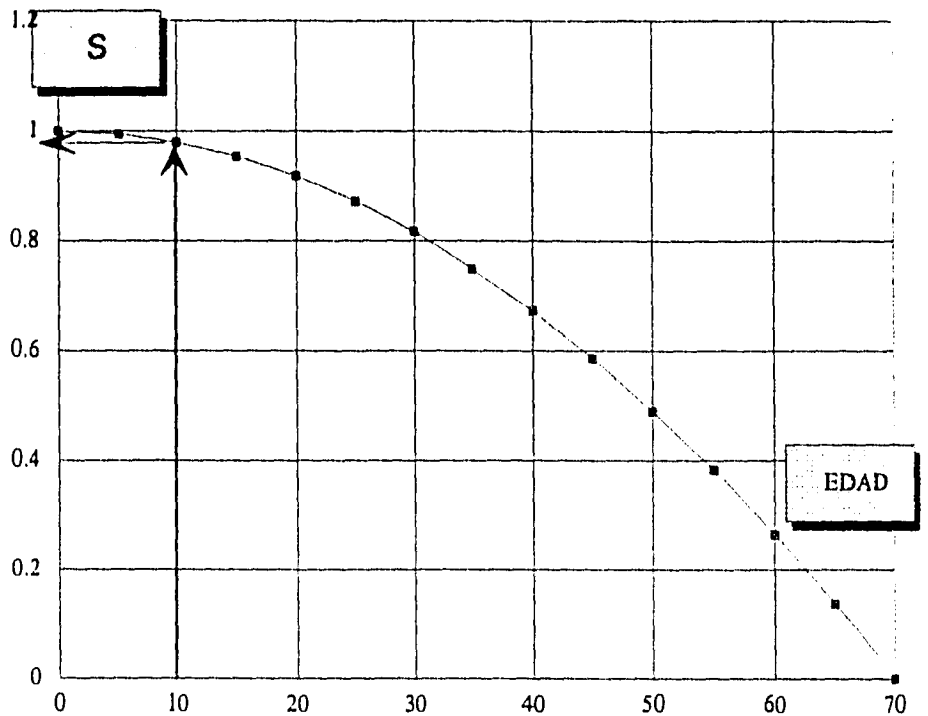
Ejemplo numérico para una vida probable de 70 años.

x	n	a
0.00	70.00	0.00
5.00	70.00	0.04
10.00	70.00	0.08
15.00	70.00	0.13
20.00	70.00	0.18
25.00	70.00	0.24
30.00	70.00	0.31
35.00	70.00	0.38
40.00	70.00	0.45
45.00	70.00	0.53
50.00	70.00	0.61
55.00	70.00	0.70
60.00	70.00	0.80
65.00	70.00	0.90
70.00	70.00	1.00



Variación de la depreciación en el tiempo

x	n	S
0.00	70.00	1.00
5.00	70.00	0.96
10.00	70.00	0.92
15.00	70.00	0.87
20.00	70.00	0.82
25.00	70.00	0.76
30.00	70.00	0.69
35.00	70.00	0.63
40.00	70.00	0.55
45.00	70.00	0.47
50.00	70.00	0.39
55.00	70.00	0.30
60.00	70.00	0.20
65.00	70.00	0.10
70.00	70.00	0.00



Variación del inverso de la depreciación o F.R.

C. METODO DE ROSS.

Ejemplo numérico para una vida probable de 70 años.

DATOS:

Vn : \$100,000.00
 Vr : \$10,000.00
 Vnd : \$90,000.00
 n : 70 años
 x : 10 años

FORMULAS UTILIZADAS :

$$D = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$S = 1 - D$$

$$Vp = (S \cdot Vnd) + Vr$$

RESULTADOS OBTENIDOS :

a : $(1/2) \cdot ((10/70) + (10)^2 / (70)^2) = 0.08$
 S : $1 - 0.08 = 0.92$ D : $(1 - 0.92) \cdot \text{NS } 90,000 = \text{NS } 7,200$
 Vp : $(0.92 \cdot \text{NS } 90,000.00) + \text{NS } 10,000.00$
 ∴ Vp : \$92,800.00

Heidecke ha establecido cinco estados de conservación y cuatro categorías intermedias, haciendo corresponder un coeficiente "C" de acuerdo a la siguiente escala:

ESTADO	CONDICION FISICA	VALOR DE "C"
1.0	NUEVO	0.00%
1.5		0.32%
2.0	REGULAR	2.52%
2.5		8.09%
3.	REPARACIONES SECILLAS	18.10%
3.0		32.30%
4.0	REPARACIONES IMPORTANTES	52.60%
4.5		75.20%
5.0	SIN VALOR	100.00%

Esta tabla se aplica en combinación con cualquiera de los metodos A, B y C agregando el castigo por mala conservación, una vez que ha sido calculada la Depreciación por uso, conforme a la siguiente fórmula:

$$D = (a + (1 - a) \cdot C) \cdot Vnd$$

donde "a" será para cada uno de los casos :

METODO	VALOR DE "a"
A	x/n
B	$(x/n)^2$
C	$(1/2) \cdot ((x/n) + (x/n)^2)$

Resumiendo los valores obtenidos, mediante los tres métodos vistos, se tiene lo siguiente :

DATOS:

Vn	:	\$100,000.00
Vr	:	\$10,000.00
Vnd	:	\$90,000.00
n	:	70 años
x	:	10 años

$$Vp = Vn - D$$

METODO	a	S	D	Vp
A	0.14	0.86	\$12,600.00	\$87,400.00
B	0.02	0.98	\$1,800.00	\$98,200.00
C	0.08	0.92	\$7,200.00	\$92,800.00

Comparando los resultados obtenidos por los tres métodos descritos, se tiene:

$$D = (a + (1 - a) \cdot C) \cdot Vnd$$

El valor de "C" para el ejemplo numérico es el siguiente:

ESTADO	CONDICION FISICA	VALOR DE "C"
1.5	CASI NUEVO	0.32%

$$Vp = Vn - D$$

METODO	a	C	D	Vp
A	0.14	0.32%	\$12,847.68	\$87,152.32
B	0.02	0.32%	\$2,082.24	\$97,917.76
C	0.08	0.32%	\$7,464.96	\$92,535.04

En la página siguiente se halla la tabla donde se tabulan los valores para la fórmula de Ross-Heidec que es la más usada.

D. METODO EMPIRICO.

Consiste en calcular la depreciación por simple estimación del valuador, es común considerar "Bueno" como "Nuevo".

DEPRECIACION FISICA DE LAS CONSTRUCCIONES TABLA SEGUN LA FORMULA DE ROSS - HEIDECHE

EDAD EN % DE LA DURACION

	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.9	33.9	53.1	75.4
4	2.08	2.11	4.55	10.0	19.8	34.6	53.6	75.7
6	3.18	3.21	5.62	11.0	20.7	35.3	54.1	76.0
8	4.32	4.35	6.73	12.1	21.6	36.1	54.6	76.3
10	5.50	5.53	7.88	13.2	22.6	36.9	55.2	76.6
12	6.72	6.75	9.07	14.3	23.6	37.7	55.8	76.9
14	7.98	8.01	10.3	15.4	24.6	38.5	56.4	77.2
16	9.28	9.31	11.6	16.6	25.7	39.4	57.0	77.5
18	10.6	10.6	12.9	17.8	26.8	40.3	57.6	77.8
20	12.0	12.0	14.2	19.1	27.9	41.2	58.3	78.2
22	13.4	13.4	15.6	20.4	29.1	42.2	59.0	78.5
24	14.9	14.9	17.0	21.8	30.3	43.1	59.6	78.9
26	16.4	16.4	18.5	23.1	31.5	44.1	60.4	79.3
28	17.9	17.9	20.0	24.6	32.8	45.2	61.1	79.6
30	19.5	19.5	21.5	26.0	34.1	46.2	61.8	80.0
32	21.1	21.1	23.1	27.5	35.4	47.3	62.6	80.4
34	22.8	22.8	24.7	29.0	36.8	48.4	63.4	80.8
36	24.5	24.5	26.4	30.6	38.1	49.5	64.2	81.3
38	26.2	26.2	28.01	32.2	39.6	50.7	65.0	81.7
40	28.0	28.0	29.9	33.8	41.0	51.9	65.9	82.1
42	29.9	29.8	31.6	35.5	42.5	53.1	66.7	82.6
44	31.7	31.7	33.4	37.2	44.0	54.4	67.6	83.1
46	33.6	33.6	35.2	38.9	45.6	55.6	68.5	83.5
48	35.5	35.5	37.1	40.7	47.2	56.9	69.4	84.0
50	37.5	37.5	39.1	42.6	48.8	58.2	70.4	84.5
52	39.5	39.5	41.0	44.4	50.5	59.6	71.3	85.0
54	41.6	41.6	43.0	46.3	52.1	61.0	72.3	85.5
56	43.7	43.7	45.1	48.2	53.9	62.4	73.3	86.0
58	45.8	45.8	47.2	50.2	55.6	63.8	74.3	86.6
60	48.0	48.0	49.3	52.2	57.4	65.3	75.3	87.1
62	50.2	50.2	51.5	54.2	59.2	66.7	76.4	87.7
64	52.5	52.5	53.7	56.3	61.1	68.3	77.5	88.2
66	54.8	54.8	55.9	63.0	69.8	78.6	78.6	88.3
68	57.1	57.1	58.2	60.6	64.9	71.4	79.7	89.4
70	59.5	59.5	60.5	62.8	66.8	72.9	80.8	90.0
72	61.2	61.9	62.9	65.0	68.8	74.6	81.9	90.6
74	64.4	64.4	65.3	67.3	70.8	76.2	83.1	91.2
76	66.9	66.9	67.7	69.6	72.9	77.9	84.3	91.8
78	69.4	69.4	70.2	71.9	74.9	79.6	85.5	92.4
80	72.0	72.0	72.7	74.3	77.1	81.3	86.7	93.1
82	74.6	74.6	75.3	76.7	79.2	83.0	88.0	93.7
84	77.3	77.3	77.8	79.1	81.4	84.8	89.2	94.4
86	80.0	80.0	80.5	81.6	83.6	86.6	90.5	95.0
88	82.7	82.7	83.2	84.1	85.8	88.5	91.8	95.7
90	85.5	85.5	85.9	86.7	88.1	90.3	93.1	96.4
92	88.3	88.3	88.6	89.3	90.4	92.2	94.5	97.1
94	91.2	91.2	91.4	91.9	92.8	94.1	95.8	97.8
96	94.1	94.1	94.2	94.6	95.1	96.0	97.2	98.5
98	97.0	97.0	97.1	97.3	97.6	98.0	98.6	99.3
100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

ANEXO 11

Ejemplos reales de ofertas de arrendamiento dentro de un Centro Comercial

Naucalpan de Juarez, a 05 de Junio de 1994.

OFERTA DE ARRENDAMIENTO CENTRO COMERCIAL METROPOL

Por medio de la presente, quisieramos poner a su consideración el arrendamiento de un local comercial dentro del desarrollo comercial ubicado en Av.Periférico Norte no.1,107, Santa Mónica, Tlalnepantla, Estado de México.

1.- Identificación del local propuesto:

Local número **D-6 ()** Nivel **2o.Nivel.(Nv.Calle)**
Area comercial **2o.Nivel. (Nv.Calle)** Superficie **158** Metros cuadrados.

2.- Condiciones:

a) Derechos de arrendamiento por : **US\$231,154.00** calculado a razón de **US\$ 1,463.00** por metro cuadrado que serán pagados como sigue:

En este acto,el **30 %** que representa **US\$ 69,346.20** y **14** mensualidades consecutivas de **US\$ 11,557.70** c/u.a partir del **15.de Julio de 1994.**

Total: US\$ **231,154.00**

b) Renta mensual por metro cuadrado U.S.\$ **43.00** más I.V.A.

Renta mensual del local U.S.	\$ 6,794.00
I.V.A.	\$ 679.40
Total	\$ 7,473.40

La renta mensual del local señalado se ajustará desde la fecha de la presente oferta hasta la fecha de la firma del contrato de arrendamiento, en base al aumento porcentual que refleje, en ese lapso, el Índice de Inflación de los Estados Unidos de Norteamérica, que publique el Banco de México a fin de que sea la renta mensual que se pagará al inicio de la vigencia del contrato respectivo.

c) A la firma del contrato, se deberán cubrir cuatro meses por adelantado.

Dos meses como depósito en garantía.

Dos meses de renta adelantada, a considerarse a partir de la inauguración del centro comercial.

3.- Giro y Nombre Comercial: **Art.para Dama/Mondi**

En caso de estar interesado en nuestro ofrecimiento, favor de enviarnos su solicitud por escrito. La presente oferta tendrá una vigencia de siete días de calendario, antes de los cuales deberá ser formalizada la operación; de no concretarse ésta dentro de ese plazo, se entiende que el local podrá ser ofrecido a otro cliente.

Agradeciendo de antemano su interés en nuestro proyecto **Metropol**, nos repetimos sus afectísimos atentos y seguros servidores

Por Desarrollos ~~Metropol~~ S.A.de C.V.

Naucalpan de Juarez, a 03 de Junio de 1994.

OFERTA DE ARRENDAMIENTO CENTRO COMERCIAL METROPOL

Por medio de la presente, quisieramos poner a su consideración el arrendamiento de un local comercial dentro del desarrollo comercial ubicado en Av.Periférico Norte no.1,107, Santa Mónica, Tlalnepantla, Estado de México.

1.- Identificación del local propuesto:

Local número **F-9/F-10** () Nivel **2o..Nivel.(Nv.Calle.)**
Area comercial **2o.Nivel. (Nv.Calle.)** Superficie **318** Metros cuadrados.

2.- Condiciones:

a) Derechos de arrendamiento por : **US\$480,275.40** calculado a razón de **US\$ 1,510.30** por metro cuadrado que serán pagados como sigue:

En este acto,el **30** % que representa **US\$ 144,082.62** y **14** mensualidades consecutivas de **US\$ 24,013.77** c/u.a partir del **15.de Julio de 1994.**

Total: US\$ **480,275.40**

b) Renta mensual por metro cuadrado U.S.\$ **39.71** más I.V.A.

Renta mensual del local U.S.	\$ 12,627.78
I.V.A.	\$ 1,262.77
Total	\$ 13,890.55

La renta mensual del local señalado se ajustará desde la fecha de la presente oferta hasta la fecha de la firma del contrato de arrendamiento, en base al aumento porcentual que refleje, en ese lapso, el Índice de Inflación de los Estados Unidos de Norteamérica, que publique el Banco de México a fin de que sea la renta mensual que se pagará al inicio de la vigencia del contrato respectivo.

c) A la firma del contrato, se deberán cubrir cuatro meses por adelantado.

Dos meses como depósito en garantía.

Dos meses de renta adelantada, a considerarse a partir de la inauguración del centro comercial.

3.- Giro y Nombre Comercial: Ropa para Dama y Caballero/Pardueles

En caso de estar interesado en nuestro ofrecimiento, favor de enviarnos su solicitud por escrito. La presente oferta tendrá una vigencia de siete días de calendario, antes de los cuales deberá ser formalizada la operación; de no concretarse ésta dentro de ese plazo, se entiende que el local podrá ser ofrecido a otro cliente.

Agradeciendo de antemano su interés en nuestro proyecto **Metropol**, nos repetimos sus afectísimos atentos y seguros servidores

Por Desarrollos Metropol S.A.de C.V.

ANEXO 12

Tablas para el cálculo de tasas de capitalización

NOTA : ESTE FORMATO SE UTILIZA PARA INMUEBLES COMUNES (CASA HABITACION, DEPARTAMENTOS EN CONDOMINIO Y OTROS SIMILARES). PARA LA UTILIZACION DE ESTE FORMATO EN EL CASO ESPECIAL DE LA CENTRAL DE ABASTO SE ACONDICIONO EL MISMO SUPRIMIENDO ALGUNOS CONCEPTOS COMO CALIDAD DE PROYECTO POR SER UN SOLO TIPO DE PROYECTO Y LA UBICACION PUES ESTA SE CONSIDERA DENTRO DEL CONCEPTO DE ZONA ECONOMICA CLASIFICADA DENTRO DEL CONJUNTO DE LA CENTRAL DE ABASTO.
LAS TASAS DE INTERES SE DEBEN IR ADECUANDO PARA CADA CASO AL MOVIMIENTO DEL DINERO MENSUAL.

CONCEPTO : CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACION

	8.00%	8.50%	9.00%	9.50%	10.00%	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%
EDAD (AÑOS) (o última reparación)	0-5	5-10	10-15	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	+ DE 40
puntos :									
ESTADO DE CONSERVACION	Nuevo	Excel.	M. Bueno	Bueno	Regular	Def.	Malo	M. Malo	Ruinoso
puntos :									
USO	Optimo	Excel.	M. Bueno	Bueno	Adecuado	Regular	Def.	Malo	Sin Uso
puntos :									
CALIDAD DE PROYECTO	Optimo	M. Bueno	Bueno	Adecuado	Regular	Def.	Inadec.	Malo	Pesimo
puntos :									
VIDA PROBABLE	+ de 50	45-50	40-45	35-40	30-35	25-30	20-25	15-20	- de 15
puntos :									
UBICACION (con respecto a la manzana)	Manzan.	Cabezera Completa	Esquina Completa	Cabezera Restante	Esquina Restante	Intermedio Completo	Intermedio Restante	Interior Completo	Interior Restante
puntos :									
ZONA DE UBIC. (calidad de la zona en que se ubica el inmueble, con respecto a col. similares, como USO DEL SUELO correcto)	Exclusiva	Resid.	M. Buena	Buena	Media	Med-Baja	Baja	Proletaria	Suburbana
puntos :									
CONCEP. RES. CAPITALIZACION PRODUCTO :	1.1429	1.2143	1.2857	1.3571	1.4286	1.5000	1.5714	1.6429	1.7143
TASA DE INTERES POR CAPITALIZACION DE ACUERDO, CON LAS CARACTERISTICAS DE EDAD USO, ESTADO DE CONSERVACION, CALIDAD DEL PROYECTO, VIDA PROBABLE, UBICACION Y ZONA DE UBICACION DE LA VIVIENDA ANALIZADA									%

NOTA : TASAS SUPUESTAS POR EL PERITO, BASADAS EN EL ESTUDIO DE ZONAS ECONOMICAS DE CAPITALIZACION FUERA DE LO NORMAL, POR TRATARSE DE CASOS ESPECIALES MUY CAPITALIZABLES.

CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACION SUPUESTOS PARA LA CENTRAL DE ABASTO ZONA " 1 "					
	6.00%	6.50%	7.00%	7.50%	8.00%
EDAD (AÑOS)	0-14	14-28	28-42	42-56	56-70
puntos :	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0
ESTADO DE CONSERVACION	Nuevo	Excel.	M. Bueno	Bueno	Regular
puntos :	0.0	0.0	0.0	1.0	0.0
USO	Optimo	Excel.	M. Bueno	Bueno	Adecuado
puntos :	0.0	0.0	0.0	1.0	0.0
VIDA PROBABLE	56-70	42-56	28-42	14-28	0-14
puntos :	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0
ZONA DE ECO. (calidad de la zona en que se ubica el local, con respecto a su zona economica.	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5
puntos :	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0
CONCEP. RES.	3.0	1.0	0.0	2.0	0.0
CAPITALIZACION	1.2000	1.3000	1.4000	1.5000	1.6000
PRODUCTO :	3.6000	1.3000	0.0000	3.0000	0.0000
TASA DE INTERES POR CAPITALIZACION DE ACUERDO, CON LAS CARACTERISTICAS DE EDAD, ESTADO DE CONSERVACION, USO, VIDA PROBABLE, UBICACION EN ZONA ECONOMICA.				7.90	%
				EN N.R. 8.00	%

NOTA : TASAS SUPUESTAS POR EL PERITO, BASADAS EN EL ESTUDIO DE ZONAS ECONOMICAS DE CAPITALIZACION FUERA DE LO NORMAL, POR TRATARSE DE CASOS ESPECIALES MUY CAPITALIZABLES.

CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACION SUPUESTOS PARA LA CENTRAL DE ABASTO ZONA " 2 "

	6.00%	6.50%	7.00%	7.50%	8.00%
EDAD (AÑOS)	0-14	14-28	28-42	42-56	56-70
puntos :	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0
ESTADO DE CONSERVACION	Nuevo	Excel.	M. Bueno	Bueno	Regular
puntos :	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0
USO	Óptimo	Excel.	M. Bueno	Bueno	Adecuado
puntos :	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0
VIDA PROBABLE	56-70	42-56	28-42	14-28	0-14
puntos :	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0
ZONA DE ECO. (calidad de la zona en que se ubica el local, con respecto a su zona económica.	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5
puntos :	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0
CONCEP. RES.	5.0	1.0	0.0	0.0	0.0
CAPITALIZACION	1.2000	1.3000	1.4000	1.5000	1.6000
PRODUCTO :	6.0000	1.3000	0.0000	0.0000	0.0000
TASA DE INTERES POR CAPITALIZACION DE ACUERDO, CON LAS CARACTERISTICAS DE EDAD, ESTADO DE CONSERVACION, USO, VIDA PROBABLE. UBICACION EN ZONA ECONOMICA.				7.30	%
				EN. N.R.	7.50
					%

NOTA : TASAS SUPUESTAS POR EL PERITO, BASADAS EN EL ESTUDIO DE ZONAS ECONOMICAS DE CAPITALIZACION FUERA DE LO NORMAL, POR TRATARSE DE CASOS ESPECIALES MUY CAPITALIZABLES.

CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACION SUPUESTOS PARA LA CENTRAL DE ABASTO ZONA " 3 "

	6.00%	6.50%	7.00%	7.50%	8.00%
EDAD (AÑOS)	0-14	14-28	28-42	42-56	56-70
puntos :	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0
ESTADO DE CONSERVACION	Nuevo	Excel.	M. Bueno	Bueno	Regular
puntos :	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0
USO	Optima	Excel.	M. Bueno	Bueno	Adecuado
puntos :	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0
VIDA PROBABLE	56-70	42-56	28-42	14-28	0-14
puntos :	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0
ZONA DE ECO. (calidad de la zona en que se ubica el local, con respecto a su zona económica.	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5
puntos :	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0
CONCEP. RES.	1.0	0.0	4.0	0.0	0.0
CAPITALIZACION	1.2000	1.3000	1.4000	1.5000	1.6000
PRODUCTO :	1.2000	0.0000	5.6000	0.0000	0.0000
TASA DE INTERES POR CAPITALIZACION DE ACUERDO, CON LAS CARACTERISTICAS DE EDAD, ESTADO DE CONSERVACION, USO, VIDA PROBABLE, UBICACION EN ZONA ECONOMICA.				6.80 EN N.R.	% %

NOTA : TASAS SUPUESTAS POR EL PERITO, BASADAS EN EL ESTUDIO DE ZONAS ECONOMICAS DE CAPITALIZACION FUERA DE LO NORMAL, POR TRATARSE DE CASOS ESPECIALES MUY CAPITALIZABLES.

CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACION SUPUESTOS PARA LA CENTRAL DE ABASTO ZONA " 4 "

	6.00%	6.50%	7.00%	7.50%	8.00%
EDAD (AÑOS)	0-14	14-28	28-42	42-56	56-70
puntos :	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0
ESTADO DE CONSERVACION	Nuevo	Excel.	M. Bueno	Bueno	Regular
puntos :	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0
USO	Optimo	Excel.	M. Bueno	Bueno	Adecuado
puntos :	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0
VIDA PROBABLE	56-70	42-56	28-42	14-28	0-14
puntos :	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0
ZONA DE ECO. (calidad de la zona en que se ubica el local, con respecto a su zona economica)	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5
puntos :	0.0	0.0	0.0	1.0	0.0
CONCEP. RES.	2.0	2.0	0.0	1.0	0.0
CAPITALIZACION	1.2000	1.3000	1.4000	1.5000	1.6000
PRODUCTO :	2.4000	2.6000	0.0000	1.5000	0.0000
TASA DE INTERES POR CAPITALIZACION DE ACUERDO. CON LAS CARACTERISTICAS DE EDAD, ESTADO DE CONSERVACION, USO, VIDA PROBABLE, UBICACION EN ZONA ECONOMICA.				6.50	%

ANEXO 13

Investigación de Renta para determinar rentas promedio en las zonas económicas de la Central de Abasto

CENTRAL DE ABASTO

ANEXO 13.

PONDERACION DE RENTAS DE BODEGAS Y MODULOS DENTRO DE CEDA

B O D E G A S

ZONA 1	RENTAS ENCONTRADAS	PONDERACION POR % ENCONTRADO	RESULTANTE
invest. 1	\$20,000.00	0.20	\$4,000
invest. 2	\$19,000.00	0.30	\$5,700
invest. 3	\$18,000.00	0.40	\$7,200
invest. 4	\$16,000.00	0.10	\$1,600
		RESULTANTE	\$18,500.00

ZONA 2	RENTAS ENCONTRADAS	PONDERACION POR % ENCONTRADO	RESULTANTE
invest. 1	\$28,000.00	0.10	\$2,800
invest. 2	\$27,000.00	0.30	\$8,100
invest. 3	\$24,000.00	0.40	\$9,600
invest. 4	\$22,500.00	0.20	\$4,500
		RESULTANTE	\$25,000.00

ZONA 3	RENTAS ENCONTRADAS	PONDERACION POR % ENCONTRADO	RESULTANTE
invest. 1	\$41,000.00	0.10	\$4,100
invest. 2	\$40,000.00	0.30	\$12,000
invest. 3	\$34,000.00	0.40	\$13,600
invest. 4	\$41,500.00	0.20	\$8,300
		RESULTANTE	\$38,000.00

ZONA 4	RENTAS ENCONTRADAS	PONDERACION POR % ENCONTRADO	RESULTANTE
invest. 1	\$50,500.00	0.10	\$5,050
invest. 2	\$49,500.00	0.30	\$14,850
invest. 3	\$46,500.00	0.40	\$18,600
invest. 4	\$47,500.00	0.20	\$9,500
		RESULTANTE	\$48,000.00

CENTRAL DE ABASTO

ANEXO 13.

PONDERACION DE RENTAS DE BODEGAS Y MODULOS DENTRO DE CEDA

LOCALES Y MODULOS

ZONA 1	RENTAS ENCONTRADAS	PONDERACION POR % ENCONTRADO	RESULTANTE
invest. 1	\$12,500.00	0.20	\$2,500
invest. 2	\$11,500.00	0.10	\$1,150
invest. 3	\$13,000.00	0.40	\$5,200
invest. 4	\$14,500.00	0.30	\$4,350
		RESULTANTE	\$13,200.00

ZONA 2	RENTAS ENCONTRADAS	PONDERACION POR % ENCONTRADO	RESULTANTE
invest. 1	\$21,000.00	0.10	\$2,100
invest. 2	\$18,500.00	0.20	\$3,700
invest. 3	\$18,250.00	0.40	\$7,300
invest. 4	\$18,000.00	0.30	\$5,400
		RESULTANTE	\$18,500.00

ZONA 3	RENTAS ENCONTRADAS	PONDERACION POR % ENCONTRADO	RESULTANTE
invest. 1	\$29,500.00	0.20	\$5,900
invest. 2	\$28,500.00	0.40	\$11,400
invest. 3	\$27,000.00	0.30	\$8,100
invest. 4	\$26,000.00	0.10	\$2,600
		RESULTANTE	\$28,000.00

ZONA 4	RENTAS ENCONTRADAS	PONDERACION POR % ENCONTRADO	RESULTANTE
invest. 1	\$40,000.00	0.10	\$4,000
invest. 2	\$45,000.00	0.20	\$9,000
invest. 3	\$44,000.00	0.40	\$17,600
invest. 4	\$38,000.00	0.30	\$11,400
		RESULTANTE	\$42,000.00

ANEXO 14

Tablas en que se determina el factor de deducción por gastos

VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS.

a). Renta real o estimada :

AREAS CONSTRUIDAS	SUPERFICE	VALOR mts2	RENTA TOTAL
BODEGA	119.40	38,000.00	4,537,200.00
TOTAL			N\$4,537,200.00

ANALISIS DE DEDUCCIONES Y CALCULO DE TASA DE CAPITALIZACION (D A T O S)

VALOR CONSTRUCCIONES + INST. ESPECIALES :	N\$	127,621,401.00
RENTA BRUTA MENSUAL :	N\$	4,537,200.00
PERIODO DE OCUPACION :	24	meses
PERIODO DE DESOCUPACION :	1	mes
PERIODO DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO :	cada	24 meses
IMPUESTO PREDIAL ANUAL :	N\$	NO CAUSA
GASTOS VARIOS :	10.80%	
	ADMINISTRACION	6.00%
	AGUA	1.00%
	LUZ	1.00%
	TELEFONO	1.30%
	VIGILANCIA	1.50%
VIDA UTIL TOTAL	70.00	años
EDAD DE LA CONSTRUCCION :	10.00	años
VIDA UTIL REMANENTE :	60.00	años

ANALISIS DE DEDUCCIONES

a) VARIOS	(Renta bruta mensual x 1 mes / 24 meses)	N \$	189,050.00
b) CONSERVACION	(Valor constr. + inst. esp. x 0.047 / 24 mes	N \$	249,925.24
c) PREDIAL	(Renta efectiva / 12 meses)	N \$	NO CAUSA
d) GASTOS VARIOS	(Renta bruta mensual x 0.0108)	N \$	49,001.76
e) DEPRECIACION FISCAL	(Valor const. + inst. esp. x 0.05 / 12 meses	N \$	NO CAUSA
f) DEDUCC. FISCALES	(b + c + d + e)	N \$	347,928.76
g) BASE GRAVABLE	(Renta bruta mensual - deducciones fiscales	N \$	NO CAUSA
h) IMP. SOBRE LA RENTA	(g x 15 %)	N \$	NO CAUSA
i) SUMA DE DEDUCCIONES	(a + b + c + d + h)	N \$	487,977.00

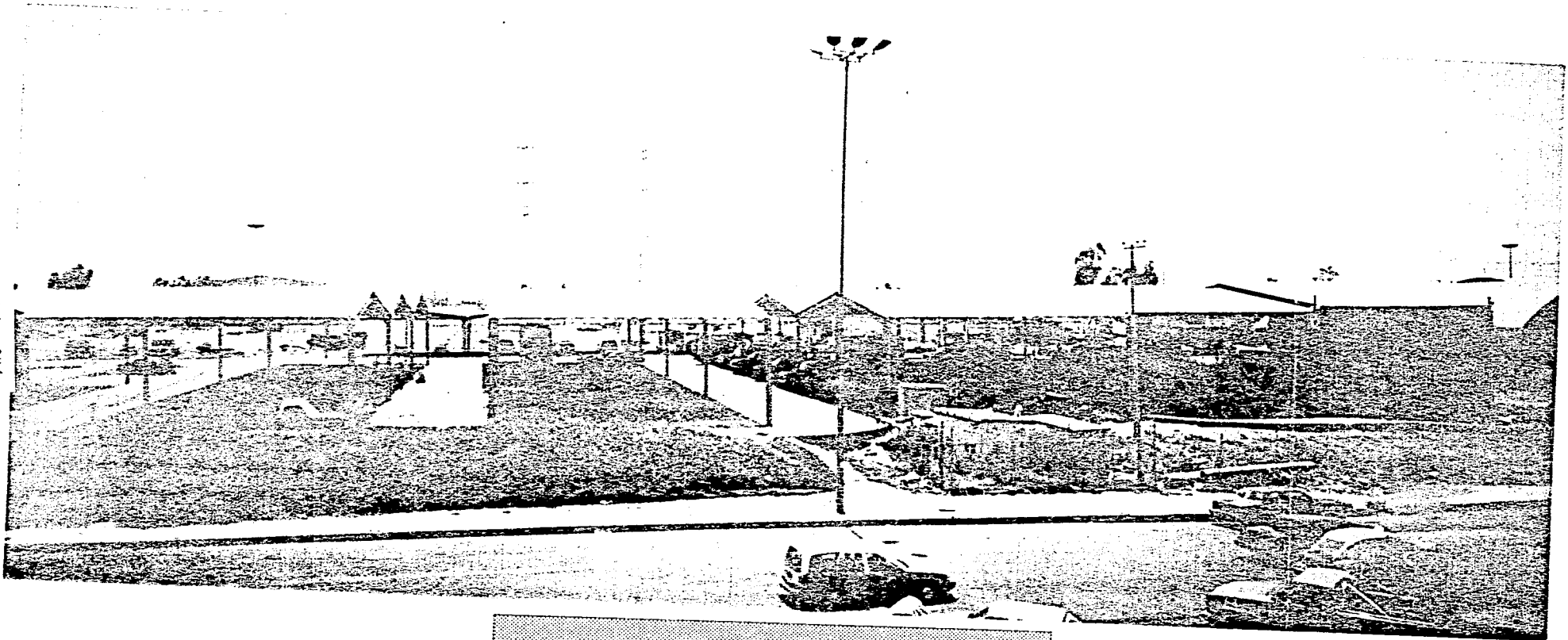
PORCENTAJE DE DEDUCCIONES (Suma deducciones / renta bruta x en N.R.	10.76	%
	10.80	%

ANEXO 15

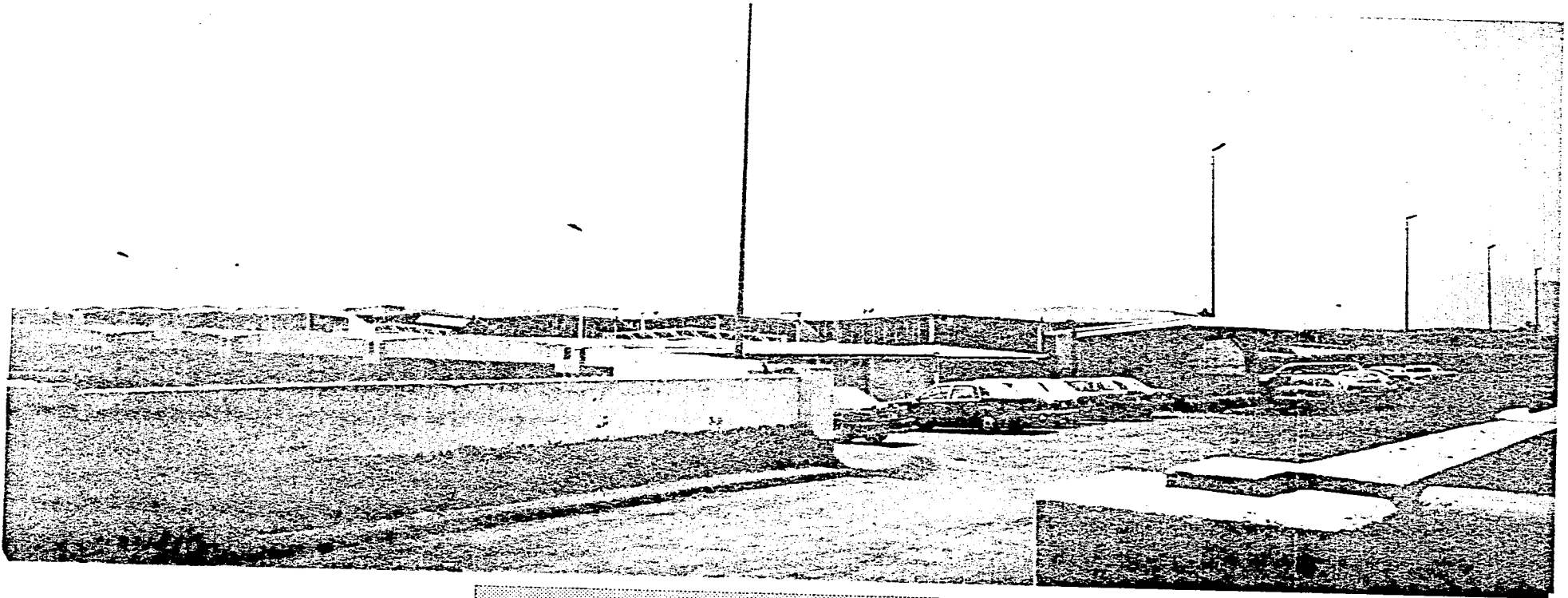
Apoyo Fotográfico



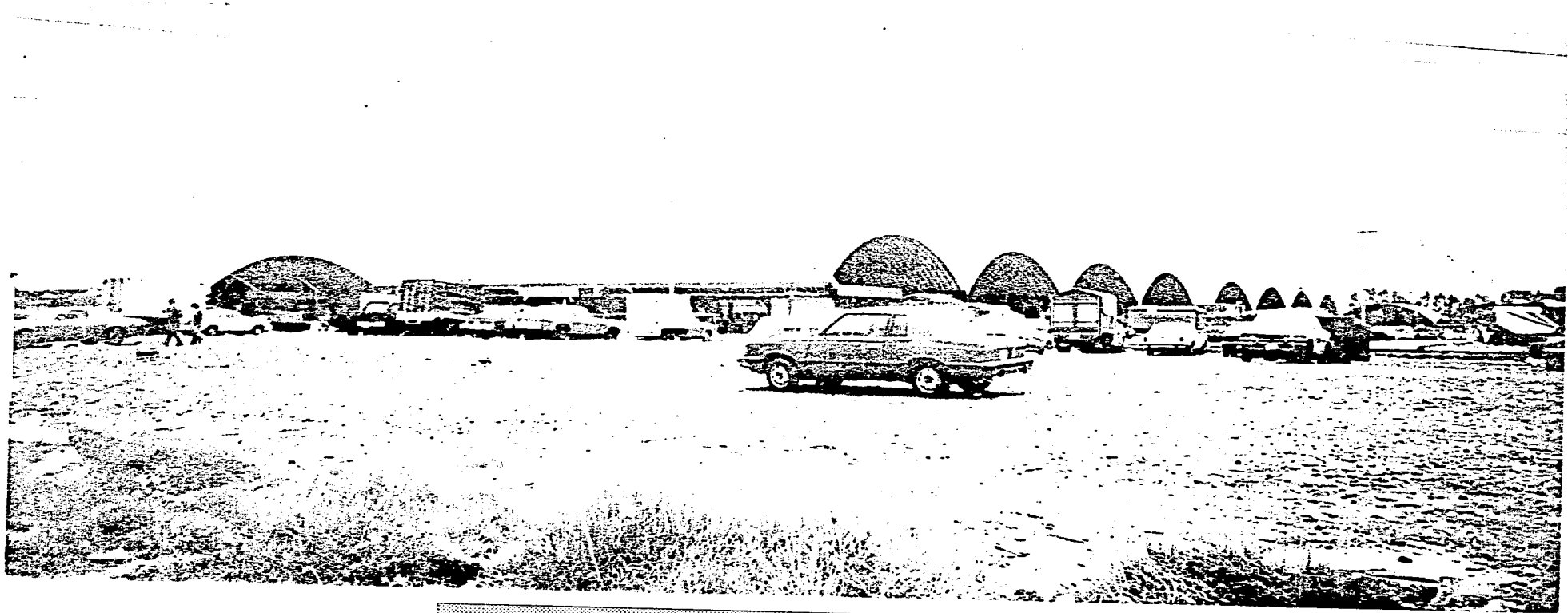
ESTACIONAMIENTOS DE CARGA
Y DESCARGA



AREA DE SUBASTAS



ESTACIONAMIENTO ARRIBA DE CRUJIAS



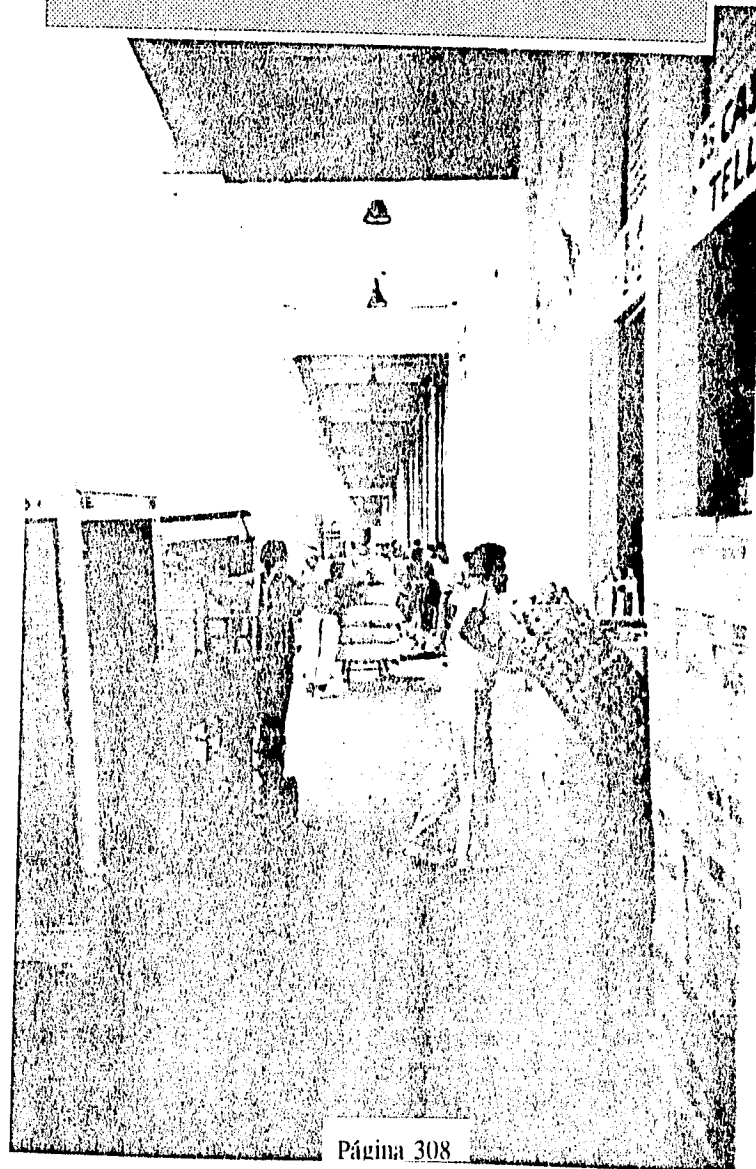
FLORES Y LEGUMBRES



VIALIDADES

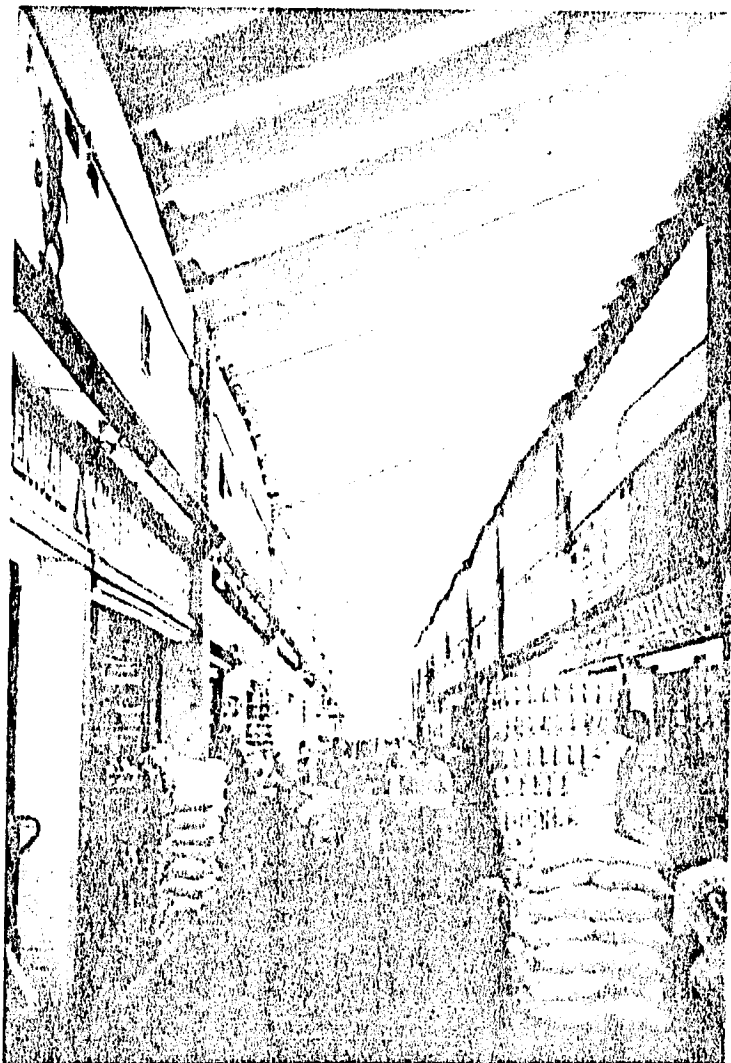


ZONA DE CARGA Y DESCARGA

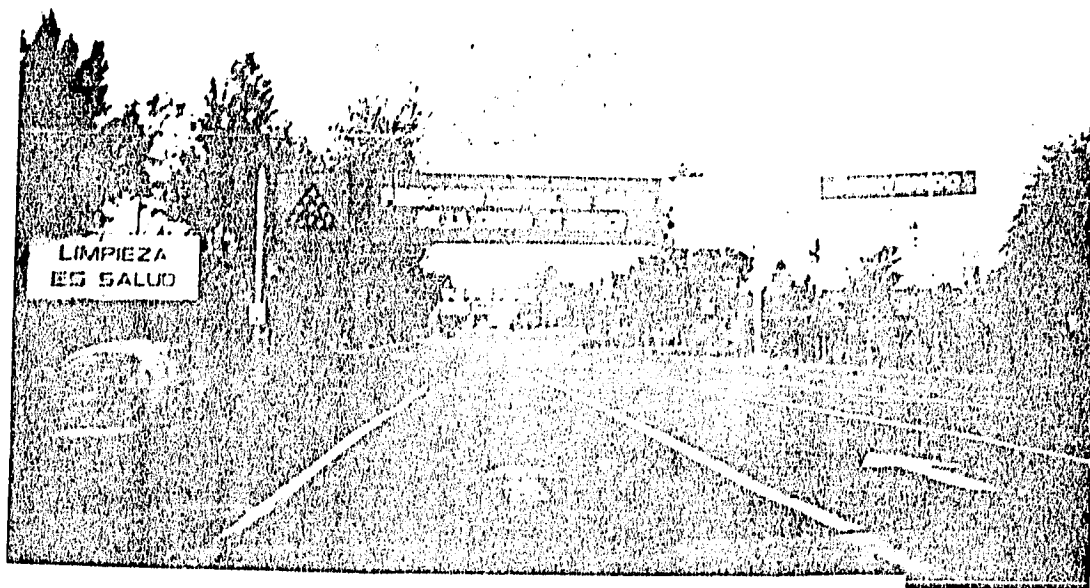




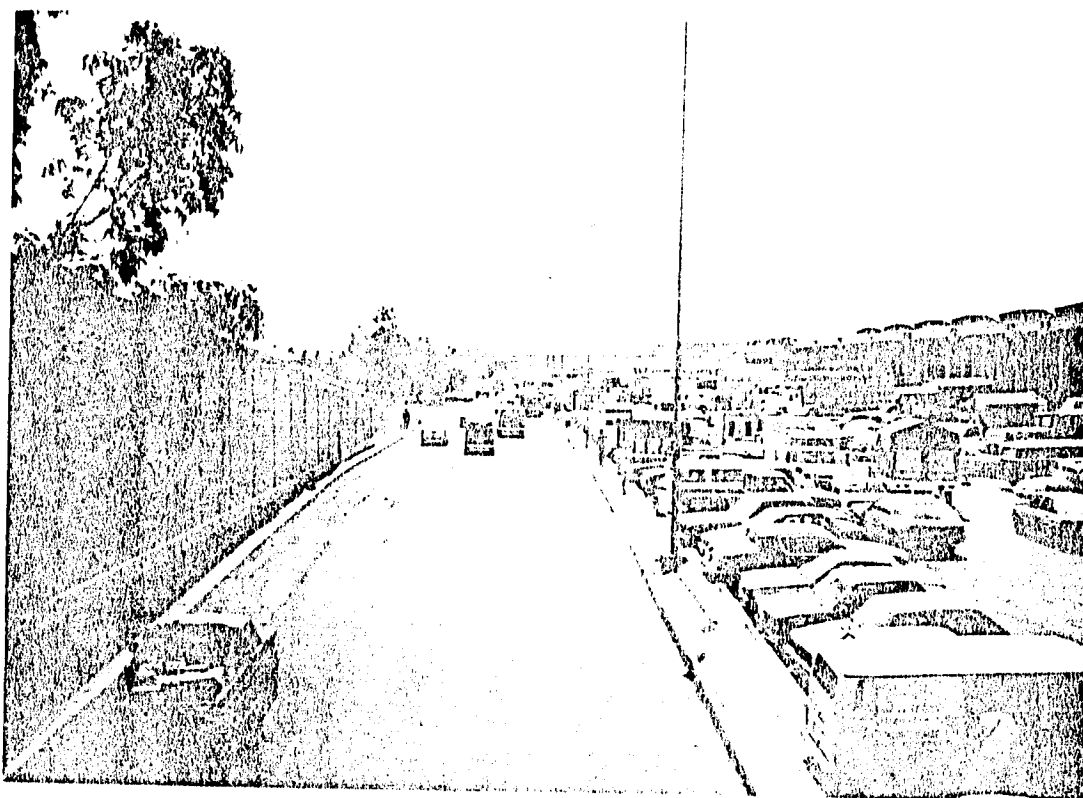
PASILLO DE LOCALES



PASILLO DE BODEGAS



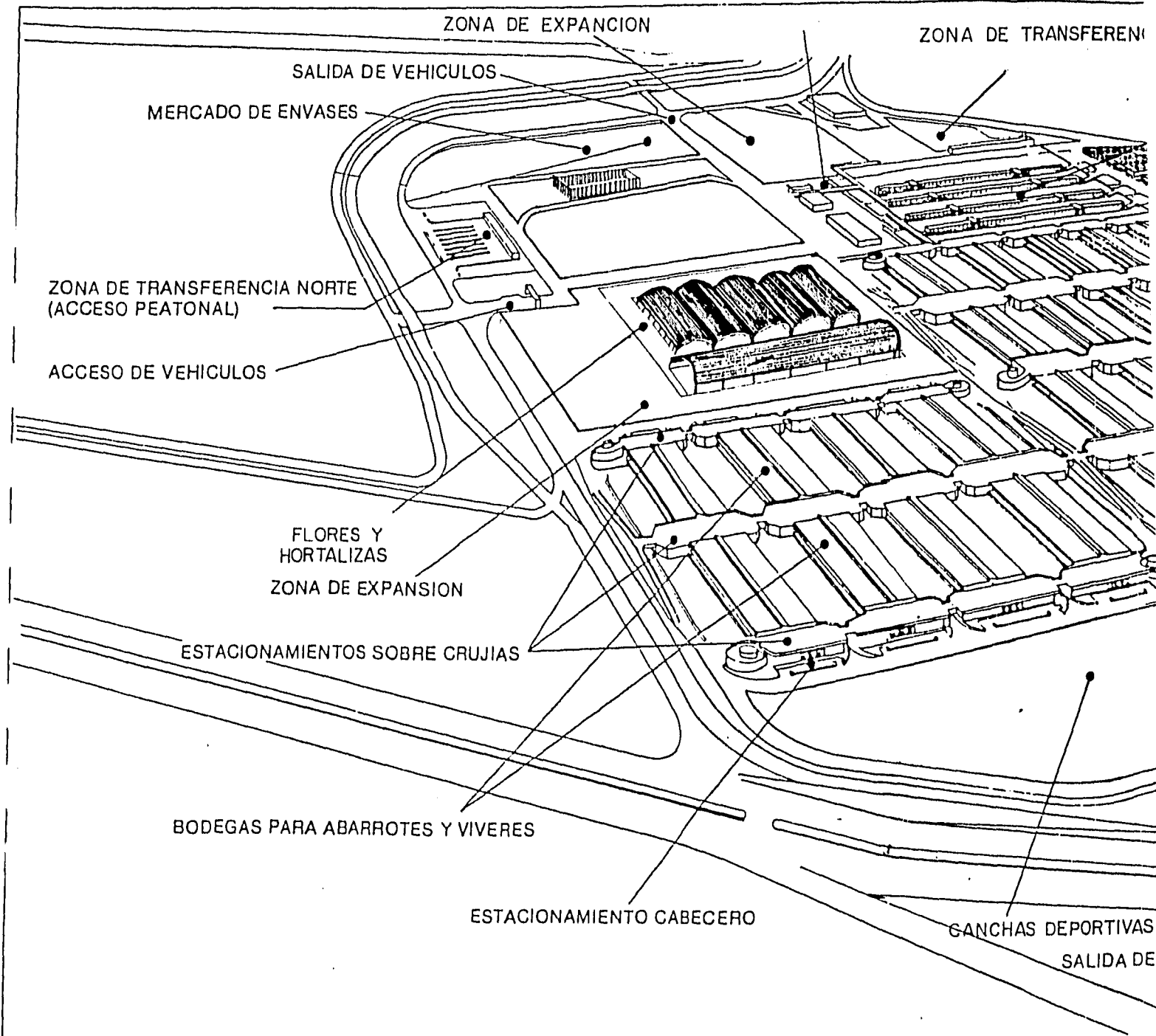
ACCESO PRINCIPAL



CIRCUITO LATERAL SUR

ANEXO 16

Perspectiva de Conjunto



ZONA DE EXPANSION

ZONA DE TRANSFERENCIA

SALIDA DE VEHICULOS

MERCADO DE ENVASES

ZONA DE TRANSFERENCIA NORTE
(ACCESO PEATONAL)

ACCESO DE VEHICULOS

FLORES Y
HORTALIZAS

ZONA DE EXPANSION

ESTACIONAMIENTOS SOBRE CRUJIAS

BODEGAS PARA ABARROTES Y VIVERES

ESTACIONAMIENTO CABECERO

GANCHAS DEPORTIVAS

SALIDA DE

REFERENCIA ORIENTE

ESTACIONAMIENTO Y ANDENES PARA SUBASTA

FRIGORIFICO

ESTACIONAMIENTO SOBRE CRUJIAS

BODEGAS PARA FRUTA Y HORTALIZAS

ESTACIONAMIENTOS CABECEROS

ARTIVAS

ADMINISTRACION

LIDA DE VEHICULOS

ACCESO DE VEHICULOS

ZONA DE TRANSFERENCIA PONIENTE
(ACCESO PEATONAL)

ZONAS DE EXPANSION

