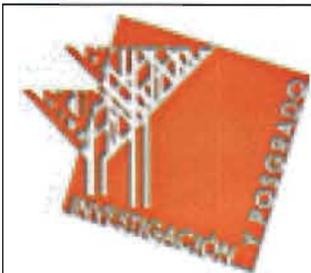




UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

00147

2005



FACULTAD DE ARQUITECTURA

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO

ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

TESINA DE ESPECIALIZACIÓN

VALUACIÓN DE GRANDES EXTENSIONES DE TIERRA URBANA PARA INDEMNIZACION POR EXPROPIACIÓN.

Arq. Alfonso Luis Penela Quintanilla

m343970



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

VALUACIÓN DE GRANDES EXTENSIONES DE TIERRA URBANA PARA INDEMNIZACION POR EXPROPIACIÓN.

TESINA QUE PARA OBTENER EL DIPLOMA DE
ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
PRESENTA:

ALFONSO LUIS PENELA QUINTANILLA

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

2005





DIRECTOR DE TESINA:

ARQ. DANIEL JORGE SILVA TROOP

SINODALES:

MAESTRA ESTHER MAYA PÉREZ
ARQ. MAURICIO GUTIÉRREZ ARMENTA
LIC. LEONARDO RIVEROS FRAGOSO
ARQ. RAÚL NORIS PÉREZ DE ALVA



Gracias Andrea por tu paciencia, comprensión y apoyo,
pero sobre todo por tu **AMOR.**



Gracias a todos mis amigos que con su apoyo me han ayudado a lograr llegar
hasta este nuevo punto de partida

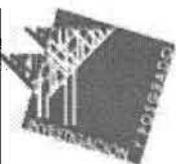
Fonsi, gracias por ser el hijo que eres.

Papá, donde estés, gracias por hacerme un hombre de trabajo y de bien,
Mamá, gracias por tu infinita dedicación e inmenso amor.



Introducción.....	7
Antecedentes.	7
Descripción de la problemática.	8
Definición del problema	10
1. MARCO LEGAL.....	10
LA INDEMNIZACIÓN.....	13
EI VALOR COMERCIAL.....	14
DECLARACION DE INCONSTITUCIONALIDAD DEL DECRETO DE EXPROPIACIÓN Y SUS CONSECUENCIAS.	17
ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS ESTUDIADOS A UN CASO CONCRETO.....	37
Justipreclación de los bienes expropiados.	46
Principios generales de valuación aplicables.	47
Hipótesis De Trabajo.	49
Datos preliminares	50
Análisis de la Información técnica	53
I. Antecedentes	53
II. Características Urbanas.....	56
III. Terreno.....	59
QUEJOSO.....	62
PROPIETARIO.....	62
SUPERFICIE	62
IV. Descripción General del Inmueble	64
V. Investigación de Mercado	72
VI. Proceso de valuación.....	86
1. Valuación del terreno	86
2. Valuación de las construcciones:	94
VIII. Resumen de Valores	96
Conclusiones	97
Terminología empleada	98
Bibliografía	102
Anexo Fotográfico de la zona valuada.....	104





VALUAR SÓLO ES COMPARAR ADECUADAMENTE

Introducción.

Ciudades como el Distrito Federal en su explosivo crecimiento han demandado de grandes extensiones de tierra, misma que los gobiernos locales se han visto obligados a expropiar a particulares para dar lugar al asentamiento de población. La indemnización correspondiente a estas expropiaciones normalmente no se paga en tiempo y forma, por lo que es necesario un proceso jurídico largo, al final del cual es necesario establecer el monto de la expropiación mediante un avalúo.

El avalúo necesario para estos fines resulta especialmente complejo cuando se trata de grandes extensiones de tierra que con el paso de los años y el proceso de urbanización acelerada que vivimos, ha sido fraccionada y contempla diversos tipos de construcción, usos de suelo, vialidades, equipamiento urbano y servicios públicos, que deben ser correctamente valuados en atención al cumplimiento de la sentencia del incidente de inejecución para el pago de daño y perjuicios conforme a las diferentes tesis jurisprudenciales aplicables al caso.

Al toparme en el curso de mi quehacer profesional con la problemática antes descrita y no encontrar antecedentes metodológicos satisfactorios es que me he avocado al desarrollo de una propuesta que permita obtener resultados justos de valor para las partes implicadas en un proceso de éste tipo.

Antecedentes.

La metodología desarrollada en el presente trabajo se basa en el proceso de valuación de un predio de grandes dimensiones, expropiado mediante un decreto debidamente publicado en el DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, y que actualmente forma parte de la mancha urbana de la Ciudad de México.

Como en todo trabajo de valuación inmobiliaria, será necesario adecuar los procesos metodológicos y de investigación a las características particulares de cada caso distinto que se trate, sin embargo, este trabajo pretende establecer un sistema genérico aplicable a la mayoría de los casos similares.



Descripción de la problemática.

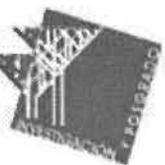
En el presente trabajo se analiza la posibilidad de establecer un método para la valoración de grandes extensiones de tierra expropiadas a uno o varios propietarios originales en beneficio de un grupo numeroso de familias que impulsadas por los procesos de crecimiento de una gran ciudad se ven obligados a ocupar de manera ilegal los terrenos alejados del centro urbano.

Esta ocupación puede ir motivada por el engaño, adquiriendo a bajo precio lotes de terreno de personas sin escrúpulos que se los venden sin ningún tipo de documentación legal. O bien puede obedecer a líderes políticos que con afanes populistas y electoreros ofrecen a gente necesitada de lo más elemental la posibilidad de una casa y una tierra a cambio de su apoyo y voto, de cualquier manera estos procesos terminan en un serio problema social de gran alcance y un importante costo para la sociedad en general que tarde o temprano tiene que indemnizar a los propietarios originales y legales de la tierra.

Los diferentes gobiernos municipales de nuestro país resuelven o al menos pretenden resolver la problemática social regularizando con o sin costo para los invasores la tenencia de la tierra, dotando los servicios públicos elementales y por lo tanto creando ciudad, con lo que los invasores hacen el gran negocio inmobiliario al “comprar” o simplemente invadir tierras ajenas, presionan a la ciudad para que los dote de servicios y equipamiento, con lo que la tierra que originalmente era de labor, pastoreo, o simple breña, adquiere valores urbanos. Normalmente es este punto, cuando la tierra adquiere valores urbanos, cuando es requerida la participación de peritos valuadores que estimen el monto que deberá indemnizarse a los originales y legítimos dueños de la tierra.

¿Qué debe valuarse?, exclusivamente la tierra sin contar con la infraestructura e inversiones en servicios hechos por los gobiernos municipales, o ¿deberá valuarse la tierra urbanizada en las condiciones exactas que presenta en el momento del avalúo, pero sin considerar las construcciones existentes? ¿O será que deberá valuarse la propiedad con todo lo que sobre ella exista? Si éste fuera el caso, ¿cómo valorar una enorme cantidad de propiedades privadas individuales?

Estas y otras interrogantes que adelante se irán proponiendo constituyen la problemática esencial que éste trabajo pretende resolver mediante un sistema metodológico, práctico y económicamente factible para que un valuador responsable pueda coadyuvar con las autoridades judiciales en la



determinación del monto a indemnizar a los propietarios de tierra expropiada para su integración urbana mediante la regularización de invasiones ilícitas.

Para definir una metodología a proponer para valorar grandes extensiones de tierra para el pago de la indemnización correspondiente, será conveniente dar un repaso a la descripción del método científico, de tal manera que podamos ir esbozando un camino a seguir.

El Método científico es el método de estudio sistemático de la naturaleza que incluye las técnicas de observación, reglas para el razonamiento y la predicción, ideas sobre la experimentación planificada y los modos de comunicar los resultados experimentales y teóricos.

La ciencia suele definirse por la forma de investigar más que por el objeto de investigación, de manera que los procesos científicos son esencialmente iguales en todas las ciencias de la naturaleza; por ello la comunidad científica está de acuerdo en cuanto al lenguaje en que se expresan los problemas científicos, la forma de recoger y analizar datos, el uso de un estilo propio de lógica y la utilización de teorías y modelos. Etapas como realizar observaciones y experimentos, formular hipótesis, extraer resultados y analizarlos e interpretarlos van a ser características de cualquier investigación.

Para el caso práctico que nos ocupa, aplicaremos el método científico mediante el estudio y la observación de los elementos o documentos originadores del caso práctico, en este caso serán los siguientes documentos:

- a) Decreto de expropiación.
- b) Incidente de inejecución.
- c) Jurisprudencia existente.

La observación debe ser cuidadosa, exhaustiva y exacta.

A partir de la observación, estudio y análisis de la información anterior surge el planteamiento del problema que se va a estudiar, lo que nos llevará a emitir alguna hipótesis o suposición provisional de la que se intentará extraer una consecuencia, que deberá ser en este caso el o los objetos a valorar, para establecer la justipreciación que permita calcular el monto de la indemnización procedente, objetivo final de nuestro trabajo.



Existen ciertas pautas que han demostrado ser de utilidad en el establecimiento de las hipótesis y de los resultados que se basan en ellas; estas pautas son: probar primero las hipótesis más simples, no considerar una hipótesis como totalmente cierta y realizar pruebas experimentales independientes antes de aceptar un único resultado experimental importante.

La experimentación consistirá en el estudio de los elementos de jurisprudencia, sus interpretaciones y sus aplicaciones prácticas al caso de análisis, de tal manera que podamos en el estudio del fenómeno, extraer claves que permitan reproducirlo generalmente en otros casos similares.

Pero esto será sólo el principio de la solución al problema, aún habrá que establecer la forma técnica de valorar los elementos que se haya determinado apliquen para el cálculo de la justipreciación buscada.

Definición del problema

Partiremos en el presente trabajo del análisis específico de un caso práctico debidamente documentado, a partir del cuál se intentará establecer un sistema metodológico aplicable a casos de características similares.

Debido a que cada caso de estudio de la problemática planteada requiere de estadísticas, y análisis de información específicos, considero que la mejor manera de plantear el sistema metodológico a seguir en la presente tesina es mediante un ejemplo de aplicación práctica, motivo por el cual me permito desarrollar, prevo su encuadramiento en el marco legal, un caso real documentado.

1. MARCO LEGAL

Expropiar significa privar de la propiedad de una cosa a su dueño.

El Diccionario Jurídico Mexicano (tomo IV Pag. 161.) la define como el acto de “...desposeer legalmente de una cosa a su propietario, por motivos de utilidad pública, otorgándole una indemnización justa.” Cuando es el Estado quien realiza el acto de privación, lo hace en ejercicio de su facultad de imperio, con la finalidad de satisfacer las necesidades públicas, que considera



en el caso concreto, superiores a las de una persona privada. De tal manera que toda expropiación debe obedecer a una causa llamada de "utilidad pública", consistente en la realización de obras de interés general o de beneficio social.

En México, es el artículo 27 Fracción VI , segundo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el que determina los requisitos de la expropiación, en los siguientes términos:

VI.-

Las leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente. El precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada, se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base. El exceso de valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y a resolución judicial. Esto mismo se observará cuando se trate de objetos cuyo valor no esté fijado en las oficinas rentísticas.

..."

Del texto transcrito deducimos los siguientes elementos para la procedencia de una expropiación:

- a) Que corresponde al Congreso de la Unión y a las Legislaturas de los Estados, la determinación de la existencia de la de utilidad pública que justifique una expropiación; de esta forma la Ley de Expropiación, en el ámbito federal, y que es la aplicable para el Distrito Federal, establece:

ARTICULO 1o.- *Se consideran causas de utilidad pública:*

- I.- *El establecimiento, explotación o conservación de un servicio público;*
- II.- *La apertura, ampliación o alineamiento de calles, la construcción de calzadas, puentes, caminos y túneles para facilitar el tránsito urbano y suburbano;*

- III.- *El embellecimiento, ampliación y saneamiento de las poblaciones y puertos, la construcción de hospitales, escuelas, parques, jardines, campos deportivos o de aterrizaje, construcciones de oficinas para el Gobierno Federal y de cualquier obra destinada a prestar servicios de beneficio colectivo;*
- IV.- *La conservación de los lugares de belleza panorámica, de las antigüedades y objetos de arte, de los edificios y monumentos arqueológicos o históricos, y de las cosas que se consideran como características notables de nuestra cultura nacional;*
- V.- *La satisfacción de necesidades colectivas en caso de guerra o trastornos interiores; el abastecimiento de las ciudades o centros de población, de víveres o de otros artículos de consumo necesario, y los procedimientos empleados para combatir o impedir la propagación de epidemias, epizootias, incendios, plagas, inundaciones u otras calamidades públicas;*
- VI.- *Los medios empleados para la defensa nacional o para el mantenimiento de la paz pública;*
- VII.- *La defensa, conservación, desarrollo o aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de explotación;*
- VIII.- *La equitativa distribución de la riqueza acaparada o monopolizada con ventaja exclusiva de una o varias personas y con perjuicio de la colectividad en general, o de una clase en particular;*
- IX.- *La creación, fomento o conservación de una empresa para beneficio de la colectividad;*
- X.- *Las medidas necesarias para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la colectividad;*
- XI.- *La creación o mejoramiento de centros de población y de sus fuentes propias de vida;*
- XII.- *Los demás casos previstos por leyes especiales*

- b) Que de acuerdo con las citadas leyes corresponde a la autoridad administrativa realizar la declaratoria de expropiación; lo cual hace a través de la emisión de un "Decreto", en el que debe determinarse claramente el bien o bienes objeto de la expropiación y su vinculación con la causa de utilidad pública.
- c) Que el bien objeto de la expropiación debe ser de propiedad privada; no son susceptibles de expropiación bienes del dominio público.

- d) Que el Estado deberá cubrir al particular, a cambio de la traslación de propiedad por virtud de la expropiación una indemnización de conformidad con los criterios precisados en la Constitución y la Ley.

LA INDEMNIZACIÓN.

La cantidad que el Estado debe cubrir al particular por el bien del que lo está desposeyendo, es uno de los temas que nos atañen en el presente estudio, ya que en la determinación de su monto interviene la práctica de la valuación. Al efecto, mencionaremos los diversos criterios adoptados por la ley para su cálculo.

- A) El texto constitucional establece al respecto las siguientes hipótesis:
- a) Que el precio que se fije como indemnización a la cosa expropiada, se base en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base.
Con tal criterio, el monto de la indemnización corresponde al valor catastral del inmueble, siempre y cuando el mismo sea aceptado por su propietario y sea vigente.
 - b) Para el caso de que el valor del inmueble se considere que haya variado por hechos ocurridos en fecha posterior al avalúo catastral, ya sea que se haya incrementado por mejoras al mismo; o bien haya disminuido por deterioro de la propiedad, esa diferencia se determinará mediante un procedimiento judicial en el que se emitan los dictámenes periciales correspondientes, en el que común y preferentemente se abocarán al análisis del valor de las construcciones.
 - c) Otra cuestión será si el inmueble no tiene fijado un valor catastral, pues en tal evento el monto de la indemnización se determinará también mediante un procedimiento judicial en el que se emitan los dictámenes periciales referentes al valor del predio.



- B) No obstante lo anterior, considerando que la Constitución establece los requisitos mínimos para el cálculo de la indemnización, la Ley de Expropiación que rige en el ámbito federal y del Distrito Federal, precisa los requisitos para la fijación del monto de la indemnización.

Cabe aclarar que el artículo 10 de la referida Ley precisaba, antes de ser reformado en diciembre de 1993, el mismo criterio que aún establece la Constitución, esto es, que “la indemnización en los casos de expropiación se fijará tomando por base la cantidad que como valor fiscal figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que haya sido aceptado expresa o tácitamente por el interesado”. Los artículos transitorios de la reforma publicada el 22 de diciembre de 1993 establecieron que esta disposición sería aplicable a todas las expropiaciones que se hubieren decretado con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de la modificación a la Ley.

El artículo 10 de la Ley de Expropiación vigente, adopta ya un criterio de valuación distinto, al precisar:

“ARTICULO 10.- El precio que se fijará como indemnización por el bien expropiado, **será equivalente al valor comercial** que se fije **sin que pueda ser inferior**, en el caso de bienes inmuebles, **al valor fiscal** que figure en las oficinas catastrales o recaudadoras.”

EL VALOR COMERCIAL

En el Glosario de Términos de Valuación de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, se define como el precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo, entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión. (Glosario de Términos de Valuación de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales)

Se define también comúnmente como la cantidad estimada por la cual se debe intercambiar a la fecha de la valuación entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuestos en una transacción de libre competencia, después de una comercialización adecuada en donde ambas partes actuaron con conocimiento, de manera prudente y sin compulsión. (PROY-NMX-000-CTNNMIPS

“NORMA DE VALUACIÓN-AVALÚOS-ESPECIALIDADES” COMITÉ TÉCNICO DE NORMALIZACIÓN NACIONAL EN MATERIA DE INFORMACIÓN EN PRESTACIÓN DE SERVICIOS).

Sin embargo la Sociedad Hipotecaria Federal define en las *Reglas De Carácter General Que Establecen La Metodología Para La Valuación De Inmuebles Objeto De Créditos Garantizados A La Vivienda* publicadas en el Diario Oficial de la Federación con fecha 27 de septiembre de 2004 de la siguiente manera el Valor comercial: **Precio más probable en que se podría comercializar un inmueble, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo;** siendo esta definición la más clara y de aplicación mas general.

Este parámetro de valuación puede obviamente diferir del valor fiscal o catastral, así que en este caso es imprescindible la labor del perito para determinar el monto a pagar por concepto de indemnización aún cuando la expropiación no es controvertida; y si la autoridad solo toma en cuenta el valor catastral que resulta ser inferior, existen elementos para controvertirla a efecto de incrementar su monto si el avalúo comercial resulta más alto.

La Indemnización cuando se controvierte su monto, se fijará según establece la Ley de Expropiación mediante un procedimiento judicial en el que intervendrán necesariamente peritos valuadores, conforme a los lineamientos que contienen los artículos 11 a 19 de la ya citada Ley de Expropiación, que a su letra dicen:

ARTICULO 11.- *Cuando se controvierta el monto de la indemnización a que se refiere el artículo anterior, se hará la consignación al juez que corresponda, quien fijará a las partes el término de tres días para que designen sus peritos, con apercibimiento de designarlos el juez en rebeldía, si aquéllos no lo hacen. También se les prevendrá designen de común acuerdo un tercer perito para el caso de discordia, y si no lo nombraren, será designado por el juez.*

ARTICULO 12.- *Contra el auto del juez que haga la designación de peritos, no procederá ningún recurso.*

ARTICULO 13.- *En los casos de renuncia, muerte o incapacidad de alguno de los peritos designados, se hará nueva designación dentro del término de tres días por quienes corresponda.*

ARTICULO 14.- *Los honorarios de cada perito serán pagados por la parte que deba nombrarlo y los del tercero por ambas.*

ARTICULO 15.- *El juez fijará un plazo que no excederá de sesenta días para que los peritos rindan su dictamen.*



ARTICULO 16.- Si los peritos estuvieren de acuerdo en la fijación del valor de las mejoras o del demérito, el juez de plano fijará el monto de la indemnización; en caso de inconformidad, llamará al tercero, para que dentro del plazo que le fije, que no excederá de treinta días, rinda su dictamen. Con vista de los dictámenes de los peritos, el juez resolverá dentro del término de diez días lo que estime procedente.

ARTICULO 17.- Contra la resolución judicial que fije el monto de la indemnización, no cabrá ningún recurso y se procederá al otorgamiento de la escritura respectiva que será firmada por el interesado o en su rebeldía por el juez.

ARTICULO 18.- Si la ocupación fuere temporal, el monto de la indemnización quedará a juicio de peritos y a resolución judicial, en los términos de esta ley. Esto mismo se observará en el caso de limitación de dominio.

Por su parte, el Capítulo IV del Código Federal de Procedimientos Civiles, prevé expresamente cual debe ser el procedimiento de avalúo en los casos de expropiación, de conformidad con los siguientes preceptos:

ARTICULO 521.- Declarada administrativamente la expropiación, la parte del precio de la misma que haya de fijarse judicialmente, lo será en los términos de los artículos siguientes.

ARTICULO 522.- El Ministerio Público Federal ocurrirá al tribunal competente, aportando los datos indispensables para el exacto conocimiento de los bienes o derechos que han de valuarse, y, en el mismo escrito, nombrará perito de su parte, y propondrá tercero para el caso de discordia.

ARTICULO 523.- De la promoción, se correrá traslado al expropiado, con las copias de ley, señalándole el término de cinco días para que nombre perito de su parte, y manifieste si está conforme con la proposición del tercero, hecha por el Ministerio Público.

ARTICULO 524.- Si el expropiado hiciere el nombramiento de su perito, y estuviere conforme con el nombramiento del tercero propuesto por el Ministerio Público, previa aceptación y protesta de los peritos, les fijará el tribunal, el término que estimare suficiente para rendir su dictamen, según la naturaleza de los bienes que hayan de valuarse y la situación de los mismos.

ARTICULO 525.- Rendidos los dictámenes, si éstos no discreparen en más de un diez por ciento, promediará el juzgador sus resultados, y fijará el valor en el que resulte de este promedio. Si discreparen en más de un diez por ciento, recurrirá a la intervención del perito tercero, el que, dentro del plazo que se



le señale, y con vista de los correspondientes dictámenes, fijará el valor que estime justo, exponiendo, con la amplitud y precisión necesaria para la ilustración del tribunal, las razones en que apoye su parecer.

ARTICULO 526.- Con vista del dictamen del perito tercero, pronunciará el tribunal su resolución.

ARTICULO 527.- Si la parte expropiada no estuviere conforme con la proposición del perito tercero hecha por el Ministerio Público, el nombramiento lo hará el tribunal.

ARTICULO 528.- Fijado judicialmente el importe de la expropiación, se procederá al otorgamiento de los títulos que correspondan conforme a la ley, poniéndose la cosa a disposición de la autoridad, si no ha tomado ya administrativamente posesión de ella, y, el precio, a la disposición de la parte expropiada.

Si ésta se negare a recibirlo, se depositará su importe en una Institución de Crédito capacitada para ello y, si se negare a firmar los títulos traslativos del dominio, lo hará el tribunal, en su rebeldía.

ARTICULO 529.- Si la parte expropiada no nombra perito dentro del término de cinco días a que se refiere el artículo 523, lo hará el tribunal, en su rebeldía, y, si se opusiere al procedimiento de valuación, se dará éste por terminado, y el Ministerio Público formulará demanda en contra de dicha parte, en los términos dispuestos por el libro segundo; conforme a los cuales se seguirá el juicio, hasta su conclusión.”

En estos procedimientos judiciales, el criterio a seguir por los peritos para la valuación es el de determinación del valor comercial del inmueble, siempre y cuando no sea menor que el fiscal, y al solo versar la controversia sobre el monto de la indemnización, se considerará el valor del bien al momento de emitirse el decreto expropiatorio, pues en este caso se entiende que el particular no se opone a la expropiación, sino únicamente desea precisar la cantidad que le será cubierta por parte del Estado como indemnización. A ello hay que agregar que el monto de la indemnización deberá pagarse, a partir de la reforma a la Ley de 1993 en el lapso de un año, y no de diez como establecía anteriormente, lo que reduce considerablemente la posibilidad de que el valor del inmueble cambie.

DECLARACION DE INCONSTITUCIONALIDAD DEL DECRETO DE EXPROPIACIÓN Y SUS CONSECUENCIAS.

Contra un Decreto de Expropiación el particular tiene derecho de interponer los medios de defensa que la ley prevé para impedir que se consume, sobre todo cuando considera que la expropiación no cumple con los requisitos constitucionales, como es el caso del recurso administrativo de revocación que prevé el artículo 5 de la Ley de Expropiación vigente, o bien promover el juicio de garantías con fundamento en los artículos 103 y 107 constitucionales, en



cuyo caso, puede obtener la protección de la Justicia Federal para el efecto de que se deje insubsistente la eficacia jurídica del Decreto impugnado y se obligue a la autoridad a restituir al afectado en el goce de la garantía que le fuera violentada, en este caso, del uso y disfrute del bien.

El juicio de amparo es un medio de control de constitucionalidad de los actos de autoridad y constituyendo un decreto de expropiación un acto del órgano ejecutivo, debe contener los requisitos que la propia Constitución establece para este tipo de actos que hemos mencionado líneas arriba, además de estar debidamente fundado en derecho y motivado; si el particular afectado por el decreto considera que falta alguno de estos requisitos, su intención con la demanda de amparo es anular el acto inconstitucional, esto es, anular el decreto expropiatorio.

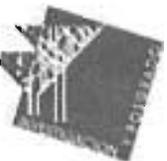
Si los Tribunales Federales (Juez de Distrito en primera instancia, Tribunales Colegiados de Circuito en segunda instancia) consideran que el particular tiene razón, y efectivamente el decreto de expropiación es contrario a la Constitución, así lo precisará en su sentencia y, como consecuencia de ello, dicho decreto perderá todo sustento jurídico.

Las sentencias emitidas por el Poder Judicial Federal en materia de amparo, una vez que han adquirido fuerza de verdad legal, deben cumplirse cabalmente y como estamos ante una declaración de inconstitucionalidad de un acto de la autoridad, ésta será condenada a restituir al particular en el goce de la garantía que le fue violada; en el caso concreto que nos ocupa, restituirlo en el goce de la garantía de propiedad que fue conculcada por el Decreto de Expropiación.

En tales términos lo establece el artículo 80 de la Ley de Amparo que a su letra dice:

“ARTICULO 80.- *La sentencia que conceda el amparo tendrá por objeto restituir al agraviado en el plei o goce de la garantía li dividua violada, restableciei do las cosas al estado que guardaba ai tes de la violaciói , cuando el acto reclamado sea de carácter positivo; y cuando sea de carácter negativo, el efecto del amparo será obligar a la autoridad responsable a que obre en el sentido de respetar la garantía de que se trate y a cumplir, por su parte, lo que la misma garantía exija.”*

En efecto, si el Poder Judicial Federal emite una resolución declarando la inconstitucionalidad de un Decreto Expropiatorio, ello significa que éste dejó de surtir efectos legales, y por lo tanto, las



cosas deben volver al estado que guardaban al momento en que la autoridad violó el orden constitucional; las ejecutorias de la autoridad judicial son, además de cumplimiento estricto y obligado, pues no hacerlo equivaldría a solventar una violación a la Constitución. Es por ello que el artículo 107 de la propia Carta Magna, en su fracción XVI primer párrafo, establece las sanciones a las autoridades que repitan un acto ya declarado inconstitucional o traten de eludir el cumplimiento de la sentencia:

*XVI.- Si concedido el amparo la autoridad responsable insistiere en la repetición del acto reclamado o **tratara de eludir la sentencia** de la autoridad federal, y la Suprema Corte de Justicia estima que es inexcusable el incumplimiento, **dicha autoridad será li edlata eite separada de su cargo y cor sigrada al Juez de Distrito** que corresponda. Si fuere excusable, previa declaración de incumplimiento o repetición, la Suprema Corte requerirá a la responsable y le otorgará un plazo prudente para que ejecute la sentencia. Si la autoridad no ejecuta la sentencia en el término concedido, la Suprema Corte de Justicia procederá en los términos primeramente señalados.*

Ahora bien, aunque el cumplimiento de una sentencia de amparo es inexcusable, el legislador consideró que existen casos en que la restitución de las cosas al estado que guardaban al momento de la violación constitucional es materialmente imposible ya que con ello se causarían mayores daños que los que se han causado al quejoso con la violación de sus garantías.

Para hacer posible el cumplimiento de las sentencias en casos de excepción, por reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación del 17 de mayo de 2001, se adicionaron tres párrafos al artículo 105 de la Ley de Amparo para permitir que la autoridad cumpla con la ejecutoria en forma distinta a la que corresponde, cubriendo el monto de los daños y perjuicios causados al particular con su acto, conforme a lo siguiente:

Artículo 105 ...

*"Cuando la naturaleza del acto lo permita, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, **ui a vez que hublera deter liado el li cu pll leito** o la repetición del acto reclamado, **podrá disponer de oficio el cu pll leito sustituto de la sentencia de a paro, cuando su***

ejecución afecte grave a la sociedad o a terceros en mayor proporción que los beneficios económicos que pudiera obtener el quejoso.

Una vez que el Pleno determine el cumplimiento sustituto, remitirá los autos al juez de distrito o al tribunal de circuito que haya conocido del amparo, para que incidentalmente resuelvan el modo o cuantía de la restitución.

Siempre que la naturaleza del acto lo permita, el quejoso podrá solicitar ante el juez de distrito o tribunal de circuito que haya conocido del amparo, el cumplimiento sustituto de la ejecutoria, quien resolverá de manera incidental lo conducente y, en su caso, el modo o cuantía de la restitución."

La iniciativa que sirvió de base para la modificación de este artículo, expresó los siguientes argumentos:

"Las sentencias de amparo son de orden público. El objeto de aquéllas que otorgan la protección constitucional al quejoso, es restituirlo en el pleno goce de la garantía individual violada, restableciendo las cosas al estado que guardaban antes de la violación. En tal virtud, el cumplimiento sustituto de las sentencias que se propone, debe entenderse como un mecanismo excepcional..

En virtud de ese carácter excepcional que debe tener el cumplimiento sustituto, se propone que sea la máxima instancia judicial de nuestro país quien lo decida cuando se trate de una determinación de oficio. En estos casos, remitirá el expediente al órgano que haya conocido del amparo, para que éste tramite de manera incidental el modo o el monto en que la sentencia deberá cumplirse de manera sustituta.

En el caso de que sea el quejoso quien solicite el cumplimiento sustituto, será la propia autoridad que conoció del juicio quien determine, incidentalmente, la procedencia de dicho cumplimiento, el modo y, en su caso, el monto de la restitución."

Surgen de inmediato dos preguntas: ¿Cuáles son estos casos de excepción?, y ¿qué criterios se aplican para evaluar el monto de la restitución?

Un ejemplo lo encontramos en el caso que nos ocupa; en el Distrito Federal se han emitido innumerables decretos de expropiación para lograr el objetivo que han denominado la regularización de la tenencia de la tierra. Grandes extensiones de terreno invadidos con



asentamientos irregulares, carentes de servicios públicos en principio, pero que fueron creciendo al amparo de transacciones ilegales o líderes que aprovecharon la coyuntura política, creando un problema social de grandes dimensiones. Esto ha llevado a la expropiación de predios de importantes dimensiones mediante decretos que en general adolecen de vicios legales y que por lo tanto, han sido impugnados por los legítimos propietarios de la tierra, quienes han obtenido, en multitud de casos, la protección y amparo de la Justicia Federal dejando sin efecto las expropiaciones y condenando en consecuencia al Estado a restituirles en el goce de sus garantías.

La restitución al propietario afectado por una expropiación irregular solo puede consistir, en principio, en la devolución del bien inmueble del que fue desposeído, que en la mayor parte de los casos ya no se encuentra en las mismas condiciones que cuando fue expropiado, pues los procedimientos jurisdiccionales han tomado muchos años en resolverse. Los predios tienen ya construcciones que antes no existían, o bien fueron demolidas las que ahí estaban; el equipamiento urbano ha cambiado; ya viven ahí cierto número de familias que nada tienen que ver con la expropiación y que inclusive tal vez cuentan con un "título de propiedad" expedido con la intervención de "Corett" o por parte del Gobierno del Distrito Federal. Así que, devolver al propietario original el inmueble en esas condiciones resulta prácticamente imposible y se actualiza la hipótesis de que en este caso su ejecución afectaría gravemente a la sociedad o a terceros en mayor proporción que los beneficios económicos que pudiera obtener el quejoso.

Ahora bien, la segunda interrogante, relativa a los criterios que se aplican para determinar el monto que debe pagarse en razón del "cumplimiento sustituto", es la que da origen al presente estudio, y deriva en otros cuestionamientos: Si hablamos de "cumplimiento sustituto" y el acto originario debió ser la restitución del inmueble el monto equivaldrá al pago de daños y perjuicios causados; pero para determinarlo ¿qué valor debe considerarse? ¿el que tenía el inmueble cuando se expropió?; ¿el que tiene actualmente?; ¿se valuarán las construcciones actuales y todos los factores que determinan el equipamiento urbano?

Partamos de la base de que no se trata aquí del pago de una indemnización, pues en ese caso ya mencionamos que es aplicable el valor comercial, que nunca será menor que el catastral; el cumplimiento sustituto de una sentencia de amparo implica que la autoridad tiene que resarcir en su totalidad el daño causado y el monto se determinará mediante un procedimiento que se ha denominado "incidente de daños y perjuicios", en el cual cada una de las partes (autoridad y quejoso) ofrecen como prueba los dictámenes periciales en valuación necesarios; y en caso de



discrepancia el Juez nombrará un perito tercero en discordia que emita su opinión al respecto. En este punto la labor del perito es fundamental y debe guiarse por criterios legalmente aceptados; cabe mencionar que la Ley no es muy clara en este tema, por lo que han sido los variados criterios jurisprudenciales los que han regido.

LA VALUACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS PARA EL CUMPLIMIENTO SUSTITUTO DE LAS SENTENCIAS DE AMPARO. TEXTO LEGAL Y JURISPRUDENCIA.

Conviene precisar en principio, qué debemos entender por "daños y perjuicios", para determinar la forma de cuantificación de los mismos. De acuerdo con los artículos 2,108 y 2109 del Código Civil Federal vigente, "*se entiende por daño la perdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación*" Así mismo, "*se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.*"

Si la autoridad tiene la obligación de dar cumplimiento a una ejecutoria de amparo restituyendo al particular todos los derechos inherentes a la propiedad de un predio, la imposibilidad para hacerlo deviene en un incumplimiento a una obligación y por tal razón deberá cumplir con su responsabilidad pagando los daños y perjuicios que tal conducta generan al quejoso. En este contexto y en el caso que nos ocupa, podemos decir que la cantidad a pagar por concepto de daños y perjuicios debe incluir tanto el valor del inmueble (reparación del daño) como la indemnización por la privación de las ganancias lícitas que el propietario del mismo pudo haber obtenido de no haber sido por la desposesión que sufrió de su predio, durante el tiempo que ésta duró. La determinación de la cantidad a pagar, constituye el objeto del incidente de cuantificación de daños y perjuicios que prevé la Ley de Amparo.

En materia de procedimiento, cuando la Ley de Amparo no contiene disposición aplicable exactamente al caso, se aplica supletoriamente el Código Federal de Procedimientos Civiles.

En el caso del incidente que nos ocupa no existe disposición expresa sobre el procedimiento a seguir para la tramitación del incidente, y mucho menos en relación con los criterios que deben aplicarse para la valuación de los daños y perjuicios cuando se trata del cumplimiento sustituto de las sentencias de amparo. Por ello, aplicamos los conceptos establecidos en el Código Civil Federal vigente, el Código Federal de Procedimientos Civiles, en lo conducente, y la Jurisprudencia del Poder Judicial Federal, que ha intentado llenar este vacío legal.



El Código Civil establece:

“ARTICULO 1,915.- La reparación del daño debe consistir a elección del ofendido, en el restablecimiento de la situación anterior, cuando ello sea posible, o en el pago de daños y perjuicios.

...”

ARTICULO 2,107.- La responsabilidad de que se trata en este Título, además de importar la devolución de la cosa o su precio, o la de entrambos (sic), en su caso, **l portará la reparació de los da os y la li de rización de los perjuicios.**

ARTICULO 2,110.- Los da os y perjuicios deber ser co secue r cia li ediat a y directa de la falta de cu pli le rto de la obligació , ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse.

ARTICULO 2,117.- La responsabilidad civil puede ser regulada por convenio de las partes, salvo aquellos casos en que la ley disponga expresamente otra cosa.

Si la prestación consistiere en el pago de cierta cantidad de dinero, los daños y perjuicios que resulten de la falta de cumplimiento, no podrán exceder del interés legal, salvo convenio en contrario.

En cuanto a la tramitación del incidente, el artículo 35 de la Ley de Amparo no hace referencia expresa al incidente de cuantificación de daños y perjuicios que nos ocupa, por lo que en cumplimiento al artículo 2 de la misma ley, se aplican supletoriamente las disposiciones del Código Federal de Procedimientos Civiles, de las cuales transcribimos sólo los que rigen el incidente que comentamos:

ARTICULO 358.- Los incidentes que no tengan señalada una tramitación especial, se sujetarán a la establecida en este Título.

ARTICULO 360.- Promovido el incidente, el juez mandará dar traslado a las otras partes, por el término de tres días.

Transcurrido el mencionado término, si las partes no promovieren pruebas ni el tribunal las estimare necesarias, se citará, para dentro de los tres días siguientes, a la audiencia (sic) de alegatos, la que se verificará concurran o no las partes. Si se promoviere prueba o el tribunal la



estimare necesaria, se abrirá una dilación probatoria de diez días, y se verificará la audiencia en la forma mencionada en el Capítulo V del Título Primero de este Libro.

En cualquiera de los casos anteriores, el tribunal, dentro de los cinco días siguientes, dictará su resolución.

ARTICULO 361.- *Todas las disposiciones sobre prueba en el juicio, son aplicables a los incidentes, en lo que no se opongan a lo preceptuado en este Título, con la sola modificación de que las pruebas pericial y testimonial se ofrecerán dentro de los primeros tres días del término probatorio.*

ARTICULO 362.- *En la resolución definitiva de un incidente, se hará la correspondiente declaración sobre costas.*

ARTICULO 364.- *Las resoluciones incidentales no surten efecto alguno más que en el juicio en que hayan sido dictadas, a no ser que la resolución se refiera a varios juicios, caso en el cual surtirá efectos en todos ellos.*

Como puede observarse dentro del procedimiento incidental se prevé el desahogo de pruebas, que en el caso de la cuantificación de daños y perjuicios necesariamente serán periciales en valuación, sobre todo cuando se trata de inmuebles.

No existe disposición legal que establezca cuales son los criterios a seguir para determinar los daños y perjuicios tratándose de la falta de restitución de un inmueble del que posiblemente el particular fue desposeído muchos años antes; tenemos claros cuales son los criterios de valuación de inmuebles a valor presente, pero en este caso se presenta el problema de cual debe ser el valor de restitución: el que tenía cuando se llevó a cabo la desposesión del mismo al particular o el que tiene actualmente; más complicado aún, si ya se han realizado modificaciones al inmueble tales como construcciones, urbanización o cualquier otra que le de un valor diverso, si debe incluirse en la reparación del daño ese incremento; y finalmente, cómo deben calcularse los perjuicios originados por la desposesión, esto es, la privación de la ganancia lícita que pudo haberse obtenido por el propietario durante el tiempo en que ésta persistió.

Partiendo de la base de que, en principio, la sentencia de amparo se debe cumplir restituyendo la propiedad del inmueble tal y como se encuentra, la cuantificación debería incluir el valor del inmueble y todo y cuanto en él se encuentra al momento de la restitución, incluso aplicando los criterios que se derivan de los preceptos del Código Civil que ya hemos transcrito. Ahora bien,



dicho ordenamiento también contiene lineamientos que permiten concluir cuales deben ser los criterios de cuantificación, conforme a lo siguiente:

ARTICULO 750.- *Son bienes inmuebles:*

I.- *El suelo y las construcciones adheridas a él;*

ARTICULO 886.- *La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente. Este derecho se llama de accesión.*

ARTICULO 895.- *Todo lo que se une o se incorpore a una cosa, lo **edificado**, plantado y sembrado, y lo reparado o mejorado en terreno o finca de propiedad ajena, pertenece al dueño del terreno o finca, con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes:*

ARTICULO 896.- *Todas las obras, siembras y plantaciones, así como las mejoras y reparaciones ejecutadas en un terreno, se presumen hechas por el propietario y a su costa, a menos que se pruebe lo contrario.*

ARTICULO 900.- *El dueño del terreno en que se edifique, siembre o plante de buena fe, tendrá derecho de hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la liquidación prescrita en el artículo 897, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, solamente su renta. Si el dueño del terreno ha procedido de mala fe, sólo tendrá derecho de que se le pague el valor de la renta o el precio del terreno, en sus respectivos casos.*

Las bases para la cuantificación han seguido diversos criterios que el Poder Judicial Federal ha determinado a partir de la instauración de la figura del cumplimiento sustituto de las ejecutorias de amparo, variando su opinión en últimas fechas.

Las primeras ejecutorias en torno a este tema precisaron:

No. Registro: 216,183

Tesis aislada

Materia(s): Común

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XI, Junio de 1993

INCIDENTE DE DAÑOS Y PERJUICIOS COMO SUSTITUTO DEL CUMPLIMIENTO DE SENTENCIAS DE AMPARO. PROCEDENCIA Y ALCANCE (INTERPRETACION DEL CUARTO PARRAFO DEL ARTICULO 105 DE LA LEY DE AMPARO).

*Para determinar la procedencia de este incidente de daños y perjuicios, es conveniente atender a la exposición de motivos de las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación, el siete de enero de mil novecientos ochenta, ya que fue en éstas en las que se introdujo esta figura jurídica en el cumplimiento de sentencias de amparo. Pues bien, de la lectura de dichos motivos, se advierte con claridad que la razón para introducir el incidente de daños y perjuicios en el cumplimiento de sentencias de amparo, fue la existencia de múltiples ejecutorias del Poder Judicial Federal que no habían podido ser cumplidas por diversas causas, por consiguiente, para que no permanezcan incumplidas se le otorga al quejoso la posibilidad de **solicitar el ca bío de la obligació de hacer, por la obligació de dar, a cargo de la autoridad respoi sable**. Esta razón se reitera en la exposición de motivos de la reforma a la Ley de Amparo, publicada el dieciséis de enero de mil novecientos ochenta y cuatro en el Diario Oficial, en el cual se menciona que cuando el interesado solicite el pago de daños y perjuicios para dar por cumplida una sentencia de amparo cuya ejecución no se ha logrado, el juez de Distrito señalará el monto de los mismos. Por consiguiente, el incidente de daños y perjuicios para dar por cumplida una sentencia, procede cuando en la misma se establece una obligación de hacer a cargo de la autoridad responsable, es decir, de carácter positivo, porque tratándose de obligaciones de no hacer, no puede existir el incumplimiento de la sentencia, puesto que ésta se cumple con la conducta omisiva de la autoridad, lo cual sí es posible lograr a través de los medios sancionadores que establece la ley. Ahora bien, de la lectura del cuarto párrafo del artículo 105 de la Ley de Amparo, por su redacción, parece dejar a discreción del quejoso el cumplimiento de la sentencia de amparo, o bien, el pago de daños y perjuicios, al señalar que: "El quejoso podrá solicitar que se dé por cumplida la ejecutoria mediante el pago de los daños y perjuicios que haya sufrido". La palabra podrá parece indicar la libertad discrecional del quejoso para solicitar se dé por cumplida la sentencia. Sin embargo tal libertad discrecional debe interpretarse en forma conjunta con todo lo dispuesto por el artículo 105 de la Ley de Amparo y atendiendo a las razones que motivaron la introducción de ese incidente de daños y perjuicios. En efecto, el artículo 105 prevé el procedimiento que habrá de seguirse para el cumplimiento de las sentencias de amparo, esto es, la autoridad responsable cuenta con veinticuatro horas para cumplir la sentencia, computadas a partir de que se le notifica ésta, cuando la naturaleza del acto lo permita, o bien, encontrarse en*



vías del cumplimiento dentro de dicho término; en caso contrario, el juzgador de amparo o la autoridad que haya conocido del juicio, requerirán de oficio o a petición de cualquiera de las partes interesadas, al superior jerárquico de la responsable para que la obligue a cumplir sin demora, y si éste no atiende el requerimiento se hará lo mismo con el superior jerárquico de esta última, cuando la responsable no tenga superior jerárquico se le requerirá a ella misma. Si a pesar de esto no se cumple la sentencia, se enviará el expediente a la Suprema Corte de Justicia de la Nación, para que proceda a dar cumplimiento a la fracción XVI del artículo 107 constitucional, esto es separar a la responsable de su cargo y consignarla ante el juez de Distrito competente. Independientemente de esto último, el juez de Distrito, la autoridad que conozca del juicio o el Tribunal Colegiado de Circuito, en su caso, dictarán las órdenes necesarias para que la sentencia se cumpla, si éstas no son obedecidas comisionará a un secretario o actuario para que dé cumplimiento a la ejecutoria, cuando la naturaleza del acto lo permita, o en su caso, el mismo juez de Distrito o el Magistrado del Tribunal Colegiado se constituirán en el lugar en que deba cumplirse, para ejecutarla por sí mismos, pudiendo incluso solicitar el auxilio de la fuerza pública. Si una vez agotado este procedimiento, cuando la naturaleza del acto lo permita, o sólo la primera parte de él, porque el acto no puede ser ejecutado por otro, entonces quedará a discreción del quejoso el optar por insistir en el cumplimiento de la ejecutoria o solicitar se dé por cumplida mediante el pago de daños y perjuicios. Pero, sólo cuando se han agotado los medios para obtener el cumplimiento de la sentencia, el quejoso podrá optar por el incidente de daños y perjuicios, si lo desea, toda vez que, admitir que el quejoso puede solicitar que se dé por cumplida la sentencia de amparo mediante el pago de daños y perjuicios, al día siguiente o el mismo día en que se declare ejecutoriada la sentencia, atentaría contra la finalidad protectora del juicio constitucional, permitiendo la subsistencia de actos declarados inconstitucionales, la transgresión de garantías individuales en detrimento de los derechos de los gobernados e impunidad de las autoridades violadoras, que pagarían con gusto, una determinada cantidad de dinero al particular, el cual cuántas veces por necesidad económica, se vería obligado a aceptarla, renunciando a sus garantías individuales, a sus mínimos derechos como ser humano, pudiéndose incluso caer en un "comercio" injustificado de derechos. Por esto, es importante interpretar el artículo 105 de la Ley de Amparo, en su conjunto, siguiendo paso a paso el procedimiento para cumplir la sentencia de amparo, y sólo cuando ésta no se logra, procederá el incidente de daños y perjuicios en sustitución del cumplimiento de la ejecutoria, para que, en su caso, el prologado lleve a cabo lo que tarde su cumplimiento, o ocasione al quejoso una lesión más grave en sus intereses jurídicos, o bien para que no quede incumplida la sentencia de amparo. De lo hasta aquí analizado, podemos concluir que para la procedencia del incidente de daños y perjuicios se requiere: La existencia de una sentencia que conceda el amparo; que la obligación a la que quede sujeta la autoridad responsable sea una obligación de hacer, esto es, de carácter positivo; que dicha sentencia haya causado ejecutoria; y que se haya seguido el



procedimiento establecido en la Ley de Amparo, para lograr su cumplimiento sin haberlo conseguido en un término razonable. Tomando en cuenta estos requisitos de procedencia, también es importante observar que el pago de daños y perjuicios a que se condene a la autoridad responsable, van a estar siempre en función de la garantía Individual que se consideró violada y del acto que se reclamó en el juicio constitucional, por lo que, **debe considerarse que los daños y perjuicios que pueden hacerse valer en este incidente de corte plado co o sustituto del juicio de sentencias de a paro, sólo versará sobre la cualificación que corresponde a la restitución en el pleno goce de la garantía individual que se consideró violada en el juicio constitucional, y en su caso, los daños y perjuicios directos que el acto reclamado le haya ocasionado al quejoso.**

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Queja 243/92. Manzacoa, S.A. de C.V. 25 de noviembre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretaria: María Guadalupe Robles Denetro.

Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca, Tomo VI, noviembre de 1997, página 5, tesis por contradicción P./J. 85/97 de rubro "EJECUCION DE SENTENCIAS DE AMPARO. PROCEDENCIA DEL INCIDENTE DE DAÑOS Y PERJUICIOS PARA SU CUMPLIMIENTO SUSTITUTO."

Nota: La ejecutoria relativa a la jurisprudencia P./J. 85/97 aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VII, enero de 1998, página 520.

Esta tesis dejó claro que el incidente de cumplimiento sustituto solo puede versar sobre la cuantificación de la cantidad que corresponda a restituir los daños y perjuicios directos que el acto reclamado le haya ocasionado al quejoso; no así los indirectos, con lo que excluye expresamente la posibilidad de incluir la indemnización de perjuicios por la rentabilidad del inmueble durante el tiempo que persistió la desposesión. Nada se mencionaba sobre cual era al valor a aplicar, el del tiempo de la expropiación o el del momento en que se realizaba la cuantificación.

En 1997, el criterio prevaleciente fue el siguiente:

No. Registro: 197,246

Jurisprudencia

Materia(s): Común

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: VI, Diciembre de 1997

Tesis: P./J. 99/97

Página: 8

EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE AMPARO.

REGLAS PARA CUANTIFICAR EL PAGO EN EL INCIDENTE DE DAÑOS PERJUICIOS PARA SU CUMPLIMIENTO SUSTITUTO.

El incidente de daños y perjuicios previsto en el último párrafo del artículo 105 de la Ley de Amparo, en cuanto constituye un procedimiento a través del cual se logra el cumplimiento sustituto de la sentencia, no concede al quejoso más que el derecho a obtener una suma de dinero que corresponda al valor económico de las prestaciones de dar, hacer o no hacer que la sentencia imponga a la responsable o a la autoridad encargada de la ejecución, como si ésta se hubiera realizado puntualmente, sin que incluya conceptos o prestaciones distintas de las comprendidas

en la sentencia, como sería el pago de las ganancias lícitas que el quejoso dejó de percibir con motivo del acto reclamado (perjuicios), pues la creación de esta vía incidental no obedeció a la intención legislativa de conferir al quejoso una acción de responsabilidad civil por naturaleza distinta de la acción de amparo, sino la de permitir a quienes no han podido lograr la ejecución de la sentencia de amparo, acceder a una situación de reparación equiparable a la de quienes han logrado el acatamiento ordinario del fallo, razón por la cual la cuantificación del pago en esta vía debe efectuarse analizando cuidadosamente la naturaleza del acto reclamado y de la prestación debida por la autoridad, ya que en ocasiones no es fácil distinguir entre el valor económico de esta última y el de otras prestaciones, como sería el lucro dejado de obtener, considerando, por ejemplo, que no es lo mismo acatar una sentencia de amparo concedida en contra de un acto de apoderamiento o destrucción de una cosa, en que la prestación debida es la devolución de la cosa o, en vía sustituta, el pago de su valor al momento de ejecutarse el fallo, que cumplir una sentencia que otorga el amparo en contra del cese de un servidor público, en el que la prestación debida es su restitución en el cargo con el pago de los haberes que debió devengar o, en vía sustituta, el pago de tales haberes y de una cantidad adicional que represente el valor económico que para el quejoso ocasione ser separado del cargo.

Contradicción de tesis 23 97. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo y Tercero en Materia Administrativa del Primer Circuito. 21 de agosto de 1997. Once votos. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretaria: Adriana Campuzano Gallegos.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el diecisiete de noviembre en curso, aprobó, con el número 99 1997, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a diecisiete de noviembre de mil novecientos noventa y siete.

No. Registro: 190,522

Tesis aislada

Materia(s): Común

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XIII, Enero de 2001

Tesis: I.6o.A.6 K

Página: 1797



SENTENCIAS DE AMPARO, CUMPLIMIENTO SUSTITUTO DE LAS. PAGO DE PERJUICIOS.

La jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sustentado que **los perjuicios deben calificarse en forma casuística y tan sólo disti que que i o se considere al quejoso u a acción de responsabilidad civil, que por su propia naturaleza es distinta de la acción de amparo**, ya que solamente permite que quienes no han podido lograr la ejecución de una sentencia de amparo, tengan acceso a una situación equiparable a quienes obtienen una sentencia emitida en un fallo ordinario, por lo que la Corte **considera que la cuantificación del pago de perjuicios debe atender al incidente de daños y perjuicios debe efectuarse al alza de cuidadosa en la naturaleza del acto reclamado y la prestación debida por la autoridad, pues en ocasiones es o es fácil distinguir entre el valor económico de esta última y el de otras prestaciones, como sería el lucro o el interés dejado de obtener**. Ahora bien, aun cuando es cierto que la ejecución sustituta constituye una equivalencia a la ejecución o acatamiento de un fallo ordinario, también lo es que debe atenderse a la naturaleza del juicio de amparo cuyo fin no es el pago de pesos, sino la restitución al ciudadano del goce de la garantía violada, la cual no podría cumplirse cabalmente si no se logra que se cubra tanto el monto del valor del bien que debe ser reintegrado, como la cantidad adicional que representa el valor económico que se le ocasiona al quejoso con la privación de su bien, máxime cuando se trata de la devolución de un bien de producción. Luego, tratándose de perjuicios no puede estarse en forma estricta a las reglas que en el derecho civil existen para calcular lo que se dejó de percibir económicamente por tal situación, sino que, como se apuntó con antelación, a una cantidad que represente el valor económico que se le ocasiona al particular al no poder restituirlo de la garantía violada.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Queja 726 99. Director General de Asuntos Jurídicos, en ausencia de la Secretaria de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca. 31 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: José Antonio García Guillén. Secretaria: María Luisa Suárez Cárdenas.

Véase: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VI, diciembre de 1997, página 8, tesis P. J. 99 97, de rubro: "EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE AMPARO. REGLAS PARA CUANTIFICAR EL PAGO EN EL INCIDENTE DE DAÑOS PERJUICIOS PARA SU CUMPLIMIENTO SUSTITUTO."*

No. Registro: 188,816

Tesis aislada

Materia(s): Común

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

INCIDENTE DE PAGO DE DAÑOS PERJUICIOS PARA EL CUMPLIMIENTO SUSTITUTO DE UNA SENTENCIA DE AMPARO. ELEMENTOS QUE DEBEN CONSIDERARSE EN SU CUANTIFICACIÓN (APLICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA P. J. 99 97).

De la interpretación del último párrafo del artículo 105 de la Ley de Amparo y de la aplicación de la jurisprudencia P. J. 99 97, emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se arriba a la conclusión de que si el Juez de Distrito que conoce del incidente de pago de daños y perjuicios para el cumplimiento sustituto de la ejecutoria de amparo, no cuenta con los elementos suficientes para realizar la cuantificación de los mismos, deberá ordenar las diligencias necesarias para obtener mayores datos que le permitan establecer los conceptos que deben incluirse, entre otros, las reclamaciones de dar y de hacer, sin que abarque prestaciones distintas a las precisadas en la sentencia; de esa manera, el Juez del conocimiento estará en posibilidad de dictar el fallo que corresponde en el incidente de que se trata.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL SEXTO CIRCUITO.

Queja 14 2001. Presidente de la República y otros. 26 de abril de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Amanda Roberta García González. Secretaria: Fernanda María Adela Talavera Díaz.

Nota: La tesis de jurisprudencia P. J. 99 97 citada, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VI, diciembre de 1997, página 8, con el rubro: "EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE AMPARO. REGLAS PARA CUANTIFICAR EL PAGO EN EL INCIDENTE DE DAÑOS PERJUICIOS PARA SU CUMPLIMIENTO SUSTITUTO."

Este criterio prevaleció hasta que fue modificado por los que a continuación se citan:

No. Registro: 181,447
Tesis aislada
Materia(s): Común
Novena Época
Instancia: Pleno

SENTENCIAS DE AMPARO. CUANDO EN LA VALUACIÓN DE UN INMUEBLE EXPROPIADO SE CONSIDERARON LAS EDIFICACIONES OBRAS DE INFRAESTRUCTURA POSTERIORES A LA FECHA EN QUE OPERÓ LA REVERSIÓN, DEBE ORDENARSE LA REPOSICIÓN DEL PROCEDIMIENTO INCIDENTAL RELATIVO AL CUMPLIMIENTO SUSTITUTO.

Si en el avalúo ante el Juez de Distrito al valor contemporáneo de la tierra se adiciona el de las construcciones y obras de infraestructura efectuadas con posterioridad a la fecha en que operó la reversión, debe ordenarse la reposición del procedimiento incidental de cumplimiento sustituto, a fin de que se justiprecie exclusivamente la tierra conforme al valor comercial que tenía en la época en que debía haberse devuelto, actualizándolo después conforme a la ley, pues la circunstancia de que dentro de la metodología de la valuación se hayan considerado dichas edificaciones y obras, que constituyen lo que en la doctrina se denomina aprovechamiento urbanístico, y que no existían en aquella fecha, necesariamente influyó en la valoración de la tierra. Lo anterior es así, toda vez que el inmueble tiene un valor como terreno solo y uno más alto cuando se encuentra construido y urbanizado, con lo cual la quejosa se beneficiaría retroactivamente de edificaciones inexistentes tanto en la condición originaria del inmueble, como al momento en que debió declararse la reversión.

Incidente de inejecución 62 2000. Sucesión testamentaria a bienes de Ángel Veraza Villanueva. 23 de marzo de 2004. Unanimidad de ocho votos. Ausentes: Margarita Luna Ramos y Humberto Román Palacios. Impedido José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Roberto Rodríguez Maldonado.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada hoy veintinueve de abril en curso, aprobó con el número XXI 2004, la tesis aislada que antecede; y determinó que la votación es idónea para integrar tesis jurisprudencial. México, Distrito Federal, a veintinueve de abril de dos mil cuatro.

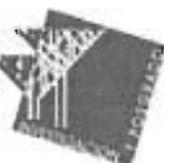
No. Registro: 181,445
Tesis aislada
Materia(s): Común
Novena Época
Instancia: Pleno

SENTENCIAS DE AMPARO. EN EL PAGO DE DAÑOS PERJUICIOS COMO CUMPLIMIENTO SUSTITUTO DE AQUÉLLAS, EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES INMUEBLES ES EL ADECUADO PARA FIJAR SU CUANTÍA.

Cuando se trata de bienes inmuebles, el valor comercial o de mercado es idóneo para tasar su precio o medida de cambio en unidades monetarias, el cual, en el Glosario de Términos de Valuación de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, se define como el precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo, entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión. En la doctrina también se ha aceptado como método de valoración, el valor de mercado, y se ha definido como la suma de dinero para el que, en condiciones normales, se hallaría comprador para el inmueble; el más probable que un vendedor es capaz de aceptar y un comprador de pagar, en una situación similar a la del mercado analizado; el importe neto que razonablemente podría recibir un vendedor por la venta de la propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada y suponiendo que exista, al menos, un comprador correctamente informado de las características del inmueble y que ambos, comprador y vendedor, actúen libremente y sin un interés particular en la operación. En todo caso, el valor comercial o de mercado debe estar acotado en el tiempo al justiprecio del inmueble en la época y en las condiciones que tenía cuando se cometió la violación de garantías individuales, más el factor de actualización previsto en el artículo 7o., fracción II, de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en acatamiento de la regla retrospectiva establecida en el artículo 80 de la Ley de Amparo, relativa a la restitución a la parte quejosa en el goce de sus garantías individuales violadas.

Incidente de inejecución 62 2000. Sucesión testamentaria a bienes de Ángel Veraza Villanueva. 23 de marzo de 2004. Unanimidad de ocho votos. Ausentes: Margarita Luna Ramos y Humberto Román Palacios. Impedido: José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Roberto Rodríguez Maldonado.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada hoy veintinueve de abril en curso, aprobó, con el número XXIV 2004, la tesis aislada que antecede; y determinó que la votación es idónea para integrar tesis jurisprudencial. México, Distrito Federal, a veintinueve de abril de dos mil cuatro.



Tesis aislada
Materia(s): Administrativa
Novena Época
Instancia: Pleno
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo: XIX, Mayo de 2004
Tesis: P. XXIII 2004
Página: 151

SENTENCIAS DE AMPARO. PARA EFECTOS DE SU CUMPLIMIENTO SUSTITUTO, EL VALOR COMERCIAL DE UN TERRENO EN LA ÉPOCA EN QUE DEBIÓ DECRETARSE SU DEVOLUCIÓN, DEBE INCLUIR EL FACTOR DE ACTUALIZACIÓN QUE PREVÉ EL ARTÍCULO 7o., FRACCIÓN II, DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

Si bien es cierto que en términos del artículo 80 de la Ley de Amparo las sentencias que concedan la protección constitucional tienen el efecto de restituir al quejoso en el pleno goce de la garantía individual violada, también lo es que la cantidad a entregar con motivo del cumplimiento sustituto del fallo protector que ordena la devolución de un terreno debe tener un poder adquisitivo razonablemente análogo al que la respectiva obligación pecuniaria tenía al momento en que jurídicamente aquél tuvo derecho a percibirla. Ahora bien, conforme a los referidos efectos restitutorios, los derechos de la parte quejosa legítimamente tutelados en la ejecución de una resolución de amparo que obliga a devolver un terreno, se limitan a obtener el valor comercial de la tierra en la época en que debió decretarse su devolución, más un factor de actualización del pago hasta el momento en que éste se efectúe; sin embargo, en virtud de que ni la Ley de Amparo, ni el Código Federal de Procedimientos Civiles, supletoriamente aplicado, establecen un procedimiento para actualizar el monto de las obligaciones pecuniarias que con motivo del fallo protector deben entregarse al gobernado, esta Suprema Corte de Justicia de la Nación estima que, por igualdad de razón, para esos efectos debe aplicarse el artículo 7o., fracción II, de la Ley del Impuesto sobre la Renta, conforme al cual para determinar el valor de un bien o de una operación al término de un periodo, se utilizará el factor de actualización que se obtendrá dividiendo el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes más reciente del periodo, entre el citado índice correspondiente al mes más antiguo de dicho periodo.

Incidente de inejecución 62 2000. Sucesión testamentaria a bienes de Ángel Veraza Villanueva. 23 de marzo de 2004. Unanimidad de ocho votos. Ausentes: Margarita Luna Ramos y Humberto Román Palacios. Impedido: José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Roberto Rodríguez Maldonado.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada hoy veintinueve de abril en curso, aprobó, con el número XXIII 2004, la tesis aislada que antecede; y determinó que la votación es idónea para integrar tesis jurisprudencial. México, Distrito Federal, a veintinueve de abril de dos mil cuatro.

No. Registro: 181,438

Tesis aislada

Materia(s): Común

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XIX, Mayo de 2004

Tesis: P. XX 2004

Página: 152

SENTENCIAS DE AMPARO. SI SU CUMPLIMIENTO SUSTITUTO CONSISTE EN PAGO DE NUMERARIO EN LUGAR DE LA DEVOLUCIÓN DEL BIEN AFECTADO, EL CÁLCULO DEL AVALÚO DEBE RETROTRAERSE A LA ÉPOCA EN QUE LA AUTORIDAD RESPONSABLE VIOLÓ LAS GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DEL QUEJOSO.

A través del incidente de pago de daños y perjuicios o cumplimiento sustituto, se concede al quejoso el derecho a obtener la suma de dinero que corresponda al valor económico de las prestaciones originarias de dar, hacer o no hacer que la sentencia impuso a la responsable, como si ésta se hubiera acatado, sin comprender prestaciones diversas como sería el pago de ganancias lícitas dejadas de percibir con motivo de los actos reclamados o cualquier otro concepto diverso al equivalente de la obligación esencial; pero esta regla se encuentra acotada en el tiempo por el artículo 80 de la Ley de Amparo, conforme al cual, las cosas deben volver al estado en el que se encontraban antes de la violación. Por tanto, si el cumplimiento sustituto consiste en pagar un monto de dinero en vez de la devolución del bien originalmente afectado, el cálculo del avalúo debe retrotraerse, y tomar en cuenta el valor que dicho bien tenía en la época en que se violaron las garantías constitucionales del quejoso, valor que una vez determinado, debe actualizarse.

Incidente de inejecución 62 2000. Sucesión testamentaria a bienes de Ángel Veraza Villanueva. 23 de marzo de 2004. Unanimidad de ocho votos. Ausentes: Margarita Luna Ramos y Humberto Román Palacios. Impedido: José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Roberto Rodríguez Maldonado.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada hoy veintinueve de abril en curso, aprobó, con el número XX 2004, la tesis aislada que antecede; y determinó que la votación es idónea para integrar tesis jurisprudencial. México, Distrito Federal, a veintinueve de abril de dos mil cuatro.

ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS ESTUDIADOS A UN CASO CONCRETO.

Con fecha del miércoles 26 de julio de 1989 fue publicado en el Diario Oficial de la Federación, bajo el rubro del DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, el DECRETO por el que se declaran de utilidad pública el mejoramiento y regularización de la tenencia de la tierra, como acción para ordenar el desarrollo urbano del centro de población, asentado en el predio denominado "Paraje San Juan" Delegación Iztapalapa, Distrito Federal. Que a continuación se transcribe:

Miércoles 26 de Julio de 1989 DIARIO OFICIAL

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

07-26-89

DECRETO por el que se declaran de utilidad pública el mejoramiento y la regularización de la tenencia de la tierra, como acción para ordenar el desarrollo urbano del centro de población, asentado en el predio denominado Paraje San Juan, Delegación Iztapalapa, D. F.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

CARLOS SALINAS DE GORTARI, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, en ejercicio de la facultad que me confiere la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27, párrafos segundo y tercero, fracción VI, párrafo segundo y 73, fracción VI, base 1a. de la propia Constitución; 14 y 63 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1o., fracciones II, III, XI y XII, 2o., 3o., 4o., 10, 19, 20 y 21 de la Ley de Expropiación; 3o., fracciones I, VIII y X, 4o., fracción II, 5o., 9o., fracciones I y II, 32, fracción VI, 33, fracción IV, 42, segundo párrafo 43, 48 y 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1o., 2o., 3o., fracciones III, VIII, X y XI, 5o., 6o., fracciones I, III, VI y XI, 13, 14, 15, 17, fracción IV, 18, 20, 22 y 28 de



la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 5o., 32, 37, 41 y 44 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1o., 18, fracción XII y 20, fracciones I, VII y VIII de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, y

CONSIDERANDO

- Que debido al crecimiento poblacional del Distrito Federal en las últimas décadas, los asentamientos humanos irregulares proliferaron, con las consecuentes repercusiones de falta de servicios públicos, inseguridad en la tenencia de la tierra, desorientación y falta de recursos para obtener la titularidad de bienes invadidos y, sobre todo, un crecimiento desordenado de la Ciudad;
- Que la tendencia más común de los asentamientos irregulares, fue ubicarse en predios alejados del área urbana de la Ciudad, y sin posibilidad de que se les otorgara algún tipo de servicios, causando, además, una creciente colonización fuera del control de las autoridades del Departamento del Distrito Federal, lo que dio origen al tráfico ilegal de terrenos y a la creación de grupos que se han beneficiado con estas conductas;
- Que esta forma de satisfacer la demanda de suelo para vivienda en el Distrito Federal, se extendió por todos los puntos de la Ciudad, sin respetar áreas verdes, propiedades particulares, públicas o las sujetas al régimen comunal o ejidal;
- Que en la Delegación Iztapalapa, Distrito Federal, existe un predio denominado "Paraje San Juan", con una superficie de 09-66-70.75 Hectáreas, integrado por 9,869 lotes, cuyos asentamientos datan de 0 años, fecha a partir de la cual los lotes de dicho predio han sido transmitidos en innumerables ocasiones, en la mayoría de los casos, a través de diversas acciones de compraventa fraudulentas, lo que provocó una completa irregularidad en la posesión de la tierra; predio que además debido a su lejanía del centro urbano de la Ciudad, carecía de todos los servicios urbanos;
- Que a medida que el crecimiento urbano del Distrito Federal fue avanzando, el predio conocido como "Paraje San Juan" fue siendo ocupado por nuevas familias, tanto por las originarias del lugar, como por las que llegaron de otros puntos geográficos;
- Que el crecimiento de los asentamientos humanos en el predio denominado "Paraje San Juan", se fue dando, por una parte, fuera de las normas relativas al desarrollo urbano y, por la otra, a través de la transmisión ilegal de la posesión de la tierra que se concretizaba en la celebración de contratos verbales o privados, que no cumplían los requisitos formales correspondientes;



- Que dicho crecimiento en el predio mencionado, originó la creación de doce agrupamientos humanos conocidos como las Colonias San Juan Joya, Segunda Ampliación de Paraje San Juan, Los Ángeles Apanoaya, Francisco illa, La Era, Las Peñas, Paraje San Juan, Los Ángeles, Presidentes de México, Consejo Agrarista, Hank González e Insurgentes;
- Que estos agrupamientos humanos que se asentaron en el predio denominado "Paraje San Juan", aun cuando no tenían título que legitimara la ocupación de dichos predios, empezaron a construir habitaciones provisionales de cartón y de madera, que al pasar el tiempo y a pesar de la posibilidad de ser desalojados, fueron construyendo edificaciones más formales, pero sin observar las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de desarrollo urbano y de construcciones;
- Que no obstante que originalmente los agrupamientos humanos del predio denominado "Paraje San Juan", se establecieron en condiciones que dificultaban el otorgamiento de servicios mínimos, el Departamento del Distrito Federal fue introduciendo en dicho centro de población servicios básicos, tales como alcantarillado, agua, luz, drenaje y otros; asimismo, ha hecho esfuerzos por regularizar la tenencia de la tierra. Sin embargo, ésta sigue siendo precaria y se ha convertido en uno de los principales obstáculos para llevar al cabo acciones en materia de planeación y ordenación urbana en ese lugar;
- Que la irregularidad de la tenencia de la tierra en el predio denominado "Paraje San Juan", además de impedir la planeación y ordenación del desarrollo urbano en el mismo, ha generado inseguridad jurídica, especulación excesiva e ilegal en el tráfico de terrenos y presiones sociales de quienes lo habitan;
- Que la ordenación y regulación del desarrollo urbano en el Distrito Federal tiene como propósitos, entre otros, buscar el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana, procurar que la vida en común se realice con mayor grado de humanismo, y evitar la especulación de los terrenos;
- Que de acuerdo con la Ley General de Asentamientos Humanos, la ordenación y regulación de estos asentamientos, tales como el predio conocido como "Paraje San Juan", se llevan al cabo, entre otros instrumentos, a través de los Programas de Desarrollo Urbano de las Entidades Federativas, los cuales tienen como objetivo definir las líneas generales de este desarrollo;
- Que el Departamento del Distrito Federal, con base en la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en la Ley General de Asentamientos Humanos, es la autoridad competente para planear y ordenar el desarrollo urbano de su jurisdicción, para lo cual tiene, entre otras facultades, la de integrar el Programa Director, dictar las medidas necesarias para evitar la especulación de los terrenos y las medidas administrativas conducentes a cumplir con las disposiciones legales



relativas a la planeación, el ordenamiento y la regulación del desarrollo urbano en el Distrito Federal, así como ejecutar las obras correspondientes;

- ❑ Que el mencionado Programa Director, está constituido por el conjunto de disposiciones y normas encaminadas a lograr, entre otros propósitos, el mejoramiento del funcionamiento y organización de las áreas de desarrollo urbano del Distrito Federal; asimismo, está integrado por el Programa General de Desarrollo Urbano de esta Entidad y por los programas parciales de cada una de las Delegaciones del Departamento del Distrito Federal;
- ❑ Que de conformidad con el considerando anterior, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, está conformado por los objetivos, políticas, estrategias y programas conducentes a la ordenación y regulación del desarrollo urbano del Distrito Federal, y que los programas parciales desarrollan, dentro del área específica a que los mismos se refieren, los contenidos del Programa General;
- ❑ Que tanto el Programa General, como los parciales de desarrollo urbano del Distrito Federal, contemplan entre sus objetivos y políticas de desarrollo urbano, las concernientes a la regularización de la tenencia de la tierra;
- ❑ Que dentro de las acciones para la ordenación y regulación el desarrollo urbano del Distrito Federal, está la concerniente a la regularización de la tenencia del suelo urbano con la dotación de servicios y satisfactores físicos que tiendan a integrar a la comunidad urbana;
- ❑ Que en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, son razones de beneficio social el cumplimiento y la ejecución, por parte del gobierno, de los Programas General y parciales de desarrollo urbano;
- ❑ Que de acuerdo con el artículo 2o. de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, son de utilidad pública e interés social las acciones de planear y ordenar el desarrollo urbano del Distrito Federal; acciones que compete realizar al Departamento del Distrito Federal, según lo dispone esta misma Ley;
- ❑ Que el Departamento del Distrito Federal, en cumplimiento de dichas facultades, ha expedido el Programa Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en el Director Oficial de la Federación el 0 de noviembre de 1976, con las modificaciones para el bienio 1987-1988, publicadas en el mismo órgano oficial el 16 de julio de 1987, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de enero de 1981, con las modificaciones para el bienio 1987-1988, publicadas en el mismo órgano oficial el 16 de julio de 1987; programas que constituyen acciones específicas de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano del propio Distrito Federal;



- Que los Programas mencionados en el considerando inmediato anterior, incluyen entre sus objetivos principales, el relativo a la regularización de la tenencia de la tierra como una medida necesaria para ordenar el desarrollo urbano del territorio del Distrito Federal;
- Que el Departamento del Distrito Federal, en ejercicio de las facultades antes mencionadas, ha elaborado un Programa de Regularización de la tenencia de la tierra en la Delegación Iztapalapa, Distrito Federal, en el que queda comprendido el predio denominado "Paraje San Juan", conformado por las colonias que han quedado especificadas en el considerando séptimo de este Decreto, con el propósito de dar cumplimiento a las disposiciones legales correspondientes y al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y al Parcial de dicha Delegación, por lo que se configuran las causas de utilidad pública previstas en el artículo 2o. de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, ya citadas en el considerando décimo noveno de este Decreto;
- Que además de los programas de regularización de la tenencia de la tierra, como acciones de ordenamiento del desarrollo urbano, también se realizarán acciones de mejoramiento de los servicios públicos tales como la construcción de guarniciones y banquetas, la edificación de jardines y parques, así como la ejecución de obras destinadas a prestar servicios de beneficio colectivo, lo que permitirá que las personas que habitan dicho centro de población dispongan de los servicios urbanos básicos;
- Que además de lo expresado en los considerandos anteriores, para hacer eficaces las acciones de ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos, entre las que se encuentran las relativas a la regularización de la tenencia de la tierra y el mejoramiento de los centros de población, la autoridad está facultada para decretar la expropiación, según lo disponen las Leyes General de Asentamientos Humanos, del Desarrollo Urbano del Distrito Federal y de Expropiación;
- Que para lograr el adecuado ordenamiento urbano y la regulación y el mejoramiento del centro de población asentado en el predio denominado "Paraje San Juan", es indispensable realizar el Programa de Regularización de la tenencia de la tierra a que se refiere el considerando vigésimo segundo de este Decreto, así como las acciones de mejoramiento de los servicios públicos, lo que traerá el consecuente beneficio social para los habitantes de este centro de población, por lo que se hace necesario decretar la expropiación en favor del Departamento del Distrito Federal, del predio a que se refiere el Artículo Segundo de este instrumento, y habiéndose tramitado el expediente correspondiente, he tenido a bien expedir el siguiente



DECRETO

ARTICULO 1o.- Se declaran de utilidad pública el mejoramiento y la regularización de la tenencia de la tierra como acción para ordenar el desarrollo urbano del centro de población asentado en el predio denominado "Paraje San Juan", de la Delegación Iztapalapa, Distrito Federal que comprende las Colonias San Juan Joya, Segunda Ampliación de Paraje San Juan, Los Ángeles Apanoaya, Francisco illa, La Era, Las Peñas, Paraje San Juan, Los Ángeles, Presidentes de México, Consejo Agrarista, Hank González e Insurgentes.

ARTICULO 2o.- Para lograr los fines de utilidad pública a que se refiere el artículo 1o, de este Decreto, se expropia a favor del Departamento del Distrito Federal, el predio denominado "Paraje San Juan", ubicado en la Delegación Iztapalapa, Distrito Federal, y que comprende las Colonias San Juan Joya, Segunda Ampliación de Paraje San Juan, Los Ángeles Apanoaya, Francisco illa, La Era, Las Peñas, Paraje San Juan, Los Ángeles, Presidentes de México, Consejo Agrarista, Hank González e Insurgentes, cuya superficie se encuentra contenida en el polígono que a continuación se señala.

Descripción de la Poligonal del predio denominado "Paraje San Juan" ubicado en la Delegación de Iztapalapa, Distrito Federal, con una superficie de 09-66-70.75 hectáreas, cuyas medidas y colindancias son:

Partiendo del vértice que se localiza en la intersección de los rumbos S 17° 17' 46" E colinda con Av. San Lorenzo y N 6 ° 2 ' 24" W colinda con Av. Medio Día, se tienen los siguientes rumbos, medidas y colindancias:

Con un rumbo N 17° 17' 46" W en línea reda con una distancia de 914.87 metros, llegando al vértice dos colinda con Av. San Lorenzo, continúa con un rumbo de N 01° 10' 52" E, en línea reda con una distancia de 48.52 metros, llegando al vértice tres colinda con Av. San Lorenzo, continúa con un rumbo N 26° 5 ' 1 " E en línea recta con una distancia de 79.61 metros, llegando al vértice cuatro colinda con Av, San Lorenzo, continúa con un rumbo S 49° 15' 54" E en línea recta con una distancia de 418. 5 metros, llegando al vértice cinco colinda con Propiedad Privada y cruza Calles Azalea, Azucena, Amapola, Bugambilia y Unidad Nacional, continúa con un rumbo S 76° 01' 0 " E en línea recta con una distancia de 1547.86 metros, llegando al vértice seis colinda con Calle Unidad Nacional, Propiedad Privada y cruza Calles Gladiola, Gloria, Jacaranda, Magnolia, Margarita, Maravilla, Nube, Orquídea, Hortensia, Petunia, Rosa, erbena, Calle S/N, Begonia, Av. las Torres, Av. Canal de Garay y Noche Buena, continúa con un rumbo S 82° 9' 50" E en línea reda con una distancia de 67 .51 metros, llegando al vértice siete, colinda con Calle Noche Buena, Propiedad Privada, cruza Av. F.C Terraplén, Calles Pensamiento, Rocío, Tulipán, Camarillo, J. de Dios Peza, A. Nervo, P. López elarde, M. Acuña y 5 de Mayo, continúa con un rumbo N 85° 50' 01" E en línea reda con una distancia de 454.20 metros, llegando al vértice



ocho, colinda con Calle 5 de mayo, continúa con un rumbo Sur Franco en línea recta con una distancia de 97.00 metros, llegando al vértice nueve colinda con Calle Galeana, continúa con un rumbo S 52° 41' 46" W en línea recta con una distancia de 26.40 metros, llegando al vértice diez, colinda con Calle Galeana, continúa con un rumbo S 02° 07' 16" E en línea recta con una distancia de 27.02 metros, llegando al vértice once, cruza Calle Galeana, continúa con un rumbo Este Franco en línea recta con una distancia de 16.00 metros, llegando al vértice doce colinda con Calle Lucio Blanco, continúa con un rumbo S 02° 47' 4" W en línea recta con una distancia de 82.10 metros, llegando al vértice trece colinda con Propiedad Privada y Morelos, continúa con un rumbo N 85° 48' 54" E en línea recta con una distancia de 41.11 metros, llegando al vértice catorce, colinda con Calle Morelos, continúa con un rumbo S 02° 01' 51" W en línea recta con una distancia de 141.09 metros, llegando al vértice quince, colinda con Propiedad Privada y Calle Morelos, continúa con un rumbo N 80° 45' 14" W en línea recta con una distancia de 4 .57 metros, llegando al vértice dieciséis, colinda con Av. Hidalgo y Propiedad Privada, continúa con un rumbo S 01° 0' 18" E, en línea recta con una distancia de 647.22 metros; llegando al vértice diecisiete, colinda con Propiedad Privada, cruza Av. Insurgentes, Cerrada . Guerrero, Calle A. Melgar, J. Azueta, S. Allende, La Rosa, Galeana, Cerrada S/N., Chino, Camacho, Plan de Ayala, colinda con calle J. de la Barrera, continúa con un rumbo S 15° 55' 07" W en línea recta con una distancia de 590.65 metros, llegando al vértice dieciocho, colinda con Propiedad Privada, Calles . Suárez, illarta, cruza Calles . Federal, Calle S/N y colinda con calle . Flor, continúa con un rumbo N 6 ° 2 ' 24" W en línea recta con una distancia de 2846.52 metros, llegando al vértice uno, vértice de partida, colinda con Calle . Flor, Propiedad Privada, cruza Av. B. Juárez, colinda con Av. Ex-Hda. San Nicolás Eslava y Av. Medio día.

Se exceptúan del presente Decreto los inmuebles propiedad de la Federación, de las Entidades Paraestatales, así como del Departamento del Distrito Federal que se encuentren dentro de la poligonal que se describe en este artículo.

ARTICULO 3o.- El Departamento del Distrito Federal pagará, con cargo a su presupuesto, la indemnización conforme a la Ley.

El plano de la poligonal descrita en el artículo 2o. de este Decreto, podrá ser consultado por los presuntos afectados en la Dirección General de Regularización Territorial y en la Delegación Iztapalapa del Departamento del Distrito Federal.

ARTICULO 4o.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, tomará posesión del predio expropiado y en el mismo acto lo entregará al Departamento del Distrito Federal, para que éste lo destine a los fines de utilidad pública previstos en este Decreto.

ARTICULO 5o.- Se autoriza al Departamento del Distrito Federal para que, de conformidad con la normatividad aplicable, realice las acciones de ordenación urbana del predio expropiado y lo regularice, transmitiendo fuera de subasta pública y en favor de sus actuales poseedores, los lotes comprendidos en dicho predio de conformidad con las bases que se establecen en el Programa de Regularización correspondiente.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Notifíquese personalmente a los interesados la declaratoria de expropiación a que se refiere este Decreto.

En caso de ignorarse el domicilio de las personas afectadas, hágase una segunda publicación en el Diario Oficial de la Federación para que surta efectos de notificación personal.

TERCERO.- Publíquese en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veinticuatro días del mes de julio de mil novecientos ochenta y nueve.- Carlos Salinas de Gortari.- Rúbrica.- El Secretario de Programación y Presupuesto, Ernesto Zedillo Ponce de León.- Rúbrica.- El Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, Patricio Chirinos Calero.- Rúbrica.- El Secretario de la Reforma Agraria, Íctor Cervera Pacheco.- Rúbrica.- El Jefe del Departamento del Distrito Federal, Manuel Camacho Solís.- Rúbrica.

El decreto anterior fue impugnado por los presuntos propietarios de los inmuebles expropiados en un largo proceso judicial; en el juicio de amparo correspondiente se dictó sentencia otorgando el amparo a los quejosos, quienes finalmente tramitan un incidente de inejecución de sentencia por virtud del cual se opta por el cumplimiento sustituto de la ejecutoria de amparo.

De esta manera, con fecha 5 de julio de 2002 se emite acuerdo en el incidente de INEJECUCIÓN de sentencia número 76/2000 que acompaña el juicio de amparo indirecto 508/98 y que a la letra dice..." **El Juez de Distrito, deberá, mediante avalúo, determinar el monto correspondiente a**

la indemnización del predio expropiado al quejoso, materia del juicio de amparo 508/98; en la determinación de ese monto, deberá considerar la solicitud del quejoso, en el sentido de que se lo descuente el valor de los terrenos que están sobrepuestos al suyo, que fueron materia de los juicios de amparo 887/89 del índice del Juzgado Cuarto de Distrito; 215/93 del índice del Juzgado Décimo de Distrito y 246/90 del índice del Juzgado Primero de Distrito todos en Materia Administrativa en el Distrito Federal; superficies sobrepuestas que quedaron precisadas en la resolución al incidente fallado el catorce de marzo de dos mil dos, resolución que quedó firme al no haber sido impugnada por las partes. Una vez que el Juez de Distrito haya determinado el monto de la indemnización reclamada, deberá requerir al Jefe del Gobierno del Distrito Federal, en su calidad de autoridad responsable; para que de inmediato en el término de veinticuatro horas, proceda a pagar al quejoso la cantidad determinada y en caso, de que la autoridad responsable sea omisa en cumplir, deberá enviar los autos de Inmediato a la Suprema Corte de justicia de la Nación, para la aplicación de la sanción prevista en la fracción XVI del artículo 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ...”

El trabajo del perito valuador en este caso, tendrá que sujetarse no sólo a los criterios de valuación que comúnmente rigen la práctica valuatoria, sino a los lineamientos que la Suprema Corte ha establecido para la cuantificación en relación con el momento en que se realiza el avalúo.

Conforme a la legislación existente al momento de ordenarse la valuación de la indemnización el proceso de valuación se desarrollará en principio para obtener el valor COMERCIAL o DE MERCADO actual del inmueble tal y como se encuentra al momento de elaboración del presente trabajo.



Justipreciación de los bienes expropiados.

Una vez definidos los objetos a valor deberemos establecer el método a emplear a partir de la investigación a realizar sobre la poligonal inmobiliaria de estudio.

Para este objetivo nos basaremos en el análisis de la siguiente información:

Información empleada:

- a. La poligonal en estudio deberá definirse con base en la descripción detallada que forma parte del decreto de expropiación o documento oficial equivalente.
- b. El o los levantamientos topográficos existentes de la zona de estudio en cuestión.
- c. Elaboración y análisis de un inventario catastral de los lotes existentes dentro de la poligonal en estudio, verificándose mediante recorridos de la zona su uso de suelo.
- d. Basado en INFORMACIÓN de origen catastral se debe conformar una base de datos de todos los inmuebles ubicados en las colonias sobre las que se ubica la poligonal con la finalidad de establecer parámetros estadísticos de los siguientes rubros necesarios para la adecuada estimación del valor del inmueble:
 - i. Superficie promedio de lotes por colonia y área de valor.
 - ii. Superficie promedio de construcción por lote, clasificado por colonia y área de valor.
 - iii. Coeficiente de aprovechamiento o edificabilidad de suelo por colonia y área de valor, siendo éste coeficiente el resultado de dividir la superficie construida por lote entre la superficie de terreno del propio lote.
 - iv. Edad promedio de las construcciones clasificada por áreas de valor y colonias.
- e. Con base en los programas parciales de desarrollo urbano delegacionales vigentes, deberá obtenerse la siguiente INFORMACIÓN:
 - i. Superficie de lotes con frente a corredores urbanos con NORMATIVIDAD de uso de suelo específica clasificados por área de valor y colonia nominal.
 - ii. Superficie de lotes "tipo" con normatividad de uso de suelo genérica clasificados por área de valor y colonia nominal.



f.

g. De la cuantificación detallada del anterior mosaico urbano se derivará el siguiente cuadro de áreas:

AREA DE VALOR	SUP. KM ²	SUP. TOTAL M ²	Superficie de lotes en CORREDOR KM ²	Superficie de lotes en CORREDOR M ²	Superficie de lotes tipo KM ²	Superficie de lotes tipo M ²	CORREDOR URBANO

SUP. ÚTIL TERRENO:

SUP. VIALIDADES:

TOTAL A VALUAR:

h. La clasificación y cuantificación lograda en el cuadro anterior nos permite estimar el área útil existente en la actualidad de terreno descontando las vialidades y superficies destinadas a equipamientos urbanos.

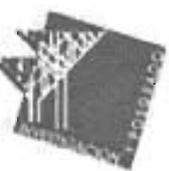
Principios generales de valuación aplicables.

- El proceso de valuación deberá basarse en el principio en que el valor de la tierra empleada como vialidad y equipamiento urbano en un determinado desarrollo transfiere su valor a la superficie útil lotificable de tierra de tal manera que carece de valor comercial.
- Se establecerá mediante la comparación de terrenos ofertados en el momento de la elaboración del presente dictamen un valor promedio (media aritmética) unitario de terreno para cada zona ó área de valor en estudio.
- Con el objeto de establecer parámetros de valor diferenciales para las diversas áreas o colonias catastrales, y partiendo de la premisa de que el objetivo del avalúo es estimar el monto de indemnización que el Gobierno local deberá de pagar a un particular al que le fue expropiada su propiedad, es importante que los análisis de valores, tengan relación con los parámetros de valor establecidos por la propia autoridad. Por esta razón, y para el caso de la Ciudad de México se relacionará cada una de las áreas de valor que

intervienen en la poligonal de estudio, con su valor unitario de referencia publicado por la Autoridad Fiscal.

- d. Tomando como base la interrelación de valores establecida por ÁREAS DE VALOR Y COLONIAS CATASTRALES en el **MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, ASÍ COMO DE AUTORIZACIÓN Y REGISTRO DE PERSONAS PARA PRACTICAR AVALÚOS**, se determina un factor diferencial de zonas, que será aplicado al valor unitario medio de mercado estimado, de manera que se pueda establecer el valor unitario tipo correspondiente para cada zona de valor dentro de la poligonal en estudio.
- e. A los lotes ubicados con frente a alguno de los corredores urbanos identificados dentro del predio se les aplicará un factor de afectación sobre el valor base del área de valor que les corresponda del 15%, que es el diferencial encontrado mediante análisis estadísticos de zonas similares a la valuada, que el mercado reconoce y establece como sobrecosto por tener frente a una vialidad primaria.
- f. Para la valuación de las construcciones existentes se analizará una muestra lo más amplia posible de inmuebles construidos ofertados en la zona de la poligonal para establecer valores unitarios medios de venta, descontando la parte proporcional de tierra, de manera que se pueda obtener **EXCLUSIVAMENTE** el valor de venta de las construcciones.
- g. Del estudio de diferentes muestras estadísticas por tipos de inmueble se llegará a las conclusiones sobre los valores unitarios medios de cada una de las diferentes tipologías de uso de suelo, para este propósito y para calcular el valor medio de venta de construcciones en la zona, se tomará una muestra heterogénea de inmuebles ofertados dentro del perímetro o muy cerca al perímetro de nuestra poligonal de estudio, que deberá ordenarse por tipos de uso de suelo, ubicación y tamaño.

Dada la naturaleza y magnitud de alcance de la presente propuesta de metodología resulta de poca utilidad pretender aplicar los tres métodos tradicionales de valuación, dado que el valor físico supone la deducción de los costos de reposición de un inmueble determinado, más el valor del terreno, como en este caso tenemos una importante cantidad de inmuebles diferentes, con diversas etapas constructivas, usos y calidades, consideramos que no es aplicable éste método, ni el método de ingresos en función de que el objetivo del avalúo será el de **estimar el valor**



comercial o de mercado de un determinado bien o propiedad, al momento mismo de la elaboración del dictamen y para ello consideramos que lo más certero será aplicar el método comparativo o enfoque de mercado.

Hipótesis De Trabajo.

Mediante el uso adecuado de herramientas informáticas actuales, pueden analizarse grandes volúmenes de información de manera muy rápida y eficiente, permitiendo esto lograr un mayor profesionalismo en la valoración de inmuebles como el que se plantea en el presente trabajo.

Una herramienta que resulta sumamente útil para lograr nuestro objetivo son los SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA, conocidos también como aplicaciones GIS ó SIG. Mediante éste tipo de aplicaciones puede analizarse de manera clara la información referente a zonas geográficas combinando la representación gráfica con el manejo de grandes bases de datos.

Partiendo de la aplicación de bases de datos geográficas conteniendo campos tales como los siguientes:

- i) REGIÓN (CLAVE)
- ii) MANZANA (CLAVE)
- iii) LOTE (CLAVE)
- iv) ÁREA DE VALOR (CLAVE)
- v) COLONIA NOMINAL O CATASTRAL (NOMBRE)
- vi) VALOR UNITARIO DE REFERENCIA POR ÁREA DE VALOR
- vii) USO DEL SUELO OBSERVADO
- viii) USO DEL SUELO LEGAL (Según Plan Parcial o Delegacional)
- ix) SUPERFICIE DE LOTE
- x) SUPERFICIE CONSTRUIDA
- xi) NÚMERO DE NIVELES
- xii) EDAD ESTIMADA DEL INMUEBLE

Resulta cómodo clasificar grandes cantidades de lotes o inmuebles individuales de acuerdo con sus principales características sociales, económicas, de potencialidad de uso y valores de



mercado. Ésta es la base que tratamos de demostrar, nos permitirá realizar una VALUACIÓN MASIVA, partiendo de las características particulares de cada uno de los inmuebles que hoy conforman lo que en su momento fue una poligonal de terreno en breña expropiada por causas de utilidad pública.



Datos preliminares

Con fecha del miércoles 26 de julio de 1989 fue publicado en el Diario Oficial de la Federación, bajo el rubro del DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, el **DECRETO** por el que se declaran de utilidad pública el mejoramiento y regularización de la tenencia de la tierra, como acción para ordenar el desarrollo urbano del centro de población, asentado en el predio motivo del presente estudio.



Con fecha 5 de julio de 2002 se emite acuerdo en el incidente de INEJECUCIÓN de sentencia número 76 2000 que acompaña el juicio de amparo indirecto 508 98 y que a la letra dice..." *El Juez de Distrito, deberá, mediante avalúo, determinar el monto correspondiente a la indemnización del predio expropiado al quejoso, materia del juicio de amparo 508/98; en la determinación de ese monto, deberá considerar la solicitud del quejoso, en el sentido de que se lo descuenta el valor de los terrenos que están sobrepuestos al suyo, que fueron materia de los juicios de amparo 887/89 del índice del Juzgado Cuarto de Distrito; 215/93 del índice del Juzgado Décimo de Distrito y 246/90 del índice del Juzgado Primero de Distrito todos en Materia Administrativa en el Distrito Federal; superficies sobrepuestas que quedaron precisadas en la resolución al incidente fallado el catorce de marzo de dos mil dos, resolución que quedó firme al no haber sido impugnada por las partes. Una vez que el Juez de Distrito haya determinado el monto de la indemnización reclamada, deberá requerir al Jefe del Gobierno del Distrito Federal, en su calidad de autoridad responsable; para que de inmediato en el término de veinticuatro horas, proceda a pagar al quejoso la cantidad determinada y en caso, de que la autoridad responsable sea omisa en cumplir, deberá enviar los autos de Inmediato a la Suprema Corte de justicia de la Nación, para la aplicación de la sanción prevista en la fracción XVI del artículo 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ..."*

Antecedentes los anteriores que motivan la ELABORACIÓN del estudio de valuación inmobiliaria del predio descontando de la superficie total las superficies correspondientes a los "juicios de amparo 887 89 del índice del Juzgado Cuarto de Distrito; 215 93 del índice del Juzgado Décimo de Distrito y 246 90 del índice del Juzgado Primero de Distrito todos en Materia Administrativa en el Distrito Federal; superficies sobrepuestas que quedaron precisadas en la resolución al incidente fallado el catorce de marzo de dos mil dos, resolución que quedó firme al no haber sido impugnada por las partes."

Para la elaboración del presente estudio se han teniendo como base de trabajo todos los documentos oficiales involucrados en el proceso jurídico, para efectos del ejemplo de aplicación aquí analizado se mencionan los siguientes:

- Constancia de Folio Real Número 9505391 con antecedentes registrales en la sección 1ª "C", volumen 18, Tomo 138, fojas 145, asiento 137. emitido con fecha 27 de noviembre de 1987 por el REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, en el que se describe el predio con una superficie de 300.00 hectáreas y los siguientes linderos, rumbos y colindancias:

- ▣ AL NORTE: CON LA OCTAVA SECCION DE SAN FELIPE TERREMONTES Y TERRENOS QUE FUERON DE LOS COMUNEROS DE IZTAPALAPA Y QUE OCUPAN LAS MOJONERAS UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, Y UNO "B".
 - ▣ AL SUR: CON TERRENOS PARTICULARES CORRESPONDIENTES A SAN LORENZO TEZONCO Y TERRENO DENOMINADO "EL SENADOR", UBICADO ESTE EN LAS AFUERAS DE LAS MOJONERAS DIEZ, SIETE, CINCO Y SEIS.
 - ▣ AL ORIENTE: CON PUEBLO DE SANTA CRUZ MEYEHUALCO Y MOJONERAS SEIS, SIETE, OCHO Y NUEVE, ENCONTRÁNDOSE ENCLAVADO AL PANTEÓN CHICO DE SANTA CRUZ MEYEHUALCO.
 - ▣ AL PONIENTE: COLINDANDO CON CALZADA DE SAN LORENZO Y CAMINO AL PUENTE DE TULYEHUALCO.
- Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos. Publicado por la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Distrito Federal en la Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 88 de fecha 27 de junio de 2002.
 - Información cartográfica y estadística recopilada por Raúl García Aguirre y proporcionada para uso de la empresa APQ Arquitectos, S.C. mediante licencia No. RGA2001 001.



Análisis de la información técnica

I. Antecedentes

FECHA DEL ESTUDIO:

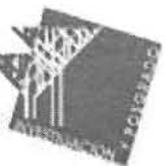
10 DE SEPTIEMBRE DE 2002

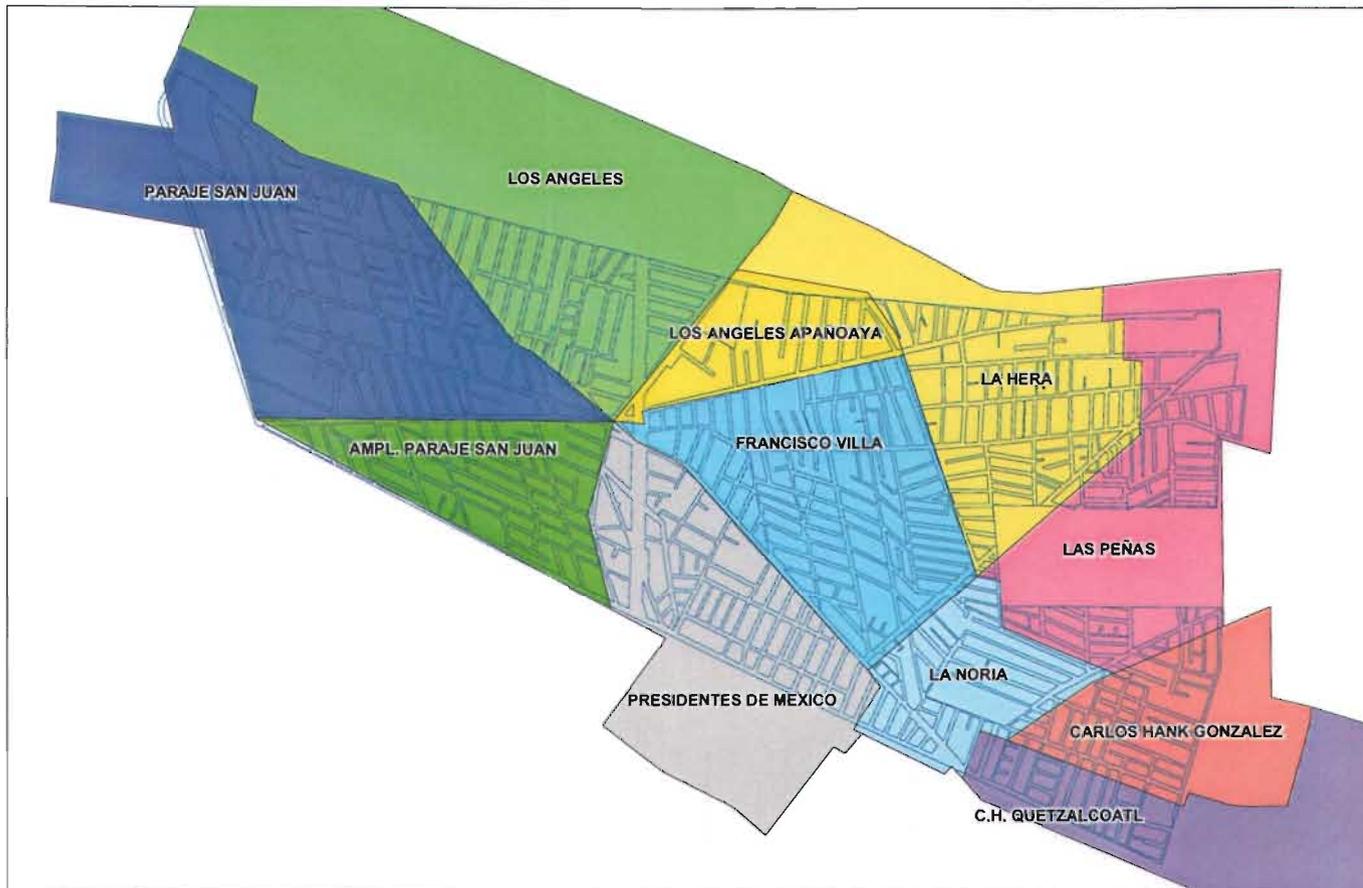
INMUEBLE QUE SE VALÚA:

CENTRO DE POBLACIÓN, ASENTADO EN UN PREDIO UBICADO EN LA DELEGACIÓN IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL. QUE COMPRENDE LAS COLONIAS SAN JOYA, SEGUNDA AMPLIACIÓN DE PARAJE SAN JUAN, LOS ÁNGELES APANOAYA, FRANCISCO VILLA, LA ERA, LAS PEÑAS, PARAJE SAN JUAN, LOS ANGELES, PRESIDENTES DE MÉXICO, CONSEJO AGRARISTA, HANK GONZÁLEZ E INSURGENTES (SIC DIARIO OFICIAL).

ACTUALMENTE EL CENTRO DE POBLACIÓN COMPRENDE LAS SIGUIENTES COLONIAS CATASTRALES:

- A09001 FRANCISCO VILLA
- A09009 AMPLIACIÓN PARAJE SAN JUAN
- A09009 FRANCISCO VILLA
- A09017 CARLOS HANK GONZÁLEZ
- A09026 DESARROLLO URBANO QUETZALCOATL
- A09041 HANK GONZÁLEZ
- A09043 JACARANDAS
- A09046 LA NORIA *
- A09047 LAS PEÑAS
- A09052 LOMAS DE ZARAGOZA *
- A09053 LOS ANGELES
- A09054 LOS ANGELES APANOAYA
- A09059 PARAJE SAN JUAN
- A09064 PRESIDENTES DE MÉXICO
- A09066 SANTA CRUZ MEYEHUALCO
- A09071 PRESIDENTES DE MÉXICO





UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

EL INMUEBLE SE UBICA DE ACUERDO CON LA DESCRIPCIÓN TÉCNICA CONTENIDA EN EL DECRETO POR EL QUE SE DECLARAN DE UTILIDAD PÚBLICA EL MEJORAMIENTO Y LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA , COMO ACCIÓN PARA ORDENAR EL DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN ,ASENTADO EN EL PREDIO DENOMINADO PARAJE SAN JUAN , DELEGACIÓN IZTAPALAPA D.F.

"DESCRIPCIÓN DE LA POLIGONAL DEL PREDIO DENOMINADO PARAJE SAN JUAN UBICADO EN LA DELEGACIÓN DE IZTAPALAPA , DISTRITO FEDERAL , CON UNA SUPERFICIE DE 309-66-70.75 HECTÁREAS , CUYAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SON:

PARTIENDO DEL VÉRTICE QUE SE LOCALIZA EN LA INTERSECCIÓN DE LOS RUMBOS S 17º 17´ 46" E COLINDA CON AV. SAN LORENZO Y N 63 23" 24" W COLINDA CON AV. MEDIO DÍA SE TIENEN LOS SIGUIENTES RUMBOS, MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

CON UN RUMBO N 17° 17' 46" W EN LA LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 914.87 METROS LLEGANDO AL VÉRTICE DOS COLINDA CON AV. SAN LORENZO CONTINUA CON UN RUMBO DE N 01° 10' 52" E , EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 48.52 METROS LLEGANDO AL VÉRTICE TRES COLINDA CON AV. SAN LORENZO CONTINUA CON UN RUMBO N 26° 53' 13" E EL LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 79.61 METROS LLEGANDO AL VÉRTICE CUATRO COLINDA CON AV. SAN LORENZO CONTINÚA CON UN RUMBO S 49° 15' 54" E EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 418.35 METROS LLEGANDO AL VÉRTICE CINCO COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA Y CRUZAS CALLES AZALIA, AZUCENA, AMAPOLA, BUGAMBILIA Y UNIDAD NACIONAL, CONTINUA CON UN RUMBO S 76° 01' 03" E EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 1547.86 METROS LLEGANDO AL VÉRTICE SEIS COLINDA CON CALLE UNIDAD NACIONAL PROPIEDAD PRIVADA Y CRUZA CALLES GLADIOLA, Y GLORIA, JACARANDA, MAGNOLIA, MARGARITA, MARAVILLA, NUBE, ORQUÍDEA, HORTENSIA, PETUNIA, ROSA, VERBENA, CALLE S/N, BEGONIA, AV. LAS TORRES, AV. CANAL DE GARAY, Y NOCHE BUENA CONTINÚA CON RUMBO S 82° 39' 50" E EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 673.51 METROS LLEGANDO AL VÉRTICE SIETE COLINDA CON CALLE NOCHE BUENA, PROPIEDAD PRIVADA, CRUZA AV. F. S. TERRAPLÉN, CALLES PENSAMIENTO ROCÍO, TULIPÁN, CAMARILLO, J. DE DIOS PEZA AMADO NERVO. P. LÓPEZ VELARDE, M. ACUÑA Y CINCO DE MAYO CONTINÚA CON UN RUMBO DE 85° 50' 01" E EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 454.20 METROS LLEGANDO AL VÉRTICE OCHO COLINDA CON CALLE CINCO DE MAYO, CONTINÚA CON UN RUMBO SUR FRANCO EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 97.00 METROS LLEGANDO AL VÉRTICE NUEVE COLINDA CON CALLE GALEANA, CONTINÚA CON UN RUMBO DE S 52° 41' 46" W EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 26.40 METROS LLEGANDO AL VÉRTICE DIEZ COLINDA CON CALLE GALEANA CONTINÚA CON UN RUMBO S 02° 07' 17" E EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 27.02 METROS, LLEGANDO AL VÉRTICE ONCE, CRUZA CALLE GALEANA, CONTINUA CON UN RUMBO ESTE FRANCO EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 16.00 METROS, LLEGANDO AL VÉRTICE DOCE COLINDA CON CALLE LUCIO BLANCO, CONTINÚA CON UN RUMBO S 02° 47' 34" W EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 82.10 METROS, LLEGANDO AL VÉRTICE TRECE COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA Y MORELOS, CONTINÚA CON UN RUMBO N 85° 48' 54" E EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 41.11 METROS, LLEGANDO AL VÉRTICE CATORCE, COLINDA CON CALLE MORELOS, CONTINÚA CON UN RUMBO S02° 01' 51" W EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 141.09 METROS, LLEGANDO AL VÉRTICE, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA Y CALLE MORELOS, CONTINUA CON RUMBO N 80° 45' 14" W EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 43.57 METROS, LLEGANDO AL VÉRTICE DIECISÉIS, COLINDA CON AV. HIDALGO Y PROPIEDAD PRIVADA, CONTINUA CON UN RUMBO S 01° 30' 18" E EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 647.22 METROS; LLEGANDO AL VÉRTICE DIECISIETE, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA, CRUZA AV. INSURGENTES, CERRADA V. GUERRERO, CALLE A. MELGAR, J. AZUETA, S. ALLENDE, LA ROSA, GALEANA, CERRADA S/N, CHINO, CAMACHO, PLAN DE AYALA, COLINDA CON CALLE J. DELA BARRERA, CONTINÚA CON UN RUMBO S 15° 55' 07" W EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 590.65 METROS, LLEGANDO AL VÉRTICE DIECIOCHO, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA CALLES V. SUÁREZ, VILLARTA, CRUZA CALLES V. FEDERAL, CALLE S/N Y COLINDA CON CALLE V. FLOR, CONTINÚA CON UN RUMBO N 63° 23' 24" W EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 2846.52 METROS, LLEGANDO AL VÉRTICE UNO, VÉRTICE DE PARTIDA COLINDA CON CALLE V. FLOR PROPIEDAD PRIVADA CRUZA AV. BENITO JUÁREZ, COLINDA CON AV. EX HACIENDA SAN NICOLÁS ESLAVA Y AV. MEDIO DÍA."

ACTUALMENTE LIMITADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

- AL PONIENTE POR LA A . SAN LORENZO.
- AL ORIENTE POR LA CALLE JUAN DE LA BARRERA.
- AL SUR POR LAS A ENIDAS IZTACCIHUATL Y J. LÓPEZ PORTILLO
- AL NORTE POR UNA LÍNEA QUEBRADA QUE PARTIENDO DE LA ESQUINA FORMADA POR LA A . SAN LORENZO Y LA A . DEL ROSAL CONTINUA HACIA EL SUR ORIENTE HASTA LA ESQUINA FORMADA POR LAS CALLES DE CORALINA Y SANTA CRUZ, SIGUIENDO EL TRAZO DE LA A . UNIDAD NACIONAL HASTA EL PUNTO DONDE HACE EQUINA CON LA CALLE GLADIOLA, CONTINÚA ATRA ESANDO LAS MANZANAS INTERMEDIAS

HASTA LA ESQUINA FORMADA POR PERIFÉRICO Y FLOR DE LOTO, CONTINÚA LA LÍNEA LIMÍTROFE CRUZANDO MANZANAS HASTA LA ESQUINA DE 5 DE MAYO Y ERGEL, EN UN ÉRTICE DEL ACTUAL PANTEÓN CHICO DE SANTA CRUZ MEYEHUALCO.

II. Características Urbanas

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:

DE TERCER ORDEN, MAYORMENTE HABITACIONAL, CON ZONAS DE USO MIXTO, HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA, ZONAS COMERCIALES E INDUSTRIALES Y ALGUNOS DESARROLLOS HABITACIONALES MULTIFAMILIARES.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CASAS HABITACIÓN HASTA DOS NI ELES DE REGULAR Y MEDIANA CALIDAD MAYORMENTE DE AUTOCONSTRUCCIÓN, Y DESARROLLOS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL CON EDIFICIOS DE HASTA 5 NI ELES.

ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA:

95 %

POBLACIÓN:

NORMAL.

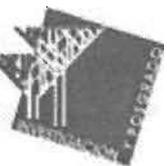
NI EL SOCIOECONÓMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO.

CONTAMINACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE:

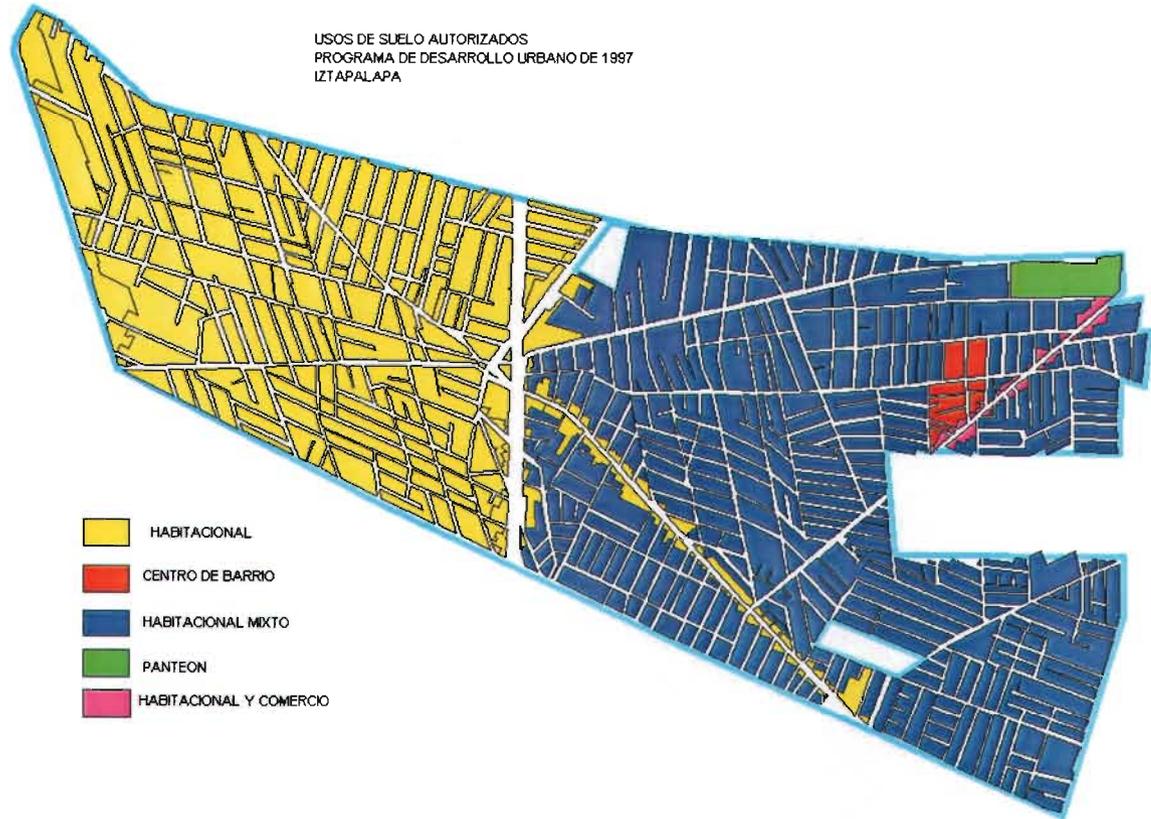
UNICAMENTE SE ENCONTRO LA PRODUCIDA POR LOS EHCULOS AUTOTORES EN CUANTO ARUIDO Y GASES CONTAMINANTES.

USO DEL SUELO:

DENTRO DE LA POLÍGONAL EN ESTUDIO SE ENCUENTRAN LOS SIGUIENTES USOS DE SUELO SEGÚN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN IZTAPALAPA PUBLICADO EN 1997..



USOS DE SUELO AUTORIZADOS
PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE 1997
IZTAPALAPA



-  HABITACIONAL
-  CENTRO DE BARRIO
-  HABITACIONAL MIXTO
-  PANTEON
-  HABITACIONAL Y COMERCIO

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:

EL PREDIO "PARAJE SAN JUAN SE UBICA A UNA CALLE DE DISTANCIA HACIA EL NORTE DE LA CALZADA ERMITA IZTAPALAPA, EJE VIAL 8 SUR, CON DOBLE SENTIDO DE CIRCULACIÓN DE ORIENTE A PONIENTE Y VICEVERSA Y CAMELLON CENTRAL Y ALTO FLUJO VEHICULAR CONSTANTE.

EL ANILLO PERIFÉRICO (CANAL DE GARAY) CRUZA EL PREDIO EN SU SENTIDO CORTO DE NORTE A SUR, SIENDO ESTA UNA VIALIDAD PRIMARIA REGIONAL DE DOBLE SENTIDO DE CIRCULACIÓN Y ALTO FLUJO VEHICULAR CONSTANTE.

EN EL EXTREMO PONIENTE DEL PREDIO, ÉSTE ES LIMITADO POR LA A . SAN LORENZO, CALIDAD PRIMARIA QUE CORRE DE NORTE A SUR EN UN SOLO SENTIDO DE CIRCULACIÓN.

HACIA EL ORIENTE EL PREDIO LIMITA MAYORMENTE CON LA A . JUAN DE LA BARRERA, CALIDAD SECUNDARIA DE UN SOLO SENTIDO DE CIRCULACIÓN.

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

SERVICIOS COMPLETOS, CUENTA CON: AGUA POTABLE CON REDES DE DISTRIBUCION DOMICILIARIA, ENERGIA ELECTRICA, PAVIMENTOS, BANQUETAS, DRENAJE, TRANSPORTES, ALUMBRADO PUBLICO, SEÑALIZACION, MERCADO, ESCUELAS, JARDINES E IGLESIAS DENTRO DE LA POLIGONAL DEL "PARAJE SAN JUAN".

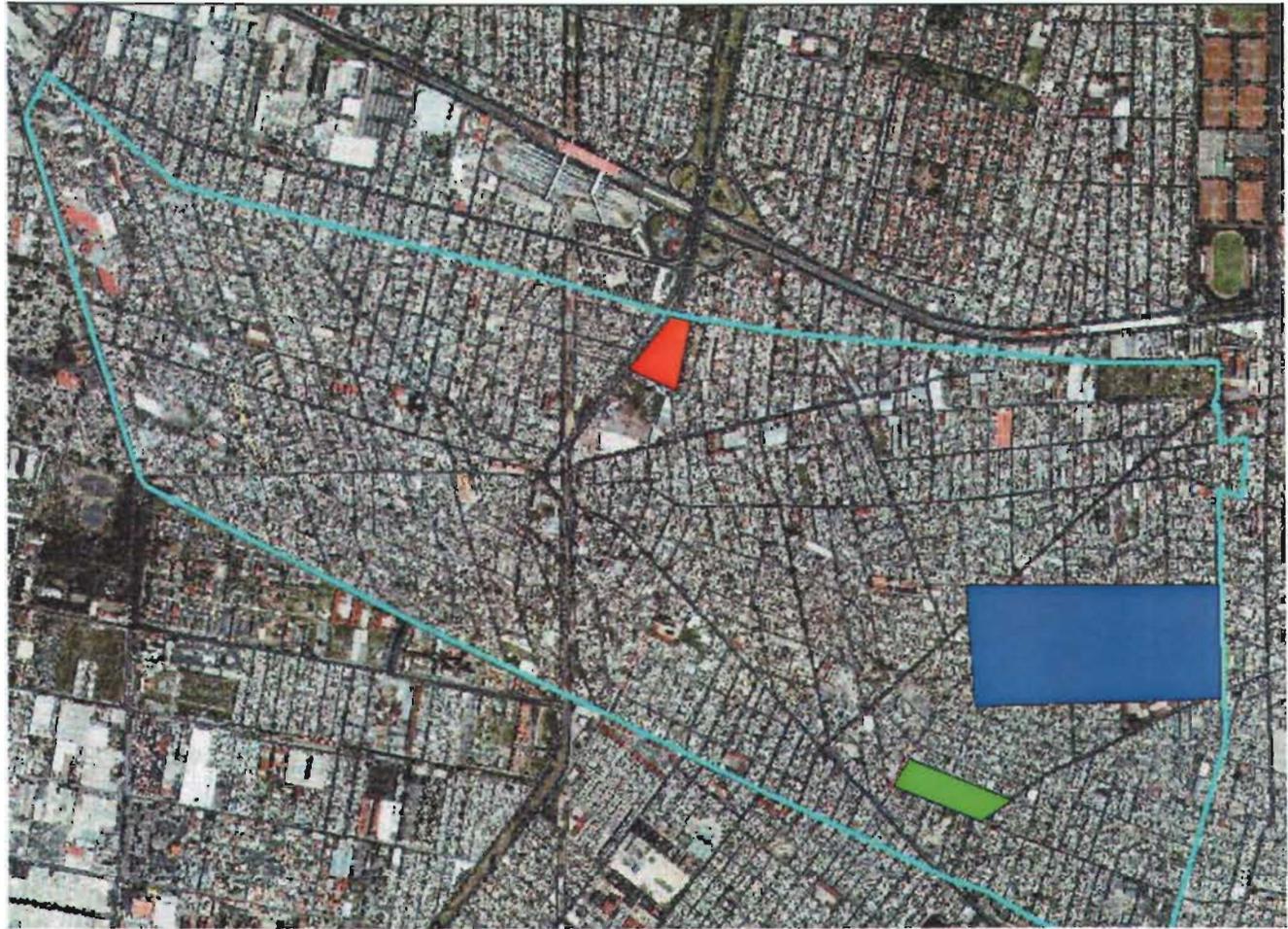
III. Terreno

CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

ACTUALMENTE LIMITADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

- AL PONIENTE POR LA A . SAN LORENZO.
- AL ORIENTE POR LA CALLE JUAN DE LA BARRERA.
- AL SUR POR LAS AVENIDAS IZTACCIHUATL Y J. LÓPEZ PORTILLO
- AL NORTE POR UNA LÍNEA QUEBRADA QUE PARTIENDO DE LA ESQUINA FORMADA POR LA A . SAN LORENZO Y LA A . DEL ROSAL CONTINUA HACIA EL SUR ORIENTE HASTA LA ESQUINA FORMADA POR LAS CALLES DE CORALINA Y SANTA CRUZ, SIGUIENDO EL TRAZO DE LA A . UNIDAD NACIONAL HASTA EL PUNTO DONDE HACE EQUINA CON LA CALLE GLADIOLA, CONTINÚA AVANZANDO ENTRE LAS MANZANAS INTERMEDIAS HASTA LA ESQUINA FORMADA POR PERIFÉRICO Y FLOR DE LOTO, CONTINÚA LA LÍNEA LÍMÍTROFE CRUZANDO MANZANAS HASTA LA ESQUINA DE 5 DE MAYO Y VERGEL, EN UN VÉRTICE DEL ACTUAL PANTEÓN CHICO DE SANTA CRUZ MEYEHUALCO.





MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

CONSTANCIA DE FOLIO REAL NÚMERO 9505391 CORRESPONDIENTE AL PREDIO DENOMINADO "PARAJE SAN JUAN" EN LA DELEGACIÓN IZTAPALAPA CON ANTECEDENTES REGISTRALES EN LA SECCIÓN 1ª "C", VOLUMEN 18, TOMO 138, FOJAS 145, ASIENTO 137. EMITIDO CON FECHA 27 DE NOVIEMBRE DE 1987 POR EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, EN EL QUE SE DESCRIBE EL PREDIO DENOMINADO "PARAJE DE SAN JUAN" EN LA DELEGACIÓN IZTAPALAPA CON UNA SUPERFICIE DE 300.00 HECTÁREAS Y LOS SIGUIENTES LINDEROS, RUMBOS Y COLINDANCIAS:

- AL NORTE: CON LA OCTA A SECCION DE SAN FELIPE TERREMONTES Y TERRENOS QUE FUERON DE LOS COMUNEROS DE IZTAPALAPA Y QUE OCUPAN LAS MOJONERAS UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, Y UNO "B".
- AL SUR: CON TERRENOS PARTICULARES CORRESPONDIENTES A SAN LORENZO TEZONCO Y TERRENO DENOMINADO "EL SENADOR", UBICADO ESTE EN LAS AFUERAS DE LAS MOJONERAS DIEZ, SIETE, CINCO Y SEIS.
- AL ORIENTE: CON PUEBLO DE SANTA CRUZ MEYEHUALCO Y MOJONERAS SEIS, SIETE, OCHO Y NUEVE, ENONTRÁNDOSE ENCLAVADO AL PANTEÓN CHICO DE SANTA CRUZ MEYEHUALCO.
- AL PONIENTE: COLINDANDO CON CALZADA DE SAN LORENZO Y CAMINO AL PUENTE DE TULYEHUALCO.

DESCRIPCIÓN DE LA POLIGONAL DEL PREDIO DENOMINADO PARAJE SAN JUAN UBICADO EN LA DELEGACIÓN DE IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL, CON UNA SUPERFICIE DE 309-66-70.75 HECTÁREAS, CUYAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SON:

PARTIENDO DEL VÉRTICE QUE SE LOCALIZA EN LA INTERSECCIÓN DE LOS RUMBOS S 17° 17' 46" E Y COLINDA CON AV. SAN LORENZO Y N 63° 23' 24" W COLINDA CON AV. MEDIO DÍA SE TIENEN LOS SIGUIENTES RUMBOS, MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

CON UN RUMBO N 17° 17' 46" W EN LA LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 914.87 METROS LLEGANDO AL VÉRTICE DOS COLINDA CON AV. SAN LORENZO CONTINUA CON UN RUMBO DE N 01° 10' 52" E, EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 48.52 METROS LLEGANDO AL VÉRTICE TRES COLINDA CON AV. SAN LORENZO CONTINUA CON UN RUMBO N 26° 53' 13" E EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 79.61 METROS LLEGANDO AL VÉRTICE CUATRO COLINDA CON AV. SAN LORENZO CONTINUA CON UN RUMBO S 49° 15' 54" E EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 418.35 METROS LLEGANDO AL VÉRTICE CINCO COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA Y CRUZAS CALLES AZALIA, AZUCENA, AMAPOLA, BUGAMBILIA Y UNIDAD NACIONAL, CONTINUA CON UN RUMBO S 76° 01' 03" E EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 1547.86 METROS LLEGANDO AL VÉRTICE SEIS COLINDA CON CALLE UNIDAD NACIONAL PROPIEDAD PRIVADA Y CRUZA CALLES GLADIOLA, Y GLORIA, JACARANDA, MAGNOLIA, MARGARITA, MARAVILLA, NUBE, ORQUÍDEA, HORTENSIA, PETUNIA, ROSA, VERBENA, CALLE S/N, BEGONIA, AV. LAS TORRES, AV. CANAL DE GARAY, Y NOCHE BUENA CONTINUA CON RUMBO S 82° 39' 50" E EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 673.51 METROS LLEGANDO AL VÉRTICE SIETE COLINDA CON CALLE NOCHE BUENA, PROPIEDAD PRIVADA, CRUZA AV. F. S. TERRAPLÉN, CALLES PENSAMIENTO ROCÍO, TULIPÁN, CAMARILLO, J. DE DIOS PEZA AMADO NERVO. P. LÓPEZ VELARDE, M. ACUÑA Y CINCO DE MAYO CONTINUA CON UN RUMBO DE 85° 50' 01" E EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 454.20 METROS LLEGANDO AL VÉRTICE OCHO COLINDA CON CALLE CINCO DE MAYO, CONTINUA CON UN RUMBO SUR FRANCO EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 97.00 METROS LLEGANDO AL VÉRTICE NUEVE COLINDA CON CALLE GALEANA, CONTINUA CON UN RUMBO DE S 52° 41' 46" W EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 26.40 METROS LLEGANDO AL VÉRTICE DIEZ COLINDA CON CALLE GALEANA CONTINUA CON UN RUMBO S 02° 07' 17" E EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 27.02 METROS, LLEGANDO AL VÉRTICE ONCE, CRUZA CALLE GALEANA, CONTINUA CON UN RUMBO ESTE FRANCO EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 16.00 METROS, LLEGANDO AL VÉRTICE DOCE COLINDA CON CALLE LUCIO BLANCO, CONTINUA CON UN RUMBO S 02° 47' 34" W EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 82.10 METROS, LLEGANDO AL VÉRTICE TRECE COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA Y MORELOS, CONTINUA CON UN RUMBO N 85° 48' 54" E EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 41.11 METROS, LLEGANDO AL VÉRTICE CATORCE, COLINDA CON CALLE MORELOS, CONTINUA CON UN RUMBO S 02° 01' 51" W EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 141.09 METROS, LLEGANDO AL VÉRTICE, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA Y CALLE MORELOS, CONTINUA CON RUMBO N 80° 45' 14" W EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 43.57 METROS, LLEGANDO AL VÉRTICE DIECISIETE, COLINDA CON AV. HIDALGO Y PROPIEDAD PRIVADA, CONTINUA CON UN RUMBO S 01° 30' 18" E EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 647.22 METROS; LLEGANDO AL VÉRTICE DIECISIETE, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA, CRUZA AV. INSURGENTES, CERRADA V. GUERRERO, CALLE A.



MELGAR, J. AZUETA, S. ALLENDE, LA ROSA, GALEANA, CERRADA S/N, CHINO, CAMACHO, PLAN DE AYALA, COLINDA CON CALLE J. DELA BARRERA, CONTINÚA CON UN RUMBO S 15° 55'07" W EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 590.65 METROS, LLEGANDO AL VÉRTICE DIECIOCHO, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA CALLES V. SUÁREZ, VILLARTA, CRUZA CALLES V. FEDERAL, CALLE S/N Y COLINDA CON CALLE V. FLOR, CONTINÚA CON UN RUMBO N 63° 23'24" W EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 2846.52 METROS, LLEGANDO AL VÉRTICE UNO, VÉRTICE DE PARTIDA COLINDA CON CALLE V. FLOR PROPIEDAD PRIVADA CRUZA AV. BENITO JUÁREZ, COLINDA CON AV. EX HACIENDA SAN NICOLÁS ESLAVA Y AV. MEDIO DÍA.

SUPERFICIE TOTAL:

DE LA PROPIEDAD DE D. ARTURO ARCIPRESTE NOU EL, SU SUCECIÓN Y D. ENRIQUE ARCIPRESTE DEL ÁBREGO SEGÚN CONTRATO DE COMPRA ENTA Y ESCRITURA EXISTENTE:	2,980,000.00 M ²
DEL LA POLIGONAL AFECTADA POR EL DECRETO EXPROPIATORIA ANTERIORMENTE CITADO:	,096,670.75 M ²

PARA EFECTOS DE CÁLCULO DEL PRESENTE A ALÚO SE CONSIDERA LA POLIGONAL ESTABLECIDA EN EL DECRETO EXPROPIATORIO, Y A ÉSTA SUPERFICIE SE LE DESCONTARÁ LA SUPERFICIE DE LOS PREDIOS CORRESPONDIENTES A LOS SIGUIENTES AMPAROS:

AMPARO N°.	QUEJOSO	SUPERFICIE
887/89	GONZALO ULISES GARCÍA BELMARES	210,000.00 M ²
246/90	ROSENDO CONTRERAS ARTEAGA Y ANA GILBAJA CONTRERAS	21,402.00 M ²
215/9	FRANCISCO ARTEAGA ALDANA	1 ,984. 7 M ²

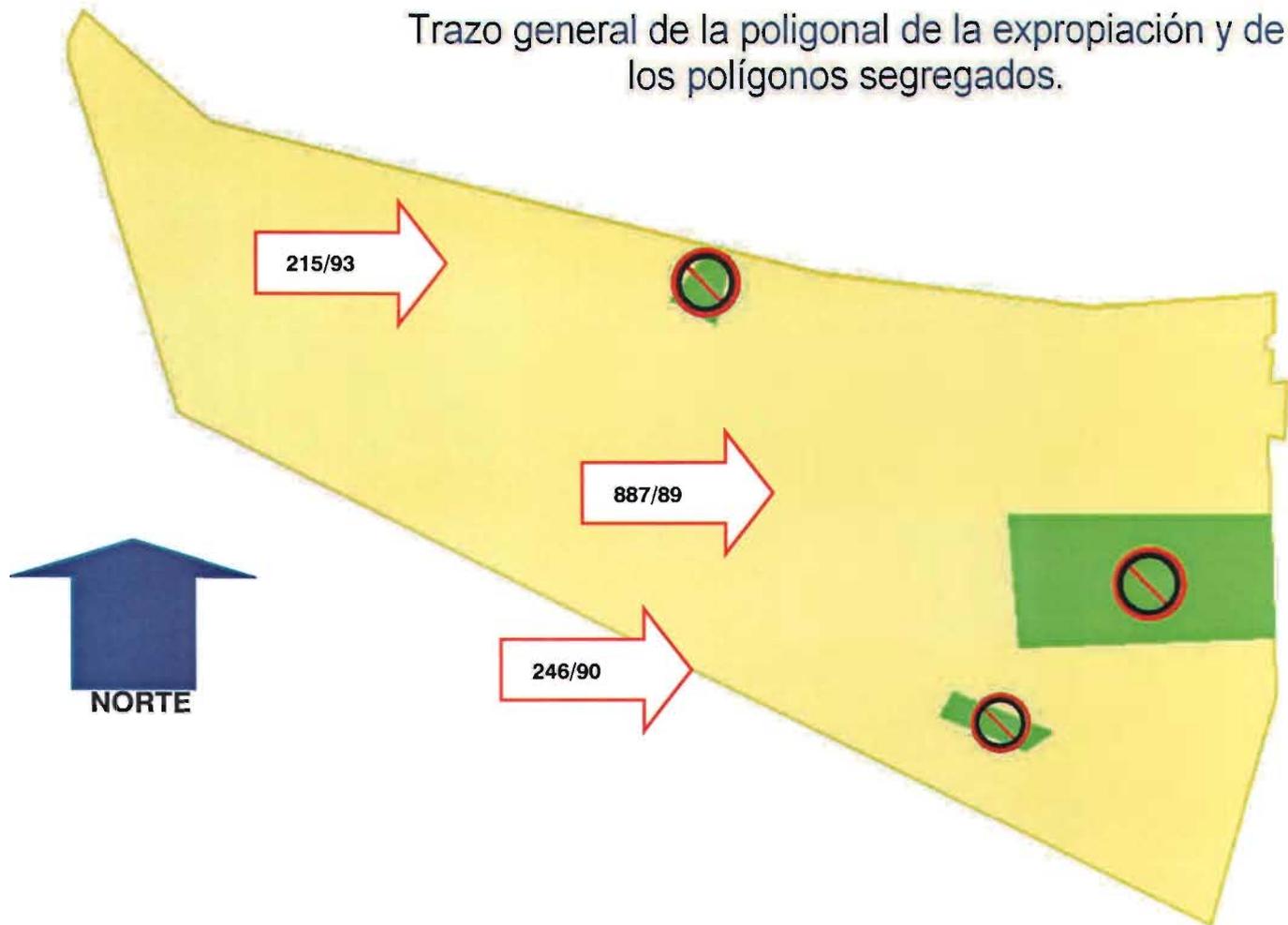
QUEDANDO LA SUPERFICIE BRUTA A ALUAR CONFORMADA DE LA SIGUIENTE MANERA, UNA EZ DESCONTADOS LOS PREDIOS ANTES REFERIDOS:

PROPIETARIO	SUPERFICIE
ENRIQUE ARCIPRESTE DEL ÁBREGO (PARAJE SAN JUAN)	2,980,000.00 M ²
GONZALO ULISES GARCÍA BELMARES	210,000.00 M ²
FRANCISCO ARTEAGA ALDANA	1 ,984. 7 M ²
ROSENDO CONTRERAS ARTEAGA Y ANA GILBAJA CONTRERAS	21,402.00 M ²
REMANENTE DEL PREDIO ORIGINAL A VALUAR:	2,734,613.63 M²

EL TRAZO DE LA POLIGONAL RESULTANTE DE LOS CÁLCULOS ANTES DESCritos QUEDA CONFORMADA DE LA SIGUIENTE MANERA:



Trazo general de la poligonal de la expropiación y de los polígonos segregados.



TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:

TERRENO SENSIBLEMENTE PLANO DE FORMA IRREGULAR.

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

VISTA A LAS CONSTRUCCIONES SIMILARES PROPIAS DE LA ZONA.

DENSIDAD HABITACIONAL:

MEDIA, 200 A 400 HAB./HA. UNA TIENDA POR LOTE DE 250 M².

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:

BAJA; EN PROMEDIO HASTA 0.80 VECES EL AREA DEL LOTE TIPO.

SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES:

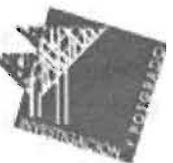
LAS PROPIAS DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL Y LAS DERIVADAS DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN Y LOTIFICACION DE QUE HA SIDO OBJETO EL PREDIO A LO LARGO DE SU HISTORIA.

IV. Descripción General del Inmueble

USO ACTUAL:

DE ACUERDO AL LEANTAMIENTO FÍSICO REALIZADO EN EL PREDIO, EL USO ACTUAL DE LA TIERRA DENTRO DE LA POLÍGONAL DE "PARAJE SAN JUAN" ES DIVERSO, PREDOMINANDO EL USO HABITACIONAL CON UN 94.005% DE LOS LOTES DEDICADOS A ESTE PROPÓSITO, QUEDANDO LA DISTRIBUCIÓN DEL RESTO DE LOS USOS EXISTENTES DE LA SIGUIENTE MANERA:

USO ESPECÍFICO	CANT.	% DEL TOTAL
BALDIOS	8	0.391%
COMERCIO	71	0.730%
DEPORTES	1	0.010%
HABITACIÓN	9,141	94.005%
HABITACION COMERCIO Y SERVICIOS EN P.B.	404	4.155%
IGLESIA	1	0.010%
INDUSTRIAL	25	0.257%
MERCADOS	1	0.010%
OFICINAS DE GOBIERNO	2	0.021%
OFICINAS PRIVADAS	1	0.010%
RESTAURANTES	1	0.010%
SERVICIOS DE SALUD	2	0.021%
SERVICIOS DE TRANSPORTE	1	0.010%
SERVICIOS EDUCATIVOS	2	0.021%
TALLERES DE SERVICIO		0.339%
TOTAL:		100.000%



TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:

EN GENERAL EN LA ZONA SE ENCUENTRAN CASAS HABITACIÓN DE 1 Y 2 NI ELES, DE AUTOCONSTRUCCIÓN DE MEDIANA Y BAJA CALIDAD, CON ADECUACIONES PARA COMERCIOS EN PLANTA BAJA EN UN 4% APROXIMADAMENTE, ALGUNOS CONJUNTOS HABITACIONALES CON EDIFICIOS DE TIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE HASTA 5 NI ELES DE ALTURA. TAMBIÉN SE ENCUENTRAN INDUSTRIALES DE MEDIANA Y BAJA CALIDAD Y COMERCIOS ESTABLECIDOS DE MEDIANA A BUENA CALIDAD.

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

MODERNA DE CALIDAD ECONOMICA MAYORMENTE DE AUTOCONSTRUCCIÓN.

NÚMERO DE NIVELES:

EN SU MAYORÍA DE UNO Y DOS NI ELES CON ALGUNOS CONJUNTOS DE EDIFICIOS DE HASTA 5 NI ELES.

EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN:

DE ACUERDO CON LA MUESTRA ESTADÍSTICA ANALIZADA DE INMUEBLES EXISTENTES DENTRO DE LA POLIGONAL DE LA EXPROPIACIÓN SE TIENE UN ASENTAMIENTO PROMEDIO DE 22 AÑOS

VIDA UTIL REMANENTE:

SE ESTIMA UNA VIDA ÚTIL REMANENTE DE EL PROMEDIO DE LOS INMUEBLES EXISTENTES DE APROXIMADAMENTE 48 AÑOS, CONTANDO ÉSTOS CON UN MANTENIMIENTO ADECUADO.

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

NORMAL EN GENERAL PARA EL TIPO Y CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN.

CALIDAD DEL PROYECTO:

EN SU MAYORÍA SE TRATA DE PROYECTOS DE AUTOCONSTRUCCIÓN, CON PROBLEMAS NOTORIOS DE EFICIENCIA ARQUITECTÓNICA.

UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES A RENTA:

EXISTEN APROXIMADAMENTE 9,724 PREDIOS DENTRO DE LA POLIGONAL EN ESTUDIO, MISMOS QUE PODRÍAN CONSIDERARSE COMO UNIDADES SUSCEPTIBLES DE RENTA.



ESTADÍSTICA DE USO DEL SUELO LE ANTADO EN SITIO.

USO ESPECÍFICO	CANT.	% DEL TOTAL
BALDIOS	8	0.391%
COMERCIO	71	0.730%
DEPORTES	1	0.010%
HABITACION	9,141	94.005%
HABITACION COMERCIO Y SER VICIOS EN P.B.	404	4.155%
IGLESIA	1	0.010%
INDUSTRIAL	25	0.257%
MERCADOS	1	0.010%
OFICINAS DE GOBIERNO	2	0.021%
OFICINAS PRI ADAS	1	0.010%
RESTAURANTES	1	0.010%
SER VICIOS DE SALUD	2	0.021%
SER VICIOS DE TRANSPORTE	1	0.010%
SER VICIOS EDUCATI OS	2	0.021%
TALLERES DE SER ICIO		0.339%
TOTAL:		100.000%

- A. BASADO EN INFORMACIÓN DE ORIGEN CATASTRAL SE CONFORMÓ UNA BASE DE DATOS DE 20,60 INMUEBLES UBICADOS EN LAS COLONIAS SOBRE LAS QUE SE UBICA ACTUALMENTE LA POLIGONAL CON LA FINALIDAD DE ESTABLECER PARÁMETROS ESTADÍSTICOS DE LOS SIGUIENTES RUBROS NECESARIOS PARA LA ADECUADA ESTIMACIÓN DEL ALOR DEL INMUEBLE:
- I. SUPERFICIE PROMEDIO DE LOTES POR COLONIA Y ÁREA DE ALOR.
 - II. SUPERFICIE PROMEDIO DE CONTRUCCIÓN POR LOTE, CLASIFICADO POR COLONIA Y ÁREA DE ALOR.
 - III. COEFICIENTE DE USO DE SUELO POR COLONIA Y ÁREA DE ALOR, SIENDO ÉSTE COEFICIENTE EL RESULTADO DE DIVIDIR LA SUPERFICIE CONSTRUIDA POR LOTE ENTRE LA SUPERFICIE DE TERRENO DEL PROPIO LOTE.
 - IV. EDAD PROMEDIO DE LAS CONSTRUCCIONES CLASIFICADA POR ÁREAS DE ALOR Y COLONIAS.
- B. LA INFORMACIÓN CONDENSADA POR COLONIA NOMINAL ANTES DESCRITA SE RESUME EN LA SIGUIENTE TABLA:



AREA DE VALOR	COLONIA	SUP. TERRENO PROMEDIO	% SUP. TOTAL	SUP. CONST. PROMEDIO	Coef. Uso de suelo. CUS	EDAD PROMEDIO (const.)	MUESTRA EST. (num. Lotes)
A09001							
A09009	AMPL PARAJE SAN JUAN	175.84	9.56%	147.91	84.12%	21 años	2,209
A09017	CARLOS HANK GONZALEZ	146.70	4.15%	118.48	80.76%	20 años	1,150
A09026	D. URBANO OUEZALCOATL	119.76	19.01%	8.5	69.75%	20 años	6,451
A09041	HANK GONZALEZ	142.00	5.82%	91.22	64.24%	18 años	1,665
A09043	JACARANDAS	200.26	6.05%	154.20	77.00%	25 años	1,228
A09046	LA NORIA	178.16	2.07%	12.29	74.25%	20 años	47
A09047	LAS PENAS	194.5	7.19%	140.06	72.07%	21 años	1,504
A09052	LOMAS DE ZARAGOZA	106.6	0.03%	92.27	86.75%	1 años	11
A09053	LOS ANGELES	27.77	13.92%	22.97	71.08%	2 años	1,726
A09054	LOS ANGELES APANOAYA	54.92	2.56%	196.86	55.47%	2 años	29
A09059	PARAJE SAN JUAN	255.26	9.65%	19.58	75.84%	2 años	1,57
A09064	PRESIDENTES DE MEXICO	22.07	7.47%	150.1	64.77%	21 años	1,09
A09066	STA CRUZ MEYEHUALCO	485.85	12.52%	25.66	48.50%	7 años	1,047
A09071							
TOTAL	PREDIO PARAJE SAN JUAN	197.27	100.00%	136.78	69.34%	22 años	20,603

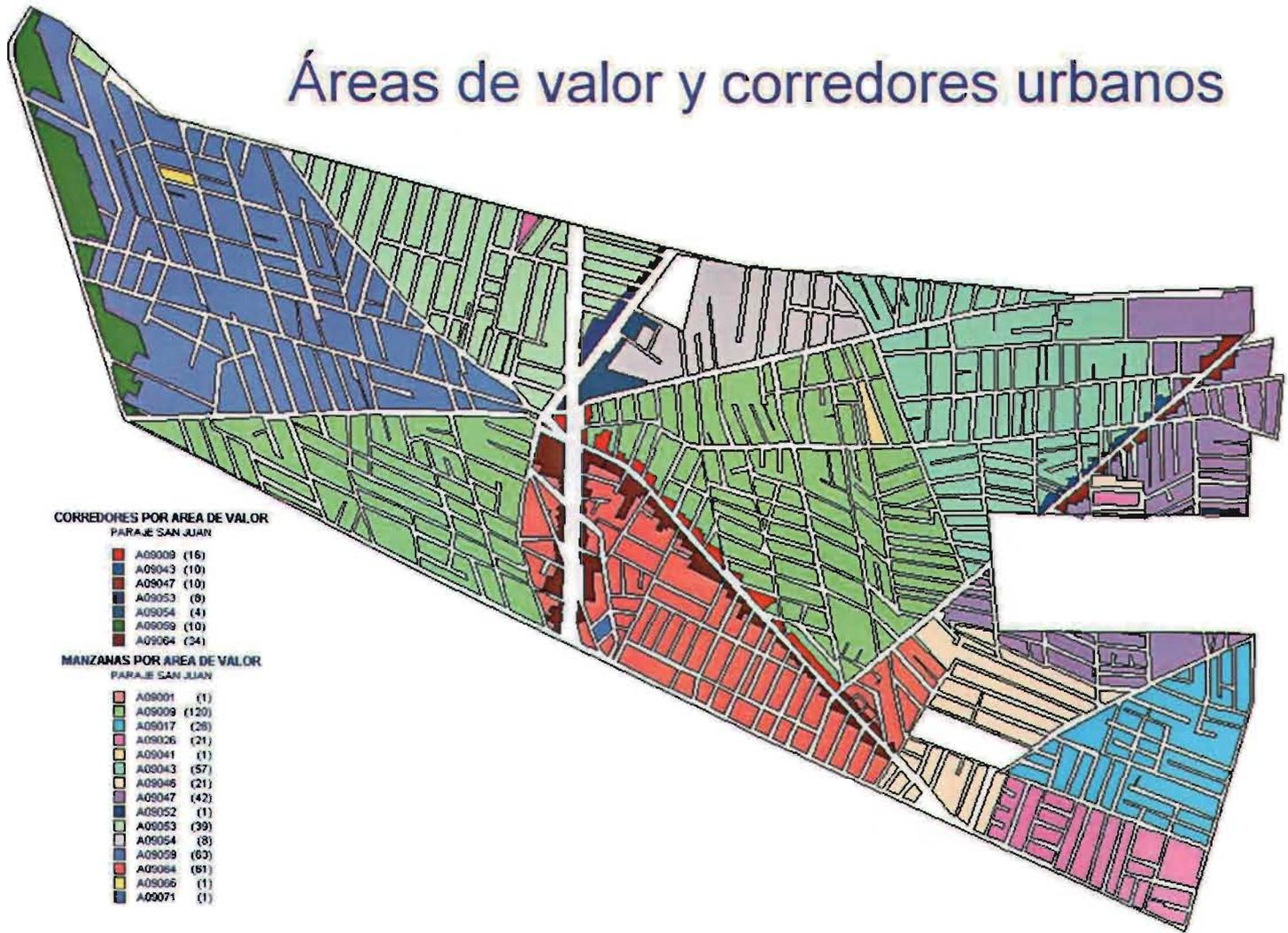
C. CON BASE EN EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN IZTAPALAPA PUBLICADO EN 1997 SE OBTU O LA SIGUIENTE INFORMACIÓN:

- I. SUPERFICIE DE LOTES CON FRENTE A CORREDORES URBANOS CON NORMATI IDAD DE USO DE SUELO ESPECÍFICA CLASIFICADOS POR ÁREA DE ALOR Y COLONIA NOMINAL.
- II. SUPERFICIE DE LOTES "TIPO" CON NORMATI AD DE USO DE SUELO GENÉRICA CLASIFICADOS POR ÁREA DE ALOR Y COLONIA NOMINAL.
- III. COMO RESULTADO DE LA ANTERIOR DESCRIPCIÓN SE OBTU O EL SIGUIENTE MOSAICO URBANO:

SIGUIENTE PÁGINA.



Áreas de valor y corredores urbanos



DE LA CUANTIFICACION DETALLADA DEL ANTERIOR MOSAICO URBANO SE DERI A EL SIGUIENTE CUADRO DE ÁREAS:

AREA DE VALOR	SUP. KM ²	SUP. TOTAL M ²	Superficie de lotes en CORREDOR KM ²	Superficie de lotes en CORREDOR M ²	Superficie de lotes tipo KM ²	Superficie de lotes tipo M ²	CORREDOR URBANO
A09001	0.0000794	79. 7			0.000079	79. 7	
A09009	0.460019	460,019. 5	0.01 7666	1 ,766.55	0.44625	446,252.80	BENITO JUAREZ
A09017	0.1050795	105,079.52			0.105080	105,079.52	
A09026	0.0052664	5,266. 5			0.005266	5,266. 5	
A09041	0.0044971	4,497.07			0.004497	4,497.07	
A0904	0.220 679	220, 67.9	0.0019510	1,951.0	0.216222	216,222.50	EL ERGEL
A0904	-		0.0021944	2,194.40			CENTRO EREL
A09046	0.0844452	84,445.16			0.084445	84,445.16	
A09047	0.159 208	159, 20.76	0.0096768	9,676.80	0.149644	149,64 .95	EL ERGEL
A09052	0.0011580	1,158.04			0.001158	1,158.04	
A0905	0.1656111	165,611.09	0.0069 8	6,9 .80	0.158677	158,677.29	PERIFERICO
A09059	0.4011 77	401,1 7.70	0.052096	52,096. 4	0. 49041	49,041. 6	SAN LORENZO
A09064	0.21624 1	216,24 .12	0.0187782	18,778.19	0.178862	178,862.04	PERIFERICO
A09064	-		0.0186029	18,602.89			BENITO JUÁREZ
A09066	0.0061181	6,118.12			0.006118	6,118.12	
A09071	0.001 756	1, 75.62			0.001 76	1, 75.62	
SUP. ÚTIL TERRENO:		1,887,841.87	66.21%	181,122.68	9.594%	1,706,719.19	90.41%
SUP. VIALIDADES:		963,432.51	33.79%				
TOTAL A VALUAR:		2,851,274.38					



LA CLASIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN LOGRADA EN EL CUADRO ANTERIOR NOS PERMITE ESTIMAR EL ÁREA ÚTIL EXISTENTE EN LA ACTUALIDAD DE TERRENO DESCONTANDO LAS VIALIDADES Y EQUIPAMIENTOS URBANOS.

b) Principios generales de valuación aplicados.

- A. EL PROCESO DE ALUACIÓN SE BASARÁ EN EL PRINCIPIO DE QUE EL ALOR DE LA TIERRA EMPLEADA COMO VIALIDADES Y EQUIPAMIENTO URBANO EN UN DETERMINADO DESARROLLO TRANSFIERE SU ALOR A LA SUPERFICIE UTIL LOTIFICABLE DE TIERRA DE TAL MANERA QUE CARECE DE ALOR COMERCIAL.

- B. SE ESTABLECERÁ MEDIANTE LA COMPARACIÓN DE TERRENOS OFERTADOS EN EL MOMENTO DE LA ELABORACIÓN DEL PRESENTE DICTAMEN UN VALOR PROMEDIO (MEDIA ARITMÉTICA) UNITARIO DE TERRENO PARA LA ZONA EN ESTUDIO.
- C. TOMANDO COMO BASE LA INTERRELACIÓN DE VALORES ESTABLECIDA POR ÁREAS DE VALOR Y COLONIAS CATASTRALES EN EL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, ASÍ COMO DE AUTORIZACIÓN Y REGISTRO DE PERSONAS PARA PRACTICAR A ALÚOS. PUBLICADO POR LA SECRETARÍA DE FINANZAS DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NO. 88 DE FECHA 27 DE JUNIO DE 2002, SE DETERMINA UN FACTOR DIFERENCIAL DE ZONAS, QUE SERÁ APLICADO AL VALOR UNITARIO MEDIO DE MERCADO ESTIMADO, DE MANERA QUE SE PUEDA ESTABLECER EL VALOR UNITARIO TIPO CORRESPONDIENTE PARA CADA ZONA DE VALOR DENTRO DE LA POLIGONAL EN ESTUDIO. ESTOS FACTORES SE CORRESPONDEN EN LA SIGUIENTE TABLA:

ÁREA DE VALOR	VALOR REF.	F. RELACION
A09001	\$ 1,229	1.071
A09009	\$ 1,254	1.092
A09017	\$ 908	0.791
A09026	\$ 890	0.775
A09041	\$ 551	0.480
A09043	\$ 1,217	1.060
A09046	\$ 904	0.788
A09047	\$ 1,20	1.048
A09052	\$ 717	0.625
A09053	\$ 1, 91	1.212
A09054	\$ 1,506	1. 12
A09059	\$ 1,062	0.925
A09064	\$ 1,65	1.440
A09066	\$ 1, 20	1.150
A09071	\$ 1,414	1.2 2
PROMEDIO	\$ 1,148	

- D. A LOS LOTES UBICADOS CON FRENTE A ALGUNO DE LOS CORREDORES URBANOS IDENTIFICADOS DENTRO DEL PREDIO "PARAJE SAN JUAN" SE LES APLICARÁ UN FACTOR DE AFECTACIÓN SOBRE EL VALOR BASE DEL ÁREA DE VALOR QUE LES CORRESPONDA DEL 15%, QUE ES EL DIFERENCIAL ENCONTRADO MEDIANTE ANÁLISIS ESTADÍSTICOS DE ZONAS SIMILARES LA ALUADA, QUE EL MERCADO RECONOCE Y ESTABLECE COMO SOBRECOSTO POR TENER FRENTE A UNA CALIDAD PRIMARIA.



- E. PARA LA ALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES SE ANALIZARÁ UNA MUESTRA LO MÁS AMPLIA POSIBLE DE INMUEBLES CONSTRUIDOS OFERTADOS EN LA ZONA DE LA POLIGONAL PARA ESTABLECER ALORES UNITARIOS MEDIOS DE ENTA, DESCONTANDO LA PARTE PROPORCIONAL DE TIERRA, DE MANERA QUE SE PUEDA OBTENER EXCLUSIVAMENTE EL ALORES DE ENTA DE LAS CONSTRUCCIONES.
- F. DE EL ESTUDIO DE DIFERENTES MUESTRAS ESTADÍSTICAS POR TIPOS DE INMUEBLE SE LLEGÓ A LA CONCLUSIÓN QUE EL ALORES UNITARIO MEDIO DE CADA UNA DE LAS DIFERENTES TIPOLOGÍAS DE USO DE SUELO ES SENSIBLEMENTE IGUAL, POR ESTA RAZÓN PARA CALCULAR EL ALORES MEDIO DE ENTA DE CONSTRUCCIONES EN LA ZONA, SE TOMARÁ UNA MUESTRA HETEROGENEA DE INMUEBLES OFERTANDOS DENTRO DEL PERÍMETRO O MUY CERCA AL PERÍMETRO DE NUESTRA POLIGONAL DE ESTUDIO.

CONDICIONES GENERALES:

DADA LA NATURALEZA Y MAGNITUD DE ALCANCE DEL PRESENTE A ALÚO RESULTA DE POCA UTILIDAD PRETENDER APLICAR LOS TRES MÉTODOS TRADICIONALES DE ALUACIÓN, DADO QUE EL ALORES FÍSICO SUPONE LA DEDUCCIÓN DE LOS COSTOS DE REPOSICIÓN DE UN INMUEBLE DETERMINADO, MÁS EL ALORES DEL TERRENO, COMO EN ESTE CASO TENEMOS MÁS DE 9,500 INMUEBLES DIFERENTES, CON DIFERENTES ETAPAS CONSTRUCTIVAS, USOS Y CALIDADES, CONSIDERAMOS QUE NO ES APLICABLE ÉSTE MÉTODO, NI EL MÉTODO DE INGRESOS EN FUNCIÓN DE QUE EL OBJETO DEL A ALÚO SERÁ EL DE ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO DE UN DETERMINADO BIEN O PROPIEDAD, AL MOMENTO MISMO DE LA ELABORACIÓN DEL DICTAMEN Y PARA ELLO CONSIDERAMOS QUE LO MÁS CERTERO SERÁ APLICAR EL MÉTODO COMPARATIVO O ENFOQUE DE MERCADO.

MÉTODO COMPARATIVO O ENFOQUE DE MERCADO, ES EL DESARROLLO ANALÍTICO A TRAVÉS DEL CUAL SE OBTIENE UN ALORES QUE RESULTA DE COMPARAR EL BIEN QUE SE VALÚA (SUJETO) CON EL PRECIO OFERTADO BIENES SIMILARES (COMPARABLES), AJUSTADOS POR SUS PRINCIPALES FACTORES DIFERENCIALES (HOMOLOGACIÓN).

CONDICIONANTES Y SALVEDADES DEL ESTUDIO

LA INFORMACIÓN Y ANTECEDENTES DE PROPIEDAD ASENTADOS EN EL PRESENTE A ALÚO ES LA CONTENIDA EN LA DOCUMENTACIÓN OFICIAL PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL BIEN A VALUAR, LA CUAL ASUMIMOS COMO CORRECTA. ENTRE ELLA, PODEMOS MENCIONAR A LA ESCRITURA DE PROPIEDAD O DOCUMENTO QUE LO IDENTIFICA LEGALMENTE, LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y EL REGISTRO CATASTRAL (BOLETA PREDIAL).

LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVÁMENES, RESERVAS DE DOMINIO, ADEUDOS FISCALES O DE CUALQUIER OTRO TIPO QUE PUDIERAN AFECTAR EL BIEN QUE SE VALÚA, QUE NO HAYAN SIDO DECLARADOS POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL MISMO, NO SERÁN CAUSA DE RESPONSABILIDAD ALGUNA PARA EL PERITO VALUADOR POR INFORMACIÓN OMITIDA EN LA SOLICITUD DEL A ALÚO.

V. Investigación de Mercado

1) TERRENO EN ENTA TEL. 5661 9204, A0904
AMADO NER O LOTE 7 MZA. 8, LA HERA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9720
TERRENO: 200m²
OFERTA: \$ 460,000.00

2) TERRENO EN ENTA TEL. 5525 0120, A09076
AUTOPISTA MEXICO-PUEBLA, SAN MIGUEL TEOTONGO, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9 60
TERRENO ASCENDENTE DE FORMA IRREGULAR CON USO HABITACIONAL
TERRENO: 55,000m²
OFERTA: \$ 22,000,000.00

) TERRENO EN ENTA TEL. 04455, 2521 674
BRAULIO MALDONADO # N/D, CONSEJO AGRARISTA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9760
TERRENO: 10,000m²
OFERTA: \$ 10,000,000.00

4) TERRENO EN ENTA TEL. 56725851, A09069
CAJON INDEPENDENCIA, SAN ANDRES TETEPILCO, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F.
TERRENO: 85m²
OFERTA: \$ 800,000.00

5) TERRENO EN ENTA TEL. 5686 0991, A0905
CALZ. ERMITA IZTAPALAPA # 2170, LOS ANGELES, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 98 0
TERRENO PLANO DE FORMA REGULAR EN ENTA
TERRENO: 4 2m²
OFERTA: \$ 1,600,000.00

6) TERRENO EN ENTA TEL. 5679 7505, A0901
CALZ. ERMITA IZTAPALAPA # 1720, SAN MIGUEL, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9699
TERRENO CON USO COEMRCIAL, PLANO DE FORMA REGULAR CUENTA CON: 45 MTS. DE FONDO Y 9 MTS. DE FRENTE
TERRENO: 1,765m²
OFERTA: \$ 5, 00,000.00

7) TERRENO EN ENTA TEL. 8501 9066, A0902
CALZ. ERMITA IZTAPALAPA N/D, CONSTITUCION DE 1917, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9260
TERRENO EN ENTA CUENTA CON 166.1 MTS. DE FRENTE 60 MTS. DE FONDO PLANO DE FORMA REGULAR, 2 FRENTE.
TERRENO: 8,500m²
OFERTA: \$ 24,000,000.00



8) TERRENO EN ENTA TEL. 57811247, A090 1
CALZ. ERMITA IZTAPALPA 2745, STA. CRUZ MEYEHUALCO, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F.
CON LOCAL COMERCIAL,USO DE SUELO COMERCIAL SOBRE A ENIDA.
TERRENO: 717m²
OFERTA: \$ 1,200,000.00

9) TERRENO EN ENTA TEL. 5611 081, A09001
CAMINO A LOS I EROS # N/D, SANTA MARIA TOMATLAN, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9870
TERRENO PLANO DE FORMA REGULAR, UN FRENT,UBICADO A MEDIA CALLE
TERRENO: 4,080m²
OFERTA: \$ 4,800,000.00

10) TERRENO EN ENTA TEL. 5290 0640, A09075
ERMITA IZTAPALAPA # N/D, SANTA MARTHA ACATITLA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9510
TERRENO PLANO DE FORMA REGULAR, DOS FRENTES, CUENTA CON: 112.50 MTS DE FONDO Y 200 MTS. DE FRENTE, USO COMERCIAL,
IDELA PARA CENTRO COMERCIAL O SUPER MERCADO
TERRENO: 22,500m²
OFERTA: \$ 45,200,000.00

11) TERRENO EN ENTA TEL. 5552 622, A09075
GUILLERMO ACA NO: 6, SANTA MARTHA ACATITLA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F.
TERRENO: 1,200m²
OFERTA: \$ 1,450,000.00

12) TERRENO EN ENTA TEL. 850 5550, A09001
JOSE MARIA MORELOS S/N, EL MIRADOR, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9800
TERRENO DE FORMA REGULAR, UBICADO EN ESQUINA, CUENTA CON 1 9 MTS. DE FONDO Y 110 MTS. DE FRENTE
TERRENO: 11,145m²
OFERTA: \$ 1 , 75,000.00

1) TERRENO EN ENTA TEL. 5264 5499, A0902
LUIS MANUEL ROJAS 22, CONSTITUCION DE 1917, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9260
TERRENO PLANO DE FORMA REGULAR, CUENTA CON 12 MTS. DE FRENTE Y 25MTS. DE FONDO, 1 FRENTE
TERRENO: 00m²
OFERTA: \$ 900,000.00

14) TERRENO EN ENTA TEL. 5691 5 42, A09064
PASCUAL ORTIZ RUBIO # N/D, PRESIDENTES DE MEXICO, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9740
TERRENO: 650m²
OFERTA: \$ 2,015,000.00

15) TERRENO EN ENTA TEL. 5 4 1555, A09020
TOLTECAS #128, COLONIAL IZTAPALAPA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9270
TERRENO PARA USO INDUSTRIAL
TERRENO: 1,945m²
OFERTA: \$, 00,000.00



16) TERRENO EN ENTA TEL. 5649 461, A09026
ILLA LARCA MZA. 1 LOTE 14, DES. URBANO QUETZALCOATL, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9700
TERRENO BARDADO PRO ISIONALMENTE, CUENTA CON TODOS LOS SER ICIOS
TERRENO: 90m²
OFERTA: \$ 160,000.00

17) NA E INDUSTRIAL EN ENTA TEL. 5281 881
1.-O DE MAYO # 5 , INDUSTRIAL IZTAPALAPA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F.
7 AÑOS, UT 50, 4 SANITARIOS, 14 ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: RE/MAX PLUS
BODEGA EN ENTA CUENTA CON: 1400 MTS. DE TERRENO, ALTURA DE 7 MTS. CISTERNA, 140 MTS.DE OFICINA,
CONSTRUCCIÓN: 1,140m²
OFERTA: \$ 5,000,000.00

18) NA E INDUSTRIAL EN ENTA TEL. 5662 2545, A09049
24 DE ABRIL DE 1860 # 1582, LEYES DE REFORMA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F.
7 AÑOS, UT 50, 4 SANITARIOS, 4 ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: BAITA
BODEGA CON OFICINAS EN ENTA CUENTA CON: PATIO DE MANIOBRAS, OFICINA DE 90 MTS., ATURA LIBRE DE 6 MTS., TERRENO DE 400
MTS., BODEGA DE 00 MTS.
CONSTRUCCIÓN: 90m²
OFERTA: \$ 1,500,000.00

19) NA E INDUSTRIAL EN ENTA TEL. 567 1009, A090 7
A CDA. DE CALLE 12 #251, GRANJAS SAN ANTONIO, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F.
7 AÑOS, UT 50, SANITARIOS, 5 ESTACIONAMIENTOS A DESCUBIERTO
INFORMANTE: MARIA MARIN
CONSTRUCCIÓN: 258m²
OFERTA: \$ 1,200,000.00

20) NA E INDUSTRIAL EN ENTA TEL. 5580 2557, A09074
ANTIGUO CAMINO A CULHUACAN, SANTA ISABEL INDUSTRIAL, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9820
18 AÑOS, UT 50, 2 SANITARIOS, 5 ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: JACOBODOMINGUEZ
NA E INDUSTRIAL EN ENTA CUENTA CON: 45 MTS. DE OFICINA, 11 5 MTS DE BODEGA, 10 ANDENES, GAS NATURAL, CASETA DE
IGILANCIA, 20 BAÑOS EN GENERAL, ILUMINACION,
CONSTRUCCIÓN: 12,869m²
OFERTA: \$ 49,098,000.00

21) NA E INDUSTRIAL EN ENTA TEL. 55802557, A09074
ARROZ N/D, SANTA ISABEL INDUSTRIAL, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9820
20 AÑOS, UT 50, 1 SANITARIOS, 4 ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: JACOBO DOMINGUEZ
NA E INDUSTRIAL EN ENTA, CUENTA CON 700 MTS. DE BODEGA, AREA DE CARGA Y DESCARGA 200 MTS., AREA DE MANIOBRAS, ANDEN
PARA TRAILER, CASETA DE IGILANCIA, OFICINAS 1470 MTS., FRENTE 60 MTS., FONDO 40. 7 MTS., CAMARA DE REFRIGERACION
CONSTRUCCIÓN: 2, 70m²
OFERTA: \$ 7,815,000.00



22) NA E INDUSTRIAL EN ENTA TEL. 5580 2557, A09074
ARROZ -166, SANTA ISABEL INDUSTRIAL, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9820
20 AÑOS, UT 50, 2 SANITARIOS, 7 ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: JACOBODOMINGUEZ

NA E INDUSTRIAL EN ENTA, CUENTA CON 1815.7 MTS. DE OFICINA, 8250 MTS. DE BODEGA, 8250 MTS. DE NA E, 149.5 MTS. DE FONDO Y 79.18 MTS. DE FRENTE, CUENTA CON CISTERNA, 20 BAÑOS CASETA DE VIGILANCIA, SISTEMA CONTRA INCENDIOS, CONSTRUIDA CON ESTRUCTURA METAL

CONSTRUCCIÓN: 9,066m²
OFERTA: \$ 6,57 ,000.00

2) NA E INDUSTRIAL EN ENTA TEL. 5 9 9 , A090 1
A . CIRCUN ALACION - 10 7, SANTA MARIA AZTAHUACAN, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9500
15 AÑOS, UT 50, 4 SANITARIOS
INFORMANTE: UNITED SER ICE ARCEO

CONSTRUCCIÓN: 160m²
OFERTA: \$ 1,250,000.00

24) NA E INDUSTRIAL EN ENTA TEL. 5544 2290, A0901
A . ROJO GOMEZ # 5 8, GUADALUPE DEL MORAL, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F.
5 AÑOS, UT 50, 2 SANITARIOS, 5 ESTACIONAMIENTOS A DESCUBIERTO, 5 ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: DIEBOQUI BIENES RAICES INDUSTRIALES

BODEGA CON OFICINAS EN ENTA CUENTA CON: 402 MTS. DE OFICINA, BASCULA, ALTURA DE 7 MTS.
CONSTRUCCIÓN: 2,594m²

OFERTA: \$10,500,000.00

25) NA E INDUSTRIAL EN ENTA TEL. 5544 2290, A09074
A . TLAHUAC NO. 166, SANTA ISABEL INDUSTRIAL, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9820
20 AÑOS, UT 50, 4 SANITARIOS, ESTACIONAMIENTOS A DESCUBIERTO
INFORMANTE: DIEBOQUI BIENES RAICES INDUSTRIALES

BODEGA CON OFICINAS EN ENTA, CUENTA CON 180 MTS. DE BODEGA, 215 MTS. DE OFICINAS, AREA DE MANIOBRAS, INSTALACION ELECTRICA TRIFASICA, CONSTRUIDA EN CONCRETO CON CUBIERTA DE ASBESTO.

CONSTRUCCIÓN: 1,80 m²
OFERTA: \$ 4,500,000.00

26) NA E INDUSTRIAL EN ENTA TEL. 5277 8 66, A09071
BELLA ISTA # 42 BODEGA 10, SAN JUAN XALPA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F.
5 AÑOS, UT 50, SANITARIOS, 2 ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: COLDWELL BANKER ACRO

EXCELENTE BODEGA EN CONDOMINIO CON VIGILANCIA, 100 MTS. DE OFICINA, AREA DE DESCARGA EXTERNA 57 MTS., MEZZANINE 100 MTS. 697.70 MTS. DE CONSTRUCCION, TECHO DE LAMINA DE ASBESTO, PISO DE CONCRETO, ALTURA BODEGA 8.00 MTS.

CONSTRUCCIÓN: 698m²
OFERTA: \$1,890,000.00

27) NA E INDUSTRIAL EN ENTA TEL. 5544 2290, A09071
BELLA ISTA NO. 469, SAN JUAN XALPA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9850
10 AÑOS, UT 50, 4 SANITARIOS
INFORMANTE: DIEBOQUI BIENES RAICES INDUSTRIALES

BODEGA CON OFICINAS EN ENTA, CUENTA CON 4600 MTS. DE BODEGA, 400 MTS. DE OFICINAS, CONSTRUIDA EN CONCRETO, CON CUBIERTA DE LAMINA, ENTILACION, ILUMINACION, ALTURA MAXIMA 7 MTS.

CONSTRUCCIÓN: 5,000m²

OFERTA: \$ 9,500,000.00

28) NA E INDUSTRIAL EN ENTA TEL. 5564 7866, A090 7
CALLE 2 # N/D, GRANJAS SAN ANTONIO, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9070
12 AÑOS, UT 50, 4 SANITARIOS, 15 ESTACIONAMIENTOS A DESCUBIERTO
INFORMANTE: LIC. ALFONSO HERRERA

NA E INDUSTRIAL Y BODEGAS , PAGADURIA BLINDADA, OFICINAS GERENCIALES CON AIRE ACONDICIONADO, SALA DE JUNTAS, 8 LINEAS
TELEFONICAS, 2 CISTERNAS DE 0,000 LITROS, BOMBA HIDRONEUMATICA, TANQUE DE GAS DE 12,000 LTS. CIRCUITO CERRADO DE T. ..
AREAS PARA TALL

CONSTRUCCIÓN: 6,794m²

OFERTA: \$22,500,000.00

29) NA E INDUSTRIAL EN ENTA TEL. 5580 2557, A090 7
CALLE 2 N/D, GRANJAS SAN ANTONIO, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9070
15 AÑOS, UT 50, 4 SANITARIOS, 2 ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: JACOBO DOMINGUEZ

BODEGA CON OFICINAS EN ENTA, CUENTA CON: ANDEN PARA TRAILER, 160 MTS. DE OFICINA, 15 MTS. DE BODEGA, INSTALACION
ELECTRICA TRIFASICA, CUBIERTA DE LAMINA

CONSTRUCCIÓN: 1,758m²

OFERTA: \$ 1,509,000.00

0) NA E INDUSTRIAL EN ENTA TEL. 5598 7002, A09075
CALZ. IGNACIO ZARAGOZA N/D, SANTA MARTHA ACATITLA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9510
15 AÑOS, UT 50, 4 SANITARIOS, 1 ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS
INFORMANTE: C.I. CONFI SA DE C

BODEGA CON OFICINAS EN ENTA CUENTA CON. 65 MTS. DE BODEGA, 50 MTS. DE OFICINA, TRANSPORTE MULTIMODAL, INSTALACION
BIFASICA, TECHO DE LAMINA.

CONSTRUCCIÓN: 115m²

OFERTA: \$ 450,000.00

1) NA E INDUSTRIAL EN ENTA TEL. 55442290, A0905
SAN LORENZO # 8 , LOS ANGELES, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 98 0
25 AÑOS, UT 50, 4 SANITARIOS, 4 ESTACIONAMIENTOS A DESCUBIERTO
INFORMANTE: DIEBOQUI BIENES RAICES INDUSTRIALES

BODEGA CON OFICINAS EN ENTA, CUENTA CON: 508 MTS. DE TERRENO, 1609 MTS. DE BODEGA, 422 MTS. DE OFICINA, ALTURA LIBRE
6 MTS. CONSTRUIDA EN CONCRETO, INSTALACION ELECTRICA TRIFASICA, ILUMINACION.

CONSTRUCCIÓN: 2,011m²

OFERTA: \$ 1 0,000,000.00

2) NA E INDUSTRIAL EN ENTA TEL. 5277 8 66
ALLE DE BRA O -201, LOMAS DE ZARAGOZA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9620
8 AÑOS, UT 50, 4 SANITARIOS

INFORMANTE: COLDWELL BANKER ACRO
BODEGA CON OFICINAS EN ENTA, CONSTRUCCION A BASE DE CONCRETO, CUENTA CON CUBIERTAS DE LAMINA METALICA Y TECHOS
DE LOSA, ENTILACION, ILUMINACION.

CONSTRUCCIÓN: 208m²

OFERTA: \$ 550,000.00



) LOCAL COMERCIAL EN ENTA TEL. 55 6 2510
A . TAXQUEÑA : 51 9, SAN ANTONIO CULHUACAN, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9800
6 AÑOS, UT 50, 2 SANITARIOS, 40 ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: INMOBILIARIA FONSECA
LOCAL COMERCIAL EN ENTA ENPLAZA EXTERIOR CUENTA CON: LINEA TELEFONICA, INSTALACION ELECTRICA TRIFASICA, CALIDAD DE
LUJO. 2 NI ELES.
TERRENO: 1,5 0m² CONSTRUCCIÓN: 1,0 0m²
OFERTA: \$ 5,000,000.00

4) LOCAL COMERCIAL EN ENTA TEL. 81504800
CALZ. IGNACIO ZARAGOZA # 254 G1 , SANTA MARTHA ACATITLA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9510
8 AÑOS, UT 50, 1 SANITARIOS, 0 ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: JOAQUIN DA ILA CANTU
LOCAL COMERCIAL EN PLAZA EN ENTA
CONSTRUCCIÓN: 76m²
OFERTA: \$ 154,504.00

5) LOCAL COMERCIAL EN ENTA TEL. 81504800
CALZ. IGNACIO ZARAGOZA # 254 INT. E-10, SANTA MARTHA ACATITLA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9510
8 AÑOS, UT 50, 1 SANITARIOS, 0 ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: JOAQUIN DA ILA CANTU
LOCAL COMERCIAL EN CENTRO COMERCIAL EN ENTA
CONSTRUCCIÓN: 78m²
OFERTA: \$ 157,557.00

6) LOCAL COMERCIAL EN ENTA TEL. 8150 4800
CALZ. IGNACIO ZARAGOZA : 254 INT. G5, SANTA MARTHA CATITLA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9510
8 AÑOS, UT 50, 1 SANITARIOS, 0 ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: JOAQUIN DA ILA CANTU
LOCAL COMERCIAL EN ENTA
CONSTRUCCIÓN: 7 m²
OFERTA: \$ 148, 24.00

7) LOCAL COMERCIAL EN ENTA TEL. 81504800
CALZ. IGNACIO ZARAGOZA : 254 LOCAL G14, SANTA MARTHA CATITLA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9510
8 AÑOS, UT 50, 1 SANITARIOS, 0 ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: JOAQUIN DA ILA CANTU
LOCAL COMERCIAL EN PLAZA COMERCIAL.
CONSTRUCCIÓN: 7 m²
OFERTA: \$ 148,688.00

8) LOCAL COMERCIAL EN ENTA TEL. 56 1 275
SAN JUANICO # 60, SAN JUANICO NEXTIPAC, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9400
0 AÑOS, UT 50, 8 SANITARIOS, ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: CENTURY 21 CINTRON
ERA CLINICA CON CUARTOS DE HOSPITALIZACION CON BAÑO CADA UNO, CUENTA CON: IGILANCIA, COMUTADOR, PISOS.
TERRENO: 48m² CONSTRUCCIÓN: 400m²
OFERTA: \$ 1,250,000.00



9) DEPARTAMENTO EN ENTA TEL. 56 1 275
A . DEL ARBOL EDIF. S# 75-1, LOMAS DE SAN LORENZO, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9780
12 AÑOS, UT 70, 2 RECÁMARAS, 1 SANITARIOS, 1 ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS
INFORMANTE: CENTURY 21 CINTRON
DEPARTAMENTO EN ENTA CUENTA CON: IGILANCIA, COCINA INTEGRAL, LINEA TELEFONICA.
CONSTRUCCIÓN: 5 m²
OFERTA: \$ 290,000.00

40) DEPARTAMENTO EN ENTA TEL. 5679 7505
A . TLAHUAC # 4718 INT. 402, GRANJAS ESTRELLA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9880
10 AÑOS, UT 70, 2 RECÁMARAS, 1 SANITARIOS, 1 ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS
INFORMANTE: CENTURY 21 PROMOZUR
DEPARTAMENTO EN ENTA, CUENTA CON: CISTERNA, IGILANCIA, COCINA INTEGRAL.
CONSTRUCCIÓN: 52m²
OFERTA: \$ 400,000.00

41) DEPARTAMENTO EN ENTA TEL. 5264 5499
CALZADA SAN LORENZO #750 E.5-204, SAN NICOLAS TOLENTINO, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9850
20 AÑOS, UT 70, 2 RECÁMARAS, 1 SANITARIOS, 1 ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS
INFORMANTE: CENTURY 21 KASA
DEPARTAMENTO EN ENTA CUENTA CON: COCINA INTEGRAL.
CONSTRUCCIÓN: 77m²
OFERTA: \$ 00,000.00

42) DEPARTAMENTO EN ENTA TEL. 5281 881
CASIMIRO CHO EL # 0- 402, LA HERA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9720
1 AÑOS, UT 70, 2 RECÁMARAS, 1 SANITARIOS, 1 ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS
INFORMANTE: ENRIQUETA SIMEON
DEPARTAMENTO NUE O EN ENTA.
CONSTRUCCIÓN: 62m²
OFERTA: \$ 40,000.00



4) DEPARTAMENTO EN ENTA TEL. 56 1 275
DIAZ SOTO Y GAMA AGRUP. # 44 - , UNIDAD ICENTE GUERRERO, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9200
27 AÑOS, UT 70, 1 RECÁMARAS, 1 SANITARIOS, 1 ESTACIONAMIENTO A DESCUBIERTO
INFORMANTE: CENTURY 21 CINTRON
DEPARTAMENTO EN ENTA, CUENTA CON COCINA INTEGRAL, ESTUDIO.
CONSTRUCCIÓN: 52m²
OFERTA: \$ 290,000.00

44) DEPARTAMENTO EN ENTA TEL. 5664 7
EMILIO MADERO # 190 INT. 20 , SANTA MARTHA ACATITLA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9510
15 AÑOS, UT 70, 2 RECÁMARAS, 1 SANITARIOS, 1 ESTACIONAMIENTO A DESCUBIERTO
INFORMANTE: CENTURY 21 DINAMICA PLUS
DEPARTAMENTO EN ENTA, CUENTA CON VIGILANCIA.
CONSTRUCCIÓN: 47m²
OFERTA: \$ 2 0,000.00

45) DEPARTAMENTO EN ENTA TEL. 5 267080
HDA. SAN NICOLAS TOLENTINO # 29 402, PRESIDENTES DE MEXICO, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9740
4 AÑOS, UT 70, 2 RECÁMARAS, 1 SANITARIOS, 1 ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS
INFORMANTE: SARE BIENES RAICES
DEPARTAMENTO EN ENTA, CUENTA CON LINEA TELEFONICA
CONSTRUCCIÓN: 4 m²
OFERTA: \$ 220,000.00

46) DEPARTAMENTO EN ENTA TEL. 544041 2
RELAMPAGO # 62 A, ALLE DE LUCES, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9800
10 AÑOS, UT 70, RECÁMARAS, 1 SANITARIOS, 1 ESTACIONAMIENTO A DESCUBIERTO, 1 ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS
INFORMANTE: RAYMUNDO CAMARGO REYES
DEPARTAMENTO EN ENTA, CUENTA CON: CISTERNA, COCINA INTEGRAL, LINEA TELEFONICA.
CONSTRUCCIÓN: 85m²
OFERTA: \$ 600,000.00

47) DEPARTAMENTO EN ENTA TEL. 524 647
ROSALIO BUSTAMANTE # 181- 02, SANTA MARTHA ACATITLA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9510
2 AÑOS, UT 70, 2 RECÁMARAS, 1 SANITARIOS, 1 ESTACIONAMIENTOCUBIERTOS
INFORMANTE: CASTILLEJA BIENES RAICES
DEPARTAMENTO EN ENTA, CUENTA CON: LINEA TELEFONICA
CONSTRUCCIÓN: 42m²
OFERTA: \$ 50,000.00

48) DEPARTAMENTO EN ENTA TEL. 5264 5499
SABADELL # 10 INT. 01, SAN NICOLAS TOLENTINO, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9850
15 AÑOS, UT 70, 2 RECÁMARAS, 1 SANITARIOS, 1 ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS
INFORMANTE: CENTURY 21 KASA
DEPARTAMENTO EN ENTA CUENTA CON: CISTERNA, COCINA INTEGRAL.
CONSTRUCCIÓN: 52m²
OFERTA: \$ 240,000.00



49) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 56 9 4941
1A CDA. DE AGUSTIN MELGAR # 4 , LOMAS DE ZARAGOZA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9620
5 AÑOS, UT 80, 4 RECÁMARAS, 2 SANITARIOS, 2 ESTACIONAMIENTOS A DESCUBIERTO
INFORMANTE: INMOBILIARIA ESCORPIO
CASA HABITACION EN ENTA CUENTA CON: UN LOCAL COMERCIAL, COCINA INTEGRAL, TERRENO: 476m² CONSTRUCCIÓN:
240m²
OFERTA: \$ 1,100,000.00

50) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5674 929
1A CERRADE ALDAMA # , LAS PEÑAS, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9750
18 AÑOS, UT 70, RECÁMARAS, SANITARIOS, 2 ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
CASA HABITACION EN ENTA CONSTRUIDA EN 2 NI ELES.
TERRENO: 140m² CONSTRUCCIÓN: 285m²
OFERTA: \$ 850,000.00

51) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5690 8659
4A CDA. DE CUAUHEMOC # 19, SANTA CRUZ MEYEHUALCO, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9700
18 AÑOS, UT 80, RECÁMARAS, SANITARIOS, 2 ESTACIONAMIENTOS A DESCUBIERTO
INFORMANTE: SRA. SOCORRO ALFARO
CASA HABITACION CONSTRUIDA EN 2 NI ELES.
TERRENO: 102m² CONSTRUCCIÓN: 100m²
OFERTA: \$ 550,000.00

52) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5690 7672
ANASTASIO BUSTAMANTE # 89, PRESIDENTES DE MEXICO, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9740
10 AÑOS, UT 80, 4 RECÁMARAS, 2 SANITARIOS, 1 ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS
INFORMANTE: JOSE LUIS COBA PORTILLO
CASA HABITACION EN ENTA CONSTRUIDA EN 2 NI ELES
TERRENO: 50m² CONSTRUCCIÓN: 110m²
OFERTA: \$600,000.00

5) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5664 7
ARNESES # 279, ALLE DEL SUR, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9819
7 AÑOS, UT 80, RECÁMARAS, 2 SANITARIOS, 1 ESTACIONAMIENTO A DESCUBIERTO, 2 ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: CENTURY 21 DINAMICA PLUS
CASA HABITACION EN ENTA CUENTA CON: LINEA TELEFONICA, CUARTO DE SER ICIO, TERRENO PLANO.
TERRENO: 45m² CONSTRUCCIÓN: 572m²
OFERTA: \$,800,000.00

54) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5686 4649
ASALIA # 10, LOS ANGELES, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 98 0
10 AÑOS, UT 80, RECÁMARAS, SANITARIOS, ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: BERTHA FIGUEROA MONDRAGON
DEPARTAMENTOS , CON TODOS LOS SER ICIOS CON 1 Y 2 RECAMARAS
TERRENO: 200m² CONSTRUCCIÓN: 150m²
OFERTA: \$ 1,150,000.00



55) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5686 4649
ASALIA # 10 BIS, LOS ANGELES, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 98 0
10 AÑOS, UT 80, 4 RECÁMARAS, 1 SANITARIOS, 4 ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: BERTHAFIGUEROA MONDRAGON
CASA HABITACION CON 2 LOCALES COMERCIALES EN ENTA, CUENTA CON: RECAMARAS CON CLOSET, LINEA TELEFONICA.
TERRENO: 200m² CONSTRUCCIÓN: 240m²
OFERTA: \$ 1,200,000.00

56) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 560 2461
A . HIDALGO # N/D, SAN MIGUEL, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9 60
20 AÑOS, UT 80, 4 RECÁMARAS, 4 SANITARIOS, 8 ESTACIONAMIENTOS A DESCUBIERTO
INFORMANTE: 560 2461
CASA HABITACION EN ENTA CUENTA CON: COCINA INTEGRAL, CUARTO DE SER ICIO, CUARTO DE T. ., LINEA TELEFONICA.
TERRENO: 6 5m² CONSTRUCCIÓN: 569m²
OFERTA: \$ 1,700,000.00

57) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5526 0441
A . MANUEL CANAS # N/D, DES. URBANO QUETZALCOATL, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9700
15 AÑOS, UT 70, 4 RECÁMARAS, SANITARIOS, 1 ESTACIONAMIENTO A DESCUBIERTO, 1 ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS
INFORMANTE: SRITA. ISABEL BALBUENA
CASA HABITACION EN ENTA CUENTA CON: UNA ACCESORIA, CONSTRUIDA EN 2 NI ELES.
TERRENO: 1 5m² CONSTRUCCIÓN: 180m²
OFERTA: \$ 5 5,000.00

58) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 560 2461
A . MORELOS · N/D, EL MIRADOR, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9800
15 AÑOS, UT 80, 4 RECÁMARAS, 5 SANITARIOS, 15 ESTACIONAMIENTOS A DESCUBIERTO
INFORMANTE: GARCIA RODRIGUEZ PAZ
CASA HABITACION EN ENTA CUENTA CON: COCINA INTEGRAL, CUARTO DE SER ICIO, CUARTO DE T. .,
TERRENO: 1,121m² CONSTRUCCIÓN: 450m²
OFERTA: \$ 2,980,000.00

59) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5662 9700
BATALLA DE LOMA ALTA # 1688-A, LEYES DE REFORMA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9 10
8 AÑOS, UT 80, 4 RECÁMARAS, 4 SANITARIOS, 1 ESTACIONAMIENTO A DESCUBIERTO, 2 ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: CENTURY 21 PLATINUM
CASA HABITACION EN ENTA CUENTA CON: ESTUDIO, COCINA INTEGRAL, CISTERNA, CUARTO DE SER ICIO, LINEA TELEFONICA, TERENO PLANO.
TERRENO: 162m² CONSTRUCCIÓN: 242m²
OFERTA: \$ 1,150,000.00

60) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5250 5080
CALLE 14 MZA. 1 LTE. 15, SANTIAGO ACAHUALTEPEC, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F.9600
17 AÑOS, UT 80, 5 RECÁMARAS, SANITARIOS, 1 ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS
INFORMANTE: INCORP 2000 REAL STATE
CASA HABITACION EN ENTA CUENTA CON: LINEA TELEFONICA, COCINA INTEGRAL, CUARTO DE SER ICIO.
TERRENO: 120m² CONSTRUCCIÓN: 176m²
OFERTA: \$ 650,000.00



61) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5691 1069
CALLE 45 # 145, SANTA CRUZ MEYEHUALCO, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9700
18 AÑOS, UT 80, RECÁMARAS, SANITARIOS, 2 ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: SRA. MARIA ELENA
CASA HABITACION EN ENTA CONSTRUIDA EN 2 NI ELES, CUENTA CON CISTERNA, GAS ESTACIONARIO.
TERRENO: 150m² CONSTRUCCIÓN: 180m²
OFERTA: \$ 700,000.00

62) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5691 7487
CAQLE 7 # 9, SANTA CRUZ MEYEHUALCO, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9290
15 AÑOS, UT 80, 4 RECÁMARAS, SANITARIOS, 2 ESTACIONAMIENTOS A DESCUBIERTO, 1 ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS
INFORMANTE: SR. RAFAEL MONDRAGON
CASA HABITACION CONSTRUIDA EN 2 NI ELES, CUENTA CON 2 SALAS,CISTERNA, GAS ESTACIONARIO, INTERPHONE
TERRENO: 150m² CONSTRUCCIÓN: 180m²
OFERTA: \$ 800,000.00

6) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 524 1 1
CDA. DE PABELLON #16, LOS ANGELES APANOAYA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9710
15 AÑOS, UT 80, RECÁMARAS, SANITARIOS, 2 ESTACIONAMIENTOS A DESCUBIERTO, 1 ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS
INFORMANTE: MARIA ELENA DA ALOS
CASA HABITACION EN ENTA, EXCELENTES CONDICIONES.
TERRENO: 200m² CONSTRUCCIÓN: 260m²
OFERTA: \$ 980,000.00

64) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5428 157
CDA. DE ILLA ADRIANA LOTE 1 MZA. 14, SANTA CRUZ MEYEHUALCO, IZTAPALAPA, D.F. 9700
20 AÑOS, UT 80, RECÁMARAS, SANITARIOS, ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: SRA. MARY
CASA HABITACION EN ENTA
TERRENO: 180m² CONSTRUCCIÓN: 145m²
OFERTA: \$ 680,000.00

65) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5549 1247
CLA ELLINA, LOS ANGELES, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 98 0
10 AÑOS, UT 80, RECÁMARAS, 2 SANITARIOS, 1ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS
INFORMANTE: SRA. DEL OLMO
CASA HABITACION EN ENTA CONSTRUIDA EN 2 NI ELES. 1 ESTACIONAMIENTO CUBIERTO
TERRENO: 180m² CONSTRUCCIÓN: 140m²
OFERTA: \$ 700,000.00

66) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 555 1595
EMILIO AZCARRAGA # N/D, TEPALCATES, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9210
10 AÑOS, UT 80, 2 RECÁMARAS, 1 SANITARIOS, 1 ESTACIONAMIENTO A DESCUBIERTO
INFORMANTE: SIBRA SA DE C
CASA DUPLEX EN ENTA CUENTA CON: COCINA INTEGRAL, ESTUDIO, LINEA TELEFONICA, IGILANCIA.
TERRENO: 85m² CONSTRUCCIÓN: 75m²
OFERTA: \$ 50,000.00



67) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5642 0529
FRANCISCO JAIER MINA # 68, SANTA CRUZ MEYEHUALCO, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9700
20 AÑOS, UT 70, 4 RECÁMARAS, SANITARIOS, 1 ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS
INFORMANTE: ING. TOMAS RAMIREZ
CASA HABITACION CONSTRUIDA EN 2 NI ELES
TERRENO: 180m² CONSTRUCCIÓN: 180m²
OFERTA: \$ 550,000.00

68) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5692 91
FRANCISCO LEON DE LA BARRA #21, PRESIDENTES DE MEXICO, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9740
18 AÑOS, UT 80, 2 RECÁMARAS, 1 SANITARIOS, 2 ESTACIONAMIENTOS A DESCUBIERTO
INFORMANTE: SRA. ROSA GARCIA
CASA HABITACION EN ENTA CONSTRUIDA EN 2 NI ELES, CUENTA CON DOS ACCESORIAS EN PLANTA BAJA.
TERRENO: 140m² CONSTRUCCIÓN: 180m²
OFERTA: \$ 550,000.00

69) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 568 8858
GABRIEL GONZALEZ # 176 LTE. 27, SANTA MARTHA ACATITLA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9510
10 AÑOS, UT 80, RECÁMARAS, 2 SANITARIOS, ESTACIONAMIENTOS A DESCUBIERTO, ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: INMOBILIARIA DANGIL SA DE CV
CASA HABITACION EN ENTA CUENTA CON: CUARTO DE SERVICIO, CISTERNA, JARDIN, COCINA INTEGRAL, LINEA TELEFONICA.
TERRENO: 60m² CONSTRUCCIÓN: 250m²
OFERTA: \$ 1,200,000.00

70) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5686 4649
IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO # 9, LAS PEÑAS, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9750
15 AÑOS, UT 80, RECÁMARAS, 2 SANITARIOS, 2 ESTACIONAMIENTOS A DESCUBIERTO, 1 ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS
INFORMANTE: MARTHA FIGUEROA MONDRAGON
CASA HABITACION EN ENTA CUENTA CON: CUARTO DE SERVICIO, LA PLANTA ALTA SE ENCUENTRA EN CONSTRUCCION.
TERRENO: 150m² CONSTRUCCIÓN: 210m²
OFERTA: \$ 800,000.00

71) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 569 8585
INSURGENTES # N/D, LA HERA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9720
20 AÑOS, UT 80, 4 RECÁMARAS, SANITARIOS, 1 ESTACIONAMIENTO A DESCUBIERTO
INFORMANTE: LIC. E ANGELINA GONZALEZ
CASA HABITACION CONSTRUIDA EN 2 NI ELES, CUENTA CON ESTUDIO, COCINA INTEGRAL, SERVICIOS
TERRENO: 124m² CONSTRUCCIÓN: 200m²
OFERTA: \$ 650,000.00

72) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5686 4649
IRINEO LEIJA # 125, PARAJE SAN JUAN, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 98 0
10 AÑOS, UT 80, 5 RECÁMARAS, 2 SANITARIOS, 5 ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: BERTHA FIGUEROA MONDRAGON
CASA HABITACION EN ENTA CUENTA CON: CUARTO DE SERVICIO, COCINA INTEGRAL, JARDIN.
TERRENO: 500m² CONSTRUCCIÓN: 180m²
OFERTA: \$ 950,000.00

7) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5510 2601
JACOBO WATT # 550, SAN SIMON CULHUACAN, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9870
12 AÑOS, UT 80, 2 RECÁMARAS, 2 SANITARIOS, 1 ESTACIONAMIENTO A DESCUBIERTO, 2 ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: MARIA DEL RAYO MARTINEZ CARRILLO
CASA HABITACION EN ENTA CUENTA CON: JARDIN, TERRENO PLANO, COCINA INTEGRAL, CUARTO DE SER ICIO, LINEA TELEFONICA.
TERRENO: 192m² CONSTRUCCIÓN: 160m²
OFERTA: \$ 650,000.00

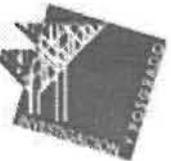
74) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5614 1056
JOSE ANTONIO ALENZUELA MZA. 1 LTE. 11, PARAJE SAN JUAN, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 98 0
25 AÑOS, UT 80, RECÁMARAS, 2 SANITARIOS, 4 ESTACIONAMIENTOS A DESCUBIERTO, 1 ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS
INFORMANTE: ANTONIA REYES DE RIBERA
CASA HABITACION EN ENTA CONSTRUIDA EN 2 NI ELES, CUENTA CON JARDIN Y ESTACIONAMIENTOS
TERRENO: 140m² CONSTRUCCIÓN: 210m²
OFERTA: \$ 750,000.00

75) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL.561 7105
JOSE MARIA DE JOARISTI MZA. 2 LOTE 5, PARAJE SAN JUAN, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 98 0
20 AÑOS, UT 80, RECÁMARAS, 2 SANITARIOS, 5 ESTACIONAMIENTOS A DESCUBIERTO
INFORMANTE: SRA. LUCIA
CASA HABITACION CONSTRUIDA EN 2 NI ELES
TERRENO: 145m² CONSTRUCCIÓN: 125m²
OFERTA: \$ 600,000.00

76) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5440 41 2
LIZ · 16, LOS ANGELES APANOAYA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9710
15 AÑOS, UT 80, RECÁMARAS, 2 SANITARIOS, 2 ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: CAMARGO REYES RAYMUNDO
CASA HABITACION EN ENTA CUENTA CON. CISTERNA, COCINA INTEGRAL, CUARTO DE SER ICIO, LINEA TELEFONICA.
TERRENO: 120m² CONSTRUCCIÓN: 160m²
OFERTA: \$ 890,000.00

77) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 04455, 91679400
LUCIO BLANCO # 17, LA HERA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9720
25 AÑOS, UT 80, RECÁMARAS, SANITARIOS, 1 ESTACIONAMIENTO A DESCUBIERTO
INFORMANTE: SR. JAIER OLMOS
CASA HABITACION CONSTRUIDA EN 2 NI ELES, UBICADA ENCONDOMINIO HORIZONTAL
TERRENO: 45m² CONSTRUCCIÓN: 75m²
OFERTA: \$ 480,000.00

78) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5822 1006
MANUEL CALERO # 50, SANTA MARTHA ACATITLA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9510
0 AÑOS, UT 80, 4 RECÁMARAS, 4 SANITARIOS, ESTACIONAMIENTOS A DESCUBIERTO, ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: JUDITH SIMERMAN RODRIGUEZ
CASA HABITACION EN ENTA CUENTA CON: ESTUDIO, CISTERNA, COCINA INTEGRAL, CUARTO DE SER ICIO, LINEA TELEFONICA,
TERRENO PLANO.
TERRENO: 16m² CONSTRUCCIÓN: 4 0m²
OFERTA: \$ 975,000.00



79) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 561 7105
MARCOS LANDIN LOTE 19, PARAJE SAN JUAN, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 98 0
15 AÑOS, UT 80, RECÁMARAS, SANITARIOS, 2 ESTACIONAMIENTOS A DESCUBIERTO, 1 ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS
INFORMANTE: SRA. LUCIA
TERRENO: 00m² CONSTRUCCIÓN: 250m²
OFERTA: \$ 750,000.00

80) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5426 6491
MARCOS LANDIN MZA. 16 LOTE 9, PARAJE SAN JUAN, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 98 0
15 AÑOS, UT 80, 5 RECÁMARAS, 5 SANITARIOS, 2 ESTACIONAMIENTOS A DESCUBIERTO, 1 ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS
INFORMANTE: SR. ADALBERTO LOPEZ
TERRENO: 140m² CONSTRUCCIÓN: 2 5m²
OFERTA: \$ 760,000.00

81) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5264 121
MONTERREY # 9, ACULCO, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9410
15 AÑOS, UT 80, RECÁMARAS, SANITARIOS, 2 ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: BEATRIZ YOSHIKO OKUBO TAI
CASA HABITACION EN ENTA CUENTA CON: ESTUDIO, COCINA INTEGRAL, CUARTO DE SER ICIO, LINEA TELEFONICA, TERRENO PLANO.
TERRENO: 24 m² CONSTRUCCIÓN: 217m²
OFERTA: \$ 1, 00,000.00

82) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5664 5 5
PABELLON # 24, LOS ANGELES APANOAYA, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9710
20 AÑOS, UT 80, RECÁMARAS, SANITARIOS, 1 ESTACIONAMIENTO A DESCUBIERTO, 1 ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS
INFORMANTE: QUALITY SUR RICARDO GUIZAR
CASA HABITACION EN ENTA CUENTA CON: COCINA INTEGRAL, CUARTO DE T. ., ESTUDIO.
TERRENO: 200m² CONSTRUCCIÓN: 259m²
OFERTA: \$ 980,000.00

8) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5686 4649
PETUNIA # 41, LOS ANGELES, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 98 0
15 AÑOS, UT 80, 4 RECÁMARAS, 2 SANITARIOS, 1 ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS
INFORMANTE: MARTHA BERTHA FIEGUEROA MONDRAGON
CASA HABITACION EN ENTA CUENTA CON: CUARTO DE SER ICIO, COCINA INTEGRAL, LINEA TELEFONICA, ESTUDIO.
TERRENO: 160m² CONSTRUCCIÓN: 160m²
OFERTA: \$ 690,000.00

84) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5686 4649
PLAN DE AYUTLA #24 MZA. 2, CARLOS HANK GONZALEZ, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9700
10 AÑOS, UT 80, 8 RECÁMARAS, SANITARIOS, EST. CUBIERTOS
INFORMANTE: BERTHA FIGUEROA MONDRAGON
CASA HABITACION EN ENTA CUENTA CON: COCINA INTEGRAL, CUARTO DE SER ICIO.
TERRENO: 1 5m² CONSTRUCCIÓN: 218m²
OFERTA: \$ 8 5,000.00



85) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5662 7152
SILOS # 105, MINER A, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9810
0 AÑOS, UT 80, 4 RECÁMARAS, 2 SANITARIOS, 5 ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS
INFORMANTE: MC MEJORES CASAS EN ENTA
CASA HABITACION EN ENTA CUENTA CON: CUARTO DE SERVICIO, JARDIN PRIVADO.
TERRENO: 188m² CONSTRUCCIÓN: 210m²
OFERTA: \$ 1,490,000.00

86) CASA HABITACIÓN EN ENTA TEL. 5656 6490
ENUSTIANO CARRANZA # 72, PRESIDENTES DE MEXICO, IZTAPALAPA, MEXICO, D.F. 9740
20 AÑOS, UT 80, 4 RECÁMARAS, 2 SANITARIOS, 1 ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS
INFORMANTE: SRA. NATALIA NEGRETE
TERRENO: 164m² CONSTRUCCIÓN: 200m²
OFERTA: \$ 620,000.00

VI. Proceso de valuación

1. Valuación del terreno

PARA PROCEDER A LA VALUACIÓN DE LA TIERRA CORRESPONDIENTE A LA POLIGONAL DEL "PARAJE DE SAN JUAN" SE APLICÓ LA CLASIFICACIÓN PUBLICADA POR LA SUBTESORERÍA DE CATASTRO Y PADRÓN TERRITORIAL EN EL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, ASÍ COMO DE AUTORIZACIÓN Y REGISTRO DE PERSONAS PARA PRACTICAR ALUOS. PUBLICADO POR LA SECRETARÍA DE FINANZAS DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL NO. 88 DE FECHA 27 DE JUNIO DE 2002, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA LA CARTOGRAFÍA DE CADA UNA DE ELLAS:



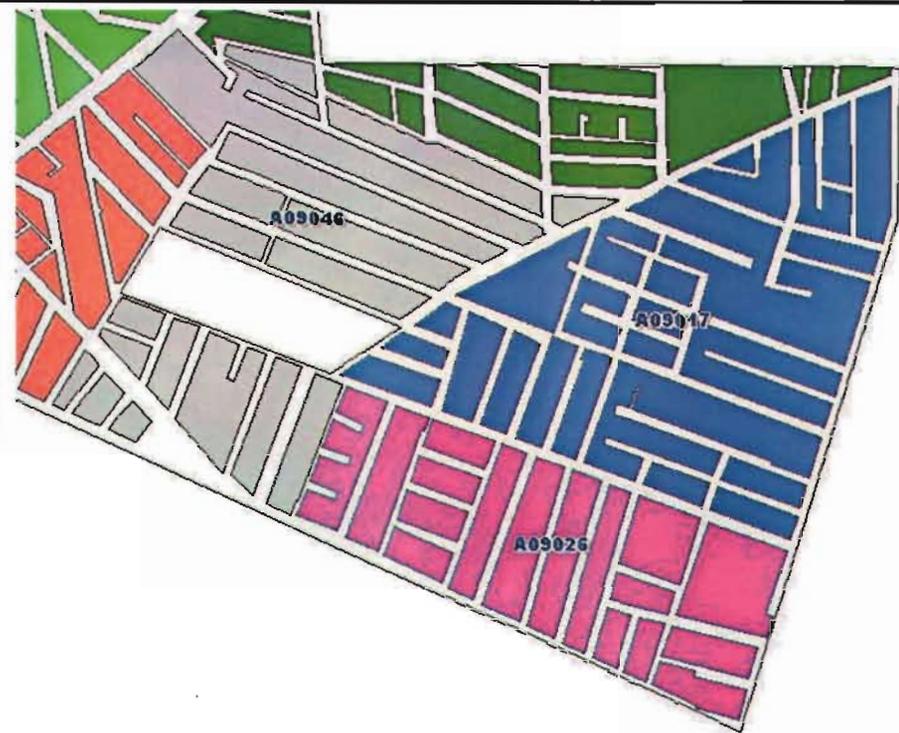
A09059
A09009
A09001
A09064
A09071
A09041
A09054



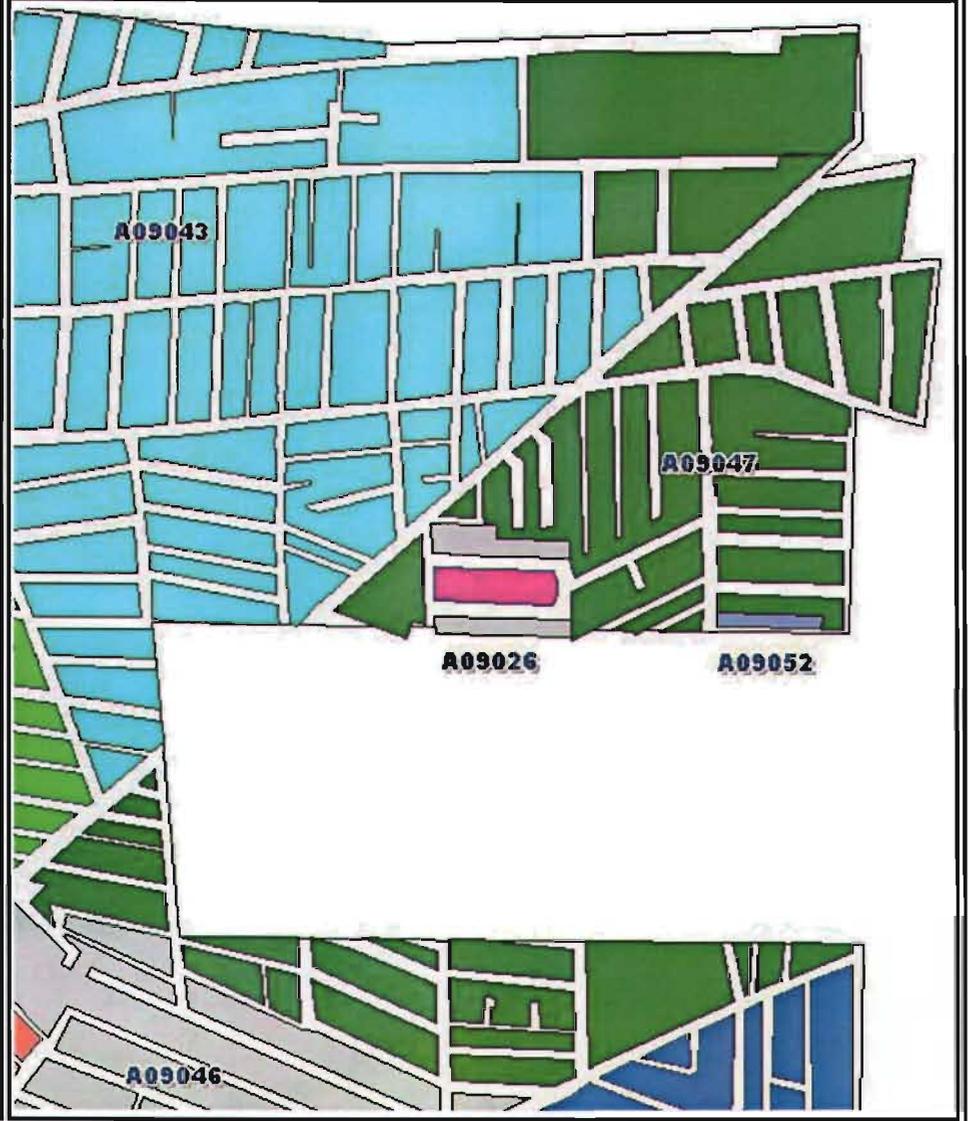
A09043
A09041
A09026
A09046



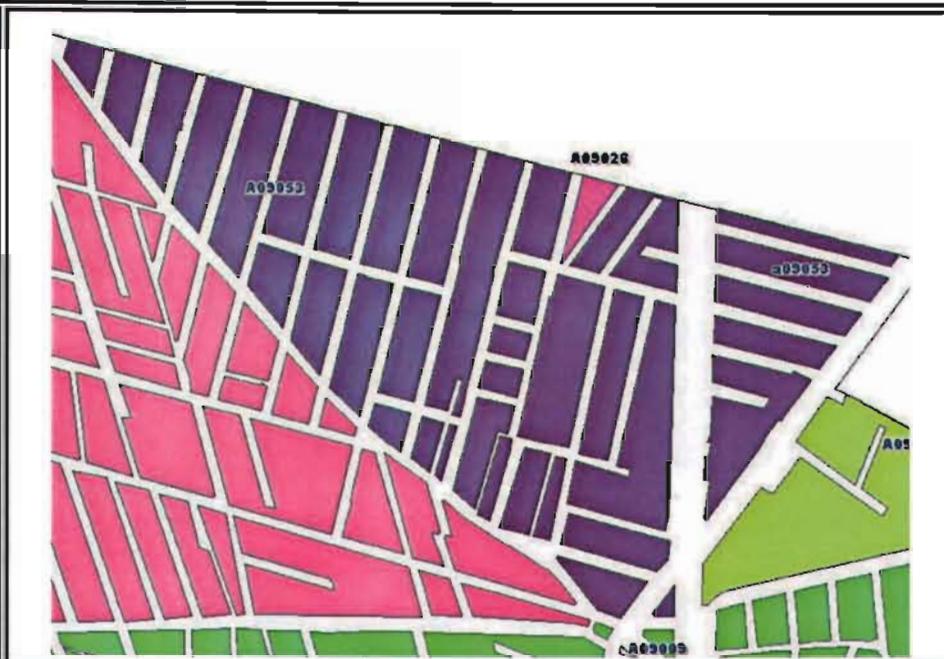
A09046
A09017
A09026



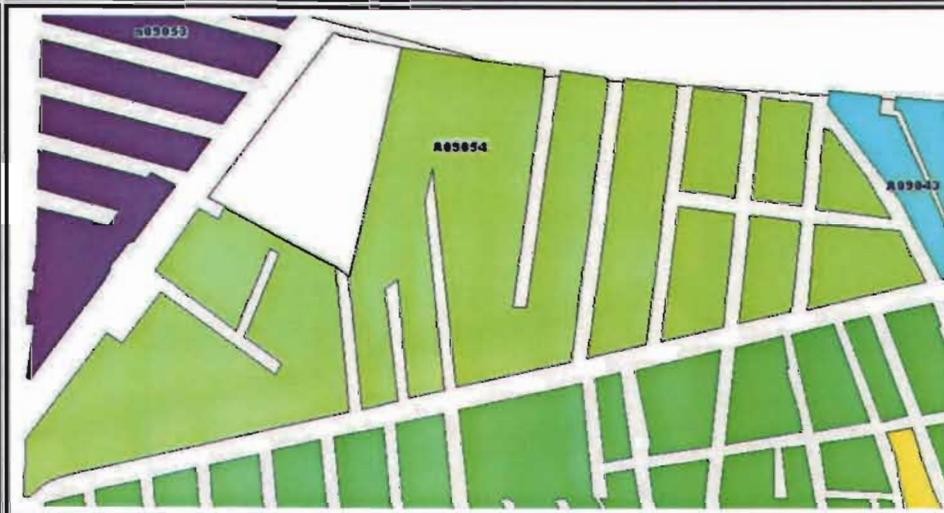
A09043
A09047
A09026
A09052
A09046



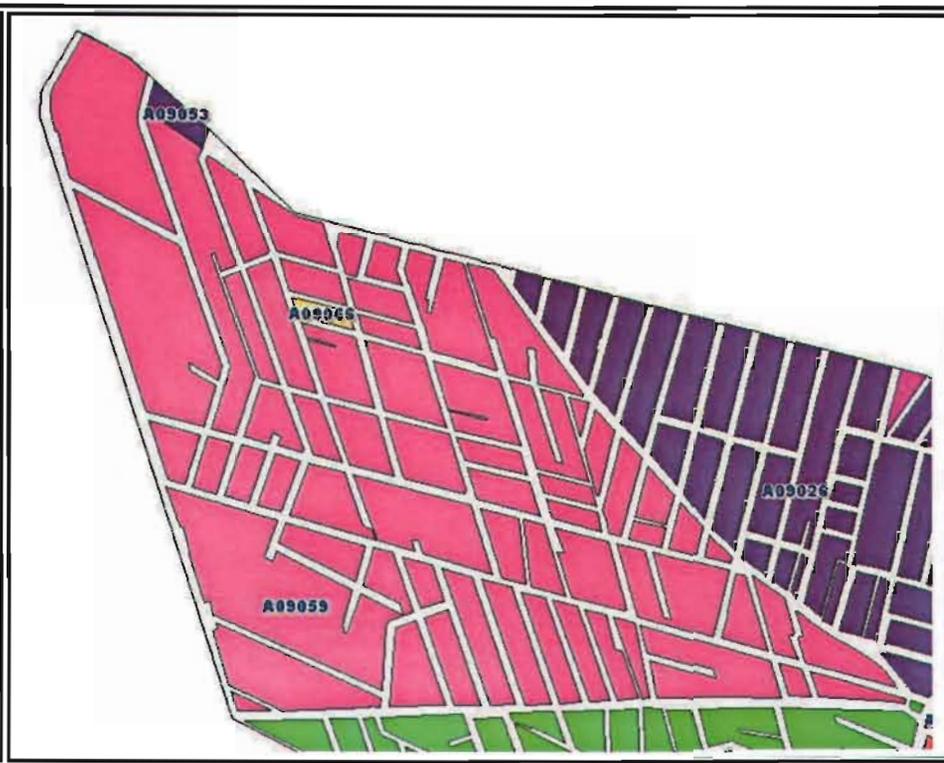
A09053
A09026



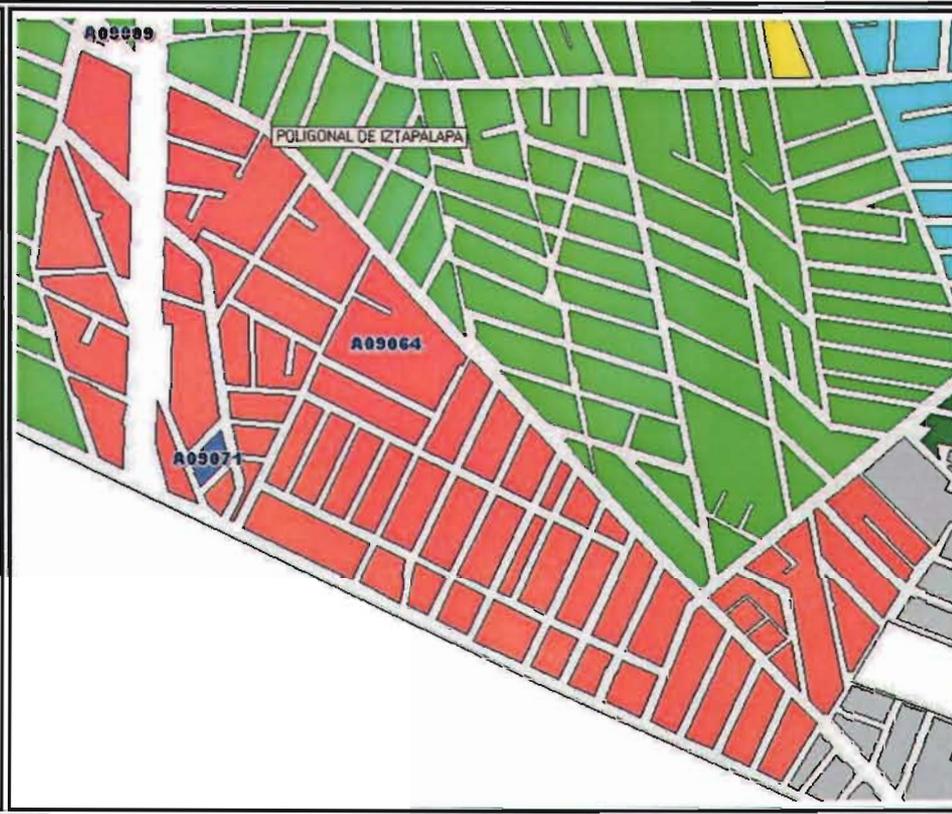
A09054



A09053
A09066
A09059
A09026



A09009
A09071
A09064



LAS ÁREAS DE VALOR ANTERIORMENTE DEFINIDAS CON BASE EN LOS CRITERIOS DE LA TESORERÍA DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL NOS PERMITEN ESTABLECER UN ESPECTRO DE COLONIAS DENTRO Y FUERA DE LA DELEGACIÓN IZTAPALAPA DONDE PODEMOS ENCONTRAR PREDIOS DE IGUAL CLASIFICACIÓN EN SU ÁREA DE VALOR, Y POR LO TANTO COMPARABLES A LOS QUE NOS OCUPAN, SIN EMBARGO PARA EFECTOS DE MAYOR PRECISIÓN EN LOS RESULTADOS ÚNICAMENTE SE TOMARÁN EN CUENTA LOS MÁS CERCANOS GEOGRÁFICAMENTE Y ECONÓMICAMENTE.

COMPARABLES DE MERCADO:

DEL INVENTARIO TOTAL DE TERRENOS BALDÍOS EN VENTA LOCALIZADOS EN LA ZONA DE INFLUENCIA Y COMPARABLE CON EL ÁREA DE ESTUDIO QUE NOS OCUPA SE HAN SELECCIONADO AQUELLOS LOTES QUE MÁS SIMILITUDES TIENEN O QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE NUESTRA ÁREA DE ANÁLISIS, RESULTANDO LA SIGUIENTE TABLA, DE LA QUE SE HA CALCULADO EL PROMEDIO DE VALORES UNITARIOS PARA ESTIMAR EL VALOR BASE DE NUESTRO CÁLCULO.

COLONIA	AREA	UBICA	TERRENO	OFERTA	UNITARIO
DES. URBANO QUETZALCOATL	A09026	ILLA LARCA MZA. 1 LOTE 14	90.00	160,000	\$ 1,777.78
LA HERA	A09043	AMADO NER O LOTE 7 MZA. 8	200.00	460,000	\$ 2,000.00
SAN ANDRES TETEPILCO	A09069	CAJON INDEPENDENCIA	85.00	800,000	\$ 2,077.92
SANTA MARTHA ACATITLA	A09075	GUILLERMO ACA NO: 6	1,200.00	1,450,000	\$ 1,208.00
COLONIAL IZTAPALAPA	A09020	TOLTECAS #128	1,945.00	00,000	\$ 1,696.66
SANTA MARIA TOMATLAN	A09001	CAMINO A LOS I EROS # N/D	4,080.00	4,800,000	\$ 1,176.47
CONSEJO AGRARISTA	A09022	BRAULIO MALDONADO # N/D	10,000.00	10,000,000	\$ 1,000.00
					\$ 1,605.31

CON EL ALOR ANTERIORMENTE ESTIMADO SE PROCEDE A CALCULAR EL ALOR ESPECÍFICO APLICABLE A CADA UNA DE LAS ÁREAS DE ALOR EN FUNCIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS URBANAS.

AREA DE VALOR	SUP. TOTAL M²	SUP. CORREDOR M²	SUP. LOTES TIPO M²	FACTOR DE AJUSTE AREA VALOR	FACTOR AJUSTE CORREDOR	VALOR MERCADO AJUSTADO	VALOR UNITARIO RESULT.	IMPORTE	
A09001	79.7		79.7	1.0706	1.0000	1,605.00	1,718.4	1,605.00	
A09009	460,019.5		446,252.80	1.0924	1.0000	1,605.00	1,750.0	782,414.44	
A09009		1,766.55		1.0924	1.1500	1,605.00	2,016.29	27,757.407	
A09017	105,079.52		105,079.52	0.7910	1.0000	1,605.00	1,269.5	1,401,981	
A09026	5,266.5		5,266.5	0.775	1.0000	1,605.00	1,244.7	6,55,271	
A09041	4,497.07		4,497.07	0.4800	1.0000	1,605.00	770.9	464,495	
A0904	220,67.9		216,222.50	1.0602	1.0000	1,605.00	1,701.57	67,916,980	
A0904		1,951.0		1.0602	1.1500	1,605.00	1,956.80	817,788	
A0904		2,194.40		1.0602	1.1500	1,605.00	1,956.80	4,294,002	
A09046	84,445.16		84,445.16	0.7875	1.0000	1,605.00	1,26.94	106,7,696	
A09047	159,20.76		149,64.95	1.0480	1.0000	1,605.00	1,681.99	251,699,975	
A09047		9,676.80		1.0480	1.1500	1,605.00	1,94.29	18,717.75	
A09052	1,158.04		1,158.04	0.6246	1.0000	1,605.00	1,002.48	1,160,917	
A0905	165,611.09		158,677.29	1.2117	1.0000	1,605.00	1,944.85	08,60,086	
A0905		6,9.80		1.2117	1.1500	1,605.00	2,26.57	15,507,969	
A09059	401,17.70		49,041.6	0.9251	1.0000	1,605.00	1,484.85	518,274,421	
A09059		52,096.4		0.9251	1.1500	1,605.00	1,707.58	88,958,601	
A09064	216,24.12		178,862.04	1.4400	1.0000	1,605.00	2,11.17	41,79,945	
A09064		18,778.19		1.4400	1.1500	1,605.00	2,657.84	49,909,462	
A09064		18,602.89		1.4400	1.1500	1,605.00	2,657.84	49,44,50	
A09066	6,118.12		6,118.12	1.1499	1.0000	1,605.00	1,845.58	11,291,471	
A09071	1,75.62		1,75.62	1.218	1.0000	1,605.00	1,977.01	2,719,615	
TOTAL:								3,166,157,196	

EL ALOR TOTAL DEL TERRENO EXPROPIADO (,096,670.75 M²) DESCONTANDO LA SUPERFICIE DE LOS PREDIOS CORRESPONDIENTES A LOS AMPAROS N° 887/89, 246/90 Y 215/9 , ASCIENDE A LA CANTIDAD DE \$ 3,166,157,196.00 (TRES MIL CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES, CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO NO ENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)

POR LO TANTO EL ALOR TOTAL DEL TERRENO ESTUDIADO (2,980,000.00 M²) DESCONTANDO LA SUPERFICIE DE LOS PREDIOS CORRESPONDIENTES A LOS AMPAROS N° 887/89, 246/90 Y 215/93, (2,7 4,61 .6 M²) ASCIENDE A LA CANTIDAD DE \$ 3,046,868,461.00 (TRES MIL CUARENTA Y SEIS MILLONES, OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.)

2. Valuación de las construcciones:

COMPARABLES DE MERCADO:

DEL IN ENTARIO TOTAL DE INMUEBLES EN ENTA LOCALIZADOS EN LA ZONA DE INFLUENCIA Y COMPARABLES DENTRO DEL ÁREA DE ESTUDIO QUE NOS OCUPA SE HAN SELECCIONADO AQUELLOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE LA POLIGONAL A ALUAR EN EL PRESENTE DICTAMEN DE MANERA QUE PUEDA ESTIMARSE EL PROMEDIO DE ALORES UNITARIOS QUE SER IRÁ DE BASE PARA ALORAR LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN FORMA ESTADÍSTICA.

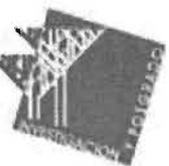
COLONIA	AREA	TERRENO	CONST	OFERTA	VALOR UNITARIO VENDIBLE	Tipo	F. AJUSTE A. VALOR	IMPORTE TERRENO	VALOR UNITARIO CONST. SIN TERRENO
SAN SIMON CULHUACAN	A09001	192.00	160.00	650,000	4,062.50	CASA	0.9 4	288,000.67	2,262.50
ALLE DEL SUR	A09001	45.00	572.45	,800,000	6,6 8.1	CASA	0.9 4	517,501.20	5,7 4.12
EL MIRADOR	A09001	1121.00	450.00	2,980,000	6,622.22	CASA	0.9 4	1,681,50 .89	2,885.55
ACULCO	A09002	24 .00	217.00	1, 00,000	5,990.78	CASA	1.055	411, 61.00	4,095.11
SAN MIGUEL	A09013	6 5.00	569.00	1,700,000	2,987.70	CASA	1.112	1,1 ,857. 8	994.98
CARLOS H GONZALEZ	A09017	1 5.00	218.00	8 5,000	,8 0.28	CASA	0.690	149,609.78	,14 .99
DES. U QUETZALCOATL	A09026	1 5.00	180.00	5 5,000	2,972.22	CASA	0.677	146,64 .95	2,157.5
S CRUZ MEYEHUALCO	A09031	150.00	180.00	800,000	4,444.44	CASA	0.829	199,552.94	, 5.82
S CRUZ MEYEHUALCO	A09031	102.00	100.00	550,000	5,500.00	CASA	0.829	1 5,696.00	4,14 .04
S CRUZ MEYEHUALCO	A09031	180.00	180.00	550,000	,055.56	CASA	0.829	2 9,46 .5	1,725.20
S CRUZ MEYEHUALCO	A09031	150.00	180.00	700,000	,888.89	CASA	0.829	199,552.94	2,780.26
S CRUZ MEYEHUALCO	A09031	180.00	145.00	680,000	4,689.66	CASA	0.829	2 9,46 .5	,0 8.18
LA HERA	A09043	45.00	75.00	480,000	6,400.00	CASA	0.925	66,841.08	5,508.79
LA HERA	A09043	124.00	200.00	650,000	,250.00	CASA	0.925	184,184. 2	2, 29.08
LAS PEÑAS	A09047	140.00	285.00	850,000	2,982.46	CASA	0.915	205,557.84	2,261.20
LAS PEÑAS	A09047	150.00	210.00	800,000	,809.52	CASA	0.915	220,240.54	2,760.76



COLONIA	AREA	TERRENO	CONST	OFERTA	VALOR UNITARIO VENDIBLE	Tipo	F. AJUSTE A. VALOR	IMPORTE TERRENO	VALOR UNITARIO CONST. SIN TERRENO
LEYES DE REFORMA	A09049	162.00	242.00	1,150,000	4,752.07	CASA	1.045	271,670.28	,629.46
LOMAS DE ZARAGOZA	A09052	476.00	240.00	1,100,000	4.58	CASA	0.545	416,549.8	2,847.71
LOS ANGELES	A09053	180.00	140.00	700,000	5,000.00	CASA	1.058	05,590.62	2,817.21
LOS ANGELES	A09053	160.00	160.00	690,000	4,12.50	CASA	1.058	271,661.10	2,614.77
LOS ANGELES	A09053	200.00	150.00	1,150,000	7,666.67	CASA	1.058	9,545.1	5,40.0
LOS ANGELES	A09053	200.00	240.00	1,200,000	5,000.00	CASA	1.058	9,545.1	,585.2
LOS ANGELES APANOAYA	A09054	200.00	260.00	980,000	,769.2	CASA	1.145	67,616.80	2,55.2
LOS ANGELES APANOAYA	A09054	120.00	160.00	890,000	5,562.50	CASA	1.145	220,570.08	4,18.94
LOS ANGELES APANOAYA	A09054	200.00	259.00	980,000	,78.78	CASA	1.145	67,616.80	2,64.41
MINER A	A09057	188.00	210.00	1,490,000	7,095.24	CASA	1.045	15,501.14	5,592.85
PARAJE SAN JUAN	A09059	140.00	250.00	760,000	,24.04	CASA	0.807	181,465.0	2,461.85
PARAJE SAN JUAN	A09059	140.00	210.00	750,000	,571.4	CASA	0.807	181,465.0	2,707.1
PARAJE SAN JUAN	A09059	145.00	125.00	600,000	4,800.00	CASA	0.807	187,945.92	,296.4
PARAJE SAN JUAN	A09059	00.00	250.00	750,000	,000.00	CASA	0.807	88,85.6	1,444.59
PARAJE SAN JUAN	A09059	500.00	180.00	950,000	5,277.78	CASA	0.807	648,089.8	1,677.28
PRESID. DE MEXICO	A09064	140.00	180.00	550,000	,055.56	CASA	1.257	282,449.80	1,486.9
PRESID. DE MEXICO	A09064	50.00	110.00	600,000	5,454.55	CASA	1.257	100,874.9	4,57.50
PRESID. DE MEXICO	A09064	164.00	200.00	620,000	,100.00	CASA	1.257	0,869.76	1,445.65
SANT. ACAHUALTEPEC	A09065	120.00	176.00	650,000	,69.18	CASA	0.661	127,274.50	2,970.0
SNTA MARTHA ACATITLA	A09075	16.00	40.00	975,000	2,267.44	CASA	1.072	54,809.2	1,002.77
SNTA MARTHA ACATITLA	A09075	60.00	250.00	1,200,000	4,800.00	CASA	1.072	619,529.50	2,21.88
TEPalcates	A09078	85.00	75.00	50,000	4,666.67	CASA	1.126	15,64.56	2,618.09
S. ANTONIO CULHUACAN	A09001	150.00	100.00	5,000,000	4,854.7	LOCAL	0.94	2,295,005.1	2,626.21
SAN JUANICO NEXTIPAC	A09072	48.00	400.00	1,250,000	,125.00	LOCAL	1.20	687,22.72	1,406.94
					4,438.74				2,913.82

CON EL ALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIONES OBTENIDO ANTERIORMENTE SE PROCEDE A ESTIMAR EL ALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES DEL PREDIO ANALIZADO, EMPLEANDO PARA ELLO LOS COEFICIENTES DE USO DE SUELO (C.U.S.) OBTENIDOS ESTADÍSTICAMENTE POR COLONIA Y ÁREA DE ALOR, RESULTANDO LA SIGUIENTE TABLA DE ALORES:

AREA DE VALOR	SUP. TOTAL M² TERRENO	C.U.S.	SUP. CONSTRUIDA POR ÁREA DE VALOR	VALOR UNITARIO CONST. S/TERR	IMPORTE CONSTRUCCIONES
A09001	79. 7 m2	69.34%	55.04	\$ 2,914.00	\$ 160, 7
A09009	446,252.80 m2	84.12%	75, 70.75	\$ 2,914.00	\$ 1,09 ,8 0, 70
A09017	105,079.52 m2	80.76%	84,864.87	\$ 2,914.00	\$ 247,296,2 9
A09026	5,266. 5 m2	69.75%	,67 . 1	\$ 2,914.00	\$ 10,704,0 5
A09041	4,497.07 m2	64.24%	2,888.72	\$ 2,914.00	\$ 8,417,7 1
A0904	220, 67.9 m2	77.00%	169,682.61	\$ 2,914.00	\$ 494,455,124
A09046	84,445.16 m2	74.25%	62,701.57	\$ 2,914.00	\$ 182,712, 78
A09047	159, 20.76 m2	72.07%	114,819.80	\$ 2,914.00	\$ 4,584,910
A09052	1,158.04 m2	86.75%	1,004.62	\$ 2,914.00	\$ 2,927,476
A0905	165,611.09 m2	71.08%	117,715. 0	\$ 2,914.00	\$ 4 ,022, 95
A09059	401,1 7.70 m2	55.47%	222,498.11	\$ 2,914.00	\$ 648, 59,495
A09064	216,24 .12 m2	75.84%	16 ,988. 7	\$ 2,914.00	\$ 477,862,109
A09066	6,118.12 m2	64.77%	,962.75	\$ 2,914.00	\$ 11,547,467
A09071	1, 75.62 m2	69.34%	95 .84	\$ 2,914.00	\$ 2,779,49
TOTALES:			1,324,179.68		\$ 3,858,659,596



VIII. Resumen de Valores

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:	\$ 3,046,868,461.00
VALOR COMERCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES:	\$ 3,858,659,596.00
VALOR COMERCIAL DEL PREDIO TOTAL:	\$ 6,905,528,057.00

Conclusiones

Mediante la metodología propuesta es factible llegar a encontrar los valores de tierra y de construcciones y o mejoras existentes en grandes extensiones de tierra urbanizada aprovechando las ventajas de herramientas como la estadística, los sistemas geo-informáticos y las bases de datos, así como los sistemas catastrales y de clasificación de suelo empleados y diseñados por las autoridades competentes.

Dada la naturaleza y magnitud de alcance de la presente propuesta de metodología resulta de poca utilidad pretender aplicar los tres métodos tradicionales de valuación, dado que el valor físico supone la deducción de los costos de reposición de un inmueble determinado, más el valor del terreno, como en este caso tenemos una importante cantidad de inmuebles diferentes, con diversas etapas constructivas, usos y calidades, consideramos que no es aplicable éste método, ni el método de ingresos en función de que el objetivo del avalúo será el de **estimar el valor comercial o de mercado** de un determinado bien o propiedad, al momento mismo de la elaboración del dictamen y para ello consideramos que lo más certero será aplicar el método comparativo o enfoque de mercado.

Los resultados de la aplicación de la metodología propuesta resultan congruentes al comparar con valuaciones puntuales inmueble por inmueble por lo que puede considerarse un métodos certero y práctico para establecer los valores de indemnización requeridos.



Terminología empleada

JURISPRUDENCIA;

La jurisprudencia es la interpretación jurisdiccional del Derecho positivo que, conforme la legislación mexicana, sólo pueden realizar los tribunales federales. Para que pueda considerarse que existe una jurisprudencia aplicable, es necesario que la interpretación de la ley se ejecute sobre casos concretos, se repita al menos en cinco ocasiones y siempre en el mismo sentido, y dicha práctica adquiera un valor general.

La ley de amparo establece como jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia las ejecutorias o sentencias de la misma, funcionando en pleno siempre que lo resuelto en ellas se encuentre en cinco ejecutorias no interrumpidas por otra en contrario y que hayan sido aprobadas por lo menos por 14 ministros. La jurisprudencia de la Corte puede interrumpirse o modificarse por resoluciones del mismo tribunal. Para que tal modificación surta efectos de jurisprudencia, se requiere que se expresen las razones que se tuvieron para variarla, las cuales deberán referirse a las que tuvieron presentes para establecer la jurisprudencia que se modifica. En México, la jurisprudencia de la Suprema Corte se convierte en obligatoria para todos los tribunales inferiores de la República, que deberán acatarla y aplicarla.

EXPROPIACIÓN FORZOSA,

Medida interventora de la Administración por la que se priva al administrado de la propiedad privada de determinados bienes, derechos o intereses de naturaleza patrimonial, a cambio de una indemnización, llamada justiprecio.

La justificación de la potestad expropiatoria de la Administración se encuentra en la necesidad de que se sacrifique una situación de propiedad privada ante intereses públicos superiores. Pero al mismo tiempo se trata de que tal sacrificio sea el mínimo posible, de forma que no acarree la pérdida del contenido económico de la situación sacrificada, contenido que se sustituye por un equivalente pecuniario, que es la indemnización o justiprecio. Por ello, es requisito imprescindible para la legalidad de la expropiación el que ésta se efectúe por causa de utilidad pública e interés social, que es lo que legitima esta potestad expropiatoria de la Administración. Así, un particular



puede ser privado de una parte o hasta de la totalidad de una finca para que por ella atraviese una carretera.

El fin de la expropiación no es la mera privación de la cosa o derecho en que ésta consiste, sino el destino posterior a que tras la privación expropiatoria ha de afectarse el bien que se expropia. En este sentido, la expropiación es un instrumento y no un fin en sí misma, pues está siempre en función de una transformación, ya sea física (por ejemplo se expropia un inmueble para hacer una autopista) o jurídica (se nacionaliza una empresa privada) del bien expropiado.

La expropiación se realiza a través de un procedimiento que se encuentra regulado en detalle en todas las legislaciones y que tiende en esencia a garantizar los derechos del sujeto expropiado.

INDEMNIZACIÓN,

Suma de dinero que se paga a una persona que ha sufrido un daño o perjuicio, para que con ella quede indemne o, al menos, compensada de la pérdida producida. Si se trata de un daño material, el Derecho intenta siempre la reparación en forma específica: así, el daño producido en el automóvil como consecuencia de un accidente de tráfico será resarcido. Sin embargo, hay casos que no admiten la reparación en especie, como son los daños físicos personales o los daños morales: en estos supuestos, el dinero no cumple en realidad una función reparadora, pues no es posible entender ni aceptar que la pérdida de un brazo, una invalidez permanente o la muerte de un ser querido valen o se traducen en una determinada cantidad de dinero. Sin embargo, el dinero puede servir como fórmula de compensación, incluso cuando se trata de un procedimiento muy tosco.

En Derecho civil, la indemnización puede responder a un doble origen, según se encuentren la víctima y el causante del daño vinculados con antelación por un contrato o no estén relacionados por ningún acuerdo. En el primer supuesto, la indemnización es la respuesta a la responsabilidad civil contractual (como la que debe asumir el constructor de un edificio frente al cliente que lo encargó, por los vicios o defectos de la construcción, o el mecánico que lleva a cabo defectuosas reparaciones en el vehículo y provoca que se incendie). En el segundo caso, se trata de responsabilidad civil extracontractual: las partes no se encontraban vinculadas por una relación contractual previa (atropello de automóvil, accidente de caza, pedrada que un niño propina a otro en un parque, por ejemplo). Para que pueda haber indemnización, debe existir relación de causalidad entre la acción o la omisión dañosa y el daño producido.



En Derecho matrimonial la indemnización supone la suma de dinero que le corresponde percibir a uno de los cónyuges en caso de separación matrimonial o divorcio, cuando una de las partes ocasiona un desequilibrio económico en relación con la situación anterior y con la posición de la otra, o la que debe percibir, en el supuesto de que el matrimonio sea declarado nulo, el cónyuge de buena fe, a quien no le es imputable la causa de nulidad. Esta indemnización o pensión se fijará teniendo en cuenta la edad de los cónyuges, su estado de salud, la categoría profesional de ambos y su posibilidad de acceso a un empleo, el trato que se dedicara en el pasado a la familia y, sobre todo, la atribución de la custodia de los hijos menores.

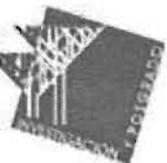
En el Derecho laboral, las indemnizaciones por accidentes de trabajo suelen regularse con arreglo a un baremo de lesiones, cuando un infortunio acaecido en el lugar de trabajo o una enfermedad profesional ha producido una disminución de la integridad física del empleado. Se conceden con cargo a la Seguridad Social, una vez la lesión ha sido peritada tras el alta médica definitiva.

En Derecho administrativo, cuando se produce una expropiación por causa de interés público o utilidad social, la Administración debe indemnizar al embargado con el llamado justiprecio.

DERECHO ADMINISTRATIVO,

Rama del Derecho público que tiene por objeto la Administración pública, entendida como actividad a través de la cual el Estado y los sujetos auxiliares de éste tienden a la satisfacción de intereses colectivos.

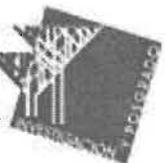
En los Estados modernos tanto la administración como la jurisdicción se encuentran reguladas por una normativa y cabe distinguir ambas funciones en razón de lo siguiente: al ejercitar la función de juzgar, el Estado persigue la realización de los derechos controvertidos o inciertos; al ejercitar la vía administrativa, tiende a realizar intereses generales. En esta línea señalada, las acciones fundamentales que la Administración lleva a cabo son las siguientes: a) Acción de garantía. Mediante este procedimiento la administración fija el marco de la vida colectiva; establece el orden de convivencia, garantizando cuáles son los ámbitos dentro de los que pueden desarrollarse las iniciativas privadas y cuáles las posibles conductas de los particulares, lo que se realiza manteniendo la tranquilidad y el orden público o definiendo derechos, como en el caso del urbanismo, o limitando posibilidades de actuación, como cuando tasa un precio. b) Acción de prestación. Tiene por finalidad entregar a sus destinatarios ciertos bienes o prestar determinados servicios. Los puede ofrecer la administración en el mercado, en régimen de Derecho privado o mediante un concesionario al que fija pautas de actuación, o bien puede ejecutar el servicio



público de forma directa y como tal administración. c) Acción de estímulo. La administración incita a los particulares a que cumplan actividades concretas de interés público mediante subvenciones, créditos, desgravaciones o exenciones fiscales, recursos estos muy utilizados en materia de urbanismo.

MÉTODO COMPARATIVO O ENFOQUE DE MERCADO; es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación).

VALOR COMERCIAL O DE MERCADO; es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación, en un periodo razonable.



Bibliografía

Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación Inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos. Publicado por la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Distrito Federal en la Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 88 de fecha 27 de junio de 2002

Secretaría de Finanzas del Gobierno del Distrito Federal
Tesorería del Gobierno del Distrito Federal
Subtesorería de catastro y padrón territorial.

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Diversas tesis.

Registro Público De La Propiedad Del Departamento Del Distrito Federal

Constancia de Folio Real Número 9505391 con antecedentes registrales en la sección 1ª "C", volumen 18, Tomo 138, fojas 145, asiento 137. emitido con fecha 27 de noviembre de 1987 por el REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, en el que se describe el predio con una superficie de 300.00 hectáreas

Información cartográfica y estadística recopilada por Raúl García Aguirre y proporcionada para uso de la empresa APQ Arquitectos, S.C. mediante licencia No. RGA2001/001.

"Derecho mexicano," Enciclopedia Microsoft® Encarta® Online 2004

<http://mx.encarta.msn.com> © 1997-2004 Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos.

© 1993-2004 Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos.

"Expropiación forzosa," Enciclopedia Microsoft® Encarta® Online 2004

<http://mx.encarta.msn.com> © 1997-2004 Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos.

© 1993-2004 Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos.

"Indemnización," Enciclopedia Microsoft® Encarta® Online 2004

<http://mx.encarta.msn.com> © 1997-2004 Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos



© 1993-2004 Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos.

"Derecho administrativo," Enciclopedia Microsoft® Encarta® Online 2004

<http://mx.encarta.msn.com> © 1997-2004 Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos

"Método científico," Enciclopedia Microsoft® Encarta® Online 2004

<http://mx.encarta.msn.com> © 1997-2004 Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos



Anexo Fotográfico de la zona valuada.



COLONIA:

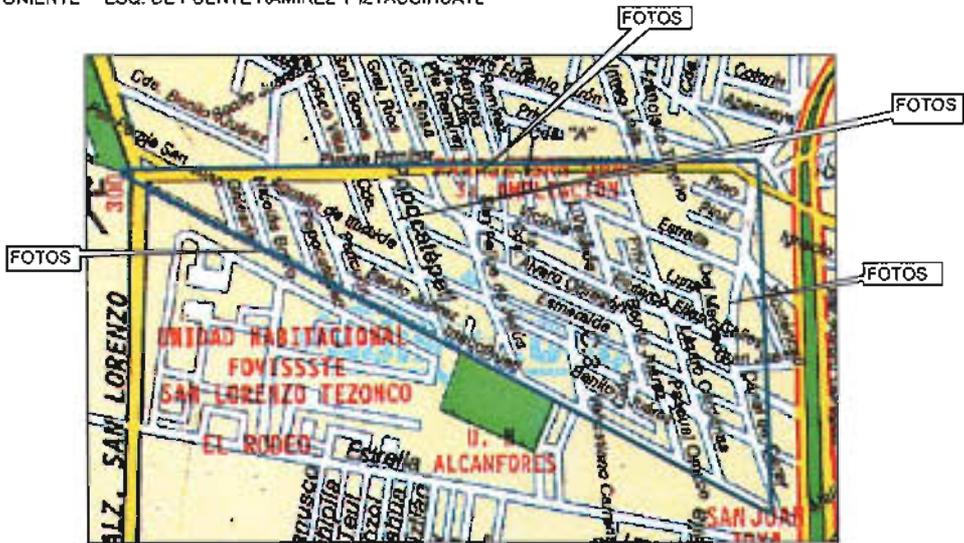
AMPLIACION PARAJE SAN JUAN

CALLES PERIMETRALES

CALLES IMPORTANTES PARA FOTOS

NORTE PUENTE RAMIREZ
ORIENTE CANAL DE GARAY
SUR IZTACCIHUATL
PONIENTE ESQ. DE PUENTE RAMIREZ Y IZTACCIHUATL

LAS PERIMETRALES



RELACION DE FOTOGRAFIAS

PUENTE RAMIREZ



COMENTARIOS VISTA DE CONSTRUCCIONES SOBRE PUENTE RAMIREZ DEL LADO DE COL. AMPLIACION PARAJE SAN JUAN MUY SIMILAR A PARAJE SAN JUAN.

RELACION DE FOTOGRAFIAS

CANAL DE GARAY O PERIFERICO PONIENTE EN SU TRAMO ENTRE CALLE IZTACCHUATL Y PUENTE RAMIREZ



COMENTARIOS

CONSTRUCCIONES QUE ESTAN SOBRE LAS CALLES QUE DESEMBOCAN A PERIFERICO

CONSTRUCCIONES SOBRE PERIFERICO

CONSTRUCCIONES CARACTERISTICAS CASAS CON COMERCIOS Y GASOLINERIA

RELACION DE FOTOGRAFIAS

AV. IZTACCHUATL



COMENTARIOS

CONSTRUCCIONES DE AV. IZTACCHUATL

UNIDAD SOBRE AV. IZTACCHUATL

CALLE MODA EN ESTA COLONIA

COMPARABLE DE TERRENO EN ESTA COLONIA

RELACION DE FOTOGRAFIAS

AV. IZTACCHUATL



COMENTARIOS

VISTA AV. IZTACCHUATL

VISTA AV. IZTACCHUATL

VISTA AV. IZTACCHUATL

ESQUINA QUE FORMAN LAS CALLES SAN. LORENZO, PUENTE RAMIREZ Y IZTACCHUATL

TIPICAS DE ESTA COLONIA

RELACION DE FOTOGRAFIAS

NOCHE BUENA



COMENTARIOS

CONJUNTO QUE SE UBICA SOBRE LA CALLE NOCHE BUENA Y CORRESPONDE A ESTA COLONIA

CASAS O CONSTRUCCIONES MODA DE ESTA CALLE Y COLONIA

CONJUNTO SOBRE NOCHE BUENA DE ESTA COLONIA

RELACION DE FOTOGRAFIAS

AV. TERRAPLEN DEL FERROCARRIL A SAN RAFAEL



COMENTARIOS

ASPECTO DE LA AV. TERRAPLEN DE SUR A NORTE

VISTA DEL CONJUNTO UBICADO EN LA ESQ. DE AV. TERRAPLEN Y 5 DE MAYO

ESQ. DE LAS CALLES DE NOCHE BUENA Y TERRAPLEN (TALLER DE ACEROS)

RELACION DE FOTOGRAFIAS

AV. 5 DE MAYO EN ESTA SECCION PARA ESTA COLONIA



COMENTARIOS

CONSTRUCCIONES SOBRE 5 DE MAYO

CALLE MODA DE ESTA COLONIA Y
SUSU CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIONES TIPO

RELACION DE FOTOGRAFIAS

CANAL DE GARAY EN SU TRAMO DE LA AV. 5 DE MAYO Y CALLE NOCHE BUENA



COMENTARIOS

ESQUINA CANAL DE GARAY CON 5 DE MAYO
DONDE SE UBICA LA COCA COLA

COMERCIOS Y CASAS SOBRE CANAL
DE GARAY

CONJUNTO DE INTERES SOCIAL
SOBRE CANAL DE GARAY

COLONIA:

FRANCISCO VILLA

CALLES PERIMETRALES

NORTE 5 DE MAYO
ORIENTE AV. TERRAPLEN DEL FERROCARRIL
SUR CALZ. DEL VERGEL
PONIENTE CALZ. BENITO JUAREZ

CALLES IMPORTANTES PARA FOTOS

LAS PERIMETRALES
CENTAURO DEL NORTE/INSURGENTES
GRAL. FELIPE ANGELES



RELACION DE FOTOGRAFIAS

5 DE MAYO



COMENTARIOS

CALLE 5 DE MAYO

VISTA INMUEBLES SOBRE 5 DE MAYO

5 DE MAYO LADO IZQ.

VISTA DE LA ESQ. DE
PERIFERICO Y BENITO JUAREZ

VISTA DE LA ESQ. DE
PERIFERICO Y AV. 5 DE MAYO

RELACION DE FOTOGRAFIAS

AV. TERRAPLEN DEL FERROCARRIL



COMENTARIOS

COMPARABLE DE TERRENO EN AV. TERRAPLEN

ESQ. DE YERRAPLEN Y CALLE MOGA

AV. TERRAPLEN DE LOS
INMUEBLES DE MEJOR CALIDAD

INMUEBLES EN AV.
TERRAPLEN PARA FCO. VILLA

CRUCERO DE TERRAPLEN Y
EL VERGEL FCO. VILLA

RELACION DE FOTOGRAFIAS

EL VERGEL



COMENTARIOS

RELACION DE FOTOGRAFIAS

CALZ. BENITO JUAREZ



COMENTARIOS

CLAZ. BENITO JUAREZ COMERCIOS Y CASAS

EJEMPLO INMUEBLES EN BENITO JUAREZ

COMERCIOS EN BENITO JUAREZ

COMERCIOS BENITO JUAREZ

RELACION DE FOTOGRAFIAS

CALLES ALTERNAS CENTAURO DEL NORTE / INSURGENTES



COMENTARIOS

AV. INSURGENTES Y / O CENTAURO DEL NORTE
UNIDAD HABITACIONAL

ESQ. DE CALLE MODA CON CENTAURO
DEL NORTE

VISTA DE INMUEBLES CALLE
CENTAURO DEL NORTE

CALLE MODA QUE HACE ESQ.
CON CENTAURO DEL NORTE

ESQ. TERRAPLEN Y PROL.
MORELOS

COLONIA:

HANK GONZALEZ

CALLES PERIMETRALES

CALLES IMPORTANTES PARA FOTOS

NORTE
ORIENTE
SUR
PONIENTE

CANAL DE PANAMA/ PLAN DE AYALA
JUAN DE LA BARRERA / VICENTE SUAREZ
CANAL DE SUEZ
ESQ. CANAL DE PANAMA Y CANAL DE SUEZ

LAS PERIMETRALES



RELACION DE FOTOGRAFIAS

CANAL DE PANAMA / PLAN DE AYALA



COMENTARIOS

CALLE CANAL DE PANAMA S-N.

ESQ. CANAL DE PANAMA Y CALLE MODA

ESQ. DE CANAL DE PANAMA Y CALLE MODA

RELACION DE FOTOGRAFIAS

JUAN DE LA BARRERA / VICENTE SUAREZ



COMENTARIOS

ESQ. DE VICENTE SUAREZ Y CALLE MOYA

VICENTE SUAREZ AMBOS LADOS

BIFURCACION DE JUAN DE LA BARRERA Y VICENTE SUAREZ

CALLE JUAN DE LA BARRERA

RELACION DE FOTOGRAFIAS

CANAL DE SUEZ / LUCIO BLANCO



COMENTARIOS

LUCIO BLANCO / CANAL DE SUEZ LADO IZQ.

LUCIO BLANCO INMUEBLES TIPOS

LUCIO BLANCO / CANAL DE SUEZ

CANAL DE SUEZ LLEGANDO A VILLA FALICHE

RELACION DE FOTOGRAFIAS

ESQ. DE CANAL DE PANAMA Y LUCIO BLANCO



COMENTARIOS

ESQ. CANAL DE PANAMA Y LUCIO BLANCO

COLONIA:

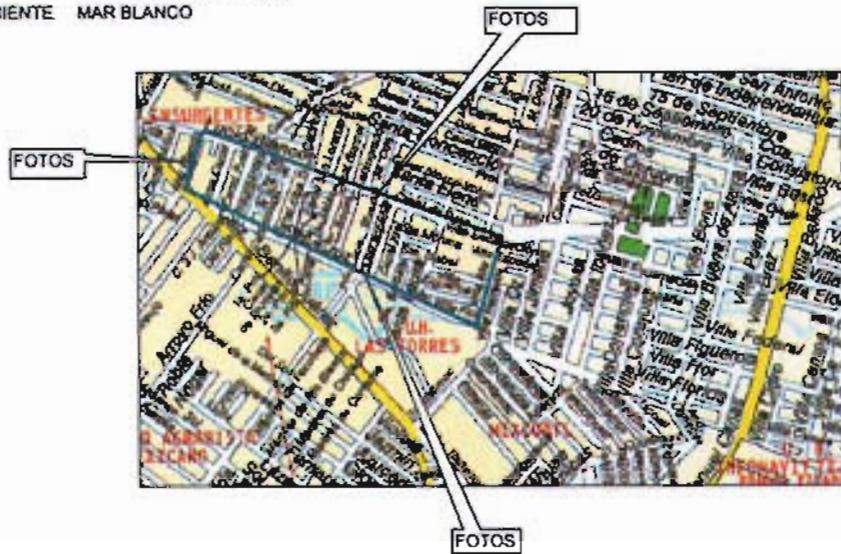
ITPP.SHP

CALLES PERIMETRALES

CALLES IMPORTANTES PARA FOTOS

NORTE LUCIO BLANCO / CANAL DE SUEZ / VILLA FALICHE
ORIENTE
SUR STA. CRUZ / VILLA FLOR
PONIENTE MAR BLANCO

LAS PERIMETRALES
PRIV. LUCIO BLANCO



RELACION DE FOTOGRAFIAS

LUCIO BLANCO / CANAL DE SUEZ



COMENTARIOS

VISTA CALLE LUCIO BLANCO DE O-P.

VISTA LUCIO BLANCO UNIDAD AISLADA DE CASAS EN CONDOMINIO

INMUEBLES UNIFAMILIARES

VISTA CANAL DE SUEZ AMBOS LADOS

RELACION DE FOTOGRAFIAS

SANTA CRUZ / VILLA FLOR



COMENTARIOS

VISTA CALLE VILLA FLOR

UNIDAD EN LA CALLE SANTA CRUZ

UNIDAD EN LA CALLE SANTA CRUZ

VISTA DE CALLE SANTA CRUZ

SANTA CRUZ

RELACION DE FOTOGRAFIAS

SANTA CRUZ / VILLA FLOR



COMENTARIOS

ESQ. QUE HACEN LA CALLE SANTA CRUZ Y LA CALZ. BENITO JUAREZ

RELACION DE FOTOGRAFIAS

MAR BLANCO



COMENTARIOS

CALLE MODA DE ESTE LUGAR MAR BLANCO

COLONIA:

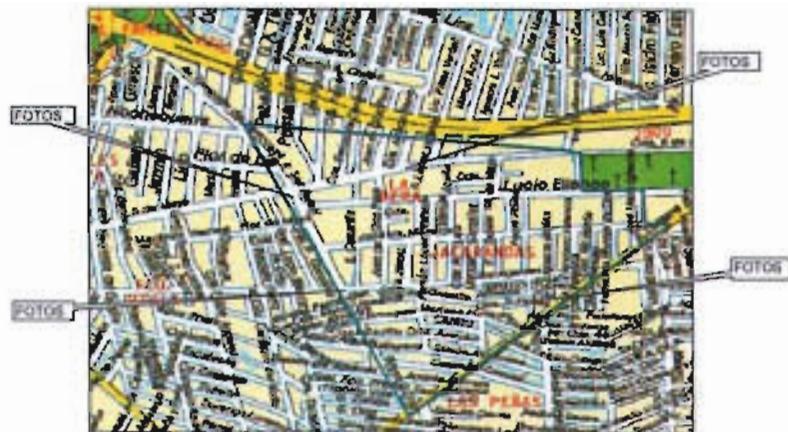
LA HERA

CALLES PERIMETRALES

CALLES IMPORTANTES PARA FOTOS

NORTE 5 DE MAYO
ORIENTE LUCIO BLANCO
SUR CALZ. DEL VERGEL
PONIENTE AV. TIERRAPLEN DE FERROCARRIL

LAS PERIMETRALES



RELACION DE FOTOGRAFIAS

5 DE MAYO



COMENTARIOS

AV. 5 DE MAYO BODEGAR

AV. 5 DE MAYO COMERCIOS

5 DE MAYO UNIDAD HABITACIONAL

5 DE MAYO

RELACION DE FOTOGRAFIAS

LUCIO BLANCO/ INSURGENTES Y ALTERNATIVAS



COMENTARIOS

EJEMPLO DE CALLE INSURGENTES

VISTA DE INSURGENTES CALLE ALTERNA

INSURGENTES CALLE ALTERNA

LUCIO BLANCO ESQ. JOSE MARIA IGLESIAS

EJEMPLO CALLE MORELOS

RELACION DE FOTOGRAFIAS

MORELOS CALLE ALTERNATIVA



COMENTARIOS

INMUEBLES SOBRE LA CALLE PROLONGACION MORELOS

VISTA CALLE MORELOS

CALLE MORELOS

MERCADO SOBRE LA CALLE MORELOS

EJEMPLOS DE INMUEBLES CALLE MORELOS

RELACION DE FOTOGRAFIAS

EL VERGEL



COMENTARIOS

EL VERGEL

EL VERGEL ESQ. CALLE MODA

SOBRE EL VERGEL COMERCIO

CASA SOBRE EL VERGEL

RELACION DE FOTOGRAFIAS

AV. TERRAPLEN DE FERROCARRIL A SAN RAFAEL



COMENTARIOS

AV. TERRAPLEN

TERRAPLEN ESQ. 3 DE MAYO

CRUCE MORELOS Y TERRAPLEN

COLONIA

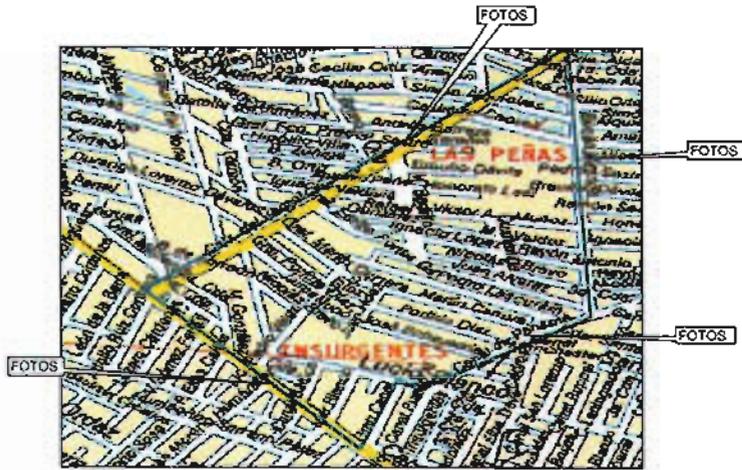
LA NORIA

CALLES PERIMETRALES

CALLES IMPORTANTES PARA FOTOS

NORTE CALZ. DEL VERGEL
ORIENTE BENITO MIRANDA
SUR PLAN DE AYALA / LUCIO BLANCO
PONIENTE CALZ. BENITO JUAREZ

LAS PERIMETRALES



RELACION DE FOTOGRAFIAS

CALZ EL VERGEL



COMENTARIOS

VISTA CALZ. EL VERGEL DE N-S. LA DO IZO.

CRUCE DE EL VERGEL Y BENITO JUAREZ

COMPARABLE Y CASA DE LA MEJOR CALIDAD EN LA ZONA

RELACION DE FOTOGRAFIAS

BENITO MIRANDA



COMENTARIOS

BENTO MIRANDA DE S-N. IZQ.

UNIDAD NUEVA SOBRE BENITO
MIRANDA

VISTA DE BENITO MIRANDA

CRUCERO DE BENITO
MIRANDA Y EL VERGEL
FORMAN "T"

RELACION DE FOTOGRAFIAS

CANAL DE PANAMA



COMENTARIOS

VISTA CANAL DE PANAMA DE S-N. LADO IZQ.

CANAL DE PANAMA DE S-N. LADO
DERECHO.

CANAL DE PANAMA ESQ. CON
CALLE MODA

PMUEBLES DE MEJOR
CALIDAD EN LA ZONA

RELACION DE FOTOGRAFIAS

CALZ. BENITO JUAREZ SOLO TRAMO QUE COMPRENDE ESTA COLONIA



COMENTARIOS

BENITO JUAREZ DE P-O LADO QO.

LO QUE ES LA UNIDAD LAS TORRES

VISTA DONDE EMPEZA LA UNIDAD
LAS TORRES

COLONIA

LAS PEÑAS

CALLES PERIMETRALES

CALLES IMPORTANTES PARA FOTOS

NORTE 5 DE MAYO / EL VERGEL
ORIENTE JUAN DE LA BARRERA
SUR PLAN DE AYALA
PONIENTE BENTO MIRANDA

LAS PERIMETRALES



RELACION DE FOTOGRAFIAS

5 DE MAYO Y EL VERGEL



COMENTARIOS

LUCIO BLANCO CASI ESQ. J. MARIA
XOLEBIAS (FRENTE AL PANTEON)

CALLE 5 DE MAYO DE O-P. (UNIDAD
HABITACIONAL)

5 DE MAYO UNIDAD HABITACIONAL

CALZ. EL VERGEL

CALZ. EL VERGEL DE N-S
LADO IZQ.

RELACION DE FOTOGRAFIAS

JUAN DE LA BARRERA



COMENTARIOS

JUAN DE LA BARRERA

VISTA JUAN DE LA BARRERA

JUAN ESCUTIA ESQ. MORELOS

JUAN DE LA BARRERA
CONTINUACION JUAN
ESCUTIA

JUAN DE LA BARRERA ESQ.
INSURGENTES

RELACION DE FOTOGRAFIAS

PLAN DE AYALA



COMENTARIOS

PLAN DE AYALA

PLAN DE AYALA ESQ. JUAN DE LA
BARRERA

PLAN DE AYALA

PLAN DE AYALA

RELACION DE FOTOGRAFIAS

BENITO MIRANDA



COMENTARIOS

BENITO MIRANDA COLINDA CON LA NORIA

BENITO MIRANDA CRUCE CON EL VERGEL

BENITO MIRANDA

UNIDAD COLINDA LA NORIA

COLONIA:

LOS ANGELES

CALLES PERIMETRALES

CALLES IMPORTANTES PARA FOTOS

NORTE
ORIENTE
SUR
PONIENTE

CANAL DE GARAY
CAMINO VIEJO REAL DE SN. FCO. Y/O STA. CRUZ

LAS PERIMETRALES
AV. DEL ROSAL



RELACION DE FOTOGRAFIAS

CANAL DE GARAY



COMENTARIOS

COMERCIOS SOBRE CANAL DE GARAY EN LA SECCION QUE CORRESPONDE A COLONIA LOS ANGELES

VISTA DE LOS COMERCIOS

COMERCIOS

CONSTRUCCIONES TIPICAS DE LAS CALLES QUE DESEMBOLCAN HACIA PERIFERICO

RELACION DE FOTOGRAFIAS

CAMINO VIEJO A SAN FRANCISCO



COMENTARIOS

VISTA DE CASAS QUE COLINDAN HACIA LA COLONIA LOS ANGELES

CONSTRUCCIONES TIPICAS DE ESTA ZONA

EJEMPLO

COLONIA:

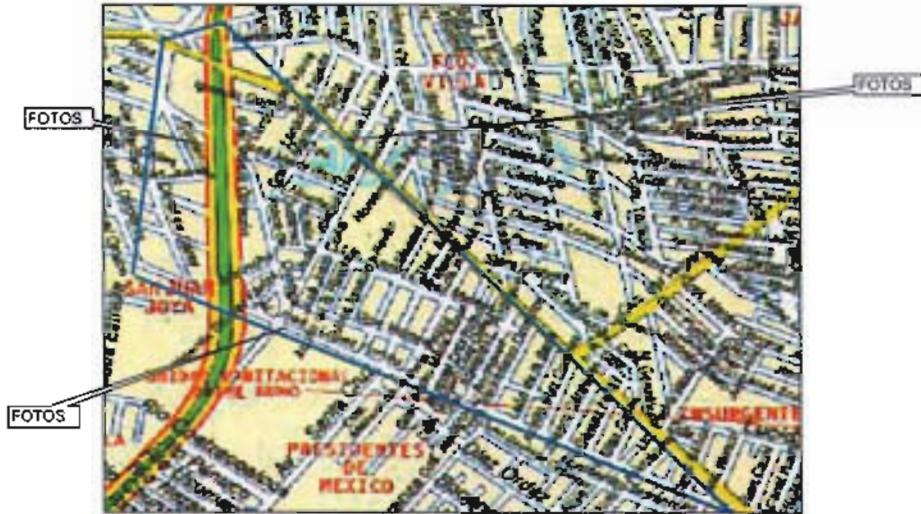
PRESIDENTES DE MEXICO

CALLES PERIMETRALES

CALLES IMPORTANTES PARA FOTOS

NORTE CALZ. BENITO JUAREZ
ORIENTE ESQ. DE AV. JOSE LOPEZ P.Y BENITO JUAREZ
SUR JOSE LOPEZ PORTILLO
PONIENTE CANAL DE GARAY(PERIFERICO)

LAS PERIMETRALES



RELACION DE FOTOGRAFIAS

CALZ. BENITO JUAREZ



COMENTARIOS VISTA SOBRE CALLE BENITO JUAREZ DE P-D. LADO
DERECHO CORRESPONDIENTE A LA COLOMIA PRESIDENTES
DE MEXICO

CALZ. BENITO JUAREZ

ESQ. DE LA CALZ BENITO
JUAREZ Y AV. EL VERGEL

VISTA O-P. LADO DERECHO
CALZ. BENITO JUAREZ

RELACION DE FOTOGRAFIAS

ESQ. DE LA CALZ. JOSE LOPEZ PORTILLO Y BENITO JUAREZ



COMENTARIOS VERTICE QUE FORMAN LA CALZ. BENITO JUAREZ Y JOSE
LOPEZ PORTILLO

RELACION DE FOTOGRAFIAS

AV. JOSE LOPEZ PORTILLO



COMENTARIOS

VISTA CALLE LOPEZ PORTILLO DE P-O. LADO IZQ.

ESQ. DE UNA CALLE MODA CON LA AV LOPEZ PORTILLO

VISTA DE UNA CALLE MODA DESDE LA AV. LOPEZ PORTILLO

VISTA LOPEZ PORTILLO DE P-O AL FONDO SE REDUCE LA AV. CON UNA UNIDAD HAB.

VISTA REDUCCION DE LA CALLE LADO DERECHO CASAS MODA. IZQ. UNIDAD HAB.

RELACION DE FOTOGRAFIAS

CANAL DE GARAY ENTRE JOSE LOPEZ PORTILLO Y BENITO JUAREZ



COMENTARIOS

VISTA DEL PERIFERICO DE S-N. CORRESPONDIENTE A LA COLONIA PRESIDENTES DE MEXICO.

COMPARABLE SOBRE EL PERIFERICO CORRESPONDIENTE A LA COLONIA PRESIDENTES DE MEXICO.

PERIFERICO DE N-S LADO IZQ.

VISTA PERIFERICO DE S-N. LADO DERECHO.

PERIFERICO DE S-N. LADO DERECHO.

RELACION DE FOTOGRAFIAS

CANAL DE GARAY ENTRE JOSE LOPEZ PORTILLO Y BENITO JUAREZ



COMENTARIOS

PERIFERICO DE S-N, LADO DERECHO

ESQ. DE PERIFERICO Y CALZ. BENITO JUAREZ.

VISTA PERIFERICO DE S-N LADO DERECHO

PERIFERICO DE S-N, LADO QZ. PRESIDENTES O AMPLIACION PARA JE SAN JUAN.

PERIFERICO DE S-N, LADO IZQ.

COLONIA:

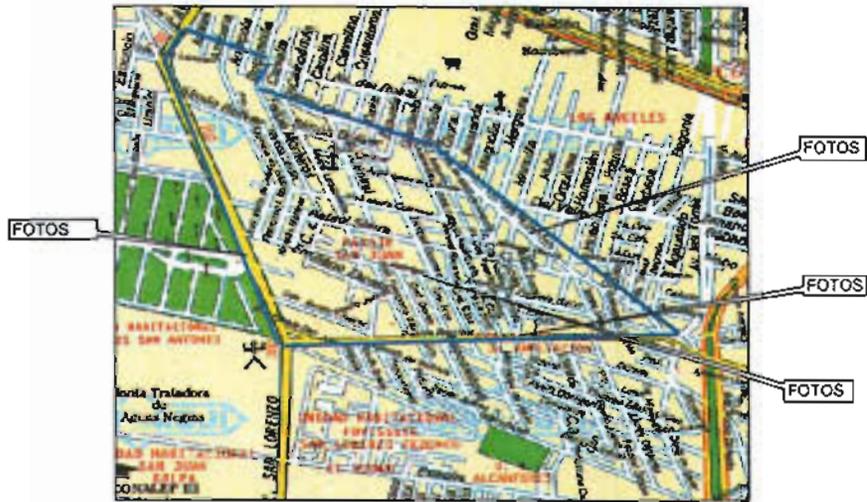
PARAJE SAN JUAN

CALLES PERIMETRALES

NORTE CAMINO VIEJO REAL DE SAN FCO.
ORIENTE ESQ. PUENTE RAMIREZ Y CAMINO VIEJO
SUR PUENTE RAMIREZ
PONIENTE AV. SAN LORENZO

CALLES IMPORTANTES PARA FOTOS

LAS PERIMETRALES
HIDALGO / EUGENIO GIRON



RELACION DE FOTOGRAFIAS

VISTAS SOBRE CAMINO REAL DE SN. FRANCISCO



COMENTARIOS

VISTA TIPICA DE COLNIA PARAJE SAN JUAN

VISTA DE LA CALLE CAMINO VIEJO

INMUEBLES MODA EN CALLES
MODA

VICTA AMBOS LADOS DE LA
CALLE

EDIFICACION SOBRE CAMINO
VIEJO

RELACION DE FOTOGRAFIAS

PUENTE RAMIREZ



COMENTARIOS

EJEMPLO CASA DE MEJOR CALIDAD EN ESTA
ZONA

CASA Y EDIFICACIONES TIPICAS

UNIDAD UBICADA SOBRE PUENTE
RAMIREZ COL. PARAJE DE SN.
JUAN

RELACION DE FOTOGRAFIAS

AV. SAN LORENZO



COMENTARIOS

VISTA AV. SAN LORENZO SE CARACTERIZA POR COMERCIOS Y FABRICADO DE LAPIDAS

TALLERES Y COMERCIOS

PEQUEÑAS FABRICAS Y BODEGAS

BODEGAS CON OFICINAS

COMERCIOS CON CASAS Y PEQUEÑOS TALLERES

RELACION DE FOTOGRAFIAS

RAFAEL SIERRA



COMENTARIOS

CONSTRUCCIONES TÍPICAS SOBRE RAFAEL SIERRA

EDIFICIO EN RAFAEL SIERRA

MODA DE INMUEBLES

RELACION DE FOTOGRAFIAS

INSURGENTES EUGENIO GIRON / HIDALGO



COMENTARIOS

VISTA CALLE INSURGENTES EUGENIO GIRON

CONSTRUCCIONES TIPICAS

UNIDAD SOBRE ESTA CALLE

ESQ. COMUN DE ESTA CALLE Y
UNA NODA

CRUCERO DONDE CONVERGEN
LAS CALLES RAFAEL
SIERRA, EUGENIO GIRON Y
PUENTE RAMIREZ