



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES  
CUAUTILÁN**

**LA INGENIERIA EN LA VALUACIÓN INMOBILIARIA**

**TRABAJO PROFESIONAL**

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:**

**INGENIERO MECÁNICO ELECTRICISTA**

**PRESENTA:**

**FRANCISCO JAVIER ÁLVAREZ LARA**

**ASESOR: M.E.M. JUAN ALFONSO OAXACA**

**CUAUTILÁN IZCALLI, ESTADO DE MÉXICO;**

**2008.**



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.



FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN  
 UNIDAD DE LA ADMINISTRACION ESCOLAR  
 DEPARTAMENTO DE EXAMENES PROFESIONALES

ASUNTO: EVALUACION DEL INFORME  
 DEL DESEMPEÑO PROFESIONAL

FACULTAD DE ESTUDIOS  
 SUPERIORES CUAUTITLAN



DRA. SUEMI RODRIGUEZ ROMO  
 DIRECTOR DE LA FES CUAUTITLAN  
 P R E S E N T E

DEPARTAMENTO DE

ATN: L. A. ARACELI HERRERA HERNANDEZ  
 Jefe del Departamento de Exámenes  
 Profesionales de la FES Cuautitlán

Con base en el art. 26 del Reglamento General de Exámenes y el art. 66 del Reglamento de Exámenes Profesionales de FESC, nos permitimos comunicar a usted que revisamos EL TRABAJO PROFESIONAL:

"La Ingeniería en la Evaluación Inmobiliaria"

que presenta el pasante: Francisco Javier Alvarez Lara  
 con número de cuenta: 09131556-2 para obtener el título de :  
Ingeniero Mecánico Electricista

Considerando que dicho trabajo reúne los requisitos necesarios, otorgamos nuestra ACEPTACION

ATENTAMENTE

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuautitlán Izcalli, Méx. a 07 de Noviembre de 2007

PRESIDENTE Ing. José Juan Contreras Espinosa

VOCAL Ing. Juan Alfonso Oaxaca Luna

SECRETARIO Ing. Julio Moisés Sánchez Barrera

PRIMER SUPLENTE Ing. José Luis Hernández Castillo

SEGUNDO SUPLENTE Ing. Carlos Oropeza Legorreta

## DEDICATORIA

Dedico este trabajo a Dios por permitirme finalizar un esfuerzo de muchos años, mostrarme todos los días su existencia y por estar conmigo en los momentos más difíciles.

## AGRADECIMIENTOS

A mis padres, por ser los iniciadores de esta formación profesional, gracias Josefina por tu amor infinito, gracias Javier por tu guía en mi vida, gracias por todo su apoyo.

Itzuri gracias por tu apoyo incondicional, eres parte importante de este logro por tu sacrificio tu trabajo y tu esfuerzo al compartir día a día tu vida conmigo.

Irone y Javier, por ser el remanso en todos los momentos difíciles y dar alegría y esperanza a mi vida.

A ti Gaby por ser la pimienta en mi vida y el compañero en mi niñez.

A Abraham y Jesús amigos entrañables gracias por su ayuda y tiempo, parte de este sueño es también de ustedes.

Al Profesor Alfonso Oaxaca por el apoyo en la parte final de mi trabajo y hacerme ver que este trabajo era posible, gracias por hacer posible el sueño de todo estudiante.

A mis familiares por tener siempre confianza en mí.

A mis profesores por ser formadores de sueños y éxitos.

## ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	1
METODOLOGÍA DE VALUACIÓN DESEMPEÑO PROFESIONAL.....	5
DATOS GENERALES .....	5
MÉTODOS DE VALUACIÓN.....	6
CONCLUSIONES.....	9
REALIZACIÓN DEL AVALÚO.....	10
INSPECCIÓN FÍSICA.....	10
ANÁLISIS DE INFORMACIÓN.....	11
CLASIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES.....	11
CÁLCULO DEL AVALÚO.....	12
CONCLUSIONES.....	13
CASO PRÁCTICO AVALÚO FISCAL.....	14
CASO PRÁCTICO AVALÚO PARA CRÉDITO HIPOTECARIO.....	28
ANÁLISIS Y DISCUSIÓN.....	40
RECOMENDACIONES.....	41
CONCLUSIONES.....	43
ANEXO 1 (GACETA DEL GOBIERNO DEL D.F.).....	44
ANEXO 2 (GACETA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO).....	65

## INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo plasmo la experiencia que he adquirido durante 7 años en mi desarrollo profesional como Perito Valuador de Inmuebles (casas, terrenos, naves industriales, activo fijo, maquinaria, equipo industrial, etc.), siendo mi formación la de Ingeniero Mecánico Electricista.

Empiezo a laborar en Ingeniería y Asesoría En Avalúos, S.C. como capturista de datos posteriormente decido capacitarme en el aprendizaje del avalúo inmobiliario para de esta forma ascender de puesto de capturista de datos a visitador de inmuebles y posteriormente a Perito Valuador, ocupando actualmente el cargo de supervisor de avalúos del área inmobiliaria.

La empresa en donde laboro actualmente fue fundada en el año del 1999 y es una empresa dedicada a dar servicio de valuación en las ramas industrial y obra civil como lo son:

### Obra civil.

Casas habitación.

Departamentos.

Oficinas.

Locales comerciales.

Naves industriales.

Terrenos.

Edificios.

Plantas industriales, etc.

### Área industrial.

Maquinaria y equipo industrial.

Equipo de oficina.

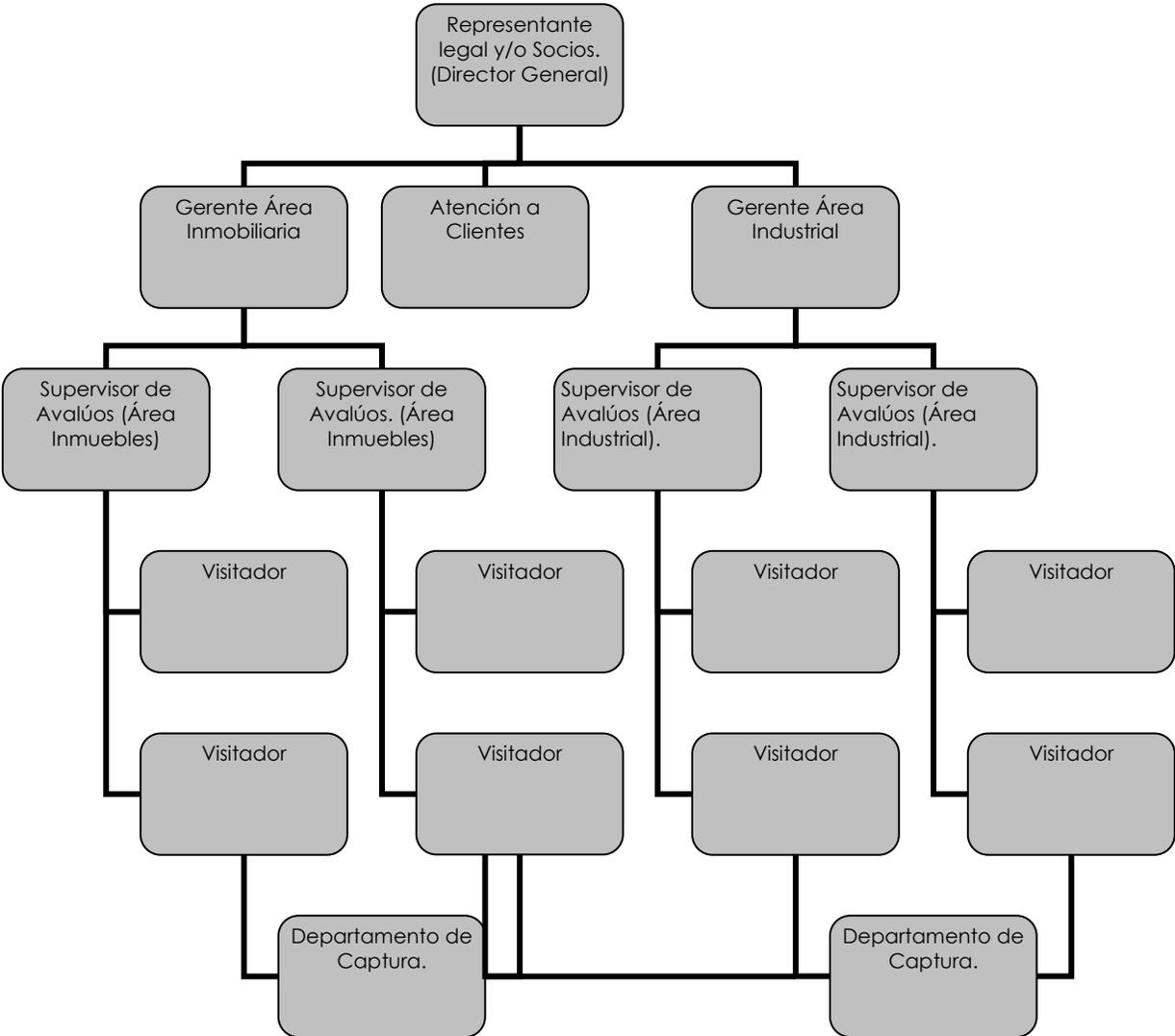
Equipo de cómputo.

Instalaciones industriales.

Equipo de transporte.

Maquinas herramientas, etc.

La empresa tiene el siguiente organigrama:



Para poder desarrollar esta actividad se debe entender claramente que es un avalúo así como las diferentes necesidades que el avalúo cubre, siendo la definición de este y las necesidades que cubre, las siguientes:

El avalúo no es más que una estimación del valor que se basa en métodos ya establecidos, de acuerdo al tipo de bien a valorar, entendiéndose como valor la valía monetaria o utilidad de un objeto destinado a un fin específico.

Considerando las siguientes transacciones:

#### Transacciones Financieras.

- ❖ Compra, venta e intercambio.
- ❖ Financiamiento.
- ❖ Arrendamiento.
- ❖ Administración.
- ❖ Seguros.
- ❖ Remodelación y desarrollo.
- ❖ Viabilidad y estudio de mayor y mejor uso.
- ❖ Avalúos base en las empresas para su reexpresión de estados financieros.

#### Transacciones Legales:

- ❖ Expropiación.
- ❖ Impuestos a la propiedad catastral y casos fiscales.
- ❖ Impuestos al patrimonio inmobiliario.
- ❖ Impuesto sobre la renta.
- ❖ Acciones legales entre personas o empresas.
- ❖ Disoluciones maritales y de sociedades.
- ❖ Embargo hipotecario.
- ❖ Liquidación de compañías, fusiones y bancarrotas.
- ❖ Garantía para depósito de fianza.
- ❖ Demandas de inquilinos y daños a la propiedad.

El avalúo es una actividad que nos permite conocer la valía monetaria de cualquier bien, entendiéndose como bien una entidad tangible, como puede ser:

Inmuebles (casas, edificios, oficinas, naves industriales, terreno, etc.).

Maquinaria y herramientas.

Activos fijos (equipo de oficina, equipo de cómputo, maquinaria especializada, etc.)

Tanques de todo tipo.

Equipo industrial, eléctrico, hidráulico, etc.

Equipos de medición, etc.

El avalúo ofrece asesoría al público o empresas sobre las preguntas diarias de valor y proveen estimaciones de valor imparciales y desinteresadas basándose en la compilación y el análisis de datos relevantes, estos datos varían de acuerdo al tipo de bien a valorar.

De acuerdo a la experiencia de mi actividad profesional he podido constatar que el avalúo en general puede ser dividido en dos ramas que son:

Valuación Industrial.- Aquellos avalúos en donde se estima el valor de bienes utilizados en la industria en general como pueden ser maquinaria y equipo, todo tipo de activos fijos, equipo hidráulico, eléctrico, equipo de transporte, etc.

Valuación Inmobiliaria.- Aquellos avalúos en donde se estima el valor de la obra civil (casas, edificios, comercios, oficinas, terrenos, naves industriales y todo tipo de edificaciones), así como toda obra civil que exista en una industria.

La actividad de valuación en el país es una herramienta que ayuda a las diferentes necesidades de las personas y las empresas, debido a que proporciona información necesaria para un propósito en específico, como lo son:

- ❖ Créditos hipotecarios.
- ❖ Reexpresión de estados financieros.
- ❖ Pago de impuestos.
- ❖ Transacciones de mercado.
- ❖ Créditos.
- ❖ Juicios.

Termino diciendo que este reporte desde este momento y hasta su final tratara únicamente de la valuación inmobiliaria, materia en la cual me desenvuelvo profesionalmente.

## **DESEMPEÑO PROFESIONAL**

Ingeniería en la valuación inmobiliaria.

Mi desempeño profesional consiste en realizar y supervisar la elaboración de avalúos inmobiliarios, cuidando que estos cumplan con los lineamientos de valuación vigentes en la República Mexicana principalmente en el D.F. y Área Metropolitana.

De acuerdo a lo anterior, describo a continuación de que manera realizo mi trabajo y que lineamientos debo seguir para la elaboración de avalúos.

El avalúo en México esta normado principalmente por lo que se conoce como la SHF (Sociedad Hipotecaria Federal), y al referirme a normado quiero decir que debemos de cumplir con el formato establecido para la República Mexicana, además para el D.F debemos cumplir con el formato que establece la Tesorería del Distrito Federal.

Estos formatos cumplen en cuanto a contenido y forma con los siguientes aspectos:

- I. Datos Generales.
- II. Métodos de Valuación.
- III. Conclusiones.

### **I.- Datos Generales**

Aquí como su nombre lo indica, se deben poner los datos significativos del inmueble a valuar como es:

- Solicitante del avalúo.
- Ubicación del inmueble.
- Datos del propietario.
- Propósito del avalúo.
- Usos de suelo permitidos en la ubicación del avalúo.
- Colindancias de la construcción así como del terreno (incluye superficies).

- Croquis de localización.
- Clasificación de acuerdo al uso específico del avalúo.
- Elementos de construcción del inmueble a valuar (incluye obras complementarias y/o accesorios).
- Edad de inmueble así como su vida útil.
- Uso específico del inmueble.
- Servicios con los que se cuenta en la zona (agua, luz, teléfono, mobiliario urbano, etc).

Estos datos los obtenemos de documentos oficiales como lo son las escrituras, planos proporcionados, levantamiento físico del inmueble y de datos proporcionados por el cliente así como de tablas proporcionadas por las autoridades correspondientes.

## **II.- Métodos de Valuación**

Antes de explicar los tres métodos de valuación definiremos que significa cada valor concluido en cada uno de estos métodos:

- ❖ **Enfoque comparativo de mercado:** Este enfoque se basa en el principio económico de sustitución y considera lo que un comprador bien informado estaría dispuesto a pagar a un vendedor igualmente bien informado por el bien que se valúa, en un mercado abierto, libre de presiones. Para la estimación de este valor se realiza un análisis comparativo de mercado de inmuebles que se localicen en la misma zona o similar y que se encuentren en el mercado abierto o bien que ha sido concretada su venta en fecha reciente, aplicando en su caso los ajustes correspondientes para equipararlos al bien que se analiza, proceso que se conoce como “homologación”.

- ❖ **Enfoque de costos (Físico Directo):** Se basa en el principio económico de sustitución y establece que el valor de una propiedad es comparado con el costo de adquisición de una nueva igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante al bien que se está analizando. Para los efectos de valuación de terrenos en este enfoque, se toma como premisa básica que el terreno se encuentra baldío y listo para usar. Al ser la tierra un bien no reproducible, el valor se estimará mediante un análisis comparativo de mercado de terrenos que se localicen en la misma zona o en zona similar, que presenten condiciones y características similares y que se encuentren en el mercado abierto o bien que haya sido concretada su venta en fecha reciente, aplicando en su caso los ajustes correspondientes para equipararlos al bien que se analiza.
  
- ❖ **Enfoque de ingresos (Capitalización de Rentas):** Se basa en el principio económico de anticipación y considera valores con relación al valor presente de beneficios futuros derivados de la propiedad es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Al respecto se definen los siguientes conceptos:

**Renta real:** Se entiende como la renta que efectivamente esté produciendo el bien y se utilizará cuando el inmueble se encuentre arrendado y se cuente con copia del contrato de arrendamiento vigente a la fecha del avalúo, además de que ésta,

**Renta estimada:** Se aplica cuando no se satisfagan las condiciones para considerar la renta real. La estimación de la renta unitaria se hará a través de un análisis comparativo de mercado de inmuebles que se localicen en la misma zona o similar y que se encuentren en el mercado abierto o bien que ha sido concretado su arrendamiento en fecha reciente, aplicando en su caso los ajustes correspondientes para equipararlos al bien que se analiza.

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

federal, la participación de los trabajadores en las utilidades, el costo de los servicios, gastos por conservación y mantenimiento, por la administración y por primas de seguros entre otros.

**Tasa de capitalización:** Es el nivel específico de ingresos futuros que se esperan a partir de la renta neta y se basa entre otros en los siguientes factores: edad, vida probable, uso, estado de conservación, obsolescencia funcional, obsolescencia económica, calidad de las instalaciones, infraestructura de servicios con que cuenta el inmueble, zona de ubicación, etc.

#### **Enfoque Comparativo de Mercado (Valor de Mercado).**

Como lo define su nombre, es la obtención del valor del inmueble a valorar mediante una investigación de mercado en la zona o zona similar al inmueble valuado y que presente características similares de construcción, proyecto y plusvalía de la zona.

Para este método nos valemos de bases de datos que se encuentran en Internet para obtener datos confiables de venta de inmuebles, como puede ser metros-cubicos.com.

#### **Enfoque de Costos (Valor Físico Directo).**

En este enfoque partimos de la idea de cuanto nos costaría hacer un inmueble de ciertas características desde sus cimientos hasta su culminación incluyendo el valor del terreno.

Para este enfoque partimos de que tipo de proyectos queremos que uso se le va a dar y a partir de estas consideraciones tomamos la decisión de aplicar costos unitarios para la construcción estos costos se toman principalmente de manuales de costos unitarios de construcción en donde se incluye mano de obra, costos indirectos, áreas específicas, etc.

Para el costo del terreno se hace una investigación de mercado de la zona o zonas similares de terrenos ofertados en la fecha del cálculo del valor.

### **Enfoque de ingresos (Valor de Capitalización de Rentas).**

Para la determinación de este valor realizamos una investigación de inmuebles ofertados en renta nuevamente en la zona o zonas aledañas al inmueble sujeto del avalúo y con similares características, una vez obtenido el costo por metro cuadrado de rentas (metro cuadrado de construcción), procedemos a determinar las deducciones como lo pueden ser los gastos de luz, agua, predio, ISR, seguros, vacíos, etc. y capitalizamos la renta anual a una tasa que varia de acuerdo al tipo de inmueble a valuar que va de un 7 % a un 15%., esta tasa nos indica en que tiempo vamos a recuperar la inversión que hicimos al comprar un inmueble para renta.

### **III.- Conclusiones**

Finalmente concluimos con un valor que pueden ser alguno de los tres valores antes mencionados, esto va a depender del propósito del avalúo sin embargo normalmente se concluye con el valor de mercado.

Aquí también ponemos que motivos o que consideraciones tomamos en cuenta para la realización del avalúo.

## **LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO.**

Ya que describimos brevemente de que partes consta el cuerpo de un avalúo, procederemos a describir cuales son los pasos a seguir para la realización del mismo.

Al igual que en las páginas anteriores consideramos en base a la experiencia laboral, de cuantas etapas debemos de seguir para la realización de un avalúo, estas etapas las podemos dividir en cinco etapas que son:

- 1) Inspección física del inmueble a valorar.
- 2) Análisis de información y documentación del inmueble a valorar.
- 3) Clasificación del inmueble a valorar.
- 4) Cálculo del avalúo.
- 5) Conclusiones.

A continuación detallaremos las etapas que acabamos de mencionar

### **1.- Inspección física del inmueble a valorar.**

Es en esta etapa en donde se inicia el trabajo de valuación, en esta primera etapa se inspecciona el inmueble a valorar con el fin de conocer los diferentes elementos que afectan o influyen en el valor del inmueble como son:

- ❖ Uso específico del inmueble a valorar (Casa, Comercio, Industria, Escuela, Hospital, Terreno, Departamento, etc.).
- ❖ Tipo de zona en la que se encuentra el inmueble (habitacional, mixta, industrial, rural, de oficinas, etc.), además observar con que servicios cuenta la zona, en cuanto a equipamiento urbano y en cuanto a servicios.
- ❖ Tipo de acabados (económicos, de mediana calidad, de buena calidad, de lujo, etc.).
- ❖ Número de niveles.
- ❖ Localización del inmueble en la zona, (calle, avenida, vía principal, etc.).
- ❖ Tipo de zona o plusvalía de la zona (popular, residencial, clase media, semiresidencial, etc.).

- ❖ Medición de superficies (terreno y construcciones).
- ❖ Defectos que se puedan evaluar a simple vista (estructura fracturada, losas caídas, humedad en muros, cancelería corroída, terrenos con poco frente, terrenos a desnivel, calle muy angosta, terrenos con pendiente pronunciada, etc.).
- ❖ Estado de conservación.
- ❖ Instalaciones especiales (interfon, circuito cerrado de t.v., calefacción, alberca, cerca eléctrica, etc.).

## **2.- Análisis de información y documentación del inmueble a valorar.**

En esta segunda etapa, analizamos la documentación que tenemos de la propiedad como son, planos arquitectónicos, escrituras, boletas de predio y de agua, croquis de localización, plano estructural y cualquier documentación que nos proporcione datos relevantes del inmueble a valorar.

Es en esta etapa donde debemos de tener mucho cuidado de analizar toda la documentación proporcionada ya que un análisis erróneo deriva en un valor erróneo de avalúo, debemos de checar bien las superficies a valorar tanto de terreno como de construcciones, interpretar bien los planos arquitectónicos y estructurales, así como de poner datos exactos del inmueble como son los números de cuenta de predio y de agua, además de las superficies de terreno y construcción, esto con el fin de no tener que corregir posteriormente estos datos.

## **3.- Clasificación del inmueble a valorar.**

En esta etapa es donde clasificamos el tipo de construcción a valorar, de acuerdo a las normas del Manual de Lineamientos de Valuación, tanto para el D.F. como para el Estado de México, según sea el caso.

Es aquí también en donde se hace una descripción detallada del inmueble a valorar, como puede ser, su uso específico, distribución de espacios arquitectónicos, número de niveles, etc.

Se ha mencionado que en esta etapa se clasifican las construcciones, vamos a plasmar de acuerdo a que normas se clasifican el tipo de construcciones, primero lo haremos para los inmuebles ubicados en el D.F. y después para los inmuebles que se encuentran el Estado de México.

Las normas para el D.F. se toman Del manual de Procedimientos y Lineamientos de Valuación emitida por la Tesorería del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial para cada año en curso.

Y las normas y lineamientos de Ablución para el estado se publican en la Gaceta Oficial del Estado de México

En las siguientes páginas haremos una recopilación de las normas y lineamientos de estas dos Gacetas (Anexo 1 y Anexo 2).

Anexo 1.

Gaceta del Gobierno del D.F. No. 63-Bis de fecha 30/Mayo/2005 paginas 126-143

Anexo 2

Gaceta del Gobierno del Estado de México vigente al Año 2006 paginas 75-84.

#### **4.- Cálculo del avalúo.**

Una vez clasificadas las construcciones procedemos a realizar los cálculos pertinentes, tomando como base el tipo de construcciones, y los datos obtenidos en el análisis de la documentación y la información recabada de acuerdo a los tres métodos antes mencionados.

En esta etapa, se aplican los diferentes factores que afectan el valor del terreno y construcciones de manera directa como son:

Factores de terreno:

- Superficie.
- Zona.

- Ubicación.
- Frente
- Eficiencia del suelo.

Factor de construcciones:

- Edad.
- Conservación.

De igual forma en esta etapa es donde se consideran las mejoras a los inmuebles y se incluyen algunas obras o accesorios que tengan las mismas como son; cocinas integrales, equipos de aire acondicionado, bardas, albercas, cisternas, etc.

## **5.- Conclusiones.**

Como su nombre establece es aquí donde podemos poner algunas consideraciones que nos hicieron premiar o demeritar el valor de un inmueble por algún motivo en específico, ya que cada inmueble tiene elementos muy particulares para su análisis.

De esta manera plasmamos en esta etapa el valor concluido y finaliza el trabajo de valuación.

## CASO PRÁCTICO AVALÚO FISCAL

FOLIO DE TESORERÍA DEL D.F.:	20070207
FECHA DEL AVALÚO:	02 ABRIL 2007
VIGENCIA DEL AVALÚO:	02 OCTUBRE 2007
NÚMERO DE AVALÚO:	169/07

### FOTOGRAFIA FACHADA PRINCIPAL.



### DATOS GENERALES.

NOMBRE DEL SOLICITANTE: RUBI HERNANDEZ HERNANDEZ.

DOMICILIO DEL SOLICITANTE: CALLE TARAIS MZ. 78 LT. 1 COLONIA LOS ANGELES  
DELEGACIÓN IZTAPALAPA C.P. 09710 MEXICO, D.F.

INMUEBLE QUE SE VALÚA: CASA HABITACIÓN.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE A VALUAR:

COLUMBUS	LT. 7 MZ. 75		
CALLE.	NÚMERO EXTERIOR.	NÚMERO INTERIOR.	
FRANCISCO VILLA	IZTAPALAPA.	09720	MÉXICO, D.F.
COLONIA.	DELEGACIÓN.	C.P.	ENTIDAD FEDERATIVA.

VALOR COMERCIAL CONCLUIDO.

\$920,000.00

## I. - ANTECEDENTES.

INSTITUCIÓN QUE PRACTICA EL AVALÚO: VALUADORES UNIDOS, S.A. DE C.V.  
REGISTRO DE TESORERÍA DEL D.F.: No. S-154.

PERITO VALUADOR: ARQ. JORGE VALDÉS ALVARADO.  
REG. TESORERÍA DEL D.F.: V-0197.  
(VIGENCIA 31 DE DICIEMBRE DEL 2007).  
CÉDULA PROFESIONAL: 131127.

SOLICITANTE DEL AVALÚO: RUBI HERNANDEZ HERNANDEZ.

DOMICILIO DEL SOLICITANTE: CALLE TARAIS MZ. 78 LT. 1 COLONIA LOS ANGELES  
DELEGACIÓN IZTAPALAPA C.P. 09710 MEXICO, D.F.

INMUEBLE QUE SE VALÚA: CASA HABITACIÓN. REGIMÉN DE PROPIEDAD: PRIVADO INDIVIDUAL.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE A VALUAR: RUBI HERNANDEZ HERNANDEZ.

DOMICILIO DEL PROPIETARIO: CALLE TARAIS MZ. 78 LT. 1 COLONIA LOS ANGELES  
DELEGACIÓN IZTAPALAPA C.P. 09710 MEXICO, D.F.

PROPÓSITO DEL AVALÚO: ESCRITURACIÓN.

DIRECCION DEL INMUEBLE A VALUAR:

COLUMBUS	LT. 7 MZ. 75		
CALLE.	NÚMERO EXTERIOR.	NÚMERO INTERIOR.	
FRANCISCO VILLA	IZTAPALAPA.	09720	MÉXICO, D.F.
COLONIA.	DELEGACIÓN.	C.P.	ENTIDAD FEDERATIVA.

No. DE CUENTA PREDIAL: 565-826-18-000-4. No. DE CUENTA DE AGUA: 31-33-186-573-01-000-7.

## II CARACTERÍSTICAS URBANAS.

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN.

TIPO DE CONSTRUCCION DOMINANTE: CASAS HABITACION DE DOS NIVELES.

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 100.00% TIPO DE POBLACIÓN: NORMAL.

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: MEDIA LA PRODUCIDA POR EL TRANSITO VEHICULAR 100-170 PUNTOS DE OZONO MOLESTIAS MENORES.

USO ACTUAL DEL SUELO: H/3/50 (HABITACIONAL HASTA TRES NIVELES CON UN 50% DE AREAS LIBRES DE ACUERDO AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN IZTAPALAPA).

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS Y REFERENCIAS RELEVANTES: AVENIDA ERMITA IZTAPALAPA, ANILLO PERIFERICO ORIENTE Y AVENIDA BENITO JUAREZ COMO VIAS PRINCIPALES DE ACCESO.

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

GAS: A BASE DE CILINDROS DE GAS L.P. DE 20 Y 30 KGS.

AGUA POTABLE: A BASE DE TOMAS DOMICILIARIAS.

RED HIDRAULICA: ALCANTARILLADO PARA RECOLECCION DE AGUAS PLUVIALES Y RED DE DRENAJE PARA AGUAS RESIDUALES.

RED DE ELECTRIFICACIÓN: RED AEREA A BASE DE POSTES DE CONCRETO CON ACOMETIDA AL INMUEBLE.

ALUMBRADO PUBLICO: A BASE DE POSTES DE CONCRETO LUMINARIA DE VAPOR DE SODIO.

BANQUETAS Y/O ACERAS: A BASE DE CONCRETO ARMADO.

VIALIDADES: A BASE DE CARPETA ASFALTICA.

CAMELLONES: ÁREA JARDINADA.

TELEFONIA: RED AEREA A BASE DE POSTERÍA DE MADERA TRATADA.

RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS: SE ESTIMAN CAMIONES RECOLECTORES Y CARRITOS DE BASURA.

VIGILANCIA: LA PROPORCIONADA POR LA AUTORIDAD DELEGACIONAL CORRESPONDIENTE.

SEÑAL DE T.V.: SKY Y CABLE EN LA ZONA.

BANCOS, PLAZAS PUBLICAS, MERCADOS: SE ESTIMAN A UNA DISTANCIA DE 3 A 5 KMS.

CENTROS DE RECREACIÓN, PARQUES: SE ESTIMAN A UNA DISTANCIA DE 3 A 5 KMS.

ESCUELAS, UNIVERSIDADES: SE ESTIMAN A UNA DISTANCIA DE 0 A 3 KMS.

CENTROS COMERCIALES: SE ESTIMAN A UNA DISTANCIA DE 3 A 5 KMS.

NOMENCLATURA DE CALLES: A BASE DE PLACAS METALICAS EN VIAS PRINCIPALES Y CALLES.

TRANSPORTE: TRANSPORTE ADECUADO SE ACCEDE AL MISMO A UNA DISTANCIA MENOR A 1,000 MTS.

### III. - TERRENO.

#### TRAMO DE CALLES, CALLES LIMITROFES Y ORIENTACIÓN:

CALLE COLUMBUS UBICACIÓN DEL PREDIO QUE VE AL NOROESTE CON CALLE JOAQUIN AMARO AL NORESTE Y CALLE HACIENDA BAVICORA AL SUROESTE.

#### MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO:

NOROESTE: 10.20 MTS. CON LA CALLE DE COLUMBUS.  
 SUROESTE: 15.90 MTS. CON LOTE 6.  
 NORESTE: 16.60 MTS. CON LOTE 8.  
 SURESTE: 10.50 MTS. CON LOTE 14.

SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO:	143.52 M2.
SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN:	243.00 M2.
PORCENTAJE DE INDIVISO (SI APLICA):	100.00%

AREA TOTAL DEL DEPARTAMENTO SEGÚN: ESCRITURAS N° 776 VOLUMEN 8 TOMO 1 DE LA NOTARIA N° 181 DEL D.F. ANTE LA FE DEL LIC. MIGUEL SOBERON MAINERO DE FECHA 24/AGOSTO/1990.

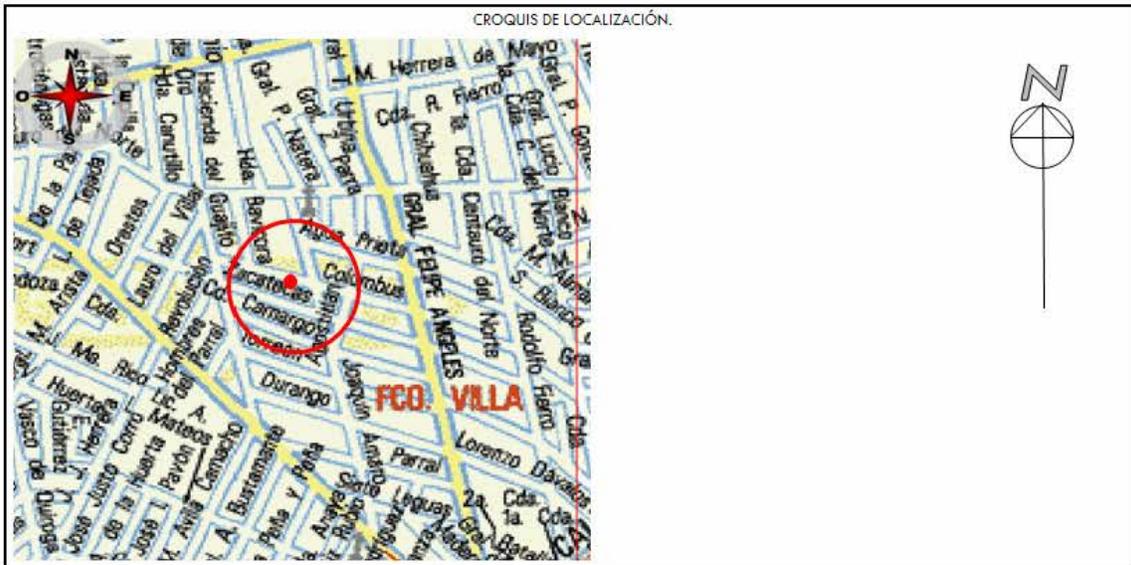
TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: TERRENO REGULAR PLANO

CARACTERÍSTICAS PANORAMICAS DE LA ZONA: CASAS HABITACION DE DOS NIVELES.

SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES: LAS QUE MARQUE LA DELEGACIÓN IZTAPALAPA.

CONSIDERACIONES ADICIONALES: NINGUNA.

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN.



#### IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

##### USO ACTUAL DEL INMUEBLE:

SE TRATA DE UN TERRENO URBANO DONDE SE DESARROLLO UNA CASA HABITACION A DOS NIVELES Y QUE PRESENTA LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN ARQUITECTONICA:  
PLANTA BAJA.- SALA, COMEDOR, COCINA, GARAGE PARA UN AUTOMOVIL, PATIO DE SERVICIO.  
PLANTA ALTA.- SALA DE T.V., CUBO DE DISTRIBUCION, BAÑO COMPLETO Y TRES RECAMARAS.

TIPOS DE CONSTRUCCIONES: T-I. MODERNO HABITACIONAL DE MEDIANA CALIDAD (CASA HABITACION).

NÚMERO DE NIVELES DEL INMUEBLE: DOS NIVELES DE LA CASA HABITACIÓN.

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: T-I.  
H-02-3

EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: T-I.  
30 AÑOS.

VIDA UTIL REMANENTE: T-I.  
40 AÑOS.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: T-I.  
NORMAL.

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: T-I.  
243.00 M2.

CALIDAD DEL PROYECTO: ADECUADO AL USO HABITACIONAL.

UBICACIÓN EN EL INMUEBLE: A DOS NIVELES.

UNIDADES RENTABLES: UNA CASA HABITACION.

##### NOTAS Y OBSERVACIONES:

NINGUNA.

## V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

### A).- OBRA NEGRA O GRUESA.

CIMENTOS:	MAMPOSTERIA DE PIEDRA BRAZA CON REFUERZOS DE CONCRETO ARMADO.
ESTRUCTURA:	COLUMNAS, TRABES Y CERRAMIENTOS DE CONCRETO ARMADO.
MUROS:	TABICON PENSADO DE CONCRETO PESADO DE 14 CMS.
ENTREPISOS:	LOSAS PLANAS ARMADO EN CLAROS MEDIOS Y CORTOS.
TECHOS:	LOSAS PLANAS ARMADO EN CLAROS MEDIOS Y CORTOS.
AZOTEAS:	IMPERMEABILIZADAS.
BARDAS:	TABICON PENSADO DE CONCRETO PESADO DE 14 CMS.

### B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES.

ESPACIO ARQUITECTONICO.	REVESTIMIENTOS.			
	APLANADOS.	PISOS.	LAMBRINES	PLAFONES.
SALA.	YESO PULIDO A PLOMO Y REGLA CON PINTURA EN GENERAL.	LOSETA DE MARMOL.	NO APLICA.	YESO A NIVEL CON PINTURA.
COMEDOR.	YESO PULIDO A PLOMO Y REGLA CON PINTURA EN GENERAL.	LOSETA DE MARMOL.	NO APLICA.	YESO A NIVEL CON PINTURA.
COCINA.	AZULEJO DE PISO A TECHO	LOSETA CERAMICA.	AZULEJO DE PISO A TECHO.	YESO A NIVEL CON PINTURA.
BAÑOS.	AZULEJO DE PISO A TECHO	LOSETA CERAMICA.	AZULEJO DE PISO A TECHO.	YESO A NIVEL CON PINTURA.
RECAMARAS.	YESO PULIDO A PLOMO Y REGLA CON PINTURA EN GENERAL.	LOSETA CERAMICA.	NO APLICA.	YESO A NIVEL CON PINTURA.
CUARTO DE SERVICIO.	NO APLICA.	NO APLICA.	NO APLICA.	NO APLICA.
PATIOS.	REPELLADO FINO DE CEMENTOARENA.	NO APLICA.	NO APLICA.	NO APLICA.
AREA DE SERVICIO.	REPELLADO FINO DE CEMENTOARENA.	FIRMES DE CEMENTO ESCOBILLADO.	NO APLICA.	NO APLICA.

ESCALERAS:	RAMPAS DE CONCRETO ARMADO CON ESCALONES FORJADOS RECUBIERTOS DE LOSETA CERAMICA.
PINTURA:	VINILICA EN MUROS Y ESMALTE EN HERRERIA.
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	NO TIENE.

### C).- CARPINTERIA:

PUERTAS:	PUERTAS DE INTERCOMUNICACION DE MADERA DE PINO TIPO TAMBOR, ENTINTADAS Y BARNIZADAS.
CLOSETS:	CLOSETS DE MADERA DE PINO ENTINTADOS.
PISOS:	NO PRESENTA PISOS EN MADERA.

### D).- INSTALACIONES HIDRAHULICAS Y SANITARIAS.

MUEBLES DE BAÑO:	MUEBLES DE COLOR DE MEDIANA CALIDAD.
MUEBLES DE COCINA:	COCINA HECHA EN OBRA CON MUEBLES EN MADERA.
TUBERIA HIDRAHULICA Y SANITARIA:	TUBO DE COBRE EN ALIMENTACIONES Y TUBO DE CONCRETO EN SALIDAS DE AGUAS NEGRAS.

E).- INSTALACIÓN ELECTRICA.

INSTALACION: OCULTA Y ENTIBADA SE ESTIMA CABLES EN DIFERENTES DIAMETROS TIPO TWH.  
APAGADORES Y CONTACTOS: CONTACTOS Y APAGADORES SUFICIENTES, SALIDAS CENTRALES DE MEDIANA CALIDAD.

F).- ELEMENTOS METALICOS.

PORTONES Y/O REJAS: PORTON DE ACCESO DE LAMINA TROQUELADA.  
PUERTAS: PUERTA DE ACCESO DE LAMINA TROQUELADA ESMALTADA.  
VENTANAS: DE PERFILES TUBULARES.

G).- VIDRIERIA:

TIPO MEDIO DOBLE.

H).- CERRAJERIA.

CHAPAS DE INGRESO: DE MEDIANA CALIDAD DEL PAIS TIPO PESTILLO.  
CHAPAS INTERIORES: TIPO POMO DE MEDIANA CALIDAD.

I).- FACHADA:

REPELLADO FINO DE CEMENTO ARENA CON PINTURA.

J).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

COCINA INETGRAL.

## VI.-CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO.

LA DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE TERRENO SE LLEVO A CABO MEDIANTE LA REALIZACIÓN DE UNA INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO PARA INMUEBLES CON IGUALES O SIMILARES CARACTERÍSTICAS AL INMUEBLE VALUADO, EN LA MISMA ZONA DE UBICACIÓN DE ESTE O EN SU DEFECTO EN ZONA SIMILAR. EL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO DE CONSTRUCCIÓN SE DETERMINO TOMANDO COMO BASE EL ASENTADO EN EL CATALOGO PRISMA DE COSTOS POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN, VIGENTE A LA FECHA DEL AVALÚO, APLICÁNDOSE LOS DEMÉRITOS CORRESPONDIENTES DE OBRAS EN PROCESO PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR NETO DE REPOSICIÓN PARA CADA TIPO DE CONSTRUCCIÓN. **ESTE AVALÚO NO ES VÁLIDO PARA CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y/O TRÁMITES JURÍDICOS.**

## VII.-CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO.

## INMUEBLES EN VENTA.

CASO.	CALLE.	NÚMERO.	C.P.	COLONIA.	CARACTERÍSTICAS.	TELÉFONO.
1	CALLE 15		09290	SANTA CRUZ MEYEHUALCO	CASA HABITACIÓN.	56-60-88-55
2	CALLE 25	45	09290	SANTA CRUZ MEYEHUALCO	CASA HABITACIÓN.	52-35-61-77
3	JUAN SARABIA	156	09010	SANTA MARTHA ACATITLA	CASA HABITACIÓN.	55-59-69-17
4	CEFRADA DE LA CRUZ	2A	09000	SANTA BARBARA	CASA HABITACIÓN.	54-52-49-21

## ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO (CONSTRUCCIONES).

CASO.	OFERTA (\$).	F. Com.	VALOR AJUSTADO (\$).	CLASIFICACIÓN	V.U.R.N. (\$/M2)	EDAD.	CONS.	SUPERFICIE (M2)	V.U.R.N. (\$/M2).	VALOR PARCIAL (\$).
1	\$ 950,000.00	0.90	\$ 855,000.00	H-02-3	\$ 3,800.00	25	1.00	170.00 M2.	\$ 2,584.00	\$ 439,280.00
2	\$ 1,300,000.00	0.90	\$ 1,170,000.00	H-02-3	\$ 3,800.00	25	1.00	280.00 M2.	\$ 2,584.00	\$ 723,520.00
3	\$ 1,400,000.00	0.90	\$ 1,260,000.00	H-02-3	\$ 3,800.00	25	1.00	320.00 M2.	\$ 2,584.00	\$ 826,880.00
4	\$ 1,050,000.00	0.90	\$ 945,000.00	H-02-3	\$ 3,800.00	30	1.00	165.00 M2.	\$ 2,318.00	\$ 382,470.00
									VALOR UNITARIO PROMEDIO:	\$ 2,517.50

## VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (V.U.R.N.):

CASO.	VALOR DE CONSTRUCCIÓN NUEVA	FUENTE.	FECHA.
1	\$ 3,800.00	METROSCUBICOS.COM	02 ABRIL 2007
2	\$ 3,800.00	METROSCUBICOS.COM	02 ABRIL 2007
3	\$ 3,800.00	METROSCUBICOS.COM	02 ABRIL 2007
4	\$ 3,800.00	METROSCUBICOS.COM	02 ABRIL 2007

## ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO (SUELO).

CASO.	VALOR DE SUELO (\$).	SUPERFICIE SUELO (M2).	VALOR UNITARIO DE SUELO (\$/M2).	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN.	FACTOR RESULTANTE	VALOR RESULTANTE (\$/M2).	
1	\$ 415,720.00	200.00 M2.	\$ 2,078.60	1.00	1.00	\$ 2,078.60	
2	\$ 446,480.00	220.00 M2.	\$ 2,029.45	1.00	1.00	\$ 2,029.45	
3	\$ 433,120.00	175.00 M2.	\$ 2,474.97	1.00	1.00	\$ 2,474.97	
4	\$ 562,530.00	280.00 M2.	\$ 2,009.04	1.00	1.00	\$ 2,009.04	
						VALOR UNITARIO PROMEDIO:	\$ 2,148.02
						VALOR UNITARIO APLICADO (N.R.):	\$ 2,100.00

CASO.	CLASIFICACIÓN	UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE INVESTIGADO.	SUPERFICIE.	RENTA MENSUAL (\$).	RENTA (\$/M2)	
1	H-02-3	CALLE HIDALGO COL. GUADALUPE DEL MORAL TEL: 56-89-78-45 SUP: 140.00 M2. RENTA: \$ 5,500.00	140.00 M2.	\$ 5,500.00	\$ 39.29	
2	H-02-3	SUR 22 COLONIA ALBARRADA TEL: 55-25-89-36 SUP: 90.00 M2. RENTA: \$ 3,500.00	90.00 M2.	\$ 3,500.00	\$ 38.89	
3	H-02-3	CALLE 2 COLONIA LA PURISIMA IZTAPALAPA TEL: 56-62-34-14 SUP: 120.00 M2. RENTA: \$ 5,000.00	120.00 M2.	\$ 5,000.00	\$ 41.67	
4	H-02-3	CALLE GLORIA COLONIA LOS ANGELES TEL: 044-55-22-00- SUP: 180.00 M2. RENTA: \$ 8,000.00	180.00 M2.	\$ 8,000.00	\$ 44.44	
					RENTA MENSUAL PROMEDIO:	\$ 41.07
					RENTA MENSUAL APLICADA (N.R.):	\$ 41.00

## VIII.-ESTUDIO DE VALOR DE MERCADO.

CONCEPTO.	FRa. (TERRENO)	% INDIVISO (SI APLICA)	PROMEDIO VALOR DE MERCADO (N/R)	SUPERFICIE (M2).	VALOR PARCIAL (\$).	
TERRENO.	1.00	NO APLICA	\$ 2,148.02	143.52 M2.	\$ 308,283.17	
CONSTRUCCIONES.			\$ 2,517.50	243.00 M2.	\$ 611,752.50	
OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES ESPECIALES.						
					VALOR DE MERCADO OBTENIDO (N.R.):	\$ 920,040.00

## OBSERVACIONES Y/O NOTAS:

SE ESTA REALIZANDO EL CALCULO DE VALOR DE MERCADO CON EL AREA QUE ES DE LOSA UNICAMENTE Y ADEMAS SE LE ESTA AGREGANDO EL VALOR DE LA CONSTRUCCION DE LAMINA PARA CONCLUIR CON UN VALOR DE MERCADO QUE INCLUYE LOS DOS TIPOS DE CONSTRUCCIONES.

MEMORIA FOTOGRAFICA DEL ESTUDIO DE MERCADO.

INVESTIGACIÓN No. 1



CARACTERÍSTICAS.	
CALLE:	CALLE 15
COLONIA:	SANTA CRUZ MEYEHUALCO
TERRENO:	200.00 M2.
CONSTRUCCIÓN:	170.00 M2.
TELÉFONO:	56-60-88-55
FUENTE:	METROSCUBICOS.COM
PRECIO:	\$950,000.00

INVESTIGACIÓN No. 2



CARACTERÍSTICAS.	
CALLE:	CALLE 25
COLONIA:	SANTA CRUZ MEYEHUALCO
TERRENO:	220.00 M2.
CONSTRUCCIÓN:	280.00 M2.
TELÉFONO:	52-35-61-77
FUENTE:	METROSCUBICOS.COM
PRECIO:	\$1,300,000.00

INVESTIGACIÓN No. 3



CARACTERÍSTICAS.	
CALLE:	JUAN SARABIA
COLONIA:	SANTA MARTHA ACATITLA
TERRENO:	175.00 M2.
CONSTRUCCIÓN:	320.00 M2.
TELÉFONO:	55-59-69-17
FUENTE:	METROSCUBICOS.COM
PRECIO:	\$1,400,000.00

INVESTIGACIÓN No. 4



CARACTERÍSTICAS.	
CALLE:	CERRADA DE LA CRUZ
COLONIA:	SANTA BARBARA
TERRENO:	280.00 M2.
CONSTRUCCIÓN:	165.00 M2.
TELÉFONO:	54-52-49-21
FUENTE:	METROSCUBICOS.COM
PRECIO:	\$1,050,000.00

**IX.- AVALÚO FÍSICO DIRECTO.**

**A).- DEL TERRENO.**

LOTE TIPO Y/O MODA.	250.00 M2
VALOR SEGÚN GACETA OFICIAL DEL D.F.:	\$ 1,634.43 /M2
VALOR SEGÚN INVESTIGACIÓN DE MERCADO (N.R.):	\$ 2,100.00 /M2

Lote No.	Área y/o Corredor de Valor.	Superficie (m2).	Valor Unitario (\$/m2)	Factores de Eficiencia de Suelo.						Valor Unitario Neto (\$/m2).	Valor de la Fracción (\$).
				FZo.	FUb.	FFr.	FFo.	FSu.	FRe.		
1	A09009	143.52 M2.	\$ 2,100.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 2,100.00	\$ 301,392.00

PORCENTAJE DE INDIVISO: 100.00%

**SUBTOTAL (1): \$ 301,392.00**

**B).- DE LAS CONSTRUCCIONES.**

No	Tipo.	Descripción.	Uso, Rango y Clase.	Superficie (m2).	Valor Unitario de Reposición Nuevo.	Factores de Demérito.			Valor Unitario Neto de	Valor Parcial (\$).
						FCo.	FEd.	FRe.		
1	T-I.	CASA HABITACIÓN.	H-02-3	243.00 M2.	\$ 3,800.00	1.00	0.61	0.61	\$ 2,318.00	\$ 563,274.00

**SUBTOTAL (2): \$ 563,274.00**

**C).- ÁREAS E INSTALACIONES COMUNES (SOLO EN CONDOMINIOS).**

Clave.	Descripción.	Unidad	Cantidad.	Valor Unitario de Reposición Nuevo.	Factores de Demérito.			Valor Unitario Neto de	Porcentaje de Indiviso (%).	Valor Parcial (\$).
					FCo.	FEd.	FRe.			

**SUBTOTAL (3): \$ -**

SE DETERMINA APLICAR UN PORCENTAJE DEL: NO APLICA DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES SOBRE LAS ÁREAS COMUNES.

**SUBTOTAL (4): \$ -**

**D).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.**

Clave.	Descripción.	Unidad	Cantidad.	Valor Unitario de Reposición Nuevo.	Factores de Demérito.			Valor Unitario Neto de	Porcentaje de Indiviso (%).	Valor Parcial (\$).
					FCo.	FEd.	FRe.			

**SUBTOTAL (5): \$ -**

**VALOR FÍSICO DIRECTO TOTAL (1) + (2) + (3) + (4) + (5):**  
**\$864,666.00**

CARACTERÍSTICAS.	
CALLE:	JUAN SARABIA
COLONIA:	SANTA MARTHA ACATITLA
TERRENO:	175.00 M2.
CONSTRUCCIÓN:	320.00 M2.
TELÉFONO:	55-59-69-17
FUENTE:	METROSCUBICOS.COM
PRECIO:	\$1,400,000.00

CARACTERÍSTICAS.	
CALLE:	CERRADA DE LA CRUZ
COLONIA:	SANTA BARBARA
TERRENO:	280.00 M2.
CONSTRUCCIÓN:	165.00 M2.
TELÉFONO:	54-52-49-21
FUENTE:	METROSCUBICOS.COM
PRECIO:	\$1,050,000.00



**XI.- RESUMEN DE VALORES.**

VALOR FÍSICO DIRECTO:	\$	864,666.00
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	\$	915,360.50
VALOR DE MERCADO:	\$	920,040.00
VALOR COMERCIAL:	\$	920,000.00

**XII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.**

CONCLUSIONES: EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES EL VALOR DE MERCADO OBTENIDO, EXPRESADO EN NÚMEROS REDONDOS.

NOTAS Y OBSERVACIONES:

**XIII.- CONCLUSIÓN.**

CONSIDERAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL AL DÍA :  ES DE: \$

CANTIDAD CON LETRA:

**XIII.- VALOR REFERIDO (EN SU CASO)**

VALOR REFERIDO: SE REQUIERE:  NO SE REQUIERE:

CONCEPTO.	VALOR ACTUAL (\$).	FECHA A REFERIR (DD-MM-AA).	FACTOR UTILIZADO.	VALOR RESULTANTE (\$).
TERRENO	\$ 301,392.00	24 de Agosto de 1990	7.1582	\$ 42,104.64
CONSTRUCCIONES	\$ 563,274.00	24 de Agosto de 1990	7.1582	\$ 78,689.71
ÁREAS COMUNES	\$ -		7.1582	\$ -
OBRAS COMPLEMENTARIAS	\$ -		7.1582	\$ -

TOTAL VALOR REFERIDO: \$ 120,794.35

PERITO VALUADOR.

INSTITUCIÓN.

ARQ. JORGE VALDÉS ALVARADO.  
REG. DE TESORERÍA DEL D.F.: V-0197.  
CEDULA PROFESIONAL: 131127.  
ESPECIALIDAD: BIENES INMUEBLES.  
VIGENCIA: 31 DE DICIEMBRE DEL 2007.

VALUADORES UNIDOS, S.A. DE C.V.  
REG. DE TESORERÍA DEL D.F.: S-154.  
GERENCIA DE AVALUOS.  
VIGENCIA: 31 DE DICIEMBRE DEL 2007.

XIII.-MEMORIA FOTOGRÁFICA.



FACHADA.



SALA.



COMEDOR.



COCINA.



BAÑO COMPLETO.



RECAMARA.

## TESORERIA

ANEXO A LA DECLARACION DE IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES  
(PARA SER LLENADO POR EL PERITO VALUADOR).

CIUDAD DE MÉXICO  
SECRETARÍA DE  
FINANZAS



D.F.

REG.	MZA.	LOTE.	LOC.	D.V.
Nº CTA. CAT.: 565	826	18	000	4

CALLE	COLUMBUS	Nº EXT.	LT. 7 MZ. 75	Nº INT.	
COLONIA	FRANCISCO VILLA	DELEG.:	IZTAPALAPA.	C.P.	09720

### CARACTERÍSTICAS URBANAS Y DEL TERRENO.

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN.				
USO DE SUELO:	H/3/50	LOTE MODA:	250.00 M2.	FORMA:	X IRREGULAR:
					Nº DE FRENTES: 1

### DEL TERRENO

PORCIÓN	AREA O CORREDOR	VALOR UNITARIO (\$)	SUPERFICIE	FACTORES DE EFICIENCIA					FRe.	VALOR RESULTANTE (\$)
				FZo.	FUb.	FFr.	FFo.	FSu.		
1	A09009	\$ 2,100.00	143.52 M2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 301,392.00
INDIVISO(*)		100.00000000%	SUMA	143.52 M2	(A) TOTAL:					\$ 301,392.00

### DE LA CONSTRUCCIÓN

USO GENÉRICO:	CASA HABITACIÓN.								U. RENTABLES:	1
PORCIÓN	CLAVES DE			VALOR UNITARIO (\$)	SUPERFICIE (M2)	CLAVE CONS.	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE (\$)
	USO	RANGO	CLASE					FCo.	FEd.	
1	H	02	3	\$ 3,800.00	243.00 M2.	NO	30	1.00	0.61	\$ 563,274.00
				SUMA:	243.00 M2.	(B) TOTAL:				\$ 563,274.00

### ÁREAS E INSTALACIONES COMUNES (\*) SOLO EN CONDOMINIOS

DEL INMUEBLE	CLAVE	VALOR UNITARIO (\$)	SUPERFICIE O LOTE	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE (\$)	
					FCo.	FEd.		
SE DETERMINA APLICAR UN PORCENTAJE DEL: NO APLICA. DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES SOBRE LAS ÁREAS COMUNES: \$ -								
INDIVISO(*)		100.00000000%	(C) TOTAL:					\$ -

### INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS

DEL INMUEBLE	CLAVE	VALOR UNITARIO (\$)	SUPERFICIE O LOTE	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE (\$)
					FCo.	FEd.	
INDIVISO(*) 100.00000000% (D) TOTAL: \$ -							

### CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

RENTA BRUTA MENSUAL:	\$ 10,000.00	VALOR FÍSICO: A+B+C+D	\$ 864,666.00
DEDUCCIONES MENSUALES 27.00%:	\$ 2,700.00	VALOR CAPITALIZACIÓN:	\$ 915,360.50
CAPITALIZANDO LA RENTA NETA 9.57%:		VALOR MERCADO:	\$ 920,040.00
RESULTA:	\$ 915,360.50	VALOR COMERCIAL:	\$ 920,000.00

VALOR COMERCIAL CON LETRA: ( NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALOR REFERIDO AL : 24 de Agosto de 1990 \$ 120,794.35 FACTOR: 7.1582

PERITO VALUADOR Nº V-197  JORGE VALDÉS ALVARADO <small>NOMBRE Y FIRMA</small>	SOCIEDAD Nº S-154  VALUADORES UNIDOS, S.A. DE C.V. <small>FIRMA DEL REPRESENTANTE DE LA SOCIEDAD</small>
Nº DE AVALÚO: 20070207	FECHA: 02 ABRIL 2007

SELLO DE LA SOCIEDAD

**DEL TERRENO****TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACIÓN:**

CALLE COLUMBUS UBICACIÓN DEL PREDIO QUE VE AL NOROESTE CON CALLE JOAQUIN AMARO AL NORESTE Y CALLE HACIENDA BAVICORA AL SUROESTE.

**COLINDANCIAS:**

NOROESTE: 10.20 MTS CON LA CALLE DE COLUMBUS.  
 SUROESTE: 15.90 MTS CON LOTE 6.  
 NORESTE: 16.60 MTS CON LOTE 8.  
 SURESTE: 10.50 MTS CON LOTE 14.

**DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE****USO ACTUAL:**

SE TRATA DE UN TERRENO URBANO DONDE SE DESARROLLO UNA CASA HABITACION A DOS NIVELES Y QUE PRESENTA LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN ARQUITECTONICA:

PLANTA BAJA.- SALA, COMEDOR, COCINA, GARAGE PARA UN AUTOMOVIL, PATIO DE SERVICIO.  
 PLANTA ALTA.-SALA DE T.V., CUBO DE DISTRIBUCION, BAÑO COMPLETO Y TRES RECAMARAS.

**MÉTODO DE VALUACIÓN: FISICO DIRECTO****INVESTIGACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO**

CASO.	UBICACIÓN			CARACTERÍSTICAS.	FUENTE TELÉFONO.
	CALLE.	NÚMERO	COLONIA NOMINAL		
1	CALLE 15	C/CITA	SANTA CRUZ MEYEHUALCO	CASA HABITACIÓN.	56-60-88-55
2	CALLE 25	45	SANTA CRUZ MEYEHUALCO	CASA HABITACIÓN.	52-35-61-77
3	JUAN SARABIA	156	SANTA MARTHA ACATITLA	CASA HABITACIÓN.	55-59-69-17
4	CERRADA DE LA CRUZ	2A	SANTA BARBARA	CASA HABITACIÓN.	54-52-49-21

**ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (CONSTRUCCIÓN)**

CASO.	OFERTA (\$).	F. Com.	VALOR AJUSTADO (\$).	CLASIFICACIÓN.	V.U.R.N. (\$/M2)	EDAD.	CONS.	SUPERFICIE (M2)	V.U.R.N. (\$/M2).	TOTAL (\$)
1	\$ 950,000.00	0.90	\$ 855,000.00	H-02-3	\$ 3,800.00	25	1.00	170.00 M2.	\$ 2,584.00	\$ 439,280.00
2	\$ 1,300,000.00	0.90	\$ 1,170,000.00	H-02-3	\$ 3,800.00	25	1.00	280.00 M2.	\$ 2,584.00	\$ 723,520.00
3	\$ 1,400,000.00	0.90	\$ 1,260,000.00	H-02-3	\$ 3,800.00	25	1.00	320.00 M2.	\$ 2,584.00	\$ 826,880.00
4	\$ 1,050,000.00	0.90	\$ 945,000.00	H-02-3	\$ 3,800.00	30	1.00	165.00 M2.	\$ 2,318.00	\$ 382,470.00

**VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (V.U.R.N.)**

CASO.	\$/M2	FUENTE.	FECHA.
1	\$ 3,800.00	METROSCUBICOS.COM	02 ABRIL 2007
2	\$ 3,800.00	METROSCUBICOS.COM	02 ABRIL 2007
3	\$ 3,800.00	METROSCUBICOS.COM	02 ABRIL 2007
4	\$ 3,800.00	METROSCUBICOS.COM	02 ABRIL 2007

**ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SUELO)**

CASO.	VALOR DE SUELO (\$).	SUP.(M2).	V.U.S. (\$/M2).	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN.	Fre.	VALOR RESULTANTE (\$/M2).
1	\$ 415,720.00	200.00 M2.	\$ 2,078.60	1.00	1.00	\$ 2,078.60
2	\$ 446,480.00	220.00 M2.	\$ 2,029.45	1.00	1.00	\$ 2,029.45
3	\$ 433,120.00	175.00 M2.	\$ 2,474.97	1.00	1.00	\$ 2,474.97
4	\$ 562,530.00	280.00 M2.	\$ 2,009.04	1.00	1.00	\$ 2,009.04

VALOR UNITARIO APLICADO (\$/M2) \$ 2,100.00

**INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE RENTAS**

CASO.	CLASIFICACIÓN	UBICACIÓN.	RENTA	RENTA \$/M2
1	H-02-3	CALLE HIDALGO COL. GUADALUPE DEL MORAL TEL: 56-89-78-45	SUPERFICIE 140.00 M2. \$ 5,500.00	\$ 39.29 /M2
2	H-02-3	SUR 22 COLONIA ALBARRADA TEL: 55-25-89-36	SUPERFICIE 90.00 M2. \$ 3,500.00	\$ 38.89 /M2
2	H-02-3	CALLE 2 COLONIA LA PURISIMA IZTAPALAPA TEL: 56-62-34-14	SUPERFICIE 120.00 M2. \$ 5,000.00	\$ 41.67 /M2
4	H-02-3	CALLE GLORIA COLONIA LOS ANGELES TEL: 044-55-22-00-65-33	SUPERFICIE 180.00 M2. \$ 8,000.00	\$ 44.44 /M2

RENTA MENSUAL APLICADA \$/M2: \$ 41.00 /M2

**DEDUCCIONES**

A).- VACÍOS:	\$ 300.00	3.00 %	G).- SEGUROS (EN SU CASO):	\$	%
B).- IMPUESTO PREDIAL (BASE RENTA):	\$ 800.00	8.00 %	H).- OTROS (INDICAR):	\$	%
C).- SERVICIO DE AGUA EN SU CASO:	\$ 300.00	3.00 %	I).- DEPRECIACIÓN FISCAL:	\$	%
D).- CONSERV. Y MANTENIMIENTO:	\$ 400.00	4.00 %	J).- DEDUC. FISCALES (B+C+D+E+FF+G):	\$ 1,800.00	18.00 %
E).- ADMINISTRACIÓN:	\$ 300.00	3.00 %	K).- IMPUESTO SOBRE LA RENTA:	\$ 600.00	6.00 %
F).- ENERGÍA ELÉCTRICA (EN SU CASO):	\$	%	SUMA (A+B+C+D+E+FF+G+H+J+K):	\$ 2,700.00	27.00 %

**OBSERVACIONES:**

# CASO PRÁCTICO AVALÚO PARA CRÉDITO HIPOTECARIO



REGISTRO DE TESORERÍA D.F. 8-100

CLAVES DEL AVALÚO	
BB	DF-001-1000-07-1796
SHF	11003070910168374
CEDULA INFONAVIT	
OTRA	
FECHA	29/08/2007

## SINTESES DEL AVALÚO



FOTOGRAFÍA DEL FRENTE DEL INMUEBLE



FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO DEL INMUEBLE

1	UNIDAD DE VALUACIÓN	BANCO DEL BAJIO, S.A.
1	CLAVE SHF DE LA UNIDAD DE VALUACIÓN	11003
1	CLAVE DEL AVALÚO (SHF)	11003070910168374
2	FECHA DEL AVALÚO (EN FORMATO DD/MM/AAAA)	29/08/2007
3	NÚMERO DE REGISTRO DEL CONJUNTO INFONAVIT (DE SER APLICABLE)	0
4	CLAVE DEL CONTROLADOR QUE CERTIFICÓ EL AVALÚO. NÚMERO ASIGNADO POR SHF	0400380
5	CLAVE DEL VALUADOR PROFESIONAL. NÚMERO ASIGNADO POR SHF	0400382
6	CLAVE SHF DE LA ENTIDAD QUE OTORGA EL CRÉDITO	HR CASA
7	NOMBRE DEL CONSTRUCTOR PARA EL CASO DE VIVIENDA NUEVA	0
8	PROPÓSITO DEL AVALÚO	GARANTÍA DE CRÉDITO HIPOTECARIO, ORIGINACIÓN Y EFECTOS FISCALES.
9	TIPO DE INMUEBLE A VALUAR	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO.
10	CALLE Y NÚMERO (O SU EQUIVALENCIA)	AVENIDA SANTA FE No. 426 DEPARTAMENTO 2002-A
11	NOMBRE DEL CONJUNTO (INCLUYENDO INFONAVIT)	0
12	COLONIA	SANTA FE
13	CÓDIGO POSTAL	06348
14	CLAVE DE LA DELEGACIÓN O MUNICIPIO CONFORME AL CATÁLOGO INEGI	004
15	CLAVE DE LA ENTIDAD FEDERATIVA CONFORME AL CATÁLOGO INEGI	9
16	NÚMERO DE CUENTA PREDIAL	068 984 04 037 4
17	PROXIMIDAD URBANA	INTERMEDIA.
18	NIVEL DE INFRAESTRUCTURA URBANA (INDICAR EL NÚMERO DE NIVEL QUE CORRESPONDA)	NIVEL 4
19	CLASE DEL INMUEBLE	MEDIO
20	VIDA ÚTIL REMANENTE EN MESES	960.0 MESES
21	AÑO DE TERMINACIÓN O REMODELACIÓN DE LA OBRA EN LOS TÉRMINOS DE LA REGLA TERCERA	2007
22	UNIDADES RENTABLES GENERALES	140
23	UNIDADES RENTABLES	UNA, EL PROPIO DEPARTAMENTO.
24	SUPERFICIE DEL TERRENO EN MT <sup>2</sup>	28.40 M <sup>2</sup>
25	SUPERFICIE CONSTRUIDA EN MT <sup>2</sup>	220.00 M <sup>2</sup>
26	SUPERFICIE ACCESORIA EN MT <sup>2</sup>	38.00 M <sup>2</sup>
27	SUPERFICIE VENDIBLE EN MT <sup>2</sup>	220.00 M <sup>2</sup>
28	VALOR COMPARATIVO DE MERCADO	\$3,626,260.87
29	VALOR FÍSICO DEL TERRENO	\$348,488.82
30	VALOR FÍSICO DE LA CONSTRUCCIÓN	\$2,277,000.00
31	VALOR FÍSICO DE LAS INSTALACIONES Y ELEMENTOS COMUNES	\$922,284.00
32	IMPORTE DEL VALOR CONCLUIDO	\$3,626,000.00
33	NÚMERO DE RECÁMARAS	2
34	NÚMERO DE BAÑOS COMPLETOS	2
35	NÚMERO DE MEDIOS BAÑOS	1
36	NÚMERO DE NIVELES DE LA UNIDAD VALUADA	UNO
37	NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	3
38	ACOMETIDA AL INMUEBLE DEL SUMINISTRO TELEFÓNICO (UNO SI TIENE, CERO SI NO)	1
39	NIVEL DE EQUIPAMIENTO URBANO	NIVEL 4
40	ELEVADOR (INDICAR: UNO SI TIENE, CERO SI NO)	1
41	LONGITUD (CAMPO CORRESPONDIENTE A LA GEOREFERENCIA)	89.0708094 W
42	LATITUD (CAMPO CORRESPONDIENTE A LA GEOREFERENCIA)	19.1826887 N
43	ALTITUD (CAMPO CORRESPONDIENTE A LA GEOREFERENCIA)	2,246.00 M.S.N.M.
44	FIRMAS DEL PERITO VALUADOR Y DEL CONTROLADOR	
	<p>_____                  ING. DANIEL ROCHA REYES                  PERITO VALUADOR                  CLAVE S.H.F. 0400382                  REGISTRO BANCO: BAJ-B0007</p>	<p>_____                  ING. LEOPOLDO ORELLANA RAMIREZ                  CONTROLADOR DE AVALÚOS                  CLAVE S.H.F. 0400380                  REGISTRO BANCO: AE-1</p>



REGISTRO DE TESORERÍA D.F.	9-100
----------------------------	-------

CLAVES DEL AVALÚO	
BB	DF-001-1000-07-1796
SHF	11003070810168874
CEDULA INFONAVIT	
OTRA	
FECHA	29/08/2007

AVALÚO

1. ASPECTOS GENERALES

1. ANTECEDENTES:

FECHA DEL AVALÚO:	29/08/2007
REGISTRO CONJUNTO INFONAVIT (DE SER APLICABLE):	
UNIDAD DE VALUACIÓN:	BANCO DEL BAJIO, S.A.
CLAVE SHF:	11003
NOMBRE DEL CONTROLADOR:	ING. LEOPOLDO ORELLANA RAMIREZ
CLAVE SHF:	0400390
REGISTRO BANCO:	AE-1
NOMBRE DEL VALUADOR:	ING. DANIEL ROCHA REYES
CLAVE SHF:	0400382
REGISTRO BANCO:	BAJ-B0007
ESPECIALIDAD(ES) PERITO:	INMUEBLES
SOLICITANTE DEL AVALÚO:	RAMON CREDI MARRI.
FECHA DE LA INSPECCIÓN:	18/07/2007
PERSONA PRESENTE:	RAMON CREDI MARRI.
CLAVE SHF DE LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO:	HIR CASA.
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR EN CASO DE VIVIENDA NUEVA:	
OBJETO DEL AVALÚO:	CONOCER EL VALOR COMERCIAL
PROPÓSITO DEL AVALÚO (SHF):	GARANTIA DE CREDITO HIPOTECARIO, ORIGINACION Y EFECTOS FISCALES.

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE A VALUAR:

TIPO DE INMUEBLE A VALUAR:	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO.
UBICACIÓN, CALLE Y NÚMERO O EQUIVALENTE:	AVENIDA SANTA FE No. 425 DEPARTAMENTO 2002-A
NOMBRE DEL CONJUNTO (DE SER APLICABLE):	
COLONIA:	SANTA FE
CÓDIGO POSTAL:	06548
DELEGACIÓN O MUNICIPIO:	004 CUAJIMALPA
CLAVE EN CATÁLOGO INEGI:	
ENTIDAD FEDERATIVA:	08 DISTRITO FEDERAL
CLAVE EN CATÁLOGO INEGI:	
GEOREFERENCIAS (7 DECIMALES)	
LONGITUD:	99.0708094 W
LATITUD:	19.1926897 N
ALTITUD:	2,245.00 M.S.N.M.
PROPIETARIO:	BANCA MIFEL, S.A. (INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE)
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADO EN CONDOMINIO.
NÚMERO DE CUENTA PREDIAL:	058 984 04 037 4
NÚMERO DE CUENTA DE AGUA:	NO PROPORCIONADO.

3. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS:

EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE Y SUS INSTALACIONES SE TOMÓ EN BASE A LA INSPECCIÓN VISUAL REALIZADA, POR LO QUE PUDIERAN PRESENTARSE VICIOS OCULTOS QUE PASARON INADVERTIDOS SIN DOLO NI MALA FE. PARA EFECTOS DEL PRESENTE ESTUDIO, SE PRESUMEN EN ESTADO DE USO NORMAL.

SE ASUME LA POSIBLE LIBRE COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE VALUADO. EL PRESENTE ESTUDIO SE REALIZA BAJO EL SUPUESTO DE QUE NO EXISTEN GRAVÁMENES, RESERVAS DE DOMINIO, O LIMITACIONES QUE IMPIDAN DICHA COMERCIALIZACIÓN.

LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE DEL PRESENTE ESTUDIO SE CONSIDERA FIDELIGNA Y COMPLETA. NO SE ASUME RESPONSABILIDAD SOBRE SU VERACIDAD, O POR LA FALTA DE DOCUMENTACIÓN.

EL PRESENTE ESTUDIO NO TIENE COMO FINALIDAD DETERMINAR LA EXISTENCIA DE MATERIALES O SUSTANCIAS PELIGROSAS EN LA PROPIEDAD, QUE PODRÍAN AFECTAR LOS VALORES DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES, POR LO QUE NO SE ASUME RESPONSABILIDAD ALGUNA.

CLAVES DEL AVALUO	
BB	DF-001-000-07-1796
SHF	11003070910166374
CEDULA INFONAVIT	
OTRA	
FECHA	28/08/2007

REGISTRO DE TESORERIA D.F.	8-100
----------------------------	-------

**4. ENTORNO:**

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	HABITACIONAL DE PRIMER ORDEN.																
PROXIMIDAD URBANA (SHF):	INTERMEDIA.																
TIPOS CONSTR. PREDOMINANTES:	EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS Y DE OFICINAS.																
CALIDAD DE CONSTRUCCIONES:	DE BUENA CALIDAD.																
NUMERO DE NIVELES:	UNO DEL DEPARTAMENTO Y TREINTA Y UNO DEL EDIFICIO.																
USO DE LAS CONSTRUCCIONES:	HABITACIONAL																
LÓTE TIPO (DE SER EL CASO):	250.00 M <sup>2</sup>																
INDICE SATURACION DE LA ZONA:	100%																
DENSIDAD DE POBLACION:	MEDIA																
NIVEL SOCIOECONÓMICO:	MEDIO-BAJO																
CONTAMINACIÓN:	HUMOS PROVOCADOS POR VEHICULOS AUTOMOTORES.																
TIPOS DE VIAS DE ACCESO CON IMPORTANCIA, PROXIMIDAD, Y FLUJO VEHICULAR:	AVENIDA SANTA FE, AVENIDA VASCO DE QUIROGA Y AUTOPISTA CONSTITUYENTES LA VENTA COMO VIAS PRINCIPALES DE ACCESO.																
INFRAESTRUCTURA EN LA ZONA:																	
AGUA POTABLE:	RED DE DISTRUBUCION CON SUMINISTRO AL INMUEBLE.																
DRENAJE:	RED DE RECOLECCION MIXTO CON CONEXIÓN AL INMUEBLE.																
ELECTRIFICACIÓN:	SUMINISTRO A TRAVES DE RED AEREA CON ACOMETIDA AL INMUEBLE.																
ALUMBRADO PÚBLICO:	CON SISTEMA DE CABLEADO AEREO.																
VIALIDADES:	PAVIMENTACION ASFALTICA CON BANQUETAS DE CONCRETO HIDRAULICO DE 2.00 M. DE ANCHO.																
BANQUETAS:	DE CONCRETO HIDRAULICO DE 2.50 M. DE ANCHO.																
GUARNICIONES:	TRAPEZOIDALES DE CONCRETO HIDRAULICO.																
OTROS SERVICIOS:																	
GAS NATURAL:	NO TIENE GAS NATURAL.																
TELÉFONO:	RED AEREA CON ACOMETIDA AL INMUEBLE.																
TIENE ACOMETIDA:	X <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO																
SEÑALIZACIÓN DE VIAS:	EN PLACAS METALICAS.																
NOMENCLATURA DE CALLES:	EN PLACAS METALICAS.																
TRANSPORTE PÚBLICO:	TRANSPORTE URBANO CON DISTANCIA DE ABORDAJE DE 20 MTs.																
VIGILANCIA:	PUBLICA POR PARTE DE LA DELEGACION, MEDIANTE RONDINES DE PATRULLAS.																
RECOLECCIÓN DE BASURA:	RECOLECCION DE DESECHOS SOLIDOS MEDIANTE CAMION.																
NIVEL INFRAESTRUCTURA (SHF):	NIVEL 4																
EQUIPAMIENTO URBANO CON DISTANCIAS AL INMUEBLE VALUADO	<table border="1"> <tr> <td>IGLESIA</td> <td>600 MTs.</td> <td>ESCUELAS</td> <td>200 MTs.</td> </tr> <tr> <td>MERCADOS</td> <td>300 MTs.</td> <td>HOSPITALES</td> <td>2,000 MTs.</td> </tr> <tr> <td>PLAZAS PÚBLICAS</td> <td>1,000 MTs.</td> <td>BANCOS</td> <td>500 MTs.</td> </tr> <tr> <td>PARQUES Y JARDINES</td> <td>1,000 MTs.</td> <td>ESTACIÓN DE TRANSPORTE</td> <td>20 MTs.</td> </tr> </table>	IGLESIA	600 MTs.	ESCUELAS	200 MTs.	MERCADOS	300 MTs.	HOSPITALES	2,000 MTs.	PLAZAS PÚBLICAS	1,000 MTs.	BANCOS	500 MTs.	PARQUES Y JARDINES	1,000 MTs.	ESTACIÓN DE TRANSPORTE	20 MTs.
IGLESIA	600 MTs.	ESCUELAS	200 MTs.														
MERCADOS	300 MTs.	HOSPITALES	2,000 MTs.														
PLAZAS PÚBLICAS	1,000 MTs.	BANCOS	500 MTs.														
PARQUES Y JARDINES	1,000 MTs.	ESTACIÓN DE TRANSPORTE	20 MTs.														
NIVEL DE EQUIPAMIENTO (SHF):	NIVEL 4																

**II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES**

**1. TERRENO**





CLAVES DEL AVALÚO	
BB	DF-001-000-07-1796
SHF	11005070910168374
CEDELA	
INFONAVIT	
OTRA	
FECHA	29/08/2007

REGISTRO DE TESORERÍA D.F.	8-100
----------------------------	-------

NOMBRE DE LA VIALIDAD:	AVENIDA SANTA FE		
ORIENTACIÓN DE LA ACERA:	ACERA QUE VE AL SURESTE		
ENTRE LAS VIALIDADES:	HACIENDO ESQUINA CON LA CALLE DE CARLOS LAZO AL NORESTE Y LA CALLE LUIS BARRAGAN AL SUROESTE.		
UBICACIÓN EN MANZANA:	ESQUINA.		
DISTANCIA A LA ESQUINA:	0		
CALLES PERIFÉRICAS Y ORIENTACIONES:	HACIENDO ESQUINA CON LA CALLE DE CARLOS LAZO AL NORESTE Y LA CALLE LUIS BARRAGAN AL SUROESTE.		
CONFIGURACIÓN:	TERRENO DE FORMA REGULAR.		
NÚMERO DE FRENTE:	2		
TOPOGRAFÍA:	PLANO.		
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS Y DE OFICINAS.		
USO DEL SUELO:	H30 (HABITACIONAL SERVICIOS Y OFICINAS) (SEGUN PROGRAMA PARCIAL SANTA FE DEL AÑO 1997).		
FUENTE DE INFORMACIÓN:			
UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUB):	1.00%		
FUENTE DE INFORMACIÓN:			
DENSIDAD HABITACIONAL:	MEDIA HASTA 80 VIVIHA		
SERVIDUMBRES:	NINGUNA		
FUENTE DOCUMENTAL:			
RESTRICCIONES / AFECTACIONES:	NINGUNA		
FUENTE DOCUMENTAL:			
CONSIDERACIONES ADICIONALES:	NINGUNA.		
COLINDANCIAS Y MEDIDAS DEL TERRENO:	MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL DEPARTAMENTO: SURORIENTE: 7.11 MT3. COLINDA CON COCINA Y VACIO. NORORIENTE: 3.07 MT3. COLINDA CON PASILLO. SURORIENTE: 6.37 MT3. COLINDA CON ELEVADOR. NORORIENTE: 12.96 MT3. COLINDA CON VACIO. NORPONIENTE: 9.46 MT3. COLINDA CON VACIO. SURPONIENTE: 2.19 MT3. COLINDA CON VACIO. NORPONIENTE: 6.28 MT3. COLINDA CON VACIO. SURPONIENTE: 14.03 MT3. COLINDA CON VACIO.  TERRAZA SURORIENTE: 6.64 MT3. COLINDA CON VACIO. NORORIENTE: 3.38 MT3. COLINDA CON PASILLO. NORPONIENTE: 7.09 MT3. COLINDA CON DEPARTAMENTO 1902-A SURPONIENTE: 9.27 MT3. COLINDA CON VACIO. ABAJO: EN PISO CON DEPARTAMENTO 1902-A ARRIBA: EN PISO CON DEPARTAMENTO 2102-A		
COLINDANCIAS NOTABLES:			
ÁREA TOTAL:	ESCRITURAS Nº 20,816 DE FECHA 03/DICIEMBRE/1993 DEL LIC. CARLOS ALEJANDRO DURAN LOERA NOTARIO PUBLICO NUMERO 11 DEL D.F.		
FUENTE DE INFORMACIÓN:			
DIFERENCIAS EN ÁREAS:	1	2	3
ÁREA TOTAL:			
FUENTE DE INFORMACIÓN:			

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES						
USO ACTUAL:	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO.					
DESCRIPCIÓN: (INCLUYENDO TERRENO)	SE TRATA DE UN TERRENO URBANO EN ESQUINA Y A NIVEL D CALLE DONDE SE DESARROLLA UN EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS, MOTIVO DEL PRESENTE AVALUO EL DEPARTAMENTO MARCADO CON EL NUMERO 2002-A Y QUE PRESENTA LA SIGUIENTE DISTRIBUCION ARGUITECTONICA: VESTIBULO DE ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, DESAYUNADOR, MEDIO BAÑO DE VISITAS, DOS RECAMARAS CON AREA PARA CLOSET Y BAÑO, ALACENA, CUARTO DE LAVADO, CUARTO DE SERVICIO CON BAÑO COMPLETO Y ADEMAS TRES CAJONES DE ESTACIONAMIENTO EN SOTANO.					
Nº DE RECÁMARAS:	2					
Nº DE BAÑOS COMPLETOS:	2					
Nº DE MEDIOS BAÑOS:	1					
Nº ESPACIOS ESTACIONAMIENTO:	3					
CUENTA CON ELEVADOR:	<input checked="" type="checkbox"/> SI X <input type="checkbox"/> NO					
CALIDAD DEL PROYECTO:	ADECUADO A SU USO					
CLASE DEL INMUEBLE (SHF):	MEDIO					
NÚMERO DE NIVELES:	UNO DEL DEPARTAMENTO Y TREINTA Y UNO DEL EDIFICIO.					
TIPOS Y CALIDADES DE CONSTRUCCIÓN:	TIPO	H-99-4 BUENA CALIDAD.				
	I					
	II					
	III					
TIPO	NÚMERO DE NIVELES	ALTURA LIBRE DE ENTREPISO	VIDA PROBABLE NUEVA	EDAD APROXIMADA	VIDA ÚTIL REMANENTE	ESTADO DE CONSERVACIÓN
I	UNO DEL DEPARTAMENTO	2.40 MT3.	990.0 MESES	0.0 MESES	990.0 MESES	BUENO
II		0.00 MT3.	0.0 MESES	0.0 MESES	0.0 MESES	BUENO
III		0.00 MT3.	0.0 MESES	0.0 MESES	0.0 MESES	
		0.00 MT3.	0.0 MESES	0.0 MESES	0.0 MESES	
VIDA ÚTIL REMANENTE GENERAL:	990.0 MESES					
REMODELACIONES:	NINGUNA					
GRADO TERMINACIÓN OBRA:	100%					
AÑO DE TERMINACIÓN DE OBRA:	2007					
AVANCE DE ÁREAS COMUNES:	100%					
UNIDADES RENTABLES GUALES:	700					
UNIDADES RENTABLES:	UNA, EL PROPIO DEPARTAMENTO.					
ASPECTO ESTRUCTURAL:	BUENO, SIN RIESGO APARENTE					
PELIGRO SOBRE ESTABILIDAD:	BAJO					



CLAVES DEL AVALÚO	
BB	DF-001-1000-07-1786
SHF	11005070910168374
CEDULA INFONAVIT	
OTRA	
FECHA	29/08/2007

REGISTRO DE TESORERÍA D.F.	8-100
----------------------------	-------

### 3. SUPERFICIES

SUP. TOTAL DEL CONJUNTO:	4,000.23 M <sup>2</sup>
INDIVISO:	0.71000%
SUP. TERRENO DE LA VIVIENDA:	28.40 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	220.00 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE ACCESORIA:	98.00 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE INSCRITA ESCRITURA:	220.00 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE VENDIBLE:	220.00 M <sup>2</sup>

### 4. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

CIMENTACIÓN:	DE CONCRETO REFORZADO PROBABLEMENTE CON PILOTES TRABAJANDO A FRICCIÓN DE CONCRETO REFORZADO.		
MUROS:	TABIQUE DE BARRO ROJO RECOCIDO DE 14 CMs.		
TRABES:	MIXTAS, TRABES Y COLUMNAS DE VIGUETAS DE ACERO Y DE CONCRETO ARMADO.		
COLUMNAS:	MIXTAS, TRABES Y COLUMNAS DE VIGUETAS DE ACERO Y DE CONCRETO ARMADO.		
ESCALERAS (INCL.FORMA):	RAMPA DE CONCRETO ARMADO CON ESCALONES FORJADOS RECUBIERTAS DE GRANITO.		
ENTREPISOS:	LOSAS PLANAS DE CONCRETO ARMADO EN CLAROS MEDIOS Y COSRTOs.		
TECHOS:	LOSAS PLANAS DE CONCRETO ARMADO EN CLAROS MEDIOS Y COSRTOs.		
ACABADOS:	PISOS	MUROS	PLAFONES
ESTANCIA:	CEMENTO PULIDO PARA RECIBIR FISO.	YESO PULIDO A PLOMO Y REGLA.	DE YESO A NIVEL CON PINTURA.
COMEDOR:	CEMENTO PULIDO PARA RECIBIR FISO.	YESO PULIDO A PLOMO Y REGLA.	DE YESO A NIVEL CON PINTURA.
RECÁMARAS:	CEMENTO PULIDO PARA RECIBIR FISO.	YESO PULIDO A PLOMO Y REGLA.	DE YESO A NIVEL CON PINTURA.
BAÑO(S):	CEMENTO PULIDO PARA RECIBIR FISO.	YESO PULIDO A PLOMO Y REGLA.	DE YESO A NIVEL CON PINTURA.
COCINA:	LOSETA CERAMICA	YESO PULIDO A PLOMO Y REGLA.	DE YESO A NIVEL CON PINTURA.
PATIO DE SERVICIO:	LOSETA CERAMICA	YESO PULIDO A PLOMO Y REGLA.	DE YESO A NIVEL CON PINTURA.
ESTACIONAMIENTO:	CEMENTO ESCOBILLADO.	YESO PULIDO A PLOMO Y REGLA.	LOSAS APARENTES.
FACHADA(S)			
AZÓTEAS:	IMPERMEABILIZADAS.		
INST. HIDRÁULICA:	TUBO DE COBRE EN ALIMENTACIONES Y TUBO DE PVC EN BAJADAS DE AGUAS NEGRAS.		
INST. SANITARIA:	TUBO DE PVC EN BAJADAS DE AGUAS NEGRAS.		
MUEBLES Y ACC. BAÑOS:	BLANCOS DE BUENA CALIDAD.		
MUEBLES DE COCINA:	NO TIENE.		
INST. ELÉCTRICA:	OCULTA EN POLIDUCTO TIPO CONDUIT CABLE TIPO THW.		
PUERTAS DE MADERA:	NO TIENE.		
CLOSETS:	NO TIENE.		
PISOS DE MADERA:	NO TIENE.		
HERRERIA:	ALUMINIO ANODIZADO NATURAL.		
VIDRERIA:	TIPO MEDIO DOBLE.		
CERRAJERÍA:	DE MEDIANA CALIDAD DEL PAÍS.		
INSTALACIONES ESPECIALES:	AREAS COMUNES, ELEVADORES, SISTEMA HIDRONEUMÁTICO.		
OBRAS COMPLEMENTARIAS:	NO TIENE.		

### CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO:

### DEFINICIONES:

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:	SUPONE QUE UN COMPRADOR BIEN INFORMADO NO PAGARÁ POR UN BIEN, MÁS DEL PRECIO DE COMPRA DE OTRO BIEN SIMILAR.
ENFOQUE DE COSTO O VALOR FÍSICO:	ESTABLECE QUE EL VALOR DE UN BIEN ES COMPARABLE AL COSTO DE REPOSICIÓN O REPRODUCCIÓN DE UNO NUEVO IGUALMENTE DESEABLE Y CON UTILIDAD O FUNCIONALIDAD SEMEJANTE A AQUEL QUE SE VALÚA.
ENFOQUE DE INGRESOS:	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.
VALOR COMPARATIVO DE MERCADO:	ES LA CANTIDAD ESTIMADA EN TÉRMINOS MONETARIOS, EN QUE SE PODRÍA COMERCIALIZAR UN BIEN A PARTIR DEL ANÁLISIS Y COMPARACIÓN DE BIENES SIMILARES AL BIEN OBJETO DE ESTUDIO, QUE HAN SIDO VENDIDOS O QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO DE VENTA EN EL MERCADO ABIERTO.
VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO:	ES EL COSTO A PRECIOS ACTUALES DE UN BIEN NUEVO, SIMILAR, Y CON LA UTILIDAD EQUIVALENTE MÁS PRÓXIMA AL BIEN QUE SE ESTÁ VALUANDO.
VALOR NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.):	ES EL VALOR QUE TIENEN LOS BIENES EN LA FECHA DE REFERENCIA Y SE ESTIMA A PARTIR DEL VALOR DE REPOSICIÓN O NUEVO, DISMINUYENDO LOS EFECTOS DEBIDOS A LA VIDA CONSUMIDA RESPECTO DE SU VIDA ÚTIL TOTAL, ESTADO DE CONSERVACIÓN, Y GRADO DE OBSOLESCENCIA FUNCIONAL Y/O ECONÓMICA.
DEPRECIACIÓN:	ES LA PÉRDIDA DE VALOR DE UN BIEN, DEBIDO A SU EDAD, DESGASTE FÍSICO, SERVICIO, USO, OBSOLESCENCIA FUNCIONAL, ETC.
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	ES EL VALOR PRESENTE DE LOS BENEFICIOS FUTUROS DERIVADOS DE LA PROPIEDAD.
VALOR COMERCIAL:	ES EL RESULTADO DE PONDERAR EL VALOR COMPARATIVO DE MERCADO, EL VALOR FÍSICO Y EL VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS, Y REPRESENTA EL PRECIO MÁS PROBABLE QUE PODRÍA TENER UN BIEN EN UN MERCADO ABIERTO Y COMPETIDO, EN LAS CIRCUNSTANCIAS PREVALECIENTES A LA FECHA DEL AVALÚO, EN UN PLAZO RAZONABLE DE EXPOSICIÓN, BAJO TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS REQUERIDAS PARA UNA VENTA JUSTA, CON EL COMPRADOR Y EL VENDEDOR CADA UNO ACTUANDO PRUDENTEMENTE Y CON CONOCIMIENTO, SUPONIENDO QUE EL PRECIO NO ESTÁ AFECTADO POR UN ESTÍMULO INDEBIDO.



CLAVES DEL AVALÚO	
BB	DF-001-000-07-1796
SHF	11003070910168374
CEDULA INFONAVIT	
OTRA	
FECHA	29/08/2007

REGISTRO DE TESORERIA D.F.	8-100
----------------------------	-------

**JUSTIFICACIÓN DE LOS CONCEPTOS QUE INCIDEN EN EL VALOR DEL BIEN:**

<b>FACTOR DE ZONA:</b>	FACTOR ESTIMADO QUE SE OBTIENE AL COMPARAR, COLONIA, SECTOR, NIVEL SOCIOECONÓMICO, DENSIDAD DE POBLACIÓN, VIALIDADES, EQUIPAMIENTO URBANO, CONTAMINACIÓN, ALUMBRADO PÚBLICO, VANDALISMO, Y SISTEMA DE TRANSPORTE DE LA MUESTRA, CON EL SUJETO.
<b>FACTOR DE UBICACIÓN:</b>	FACTOR ESTIMADO QUE CONSIDERA LA UBICACIÓN DEL LOTE EN EL CONTEXTO DE LA MANZANA.
<b>FACTOR DE SUPERFICIE:</b>	FACTOR QUE RELACIONA LOS VALORES UNITARIOS DE SUPERFICIES DE TERRENOS Y DE CONSTRUCCIONES, TOMANDO EN CUENTA QUE EL VALOR UNITARIO DISMINUYE AL AUMENTAR EL ÁREA.
<b>FACTOR DE FRENTE:</b>	FACTOR ESTIMADO QUE SE OBTIENE AL COMPARAR EL FRENTE DE LA MUESTRA, CON EL FRENTE DEL SUJETO.
<b>FACTOR DE FORMA:</b>	FACTOR ESTIMADO QUE SE OBTIENE AL COMPARAR LA FORMA DEL TERRENO DE LA MUESTRA, CON LA FORMA DEL TERRENO DEL SUJETO.
<b>FACTOR DE TOPOGRAFÍA:</b>	FACTOR ESTIMADO QUE SE OBTIENE AL COMPARAR LOS ACCIDENTES TOPOGRÁFICOS DE LA MUESTRA, CON LOS ACCIDENTES TOPOGRÁFICOS DEL SUJETO.
<b>FACTOR DE EDAD:</b>	FACTOR ESTIMADO QUE SE OBTIENE AL COMPARAR LA EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES DE LA MUESTRA CON LA DEL SUJETO.
<b>OTRO:</b>	
<b>EDAD DEL INMUEBLE:</b>	LA TASA DE CAPITALIZACIÓN VARÍA RESPECTO A LA EDAD DE LAS EDIFICACIONES. A MEDIDA QUE EL INMUEBLE ENVEJECE LA AMORTIZACIÓN AUMENTA PARA LA VIDA REMANENTE. A MAYOR EDAD, CORRESPONDE UNA TASA ALTA.
<b>USO DEL INMUEBLE:</b>	LA TASA DE CAPITALIZACIÓN VARÍA RESPECTO AL USO DE UN INMUEBLE DE LA SIGUIENTE FORMA: A UN USO ADECUADO CORRESPONDEN TASAS BAJAS; A USOS INADECUADOS, CORRESPONDEN TASAS ALTAS.
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</b>	EL GRADO DE MANTENIMIENTO DE UNA EDIFICACIÓN INFLUYE EN LA DETERMINACIÓN DE LA TASA. LOS INMUEBLES MAL CONSERVADOS, TIENDEN A ACELERAR LA AMORTIZACIÓN PARA LA VIDA REMANENTE.
<b>CALIDAD DEL PROYECTO:</b>	EL PROYECTO INFLUYE EN LA DETERMINACIÓN DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN. A UN PROYECTO ADECUADO CORRESPONDEN TASAS BAJAS; A PROYECTOS INADECUADOS, CORRESPONDEN TASAS ALTAS.
<b>VIDA PROBABLE:</b>	LA VIDA PROBABLE INFLUYE EN LA TASA DE CAPITALIZACIÓN. A MAYOR EDAD, LA AMORTIZACIÓN AUMENTA PARA LA VIDA REMANENTE. A MAYOR VIDA REMANENTE, CORRESPONDE UNA TASA MENOR.
<b>UBICACIÓN:</b>	LA UBICACIÓN EN LA MANZANA INFLUYE EN LA TASA DE CAPITALIZACIÓN. A MEJORES UBICACIONES CORRESPONDEN TASAS BAJAS; A UBICACIONES POCO ADECUADAS CORRESPONDEN TASAS ALTAS.
<b>ZONA DE UBICACIÓN:</b>	LA UBICACIÓN EN LA ZONA INFLUYE EN LA TASA DE CAPITALIZACIÓN. A MEJORES UBICACIONES CORRESPONDEN TASAS BAJAS; A UBICACIONES POCO ADECUADAS CORRESPONDEN TASAS ALTAS.

**EN SU CASO, AMPLIACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:**

**DETALLES, SUPOSICIONES, CIRCUNSTANCIAS QUE AFECTARON LOS PARAMETROS DEL AVALÚO. LIMITANTES PARA CONTAR CON LA INFORMACIÓN.**



CLAVES DEL AVALÚO	
BB	DF-001-000-07-1786
\$HF	11005070910168874
CEDULA	
INFONAVIT	
OTRA	
FECHA	29/08/2007

REGISTRO DE TESORERÍA D.F.	3-100
----------------------------	-------

**III. ENFOQUE DE MERCADO**

**TERRENOS EN VENTA EN LA ZONA O ZONAS SIMILARES (AVALÚO FÍSICO)**

REF	UBICACIÓN	CARACTERÍSTICAS	FUENTE
1	AV. CARLOS LAZO, DESARROLLO SANTA FE.	DEPARTAMENTO	66-69-87-63
2	PROLONGACION VISTA HERMOSA DESARROLLO SANTA FE.	DEPARTAMENTO	21-82-11-39
3	ALEJANDRO VOLTA, DESARROLLO SANTA FE.	DEPARTAMENTO	16-20-39-64
4	VASCO DE QUIROGA, DESARROLLO SANTA FE.	DEPARTAMENTO	62-45-14-88
5	TULIPANES, SANTA FE.	DEPARTAMENTO	67-26-02-00
6	AV. SANTA FE, SANTA FE.	DEPARTAMENTO	6688-78-45

A FALTA DE INFORMACIÓN DE MERCADO, LOS VALORES UNITARIOS SE OBTIENEN A TRAVÉS DEL PROCEDIMIENTO RESIDUAL ESTÁTICO:  $F = [VI(1-b)] - Pn$  CON LOS DATOS ENMARCADOS CON LA DOBLE LÍNEA. LA HOMOLOGACIÓN SE EFECTÚA POSTERIORMENTE Y CON EL MISMO PROCEDIMIENTO.

REF	VALOR OFERTA O VENTA	SUPERFICIE TERR. (M2)	SUPERFICIE CONST. (M2)	b	VI(1-b) (\$)	PAGOS	DEMERITO	PAGOS NETOS (\$/m2)	PAGOS TOTALES (\$)	F=VI(1-b)-Pn	VALOR UNITARIO
1	\$2,800,000	45.00	180.00	10%	2,340,000	\$10,000/M <sup>2</sup>	0%	\$10,000/M <sup>2</sup>	1,800,000	\$640,000	\$12,000/M <sup>2</sup>
2	\$4,300,000	90.00	320.00	10%	3,870,000	\$10,000/M <sup>2</sup>	3%	\$9,743/M <sup>2</sup>	3,117,714	\$762,288	\$12,538/M <sup>2</sup>
3	\$3,800,000	90.00	280.00	10%	3,420,000	\$10,000/M <sup>2</sup>	0%	\$10,000/M <sup>2</sup>	2,300,000	\$820,000	\$10,333/M <sup>2</sup>
4	\$3,800,000	90.00	240.00	10%	3,420,000	\$12,000/M <sup>2</sup>	8%	\$11,229/M <sup>2</sup>	2,594,867	\$726,143	\$12,088/M <sup>2</sup>
5	\$2,200,000	50.00	146.00	10%	1,880,000	\$10,500/M <sup>2</sup>	13%	\$9,160/M <sup>2</sup>	1,328,760	\$863,260	\$13,086/M <sup>2</sup>
6	\$2,800,000	90.00	180.00	10%	2,340,000	\$10,500/M <sup>2</sup>	8%	\$9,826/M <sup>2</sup>	1,672,000	\$768,000	\$12,800/M <sup>2</sup>

REF	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								VALOR AJUSTADO	PONDERACIÓN 100%	COMPONENTE DEL VALOR	
		ZONA	UBIC	FREN	FORM	SUP	TOPO	NEG	RESULTANTE				
1	\$12,000/M <sup>2</sup>	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$12,000/M <sup>2</sup>	10%	\$1,200/M <sup>2</sup>	
2	\$12,538/M <sup>2</sup>	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$12,538/M <sup>2</sup>	20%	\$2,508/M <sup>2</sup>	
3	\$10,333/M <sup>2</sup>	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$10,333/M <sup>2</sup>	16%	\$1,560/M <sup>2</sup>	
4	\$12,088/M <sup>2</sup>	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$12,088/M <sup>2</sup>	20%	\$2,417/M <sup>2</sup>	
5	\$13,086/M <sup>2</sup>	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$13,086/M <sup>2</sup>	16%	\$1,980/M <sup>2</sup>	
6	\$12,800/M <sup>2</sup>	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$12,800/M <sup>2</sup>	20%	\$2,560/M <sup>2</sup>	
*	SUJETO	28.40	VALOR UNITARIO DEL TERRENO AJUSTADO Y PONDERADO:										\$12,196/M <sup>2</sup>

**INMUEBLES SIMILARES EN VENTA (VALOR DE MERCADO)**

REF	UBICACIÓN	EDAD	EDO. CONS.	CARACTERÍSTICAS	FUENTE
1	AV. CARLOS LAZO, DESARROLLO SANTA FE.	0	BUENO	DEPARTAMENTO	66-69-87-63
2	PROLONGACION VISTA HERMOSA DESARROLLO SANTA FE.	2	NORMAL	DEPARTAMENTO	62-35-61-77
3	ALEJANDRO VOLTA, DESARROLLO SANTA FE.	0	BUENO	DEPARTAMENTO	16-20-39-64
4	VASCO DE QUIROGA, DESARROLLO SANTA FE.	6	NORMAL	DEPARTAMENTO	62-45-14-88
5	TULIPANES, SANTA FE.	10	BUENO	DEPARTAMENTO	67-26-02-00
6	AV. SANTA FE, SANTA FE.	6	NORMAL	DEPARTAMENTO	6688-78-45

REF	VALOR OFERTA O VENTA	SUPERFICIE TERR. (M2)	SUPERFICIE CONST. (M2)	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								VALOR AJUSTADO	POND 100%	COMPONENTE DEL VALOR
					ZONA	UBIC	SUP	EDAD	NEG	CONS.	RESULTANTE				
1	\$2,800,000	45.00	180.00	\$14,444/M <sup>2</sup>	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	\$15,888/M <sup>2</sup>	16%	\$2,383/M <sup>2</sup>	
2	\$4,300,000	90.00	320.00	\$13,438/M <sup>2</sup>	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.02	1.02	\$13,708/M <sup>2</sup>	20%	\$2,741/M <sup>2</sup>	
3	\$3,800,000	90.00	280.00	\$13,571/M <sup>2</sup>	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	\$14,828/M <sup>2</sup>	16%	\$2,289/M <sup>2</sup>	
4	\$3,800,000	90.00	240.00	\$15,833/M <sup>2</sup>	1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	1.06	1.06	\$18,826/M <sup>2</sup>	16%	\$2,484/M <sup>2</sup>	
5	\$2,200,000	50.00	146.00	\$15,172/M <sup>2</sup>	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.10	1.21	\$18,368/M <sup>2</sup>	16%	\$2,764/M <sup>2</sup>	
6	\$2,800,000	90.00	180.00	\$15,260/M <sup>2</sup>	1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	1.06	1.06	\$17,083/M <sup>2</sup>	20%	\$3,413/M <sup>2</sup>	
*	SUJETO	220.00 M <sup>2</sup>	VALOR UNITARIO AJUSTADO Y PONDERADO:										\$18,024/M <sup>2</sup>		
											VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE:		\$3,626,261		

**INMUEBLES SIMILARES EN RENTA (AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN)**

REF	UBICACIÓN	EDAD	EDO. CONS.	CARACTERÍSTICAS	FUENTE
1	CAMINO A SANTA FE 806 COL. SANTA FE.	0	BUENO	DEPARTAMENTO	62-82-22-19
2	AVENIDA SANTA FE 466 COL. SANTA FE.	0	NO	DEPARTAMENTO	62-82-43-83
3	AV. JAVIER BARROS SIERRA COL. SANTA FE.	0	NO	DEPARTAMENTO	64466-64-06-06-62
4	BERNARDO QUINTANA COL. SANTA FE.	0	BUENO	DEPARTAMENTO	62-82-40-00
5					
6					

REF	VALOR DE RENTA	SUPERFICIE TERR. (M2)	SUPERFICIE CONST. (M2)	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								VALOR AJUSTADO	POND 100%	COMPONENTE DEL VALOR
					ZONA	UBIC	SUP	EDAD	OTRO	CONS.	RESULTANTE				
1	\$11,000	70.00	100.00	\$110/M <sup>2</sup>	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	\$121/M <sup>2</sup>	25%	\$30/M <sup>2</sup>	
2	\$21,500	80.00	140.00	\$164/M <sup>2</sup>	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$154/M <sup>2</sup>	25%	\$38/M <sup>2</sup>	
3	\$28,000	80.00	160.00	\$180/M <sup>2</sup>	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$183/M <sup>2</sup>	25%	\$41/M <sup>2</sup>	
4	\$32,000	120.00	280.00	\$114/M <sup>2</sup>	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	\$128/M <sup>2</sup>	25%	\$31/M <sup>2</sup>	
5															
6															
*	SUJETO	220.00	RENTA UNITARIA AJUSTADA Y PONDERADA:										\$141/M <sup>2</sup>		



CLAVES DEL AVALÚO	
BB	DF-001-000-07-1796
SHF	11005070910156374
CECULA	INFONAVIT
OTRA	
FECHA	29/08/2007

REGISTRO DE TESORERÍA D.F.	6-100
----------------------------	-------

**IV. ENFOQUES ADICIONALES EMPLEADOS**

**ANÁLISIS FÍSICO**

AREA DE VALOR O CORREDOR	VALOR DE INVESTIGACION	LOTE TIPO
A06053	\$ 9,759.77 /M2	250.00

A) DEL TERRENO:							
FRACCIÓN	SUPERFICIE	VALOR DE INVESTIGACIÓN	FACTOR	MOTIVO	VALOR UNITARIO	INDIVISO	VALOR PARCIAL
1 TOTAL	4,000.23 M <sup>2</sup>	\$12,200.00/M <sup>2</sup>	1.00	RESULTANTE	\$12,200.00/M <sup>2</sup>	0.7100%	\$346,489.82
2							
3							
SUPERFICIE TOTAL =		4,000.23 M <sup>2</sup>			VALOR DEL TERRENO =		\$346,489.82
					VALOR UNITARIO MEDIO DEL TERRENO =		\$86.62/M <sup>2</sup>
					PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL =		11.78%

B) DE LAS CONSTRUCCIONES:								
TIPO	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.)	FACTOR	MOTIVO	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.)	INDIVISO	VALOR PARCIAL
I	DEPARTAMENTO	186.00 M <sup>2</sup>	\$11,000.00/M <sup>2</sup>	1.0000	EDAD	\$11,000.00/M <sup>2</sup>	1.000000	\$2,178,000.00
II	TERRAZA	22.00 M <sup>2</sup>	\$11,000.00/M <sup>2</sup>	1.0000	EDAD	\$4,600.00/M <sup>2</sup>	1.000000	\$99,000.00
III								
IV								
SUPERFICIE TOTAL =		220.00 M <sup>2</sup>			VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES =		\$2,277,000.00	
					VALOR MEDIO DE LAS CONSTRUCCIONES =		\$10,350.00/M <sup>2</sup>	
					PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL =		77.80%	

C) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:							
CONCEPTO	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	FACTOR	MOTIVO	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.)	INDIVISO	VALOR PARCIAL
IE01 (31 PARADAS 10 PASAJEROS).	1.0	\$3,700,000.00	1	EDAD	\$3,700,000.00	0.7100%	\$26,270.00
OC10 CISTERNA	150.00 M3	\$1,800.00	1	EDAD	\$1,800.00	0.7100%	\$1,917.00
IE14 GAS ESTACIONARIO	1.0	\$120,000.00	1	EDAD	\$80,000.00	0.7100%	\$852.00
IE08 SIST. HIDRONEUMÁTICO	1.0	\$200,000.00	1	EDAD	\$200,000.00	0.7100%	\$1,420.00
OC17 (PASILLOS ESCALERAS)	150.0 M2	\$11,000.00	1	EDAD	\$16,750,000.00	0.7100%	\$111,826.00
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (TRES CAJONES)	38.0	\$5,000.00	1	EDAD	\$5,000.00	100.00%	\$180,000.00
					VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES =		\$322,284.00
					PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL =		10.94%

VALOR FÍSICO O DIRECTO (A) + (B) + (C) =	\$2,945,783.82
--	----------------

**ANÁLISIS RESIDUAL**

EN CASO DE VALUACIÓN DE TERRENOS PARA DESARROLLOS HABITACIONALES, SE ANEXARÁ EL ESTUDIO REALIZADO.



CLAVES DEL AVALÚO	
BB	DF-001-000-07-1796
SHF	11003070910168374
CECULA	
INFONAVIT	
OTRA	
FECHA	29/08/2007

REGISTRO DE TESORERÍA D.F.	8-100
----------------------------	-------

#### ANÁLISIS DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

NOTA: ESTE ENFOQUE NO ES NECESARIO EN LA VALUACIÓN DE VIVIENDAS OBJETO DE CRÉDITOS GARANTIZADOS, DE CLASE MÍNIMA, ECONÓMICA, INTERÉS SOCIAL Y MEDIA

PARA REALIZAR EL ESTUDIO POR ESTE ENFOQUE, EL VALOR DE CAPITALIZACIÓN DEL INMUEBLE SE CALCULARÁ UTILIZANDO LA SIGUIENTE FÓRMULA:

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

VC = VALOR DE CAPITALIZACIÓN  
 PMT = PAGO TOTAL (INGRESOS MENOS EGRESOS)  
 i = TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE  
 n = NÚMERO DE PERÍODOS

DATOS GENERALES: CONTRIBUYENTE:  HABITACIONAL  COMERCIAL RENTA:  REAL  ESTIMADA VIDA ÚTIL REMANENTE:  80 EN AÑOS (n)

#### CÁLCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE:

CONCEPTO		T	A	S	A	S
		8	8	10	11	12
1. EDAD (AÑOS) O ÚLTIMA REPARACIÓN	PUNTOS	0 A 10	10 A 20	20 A 30	30 A 40	40 O MÁS
2. USO	PUNTOS	1	BUENO	ADECUADO	REGULAR	DEFICIENTE
3. ESTADO DE CONSERVACIÓN	PUNTOS	1	BUENO	NORMAL	REGULAR	DEFICIENTE
4. CALIDAD DE PROYECTO	PUNTOS	1	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	DEFICIENTE
5. VIDA PROBABLE (AÑOS)	PUNTOS	1	MÁS DE 35	30 A 35	25 A 30	20 A 25
6. UBICACIÓN	PUNTOS	1	ESQUINA COMERCIAL	ESQUINA RESIDENCIAL	INTERMEDIO	INTERIOR COMERCIAL
7. ZONA DE UBICACIÓN	PUNTOS	1	MUY BUENA	BUENA	REGULAR	DEFICIENTE
	PUNTOS	1				
CAPITALIZACIÓN:		1.1428	1.2857	1.4286	1.6714	1.7143
TASA:		8.8674	1.2857	0	0	0
TASA DE INTERÉS POR CAPITALIZACIÓN DE ACUERDO CON LAS CARACTERÍSTICAS:						8.1491
TASA DE INTERÉS EN NÚMEROS REDONDOS:						8.14

RENTA MENSUAL TIPO	SUPERFICIE	RENTA	RENTA BRUTA MENSUAL (RBM)
I	220.00 M <sup>2</sup>	\$140.70/M <sup>2</sup>	\$30,863.21
II			
III			
IV			
V			
TERRENO RESTANTE			
TOTAL (RBM) =			\$30,863.21

INGRESOS BRUTOS MENSUALES EFECTIVOS (IBME):	
MESES Y VACÍOS:	1
EN UN PERÍODO DE:	24 MESES
PORCENTAJE DE VACÍOS:	4.17%
MONTO QUE REPRESENTAN:	\$1,288.72
IBME =	\$28,888.60

ANÁLISIS DE DEDUCCIONES MENSUALES Y OBTENCIÓN DEL I.S.R.	MONTO
VALOR DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES:	\$2,698,284.00
DEPRECIACIÓN FISCAL (6% ANUAL DE LAS CONSTRUCCIONES):	\$10,830.36
IMPUESTO PREDIAL, 0.08 MILLAR DEL 0.4 VALOR FÍSICO:	\$756.54
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, 0.03 DEL IBME:	\$868.90
GASTOS DE MANTENIMIENTO, 0.03 DEL IBME:	\$868.90
PRIMA DE SEGURO ANUAL, 0.01 DE LAS CONSTRUCCIONES:	\$2,188.07
SUMA DE DEDUCCIONES FISCALES AUTORIZADAS =	\$16,681.77
DEDUCCIÓN OPCIONAL 0.35 DEL IBME:	\$10,382.22
BASE GRAVABLE: \$28,888.60 MENOS: \$16,681.77	\$14,101.72
CÁLCULO I.S.R.:	
\$14,101.72 MENOS: \$4,210.42 X 17.00%	\$1,881.52
\$1,881.52 MÁS: \$388.31 IGUAL A:	\$2,067.83

DEDUCCIONES	MONTO	%
VACÍOS:	\$1,288.72	4.17%
IMPUESTO PREDIAL:	\$756.54	2.64%
ADMINISTRACIÓN:	\$868.90	2.89%
MANTENIMIENTO:	\$868.90	2.89%
SEGUROS:	\$2,188.07	7.00%
I.S.R.:	\$2,067.83	6.88%
P.T.U.		
TOTALES:	\$8,088.97	26.19%

TABLA DE CÁLCULO PARA EL I.S.R. 2006			
LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	% EXCEDENTE LÍMITE INFERIOR
\$0.01	\$488.07	\$0.00	3.00%
\$488.08	\$4,210.41	\$14.88	10.00%
\$4,210.42	\$7,388.42	\$388.31	17.00%
\$7,388.43	\$8,801.50	\$828.48	25.00%
\$8,801.51	EN ADELANTE	\$1,228.88	28.00%

RESUMEN	
RENTA BRUTA MENSUAL:	\$30,863.21
DEDUCCIONES ESTIMADAS:	\$8,088.97
PRODUCTO LÍQUIDO MENSUAL:	\$22,884.24
PRODUCTO LÍQUIDO ANUAL:	\$274,370.82
TASA DE CAPITALIZACIÓN:	8.14%
VALOR POR CAPITALIZACIÓN:	\$3,394,211.28



CLAVES DEL AVALÚO	
BB	DF-001-000-07-1786
SHF	11003070910168374
CEDULA INFONAVIT	
OTRA	
FECHA	28/08/2007

REGISTRO DE TESORERÍA D.F.	8-100
----------------------------	-------

**V. CONCLUSIONES**

**RESUMEN DE VALORES**

VALOR COMPRATIVO O DE MERCADO:	\$3,525,290.87
VALOR FÍSICO O DIRECTO:	\$2,945,783.82
VALOR RESIDUAL:	
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	\$3,384,211.28

**CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN**

**FACTORES O CONDICIONES PARTICULARES QUE INFLUYERON SIGNIFICATIVAMENTE EN LA ESTIMACIÓN DEL VALOR CONCLUIDO**

**DECLARACIONES (EN SU CASO)**

**CONCLUSIÓN**

CONSIDERAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL DÍA EXPRESADO EN NÚMEROS REDONDOS ES DE: \$3,525,000.00

**VALOR REFERIDO (EN SU CASO)**

**CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO**

PERITO VALUADOR		SELLO DE LA SOCIEDAD		BANCO DEL BAJÍO, S.A.	
		[SELO]			
NOMBRE:	ING. DANIEL ROCHA REYES	NOMBRE:	ING. LEOPOLDO ORELLANA RAMIREZ		
ESPECIALIDAD(ES):	INMUEBLES	CARGO:	CONTROLADOR DE AVALÚOS		
CLAVE SHF:	0400382	CLAVE SHF:	0400380		
CLAVE TESORERÍA:	V-0200	CLAVE TESORERÍA:	AE-1		

EL PRESENTE AVALÚO SOLO SERÁ VÁLIDO, SI CONTIENE LAS FIRMAS DEL PERITO VALUADOR Y DEL CONTROLADOR EN TODAS LAS HOJAS

PARA CUALQUIER DUDA O COMENTARIO CON RELACIÓN AL AVALÚO O AL SERVICIO OTORGADO, FAVOR DE COMUNICARSE A LA UNIDAD DE AVALÚOS EN LAS OFICINAS CORPORATIVAS DE LA INSTITUCIÓN.

AV. MANUEL J. CLOUTHIER N° 508, COL. JARDINES DEL CAMPESTRE, C.P. 37128, LEÓN, GTO., TEL. (477) 710-45-00

CLAVES DEL AVALÚO	
BB	DF-001-0000-07-1786
SHF	11003070810168374
CEDULA	
INFONAVIT	
OTRA	
FECHA	29/08/2007

REGISTRO DE TESORERÍA D.F.	8-100
----------------------------	-------

REPORTE FOTOGRÁFICO DE LOS ASPECTOS MÁS REPRESENTATIVOS (EN VIVIENDA INDISPENSABLE FOTOGRAFÍA DE LOS ACABADOS EN BAÑOS Y COCINA)

VISTAS DE DEPARTAMENTO PLANTA BAJA.



FACHADA



SALA



COMEDOR



COCINA



RECAMARA

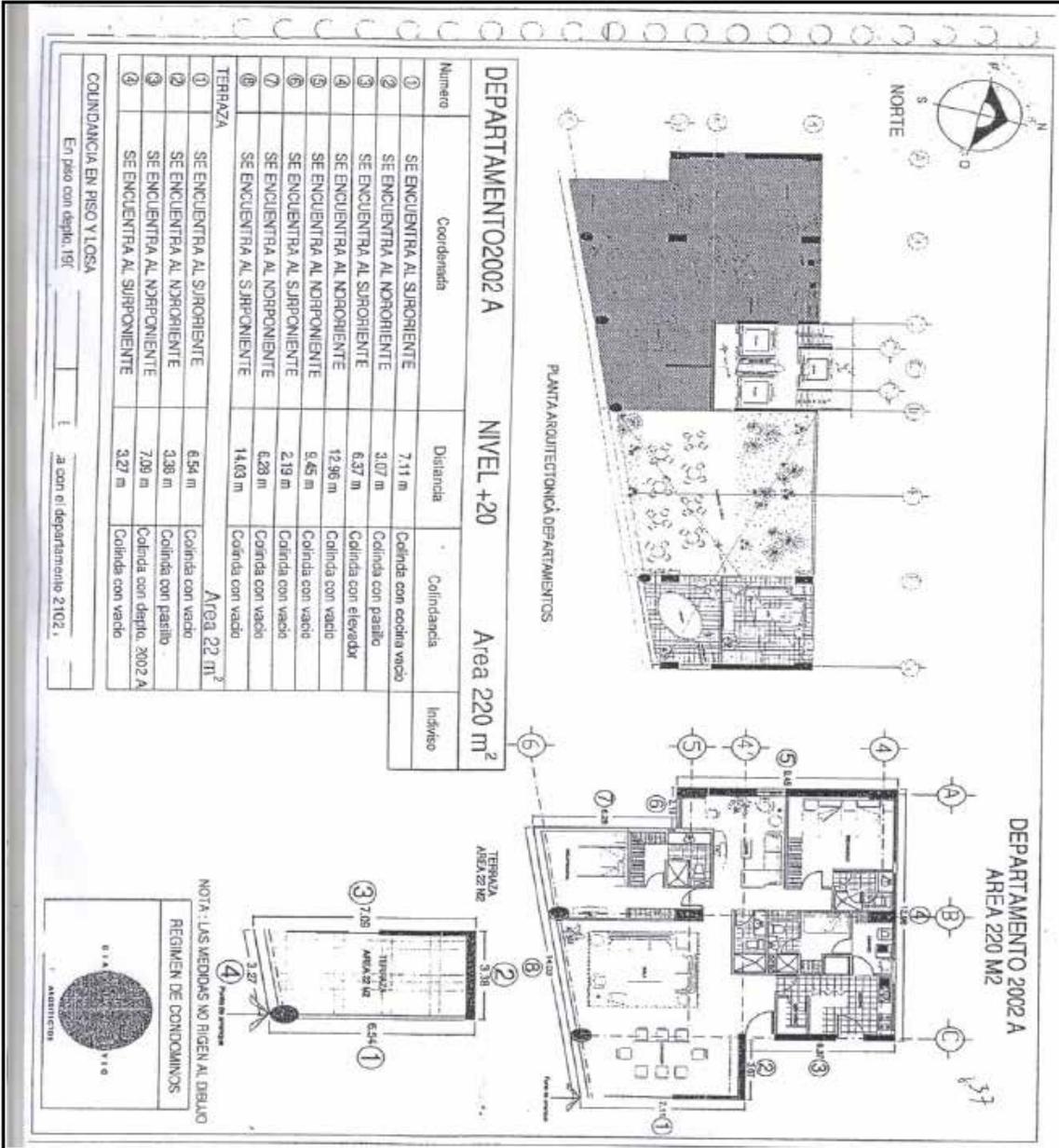


BAÑO COMPLETO

CLAVES DEL AVALUO	
BB	DF-001-0000-07-1786
SHF	11003070910168374
CEDULA	
INFONAVIT	
OTRA	
FECHA	28/08/2007

REGISTRO DE TESORERIA D.F. 8-100

CROQUIS DEL INMUEBLE



## **Análisis y discusión**

El trabajo de valuación en México como hemos visto cubre muchas de las necesidades que tienen tanto los ciudadanos como las empresas y tenemos la obligación como peritos de brindar nuestro servicio de manera eficaz y desinteresadamente, pues en la mayoría de los casos la información que nosotros vertimos en papel, sirve para la toma de dediciones así como para el cumplimiento de pagos fiscales en las empresas.

Concluyo diciendo que el perito valuador debe de actuar con total ética a lo largo del proceso de valuación no persiguiendo interés individuales ni de terceros que pudieran afectar el trabajo de valuación.

## Recomendaciones

Con la experiencia que he adquirido en estos años en la actividad de valuación me permito dar algunas recomendaciones para la elaboración de avalúos:

- Poner especial atención a las necesidades del cliente e informarle de manera concisa que es un avalúo y para que sirve cada tipo de avalúo para de esta manera ofrecerle el servicio que el cliente necesita.
- Recabar toda la información de inicio para no entorpecer el trabajo de valuación.
- Poner sumo cuidado en la elaboración del avalúo para no tener que corregir errores en el mismo (números de cuenta prediales y de agua, medidas de terreno y construcción, etc.).
- Debemos de estar al tanto de los cambios en valores que salen regularmente cada año tanto en la Gaceta del D.F. como en la Gaceta del Estado de México para no incurrir en faltas indebidas.
- Como Perito Valuador debemos de estar actualizados al cambio de normas en las técnicas de valuación para así ofrecer un servicio profesional y de calidad.
- Tomar en cuenta que aunque las técnicas de valuación se aplican a todos los inmuebles, los criterios que se toman para determinar un valor no lo son ya que cada propiedad tiene sus características particulares.
- Recabar toda la información posible del inmueble a valorar para de esta manera y con los elementos suficientes dar un dictamen muy exacto acerca del valor del inmueble.
- Como recomendación final puedo decirles que debemos como Peritos Valuadores conocer no nada mas las normas de valuación sino también de todo aquel conocimiento que interviene después del proceso de valuación como lo es pago de impuestos por concepto de escrituraciones, que inmuebles pagan impuestos y cuales no, que inmuebles generan I.V.A. y cuales no etc., para de esta manera poder orientar de una mejor manera al cliente en la toma de decisiones.

- La formación que recibí en la facultad me sirvió para poder desarrollar ciertos aspectos en mi desempeño laboral como lo fue la interpretación de planos arquitectónicos y de instalaciones, aplicar los conocimientos en matemáticas para el desarrollo de formulas que aplico en mi trabajo, sin embargo yo recomendaría que impartieran cursos mas intensivos sobre software que se ocupa en casi todas las empresas como lo son; Excel y Autocad, que de manera personal ocupo en demasía.

## CONCLUSIONES

De acuerdo al trabajo de valuación y a mi experiencia laboral puedo citar lo siguiente:

- El trabajo de valuación confiere una gran responsabilidad al Perito Valuador ya que del trabajo de valuación depende el pago de impuestos así como la toma de decisiones para la adquisición de algún patrimonio, es por esto que debemos de conducirnos con total ética moral y profesional.
- El Perito Valuador es un profesional que debe estar dispuesto a atender las necesidades de aquellas personas que soliciten el trabajo de valuación.
- Como se ha mencionado en líneas anteriores el Perito Valuador debe de realizar su trabajo de manera desinteresada y honesta, para que de esta manera imparcial de realizar el trabajo se de un valor real y exacto en el dictamen final.
- El trabajo de valuación debe de ser de forma clara y concisa de manera que no haya duda en el momento de revisar el reporte de valuación.
- Todas las opiniones vertidas en el reporte de avalúo deben de estar sustentadas mediante manuales o alguna documentación que avale las opiniones ahí vertidas así como los costos utilizados en el mismo.
- La formación que recibí en la facultad en las diferentes materias impartidas me han servido para aplicarlas en mi desempeño laboral en especial las relacionadas a las matemáticas y las materias relacionadas al dibujo y diseño en autocad.

ANEXO 1  
GACETA OFICIAL DEL D.F.

TABLA C

## FACTORES DE EFICIENCIA DE SUELO

FACTOR DE ZONA (FZo)	
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
FACTOR DE UBICACION (FUb)	
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.



TABLA C

## FACTORES DE EFICIENCIA DE SUELO

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							
CONSULTAR LOS LOTES TIPO, EN LOS PROGRAMAS DELEGACIONALES DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.							
<b>FACTOR RESULTANTE DE TIERRA (FR<sub>e</sub>)</b>							
$FR_e = FZ_0 \times FU_b \times FFr \times FF_0 \times$							
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.
F	HABITACION CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA	SE REFIERE A LA VIVIENDA (CON LOS ELEMENTOS QUE SE LE ASOCIAN) EN CONSTRUCCIONES DE USO MIXTO QUE INCLUYEN COMERCIOS, OFICINAS PARTICULARES, OFICINAS DE GOBIERNO, RESTAURANTES Y/O TALLERES EN PLANTA BAJA.
L	HOTELES	SE REFIERE A LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A PRESTAR SERVICIO DE ALOJAMIENTO TEMPORAL, COMPRENDIENDO HOTELES, MOTELERIAS, CASAS DE HUESPEDES, ALBERGUES Y SIMILARES.
I	INDUSTRIA	SE REFIERE A CUALQUIER INSTALACION O EDIFICACION DESTINADA A SER FABRICA O TALLER, RELACIONADA CON LA INDUSTRIA EXTRACTIVA, MANUFACTURERA Y DE TRANSFORMACION, DE ENSAMBLE, DE BEBIDAS, DE ALIMENTOS, AGRICOLA, PECUARIA, FORESTAL, TEXTIL, DEL CALZADO, SIDERURGICA, METALMECANICA, AUTOMOTRIZ, QUIMICA, TELEVISIVA, CINEMATOGRAFICA, ELECTRONICA Y SIMILARES. TAMBIEN INCLUYEN LAS INSTALACIONES PARA EL ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA, MATERIAS PRIMAS Y PRODUCTOS PROCESADOS, ASI COMO AQUELLAS DESTINADAS AL ALOJAMIENTO DE EQUIPOS E INSTALACIONES RELACIONADAS CON LOS SISTEMAS DE AGUA POTABLE, DRENAJE ENERGIA ELECTRICA, SERVICIOS DE LIMPIA, DISPOSICION DE DESECHOS SÓLIDOS Y SIMILARES. COMPRENDE TAMBIEN A AQUELLAS DESTINADAS AL ALMACENAMIENTO O SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE PARA VEHICULOS O PARA USO DOMESTICO E INDUSTRIAL, TALES COMO: GASOLINERAS E INMUEBLES DE DEPOSITO Y VENTA DE GAS LIQUIDO Y COMBUSTIBLES, ASIMISMO, SE INCLUYEN LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A PRESTAR SERVICIOS DE REPARACION Y CONSERVACION DE BIENES MUEBLES Y HERRAMIENTAS, TALES COMO: TALLERES DE REPARACION, LUBRICACION, ALINEACION Y BALANCEO DE VEHICULOS, MAQUINARIA, LAVADORAS, REFRIGERADORES, BICICLETAS, DE EQUIPO ELECTRICO, VULCANIZADORAS, CARPINTERIAS, TALLERES DE REPARACION DE MUEBLES Y SIMILARES.
O	OFICINAS	SE REFIERE A AQUELLAS EDIFICACIONES DESTINADAS AL DESARROLLO EMPRESARIAL, PUBLICO O PRIVADO, TALES COMO: OFICINAS EMPRESARIALES, CORPORATIVAS, DE PROFESIONISTAS, SUCURSALES DE BANCO, CASAS DE CAMBIO, OFICINAS DE GOBIERNO, REPRESENTACIONES EXCLUSIVAS PARA ESE USO Y SUS ACCESORIOS, EDIFICIOS DE USO MIXTO QUE INCLUYEN VIVIENDA, INSTALACIONES DESTINADAS A LA SEGURIDAD DEL ORDEN PUBLICO Y PRIVADO, AGENCIAS FUNERARIAS, DE INHUMACIONES, CEMENTERIOS, MAUSOLEOS Y SIMILARES, ASI COMO DESPACHOS MEDICOS DE DIAGNOSTICO.

CLAVE	USO GENERICO	EJEMPLO DE USOS ESPECIFICOS QUE COMPRENDE
A	ABASTO	SE REFIERE A LAS EDIFICACIONES O INSTALACIONES PUBLICAS Y PRIVADAS DESTINADAS AL ALMACENAMIENTO, VENTA Y DISTRIBUCION DE DIVERSOS PRODUCTOS, TALES COMO: CENTROS DE ACOPIO Y TRANSFERENCIA DE PRODUCTOS PERECEDEROS Y NO PERECEDEROS, BODEGAS, SILOS, TOLVAS, ALMACENES DE GRANOS, DE HUEVO, DE LACTEOS, DE ABARROTES, CENTRALES Y MODULOS DE ABASTO, RASTROS, FRIGORIFICOS, OBRADORES, MERCADOS, TIANGUIS E INSTALACIONES SIMILARES.
C	COMERCIO	SE REFIERE A LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A LA COMPRA-VENTA O INTERCAMBIO DE ARTICULOS DE CONSUMO Y SERVICIOS, TALES COMO: TIENDAS, PANADERIAS, FARMACIAS, BOTICAS, DROGUERIAS, TIENDAS DE AUTOSERVICIO, TIENDAS DEPARTAMENTALES, CENTROS COMERCIALES, VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION Y ELECTRICIDAD, FERRETERIAS, MADERERIAS, VIDRIERIAS, VENTA DE MATERIALES Y PINTURAS, RENTA Y VENTA DE ARTICULOS, MAQUINARIA, REFACCIONES, LLANTAS, SALAS DE BELLEZA, PELUQUERIAS, TINTORERIAS, SASTRERIAS, BAÑOS, INSTALACIONES DESTINADAS A LA HIGIENE FISICA DE LAS PERSONAS, SANITARIOS PUBLICOS, SAUNAS Y SIMILARES, LABORATORIOS FOTOGRAFICOS, SERVICIOS DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS, SERVICIOS DE ALQUILER Y EN GENERAL TODO TIPO DE COMERCIOS, TAMBIEN INCLUYE A LAS EDIFICACIONES DESTINADAS AL CONSUMO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS, ENTRE OTROS: RESTAURANTES, CAFETERIAS, FONDAS, CANTINAS, BARES, CERVECERIAS, PULQUERIAS, VIDEO BARES Y CENTROS NOCTURNOS, ENTRE OTROS.
D	DEPORTE	SE REFIERE A AQUELLAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN DONDE SE PRACTICAN EJERCICIOS DE ACONDICIONAMIENTO FISICO Y/O SE REALICEN Y SE PRESENTEN TODO TIPO DE ESPECTACULOS DEPORTIVOS, TALES COMO: CENTROS DEPORTIVOS, CLUBES, PISTAS, CANCHAS, GIMNASIOS, BALNEARIOS, ALBERCAS PUBLICAS Y PRIVADAS, ACADEMIAS DE AEROBICS Y ARTES MARCIALES, ESTADIOS, AUTODROMOS, PLAZAS TAURINAS, ARENAS DE BOX Y LUCHAS, VELODROMOS, CAMPOS DE TIRO, CENTROS DE EQUITACION Y LIENZOS CHARROS, ASI COMO INSTALACIONES SIMILARES.
Q	CULTURA	SE REFIERE A LAS EDIFICACIONES O INSTALACIONES DESTINADAS AL DESARROLLO DE ACTIVIDADES CULTURALES, TALES COMO: SALAS DE LECTURA, HEMEROTECAS Y ARCHIVOS, GALERIAS DE ARTE, MUSEOS, CENTROS DE EXPOSICION, PLANETARIOS, OBSERVATORIOS, TEATROS, AUDITORIOS, CINES, SALAS DE CONCIERTOS, CINETECAS, CENTRO DE CONVENCIONES, CASAS DE CULTURA, ACADEMIAS DE DANZA, MUSICA, PINTURA Y SIMILARES. EDIFICACIONES DESTINADAS A LA ENSEÑANZA BASICA, MEDIA, SUPERIOR, ESPECIAL, DE INVESTIGACION, GUARDERIAS, JARDINES DE NIÑOS, ESCUELAS PRIMARIAS, SECUNDARIAS EN GENERAL, ESCUELAS TECNICAS Y DE CAPACITACION, PREPARATORIAS, INSTITUTOS TECNICOS, VOCACIONALES, POLITECNICOS, TECNOLOGICOS, UNIVERSIDADES, ESCUELAS NORMALES, CENTROS DE ESTUDIOS DE POSGRADO, CENTROS Y LABORATORIOS DE INVESTIGACION, INSTITUTO DE ESTUDIOS CONTABLES, DE COMPUTO Y SIMILARES. ASI COMO, LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A LAS ACTIVIDADES DE CULTO RELIGIOSO, COMPRENDE TEMPLOS, CAPILLAS, IGLESIAS, SINAGOGAS, MEZQUITAS Y SIMILARES.

CLAVE	USO GENERICO	EJEMPLO DE USOS ESPECIFICOS QUE COMPRENDE
S	SALUD	SE REFIERE A AQUELLAS EDIFICACIONES DESTINADAS A LA ATENCION, DIAGNOSTICO, TRATAMIENTO Y REHABILITACION DE LA PERSONAS AFECTADAS POR ENFERMEDADES O ACCIDENTES TALES COMO: UNIDADES MEDICAS, CLINICAS, HOSPITALES, SANATORIOS, MATERNIDADES, LABORATORIOS CLINICOS Y RADIOLOGICOS, CONSULTORIOS, CENTROS DE TRATAMIENTO DE ENFERMEDADES CRONICAS Y SIMILARES
K	COMUNICACIONES	SE REFIERE A LAS EDIFICACIONES O INSTALACIONES DESTINADAS A TRANSMITIR O DIFUNDIR INFORMACION, HACIA O ENTRE LAS PERSONAS, INCLUYE LAS EDIFICACIONES O INSTALACIONES DESTINADAS AL TRASLADO DE PERSONAS Y BIENES, ASI COMO A LOS ESPACIOS RESERVADOS PARA EL RESGUARDO Y SERVICIO DE VEHICULOS Y SIMILARES, TALES COMO: CORREOS, TELEGRAFOS, TELEFONOS, ESTACIONES DE RADIO, TELEVISION Y SIMILARES, TERMINALES DE AUTOBUSES URBANOS, TAXIS, PESEROS, TERMINALES Y ESTACIONES DE AUTOBUSES FORANEOS Y DE CARGA, ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS Y DESCUBIERTOS, YA SEAN PUBLICOS O PRIVADOS, ENCIERROS E INSTALACIONES DE MANTENIMIENTO DE VEHICULOS, TERMINALES E HELIPUERTOS, ESTACIONES DE FERROCARRIL, EMBARCADEROS, MUELLES Y DEMAS EDIFICIOS DESTINADOS A LA ACTIVIDAD DEL TRANSPORTE.

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.
10	6 A 10	HABITACION, HABITACION CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, HOTELES, COMERCIO, DEPORTES, OFICINAS, OFICINAS CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, SALUD.
15	11 A 15	HABITACION, HABITACION CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, HOTELES, COMERCIO, DEPORTES, OFICINAS, OFICINAS CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, SALUD.
20	16 A 20	HABITACION, HABITACION CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, HOTELES, COMERCIO, DEPORTES, OFICINAS, OFICINAS CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, SALUD.
99	21 O MAS	HABITACION, HABITACION CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, HOTELES, COMERCIO, DEPORTES, OFICINAS, OFICINAS CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, SALUD.
RU	RANGO UNICO	COMERCIO, DEPORTE, ABASTO, INDUSTRIA, COMUNICACIONES Y CULTURA.

TABLA F

## CLASE DE LA CONSTRUCCION

## a) USO HABITACIONAL

CLAVE	CLASE	DESCRIPCION
1	P R E C A R I A	CUARTOS DE USOS MÚLTIPLES SIN DIFERENCIACIÓN; SERVICIOS MÍNIMOS INCOMPLETOS (LETRINAS O SANITARIOS FUERA DEL CUERPO PRINCIPAL DE LA CONSTRUCCIÓN); MUROS DESPLANTADOS SOBRE EL SUELO, DE TABICÓN O DE DESECHOS DE CONSTRUCCIÓN SIN REFUERZOS; TECHOS DE LÁMINA DE CARTÓN, O ACRÍLICAS, O DE DESECHOS DE MADERA; PISOS HABILITADOS CON PEDACERÍA DE MAMPOSTERÍAS; E INSTALACIONES ELÉCTRICAS E HIDRÁULICAS INCOMPLETAS VISIBLES.
2	E C O N O M I C A	ESPACIOS PEQUEÑOS CON ALGUNAS DIFERENCIACIONES POR USO; SERVICIOS MÍNIMOS COMPLETOS (GENERALMENTE UN BAÑO); MUROS CON APLANADOS SENCILLOS; VENTANERÍA DE FIERRO ESTRUCTURAL O TUBULAR; TECHOS DE CONCRETO ARMADO, PREFABRICADOS U OTROS DE TIPO SENCILLO, CON ALGÚN CLARO CORTO NO MAYOR A 3.50 METROS; PISOS CON FIRMES DE CEMENTO-ARENA.
3	M E D I A	ESPACIOS DIFERENCIADOS POR USO; SERVICIOS COMPLETOS (DE UNO HASTA DOS BAÑOS); MUROS ACABADOS DE CEMENTO-ARENA, PASTA O YESO; VENTANERÍA SENCILLA DE FIERRO O ALUMINIO; TECHOS DE CONCRETO ARMADO, ACERO, MIXTOS, O PREFABRICADOS DE MEDIANA CALIDAD; CON ALGÚN CLARO CORTO DE HASTA 4.00 METROS; PISOS DE CONCRETO.
4	B U E N A	ESPACIOS TOTALMENTE DIFERENCIADOS Y SERVICIOS COMPLETOS (DE UNO HASTA DOS Y MEDIO BAÑOS); MUROS ACABADOS DE CEMENTO-ARENA, PASTA O YESO; VENTANERÍA DE FIERRO O DE ALUMINIO NATURAL CON VIDRIOS SENCILLOS O MEDIO DOBLES; TECHOS DE CONCRETO ARMADO O PREFABRICADOS; CON ALGÚN CLARO CORTO DE HASTA 4.50 METROS; PISOS CON FIRMES DE CONCRETO SIMPLE O PULIDO; INSTALACIONES COMPLETAS.
5	M U Y  B U E N A	ESPACIOS TOTALMENTE DIFERENCIADOS Y ESPECIALIZADOS POR USO Y SERVICIOS COMPLETOS (DE UNO HASTA TRES BAÑOS, CUARTO DE SERVICIO); MUROS ACABADOS DE CEMENTO-ARENA, PASTA O YESO; VENTANERÍA DE FIERRO, O DE ALUMINIO NATURAL O ANODIZADO CON VIDRIOS MEDIOS DOBLES O DOBLES; TECHOS DE CONCRETO ARMADO, ACERO O MIXTOS, CON ALGÚN CLARO CORTO DE HASTA 5.00 METROS; PISOS CON FIRMES DE CONCRETO SIMPLE O PULIDO; INSTALACIONES COMPLETAS.

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.
7	E S P E C I A L	CONSTRUCCIONES DISEÑADAS CON ESPACIOS AMPLIOS CARACTERIZADOS Y AMBIENTADOS CON ÁREAS COMPLEMENTARIAS A LAS FUNCIONES PRINCIPALES (CADA RECÁMARA CON BAÑO Y MÁS DE UN VESTIDOR INTEGRADO A MÁS DE UNA RECÁMARA); MUROS ACABADOS DE CEMENTO-ARENA, PASTA O YESO; VENTANERÍA ESTRUCTURAL DE ALUMINIO ANODIZADO, DE MADERAS FINAS O DE ACERO ESTRUCTURAL; TECHOS RETICULARES DE CONCRETO ARMADO CON TRABES DE GRANDES O GRUESOS PERALTES, O LOSAS TRIDIMENSIONALES, O PREFABRICADAS PRETENSADAS DE CONCRETO O BÓVEDA CATALANA DE LADRILLO EN CLAROS GRANDES, O VIGAS "TT", O RETICULARES, O LOSA SOBRE VIGAS DE ACERO O TABLONES SOBRE VIGAS DE MADERA CON CAPA DE COMPRESIÓN DE CONCRETO ARMADO; CON ALGÚN CLARO CORTO MAYOR A 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.

## CLASE DE LA CONSTRUCCION

## b) USO NO HABITACIONAL

CLAVE	CLASE	DESCRIPCIÓN
1	P R E C A R I A	CUARTOS CON USOS MULTIPLES SIN DIVISIONES; SERVICIOS MINIMOS INCOMPLETOS; MUROS SOBRE SUELO, DE TABICÓN SIN REFUERZOS; VENTANAS DE MADERA O FIERRO; TECHOS DE LÁMINA METÁLICA, O DE CARTÓN; PISOS HABILITADOS CON PEDACERÍAS, O DE MATERIALES PÉTREOS BURDOS; INSTALACIONES INCOMPLETAS VISIBLES.
2	E C O N O M I C A	CONSTRUCCIONES CON ESPACIOS SEMI-SEPARADOS POR USOS; MUROS DE TABIQUE, TABICÓN, PIEDRA COMÚN DE CARA LISA O BLOCK HUECO DE CONCRETO CON REFUERZOS ELEMENTALES; CON O SIN ACABADOS DE APLANADOS SENCILLOS DE MORTERO O YESO; VENTANERÍA DE FIERRO ESTRUCTURAL, TUBULAR O DE ALUMINIO SENCILLO; TECHOS DE LOSAS MACIZAS DE CONCRETO ARMADO O LIGEROS, PREFABRICADOS ECONÓMICOS, O DE LADRILLO SOBRE VIGAS DE MADERA CON ALGÚN CLARO CORTO DE HASTA 3.50 METROS, Y EN EL CASO DE NAVES O BODEGAS INDUSTRIALES O COMERCIALES CON CLARO MAYOR QUE LIBRA LA ESTRUCTURA DE HASTA 5.00 METROS Y ALTURAS DE PISO A TECHO DE HASTA 3.00 METROS; PISOS DE FIRMES DE CONCRETO SIMPLE O PULIDO; INSTALACIONES HIDRÁULICA Y SANITARIA ELEMENTALES; Y ELÉCTRICAS BÁSICAS VISIBLES.
3	M E D I A	CONSTRUCCIONES CON ESPACIOS PEQUEÑOS Y CONTINUOS DIFERENCIADOS POR USOS; MUROS DE PIEDRA BRASA, TABIQUE, TABICÓN, PREFABRICADOS, O BLOCK HUECO; CON ACABADOS DE CEMENTO O YESO; VENTANERÍA DE ALUMINIO, FIERRO ESTRUCTURAL O TUBULAR; TECHOS DE LOSAS MACIZAS DE CONCRETO ARMADO, PREFABRICADAS, RETICULARES ALIGERADAS, DE BÓVEDA CATALANA O MADERA CON TEJA, CON ALGÚN CLARO CORTO DE HASTA 4 METROS, Y EN EL CASO DE NAVES O BODEGAS INDUSTRIALES O COMERCIALES, CON CLARO MAYOR QUE LIBRA LA ESTRUCTURA DE 5.01 A 8.00 METROS, Y CON ALTURAS DE PISO A TECHO DE HASTA 5.00 METROS; PISOS DE FIRME DE CONCRETO SIMPLE O PULIDO; INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS COMPLETAS Y CON INSTALACIONES ELÉCTRICAS ENTUBADAS OCULTAS O VISIBLES.
4	B U E N A	CONSTRUCCIONES CON ESPACIOS DE DISTRIBUCION PROPIA PARA SU USO; VESTÍBULOS, PASILLOS BIEN DEFINIDOS CON BUENA FUNCIONALIDAD; MUROS DE PIEDRA, DE TABIQUE, TABICÓN O SIMILAR, PREFABRICADOS DE ENSAMBLE SENCILLO, O DE BLOCK HUECO, CON ACABADOS DE APLANADOS DE MORTERO, YESO O PASTA; VENTANERÍA EN PERFILES DE ALUMINIO, FIERRO ESTRUCTURAL, TUBULAR O P.V.C; TECHOS DE CONCRETO ARMADO, PREFABRICADOS LIGEROS, RETICULARES MIXTOS, DE LÁMINA ESTRUCTURAL METÁLICA O DE ASBESTO, O DE BÓVEDA DE LADRILLO; CON ALGÚN CLARO CORTO DE HASTA 5.00 METROS, Y EN EL CASO DE NAVES O BODEGAS INDUSTRIALES O COMERCIALES, CON CLARO MAYOR QUE LIBRA LA ESTRUCTURA DE 8.01 A 10.00 METROS, Y CON ALTURAS DE PISO A TECHO DE HASTA 6.00 METROS; PISOS DE CONCRETO ACABADO PULIDO, CON O SIN RECUBRIMIENTOS; INSTALACIONES HIDRÁULICAS, SANITARIAS Y ELÉCTRICAS, U OTRAS OCULTAS O VISIBLES.

5	M U Y  B U E N A	CONSTRUCCIONES CON ESPACIOS Y ALTURAS ADECUADAS A SUS FUNCIONES; MUROS EN SUS DIFERENTES MODALIDADES; VENTANERÍA EN PERFILES DE ALUMINIO, DE FIERRO ESTRUCTURAL, TUBULAR, O P.V.C.; CUBIERTAS Y ENTREPISOS; TECHOS O LOSAS O CUBIERTAS O ENTREPISOS ALIGERADOS, O RETICULARES, O DE CONCRETO ARMADO, O DE ARMADURAS COMPUESTAS LIGERAS, O ARCOS AUTOPORTANTES, O PREFABRICADOS, O LOZACERO, O "MULTIPANEL", CON Y/O SIN PLAFONES, DOMOS O TRAGALUCES MEDIANOS CON ALGÚN CLARO CORTO DE HASTA 5.50 METROS, Y EN EL CASO DE NAVES O BODEGAS INDUSTRIALES O COMERCIALES CON CLARO MAYOR QUE LIBRA LA ESTRUCTURA DE 10.01 METROS A 12.00 METROS, Y CON ALTURAS DE PISO A TECHO DE HASTA 8.00 METROS; PISOS DE FIRMES DE CONCRETO SIN ACABADO RÚSTICO, PULIDO O ESCOBILLADO; INSTALACIONES HIDRÁULICAS, SANITARIAS Y ELÉCTRICAS, U OTRAS OCULTAS Y/O VISIBLES.
6	L U J O	CONSTRUCCIONES CON PROYECTO ESPECÍFICO PARA SU USO; VENTANERÍA DE ALUMINIO CON PERFILES SEMIESTRUCTURALES O P.V.C. O MADERA; TECHOS O LOSAS O CUBIERTAS O ENTREPISOS DE LOSAS RETICULARES, O TRIDIMENSIONALES, O VIGA TT PRETENSADA O POSTENSADA, ARMADURAS CONVENCIONALES DE PESO MEDIANO, HORIZONTALES O INCLINADAS, ARCOS PORTANTES ARMADOS, DOMOS O TRAGALUCES CON ALGÚN CLARO CORTO DE HASTA 6.50 METROS, Y EN EL CASO DE NAVES O BODEGAS INDUSTRIALES O COMERCIALES CON CLARO MAYOR QUE LIBRA LA ESTRUCTURA DE 12.01 A 15.00 METROS, Y CON ALTURAS DE PISO A TECHO DE HASTA 10.00 METROS; PISOS DE CONCRETO SIMPLE O ARMADO; INSTALACIONES HIDRÁULICAS, SANITARIAS Y ELÉCTRICAS, U OTRAS VISIBLES U OCULTAS.
7	E S P E C I A L	EDIFICIOS INTELIGENTES O CONSTRUCCIONES PROYECTADAS CON ALTA FUNCIONALIDAD; MUROS EN SUS DIFERENTES MODALIDADES; VENTANERÍA ESTRUCTURAL PESADA DE ACERO, DE ALUMINIO O DE MADERA; LOSAS, TECHOS, CUBIERTAS O ENTREPISOS CON ESTRUCTURAS METÁLICAS PESADAS, ARTICULACIONES, ARMADURAS COMPUESTAS, CUBIERTAS "TRIDIMENSIONALES", O SUSTENTADAS CON TENSORES, PRETENSADAS O POSTENSADAS; CON ALGÚN CLARO CORTO MAYOR A 6.50 METROS, Y EN EL CASO DE NAVES O BODEGAS INDUSTRIALES O COMERCIALES, CON CLARO MAYOR QUE LIBRA LA ESTRUCTURA DE 15.00 METROS EN ADELANTE, Y CON ALTURAS DE PISO A TECHO MAYOR A 12.00 METROS; PISOS DE CONCRETO SIMPLE O ARMADO; INSTALACIONES HIDRÁULICAS, SANITARIAS, ELÉCTRICAS Y OTRAS VISIBLES U OCULTAS.

TABLA G

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

CLAVE	USO	NUMERO DE NIVELES Clave	CLASE clave	VALOR UNITARIO \$/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
		10 6 A 10	1	N.A.
			2	N.A.
			3	4,150.31
			4	6,326.83
			5	10,814.88
			6	11,762.54
			7	12,762.22
		15 11 A 15	1	N.A.
			2	N.A.
			3	4,188.98
			4	6,711.80
			5	11,468.21
			6	13,279.71
			7	14,007.64
20 16 A 20	1	N.A.		
	2	N.A.		
	3	4,352.30		
	4	7,608.44		
	5	13,002.92		
	6	15,241.72		
	7	16,539.31		
99 21 O MAS	1	N.A.		
	2	N.A.		
	3	5,000.00		
	4	8,000.00		
	5	14,000.00		
	6	17,968.46		
	7	19,155.92		
N. A. NO APLICA				

TABLA G

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

CLAVE	USO	NUMERO DE NIVELES Clave	CLASE Clave	VALOR UNITARIO \$/M <sup>2</sup>
O	OFICINAS	02 1 A 2	1	1,533.50
			2	2,563.88
			3	3,582.14
			4	5,015.28
			5	9,154.86
			6	11,250.05
			7	12,895.14
		05 3 A 5	1	N.A
			2	2,564.85
			3	3,687.54
			4	5,900.00
			5	9,600.00
			6	13,365.07
			7	14,726.10
		10 6 A 10	1	N.A
			2	N.A
			3	4,250.00
			4	6,250.00
			5	9,500.00
			6	14,279.17
			7	15,854.17
		15 11 A 15	1	N.A
			2	N.A
			3	4,791.28
			4	6,900.00
			5	10,600.00
			6	15,562.63
			7	16,433.94
20 16 A 20	1	N.A		
	2	N.A		
	3	6,657.71		
	4	8,763.66		
	5	14,594.32		
	6	18,220.62		
	7	19,014.28		
99 21 O MAS	1	N.A		
	2	N.A		
	3	8,160.20		
	4	10,796.02		
	5	16,280.09		
	6	20,760.18		
	7	22,104.21		
N. A. NO APLICA				

TABLA G

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

CLAVE	USO	NUMERO DE NIVELES Clave	CLASE Clave	VALOR UNITARIO \$/M <sup>2</sup>
S	SALUD	02 1 A 2	1	N.A
			2	N.A
			3	2,342.63
			4	4,236.77
			5	6,577.65
			6	9,716.67
			7	11,816.67
		05 3 A 5	1	N.A
			2	N.A
			3	3,752.43
			4	7,505.07
			5	10,500.00
			6	15,000.00
			7	17,033.33
		10 6 A 10	1	N.A
			2	N.A
			3	4,393.12
			4	8,351.16
			5	12,500.00
			6	17,166.00
			7	18,003.52
		15 11 A 15	1	N.A
			2	N.A
			3	4,976.37
			4	9,477.87
			5	14,500.00
			6	18,291.98
			7	19,811.24
20 16 A 20	1	N.A		
	2	N.A		
	3	5,029.40		
	4	9,560.16		
	5	17,000.00		
	6	19,345.16		
	7	20,736.43		
99 21 O MAS	1	N.A		
	2	N.A		
	3	N.A		
	4	10,849.33		
	5	17,726.63		
	6	20,217.28		
	7	22,707.93		
N. A. NO APLICA				

TABLA G

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

CLAVE	USO	NUMERO DE NIVELES Clave	CLASE clave	VALOR UNITARIO \$/M <sup>2</sup>
I K Q A	INDUSTRIA COMUNICACIONES CULTURA ABASTO	02 1 A 2	1	1,107.82
			2	2,057.93
			3	2,218.38
			4	2,588.99
			5	3,385.81
			6	5,498.66
			7	6,718.89
		05 3 A 5	1	N.A
			2	2,095.28
			3	2,466.03
			4	3,021.85
			5	3,974.17
			6	6,820.00
			7	7,054.00
		10 6 A 10	1	N.A
			2	2,041.88
			3	2,284.74
			4	2,967.58
			5	4,358.86
			6	5,760.00
			7	6,885.00
		15 11 A 15	1	N.A
			2	N.A
			3	4,500.00
			4	5,250.00
			5	6,250.00
			6	8,350.00
			7	10,050.00
20 16 A 20	1	N.A		
	2	N.A		
	3	4,900.00		
	4	5,900.00		
	5	7,500.00		
	6	10,380.00		
	7	12,300.00		
RU RANGO UNICO	1	N.A		
	2	1,953.85		
	3	2,596.31		
	4	3,317.07		
	5	4,953.25		
	6	7,189.89		
	7	9,911.20		
N. A. NO APLICA				

TABLA G

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

CLAVE	USO	NUMERO DE NIVELES Clave	CLASE Clave	VALOR UNITARIO S/M <sup>2</sup>
L D C	HOTELES DEPORTES COMERCIO	02 1 A 2	1	1,253.61
			2	2,598.21
			3	3,790.73
			4	5,437.01
			5	8,819.02
			6	10,912.41
			7	12,701.87
		05 3 A 5	1	N.A.
			2	2,720.77
			3	4,012.39
			4	5,753.19
			5	9,776.33
			6	12,096.25
			7	14,131.50
		10 6 A 10	1	N.A.
			2	N.A.
			3	5,432.90
			4	7,041.18
			5	10,876.70
			6	13,729.17
			7	15,566.67
		15 11 A 15	1	N.A.
			2	N.A.
			3	5,597.34
			4	8,000.00
			5	11,800.00
			6	14,380.00
			7	16,720.00
20 16 A 20	1	N.A.		
	2	N.A.		
	3	9,557.53		
	4	12,371.17		
	5	17,267.69		
	6	20,216.82		
	7	22,487.12		
99 21 O MAS	1	N.A.		
	2	N.A.		
	3	N.A.		
	4	12,795.33		
	5	17,854.64		
	6	21,338.35		
	7	24,386.60		
N. A. NO APLICA				

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

CLAVE	USO	NUMERO DE NIVELES		CLASE	VALOR UNITARIO \$/M <sup>2</sup>
		Clave		Clave	
L	HOTELES	RU	RANGO UNICO	1	N.A
D	DEPORTES			2	3,112.05
C	COMERCIO			3	4,472.43
				4	6,445.07
				5	10,948.90
				6	13,250.00
				7	16,000.00
N. A. NO APLICA					

TABLA H

## FACTORES DE EFICIENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN

FACTOR DE GRADO DE CONSERVACION (FC <sub>0</sub> )			
CLAVE	GRADO DE CONSERVACION	FACTOR	DESCRIPCION EJEMPLIFICATIVA
RU	RUINOSO	0.00	A LAS CONSTRUCCIONES QUE POR SU ESTADO DEBIERAN SER DEMOLIDAS SE LES CONSIDERARA EN ESTE ESTADO DE CONSERVACION ( ELEMENTOS ESTRUCTURALES FRACTURADOS, PARTES DESTRUIDAS, LOSAS CAIDAS, ENTRE OTROS).
ML	MALO	0.80	SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO LAS CONSTRUCCIONES CUYOS ACABADOS ESTEN DESPRENDIENDOSE, LA HERRERIA ESTE ATACADA POR LA CORROSION, TENGA GRAN CANTIDAD DE VIDRIOS ROTOS, MUEBLES SANITARIOS ROTOS O FUERA DE OPERACION, ALGUNOS DE LOS ELEMENTOS DIVISORIOS O DE CARGA SE NOTEN AGRIETADOS Y EN GENERAL SE PREVEA LA NECESIDAD DE REPARACIONES MAYORES PARA VOLVERLOS HABITABLES EN LAS CONDICIONES PROPIAS DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN.
NO	NORMAL	1.00	SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO, LAS CONSTRUCCIONES QUE NO PRESENTEN LAS CARACTERISTICAS ANTERIORES, AUN PUDIENDOSE APRECIAR EN ELLAS HUMEDAD EN MUROS Y TECHOS O NECESIDAD DE PINTURA EN INTERIORES, FACHADAS, HERRERIA Y EN GENERAL QUE REQUIERAN SOLO LABOR DE MANTENIMIENTO PARA DEVOLVERLES LAS CONDICIONES DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN.
BU	BUENO	1.10	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 <sub>d</sub> = $\frac{0.100 VP + 0.900(VP-E)}{VP}$		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 ELECTROMECHANICAS
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:	
CLAVE	CONCEPTO
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:	
CLAVE	CONCEPTO
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

TABLA I

## OBRAS COMPLEMENTARIAS:

CLAVE	CONCEPTO
OC13	BOVEDAS DE SUGURIDAD HECHAS EN OBRA
OC14	HORNO INDUSTRIAL HECHO EN OBRA
OC15	ESPUELA DE FERROCARRIL EN INDUSTRIAS
OC16	CAMARAS FRIGORIFICAS HECHAS EN OBRA
OC17	OTROS

ANEXO 2  
GACETA OFICIAL DEL ESTADO DE MEXICO



"2005. Año de Vasco de Quiroga: Humanista Universal"

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIONES PARA EL AÑO 2006					
CÓDIGO	USO	CLASE	CATEGORÍA	UNIDAD	VALOR UNITARIO
HA1	<b>H A B I T A C I O N A L</b>	PRECARIO	BAJO	M2	722
HA2			MEDIO	M2	1,003
HA3			ALTO	M2	1,323
HB1		ECONOMICO	BAJO	M2	1,864
HB2			MEDIO	M2	2,305
HB3			ALTO	M2	2,790
HC1		I. SOCIAL	BAJO	M2	2,730
HC2			MEDIO	M2	3,203
HC3			ALTO	M2	3,725
HD1		REGULAR	BAJO	M2	3,334
HD2			MEDIO	M2	3,914
HD3			ALTO	M2	4,560
HE1		BUENO	BAJO	M2	5,265
HE2			MEDIO	M2	6,030
HE3			ALTO	M2	6,857
HF1		MUY BUENO	BAJO	M2	7,762
HF2			MEDIO	M2	8,753
HF3			ALTO	M2	9,852
HG1	LUJO	BAJO	M2	11,053	
HG2		MEDIO	M2	12,436	
HG3		ALTO	M2	13,999	
CA1	<b>C O M E R C I A L</b>	ECONOMICO	BAJO	M2	1,427
CA2			MEDIO	M2	1,842
CA3			ALTO	M2	2,309
CB1		REGULAR	BAJO	M2	3,144
CB2			MEDIO	M2	3,788
CB3			ALTO	M2	4,487
CC1		BUENO	BAJO	M2	5,270
CC2			MEDIO	M2	6,116
CC3			ALTO	M2	7,038
CD1		MUY BUENO	BAJO	M2	8,020
CD2			MEDIO	M2	9,091
CD3			ALTO	M2	10,262
CE1		LUJO	BAJO	M2	11,696
CE2			MEDIO	M2	13,158
CE3			ALTO	M2	14,811



"2005. Año de Vasco de Quiroga: Humanista Universal"

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIONES PARA EL AÑO 2006					
CÓDIGO	USO	CLASE	CATEGORÍA	UNIDAD	VALOR UNITARIO
IA1	<b>I N D U S T R I A L</b>	ECONOMICO	BAJO	M2	954
IA2			MEDIO	M2	1,201
IA3			ALTO	M2	1,479
IB1		LIGERO	BAJO	M2	1,780
IB2			MEDIO	M2	2,094
IB3			ALTO	M2	2,435
IC1		MEDIANO	BAJO	M2	2,792
IC2			MEDIO	M2	3,179
IC3			ALTO	M2	3,594
ID1		PESADO	BAJO	M2	4,036
ID2			MEDIO	M2	4,508
ID3			ALTO	M2	5,022
IF1		COMPLEMENTARIO	BAJO	M2	1,919
IG2			MEDIO	M2	2,661
IH3			ALTO	M2	3,557
IH4			MUY ALTO	M2	4,636
II1		TANQUE	BAJO (cisterna)	M3	3,119
IJ2			MEDIO (elevado metálico)	M3	4,191
IK3			ALTO (elevado concreto)	M3	7,286
IL1		SILO	BAJO (metálico)	M3	1,442
IM2	ALTO (concreto)		M3	4,187	
QA1	<b>E Q U I P A M I E N T O</b>	CINE AUDITORIO	BAJO	M2	3,740
QA2			MEDIO	M2	4,790
QB3			ALTO	M2	6,128
QC1		ESCUELA	BAJO	M2	2,102
QC2			MEDIO	M2	3,061
QC3			ALTO	M2	4,291
QE1		ESTACIONAMIENTO	BAJO	M2	2,089
QE2			MEDIO	M2	4,328
QF1		HOSPITAL	BAJO	M2	3,001
QF2			MEDIO	M2	5,087
QG3			ALTO	M2	7,851
QH1		HOTEL REGULAR	BAJO	M2	3,064
QH2			MEDIO	M2	3,717
QH3			ALTO	M2	4,465
QI1		HOTEL BUENO	BAJO	M2	5,313
QI2			MEDIO	M2	6,298
QI3			ALTO	M2	7,372
QL1		HOTEL MUY BUENO	BAJO	M2	8,548
QL2			MEDIO	M2	9,826
QL3			ALTO	M2	11,242
QJ1		MERCADO	BAJO	M2	2,022
QK2			MEDIO	M2	3,025



"2005. Año de Vasco de Quiroga: Humanista Universal"

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIONES PARA EL AÑO 2006					
CÓDIGO	USO	CLASE	CATEGORÍA	UNIDAD	VALOR UNITARIO
EA1	<b>E S P E C I A L E S</b>	ALBERCA	SENCILLA	M3	3,123
EA2			EQUIPADA	M3	4,169
EB1		BARDA	BAJA (malla o similar)	ML	179
EC2			MEDIA (tabique o similar)	ML	1,209
EC3			ALTA (piedra o similar)	ML	1,944
EC4			MUY ALTA (perfil metálico)	ML	2,240
ED1		CANCHA	BAJA (arcilla o asfalto)	M2	200
ED2			MEDIO (concreto)	M2	453
EG1		COBERTIZO	BAJO	M2	635
EG2			MEDIO	M2	1,177
EH3			ALTO	M2	2,029
EH4			MUY ALTO	M2	3,352
EI1		ELEVADOR	BAJO (montacargas)	KG/P	197
EJ2			MEDIO (escalera eléctrica)	ML	294,483
EK3			ALTO (elevador < 10 niveles)	PERS	58,535
EK4			MUY ALTO (elevador > 10 niveles)	PERS	66,133
EE1		CANCHA MURO	BAJO (frontón)	M2	1,598
EF2			MEDIO (squash)	M2	3,014
EL1		PAVIMENTO	BAJO (asfalto o similar)	M2	195
EL2			MEDIO (concreto)	M2	254
EL3	ALTO (especial o similar)		M2	373	

**SECCIÓN TERCERA**  
**DE LA DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL**

**Artículo 58.-** La valuación catastral de inmuebles en el Estado de México deberá atender a las características predominantes que se presenten dentro de la delimitación territorial denominada área homogénea, por tanto, los propietarios o poseedores de inmuebles para efectos de declarar su valor catastral ante el Ayuntamiento, se ajustaran a lo dispuesto por el Código , este Reglamento, a los criterios de clasificación de áreas homogéneas y de las tipologías de construcción; y a las tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones aprobadas por la Legislatura y publicadas en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”.

**Artículo 59.-** El valor catastral de los inmuebles se determinará sumando al valor catastral del terreno, el valor catastral de la construcción o construcciones existentes en el predio.

El valor catastral del terreno se calculará mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\mathbf{VCT = SP \times VUS \times FFe \times FFo \times FI \times FA \times FT \times FP}$$

Donde:

- VCT** = Valor catastral del terreno.
- SP** = Superficie total de terreno del inmueble de que se trate.
- °VUS** = Valor unitario de suelo aprobado por la Legislatura.
- FFe** = Factor de frente.
- FFo** = Factor de fondo.
- FI** = Factor de irregularidad.
- FA** = Factor de área.
- FT** = Factor de topografía.
- FP** = Factor de posición dentro de la manzana catastral.

El valor total catastral de la construcción, será la suma de los valores determinados individualmente para cada una de las edificaciones existentes en el predio, conforme a las tipologías que correspondan, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\mathbf{VCC = SC \times VUC \times FEC \times FGC \times FN}$$

Donde:

**VCC** = Valor catastral de la construcción.

**SC** = Superficie de la (s) construcción (s) existente (s) en el inmueble de que se trate.

**VUC** = Valor unitario de construcción aprobado por la H. Legislatura, de la (s) tipología (s) que corresponda.

**FEC** = Factor de edad de la construcción.

**FGC** = Factor de grado de conservación de la construcción.

**FN** = Factor de número de niveles edificados.

**Artículo 60.-** Los factores de mérito o demérito a que se refiere el artículo anterior y el 199 del Código, aplicables para efectos de la valuación catastral del terreno, respecto del frente, del fondo, de irregularidad, de área, de topografía y de posición dentro de la manzana, se definen y determinan como sigue:

- I. El factor de frente (**FFe**) demerita el valor catastral de aquellos inmuebles cuya longitud de frente sea menor a 3.50 metros lineales, y será el resultado de dividir la longitud del frente del predio de que se trate entre la constante equivalente a la longitud de frente mínima establecida en los ordenamientos jurídicos aplicables en esta materia, conforme a la siguiente fórmula:

$$\mathbf{FFe = Fe / 3.50}$$

Donde:

**FFe** = Factor de frente.

**Fe** = Longitud del frente del inmueble.

Tratándose de inmuebles cuya longitud de frente sea mayor de 3.50 metros lineales, se aplicará 1.00 como factor de frente.

En ningún caso el factor de frente aplicable podrá ser inferior a 0.50.

- II.** El factor de fondo (**FFo**) demerita el valor catastral de aquellos inmuebles cuya longitud de fondo sea mayor a la del fondo base que corresponda al área homogénea de su ubicación y se obtiene al sumar a la constante 0.60, el cuarenta por ciento del cociente resultado de dividir la longitud del fondo base entre la longitud fondo del inmueble de que se trate, conforme a la siguiente fórmula:

$$\mathbf{FFo} = \mathbf{0.60 + ((FoB / Fo) \times 0.40)}$$

Donde:

**FFo** = Factor de fondo.

**FoB** = Longitud del fondo base.

**Fo** = Longitud del fondo del inmueble.

Tratándose de inmuebles cuya longitud de fondo sea menor o igual a la del fondo base que corresponda al área homogénea de su ubicación, se aplicará 1.00 como factor de fondo.

- III.** El factor de irregularidad (**FI**) demerita el valor catastral de aquellos inmuebles que por su forma irregular disminuyen las posibilidades de aprovechamiento óptimo de la superficie total del predio.

Para calcular este factor, es necesario determinar previamente la superficie denominada área inscrita, definida como la máxima superficie en forma de rectángulo, trazado a partir del frente o de cualquiera de los lados, siempre considerando puntos interiores o colindantes del predio en estudio y dando acceso por el frente en cualquier ángulo.

El factor aplicable se obtiene al sumar a la constante 0.50 el resultado de dividir la mitad de la superficie determinada como área inscrita entre la superficie del inmueble de que se trate, conforme a la siguiente fórmula:

$$\mathbf{FI} = \mathbf{0.50 + ((AI / 2) / SP)}$$

Donde:

**FI** = Factor de irregularidad.

**AI** = Área inscrita del inmueble.

**SP** = Superficie total de terreno del inmueble de que se trate.

Tratándose de inmuebles cuya forma sea regular, es decir, en forma de paralelogramo, con una variación respecto del ángulo recto de más o de menos diez grados, se aplicará 1.00 como factor de irregularidad.

- IV.** El factor de área (**FA**) demerita el valor catastral de aquellos inmuebles cuya superficie de terreno sea mayor a la del área base que corresponda al área homogénea donde se ubica el inmueble, y se obtiene al sumar a la constante 0.70, el treinta por ciento del cociente resultado de dividir la superficie del área base entre la superficie del inmueble de que se trate, conforme a la siguiente fórmula:

$$\mathbf{FA} = \mathbf{0.70 + ((AB / SP) \times 0.30)}$$

Donde:

**FA** = Factor de área.

**AB** = Área base del área homogénea de ubicación del inmueble.

**SP** = Superficie de terreno del inmueble de que se trate.

Tratándose de inmuebles cuya superficie de terreno sea menor o igual a la del área base que corresponda al área homogénea de su ubicación, se aplicará 1.00 como factor de área.

- v.** El factor de topografía (**FT**) demerita el valor catastral de aquellos inmuebles que presenten escarpa hacia arriba o hacia abajo, rugosidad, elevación o hundimiento, respecto al nivel de la banqueta o de la vialidad de acceso.

Para calcular este factor de topografía se requiere determinar previamente la altura (**H**) en metros lineales o fracción, medida en el punto más escarpado, hundido o elevado del predio con relación al nivel de la banqueta o de la vialidad de acceso.

El factor aplicable será el resultado de restar a la unidad el cociente que resulte al dividir la mitad de la altura obtenida como se indica en el párrafo anterior, entre la longitud del fondo de predio de que se trate, conforme a la siguiente fórmula:

$$\mathbf{FT} = \mathbf{1.00 - ((H / 2) / Fo)}$$

Donde:

**FT** = Factor de topografía.

**H** = Altura de la escarpa, elevación o hundimiento, respecto al nivel de banqueta o de la vialidad de acceso.

**Fo** = Longitud del fondo del inmueble de que se trate.

Tratándose de inmuebles que el total de la superficie del terreno se encuentre al nivel de la banqueta o de la vialidad de acceso, o que por topografía natural las vialidades presenten pendiente en el sentido longitudinal al acceso del inmueble, se aplicará 1.00 como factor de topografía.

En ningún caso el factor de topografía aplicable podrá ser inferior a 0.50.

- vi.** El factor de posición (**FP**) amerita o demerita el valor catastral de un inmueble atendiendo a la ubicación que ocupa dentro de la manzana, conforme a la tabla siguiente:

<b>POSICIÓN</b>	<b>FACTOR APLICABLE “FP”</b>
Interior	0.50
Intermedio	1.00
Esquina	1.10
Frentes no contiguos	1.10
Cabecero	1.20
Manzanero	1.30

A los inmuebles localizados en posición interior, se aplicará 1.00 para los factores de frente, de fondo, de irregularidad, de área y de topografía.

Para efectos de la valuación catastral, en ningún caso el producto de los factores en mérito o demérito aplicables establecidos en este artículo, podrá ser inferior a 0.50.

**Artículo 61.-** Los factores en mérito o demérito a que se refieren los artículos 59 del presente Reglamento y 200 del Código, aplicables para efectos de la valuación catastral de las construcciones, respecto a la edad, al número de niveles y al grado de conservación, se definen y determinan como sigue:

- I. El factor de edad de la construcción (**FEC**) demerita el valor de las edificaciones atendiendo al grado de deterioro que presenta por el paso del tiempo y considera el número de años transcurridos desde la construcción inicial o último mantenimiento realizado, hasta la fecha en que se lleve a cabo el cálculo del valor catastral.

Para determinar el factor de edad de la construcción se requiere conocer además del periodo transcurrido desde la construcción inicial o última remodelación realizada, el número de años de vida económica o vida útil de la edificación, que es variable dependiendo de la tipología de construcción que corresponda al inmueble de que se trate, asimismo el coeficiente de demérito anual es variable y está en función de los mismos elementos, como se indica en el siguiente cuadro:

TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN										AÑOS DE VIDA ÚTIL	COEFICIENTE DE DEMÉRITO ANUAL
HA1	HA2	HA3	EB1	ED1	EG1	EL1				15	0.02667
IA1	IA2	IA3	IF1	EC2	ED2	EG2	EE1	EF2	EL2	20	0.02000
HB1	HB2	HB3	HC1	HC2	HC3	CA1	CA2	CA3	IB1	40	0.01000
IB2	IB3	IG2	II1	IJ2	IK3	QA1	QA2	QE1	EA1		
EA2	EC3	EC4	EH3	EI1	EJ2	IK3	EL3				
HD1	HD2	HD3	CB1	CB2	CB3	IC1	IC2	IC3	IH3	60	0.00667
IL1	QB3	QC1	QC2	QC3	QE2	QF1	QF2	QG3	QH1		
QH2	QH3	QJ1	QK2	EH4	EK3	EK4					
HE1	HE2	HE3	CC1	CC2	CC3	ID1	ID2	ID3	IH4	70	0.00571
IM2	QI1	QI2	QI3								
HF1	HF2	HF3	HG1	HG2	HG3	CD1	CD2	CD3	CE1	80	0.00500
CE2	CE3	QL1	QL2	QL3							

El factor aplicable se determinará considerando la tipología de la construcción relacionada con el número de años de vida económica o vida útil de la edificación y el coeficiente de demérito anual que le corresponda del inmueble de que se trate, conforme al cuadro anterior, aplicando la siguiente fórmula general:

$$FEC = 1.00 - (ACI \times CDA)$$

Donde:

**FEC** = Factor de edad de la construcción.

**ACI** = Número de años de la edificación desde la construcción inicial o última remodelación realizada.

**CDA** = Coeficiente de demérito anual de la edificación atendiendo a la vida útil de cada tipología de construcción.

En caso de que el número de años de la edificación desde la construcción inicial o última remodelación realizada, sea mayor al número de años de vida económica o vida útil que le corresponde atendiendo a la tipología asignada, se aplicará 0.60 como factor de edad de la construcción.

- II.** El factor por grado de conservación (**FGC**) demerita el valor de las construcciones considerando el nivel de deterioro que presenta la edificación, en relación con el mantenimiento que se le ha proporcionado.

Los factores aplicables se localizan en la siguiente tabla.

<b>GRADO DE CONSERVACIÓN</b>	<b>FACTOR APLICABLE “FGC”</b>
1 Muy bueno	1.000
2 Bueno	0.875
3 Medio	0.750
4 Malo	0.400
5 Muy malo	0.250
6 Ruinoso	0.080

Para efectos de identificar los grados de conservación indicados, se atenderá a lo siguiente:

**Muy bueno.-** Cuando los elementos constructivos de la edificación y los acabados interiores y exteriores no presentan deterioro alguno; su mantenimiento es general y permanente o se realiza en periodos inferiores a un año. En esta clasificación quedan comprendidas las edificaciones nuevas.

**Bueno.-** Cuando los elementos constructivos de la edificación y los acabados interiores y exteriores presentan deterioros leves; su mantenimiento es general y se realiza en periodos comprendidos entre uno y tres años.

**Medio.-** Cuando los elementos constructivos de la edificación y los acabados interiores y exteriores presentan deterioros notables a la vista; su mantenimiento es parcial y se realiza en periodos comprendidos entre cuatro y seis años.

**Malo.-** Cuando los elementos constructivos de la edificación y los acabados interiores y exteriores presentan deterioros importantes; su mantenimiento es parcial y se realiza en periodos superiores a los seis años.

**Muy malo.-** Cuando los elementos constructivos de la edificación y los acabados interiores y exteriores presentan deterioros graves, no se le ha realizado mantenimiento alguno, estando en importante riesgo su habitabilidad.

**Ruinoso.-** Cuando los elementos constructivos de la edificación y los acabados interiores y exteriores presentan deterioros irreversibles, por lo que no son susceptibles de recuperación y no es habitable en ninguno de sus componentes.

En caso de que un inmueble presente grados de conservación muy malo o ruinoso, no se aplicarán los factores de edad y de número de niveles.

- III.** El factor de número de niveles (**FN**) incrementa el valor de los inmuebles cuya edificación tenga más de dos niveles.

El factor aplicable se determina al sumar a la unidad la cantidad que se obtenga al restar dos al número de niveles de la edificación del inmueble de que se trate y este resultado multiplicarlo por la constante 0.002, conforme a la siguiente fórmula:

$$\mathbf{FN = 1.00 + ((NN - 2) \times 0.002)}$$

Donde:

**FN** = Factor de número de niveles.

**NN** = Número de niveles de la edificación del inmueble de que se trate.

Tratándose de inmuebles, cuya edificación tenga uno o dos niveles, se aplicará 1.00 como factor de número de niveles.

Para efectos de la valuación catastral, en ningún caso el producto de los factores de mérito o demérito aplicables establecidos en este artículo, podrá ser inferior a 0.40.