

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**AVALÚO DE CASA HABITACIÓN PARA CONOCER EL VALOR COMERCIAL**

Reporte profesional que para obtener el título de **Arquitecto** presenta:

**ALEJANDRO MIRANDA MATA**

**Sinodales:**

Arq. Ángel Rojas Hoyo

Arq. Olivia Huber Rosas

Arq. Irma Romero González

Mayo – 2007



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.

## Índice

Introducción	4
Prólogo	5
Fundamentación	6
Avalúo	7
Definición	
Objeto	
Propósito	
Proceso	
Tipos de avalúos para bienes inmuebles	
<b>Visita al inmueble</b>	<b>10</b>
Características del Entorno y del Inmueble	
Estudio de mercado	
<b>Análisis de documentación</b>	<b>14</b>
Declaraciones y advertencias	
<b>Captura de información</b>	<b>17</b>
Consideraciones previas al avalúo	
<b>Determinación de valores</b>	<b>21</b>
Enfoque de Mercado (método de comparación)	22
Información de inmuebles similares en la zona	
Homologación por C.U.S.	
Análisis del Enfoque de Comparación	
Resultado de la investigación y análisis efectuados	
Aplicación del Enfoque de Mercado	
Conclusión de la investigación	
Resultado del Enfoque de Comparación	
Enfoque de Costos (método físico)	25
Información de terrenos en la zona o en zonas similares	
Homologación del Terreno	
Conclusión de la investigación	
Terreno	
Factores de eficiencia	
Consideraciones	

Precio del terreno	
Información precios de construcción de inmuebles similares	
Conclusión de la investigación	
Construcciones	
Tipos de construcción	
Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.)	
Valor Neto de Reposición (V.N.R)	
Precio de las construcciones	
Instalaciones y obras complementarias	
Precio de las Instalaciones y obras complementarias	
Resultado del Enfoque de Costos	
Enfoque de Ingresos (método de capitalización de rentas)	30
Información de rentas de inmuebles similares	
Conclusión de la investigación	
Deducciones anuales estimadas	
Fórmula para el valor de capitalización	
Resultado del Enfoque de Ingresos	
Resumen de valores	34
Consideraciones previas a la conclusión	35
Conclusión del avalúo	36
Condicionantes y salvedades	37
Anexo 1	39
Anexo 2	57
Análisis crítico	64
Reflexión y conclusiones	65
Bibliografía	66

## Introducción

En el presente documento se describirá la importancia de un avalúo como dictamen técnico, que integra elementos jurídicos propios del inmueble y los factores que intervienen en la determinación del valor que será el objeto del avalúo; teniendo básicamente cuatro puntos que serán: la visita al inmueble que se va a valorar, tema en el que se abordarán aspectos tanto del inmueble como del entorno próximo a éste y el estudio de mercado; el análisis de la documentación de donde se obtendrán los datos oficiales que corresponden al inmueble en cuestión; la captura de dichos datos y de la información recopilada en campo, haciendo hincapié en la importancia que adquiere el vaciado de los datos de manera correcta; por último se explicara la determinación de valores por medio de tres métodos (enfoque de mercado, de costos y de ingresos). Como se puede ver en el índice de este documento, se han agregado y/o antepuesto temas y subtemas que refuerzan su contenido, así como dos anexos, el primero (Anexo 1) contiene un avalúo (ejercicio previamente resuelto y real) para facilitar la comprensión por medio del seguimiento gráfico, y el segundo (Anexo 2) contiene tablas de referencia de donde se obtendrán los factores que se aplicarán en el avalúo del Anexo 1.

## Prólogo

Se definirá: ¿qué es un avalúo?, ¿para que sirve?, ¿que es el objeto y el propósito del mismo?, se describirá el proceso a seguir para su realización, se hará mención también de las definiciones de los tipos de avalúos más comunes para bienes inmuebles.

El presente documento se apoya en el avalúo de una casa habitación realizado el día 08 de Noviembre del 2006, que tuvo como objeto estimar el valor comercial con el propósito de otorgar un crédito hipotecario.

Comenzando por apuntar definiciones que servirán para entender los conceptos básicos del trabajo a realizar, de la misma manera se describirán cada uno los siguientes campos; visita al inmueble, análisis de documentación, captura de información y determinación de valores; valiéndose para ello de un ejemplo de avalúo ya realizado. Se utilizará un formato de avalúo de la empresa G.C. Mexicana de Valuación, S.A. de C.V.; incluido como Anexo 1, en dicho formato se realizó el avalúo que tuvo como objeto estimar el valor comercial de la casa habitación ubicada en; Paseo de los Sauces Lote No. 2, Manzana 58 (físicamente No. 107), Fraccionamiento la Candelaria (físicamente Paseos de Taxqueña), Delegación Coyoacán, en México, Distrito Federal con fecha de 08 de Noviembre del 2006.

Dicho formato se encontrará como anexo al final del documento, de manera íntegra para que se le de seguimiento conforme a lo explicado en este documento.

Es de suma importancia que para poder presentar un documento de avalúo como tal para efectos fiscales o institucionales, se requerirá de los registros necesarios para un valuator otorgados por las autoridades correspondientes, sin embargo como ejercicio de quehacer arquitectónico, el avalúo generado con el apoyo de éste documento podrá ser de gran utilidad en distintas actividades.

## Fundamentación

La valuación inmobiliaria es la actividad encaminada a determinar el valor de los bienes inmuebles.

El valor comercial de un bien inmueble es la cantidad expresada en moneda justa y probable que se podrá obtener por dicho bien en un mercado y en fecha determinada. Esta actividad ha adquirido especial importancia tratándose de la determinación del valor comercial de dichos bienes. En los casos de otorgamiento de caución: Fianza, prenda o hipoteca en la constitución del patrimonio de familia con la casa-habitación; y avalúos de las sucesiones testamentarias, así como en la participación y adjudicación de los bienes que forman parte del acervo hereditario; en el establecimiento del valor comercial de los bienes que saquen a remate en la celebración de las capitulaciones matrimoniales, así como en la liquidación y disolución de la sociedad conyugal; en los concursos de acreedores en materia civil y en las quiebras en materia mercantil; en las informaciones en juicio especial hipotecario; en contrato mutuo con garantía hipotecaria; en el pago de los impuestos derivados de la enajenación y adquisición de bienes inmuebles; en la determinación del activo de las empresas; en la asesoría profesional a los compradores y vendedores en un mercado inmobiliario, etc.

En suma la valuación inmobiliaria se ha constituido en un coadyuvante de la actividad tributaria de los tres niveles de Gobierno Federal, Estatal y Municipal, en un auxiliar de la liquidación de impuestos al establecer la base mediante el avalúo; y desde luego la valuación dentro de la actividad económica de cada entidad, teniendo un papel fundamental como herramienta de trabajo entre, compradores, corredores de bienes inmuebles, inversionistas, instituciones crediticias, instituciones gubernamentales, constructoras y toda persona involucrada en el mercado inmobiliario.

Este documento pretende servir de apoyo en el entendimiento del avalúo de algún bien inmueble.

# Avalúo

## Definición de avalúo inmobiliario

Es un dictamen técnico de un bien inmueble, elaborado por un Valuador, en que a partir de una metodología establecida, permita estimar el valor (objeto del avalúo) de un bien a una fecha determinada, de acuerdo a sus características constructivas, de uso, de clase, de edad, de estado de conservación, etc. Realizando para ello la investigación de mercado y análisis correspondiente de este.\*

## Objeto del avalúo

Es el tipo de valor que será concluido (valor de mercado, valor neto de reposición, de liquidación, valor de rescate, valor de desecho, entre otros). El tipo de valor deberá establecerse en función del propósito del avalúo y del bien a valorar. En este documento se ejemplificará usando un avalúo (Anexo 1) en el que el objeto es conocer el valor comercial.

## Propósito

Es el fin para el cual se solicitó el servicio de avalúo. Es decir, el uso que se le dará al reporte del avalúo, entre otros: compraventa, otorgamiento de crédito, reestructuración de crédito, dación en pago, adjudicación, etc.

El valor del bien se deberá obtener con independencia del propósito, para el cual se requiere el avalúo.

## Proceso

El inmueble deberá ser analizado mediante los métodos (enfoques) de costo, de ingresos y de mercado, considerando en su aplicación aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir significativamente en los valores, razonando y ponderando los resultados de la valuación por los métodos utilizados en función de las características, condición y vocación del inmueble.



En el evento que por alguna circunstancia plenamente fundamentada, algún enfoque de valuación no pudiese aplicarse, a este hecho deberá indicarse en el avalúo, ya sea en las limitaciones al propio avalúo o bien en las declaraciones del mismo.

Se requerirá básicamente de cuatro campos para la realización del avalúo, siendo cada uno de éstos de igual importancia para obtener un producto justo y absolutamente sustentado. Visita al inmueble, análisis de documentación, captura de información y determinación de valores.

### **Tipos de avalúos inmobiliarios**

El tipo de avalúo inmobiliario estará en función del objeto del mismo, es decir, como se menciona anteriormente “el objeto; es el tipo de valor que será concluido”, y a su vez el objeto estará en función del propósito; entre los tipos de avalúos más comunes que existen podemos encontrar los siguientes:

Propósitos financieros; la determinación de valores con fines financieros se llevan a cabo para;

- Reexpresión de Estados Financieros: Estimación de valores actuales de negocio en marcha.
- Valores Comerciales: para conocer los valores de compra – venta, fusión o escisión de sociedades, obtención de créditos o financiamientos, otorgar garantías a terceros, contratación de seguros, etc.
- Valores de realización: Para realizar las operaciones de compra – venta.
- Valores de recuperación; Para conocer la suma de dinero que se espera obtener con la venta del activo.

Propósitos fiscales; la determinación de valores para estos propósitos se hacen para:

- El cálculo del impuesto sobre el traslado de dominio.
  - El cálculo de la depreciación fiscal.
  - El cálculo del 2% del impuesto activo.
  - Garantizar el interés fiscal.
  - Expropiaciones.
-

- Catastral.

Los anteriores, tiene por objeto, asignar un valor determinado a los bienes inmuebles, aplicando los valores de suelo y construcción aprobados, el cual en todo caso podrá ser equiparable al del mercado, pero no necesariamente; de conformidad con las leyes y reglamentos establecidos por las autoridades correspondientes.\*

## Visita al inmueble

A efecto de contar con la suficiente información del inmueble a valorar, se deberá identificar en forma clara y precisa el bien, analizando cada uno de los factores que ameritan o demeritan el valor, de forma general (el entorno) y desde luego de forma particular (el inmueble). Se deberá realizar un levantamiento fotográfico que servirá para respaldar la información recopilada en campo. Ver hoja 51, 52 y 53.

### Características del Entorno y del Inmueble

Estos datos obtenidos a partir de la visita al inmueble, servirán como apoyo para la justificación del valor con el que se concluya, pues las características tanto del entorno como del inmueble nos darán un parámetro de que tan deseable es el inmueble que se está valuando. Ver hoja 40 a 44.

- Entorno: Identificar las características urbanas de la zona, tales como: proximidad urbana, clasificación y zona, uso de suelo, saturación del suelo, servicios públicos, equipamiento urbano y características de las construcciones del entorno inmediato.
- Inmueble: Identificar las características físicas del terreno, tipo y clase, características de la construcción como son; uso y distribución, calidad del proyecto arquitectónico, deficiencias relevantes que pudiera presentar (humedades, cuarteaduras, etc.), edad, número de niveles, elementos constructivos, revestimientos y acabados, e instalaciones, y se realizará levantamiento general de las construcciones existentes. Ver hoja 53.
- Clasificación de la zona: Indicar la clasificación de acuerdo con la reglamentación urbana en la localidad. Si no se contara con un Programa o Plan de Desarrollo Urbano, se señalará la clasificación y la categoría de acuerdo con la apreciación derivada de la inspección. Se deberá especificar, si se trata de una zona o de un sector en crecimiento o en desarrollo, en proceso de consolidación, en declinación o en renovación, entre otras.

- Tipo de construcción predominante: Mencionar el tipo o tipos de construcción predominante en la calle y/o en la zona donde se ubica el inmueble, la calidad, el número de niveles y el uso de las construcciones, así como las clasificaciones existentes.
- Índice de saturación en la zona: Señalar el porcentaje aproximado de lotes con construcción en relación con el número de lotes baldíos en la zona o sector.
- Población: Indicar si la población de la zona es: nula, escasa, normal, media, semidensa, densa, flotante, entre otras. Señalando su nivel socioeconómico.
- Contaminación ambiental: Mencionar si existe, de ser así, describirla. De contarse con registro cuantificable, describir su grado.
- Uso del suelo: Consignar lo establecido por la normatividad emitida por la autoridad respectiva, si éste corresponde a un uso de la zona, de la calle o del lote, así como al uso actual del inmueble a valorar. Cuando no exista una reglamentación al respecto, o bien no se tenga definido el uso, se deberá indicar de acuerdo con lo observado, debiendo corresponder al uso predominante. Este concepto se complementa con los relativos a densidad habitacional e intensidad de construcción y con los Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo ( C.O.S. y C.U.S.).
- Vías de acceso: Describir el tipo de comunicación vial, importancia de las vías, proximidad e intensidad del flujo vehicular.
- Servicios públicos y equipamiento urbano: Diferenciar entre los servicios públicos y el equipamiento urbano, indicar en los servicios, si corresponden a la zona, a la calle o introducidos al terreno, especificando con detalle la naturaleza y las características de cada uno de ellos.
- Ubicación del Terreno: Indicar con el mayor grado de precisión la localización del inmueble a valorar. En caso de que el terreno cuente con alguna denominación o sea inmueble de difícil localización, se indicará nombre, vías de acceso, puntos

importantes a través de distancias y orientaciones, reforzándose con un croquis de localización.

- Tramo de calle, calles transversales, límites y orientación: Señalar el nombre de la calle, orientación en la acera y entre qué calles se ubica el predio. De ser posible, se mencionará la distancia a la esquina más próxima. Finalmente se mencionarán los nombres de las calles que completan la manzana misma.
- Colindancias: Mencionar la orientación y medidas de las colindancias en el mismo orden en que se encuentren consignadas en la escritura pública o en la resolución emitida por autoridad competente. Si el inmueble en estudio tuviera una colindancia notable que pudiera ameritar o demeritar el valor, tal hecho se indicará en el rubro de las consideraciones previas al avalúo.
- Área total: Al igual que las colindancias, señalar la fuente de procedencia de esta información. En caso de que la información documental difiera de la apreciación y/o medición directa, se consignará la información de las distintas fuentes, señalando en las consideraciones previas al avalúo, la forma en que serán interpretadas dichas diferencias para el análisis de valor.
- Configuración y topografía: Señalar la configuración del terreno, así como sus accidentes topográficos, que podrán ser: pendientes, depresiones, promontorios, entre otros.
- Características panorámicas: Señalar, en su caso, todas aquellas características que ameriten o demeriten el valor del predio, entre otras: Frente de playa, vista al mar, zonas jardinadas o arboladas, paisaje urbano, cementerios, asentamientos irregulares, plantas de transferencia de desechos sólidos, zonas de tolerancia, canales de aguas negras y basureros.
- Densidad habitacional permitida: Consignar lo señalado en la reglamentación urbana o, en su caso, lo que se derive de la observación.

- Intensidad de construcción permitida: Consignar lo señalado en la reglamentación urbana o, en su caso, lo que se derive de la observación. En algunas localidades se conoce como; Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.).
- Servidumbres o restricciones: Señalar aquellas que provengan de alguna fuente documental, entre otras, título de propiedad, alineamiento, reglamentación de la zona o fraccionamiento.
- Uso actual: Describir detalladamente el uso que tiene el predio en la fecha en que se practica la inspección, mencionando la condición apreciada y si el mismo cuenta con obras complementarias, en cuyo caso, se indicará en qué consisten y cómo están cuantificadas.

## **Estudio de mercado**

Una vez realizada la visita, se tendrá conocimiento de las características del inmueble y su entorno; con estos elementos se procederá a realizar un estudio de mercado que consistirá en la búsqueda de inmuebles en venta y renta, los factores a identificar en el estudio de mercado son los siguientes:

- Inmuebles en venta: Dirección, edad, superficies de terreno y de construcción, tipo de calle, número de frentes, número de niveles, uso actual, número de baños, de recámaras, de cajones de estacionamiento, cuarto de servicio, estado de conservación, costo , nombre y teléfono de la persona que informó.
- Terrenos en venta: Dirección, superficie, tipo de calle, número de frentes, forma, tipo de topografía, uso de suelo, costo , nombre y teléfono de la persona que informó.
- Inmuebles en renta: Dirección, edad, superficies de terreno y de construcción, tipo de calle, número de frentes, número de niveles, uso actual, número de baños, de recámaras, de cajones de estacionamiento, cuarto de servicio, estado de conservación, costo , nombre y teléfono de la persona que informó.

Ver hoja 54, 55 y 56.

## Análisis de documentación

Identificar en documentos oficiales proporcionados por el solicitante, datos necesarios para respaldar y validar la información que quedará asentada en el avalúo, tales como:

- Nombre de la persona física o moral que solicitó el avalúo (solicitante).
- Dirección del inmueble a valorar y de la persona física o moral que solicitó el avalúo.
- Indicar el nombre y profesión del valuador acreditado por la Unidad de Valuación, así como su vigencia y número de registro.
- Fecha de expedición y de caducidad del avalúo.
- Indicar el tipo de inmueble valuado, si se trata, entre otros, de terreno baldío o habilitado para un uso específico. En el caso de construcciones, si se trata, entre otros, de habitación unifamiliar o multifamiliar, oficina, edificio de productos, nave industrial, bodega, local comercial y hotel.
- Indicar el Régimen de Propiedad.
- Asentar el nombre de la persona física o moral (propietario) que esté referida en la escritura pública o en resolución emitida por autoridad competente o bien, aquella que expresamente señale el solicitante.
- Asentar la dirección de la persona física o moral (propietario) que esté referida en la escritura o en resolución emitida por autoridad competente, o bien aquella que expresamente señale el solicitante.
- Es el tipo de valor que será concluido (valor de mercado, valor neto de reposición, de liquidación, valor de rescate, valor de desecho, entre otros). El tipo de valor deberá establecerse en función del propósito del avalúo y del bien a valorar. Cada tipo de

valor empleado deberá ser definido en el rubro de Consideraciones Previas al Avalúo (Ver hoja 45), de conformidad con el glosario de términos.

- Es el fin para el cual se solicitó el servicio de avalúo. Es decir, el uso que se le dará al reporte del avalúo, entre otros: compraventa, otorgamiento de crédito, reestructuración de crédito, dación en pago, adjudicación, etc.
- El valor del bien se deberá obtener con independencia del propósito, para el cual se requiere el avalúo.
- Citar en la medida de lo posible, los números de las cuentas prediales y del agua y, en su caso, indicar si éstas son globales.

Ver hoja 40 y 41.



## **Declaraciones y advertencias**

Quedará especificado por escrito (declaraci3n) la veracidad de los datos contenidos en avalúo, el apego a los lineamientos, reglas, restricciones, etc., establecidos por las instituciones que rigen la valuaci3n inmobiliaria.

Se advertir  tambi3n por escrito de las posibles limitaciones que se presenten para la realizaci3n del avalúo, ya sea por cuestiones de documentaci3n o bien de vicios ocultos que en la visita de campo sean imposibles detectar. Ver hoja 41.

## **Captura de información**

Consiste en vaciar al formato de avalúo la información recopilada en campo, los datos obtenidos de la documentación proporcionada por el solicitante, así como los que correspondan a cada caso obtenidos de los manuales, programas y reglamentos emitidos por las autoridades correspondientes. Esto se hará de lo general a lo particular como se puede observar en el Anexo 1, en donde se trabaja primero con los datos del entorno y después con los datos que corresponden al inmueble.

Aunque parezca un tanto absurdo describir lo anterior, es de suma importancia, pues cada uno de los datos asentados en el documento no deben tener el mínimo error de redacción ni de ortografía; ya que de ser así el avalúo podría no ser válido, por no corresponder, por ejemplo (en la letra de un solo dato), que no será igual al dato real, por lo tanto no se tendría la referencia correcta respecto al inmueble que se está valuando.

## Consideraciones previas al avalúo

- Limitantes en la obtención de información: Especificar las limitantes que se hubieran tenido en cuanto a visitas de inspección, información recabada en sitio o información documental necesarias para la elaboración del avalúo de que se trate. Cuando por alguna situación en particular se hayan excluido ciertos bienes del avalúo respectivo se deberán explicar las razones.
- Criterios aplicados en cada enfoque: Indicar los criterios generales, las fuentes de información, los procedimientos y la justificación de valores, de acuerdo con cada enfoque de valuación.
- Definiciones de los términos para cada enfoque Indicar los criterios e incluir en el avalúo las definiciones de valor que vayan a emplearse, de acuerdo con el objeto y propósito del avalúo y de conformidad con el glosario de términos.
- Restricciones de uso: Incluir declaraciones sobre hechos o circunstancias que con base en la normatividad en la materia o en el propósito del avalúo pudieren condicionar o hacer inaplicable el avalúo.
- Se deberán indicar los criterios, procedimientos y enfoques de valuación a utilizarse. Cuando excepcionalmente alguno de los tres enfoques no se haya podido desarrollar, este evento se deberá justificar y detallar en el avalúo.
- Se presentarán en su caso, las referencias de mercado utilizadas para la estimación del valor unitario de terreno con su correspondiente tabla de homologación y se indicará el procedimiento de ajuste a seguir para hacer comparables las investigaciones de mercado.
- Los criterios que se deberán observar en el desarrollo del procedimiento de homologación podrán ser, de manera enunciativa más no limitativa.
- Revisar que los factores de ajuste aplicados sean los pertinentes y contemplen todos los aspectos relevantes del sujeto. Los ajustes deberán ser consistentes, entre los

comparables y el sujeto. Los ajustes deberán derivarse de observaciones del mercado.

- Dar un mayor peso al comparable que menos ajustes requiera. Ver hoja 46, 47 y 49.
- Favorecer la aplicación de factores de ajuste que menores suposiciones impliquen, observar el rango de amplitud entre los valores, obtenidos para cada comparable después de los ajustes.
- Analizar el enfoque de cada uno de los resultados obtenidos, en el proceso de homologación.
- Los factores de ajuste a considerar podrán ser; entre otros; superficie, uso, zona, ubicación, forma, topografía, comercialización, etc.
- Las autoridades fiscales realizarán investigaciones del mercado inmobiliario y con base en ellas, que servirán para asignar valores correctos a los factores ya mencionados; elaborarán las siguientes tablas (Anexo 2):\*

I. Tabla A "Valores de Referencia de Suelo por Área de Valor Región-Manzana". Su organización será por cada Delegación del Distrito Federal y comprenderá las regiones y manzanas catastrales que la conforman. Su clave se integra por la letra "A", que significa "área de valor", seguida de dos números iniciales que identifican a la Delegación y de tres números finales correspondientes a una secuencia de área dentro de la Delegación. Cada área de valor estará relacionada con el valor unitario de suelo que le corresponda, expresado en pesos; Ver hoja 58.

II. Tabla B "Valores de Referencia de Suelo por Corredor de Valor". Está organizada por Delegación del Distrito Federal en la que cada corredor está descrito por el nombre principal de la vía y el tramo que comprende. La clave está compuesta por la letra inicial "C" que significa "corredor de valor", los números que identifican a la Delegación y las letras que identifican a una secuencia de corredores dentro de la misma Delegación. La misma tabla vinculará cada corredor con el valor unitario de suelo que le corresponde, expresado en

pesos; esta tabla no se requirió para la realización del avalúo del Anexo 1, por lo que no está incluida en el Anexo 2.

III. Tabla C "Factores de Eficiencia de Suelo". Especifica los factores de zona, ubicación, frente, forma y superficie. Ver hoja 58, 59 y 60.

IV. Tabla D "Usos de la construcción". Señala la clave y el uso genérico para cada tipo de construcción; Ver hoja 60.

V. Tabla E "Rango de Niveles de la Construcción". Señala la clave numérica o alfabética que corresponde a cada rango, según el número de niveles de cada porción de las construcciones; Ver hoja 61.

VI. Tabla F "Clase de la Construcción". Señala los valores unitarios y nombre genérico que corresponde a cada clase, según las características y calidad de cada porción de las construcciones; Ver hoja 61.

VII. Tabla G "Valores de Referencia de la Construcción por Uso, Rango de Niveles y Clase". Señala los valores unitarios expresados en pesos, correspondientes a cada uno; Ver hoja 61.

VIII. Tabla H "Factores de Eficiencia de la Construcción". Especifica los factores de edad y estado de conservación. Ver hoja 62.

IX. Tabla I "Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios u Obras Complementarias". Ver hoja 62 y 63.

Se incluye como Anexo 2 las tablas que fueron útiles para la realización del avalúo que se utiliza como ejemplo.

## Determinación de valores

Valor Comercial, obtenido por el método de comparación; éste método supone que un comprador bien informado, no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Llegando a la conclusión del valor adecuado después de haber hecho un análisis del estudio de mercado, optando por concluir con el valor del o los inmuebles que sean más similares al inmueble valuado, considerando lo observado en la inspección de campo.\*

Valor por el método físico: sumando los valores de terreno, precio unitario de reposición nuevo para cada tipo de construcción observada e instalaciones, considerando los factores de mérito o demérito a aplicar en su caso, por edad, estado de conservación y/o proyecto arquitectónico, etc.\*

Valor por método de capitalización de rentas: estima valores con relación al valor presente de los beneficios futuros derivados del bien y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Se deberán considerar debidamente fundamentados y soportados, la tasa de capitalización utilizada, así como, entre otros: renta real, renta estimada, deducción por vacíos, impuestos, servicios, gastos generales, etc.\*

## **Enfoque de Mercado (método de comparación)**

Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comprar el bien que se valúa con el precio de bienes similares, ajustados por sus principales factores diferenciales.

### **Información de inmuebles similares en la zona.**

Se procurará identificar un mínimo de cuatro bienes que hayan sido vendidos u ofertados recientemente y que sean iguales o similares al inmueble valuado. Se deberán en su caso, distinguir las características que hagan diferentes entre sí al inmueble valuado de los comparables, así como efectuar la homologación por C.U.S. y ajustes correspondientes. El procedimiento utilizado para la estimación del valor de un inmueble a través del enfoque de mercado, deberá estar justificado y descrito de manera clara dentro del avalúo. Ver hoja 54.

Se tendrá un resumen de las ofertas de los inmuebles en la zona en cuanto a ventas, en el que se reportan los valores de; tipo, zona, ubicación, edad, m<sup>2</sup> de suelo, m<sup>2</sup> de construcción, C.U.S., precio, P.U./m<sup>2</sup>, así como el nombre y teléfono de la persona que proporcionó los informes; de la misma manera se muestran datos en cuanto a la distribución y el estado de conservación de cada uno de los inmuebles. Ver hoja 46.

### **Homologación por C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo).**

El Coeficiente de Utilización del Suelo se calculará dividiendo la superficie de construcción entre la superficie de terreno, la homologación por C.U.S. sólo será aplicable a casas solas.

La homologación consistirá en equiparar o poner en condiciones de igualdad a los bienes utilizados como referencia con respecto al inmueble sujeto a avalúo. La tabla siguiente pertenece a la homologación del avalúo utilizado como ejemplo (Anexo 1) y en ella podemos encontrar que la homologación funciona de la siguiente manera:

En las dos primeras columnas tenemos los metros cuadrados de construcción y de terreno de las referencias de venta que fueron reportados en las fichas de estudio de mercado; en la

tercer columna se tiene el Precio Unitario/m<sup>2</sup> que es resultado de dividir el costo del inmueble entre los metros cuadrados de construcción; en la cuarta columna se tiene el Valor Unitario del suelo, este dato se obtuvo en el Enfoque de Costos y fue el resultado del Precio Unitario/m<sup>2</sup> de terreno multiplicado por su factor de eficiencia; en la quinta columna tendremos el factor de eficiencia que afectará de forma particular a cada referencia, este factor será el producto de los factores de zona, ubicación, frente y forma que reporte cada referencia (según las tablas de referencia de la Gaceta Oficial del Distrito Federal) pero aplicará de forma inversa, es decir si el factor a aplicar es de 1.2 para la homologación se utilizará 0.80; en la sexta columna queda asentado el valor del suelo comparable, valor que será producto del factor de eficiencia antes descrito multiplicado por el Valor Unitario del suelo; en la séptima columna se calculará la superficie de terreno necesaria para que cada uno de los comparables sea igual en proporción de terreno – construcción al inmueble valuado y este dato se calculará por medio de una regla de tres en donde se multiplique la superficie de construcción de la referencia por la superficie del terreno del inmueble sujeto a avalúo y el producto se divide entre la superficie de construcción del inmueble sujeto a avalúo; en la octava columna se tiene el dato de los metros cuadrados faltantes o excedentes, dicho dato se obtiene de la resta de la superficie de terreno de cada referencia menos la superficie de terreno necesaria también de cada referencia; la novena columna corresponde al importe excedente o faltante producto de los metros excedentes o faltantes por el Valor Unitario del suelo comparable; en la décima columna se tiene el valor del inmueble ya homologado por C.U.S., para obtener este valor se le restará o sumará según cada referencia el importe excedente o faltante al precio de cada referencia de venta que fueron reportados en las fichas de estudio de mercado; y por último el Valor homologado por C.U.S/m<sup>2</sup> se obtendrá de la división del Valor homologado por C.U.S. de cada referencia entre la superficie de construcción que tenga cada una.

**Homologación por C.U.S.:**

Terreno m <sup>2</sup>	Construc. m <sup>2</sup>	P. Unitario (\$/m <sup>2</sup> )	Valor Unit. del suelo	Factor de eficiencia	Valor unitario del suelo comparable	Sup. de terreno Necesaria	Excedente o faltante	Importe excedente faltante	Valor de inmueble homologado C.U.S.	Valor Unitario C.U.S. \$/m <sup>2</sup>
291.00	600.00	9,166.67	8,944	1.00	8,944	281.20	10	87,661	5,412,339	9,020.56
160.00	400.00	12,250.00	8,944	1.00	8,944	187.47	-27	-245,661	5,145,661	12,864.15
160.00	336.00	11,904.76	8,944	1.00	8,944	157.47	3	22,616	3,977,384	11,837.45
250.00	525.00	8,361.90	8,944	1.00	8,944	246.05	4	35,337	4,354,663	8,294.60
350.00	450.00	11,444.44	8,944	1.00	8,944	210.90	139	1,244,140	3,905,860	8,679.69
336.00	527.00	8,918.41	8,944	0.87	7,781	246.99	89	692,652	4,007,348	7,604.08
			8,944	<b>Valor Unitario estimado para terreno del inmueble sujeto:</b>				<b>Promedio:</b>		<b>9,716.75</b>

Ver hoja 46.



## **Análisis del Enfoque de Comparación.**

Se obtendrá el resultado de la investigación y análisis efectuados, por medio de valores de referencia; tanto de los montos promedio de ventas u ofertas directas como montos homologados por C.U.S.; así como el monto correspondiente a cada una de las referencias utilizadas. Ver hoja 46.

Aplicación del Enfoque de Mercado. Se aplicará un factor comercial partiendo de la posible negociación que puede existir en el momento de hacer la venta del inmueble, considerando que de no existir forma de regateo el factor comercial se expresará en 1.00; se determinará cual será el monto unitario aplicable dependiendo del análisis previo del enfoque de comparación, definiendo si se utilizará un monto en particular o bien el promedio de algunos o todos los montos utilizados; se necesita conocer también cual es la superficie cubierta habitable del inmueble.

Conclusión de la Investigación; se considerará escribir las notas necesarias para la justificación de la utilización de los valores en la Aplicación del Enfoque de Mercado; comenzando por la nota acerca del factor comercial empleado y seguido de la o las notas que justifiquen el monto unitario aplicable, nota que estará basada en los datos arrojados en el Análisis del Enfoque de Comparación.

El Resultado del Enfoque de Comparación será el producto del monto unitario aplicable por los metros cuadrados de superficie habitable que tenga el inmueble en cuestión; este producto se verá afectado por el factor comercial. Ver hoja 46.

## **Enfoque de Costos (método físico)**

Es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible a factores de edad y estado de conservación y en su caso la obsolescencia económica, funcional y tecnológica del bien.

### **Información de terrenos en la zona o en zonas similares.**

Se procurará identificar un mínimo de cuatro bienes que hayan sido vendidos u ofertados recientemente y que sean iguales o similares al inmueble valuado. Se deberán en su caso, distinguir las características que hagan diferentes entre sí al inmueble valuado de los comparables, así como, efectuar la homologación y ajustes correspondientes. El procedimiento utilizado para la estimación del valor de un inmueble a través del estudio de terrenos, deberá estar justificado y descrito de manera clara dentro del avalúo. Ver hoja 55.

Se tendrá un resumen de las ofertas de los terrenos en venta de la zona en cuanto a ventas, en el que se reportan los valores de; tipo, zona, ubicación, características físicas, precio P.U./m<sup>2</sup> de terreno, así como el nombre y teléfono de la persona que proporcionó los informes; de la misma manera se muestran datos en cuanto a la distribución y el estado de conservación de cada uno de los inmuebles. Ver hoja 47.

### **Homologación del terreno.**

Consistirá en equiparar o poner en condiciones de igualdad a los bienes utilizados como referencia con respecto al lote tipo predominante o en caso de no existir se trabajará con la superficie del terreno sujeto a avalúo.

La siguiente tabla corresponde a la homologación de terreno del avalúo utilizado como ejemplo (Anexo 1); para este ejercicio se trabaja de la siguiente manera:

Se tienen factores de zona, ubicación, frente y superficie que reporte cada referencia (según las tablas de referencia de la Gaceta Oficial del Distrito Federal) pero aplicará de forma inversa; el producto de estos factores será multiplicado por el producto de la superficie de

terreno por el Precio Unitario/m<sup>2</sup> reportado, y así se obtendrá el Precio Unitario Homologado por metro cuadrado.

**Homologación del Terreno en función del lote tipo o predominante en la zona, en caso de no existir éste, en función del lote valuado:**  
**Indicar con una (X) que lote tomará para proceder con la homologación:**

	250	X	lote tipo o predominante		lote valuado				
<b>Homologación del terreno en función al: lote tipo o predominante</b>									
	Sup. m'	Unit. (\$/m')	Zona	Ubicación	Frente	Forma	Superficie	Otro	Unitario (\$/m')
1	250	10,800.00	0.83	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	8,964.00
F.za.: Se aplica 0.83 por frente a calle superior a calle meda.									
2	250	10,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	10,000.00
3	234	10,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	10,000.00
4	300	10,000.00	1.00	0.87	1.00	1.00	1.00	1.00	8,695.65
F.Ub.: Con frente a dar vía de circulación.									
<b>Promedio:</b>									<b>9,414.31</b>

Ver hoja 47.

Conclusión de la Investigación; se considerará escribir las notas necesarias para la justificación de la utilización del valor que considere aplicable como P.U./m<sup>2</sup> de terreno, se podrá utilizar el promedio de todas las referencias o de algunas, o bien el valor de una, esto según el análisis correspondiente de las ofertas de terreno que se reporten en nuestro estudio de mercado. Ver hoja 47 y 48.

## Terreno

Para obtener el Precio Unitario por metro cuadrado de terreno, P.U./m<sup>2</sup> se deberán considerar factores de eficiencia tales como: Zona, ubicación, frente, forma y superficie; teniendo así un factor resultante.

Los factores de eficiencia (Anexo 2) del suelo que serán aplicables para la elaboración y revisión de los valores de referencia de las áreas y corredores de valor según las características del terreno respectivo son:\*

I. Factor de zona (FZo): Factor que influye en el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica, para la aplicación de este factor se entenderá por:

a. Calle moda, aquélla cuyas características de tráfico vehicular, anchura, calidad de carpetas, mobiliario urbano de aceras y camellones, se presenta con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el inmueble.

II. Factor de ubicación (FUb): Factor que influye en el valor unitario medio correspondiente al área o corredor de valor en su aplicación a un predio, en función de la posición del mismo en la manzana en que se ubica;

III. Factor de frente (FFr): Factor que influye en el valor unitario del área o corredor de valor al aplicarse a predios con menor frente del que autorizan los reglamentos correspondientes;

IV. Factor de forma (FFo): Factor que influye en el valor unitario del área o corredor de valor, en su aplicación a un predio de forma irregular, es decir, que no es de forma rectangular. Se entenderá por:

a. Rectángulo inscrito (Ri): El mayor rectángulo que puede inscribirse en un predio haciendo coincidir su frente con él, o uno de los frentes del predio.

b. Áreas restantes (Ar): Las áreas del predio que quedan fuera del rectángulo inscrito.

c. Porción anterior (Pa): La parte del rectángulo inscrito cuyo fondo no es mayor que tres veces el frente. Incluye además todos los rectángulos que pueden inscribirse en las áreas restantes que tengan frente a alguna vía de acceso.

d. Porción posterior (Pp): La parte del rectángulo inscrito que no es porción anterior. Incluye además todos los rectángulos que pueden inscribirse en las áreas restantes sin frente a una vía de acceso.

e. Áreas irregulares con frente a la calle (Ac): Las áreas restantes con frente a alguna vía de acceso que no forman parte de la porción anterior.

f. Áreas irregulares interiores (Ai): Las áreas restantes sin frente a alguna vía de acceso que no forman parte de la porción posterior. El cuadrado se entenderá como un caso particular del rectángulo.

V. Factor de superficie (FSu): Factor que afecta al valor unitario del área o corredor, al aplicarse a un predio mayor de dos veces la superficie del lote moda, para la determinación de este factor se entenderá por:

a. Lote moda, al lote cuyo tamaño se repite más en el área o en el corredor del valor.

VI. Factor resultante de tierra (FRe): Factor que se obtiene de multiplicar los cinco factores señalados anteriormente.

Se debe considerar para obtener el precio de terreno del bien a valuar; el factor de eficiencia resultante antes descrito, el P.U./m<sup>2</sup>, y como dato de referencia el valor Unitario/m<sup>2</sup> que señala la Tesorería del Gobierno del Distrito Federal. Ver hoja 58.

Precio del terreno. Será el producto de los metros cuadrados de terreno que tenga el inmueble a valuar por el Precio Neto/m<sup>2</sup> (producto del P.U./m<sup>2</sup> de terreno por el factor de eficiencia). Ver hoja 48.

### **Información de precios de construcción de Inmuebles similares**

Obtención de valores. Se deberán obtener los valores unitarios de reposición nuevo o en su caso, de reproducción nuevo para cada tipo de construcción observada. La justificación de la aplicación de estos valores, las fuentes de consulta y la metodología aplicada deberán haberse justificado previamente en el rubro de consideraciones previas al avalúo. Ver hoja 45.

Conclusión de la investigación, los valores de referencia que se utilizarán están en función del tipo de inmueble que se trate y por lo tanto serán aplicables en medida de las características que reporte cada uno en función de la similitud con respecto al bien a valuar y el tipo de construcción; es decir se podrá utilizar el promedio o alguno de los precios unitarios de reposición nuevos.

### **Construcciones.**

Tipos de construcción; se determinará los tipos de construcción que puedan existir en el inmueble, y para ello se deberán considerar el sistema constructivo, la edad, calidad y o el estado de conservación.

Para la elaboración y revisión a los valores de referencia de cada porción de construcción, se aplicarán los siguientes factores de eficiencia de la construcción:

I. Factor de Grado de Conservación (FCo): refleja la reducción o incremento del valor con relación al mantenimiento que se le ha dado a la construcción;

II. Factor de Edad de las Construcciones (FE<sub>d</sub>): sirve para aplicar el demérito al valor de las construcciones por la edad del inmueble expresada en años. Ver hoja 48.

Valor de Reposición Nuevo (V.R.N). Es el costo directo actual de reproducir de manera eficiente un determinado bien, Para el caso de los inmuebles en razón de su estructura y acabados, incluyendo únicamente los costos directos propios del constructor.

Valor Neto de Reposición (V.N.R). Es el que resulta de descontar al V.R.N. los deméritos atribuibles a la depreciación por edad y estado de conservación ó su equivalente en costos directos a incurrir para devolver a la construcción su estado original o nuevo.

Precio de las Construcciones. Será el producto de la suma de los metros cuadrados de cada tipo de construcción existente que tenga el inmueble a valorar por el V.R.N (V.N.R. por el factor de eficiencia).

### **Instalaciones y obras complementarias.**

Se estimará el valor de reposición o reproducción nuevo de éstos, siempre que formen parte integral del inmueble y tomando en cuenta sus características físicas.

Precio de las Instalaciones y obras complementarias. Será el producto de las cantidades que reporten cada una de las antes descritas, por el V.R.N. afectado previamente por la edad y el estado de conservación que tenga cada una.

El Resultado del Enfoque de Costos será la suma del precio del terreno, mas el precio de las construcciones, mas el precio de las instalaciones especiales y obras complementarias. Ver hoja 48.

## **Enfoque de Ingresos (método de capitalización de rentas)**

Es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio.

La tasa de capitalización (%), Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de liquidez obtenida mediante la comparación de inmuebles comparables al bien motivo de avalúo.\*

### **Información de rentas de inmuebles similares**

Se procurará identificar un mínimo de cuatro bienes que hayan sido rentados u ofertados recientemente y que sean iguales o similares al inmueble valuado. Ver hoja 56.

Se tendrá un resumen de las ofertas de los inmuebles en la zona en cuanto a rentas, en el que se reportan los valores de; tipo, zona, ubicación, edad, m<sup>2</sup> de suelo, m<sup>2</sup> de construcción, costo de la renta mensual y el costo por m<sup>2</sup> de renta mensual, así como el nombre y teléfono de la persona que proporcionó los informes. Ver hoja 49.

Conclusión de la Investigación; se considerará escribir las notas necesarias para la justificación de la utilización de los valores en la Aplicación del Enfoque de Ingresos al aplicar la posible renta; se podrá utilizar el costo por m<sup>2</sup> de renta mensual promedio o bien el de alguna o algunas de las referencias que se utilizaron, esto dependerá del análisis en función de las características reportadas en el resumen de las ofertas.

### **Deducciones anuales estimadas en %:**

Estas son los costos o erogaciones que generan un costo al propietario del inmueble.

- Porcentaje de desocupación (vacíos): Se refiere al porcentaje correspondiente a los meses que el inmueble puede permanecer sin rentarse; partiendo de que el 100%

será igual a 5 años o bien 60 meses; así estimando cuantos meses en cinco años permanece desocupado, podemos obtener el porcentaje de meses sin ocupar.

- Impuesto predial (base renta): De acuerdo al monto de la renta mensual que se tenga y al tipo de inmueble del que se trate, el porcentaje se obtendrá de acuerdo a las tablas del Código Financiero del distrito Federal.
- Servicio de agua (en su caso): Este servicio no será considerado por ser un consumible que pagará la persona que rente el inmueble según el consumo que genere.
- Conservación y mantenimiento: Generalmente cuando se renta un inmueble, existe una cuota extra por mantenimiento la cual variará dependiendo del tamaño del inmueble y de las instalaciones con las que cuente o tenga derecho; este porcentaje se calculará partiendo de que el 100% corresponde al monto de renta mensual y por medio de una regla de tres obtendremos cual es el porcentaje que le corresponde al monto del mantenimiento.
- Administración: Dependiendo del tamaño del inmueble, se podrá usar un porcentaje entre el 4 y el 6%, según sea considerado; dicho porcentaje se refiere a los gastos que podría generar en cuestión administrativa.
- Servicio de energía eléctrica (en su caso): Este servicio no será considerado por ser un consumible que pagará la persona que rente el inmueble según el consumo que genere.
- Seguros: Este porcentaje corresponde a la prima mensual que se paga generalmente.
- Deducciones fiscales: Este porcentaje se obtendrá de la suma de los porcentajes del impuesto predial, conservación y mantenimiento, administración y seguros.



- Impuesto sobre la renta: Corresponde al pago que se hará como contribución por ley derivado de cualquier actividad como profesional o que genere ingresos. Estará en función de lo que señala Código Financiero del Distrito Federal.

Se deberá aplicar la tasa de capitalización que corresponda entre otros, de acuerdo a la edad y la vida remanente del inmueble, el uso o destino del mismo, el estado de conservación, la calidad del proyecto, la zona de ubicación, la oferta y la demanda y la calidad de las construcciones. La aplicación de los datos en cada rubro deberá haberse justificado en las consideraciones previas al avalúo. Ver hoja 49.

Otros conceptos:

Renta mensual bruta; será el producto de la renta unitaria/m<sup>2</sup> por los metros cuadrados de construcción del inmueble a valuar.

Renta anual bruta; será el producto de la renta mensual bruta por 12 (meses del año).

Tasa de capitalización; Se emplea la tasa de CETES a 28 días con corrección por liquidez considerando la inflación inmediata anterior (semestral), ambas publicadas por el Banco de México a la fecha de emisión de dicho documento. La forma de obtener la Tasa a utilizar es la siguiente: la CETE se reportará en porcentaje y se dividirá entre 12 (meses del año), la Inflación se reportará en porcentaje y se dividirá entre 6 (semestre), se restará el resultado de la CETE el resultado de la Inflación y este resultado se multiplicará por 12.

Ejemplo para calcular la Tasa de capitalización, aplicable al Anexo 1.

		meses	resultado de la división	
CETE	7.04%	12	0.59%	
Inflación	0.30%	6	0.05%	
			0.54%	Resultado de la diferencia
			12	meses
			6.44%	Tasa de capitalización

## Fórmula para obtener el valor de capitalización de rentas

Resultado del Enfoque de ingresos. \* Ver hoja 49.

$$VC = \frac{PMT(1-(1+i)^{-n})}{i}$$

VC valor de capitalización

PMT pago total (ingresos menos egresos)

i tasa de capitalización aplicable

n número de periodos

## **Resumen de valores**

Los valores obtenidos, mediante los diferentes enfoques en su caso, se deberán señalar en el siguiente orden, el cual está acorde con el modelo de forma a utilizar en la elaboración del avalúo de inmuebles:

Valor físico.

Valor de capitalización de rentas.

Valor de mercado.

Ver hoja 50.

## **Consideraciones previas a la conclusión**

En el caso del formato utilizado para ejemplificar este documento, se pone de manifiesto en las consideraciones previas a la conclusión el especificar que se considera adecuado concluir con el método de comparación, dando la razón o las razones por las que se concluye de esta manera. Ver hoja 50.

## **Conclusión del avalúo**

Previo a la indicación del valor concluido se deberá razonar y explicar la conclusión, que en éste caso se basó en el resultado del enfoque de comparación.

El tipo de valor concluido se deberá indicar en números redondos, anotando la cantidad con letra y la fecha de su estimación que deberá coincidir con lo anotado en el rubro "Fecha del Avalúo".

El importe del valor concluido, se deberá expresar en moneda nacional. Tratándose de bienes que sean ofertados en moneda extranjera, dicho importe se deberá incluir a manera de referencia en el reporte, señalando el tipo de cambio, la fecha y la fuente de consulta. Ver hoja 50.

## **Condicionantes y salvedades**

Incluir los detalles, las suposiciones y las circunstancias que hubieran afectado los parámetros del avalúo. Ver hoja 50.

Especificar las condiciones limitantes que se hubieran tenido para contar con la información necesaria inherente al bien. Se deberán incluir declaraciones sobre hechos o circunstancias que con base en la normatividad en la materia o en el propósito del avalúo, pudieren condicionar o hacer inaplicable el avalúo.

Se presentarán, en su caso, las referencias de mercado utilizadas para la estimación del valor unitario de terreno con su correspondiente tabla de homologación y se indicará el procedimiento de ajuste a seguir para hacer comparables las investigaciones de mercado.

Los criterios que se deberán observar en el desarrollo del procedimiento de homologación podrán ser, entre otros:

Los ajustes deberán ser consistentes, entre los comparables y el bien valuado.

Revisar que los factores de ajuste aplicados sean los pertinentes y contemplen todos los aspectos relevantes del bien valuado.

Los ajustes deberán derivarse de observaciones del mercado.

Favorecer la aplicación de factores de ajuste que menores suposiciones impliquen.

Dar un mayor peso al comparable que menos ajustes requiera.

Observar el rango de amplitud entre los valores obtenidos para cada comparable, después de los ajustes.

Analizar las razones de cada uno de los resultados obtenidos en el proceso de homologación.

Los factores de ajuste a considerar podrán ser, entre otros; superficie, uso, zona, ubicación, forma, topografía y negociación.

Cuando por alguna situación en particular se hayan excluido ciertos bienes del avalúo respectivo, se deberán explicar las razones.

Se deberán especificar las limitantes que se hubieran tenido en cuanto a condiciones e información necesaria para la elaboración del avalúo de que se trate, que podrían ser:

- a. Si no se contó con algún documento necesario para emitir el avalúo.
- b. Si hubo restricciones.

## **Anexo 1**

Formato de avalúo de la empresa G.C. Mexicana de Valuación, S.A. de C.V.; en dicho formato se realizó el avalúo que tuvo como objeto estimar el valor comercial de la casa habitación ubicada en; Paseo de los Sauces Lote No. 2, Manzana 58 (físicamente No. 107), Fraccionamiento la Candelaria (físicamente Paseos de Taxqueña), Delegación Coyoacán, en México, Distrito Federal, el día 8 de Noviembre del 2006.





Folio número SHF:	
Folio número Institución:	
Folio número Unidad de Valuación:	
Fecha de expedición:	8-Nov-2006
Fecha de caducidad:	8-May-2007

## CARATULA

GC MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.

- Propósito o destino del avalúo:
- Objeto del avalúo es estimar el:

Origenación de crédito y traslado de dominio  
 Valor Comercial  
 con fines de crédito Hipotecario

- Visita y elaboración (G.C.M.)

AMM	AMM	AMM
-----	-----	-----

- Revisión (G.C.M.)

IJG	TAN	MMA
-----	-----	-----

- Autorización (G.C.M.)

DDA	MMA	JGC
-----	-----	-----

Calle y No. Paseo de Los Sauces Lote No. 2, Manzana 58 (fiscamente No. 107),

Fraccionamiento: La Candelaria (fiscamente Paseos de Taxqueña)

Delegación: Coyoacán

Entidad: Distrito Federal

- Referencia de Proximidad Urbana SHF

	Céntrica
X	Intermedia
	Periférica
	De expansión
	Rural

- Tipo

	Viv. Unifamiliar Residencial Plus
X	Viv. Multifamiliar Residencial Plus
	Viv. Unifamiliar Residencial
	Viv. Multifamiliar Residencial
	Viv. Unifamiliar Semilujo
	Viv. Multifamiliar Semilujo
	Viv. Unifamiliar Medio
	Viv. Multifamiliar Medio
	Viv. Unifamiliar Interés Social
	Viv. Multifamiliar Interés Social
	Viv. Unifamiliar Económica
	Viv. Multifamiliar Económica
	Viv. Unifamiliar Mínima
	Viv. Multifamiliar Mínima

- Enfoque que definió el valor

X	Enfoque de Mercado (Comparación)
	Enfoque de Costos (Físico)
	Residual
	Enfoque de Ingresos (Rentas)

- Dimensiones

superficie terreno	250.00	m <sup>2</sup>
superficie construcción	533.43	m <sup>2</sup> cubiertos

- Valores unitarios aplicados al inmueble

a. terreno	8944.17	\$/m <sup>2</sup>
b. construcción prom.	4927.94	\$/m <sup>2</sup>
c. % áreas e int. comunes	132.87	\$/m <sup>2</sup>
d. % instal. esp. obras com.	67.41	\$/m <sup>2</sup>
integrado (a+b+c+d)	14072.39	\$/m <sup>2</sup> const.
renta prom.	57.00	\$/m <sup>2</sup> /mes

- Resumen

Enfoque de mercado (método de comparación) \$	4,571,245.45
Enfoque de costos (método físico) \$	4,971,588.75
Residual(m <sup>2</sup> de terreno) \$	
Enfoque de ingresos (método de cap. de rentas) \$	3,326,371.09

Nombre del Solicitante: Sr. Enrique Gómez García

Valor Comercial \$ 4,571,000.00

## FOTOGRAFIA DE LA FACHADA PRINCIPAL

GC MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.



Este Avalúo no tendrá validez si carece del sello de G.C. Mexicana de Valuación, S.A. de C.V., folio y firmas autorizadas.



Folio número SHF:	
Folio número Institución:	
Folio número Unidad de Valuación:	
Fecha de expedición:	8-Nov-2006
Fecha de caducidad:	8-May-2007

### I.1. ANTECEDENTES GC MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.

<b>Unidad de Valuación que practica el Avalúo:</b> G.C. Mexicana de Valuación S.A. DE C.V.	
<b>Valuador:</b> <b>Clave SHF:</b> <b>Ced. Especialidad:</b> <b>Registro T.G.D.F.:</b>	<b>Controlador:</b> <b>Clave SHF:</b> <b>Ced. Especialidad:</b>
<b>Solicitante:</b> Sr. Enrique Gómez García <b>Domicilio:</b> Oriente 219 No.3 <b>Colonia:</b> Agrícola Oriental	<b>Código Postal:</b> 08500 <b>Deleg. o Munic.:</b> Iztacalco <b>Entidad:</b> Distrito Federal
<b>Propósito o destino del avalúo:</b> <b>Objeto del avalúo es estimar:</b>	<b>Origenación de crédito y traslado de dominio</b> <b>Valor Comercial con fines de crédito Hipotecario</b>

### I.2. INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE GC MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.

<b>Tipo de Inmueble que se valúa:</b> Viv. Unifamiliar Residencial <b>Ubicación del inmueble a valuar:</b> <b>Calle y número:</b> Paseo de Los Sauces Lote No. 2, Manzana 58 (físicamente No. 107), <b>Colonia:</b> La Candelaria (físicamente Paseos de Taxqueña) <b>Delegación:</b> Coyoacán, clave Inegi 003 <b>Código Postal:</b> 04250	<b>Cta. Catastral:</b> 060 935 37 000 1 <b>No. de cuenta agua:</b> 24-34-668-199-01-000-6 <b>Entidad:</b> Distrito Federal, clave Inegi 09 <b>Longitud:</b> 99°07'21.21 W <b>Latitud:</b> 19°20'34.2 N <b>Altitud:</b> 2242 m	GPS marca Garmin eTrex con un margen de error de mas menos 5 metros (datos del fabricante) Hora de medicion: 15:00
<b>Propietario:</b> Sr. Jerónimo Ramirez Moreno <b>Domicilio:</b> n/p <b>Colonia:</b> n/p	<b>Régimen de propiedad:</b> Particular <b>Deleg. o Munic.:</b> n/p <b>Código Postal:</b> n/p	<b>Entidad:</b> n/p

### I.3. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS GC MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.

#### Declaraciones:

Las declaraciones de hechos y datos contenidos en el presente dictámen son verdaderos y correctos; los análisis, opiniones y conclusiones están sólo limitados por las condiciones reportadas y son producto de los análisis profesionales imparciales. No existe interés presente ni futuro en la propiedad objeto del dictámen, ni interés personal o parcialidad respecto a las partes involucradas. La compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido o algún valor que favorezca alguna causa o a la ocurrencia de un evento subsecuente.

El cliente proporcionó copias fotostáticas de: escrituras, boleta predial, boleta de agua, la superficie de construcción se obtuvo de levantamiento físico al momento de la visita técnica de campo.

La Unidad de Valuación declara que el avalúo cumple con las Reglas de Carácter General que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la vivienda.

La información contenida en el presente avalúo fue reportada a la base de datos de Sociedad Hipotecaria Federal, mediante la clave de avalúo.

#### Advertencias (Limitaciones para la realización del Avalúo):

Toda vez que el objetivo del presente avalúo NO es constatar o verificar deslindes de propiedad, ni ocupación irregular o cualquier otra restricción legal, el valor comercial estimado al que se concluye en el presente, sólo considera las expresadas en el propio avalúo, porque se observaron durante la inspección ocular al bien o porque fueron incluidas en la documentación proporcionada al efecto. Los croquis de localización o de distribución dibujados en el presente, son aproximados, por lo que no deben considerarse como "planos a escala", esto es, no reflejan la realidad morfológica del bien inmueble que se valúa.

En la inspección ocular del bien, objeto del presente, no es posible detectar todos los vicios que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación o por informe expreso del solicitante o propietario del mismo bien. Quienes intervinimos en el presente avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad, que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.

### I.4. ENTORNO (Características urbanas de la zona) GC MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.

<b>Clasificación de zona y clave:</b> H - Habitacional <b>Uso predominante de suelo en la zona:</b> Casas habitación de uno hasta tres niveles y edificios de departamentos de hasta ocho niveles.	<b>Referencia de proximidad urbana SHF:</b> El inmueble se localiza en zona intermedia												
<b>Índice de saturación en la zona (en radio de 1000 mts.):</b> Se estima en un 95% por encontrarse algunos predios en la zona.													
<b>Vías de acceso primarias:</b> Calzada Taxqueña aprox. 600 metros al Sur y Escuela Naval Militar Eje 2 Oriente aprox. 200 metros al Oriente, ambas con alto flujo vehicular.													
<b>Vías de acceso secundarias:</b> Avenida Paseo de la Luz aprox. 400 metros al Poniente con mediano flujo vehicular y su calle de acceso al Norte con bajo flujo vehicular.													
<b>Nivel de Infraestructura en porcentaje:</b> 100%													
<b>Servicios públicos:</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Completos</th> <th>x</th> <th>Incompletos</th> <th>Inexistentes</th> <th>Nivel</th> <th>Nivel 3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Completos	x	Incompletos	Inexistentes	Nivel	Nivel 3							
Completos	x	Incompletos	Inexistentes	Nivel	Nivel 3								
<b>Describir:</b> Vigilancia pública, red de agua potable, drenaje, energía eléctrica, alumbrado público de vapor de sodio, banquetas, guarniciones concreto hidráulico, calles pavimentadas, líneas telefónicas, transporte urbano, teléfono público y recolección de basura.	Suministro Telefónico: Si Agua Potable drenaje luz en la Zona alumbrado Publico vialidades terminadas (con banquetas)												
<b>Equipamiento urbano:</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Completo</th> <th>x</th> <th>Incompleto</th> <th>Inexistente</th> <th>Nivel</th> <th>Nivel 4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Completo	x	Incompleto	Inexistente	Nivel	Nivel 4							
Completo	x	Incompleto	Inexistente	Nivel	Nivel 4								
<b>Describir:</b> En un radio de 2000 metros, Jardín de niños, primaria, secundaria, preparatoria, iglesia, clínica de salud, mercado, supermercado, gasolinera, hospital, universidad, bancos, cines, oficinas públicas, parques, panteón y deportivo.	Iglesia mercado o comercios escuelas parques y jardines estación de transporte publico hospitales bancos												

Este Avalúo no tendrá validez si carece del sello de G.C. Mexicana de Valuación, S.A. de C.V., folio y firmas autorizadas.



Folio número SHF:	
Folio número Institución:	
Folio número Unidad de Valuación:	
Fecha de expedición:	8-Nov-2006
Fecha de caducidad:	8-May-2007

**II.1. TERRENO**

GC MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.



Guía Roji, S.A. de C.V.  
 "El plano de ubicación de este avalúo fue obtenido de la publicación Compact Disc Digital Map Ciudad de México, editado por Guía Roji, S.A. de C.V."

• Croquis de localización (marcar vías y equipamientos principales que se encuentren próximos, en un radio aproximadamente de 300 mts.)

• Tramo de calle, calles transversales, límites y orientación (indicar las calles con las que colinda la manzana):

Acceso por la calle de:	Paseo de Los Sauces	Al Norte;
Entre la calle de:	Paseo del Río	Al Oriente;
y la calle de:	Paseo de Las Higueras	Al Poniente;
y cerrando la manzana con la calle de:	Bosque	Al Sur.

• Topografía y configuración:	Regular	X	Plano	X	No. de frentes	1
	Irregular		Semiplano		Con pendiente	

• Características panorámicas: Vista a construcciones similares en la zona.

• Consideraciones adicionales (subsuelo, afectaciones, aguas freáticas, etc.): No se detectaron.

• Uso del suelo autorizado para la zona según planes de desarrollo urbano: H 2/40 Habitacional hasta 2 niveles con 40% de área libre. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) 2.13

Según Plan Parcial Delegacional de Desarrollo Urbano Coyoacán de 1997.

• Usos del suelo actuales observados en la zona inmediata: Sobre las calles moda de la zona el uso de suelo predominante es habitacionalmixto.

• Densidad habitacional permitida y/o observada al predio y/o la zona: Hasta 200 habitantes por hectárea (Plan Parcial 1987)

• Intensidad de construcción permitida y/o observada al predio y/o la zona: Baja hasta 1.5 veces el área del terreno (Plan Parcial 1987)

• Servidumbres y/o restricciones:	Públicas	X	Privadas		De mercado	
-----------------------------------	----------	---	----------	--	------------	--

Públicas: Plan Parcial de Desarrollo de la Delegación Coyoacán y Reglamento de Construcción.

• Medidas y colindancias según:	Escritura N°:	95,950	Tomo	n/p	Volumen	2330
	de fecha	12/06/1987	Folio de R.P.P.	31,477	De fecha:	30/09/1987

Ante Notario Lic.: Joaquín Humberto Cáceres Y Ferráez. N° de Notaría: 21, Distrito Federal

• Del terreno: 10.00 mts. De frente 25.00 mts. De fondo Superficie del terreno: DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS.

Medidas y colindancias:  
 AL NORTE, en diez metros con la Calle Paseo de los Sauces;  
 AL SUR, en diez metros con el lote de terreno número ocho;  
 AL ORIENTE, en veinticinco metros con el lote número tres; y  
 AL PONIENTE, en veinticinco metros con el lote número uno.

Se realizó levantamiento físico al momento de la visita de campo resultando una área de construcción de: 533.43 m² misma que es utilizada para el cálculo del valor del presente documento.

• Privativas (en caso de condominios):

• Medidas y colindancias según:	Escritura N°:	No aplica	Tomo	No aplica	Volumen	No aplica
	de fecha	No aplica	Folio de R.P.P.	No aplica	De fecha:	No aplica

Ante Notario Lic.: No aplica. N° de Notaría: No aplica

No aplica

• Fuente consultada para la obtención del indiviso: No aplica.

• Nivel socioeconómico: Desde clase media alta a alta.

• Contaminación ambiental: Dentro de la norma; Zona Sureste 37 Puntos a las: 10 Horas De acuerdo al Índice Metropolitano de la Calidad del Aire (IMECA)

Este Avalúo no tendrá validez si carece del sello de G.C. Mexicana de Valuación, S.A. de C.V., folio y firmas autorizadas.



Folio número SHF:	
Folio número Institución:	
Folio número Unidad de Valuación:	
Fecha de expedición:	8-Nov-2006
Fecha de caducidad:	8-May-2007

## II.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES (y uso del inmueble) G C MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.

• **Uso actual y distribución del inmueble (detallado por niveles, áreas, cuartos y/o espacios, etc.):**  
Se trata de un predio plano, de forma regular, con un frente, donde se desplanta: Una casa habitación de cuatro niveles, con la siguiente distribución:

Planta Semisótano: Garage, tres salones, toilet y jardín.	
Planta Baja: Vestíbulo, estudio, estancia, comedor, toilet, closet, cocina con desayunador y alacena.	Cuenta con 3 cajones de estacionamiento a cubierto, ubicados en semisótano.
Planta Primer Nivel: Vestíbulo, dos recámaras, baño completo, recámara con baño y recámara principal con baño y vestidor.	Información adicional:
Plantanta Segundo Nivel: Recámara con baño, cuarto de lavado, cuarto de servicio con baño completo y habitación sin uso definido.	

N° de recámaras	5	N° de baños	4	N° de 1/2 baños	2	N° cajones	3	Elevador	No
-----------------	---	-------------	---	-----------------	---	------------	---	----------	----

• **Calidad del proyecto:** Adecuado a su época

• **Calidad y clasificación dominante del inmueble:** Nuevo:  Usado:

Se trata de un inmueble de tipo Lujo (de acuerdo a T.G.D.F. )

• **Tipos de construcción (con calidad, clasificación y clave según autoridad local):**

Tipo	Clase			N° de Niveles del inmueble	Estado de conservación		Edad	Vida Probable	Vida Útil remanente
	Ubicación	Clave	Clave T.G.D.F.			T.G.D.F.			
T-1	La casa	RES	H 05 6	4	Bueno	Normal	19 años.	90 años.	71 años.
T-2	Los servicios	RES	H 05 6	4	Bueno	Normal	10 años.	90 años	80 años.

Altura libre:	2.40 mts.	Deficiencias relevantes:	Ninguna
---------------	-----------	--------------------------	---------

Describir:

• **Bien totalmente terminado:** Si  No

• **Año de terminación de la obra:** 1987 Año de la ampliación: 1996 La ampliación abarca: Los servicios

• **Áreas comunes totalmente terminadas (en su caso):** Si  No

No aplica.

• **Unidades rentables o susceptibles de rentarse:** 1 Tipo: La casa

• **Unid. rentables generales del conjunto (en su caso):** Tipo: No aplica

• **Unid. rentables generales (ligadas estructuralmente):** Tipo: No aplica

## II.3. SUPERFICIES G C MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.

Superficies m <sup>2</sup>	Terreno:	250.00	Construcción (área cubierta):	533.43	Accesorias:	
		250.00	Inscrita o asentada en escritura pública:		Vendible (área cubierta):	533.43

## II.4. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION G C MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.

• a).- OBRA NEGRA O GRUESA:

- + **Estructura (sistema estructural):**  
A base de elementos verticales y horizontales de concreto armado.
- + **Cimentación:**  
Se supone zapatas corridas de concreto armado con dalas de desplante del mismo material.
- + **Muros:**  
Se suponen a base de tabique rojo recocido de 0.06 x 0.12 x 0.24 mts., asentado con mortero cemento arena y con refuerzos verticales de concreto armado y de tablaroca en cuarto de servicio.
- + **Entrepisos:**  
Losa maciza de concreto armado de 0.10 mts. de espesor en claros cortos y regulares no mayores a 5.00 mts.
- + **Techos:**  
Losa maciza de concreto armado de 0.10 mts. de espesor en claros cortos y regulares no mayores a 5.00 mts., y a base de lámina metálica galvanizada acanalada en área de servicio.
- + **Azoteas:**  
Entadrilladas, lechareadas e impermeabilizadas con emulsión asfáltica tipo Fester o similar.
- + **Bardas:**  
Se suponen a base de tabique rojo recocido de 0.06 x 0.12 x 0.24 mts., asentado con mortero cemento arena y con refuerzos verticales de concreto armado y de tablaroca en cuarto de servicio.

Este Avalúo no tendrá validez si carece del sello de G.C. Mexicana de Valuación, S.A. de C.V., folio y firmas autorizadas.



Folio número SHF:	
Folio número Institución:	
Folio número Unidad de Valuación:	
Fecha de expedición:	8-Nov-2006
Fecha de caducidad:	8-May-2007

♦ b).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS: (La descripción de la tabla se realiza conforme a las reglas Sociedad Hipotecaria Federal, se agrupa los acabados en función de espacios).			
ESPACIO ARQUITECTONICO	PISOS	MUROS	PLAFONES
✦ Vestíbulo:	Alfombra de buena calidad, sobre losa de entrepiso.	Aplanado de yeso a plomo y regla como acabado base y lambrín de madera de buena calidad como acabado final.	Aplanado de yeso a regla y nivel como acabado base y tirol fino con pintura vinilica como acabado final.
✦ Estancia-Comedor:	Alfombra de buena calidad, sobre losa de entrepiso.	Aplanado de yeso a plomo y regla como acabado base y lambrín de madera de buena calidad como acabado final.	Aplanado de yeso a regla y nivel como acabado base y tirol fino con pintura vinilica como acabado final.
✦ Cocina:	Loseta cerámica de 0.40 x 0.40 mts., de buena calidad sobre losa de entrepiso.	Lambrín cerámico de 0.20 x 0.30 mts., de buena calidad en todos los muros.	Aplanado de yeso a regla y nivel como acabado base y pintura vinilica como acabado final.
✦ Recámara:	Primer Nivel: Alfombra de buena calidad sobre losa de entrepiso; Segundo Nivel: Parquet de madera de buena calidad, acabado sellado y barnizado.	Aplanado de yeso a plomo y regla como acabado base, tirol planchado con pintura vinilica y papel tapiz como acabado final.	Aplanado de yeso a regla y nivel como acabado base y tirol fino con pintura vinilica como acabado final.
✦ Baño:	Mármol de 0.40 x 0.40 mts., colocado a hueso sobre losa de entrepiso.	Mármol de 0.40 x 0.40 mts., colocado a hueso en todos los muros.	Aplanado de yeso a regla y nivel como acabado base y pintura vinilica como acabado final.
✦ Patio de servicio:	Loseta cerámica de 0.30 x 0.30 mts., de buena calidad sobre losa de entrepiso.	Aplanado con mortero cemento arena a plomo y regla como acabado base y pintura vinilica como acabado final.	Falso plafón de tablaroca como acabado base y pintura vinilica como acabado final.
✦ Estacionamiento:	Loseta cerámica de 0.30 x 0.30 mts., de buena calidad sobre losa de entrepiso.	Placas biseladas de cantera de 0.40 x 0.40 mts., colocadas a hueso en todos los muros.	Aplanado de yeso a regla y nivel como acabado base y tirol fino con pintura vinilica como acabado final.
✦ Fachada:	No aplica.	Placas biseladas de cantera de 0.40 x 0.40 mts., colocadas a hueso.	No aplica.
<p>✦ <b>Escaleras:</b> De rampa de concreto armado con escalones forjados del mismo material y recubiertos de alfombra de buena calidad; también de rampa de madera de buena calidad, con escalones del mismo material.</p> <p>✦ <b>Pintura:</b> Vinilica en muros y plafones de espacios interiores en general.</p> <p>✦ <b>Recubrimientos especiales:</b> Alfombra de buena calidad en vestíbulo, estancia, comedor, estudio, recámaras y escalera; papel tapiz en recámaras.</p>			
♦ c).- CARPINTERIA:			
<p>✦ <b>Puertas:</b> Entableradas a base de madera de buena calidad, acabado entintado y barnizado.</p> <p>✦ <b>Guardarropas:</b> A base de madera de buena calidad con puertas abatibles tipo tambor, cajoneras y maletero con acabado final de tinta y barniz.</p> <p>✦ <b>Lambrines o plafones:</b> De madera de buena calidad en vestíbulo, estancia y comedor.</p> <p>✦ <b>Pisos:</b> Parquet de madera de buena calidad en recámara de segundo nivel.</p>			
♦ d).- INSTALACIONES HIDRAULICA Y SANITARIA:			
<p>✦ <b>Tubería y equipo:</b> Ocultas, se supone red hidráulica a base de tubería de cobre, red sanitaria a base de tubería de P.V.C. de 2" y 4" y tubería de asbesto en conexión a red municipal.</p> <p>✦ <b>Muebles sanitarios:</b> Muebles cerámicos blancos y de color de lujo, con lavabos de pedestal y en cubierta forrada de mármol, accesorios metálicos de sobreponer.</p>			
♦ e).- INSTALACIONES ELECTRICAS:			
Ocultas en poliducto probablemente con cable THW calibre 10, 12 y 14 interruptores de tapa de plástico, iluminación directa y aprox. 4 salidas por local.			
♦ f).- PUERTAS Y VENTANERIA METALICA:			
Ventanería y cancelería de aluminio negro de 2 y 3" en claros medianos y grandes.			
♦ g).- VIDRIERIA:			
Vidrio entintado de 6 mm. en claros medianos y grandes, traslúcidos en baños.			
♦ h).- CERRAJERIA:			
Nacional de mediana calidad.			
♦ i).- INSTALACIONES ESPECIALES Y ELEMENTOS ACCESORIOS (señalar cantidad, dimensiones y/o capacidad):			
IE14 Sist. de intercomunicación 2 sal.			
EA10 Equipo de bombeo 1 h.p.			
EA11 Gas estacionario 300 lts.			
♦ j).- OBRAS COMPLEMENTARIAS (señalar cantidad, dimensiones y/o capacidad):			
OC06 Jardines 61.36 m <sup>2</sup> .			
OC01 Bardas celosías 83.44 m <sup>2</sup> .			
OC09 Cocinas int. hechas en obra 1 pza.			
OC03 Patios y andadores 30.51 m <sup>2</sup> .			
OC10 Cisternas o aljibes 6,000 lts.			
OC18 Techumbres 19.96 m <sup>2</sup> .			

Este Avalúo no tendrá validez si carece del sello de G.C. Mexicana de Valuación, S.A. de C.V., folio y firmas autorizadas.



Folio número SHF:	
Folio número Institución:	
Folio número Unidad de Valuación:	
Fecha de expedición:	8-Nov-2006
Fecha de caducidad:	8-May-2007

## II.5 CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

GC MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.

De conformidad con lo que establece en su parte conducente el Código Financiero del Distrito Federal, resulta necesario la aplicación de diversos métodos y lineamientos para concluir con el valor de un inmueble, de tal forma que diversos artículos del ordenamiento legal antes citado, establecen dichos procedimientos y lineamientos técnicos a los que se debe ajustar la práctica de avalúos en materia inmobiliaria con efectos fiscales.

No obstante lo anterior, se considera necesario resaltar que el inmueble motivo del presente avalúo debe ser valuado considerando los siguientes criterios:

En función de la oferta y demanda de inmuebles similares ofertados en el mercado abierto inmobiliario;

Atendiendo al principio económico de sustitución por lo que deberá valuarse también en función de su valor de reposición neto;

Y en virtud a que existen inmuebles similares ofertados en el mercado inmobiliario en renta, resulta importante conocer el valor presente neto de los ingresos que será capaz de producir.

Considerando que los tres análisis descritos en líneas anteriores son distintos a los utilizados por la autoridad fiscal para la revisión, A EFECTO DE DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO en el Párrafo III del Artículo 20 del Manual De Procedimientos Y Lineamientos Técnicos De Valuación Inmobiliaria, Así Como De Autorización Y Registro De Personas Para Practicar Avalúos publicado el 30 de Mayo del 2005 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, Décima Quinta Epoca no. 63-bis, SE ANEXA FORMANDO PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE AVALUO LA SIGUIENTE:

### MEMORIA DE ANALISIS

#### I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

- a. El inmueble motivo del presente avalúo debe ser valuado en función de la oferta y demanda de inmuebles similares ofertados en el mercado abierto inmobiliario
  - 1 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).
  - 2 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.
  - 3 Los factores específicos aplicables a esta metodología se desglosan en el siguiente capítulo en el desarrollo del método.
- b. Deberá valuarse atendiendo al principio económico que dice que ningún comprador pagara por un bien una cantidad superior a la que le costaría reproducirlo, por lo que deberá valuarse también en función de su valor de reposición neto.
  - 1 Método Físico, Directo o Enfoque de Costos.- Es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible a los factores de edad y estado de conservación y en su caso, la obsolescencia económica, funcional y tecnológica del bien.
  - 2 Valor de Reposición Nuevo, (V.R.N.)- Es el costo directo actual de reproducir de modo eficiente un determinado bien. Para el caso de los inmuebles en razón de su estructura y acabados, incluyendo únicamente los costos indirectos propios del constructor o contratista.
  - 3 Valor Neto de Reposición, (V.N.R.)- Es el que resulta de descontar al valor de reposición nuevo (V.R.N.) los deméritos atribuibles a la depreciación por edad y estado de conservación ó su equivalente en costos directos a incurrir para devolver a la construcción su estado original o nuevo para el caso de los inmuebles.
  - 4 Los valores de reposición fueron tomados de las publicaciones INTERCOSTS, IMIC (antes PRISMA) y COST REPORTS (antes BIMSA), costos por metro cuadrado de construcción mas actuales a la fecha de emisión del presente documento y adecuado al caso que nos ocupa.
- c. Existen inmuebles similares ofertados en el mercado inmobiliario en renta por lo que resulta importante conocer el valor presente neto de los ingresos que en el futuro sea capaz de generar el inmueble.
  - 1 Método Tradicional de Capitalización de Rentas o Enfoque de Ingresos.- Es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio.
  - 2 Tasa de Capitalización (%).- Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de liquidez obtenida mediante la comparación de inmuebles comparables con el objeto del avalúo tanto en venta como en renta.

#### II. DESGLOSE DE LA INFORMACIÓN QUE SUSTENTA LOS CÁLCULOS EFECTUADOS.

- a. La información que se utiliza en los tres métodos de valuación empleados se describe en el desarrollo de la metodología y su aplicación, por lo que este capítulo de la memoria de análisis a que obliga el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para Practicar Avalúos en su artículo 21 se considera cubierto con el propio desarrollo de la metodología.

#### III. DESCRIPCIÓN DE LOS CALCULOS REALIZADOS

- b. Los cálculos realizados en los tres métodos de valuación empleados se describen en el desarrollo de la metodología y su aplicación, por lo que este capítulo de la memoria de análisis a que obliga el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para Practicar Avalúos en su artículo 21 se considera cubierto con el propio desarrollo de la metodología.

**Por todo lo antes mencionado el presente documento se concluye por el Enfoque de Mercado o Método de Comparación acorde a las características del inmueble.**

Este Avalúo no tendrá validez si carece del sello de G.C. Mexicana de Valuación, S.A. de C.V., folio y firmas autorizadas.



Folio número SHF:   
 Folio número Institución:   
 Folio número Unidad de Valuación:   
 Fecha de expedición: 8-Nov-2006  
 Fecha de caducidad: 8-May-2007

**III.1. INFORMACION DE MERCADO** **G C MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V**

**Ofertas de inmuebles similares en la zona**

Tipo	Zona	Ubicación	Edad	m² suelo	m² const.	C.U.S.	Precio (\$)	P.unit. (\$/m²)	Nombre/teléfono
1	U.Resid	Inter. Calle: Paseo del Bosque, N° 9, Colonia Paseos de Taxqueña	20 años.	291	600	2.06	5,500,000	9,166.67	Sr. Rogelio Alvarez 56-11-30-81
			Uso actual: Habitacional						
2	U.Resid	Inter. Calle: Paseo de los Framboyanes, N° n/p, Colonia: Paseos de Taxqueña	20 años.	160	400	2.50	4,900,000	12,250.00	Sra. Rosa León 56-82-30-50
			Uso actual: Habitacional						
3	U.Resid	Inter. Calle: Paseo de los Laureles, N°: 115, Colonia: Paseos de Taxqueña	20 años.	160	336	2.10	4,000,000	11,904.76	Sr. Mario Cabrera 56-62-37-37
			Uso actual: Habitacional						
4	U.Resid	Inter. Calle: Rancho Panda N°: n/p Colonia Hacienda de Coyoacán	10 años.	250	525	2.10	4,390,000	8,361.90	Fampi Vision Inmob. 55-94-99-10
			Uso actual: Habitacional						
5	U.Resid	Inter. Calle: Tennis N°: n/p Colonia: Country Club	10 años.	350	450	1.29	5,150,000	11,444.44	Sra. Angelina Conde 5591154536 y 15390567
			Uso actual: Habitacional						
6	U.Resid	Inter. Calle: Cerro de la Carbonera N°: 73 Colonia: Campestre Churubusco	40 años.	336	527	1.57	4,700,000	8,918.41	Sr. Jaime Arizmendi 24-74-39-08
			Uso actual: Habitacional						
<b>Conclusiones de la investigación:</b>			<b>Promedio:</b>	<b>20</b>	<b>258</b>	<b>473</b>	<b>1.94</b>	<b>Promedio:</b>	<b>10,341.03</b>
Se concluye con el valor homologado por C.U.S. de la referencia número 1 que asciende a \$ 9,020.56/m² por ser ésta la más similar en ubicación, edad, superficie de construcción y C.U.S. al inmueble valuado.									
								<b>Número de la oferta:</b>	<b>1</b>
								<b>C.U.S. de la oferta:</b>	<b>1.83</b>
								<b>C.U.S. de la media:</b>	<b>1.83</b>
								<b>C.U.S. del inmueble valuado:</b>	<b>2.13</b>

**Otras consideraciones de los precios de oferta**

Venta N° 1 N° de recámaras 5 ; N° de baños 4 ; N° de 1/2 baños 1 ; N° de cajones 4 ; Cuarto de servicio Si, Integrado ; N° de niveles 3 ; Edo. conserv. Bueno ; Telefono Si. (mas información en ficha técnica)  
 Venta N° 2 N° de recámaras 4 ; N° de baños 2 ; N° de 1/2 baños 1 ; N° de cajones 3 ; Cuarto de servicio Si ; N° de niveles 3 ; Edo. conserv. Bueno ; Telefono Si. (mas información en ficha técnica)  
 Venta N° 3 N° de recámaras 4 ; N° de baños 2 ; N° de 1/2 baños 1 ; N° de cajones 2 ; Cuarto de servicio Si, Integrado ; N° de niveles 3 ; Edo. conserv. Bueno ; Telefono Si. (mas información en ficha técnica)  
 Venta N° 4 N° de recámaras 3 ; N° de baños 4 ; N° de 1/2 baños No ; N° de cajones 6 ; Cuarto de servicio Si ; N° de niveles 3 ; Edo. conserv. Bueno ; Telefono Si. (mas información en ficha técnica)  
 Venta N° 5 N° de recámaras 3 ; N° de baños 3 ; N° de 1/2 baños 1 ; N° de cajones 3 ; Cuarto de servicio Si, Integrado ; N° de niveles 3 ; Edo. conserv. Bueno ; Telefono Si. (mas información en ficha técnica)  
 Venta N° 6 N° de recámaras 4 ; N° de baños 3 ; N° de 1/2 baños 1 ; N° de cajones 4 ; Cuarto de servicio Si, Integrado ; N° de niveles 2 ; Edo. conserv. Muy Bueno ; Telefono Si. (mas información en ficha técnica)

**Homologación por C.U.S.:**

Terreno m²	Construc. m²	P. Unitario (\$/m²)	Valor Unit. del suelo	Factor de eficiencia	Valor unitario del suelo comparable	Sup. de terreno Necesaria	Excedente o faltante	Importe excedente faltante	Valor de inmueble homologado C.U.S.	Valor Unitario C.U.S. \$/m²
291.00	600.00	9,166.67	8,944	1.00	8,944	281.20	10	87,661	5,412,339	9,020.56
160.00	400.00	12,250.00	8,944	1.00	8,944	187.47	-27	-245,661	5,145,661	12,864.15
160.00	336.00	11,904.76	8,944	1.00	8,944	157.47	3	22,616	3,977,384	11,837.45
250.00	525.00	8,361.90	8,944	1.00	8,944	246.05	4	35,337	4,354,663	8,294.60
350.00	450.00	11,444.44	8,944	1.00	8,944	210.90	139	1,244,140	3,905,860	8,679.69
336.00	527.00	8,918.41	8,944	0.87	7,781	246.99	89	692,652	4,007,348	7,604.08
			<b>8,944</b>	<b>Valor Unitario estimado para terreno del inmueble sujeto:</b>				<b>Promedio:</b>	<b>9,716.75</b>	

1										
2										
3										
4										
5										
6										

**III.2. ANALISIS DEL ENFOQUE DE COMPARACION** **G C MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.**

**Resultado de la investigación y analisis efectuados:**

monto promedio de ventas u ofertas mínimo: <b>8,361.90</b> \$/m² cubierto o útil promedio: <b>10,341.03</b> \$/m² cubierto o útil máximo: <b>12,250.00</b> \$/m² cubierto o útil	monto promedio de ofertas homologadas C.U.S. mínimo: <b>7,604.08</b> \$/m² cubierto o útil promedio: <b>9,716.75</b> \$/m² cubierto o útil máximo: <b>12,864.15</b> \$/m² cubierto o útil
<b>Aplicación del enfoque de mercado</b> factor comercial: <b>0.95</b> monto unitario aplicable \$: <b>9,020.56</b> superficie cubierta o útil: <b>533.43</b>	Justificación del factor: Se aplica un factor comercial de 0.95 por posible negociación. Notas a considerar en la aplicación del enfoque de comparación: Se concluye con el valor homologado por C.U.S. de la referencia número 1 que asciende a \$ 9,020.56/m² por ser ésta la más similar en ubicación, edad, superficie de construcción y C.U.S. al inmueble valuado.

**RESULTADO DEL ENFOQUE DE COMPARACION** **\$ 4,571,245**

Este Avalúo no tendrá validez si carece del sello de G.C. Mexicana de Valuación, S.A. de C.V., folio y firmas autorizadas.



Folio número SHF:	
Folio número Institución:	
Folio número Unidad de Valuación:	
Fecha de expedición:	8-Nov-2006
Fecha de caducidad:	8-May-2007

## IV.1. ENFOQUE DE COSTOS (MÉTODO FÍSICO)

G C MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.

• Precios de terrenos en la zona o en zonas similares							
Zona	Ubicación	Características	m <sup>2</sup> suelo	m <sup>2</sup> Construcción	Precio (\$)	P.unit. (\$/m <sup>2</sup> )	Nombre/teléfono
1	Inter. Calle: Paseo de los Jardines N°: n/p Colonia: Paseos de Taxqueña Delegación: Coyoacán	Baldío, Habitacional, Regular, Plano, . con1 frente	250		2,700,000	10,800	Sr. Gerardo Moreno 56-46-04-00
2	Inter. Calle: Paseo del Río N°: n/p Colonia: Paseos de Taxqueña Delegación: Coyoacán	Baldío, Habitacional, Regular, Plano, .	250		2,500,000	10,000	Sr. Rivero 44 55 24-97-27-35
3	Inter. Calle: Paseo de Río N°: n/p Colonia: Paseos de Taxqueña Delegación: Coyoacán	Baldío, Habitacional, Regular, Plano, 10.00 mts., de frente por 23.00 mts., de fondo. .	234		2,340,000	10,000	Sra. Ramírez 56-72-99-90
4	Inter. Calle: Paseos del Bosque N°: n/p Colonia: Paseos de Taxqueña Delegación: Coyoacán	Baldío Habitacional, Regular, Plano, .	300		3,000,000	10,000	Sr. Rivero 44 55 24-97-27-35
5							
6							
Conclusiones de la investigación:					Promedio:	10,200	
Se concluye con el monto homologado de las referencias 1, 2, 3 y 4 que asciende a \$ 9,414.91/m <sup>2</sup> por considerar que es el más adecuado por tratarse de referencias ubicadas en la misma colonia que el valuado.							

• Considerando el valor del terreno a partir de un procedimiento residual estático $F = VI(1-b) - Pn$										
F Es el valor del terreno o inmueble por remodelar.			VI Es el valor del inmueble terminado o bajo la hipótesis de edificio habitacional terminado.							
b Es el margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.			Pn Son los pagos necesarios considerados.							
Tipo de inmueble	b	[VI(1-b)]	Pagos (\$/m <sup>2</sup> )	Edad	Conservación	Demérito	Pagos Netos (\$/m <sup>2</sup> )	Pagos Totales	[VI(1-b)-Pn]	Valor Unitario (m <sup>2</sup> )
1										
2										
3										
4										
5										
6										
Promedio:										

Homologación del Terreno en función del lote tipo o predominante en la zona, en caso de no existir éste, en función del lote valuado:									
Indicar con una (X) que lote tomará para proceder con la homologación:									
	250	X	lote tipo o predominante				lote valuado		
Homologación del terreno en función al: lote tipo o predominante									
	Sup. m <sup>2</sup>	Unit. (\$/m <sup>2</sup> )	Zona	Ubicación	Frente	Forma	Superficie	Otro	Unitario (\$/m <sup>2</sup> )
1	250	10,800.00	0.83	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	8,964.00
F.zo.: Se aplica 0.83 por frente a calle superior a calle moda.									
2	250	10,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	10,000.00
3	234	10,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	10,000.00
4	300	10,000.00	1.00	0.87	1.00	1.00	1.00	1.00	8,695.65
F.Ub.: Con frente a dos vías de circulación									
5									
6									
Promedio:									9,414.91

Este Avalúo no tendrá validez si carece del sello de G.C. Mexicana de Valuación, S.A. de C.V., folio y firmas autorizadas.





Folio número SHF:	
Folio número Institución:	
Folio número Unidad de Valuación:	
Fecha de expedición:	8-Nov-2006
Fecha de caducidad:	8-May-2007

Factores de eficiencia								
Fracción de terreno:	Zona	Ubicación	Frente	Forma	Superficie	Otro	Factor resultante	
Unica	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	
2								
3								
F.Ot.: Se aplica 0.95 por posible negociación								
Lote tipo predominante:		250.00	m <sup>2</sup>	Valor Unit. Medio Homologado:		9,415	\$/m <sup>2</sup>	
Fracción de terreno:	Area o Corredor	Valor Unit. \$/m <sup>2</sup>	Area m <sup>2</sup>	Precio unitario \$/m <sup>2</sup>	Factor de eficiencia	Precio neto por m <sup>2</sup>	Precio parcial	
1	A04048	4,803.84	250.00	9,414.91	0.95	8,944	2,236,042	
2								
3								
Superficie total terreno			250.00	Valor medio ponderado:		8,944	Precio del terreno:	2,236,041.85

Precios de construcción de tipos similares (con base en manuales de costos, presupuestos o residuales)							
1	2	3	4	5	6	7	8
Tipo	Fuente	Características		m <sup>2</sup> const.	Precio (\$)	P.unit. En N.R. (\$/m <sup>2</sup> )	Fecha
U. Res.	Varela	Casa VIII clase RES/LU 349 m <sup>2</sup>		1.00	9,910.30	9,910	Octubre-2006
U. Res.	I.M.I.C. (Antes Prisma)	Vivienda Unifamiliar de lujo.		1.00	8,802.85	8,803	Abril-2007
U. Res.	Valuador	Casa habitacional unifamiliar alta.		1.00	6,298.83	6,299	Abril-2006
Conclusiones de la investigación:						Promedio:	8,337
Se considera aplicable el precio referido en N.R que es de \$6299 /m <sup>2</sup> por ser dicho precio el más aplicable al sujeto que nos ocupa.							

Factores de eficiencia									
Tipos de construcción (dominante o desglosado)		Uso (clave)	Vida probable en años	Edad const. en años	Factor de edad	Factor de conservación	Otro	Factor resultante	
1	La casa	H	90	19	0.79	1.00		0.79	
2	Los servicios	H	90	10	0.89	1.00	0.80	0.71	
3									
4									
5									
Indicar en su caso el motivo del factor adicional considerado:									
El Factor empleado de 0.8 es por diferencia en el tipo de sistema constructivo y acabados.									
Porción	Rango de niveles (clave)	Clase (clave)	Valor de referencia \$/m <sup>2</sup>	Superficie m <sup>2</sup>	Precio unitario de reposición nuevo en N.R. \$/m <sup>2</sup>	Factor de eficiencia (1)	Precio unitario neto de reposición	Precio parcial	Observaciones
1	05	6	11,103.75	481.61	6,299	0.79	4,976.21	2,396,592.50	El precio de reposición se obtuvo del modelo del Manual Valuador
2	05	6	11,103.75	51.82	6,299	0.71	4,479.34	232,119.65	
3									
4									
5									
Superficie total construcciones:				533.43	Precio de las construcciones:				2,628,712.15

Factores de eficiencia									
Descripción	Clave y Unid.	Cantidad	Vida probable	Edad en años	Factor de edad	Factor de conservación	P. U. de reposición nuevo	Indiviso (en su caso)	Precio parcial
Jardines	OC06 m <sup>2</sup> .	61.36	30	19	0.37	1.00	50.00		1,125.04
Cocinas int. hechas en obra	OC09 pza.	1	70	19	0.73	1.00	60,000.00		43,716.00
Cisternas o aljibes	OC10 lts.	6,000	70	19	0.73	1.00	2.00		8,743.20
Techumbres	OC18 m <sup>2</sup> .	19.96	40	19	0.53	1.00	1,650.00		17,290.35
Precio áreas e instalaciones comunes:									70,874.59

Factores de eficiencia									
Descripción	Clave y Unid.	Cantidad	Vida probable	Edad en años	Factor de edad	Factor de conservación	P. U. de reposición nuevo	Indiviso (en su caso)	Precio parcial
Sist. de intercomunicación	IE14 sal.	2	15	19	0.10	1.00	1,380.00		276.00
Equipo de bombeo	EA10 h.p.	1	35	19	0.46	1.00	1,330.00		607.94
Gas estacionario	EA11 lts.	300	15	19	0.10	1.00	30.00		900.00
Bardas celosías	OC01 m <sup>2</sup> .	83.44	70	19	0.73	1.00	500.00		30,397.19
Patios y andadores	OC03 m <sup>2</sup> .	30.51	70	19	0.73	1.00	170.00		3,779.03
Precio instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios:									35,960.16

<b>Enfoque de Costos (Definición de Método Físico):</b>	Este enfoque establece que "un comprador bien informado no pagaría más de lo que le costaría reproducir una propiedad similar con la misma utilidad que la propiedad sujeto."
<b>Resultado por el enfoque físico a + b + c + d:</b>	
<b>4,971,589</b>	

**RESULTADO METODO FISICO (METODO DE VALORES)** \$ **4,971,589**

Este Avalúo no tendrá validez si carece del sello de G.C. Mexicana de Valuación, S.A. de C.V., folio y firmas autorizadas.

#### IV.2. ENFOQUE DE INGRESOS (MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)

G C MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.

##### Rentas de inmuebles similares en la zona o en zonas similares

	Tipo	Zona	Ubicación	Edad	m² suelo	m² const.	Renta (\$/mes)	(\$/mes/m²)	Nombre/teléfono
1	U.Resid	Inter.	Paseo de los Jardines, N°174, Paseos de Taxqueña, Coyoacán	17 años.	280	384	20,000	52	Sra. Graciela Sierra
				N° de recámaras 5, N° de baños 6, N° de niveles 2, ya se rentó, N° de cajones 4					
2	U.Resid	Inter.	Paseo de los Pirules, N°n/p, Paseos de Taxqueña, Coyoacán	25 años.	230	209	25,000	120	Sra. Judith Trillanes
				N° de recámaras 3, N° de baños 4.5, N° de niveles 2, N° de cajones 3					
3	U.Resid	Inter.	Cerro de la Carbonera, N° n/p, Campestre Churubusco, Coyoacán	7 años.	173	360	16,000	44	Sra. Claudia Schittek
				N° de recámaras 3, N° de baños 2, N° de niveles 3, N° de cajones 3					
4	U.Resid	Inter.	Cerro del Chapulin, N° 94, Campestre Churubusco, Coyoacán	20 años.	170	210	15,000	71	Sr. Luis Orozco
				N° de recámaras 3, N° de baños 3, N° de niveles 2, N° de cajones 2					
5	U.Resid	Inter.	Cerro de San Juan, N° n/p, Campestre Churubusco, Coyoacán	25 años.	160	280	16,500	59	Arq. Janette Medina
				N° de recámaras 3, N° de baños 2.5, N° de niveles 3, N° de cajones 6					
6	U.Resid	Inter.	Héroes del 47, N° 9, Churubusco, Coyoacán	13 años.	525	353	26,000	74	Sra. Graciela Sierra
				N° de recámaras 3, N° de baños 2, N° de niveles 2, N° de cajones 2					
								Promedio:	70

##### Conclusiones de la investigación:

Se considera adecuado concluir sólo con el valor de las referencias 1, 3 y 6 que asciende en N.R. a \$ 57/m² construido de renta mensual por considerar que son las más similares en superficie de construcción al inmueble valuado, descartando las referencias No. 2, 4 y 5 por tener menos superficie de construcción.

##### • Asignación de posible renta de acuerdo a las observadas en la zona en inmuebles similares:

Unidad rentable (1)	renta unit/m² en N.R.	superficie	renta mensual	Deducciones anuales estimadas:		
1 La casa	57	533.43	30,405.51	a) % de desocupación (vacíos):	5.00%	
2				b) impuesto predial (base renta):	13.81%	
3				c) servicio de agua (en su caso):		
4				d) conserv. y mantenimiento:	5.00%	
5				e) administración:	4.00%	
			Renta mensual bruta:	f) energía eléctrica (en su caso):		
			Renta unitaria por m²/mes en N.R.:	57	g) seguros (en su caso):	1.00%
			Renta mensual bruta:	30,405.51	h) otros (indicar)	
			Renta anual bruta:	364,866.12	i) deduc. fiscales (b+c+d+e+f+g):	23.81%
			Deducciones anuales estim. en un:	40.67%	j) impuesto sobre la renta:	11.86%
			PMT renta neta mensual:	18,040.23	suma(a+i+j):	40.67%
			Tasa de capitalización:	6.44%		
			Edad remanente en meses n:	852		

##### Cálculo por capitalización de rentas:

Utilizando la fórmula de cálculo del valor

$$VC = \frac{PMT[1-(1+i)^{-n}]}{i}$$

VC Valor de capitalización

PMT Pago total (ingresos menos egresos)

i Es la Tasa de capitalización aplicable

n Es el número de periodos

Los pagos y la tasa de capitalización a utilizar, se expresarán en las unidades de tiempo correspondiente a la duración de cada uno de los periodos considerados.

Resultado Parcial por el enfoque de capitalización de rentas: **3,326,371**

##### Distribución de precios del inmueble:

suelo	45%
construcciones + instalaciones especiales	55%
Vida útil remanente (promedio ponderado):	72

##### Tasa de interés real según el uso del inmueble y la proporción de deducciones:

proporción de deducciones:	6.44%
----------------------------	-------

#### RESULTADO DEL ENFOQUE POR CAPITALIZACION

\$ **3,326,371**

##### Justificación de la tasa de capitalización:

Se emplea la tasa de CETES a 28 días con corrección por liquidez considerando la inflación inmediata anterior (mensual), ambas publicadas por el Banco de México a la fecha de emisión de dicho documento.

##### Observaciones generales:



Folio número SHF:	
Folio número Institución:	
Folio número Unidad de Valuación:	
Fecha de expedición:	8-Nov-2006
Fecha de caducidad:	8-May-2007

**V.1. RESUMEN DE VALORES****G C MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.**

Enfoque de Costos (Método físico):	\$	4,971,588.75
Enfoque de Ingresos (Método de capitalización de rentas):	\$	3,326,371.09
Enfoque de Mercado (Método de comparación):	\$	4,571,245.45

**V.1.1 CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION****G C MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.**

Se considera adecuado concluir con el Enfoque de Mercado o Método de Comparación ya que el sujeto encuentra su mejor oportunidad de venta en dicho Enfoque.

Para los efectos del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria así como Autorización de Personas para la Práctica de Avalúos Publicado por la Secretaría de Finanzas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 30 de mayo del 2005 con el N° VI "se entenderá por avalúo el dictamen técnico practicado por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal que permite determinar el valor de mercado de un bien inmueble con base en un uso, características físicas y urbanas de la zona en que se ubica, así como en la investigación, de análisis y ponderación del mercado inmobiliario, y que plasmado en documento que reúna los requisitos de forma y contenido establecidos en el Manual, sirve como base para determinar alguna de las contribuciones establecidas en el Código; cuando las contribuciones que se determinen con base en dicho avalúo sea el impuesto sobre adquisición de inmuebles, el anexo de la declaración forma parte integral del avalúo"

El presente avalúo es de uso exclusivo del (os) solicitante (s), para el destino o propósito expresado en la hoja 1 no podrá ser utilizado para fines distintos.

La vigencia del presente documento estará determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporalidad en su caso de la institución emisora del avalúo, la autoridad competente o los factores externos que influyen en el valor comercial.

**V.2. CONCLUSION****G C MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.**

• Valor Comercial	En N.R. \$	4,571,000.00
con letra: CUATRO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.		
Esta cantidad representa el	Valor Comercial	del inmueble al día:
Monto de la suma asegurable:		\$
		08-Nov-06
		2,998,863

**ANEXOS****G C MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.**

• Anexo fotográfico de la zona y del inmueble (exterior, interior y en su caso de ofertas comparables)	Indicar el número de hojas	
--	----------------------------	--

Nota: Se deberán numerar todas las hojas y documentos que integren los anexos así como hacer referencia del avalúo al que pertenecen.

Valuador	Unidad de Valuación	Controlador
Nombre:		Nombre:
Clave SHF:	Sello de la Unidad de Valuación	Clave SHF:
Registro T.G.D.F.:		
Vigencia:		

**CONDICIONANTES Y SALVEDADES DEL AVALUO****G C MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.**

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo 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 avalúo.

En la elaboración del presente avalúo declaro bajo protesta de decir verdad que no se guarda ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.

En la inspección ocular del bien motivo del presente, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación o por informe expreso del solicitante o propietario del mismo bien.

Toda vez que el objetivo del presente avalúo no es constatar o verificar deslindes de propiedad, ni de ocupación irregular o cualquier otra restricción legal, el valor comercial estimado al que se concluye en el presente sólo considera las expresadas en el propio avalúo, porque se observaron durante la inspección ocular al bien o porque fueron incluidas en la documentación proporcionada al efecto.

Los croquis de localización o de distribución dibujados en el presente son aproximados, por lo que no deben considerarse como "planos a escala".

Para el valor de mercado se realizó un estudio de mercado en la zona de bienes similares al estudiado. También se consultaron publicaciones especializadas en la materia como, Metros Cúbicos y Bolsa Inmobiliaria AMPI, así como publicaciones locales de avisos de ocasión.

La edad considerada en el presente avalúo corresponde a la edad "aparente" o "estimada" por el perito valuador en razón de lo observado del estado de conservación y de los acabados por lo que no es necesariamente la edad cronológica precisa del inmueble.

La superficie de construcción se estimó del levantamiento general en áreas realizado el día de la inspección física; estas superficies pueden variar al realizar un levantamiento arquitectónico detallado.

Este Avalúo no tendrá validez si carece del sello de G.C. Mexicana de Valuación, S.A. de C.V., folio y firmas autorizadas.



Folio número SHF:	
Folio número Institución:	
Folio número Unidad de Valuación:	
Fecha de expedición:	8-Nov-2006
Fecha de caducidad:	8-May-2007

**V.3.- ANEXO FOTOGRÁFICO**

**GC MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.**

**FACHADAS**



**ENTORNO**



**ACABADOS EN BAÑOS Y COCINA**

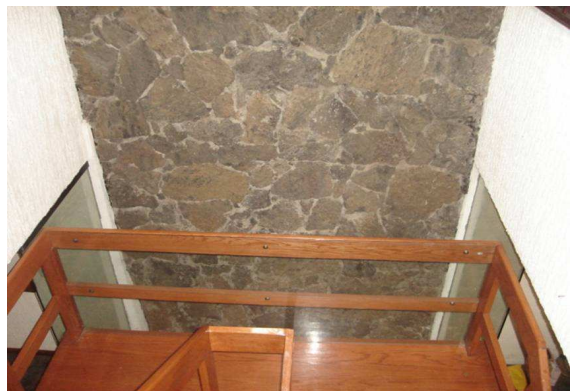


Este Avalúo no tendrá validez si carece del sello de G.C. Mexicana de Valuación, S.A. de C.V., folio y firmas autorizadas.

V.3.- ANEXO FOTOGRÁFICO

GC MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.

ELEMENTOS INTERIORES REPRESENTATIVOS



Este Avalúo no tendrá validez si carece del sello de G.C. Mexicana de Valuación, S.A. de C.V., folio y firmas autorizadas.

V.3.- ANEXO FOTOGRÁFICO

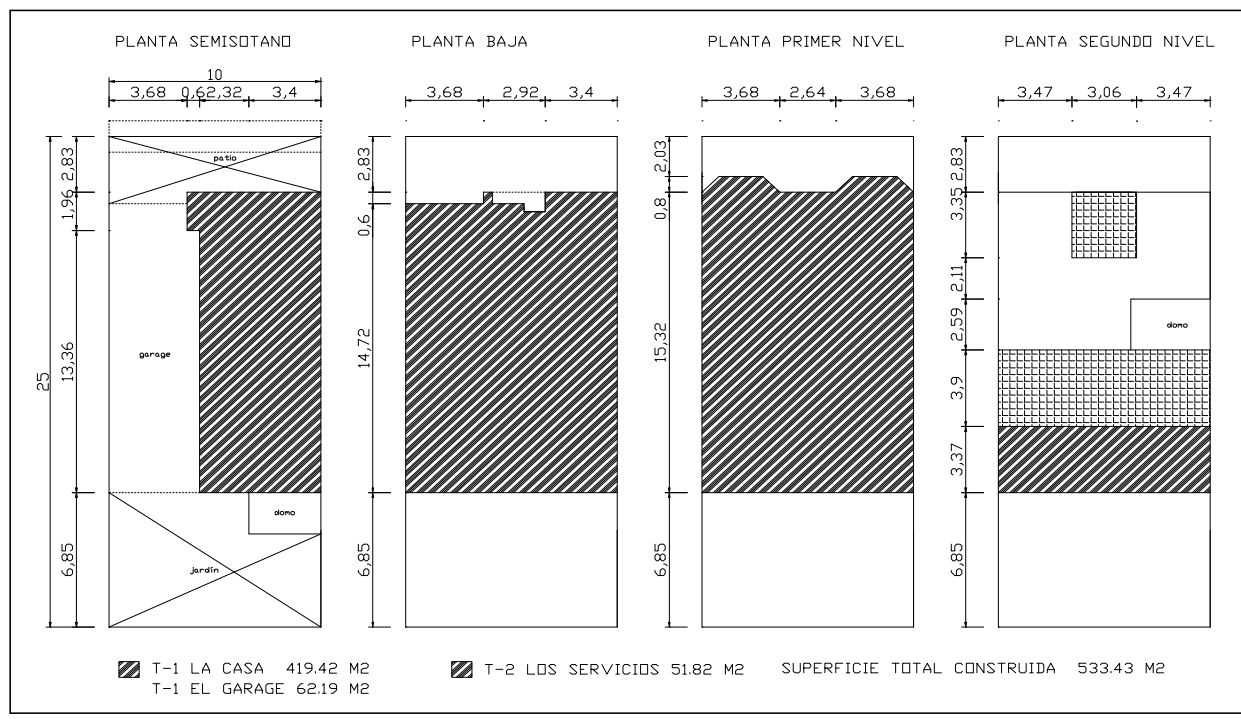
GC MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.

ELEMENTOS INTERIORES REPRESENTATIVOS



V.4.- PLANO DEL INMUEBLE

GC MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.



Este Avalúo no tendrá validez si carece del sello de G.C. Mexicana de Valuación, S.A. de C.V., folio y firmas autorizadas.

INVESTIGACION DE MERCADO (INMUEBLES EN VENTA)						GC MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.	
<b>Tipo de inmueble:</b>		Viv. Unifamiliar Residencial		<b>Fecha:</b>		8 de Noviembre de 2006	
<b>Calle:</b>		Paseo del Bosque		<b>Fuente:</b>		Internet	
<b>N°:</b>		9		<b>Tel.:</b>		56-11-30-81	
<b>Colonia:</b>		Paseos de Taxqueña		<b>Informó:</b>		Sr. Rogelio Alvarez	
<b>Delegación:</b>		Coyoacán		<b>Uso actual:</b>		Habitacional	
<b>Edad:</b>		20 años		<b>Venta</b>		N° de recámaras 5	
<b>Sup. de terreno m²:</b>		291.00		<b>Precio:</b>		\$ 5,500,000.00	
<b>Sup. de construcción m²:</b>		600.00		<b>\$/m²</b>		9,166.67	
<b>Descripción adicional del comparable:</b>		estudio, cocina integral y jardín.				N° de baños 4	
<b>Factores de homologación</b>		F. Zona		F. Ubicación		F. Superficie	
<b>Sujeto:</b>		Calle		1		250 m²	
<b>Comparable:</b>		Calle		1		291 m²	
						F. Edad 19 años	
						F. Otro 1.00	
						T.G.D.F. Normal	
						Tipo de cambio:	
						Edo. conserv. Bueno	
						Telefono Si	
						Clasificación H 05 6	
<b>Tipo de inmueble:</b>		Viv. Unifamiliar Residencial		<b>Fecha:</b>		8 de Noviembre de 2006	
<b>Calle:</b>		Paseo de Los Framboyanes		<b>Fuente:</b>		Internet	
<b>N°:</b>		n/p		<b>Tel.:</b>		56-82-30-50	
<b>Colonia:</b>		Paseos de Taxqueña		<b>Informó:</b>		Sra. Rosa León	
<b>Delegación:</b>		Coyoacán		<b>Uso actual:</b>		Habitacional	
<b>Edad:</b>		20 años		<b>Venta</b>		N° de recámaras 4	
<b>Sup. de terreno m²:</b>		160.00		<b>Precio:</b>		\$ 4,900,000.00	
<b>Sup. de construcción m²:</b>		400.00		<b>\$/m²</b>		12,250.00	
<b>Descripción adicional del comparable:</b>		estudio y cocina integral, remodelada hace 5 años.				N° de baños 2	
<b>Factores de homologación</b>		F. Zona		F. Ubicación		F. Superficie	
<b>Sujeto:</b>		Calle		1		250 m²	
<b>Comparable:</b>		Calle		1		160 m²	
						F. Edad 19 años	
						F. Otro 1.00	
						T.G.D.F. Normal	
						Tipo de Cambio:	
						Edo. conserv. Bueno	
						Telefono Si	
						Clasificación H 05 6	
<b>Tipo de inmueble:</b>		Viv. Unifamiliar Residencial		<b>Fecha:</b>		8 de Noviembre de 2006	
<b>Calle:</b>		Paseo de los Laureles		<b>Fuente:</b>		Internet	
<b>N°:</b>		115		<b>Tel.:</b>		56-62-37-37	
<b>Colonia:</b>		Paseos de Taxqueña		<b>Informó:</b>		Sr. Mario Cabrera	
<b>Delegación:</b>		Coyoacán		<b>Uso actual:</b>		Habitacional	
<b>Edad:</b>		20 años		<b>Venta</b>		N° de recámaras 4	
<b>Sup. de terreno m²:</b>		160.00		<b>Precio:</b>		\$ 4,000,000.00	
<b>Sup. de construcción m²:</b>		336.00		<b>\$/m²</b>		11,904.76	
<b>Descripción adicional del comparable:</b>		cocina integral.				N° de baños 2	
<b>Factores de homologación</b>		F. Zona		F. Ubicación		F. Superficie	
<b>Sujeto:</b>		Calle		1		250 m²	
<b>Comparable:</b>		Calle		1		160 m²	
						F. Edad 19 años	
						F. Otro 1.00	
						T.G.D.F. Normal	
						Tipo de Cambio:	
						Edo. conserv. Bueno	
						Telefono Si	
						Clasificación H 05 6	
<b>Tipo de inmueble:</b>		Viv. Unifamiliar Residencial		<b>Fecha:</b>		8 de Noviembre de 2006	
<b>Calle:</b>		Rancho Panda		<b>Fuente:</b>		Internet	
<b>N°:</b>		n/p		<b>Tel.:</b>		55-94-99-10	
<b>Colonia:</b>		Hacienda de Coyoacán		<b>Informó:</b>		Fampi Vision Inmob.	
<b>Delegación:</b>		Coyoacán		<b>Uso actual:</b>		Habitacional	
<b>Edad:</b>		10 años		<b>Venta</b>		N° de recámaras 3	
<b>Sup. de terreno m²:</b>		250.00		<b>Precio:</b>		\$ 4,390,000.00	
<b>Sup. de construcción m²:</b>		525.00		<b>\$/m²</b>		8,361.90	
<b>Descripción adicional del comparable:</b>		estudio, jardín.				N° de baños 4	
<b>Factores de homologación</b>		F. Zona		F. Ubicación		F. Superficie	
<b>Sujeto:</b>		Calle		1		250 m²	
<b>Comparable:</b>		Calle		1		250 m²	
						F. Edad 19 años	
						F. Otro 1.00	
						T.G.D.F. Normal	
						Tipo de Cambio:	
						Edo. conserv. Bueno	
						Telefono Si	
						Clasificación H 05 6	
<b>Tipo de inmueble:</b>		Viv. Unifamiliar Residencial		<b>Fecha:</b>		8 de Noviembre de 2006	
<b>Calle:</b>		Tenis		<b>Fuente:</b>		Internet	
<b>N°:</b>		n/p		<b>Tel.:</b>		5591154536 y 15390567	
<b>Colonia:</b>		Country Club		<b>Informó:</b>		Sra. Angelina Conde	
<b>Delegación:</b>		Coyoacán		<b>Uso actual:</b>		Habitacional	
<b>Edad:</b>		10 años		<b>Venta</b>		N° de recámaras 3	
<b>Sup. de terreno m²:</b>		350.00		<b>Precio:</b>		\$ 5,150,000.00	
<b>Sup. de construcción m²:</b>		450.00		<b>\$/m²</b>		11,444.44	
<b>Descripción adicional del comparable:</b>		estudio, cocina integral y jardín.				N° de baños 3	
<b>Factores de homologación</b>		F. Zona		F. Ubicación		F. Superficie	
<b>Sujeto:</b>		Calle		1		250 m²	
<b>Comparable:</b>		Calle		1		350 m²	
						F. Edad 19 años	
						F. Otro 1.00	
						T.G.D.F. Normal	
						Tipo de Cambio:	
						Edo. conserv. Bueno	
						Telefono Si	
						Clasificación H 05 6	
<b>Tipo de inmueble:</b>		Viv. Unifamiliar Residencial		<b>Fecha:</b>		8 de Noviembre de 2006	
<b>Calle:</b>		Cerro de la Carbonera		<b>Fuente:</b>		Internet	
<b>N°:</b>		73		<b>Tel.:</b>		24-74-39-08	
<b>Colonia:</b>		Campestre Churubusco		<b>Informó:</b>		Sr. Jaime Arizmendi	
<b>Delegación:</b>		Coyoacán		<b>Uso actual:</b>		Habitacional	
<b>Edad:</b>		40 años		<b>Venta</b>		N° de recámaras 4	
<b>Sup. de terreno m²:</b>		336.00		<b>Precio:</b>		\$ 4,700,000.00	
<b>Sup. de construcción m²:</b>		527.00		<b>\$/m²</b>		8,918.41	
<b>Descripción adicional del comparable:</b>		estudio y cocina integral.				N° de baños 3	
<b>Factores de homologación</b>		F. Zona		F. Ubicación		F. Superficie	
<b>Sujeto:</b>		Calle		1		250 m²	
<b>Comparable:</b>		Calle		2		336 m²	
						F. Edad 40 años	
						F. Otro 1.00	
						T.G.D.F. Bueno	
						Tipo de Cambio:	
						Edo. conserv. Muy Bueno	
						Telefono Si	
						Clasificación H 02 6	

**Conclusiones de la investigación:**

Se concluye con el valor homologado por C.U.S. de la referencia número 1 que asciende a \$ 9,020.56/m² por ser ésta la más similar en ubicación, edad, superficie de construcción y C.U.S. al inmueble valuado.

Este Avalúo no tendrá validez si carece del sello de G.C. Mexicana de Valuación, S.A. de C.V., folio y firmas autorizadas.

INVESTIGACION DE MERCADO (TERRENOS EN VENTA)							GC MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.		
<b>Tipo de Inmueble:</b>	Terreno			<b>Fecha:</b>	8 de Noviembre de 2006			<b>COMPARATIVO # 1</b>	
<b>Calle:</b>	Paseo de los Jardines			<b>Fuente:</b>	En sitio				
<b>N°:</b>	n/p			<b>Tel.:</b>	56-46-04-00				
<b>Colonia:</b>	Paseos de Taxqueña			<b>Informó:</b>	Sr. Gerardo Moreno				
<b>Delegación:</b>	Coyoacán			<b>Uso de suelo:</b>	Habitacional				
<b>Topografía:</b>	Plano			<b>Forma:</b>	Regular				
<b>Sup. De Terreno m²:</b>	250.00			<b>Precio:</b>	\$	2,700,000.00			
				<b>\$/m²</b>	\$	10,800.00			
<b>Descripción General del Comparable:</b>								<b>Edo. actual:</b>	Baldío
<b>Factores de homolog. sujeto:</b>	F. Zona	F. Ubicación	F. Frente	F. Forma	F. Superficie	F. Otro			
<b>comparable:</b>	Calle	1	>=7	Regular	250	1.00			
	Calle Sup.	1	>=7	Regular	250	1.00	<b>Tipo de Cambio:</b>		
<b>Tipo de Inmueble:</b>	Terreno			<b>Fecha:</b>	8 de Noviembre de 2006			<b>COMPARATIVO # 2</b>	
<b>Calle:</b>	Paseo del Río			<b>Fuente:</b>	En sitio				
<b>N°:</b>	n/p			<b>Tel.:</b>	44 55 24-97-27-35				
<b>Colonia:</b>	Paseos de Taxqueña			<b>Informó:</b>	Sr. Rivero				
<b>Delegación:</b>	Coyoacán			<b>Uso de suelo:</b>	Habitacional				
<b>Topografía:</b>	Plano			<b>Forma:</b>	Regular				
<b>Sup. De Terreno m²:</b>	250.00			<b>Precio:</b>	\$	2,500,000.00			
				<b>\$/m²</b>	\$	10,000.00			
<b>Descripción General del Comparable:</b>								<b>Edo. actual:</b>	Baldío
<b>Factores de homolog. sujeto:</b>	F. Zona	F. Ubicación	F. Frente	F. Forma	F. Superficie	F. Otro			
<b>comparable:</b>	Calle	1	>=7	Regular	250	1.00			
	Calle	1	>=7	Regular	250	1.00	<b>Tipo de Cambio:</b>		
<b>Tipo de Inmueble:</b>	Terreno			<b>Fecha:</b>	8 de Noviembre de 2006			<b>COMPARATIVO # 3</b>	
<b>Calle:</b>	Paseo de Río			<b>Fuente:</b>	En sitio				
<b>N°:</b>	n/p			<b>Tel.:</b>	56-72-99-90				
<b>Colonia:</b>	Paseos de Taxqueña			<b>Informó:</b>	Sra. Ramírez				
<b>Delegación:</b>	Coyoacán			<b>Uso de suelo:</b>	Habitacional				
<b>Topografía:</b>	Plano			<b>Forma:</b>	Regular				
<b>Sup. De Terreno m²:</b>	234.00			<b>Precio:</b>	\$	2,340,000.00			
				<b>\$/m²</b>	\$	10,000.00			
<b>Descripción General del Comparable:</b>	10.00 mts., de frente por 23.00 mts., de fondo.							<b>Edo. actual:</b>	Baldío
<b>Factores de homolog. sujeto:</b>	F. Zona	F. Ubicación	F. Frente	F. Forma	F. Superficie	F. Otro			
<b>comparable:</b>	Calle	1	>=7	Regular	250	1.00			
	Calle	1	>=7	Regular	234	1.00	<b>Tipo de Cambio:</b>		
<b>Tipo de Inmueble:</b>	Terreno			<b>Fecha:</b>	8 de Noviembre de 2006			<b>COMPARATIVO # 4</b>	
<b>Calle:</b>	Paseos del Bosque			<b>Fuente:</b>	Internet				
<b>N°:</b>	n/p			<b>Tel.:</b>	44 55 24-97-27-35				
<b>Colonia:</b>	Paseos de Taxqueña			<b>Informó:</b>	Sr. Rivero				
<b>Delegación:</b>	Coyoacán			<b>Uso de suelo:</b>	Habitacional				
<b>Topografía:</b>	Plano			<b>Forma:</b>	Regular				
<b>Sup. De Terreno m²:</b>	300.00			<b>Precio:</b>	\$	3,000,000.00			
				<b>\$/m²</b>	\$	10,000.00			
<b>Descripción General del Comparable:</b>								<b>Edo. actual:</b>	Baldío
<b>Factores de homolog. sujeto:</b>	F. Zona	F. Ubicación	F. Frente	F. Forma	F. Superficie	F. Otro			
<b>comparable:</b>	Calle	1	>=7	Regular	250	1.00			
	Calle	2	>=7	Regular	300	1.00	<b>Tipo de Cambio:</b>		
<b>Tipo de Inmueble:</b>	Terreno			<b>Fecha:</b>				<b>COMPARATIVO # 5</b>	
<b>Calle:</b>				<b>Fuente:</b>					
<b>N°:</b>				<b>Tel.:</b>					
<b>Colonia:</b>				<b>Informó:</b>					
<b>Delegación:</b>				<b>Uso de suelo:</b>					
<b>Topografía:</b>				<b>Forma:</b>					
<b>Sup. De Terreno m²:</b>				<b>Precio:</b>					
				<b>\$/m²</b>					
<b>Descripción General del Comparable:</b>								<b>Edo. actual:</b>	
<b>Factores de homolog. sujeto:</b>	F. Zona	F. Ubicación	F. Frente	F. Forma	F. Superficie	F. Otro			
<b>comparable:</b>									
							<b>Tipo de Cambio:</b>		
<b>Tipo de Inmueble:</b>	Terreno			<b>Fecha:</b>				<b>COMPARATIVO # 6</b>	
<b>Calle:</b>				<b>Fuente:</b>					
<b>N°:</b>				<b>Tel.:</b>					
<b>Colonia:</b>				<b>Informó:</b>					
<b>Delegación:</b>				<b>Uso de suelo:</b>					
<b>Topografía:</b>				<b>Forma:</b>					
<b>Sup. De Terreno m²:</b>				<b>Precio:</b>					
				<b>\$/m²</b>					
<b>Descripción General del Comparable:</b>								<b>Edo. actual:</b>	
<b>Factores de homolog. sujeto:</b>	F. Zona	F. Ubicación	F. Frente	F. Forma	F. Superficie	F. Otro			
<b>comparable:</b>									
							<b>Tipo de Cambio:</b>		
<b>Conclusiones de la investigación:</b>									
Se concluye con el monto homologado de las referencias 1, 2, 3 y 4 que asciende a \$ 9,414.91/m² por considerar que es el más adecuado por tratarse de referencias ubicadas en la misma colonia que el valuado.									

Este Avalúo no tendrá validez si carece del sello de G.C. Mexicana de Valuación, S.A. de C.V., folio y firmas autorizadas.



INVESTIGACION DE MERCADO (INMUEBLES EN RENTA)				GC MEXICANA DE VALUACION S.A. DE C.V.		
<b>Tipo de Inmueble:</b>	Viv. Unifamiliar Residencial	<b>Fecha:</b>	08-Nov-06	<b>COMPARATIVO # 1</b> 		
<b>Calle:</b>	Paseo de los Jardines	<b>Fuente:</b>	Internet			
<b>No.:</b>	174	<b>Tel.:</b>	52-35-61-77			
<b>Colonia:</b>	Paseos de Taxqueña	<b>Informó:</b>	Sra. Graciela Sierra			
<b>Delegación:</b>	Coyoacán	<b>Uso actual:</b>	Habitacional			
<b>Edad:</b>	17 años	<b>No. De Cajones:</b>	4			
<b>Sup. De Terreno m²:</b>	280.00	<b>Renta</b>				
<b>Sup. De Construcción m²:</b>	384.00	<b>Precio:</b>	\$ 20,000.00			
		<b>\$/m²</b>	52.08			
<b>Descripción General del Comparable:</b>	Nº de recámaras 5, Nº de baños 6, Nº de niveles 2, ya se rentó					
<b>Observaciones:</b>				Tipo de Cambio:		
<b>Tipo de Inmueble:</b>	Viv. Unifamiliar Residencial	<b>Fecha:</b>	08-Nov-06	<b>COMPARATIVO # 2</b> 		
<b>Calle:</b>	Paseo de los Pirules	<b>Fuente:</b>	Internet			
<b>No.:</b>	n/p	<b>Tel.:</b>	53-93-08-60			
<b>Colonia:</b>	Paseos de Taxqueña	<b>Informó:</b>	Sra. Judith Trillanes			
<b>Delegación:</b>	Coyoacán	<b>Uso actual:</b>	Habitacional			
<b>Edad:</b>	25 años	<b>No. De Cajones:</b>	3			
<b>Sup. De Terreno m²:</b>	230.00	<b>Renta</b>				
<b>Sup. De Construcción m²:</b>	209.00	<b>Precio:</b>	\$ 25,000.00			
		<b>\$/m²</b>	119.62			
<b>Descripción General del Comparable:</b>	Nº de recámaras 3, Nº de baños 4.5, Nº de niveles 2					
<b>Observaciones:</b>				Tipo de Cambio:		
<b>Tipo de Inmueble:</b>	Viv. Unifamiliar Residencial	<b>Fecha:</b>	08-Nov-06	<b>COMPARATIVO # 3</b> 		
<b>Calle:</b>	Cerro de la Carbonera	<b>Fuente:</b>	Internet			
<b>No.:</b>	n/p	<b>Tel.:</b>	52-20-12-49			
<b>Colonia:</b>	Campestre Churubusco	<b>Informó:</b>	Sra. Claudia Schittek			
<b>Delegación:</b>	Coyoacán	<b>Uso actual:</b>	Habitacional			
<b>Edad:</b>	7 años	<b>No. De Cajones:</b>	3			
<b>Sup. De Terreno m²:</b>	173.00	<b>Renta</b>				
<b>Sup. De Construcción m²:</b>	360.00	<b>Precio:</b>	\$ 16,000.00			
		<b>\$/m²</b>	44.44			
<b>Descripción General del Comparable:</b>	Nº de recámaras 3, Nº de baños 2, Nº de niveles 3					
<b>Observaciones:</b>				Tipo de Cambio:		
<b>Tipo de Inmueble:</b>	Viv. Unifamiliar Residencial	<b>Fecha:</b>	08-Nov-06	<b>COMPARATIVO # 4</b> 		
<b>Calle:</b>	Cerro del Chapulin	<b>Fuente:</b>	Internet			
<b>No.:</b>	94	<b>Tel.:</b>	10-54-87-39			
<b>Colonia:</b>	Campestre Churubusco	<b>Informó:</b>	Sr. Luis Orozco			
<b>Delegación:</b>	Coyoacán	<b>Uso actual:</b>	Habitacional			
<b>Edad:</b>	20 años	<b>No. De Cajones:</b>	2			
<b>Sup. De Terreno m²:</b>	170.00	<b>Renta</b>				
<b>Sup. De Construcción m²:</b>	210.00	<b>Precio:</b>	\$ 15,000.00			
		<b>\$/m²</b>	71.43			
<b>Descripción General del Comparable:</b>	Nº de recámaras 3, Nº de baños 3, Nº de niveles 2					
<b>Observaciones:</b>				Tipo de Cambio:		
<b>Tipo de Inmueble:</b>	Viv. Unifamiliar Residencial	<b>Fecha:</b>	08-Nov-06	<b>COMPARATIVO # 5</b> 		
<b>Calle:</b>	Cerro de San Juan	<b>Fuente:</b>	Internet			
<b>No.:</b>	n/p	<b>Tel.:</b>	55-54-82-19			
<b>Colonia:</b>	Campestre Churubusco	<b>Informó:</b>	Arq. Janette Medina			
<b>Delegación:</b>	Coyoacán	<b>Uso actual:</b>	Habitacional			
<b>Edad:</b>	25 años	<b>No. De Cajones:</b>	6			
<b>Sup. De Terreno m²:</b>	160.00	<b>Renta</b>				
<b>Sup. De Construcción m²:</b>	280.00	<b>Precio:</b>	\$ 16,500.00			
		<b>\$/m²</b>	58.93			
<b>Descripción General del Comparable:</b>	Nº de recámaras 3, Nº de baños 2.5, Nº de niveles 3					
<b>Observaciones:</b>				Tipo de Cambio:		
<b>Tipo de Inmueble:</b>	Viv. Unifamiliar Residencial	<b>Fecha:</b>	08-Nov-06	<b>COMPARATIVO # 6</b> 		
<b>Calle:</b>	Héroes del 47	<b>Fuente:</b>	Internet			
<b>No.:</b>	9	<b>Tel.:</b>	52-35-61-77			
<b>Colonia:</b>	Churubusco	<b>Informó:</b>	Sra. Graciela Sierra			
<b>Delegación:</b>	Coyoacán	<b>Uso actual:</b>	Habitacional			
<b>Edad:</b>	13 años	<b>No. De Cajones:</b>	2			
<b>Sup. De Terreno m²:</b>	525.00	<b>Renta</b>				
<b>Sup. De Construcción m²:</b>	353.00	<b>Precio:</b>	\$ 26,000.00			
		<b>\$/m²</b>	73.65			
<b>Descripción General del Comparable:</b>	Nº de recámaras 3, Nº de baños 2, Nº de niveles 2					
<b>Observaciones:</b>				Tipo de Cambio:		

**Conclusiones de la investigación:**

Se considera adecuado concluir sólo con el valor de las referencias 1, 3 y 6 que asciende en N.R. a \$ 57/m² construido de renta mensual por considerar que son las más similares en superficie de construcción al inmueble valuado, descartando las referencias No. 2, 4 y 5 por tener menos superficie de construcción.

Este Avalúo no tendrá validez si carece del sello de G.C. Mexicana de Valuación, S.A. de C.V., folio y firmas autorizadas.

## Anexo 2

Tablas de Referencia.

GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, Órgano del Gobierno del Distrito Federal  
DÉCIMA QUINTA ÉPOCA, 30 DE MAYO DE 2005, No. 63-BIS

**POR ÁREA DE VALOR REGIÓN - MANZANA  
DELEGACIÓN: COYOACÁN**

**TABLA A**

ÁREA DE VALOR	REGIÓN	MANZANAS	VALOR UNITARIO \$/m <sup>2</sup>
A04048	060	911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973	4,803.84
	160	241 243 244 245 246 247 248 249 261 262 263 264 265 266	

**TABLA C**

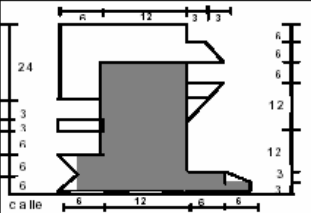
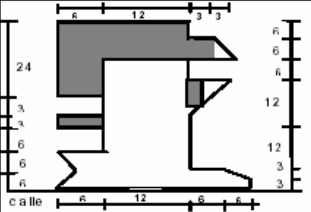
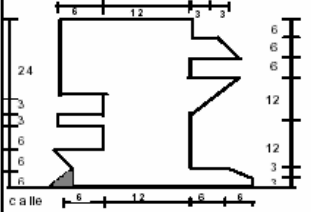
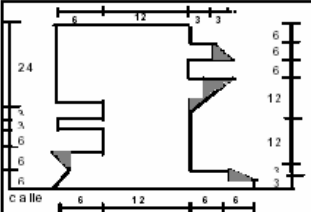
**FACTORES DE EFICIENCIA DE SUELO**

<b>FACTOR DE ZONA (FZo)</b>	
Características	Factor (FZo)
- Único frente a la calle moda de la zona.	1.00
- Ningún frente a calle superior a la calle moda y al menos uno a la calle moda.	1.00
- Al menos un frente a corredor de valor.	1.00
- Sin frente a calle alguna.	1.00
- Al menos un frente a calle superior a la calle moda o a un parque o plaza (y ninguno a corredor de valor).	1.20
- Único frente o todos los frentes a calle inferior a la calle moda.	0.80

<b>FACTOR DE UBICACION (FUb)</b>	
Características	Factor (FUb)
- Sin frente a vía de circulación.	0.70
- Con frente a una sola vía de circulación.	1.00
- Con frente a dos vías de circulación.	1.15
- Con frente a tres vías de circulación.	1.25
- Con frente a cuatro o más vías de circulación.	1.35

FACTOR DE FRENTE (FFr)	
Características	Factor (FFr)
- Frente igual o mayor a 7.00 metros.	1.00
- Frente igual o mayor a 4.00 y menor a 7.00 metros.	0.80
- Frente menor a 4.00 metros.	0.60

Nota: Los predios cuyo frente tenga como mínimo una dimensión de 6.90 metros se considerarán con frente de 7.00 metros.

PORCIÓN		EFICIENCIA	CLAVE
ESQUEMA	NOMBRE		
	Porción anterior	$EPa = 1.00 \frac{SP}{ST}$	EPa = Eficiencia de la porción anterior del rectángulo inscrito SPa = Superficie de la porción anterior STo = Superficie total del predio
	Porción posterior	$EPP = 0.70 \frac{SP}{ST}$	EPP = Eficiencia de la porción posterior SPp = Superficie de la porción posterior STo = Superficie total del predio
	Áreas irregulares con frente a la vía de acceso	$EAc = 0.80 \frac{SA}{ST}$	EAc = Eficiencia de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso SA = Superficie de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso STo = Superficie total del predio
	Áreas irregulares interiores	$EAI = 0.50 \frac{SAi}{ST}$	EAI = Eficiencia de las áreas irregulares interiores SAi = Superficie de las áreas irregulares interiores STo = Superficie total del predio
$FFo = EPa + EPP + EAc + EAI$			

FACTOR DE SUPERFICIE (FSu)							
		RLt		FSu	RLt		FSu
$RLt = \frac{SLo}{SLt}$ <p>RLt = Relación con el lote tipo</p> <p>SLo = Superficie del lote que se está Valuando</p> <p>SLt = Superficie del lote tipo</p>	hasta	2.0	1.00	11.1	12.0	0.80	
	2.1	3.0	0.98	12.1	13.0	0.78	
	3.1	4.0	0.96	13.1	14.0	0.76	
	4.1	5.0	0.94	14.1	15.0	0.74	
	5.1	6.0	0.92	15.1	16.0	0.72	
	6.1	7.0	0.90	16.1	17.0	0.70	
	7.1	8.0	0.88	17.1	18.0	0.68	
	8.1	9.0	0.86	18.1	19.0	0.66	
	9.1	10.0	0.84	19.1	20.0	0.64	
	10.1	11.0	0.82	20.1	y más	0.62	
Tabla para la obtención de la superficie moda cuando no se pueda determinar directamente							
FACTOR RESULTANTE DE TIERRA (FRe)							
$FRe = FZo \times FUb \times FFr \times FFo \times$							
Nota: Para efectos de revisión inicial, el factor resultante de tierra nunca será menor que 0.60; deberán utilizarse sólo dos decimales para cada factor.							

**TABLA D**

**USOS DE LA CONSTRUCCIÓN**

CLAVE	USO GENERICO	EJEMPLO DE USOS ESPECIFICOS QUE COMPRENDE
H	HABITACION	SE REFIERE A LAS EDIFICACIONES EN DONDE RESIDEN INDIVIDUAL O COLECTIVAMENTE LAS PERSONAS O FAMILIAS Y COMPRENDE TODO TIPO DE VIVIENDA A LA QUE SE INCLUYEN LOS CUARTOS DE SERVICIO, PATIOS, ANDADORES, ESTACIONAMIENTOS, COCHERAS, JAULAS DE TENDIDO Y ELEMENTOS ASOCIADOS A ESTA. TAMBIEN SE INCLUYEN ORFANATORIOS, ASILOS, CASAS CUNAS Y SIMILARES.

**TABLA E**

**RANGO DE NIVELES DE LA CONSTRUCCION**

CLAVE	RANGO DE NIVELES	EJEMPLO
02	1 A 2	HABITACION, HABITACION CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, HOTELES, COMERCIO, DEPORTES, OFICINAS, OFICINAS CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, CULTURA, SALUD, INDUSTRIA, ABASTO.
05	3 A 5	HABITACION, HABITACION CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, HOTELES, COMERCIO, DEPORTES, OFICINAS, OFICINAS CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, CULTURA, SALUD, INDUSTRIA, ABASTO.

**TABLA F**

**CLASE DE LA CONSTRUCCION**

**a) USO HABITACIONAL**

6	L U J O	CONSTRUCCIONES DISEÑADAS CON ESPACIOS AMPLIOS Y DEFINIDOS POR USO CON ÁREAS COMPLEMENTARIAS A LAS FUNCIONES PRINCIPALES (DE UNO HASTA CUATRO BAÑOS, CON ALGÚN VESTIDOR Y CLOSET INTEGRADO A ALGUNA RECÁMARA); MUROS ACABADOS DE CEMENTO-ARENA, PASTA O YESO; VENTANERÍA DE PERFILES SEMIESTRUCTURALES DE ALUMINIO NATURAL O ANODIZADO, O DE MADERA; CON VIDRIOS DOBLES O ESPECIALES; TECHOS DE CONCRETO ARMADO, PREFABRICADOS U OTROS, RETICULARES DE CONCRETO ARMADO O DE TABLONES SOBRE VIGAS DE MADERA CON CAPA DE COMPRESIÓN DE CONCRETO ARMADO; CON ALGÚN CLARO CORTO DE HASTA 5.50 METROS; PISOS CON FIRMES DE CONCRETO SIMPLE O PULIDO, LISTO PARA RECIBIR ALFOMBRA, PARQUET DE MADERA, LOSETAS DE CERÁMICA, TERRAZOS O MATERIALES PÉTREOS; INSTALACIONES COMPLETAS Y ALGUNAS ESPECIALES.
---	------------------	--

**TABLA G**

**VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN  
POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE**

CLAVE	USO	NUMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR UNITARIO	
		Clave	clave	\$/M <sup>2</sup>	
H F	HABITACION HABITACION CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA	02	1 a 2	1	1,124.78
				2	2,278.17
				3	3,542.37
				4	5,919.12
				5	8,819.96
				6	9,665.65
				7	10,426.90
		05	3 A 5	1	N.A.
				2	2,546.74
				3	3,703.79
				4	6,024.70
				5	10,344.40
				6	11,103.75
				7	12,138.98

**TABLA H****FACTORES DE EFICIENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN**

BU	BUENO	1.10	SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO, LAS CONSTRUCCIONES QUE NOTABLEMENTE HAYAN RECIBIDO UN MANTENIMIENTO ADECUADO Y QUE ESTEN EN PERFECTAS CONDICIONES PARA REALIZAR LA FUNCION DEL USO QUE LES CORRESPONDE Y DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN. *
----	-------	------	---

\* Aplicable sólo cuando la edad del inmueble sea superior a 10 años.

**FACTOR DE EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES: (FE<sub>d</sub>)**

$$FE_d = \frac{0.100 VP + 0.900(VP-E)}{VP}$$

DONDE: FE<sub>d</sub>= Factor de edad

VP= Vida probable de la construcción nueva

E= Edad de la construcción

**VIDA PROBABLE DE LAS CONSTRUCCIONES**

USO	CLAVE				
	1	2	3	4	5, 6 y 7
H, F, D, L, O, Q, S, y K,	40	60	70	80	90
C	30	40	50	70	90
A	10	20	30	40	50
I	30	30	50	70	90

Nota: Para efectos de revisión inicial el valor de las construcciones, después de la aplicación de los factores de eficiencia, nunca será menor que el 60 % del valor de las mismas consideradas nueva, excepto en las construcciones precarias y/o ruinosas.

Cuando la construcción cuente con losas de concreto armado de cualquier tipo ( planas, vigueta y bovedilla, reticulares y otras) su vida probable será la misma que la que corresponde a los usos H, F, L, D, O, Q, S y K.

**TABLA I****INSTALACIONES ESPECIALES:**

CLAVE	CONCEPTO
IE01	ELEVADORES
IE02	MONTACARGAS
IE03	ESCALERAS ELECTROMECANICAS
IE04	EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO
IE05	EQUIPO DE LAVADO
IE06	SISTEMA HIDRONEUMATICO
IE07	RIEGO POR ASPERSION
IE08	SISTEMA DE SONIDO AMBIENTAL
IE09	CALEFACCION
IE10	ANTENAS PARABOLICAS
IE11	SISTEMAS DE ASPIRACION CENTRAL
IE12	BOVEDAS DE SEGURIDAD MOVIBLES
IE13	SUBESTACION ELECTRICA
IE14	SISTEMAS DE INTERCOMUNICACION (INTERFON, PORTERO ELECTRICO)
IE15	PARARRAYOS
IE16	EQUIPOS CONTRA INCENDIOS
IE17	EQUIPOS DE SEGURIDAD Y CIRCUITOS CERRADOS DE T. V.
IE18	CALDERA
IE19	OTROS

**ELEMENTOS ACCESORIOS:**

<b>CLAVE</b>	<b>CONCEPTO</b>
EA01	HORNO INDUSTRIAL MOVIBLES
EA02	DEPOSITO DE COMBUSTIBLE
EA03	PANTALLA CINEMATOGRAFICA
EA04	PLANTA DE LUZ DE EMERGENCIA
EA05	BUTACAS
EA06	CAMARAS FRIGORIFICAS MOVIBLES
EA07	PORTONES DE OPERACIÓN ELECTRICA
EA08	ANTENA MAESTRA DE T. V. Y F. M.
EA09	COCINAS INTEGRALES MOVIBLES
EA10	EQUIPOS DE BOMBEO
EA11	GAS ESTACIONARIO
EA12	OTROS

**OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

<b>CLAVE</b>	<b>CONCEPTO</b>
OC01	BARDAS, CELOSIAS
OC02	REJAS
OC03	PATIOS Y ANDADORES
OC04	MARQUESINAS
OC05	PERGOLAS
OC06	JARDINES
OC07	FUENTES Y ESPEJOS DE AGUA
OC08	TERRAZAS Y BALCONES
OC09	COCINAS INTEGRALES HECHAS EN OBRA
OC10	CISTERNAS O ALJIBES
OC11	ALBERCAS Y CHAPOTEADEROS
OC12	POZOS ARTESIANOS



## Análisis crítico

Partiendo de que el objeto del avalúo presentado como ejemplo en el presente documento, es obtener el valor comercial de un bien inmueble es importante mencionar la variación que puede existir entre el valor de un mismo inmueble presentado por dos valuadores, o inclusive la variación que puede dar un mismo valuador dependiendo de las necesidades del cliente o los intermediarios pues está supeditado a una actividad mercantil; esto no significa que esté mal uno u otro dato, simplemente si se ha trabajado el avalúo conforme a los reglamentos y leyes correspondientes, los posibles resultados generales serán correctos. Este fenómeno que es causa de la particularidad de cada profesional y de vicios generacionales, es imposible dar con exactitud el mismo que resultado que otro valuador; y es también motivo de desconfianza por parte de la gente (solicitantes e intermediarios) teniendo así a la valuación como una actividad un tanto opaca.

Por lo antes descrito considero que en el documento (avalúo) se debe acompañar de una asesoría por parte del profesional que lo realizó para explicar “como y por que” se obtuvo dicho valor, y así dar credibilidad desde luego sustentada por el documento.

Sería interesante promover entre los valuadores márgenes de tolerancia mucho mas estrictos, con la finalidad de obtener valores mucho más parecidos; sin embargo reconozco también que sería mucho más difícil concluir un avalúo sobre todo cuando existe poco mercado comparable.

Resulta poco reconfortable que exista ignorancia respecto a la actividad de la valuación de bienes inmuebles, considero que es fundamental para los estudiantes y profesionales de la arquitectura tener una visión más amplia al respecto, pues nosotros somos los más indicados sino es que la principal vía para hacer de la valuación una actividad conocida y sumamente confiable.

## Reflexión y conclusiones

¿Cuál es valor real de una casa?

El valor de una casa es aquel que un comprador bien informado del mercado, de las condiciones y ubicación del inmueble esté dispuesto a pagar a un vendedor igualmente informado.

Lo antes descrito define de manera precisa lo que es el valor comercial, (ejemplo utilizado para este documento), derivado del resultado del enfoque de mercado. Llegando a la conclusión del valor adecuado después de haber hecho un análisis del estudio de mercado, optando por concluir con el valor del o los inmuebles que sean más similares al inmueble valuado, considerando lo observado en la inspección de campo, además de sustentarlo también con los resultados del enfoque físico y el enfoque de ingresos.

En este documento el alumno o la persona interesada en conocer lo que es un avalúo de un bien inmueble, encontrará que se plantea una metodología a seguir basada en cuatro campos; visita al inmueble, análisis de documentación, captura de información y determinación de valores; estos campos de igual importancia, se encuentran reforzados por temas y subtemas para una mejor comprensión, reforzando la explicación con el ejemplo de un avalúo ya realizado.

Encontrará que de manera metódica el mismo índice describe el procedimiento a seguir para la realización del avalúo, definiciones de los conceptos básicos, obtención de factores para distintas aplicaciones en los enfoques utilizados, así como ejemplos de conclusión en el formato utilizado. De ésta manera al terminar de leer el presente documento tendrá las herramientas necesarias para entender un avalúo teniendo un apoyo de seguimiento y consulta.

## Bibliografía y sitios de consulta

Manual de Valuación revisado y aprobado por el Consejo de Administración de GC MEXICANA DE VALUACION, S.A. DE C.V.

Gaceta Oficial y Código Financiero Del Distrito Federal, 30 de Mayo del 2005.

Diario Oficial, 27 de Septiembre del 2004.

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Leopoldo, Varela. *Costos por Metro Cuadrado de Construcción Vol. 1.*

Editorial, © Varela Ingeniería de Costos S.A. de C.V.

México, D.F. 2006

Costos por Metro Cuadrado de Construcción.

BIMSA REPORTS, S.A DE C.V.

<http://www.bimsareports.com>

I.N.F.O.N.V.I.T.

[www.infonavit.gob.mx](http://www.infonavit.gob.mx)

PRAISA AVALÚOS S.A. DE C.V.

[www.praisa.com.mx](http://www.praisa.com.mx)

Instituto de Investigaciones Jurídicas, U.N.A.M.

<http://info4.juridicas.unam.mx>