



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO

ESPECIALIDAD EN VALUACION INMOBILIARIA

METODOLOGIA DE VALUACION DE INMUEBLES ESPECIALIZADOS EN ESTADO DE ABANDONO

TESINA PARA OBTENER EL GRADO DE ESPECIALIZACION EN:

VALUACION INMOBILIARIA

PRESENTA:

ING. RAUL GONZALEZ GONZALEZ

DIRECTOR DE TESINA:

ING. JUAN ANTONIO GOMEZ VELAZQUEZ



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO

ESPECIALIDAD EN VALUACION INMOBILIARIA

METODOLOGIA DE VALUACION DE INMUEBLES ESPECIALIZADOS EN ESTADO DE ABANDONO

TESINA PARA OBTENER EL GRADO DE ESPECIALIZACION EN:

VALUACION INMOBILIARIA

PRESENTA

ING. RAUL GONZALEZ GONZALEZ

DIRECTOR DE TESINA

ING. JUAN ANTONIO GOMEZ VELAZQUEZ

SINODALES

ARQ. DANIEL JORGE SILVA TROOP

ING. MANUEL GARCIA CORDOVA

SUPLENTES

LIC. EVARISTO ROMERO SALGADO

DRA. ESTHER MAYA PEREZ

“Agradezco a todos mis sinodales y profesores de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria de la UNAM por su profesionalismo y por compartir su tiempo, conocimientos y sembrar la inquietud para mejorar nuestra actividad día a día”

“Invito y exhorto a mi familia, amigos y compañeros a alcanzar sus objetivos, recordarles que nunca es tarde para emprenderlos y que siempre hay tiempo, simplemente es cuestión de decisión.

INDICE

INTRODUCCION

1. INMUEBLES EN ESTADO DE ABANDONO
2. CONCEPTOS BASICOS
 - 2.1. Legislación o normatividad urbana
 - 2.2. Mercado
 - 2.2.1. Demanda, oferta y velocidad de ventas
 - 2.3. Tasa de rendimiento mínima aceptable
 - 2.4. Financiamiento
 - 2.5. Estado de resultados pro-forma
3. DATOS FISICOS ACTUALES DEL INMUEBLE
4. ANALISIS DE LOS PROYECTOS DE INVERSION
 - 4.1. Legislación y normatividad urbana local (DF.)
 - 4.2. Análisis de los posibles proyectos de inversión
5. PROYECTO DE INVERSION “COMERCIO Y OFICINAS”
 - 5.1. Plano general
 - 5.2. Estudio de áreas
 - 5.3. Valor del negocio
 - 5.4. Resumen financiero
6. PROYECTO DE INVERSION “COMERCIO Y VIVIENDA”
 - 6.1. Plano general
 - 6.2. Estudio de áreas
 - 6.3. Valor del negocio
 - 6.4. Resumen financiero
7. VALUACION TRADICIONAL (T. D .F.)
8. CUADRO COMPARATIVO DE VALORES
9. CONCLUSIONES
10. BIBLIOGRAFIA

Tradicionalmente y por años, muchos valuadores han utilizado el método de valuación fiscal para estimar el valor comercial de un inmueble independientemente del tipo de inmueble de que se trate y el fin para lo cual se requiera el avalúo. Estos métodos de valuación son el Método Físico o Directo y/o Método Comparativo de Mercado; que fueron diseñados por la Tesorería del Distrito Federal únicamente para recaudar el pago por el impuesto sobre adquisición de inmuebles "ISAI" establecido en el Código Financiero del Distrito Federal.

Algunos valuadores piensan que se debe de seguir usando el Método Físico o Directo, para estimar el valor de cualquier tipo de inmueble, argumentando de que se trata solamente de terreno, construcciones e instalaciones especiales y aplicando los factores de merito o demerito causados por la edad y estado de conservación en el caso de las construcciones e instalaciones especiales y factores de premio y/o castigo por zona, ubicación, frente, forma y superficie para el terreno.

Otros utilizan el Método Comparativo o de Mercado, aplicando para ello estudios de mercado no acordes a las características del sujeto en estudio; en estado de abandono, y ajustan erróneamente mediante diversos factores de homologación un mercado en donde casi no hay ó no existe oferta de inmuebles especializados con características similares, por lo que resulta absurdo utilizar estos métodos para estimar el valor.

Con el presente trabajo se pretende demostrar, mediante un caso práctico ubicado en la colonia Juárez de la delegación Cuauhtémoc, que un inmueble ocioso y en estado de abandono ubicado en una zona patrimonial se puede rescatar y revitalizar; encontrando para ello su mejor uso, lo que permitirá agilizar la demanda inmobiliaria del entorno para lo cual se hará un estudio mediante el análisis del proyecto de inversión ***“es una técnica financiera y analítica en la cual se determinan los beneficios o pérdidas en que se puede incurrir el pretender realizar una inversión”***, ante dos escenarios más probables, haciendo uso de la reglamentación y normatividad vigente en la zona.

Se encontrará el rango de negociación, mínimo y máximo a pagar por el inmueble para un posible inversionista que pretende invertir su dinero en este tipo de inmuebles y que busca obtener una ganancia atractiva por su dinero invertido, es decir, que conserve su poder adquisitivo y que además tenga una ganancia por el riesgo que corre al invertir en estos tipos de proyectos y que ayudará a reactivar la zona.

El presente estudio busca ofrecer una guía a los valuadores para en los casos en que tuvieran que afrontar a una situación de este tipo y en la que sobre todo tuvieran la necesidad de asesorar al cliente y que mediante este tipo de estudios auxilie al cliente en la toma de decisiones.

1. INMUEBLES EN ESTADO DE ABANDONO

Durante el transcurso de su vida, el hombre está rodeado de un sin número de objetos y elementos naturales. Así como de los construidos por él mismo para el progreso de sus sociedades. Esta serie de objetos, elementos naturales y los generados por el hombre son obtenidos y/o producidos de un medio físico en donde los recursos son escasos. Todos estos elementos son utilizados por el hombre para desarrollar su vida en el grado en que sus necesidades lo exigen y en función de sus necesidades tecnológicas.

El hombre, sus semejantes y todos lo que se encuentra a su alrededor en un espacio geográfico definido con límites más o menos conocidos se le conoce como medio ambiente. Constituye un todo con innumerables interrelaciones e interacciones del hombre con el medio natural y del hombre con el medio creado por él. Todo se encuentra entrelazado por un mundo de hombres, normas, cosas, estructuras, funciones, etc.

Una de estas necesidades primarias del hombre fue la de tener un lugar donde resguardarse del medio ambiente, inicialmente utilizó las cuevas, luego al momento de evolucionar, al volverse sedentarios y al formar grupos cada vez más numerosos, crece la necesidad de producir un mayor número de techos, para ello se utilizaron nuevos materiales y técnicas para producirlos; como consecuencia de este cambio se van abandonando los primeros techos que se utilizaron para vivir.

Con el crecimiento demográfico, el hombre desarrolló nuevas actividades y en el momento en que se empiezan a producir excedentes en la producción; va creciendo la necesidad de tener más espacios de vivienda, de esparcimiento, donde desarrollar las diferentes actividades productivas, donde almacenar los excedentes de producción, etc.

Los cambios evolutivos, ambición de poder, los cambios de los usos del suelo que se han estado dando a través de los tiempos y al agotamiento de los recursos naturales, ha provocado el desplazamiento de sociedades y con ello el abandono, el deterioro, destrucción y reemplazo de los lugares y ciudades que una vez el hombre habitó y con ello la pérdida de un historial cultural del cual hoy en día solo quedan vestigios.

Al parecer la desaparición de colonias y ciudades que aun existen, existieron y existirán y que estas últimas serán reemplazadas a su vez por unas nuevas, solo son ciclos que se repiten y que llevan un proceso de crecimiento y desarrollo, llegando a un punto máximo o de esplendor, posteriormente llega al deterioro, abandono y desaparición y/o reemplazo por nuevas generaciones humanas con nuevas necesidades de espacio, de confort, de tecnología y necesidades ambientales.

Sin embargo, esto no justifica el abandono y degradación de estas ciudades que son representativas de nuestro pasado y cultura. La decadencia urbana es un resultado originado por múltiples factores de tipo cultural, social, político, económico, fallas institucionales, así como fallas gubernamentales en materia de regulación, promoción y aseguramiento del orden jurídico.

Pero si estos factores se engranaran adecuadamente se podrían **rescatar y revitalizar zonas urbanas en donde se encuentran inmuebles actualmente ociosos y en estado de abandono, tanto para mantener su continuidad histórica, como para aumentar su competitividad, ofreciendo a sus habitantes y visitantes espacios ricos y activos en lo social como en lo económico.**

Las sociedades que mayor éxito han tenido en estos proyectos, son aquellas en la que se suman los esfuerzos y recursos públicos y privados de una forma planeada, organizada y con continuidad.

La AMPI; Asociación Mexicana de Promotores Inmobiliarios, estima que en el Distrito Federal mas de 5 mil inmuebles que suman casi 2 millones de metros cuadrados están desocupados, pero un cálculo conservador indica que podría representar al menos 10 por ciento del parque inmobiliario existente. Otros estudios menos conservadores señalan que podría tratarse de un 15 o 20 por ciento.¹

¹ <http://jornada.unam.mx/1996/09/13/mercado.txt.html>

2. CONCEPTOS BASICOS

El hecho de que a lo largo de nuestra vida debemos tomar un sin número de decisiones, podría hacernos pensar que el dirigir esfuerzos a estudiar algo que todo mundo hace, es perder el tiempo. Sin embargo, la mayor parte de las decisiones que tomamos son triviales, esto significa que no se requiere de un procedimiento formal o estructurado para tomarlas. Además, cuando las decisiones son triviales, las consecuencias de no tomar la mejor decisión son despreciables. Por el contrario, cuando debemos tomar una decisión importante no debemos de proceder de igual manera, es decir, no debemos tomar la decisión de una manera intuitiva, sino que debemos establecer un procedimiento general que nos ayude a seleccionar la decisión que producirá los mejores resultados para nosotros.

Cuando nos enfrentamos a una decisión, lo primero que tenemos que hacer es determinar los posibles cursos de acción que se pueden seguir. La existencia de diferentes cursos de acción es un requisito indispensable en el proceso de toma de decisiones. Cuando sólo se tiene una sola alternativa no es necesario perder el tiempo en analizar cómo proceder; se deberá seguir la única alternativa existente.

Este paso del proceso de toma de decisiones requiere que se generen todas las alternativas disponibles. Lo anterior significa que se debe tener mucho cuidado en tratar de incluir todas las alternativas. Para esto, debemos estar capacitados para reconocer cuando ya se han agotado los diferentes cursos de acción a través de los cuales una decisión puede ser tomada.

El objeto del estudio consiste en analizar varios proyectos de inversión que mediante su análisis nos permita tomar la mejor decisión.

2.1. Legislación o normatividad urbana

Existen en nuestro país diversas instituciones locales y federales que legislan y norman en cuanto al uso de suelo, la construcción, la conservación de inmuebles con valor histórico y valor artístico, etc.; que son determinantes para cualquier proyecto inmobiliario. Este punto inicial es muy importante para el éxito o fracaso del proyecto porque aquí es donde se eliminan los proyectos que en base a la normatividad no están permitidos; esto no quiere decir que sean malos proyectos, simplemente no se pueden realizar debido a la reglamentación y normatividad vigente, entonces aquí es donde se determinan los proyectos más viables a considerar para el proyecto de inversión.

Por parte del Gobierno del Distrito Federal, la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** es la encargada de relacionar, ubicar, identificar y valorar los elementos afectos al patrimonio cultural urbano del Distrito Federal.

El Instituto Nacional de Bellas Artes y el Instituto Nacional de Antropología e Historia son las instancias del gobierno Federal que determinan; que un bien inmueble con valor artístico o histórico, queda sujeto a normas específicas con el objeto de protegerlo, conservarlo, restaurarlo, recuperarlo o enriquecerlo.

Con el fin de preservar el interés colectivo en el disfrute de un paisaje urbano armónico y promover el respeto al patrimonio; los inmuebles de valor histórico, artístico o patrimonial pueden estar catalogados y/ o declarados por una o más de las tres instancias. Los propietarios deberán obtener autorización, licencia, visto bueno o dictamen técnico de las autoridades correspondientes para realizar cualquier intervención incluyendo la colocación de toldos y anuncios.

Con el objeto de proteger los entornos y la fisonomía de los elementos de valor, los inmuebles colindantes a éstos, así como los que estén dentro de Áreas de conservación Patrimonial y/o en Zona de Monumentos Históricos sin estar catalogados, también quedan sujetos a normas y restricciones específicas.

Las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento**; de este Reglamento, sus **Normas Técnicas Complementarias** y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

El **Código Financiero del Distrito Federal**, establece la forma en que se deberán de pagar los impuestos causados por los trámites y permisos que requerirá el inmueble en cuestión.

Cuando se cuenta con el inmueble; que es el caso que nos ocupa, se tiene que estudiar su potencialidad actual para edificar y/o realizar las modificaciones que permitan tener el mejor desarrollo inmobiliario posible. Aquí se tienen que ponderar antes de iniciar el análisis del sitio, cuales son los proyectos de inversión posibles y por eliminación quedarse con los más viables, para que así el análisis del sitio ya contemple las ideas generales del tipo de desarrollo inmobiliario que se pretende desarrollar.

2.2. Mercado

El mercado es el mecanismo que responde a las cuatro preguntas fundamentales que se plantea todo sistema económico: ¿Qué producir? ¿Cómo producir? ¿Para quién se produce? ¿Qué cantidad se debe producir?

El mercado es el escenario donde se realiza el intercambio de bienes y servicios en donde a cada bien se le asigna un precio en una cantidad monetaria “dinero” para su compra-venta. El precio está sujeto a diversas variaciones dependiendo de la cantidad y calidad de los bienes y servicios atendiendo a la oferta y demanda.

Al punto donde se interceptan las curvas de la oferta y la demanda se le llama punto de equilibrio de las fuerzas de mercado y representa el precio del bien o servicio de que se trate.

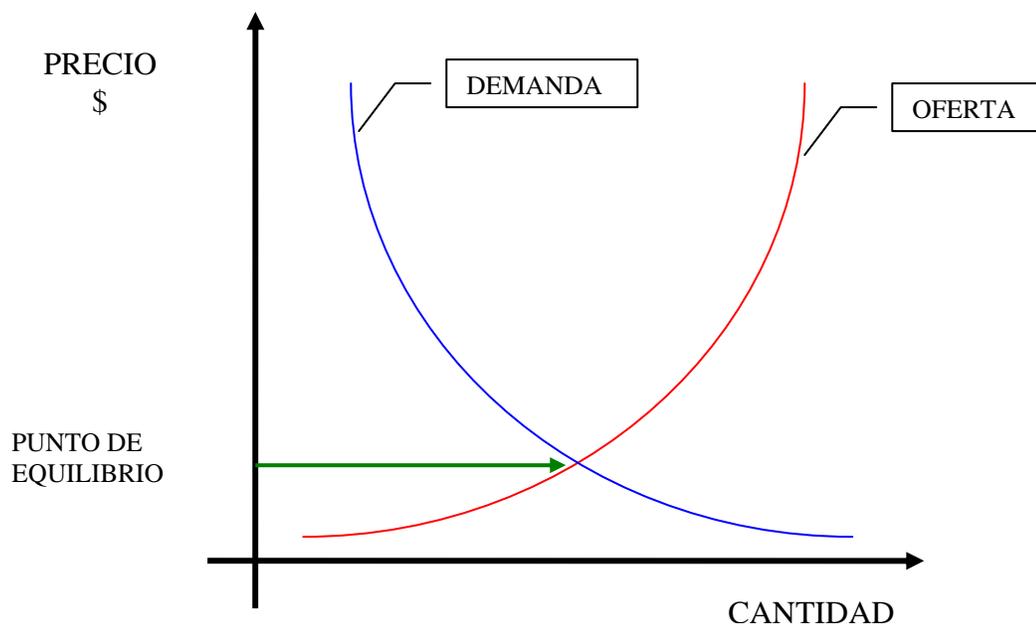


Fig. 6.1 Gráfica de oferta vs. demanda

2.2.1. Demanda, oferta y velocidad de ventas

Demanda es la cantidad de bienes y servicios que el mercado requiere para buscar la satisfacción de una necesidad específica a un precio determinado.

El principal propósito es determinar y medir cuales son las fuerzas que afectan los requerimientos del mercado con respecto a un bien o servicio. Otro propósito es determinar la posibilidad de participación del producto en la satisfacción de dicha demanda.

La demanda es el resultado de una serie de factores como lo son:

- a) Necesidad real del bien o servicio
- b) El precio
- c) El nivel de ingreso de la población

En el estudio se tendrá que tomar en cuenta información proveniente de fuentes:

- a) Primarias
- b) Secundarias
- c) Indicadores econométricos

Las herramientas de la investigación de mercado mas utilizadas son:

- a) Investigación estadística
- b) Investigación de campo

Clasificación de la demanda:

1. En relación con su oportunidad:
 - a) Demanda satisfecha
 - b) Demanda insatisfecha
2. Demanda satisfecha
 - a) Satisfecha saturada
 - b) Satisfecha no saturada
3. En relación con su necesidad
 - a) Demanda de bienes social y nacionalmente necesarios
 - b) Demanda de bienes no necesarios o consumo suntuario
4. En la relación con su temporalidad
 - a) Demanda continua
 - b) Demanda cíclica o estacional

Oferta es cantidad de bienes o servicios que un cierto número de productores están dispuestos a poner a disposición del mercado a un precio determinado, cuyo propósito es medir las cantidades y las condiciones en que una economía puede y quiere poner a disposición del mercado un bien o servicio.

Como analizar la oferta:

- a) Número de productores
- b) Localización
- c) Calidad y precio de los productores
- d) Desarrollos futuros
- e) Características del producto

Velocidad de ventas

La industria inmobiliaria es un mercado en transición cuyos cambios se dan en el mediano plazo y donde la información es indispensable para la toma de decisiones estratégicas acertadas.

Para obtener la velocidad de ventas se tiene que monitorear y realizar un muestreo estructurado y periódico del mercado inmobiliario de la zona. Este estudio se realiza mediante encuestas a desarrolladores, visitas a los desarrollos inmobiliarios, revisión de las principales revistas o periódicos en donde exista oferta inmobiliaria, etc.

2.3. Tasa de rendimiento mínima aceptable (TREMA)

El concepto de rentabilidad es muy usado para reflejar la conveniencia o no de llevar a cabo una inversión, si es rentable es aceptable y viceversa, tanto en proyectos con fines de lucro, como en algunos proyectos con fines sociales.

Sin embargo, la definición de que es rentable se relaciona con dos grandes componentes: Las utilidades o beneficios vs. las inversiones mismas, con relación a un patrón establecido o definido previamente.

La rentabilidad se entiende como la búsqueda u obtención de máximas utilidades con respecto a un monto de inversión establecido.

La maximización de esta relación aumenta la rentabilidad con respecto al parámetro fijado, esto es muchos beneficios con pocos desembolsos, y a la inversa, la minimización de dicha relación disminuye la rentabilidad.

Las utilidades o beneficios pueden ser de tipo financiero y/o social y el parámetro de comparación generalmente es el costo de oportunidad.

Para que las inversiones sean rentables deben:

- Aumentar ingresos y/o reducir costos
- Estar protegidas con respecto a la inflación obteniendo beneficios por encima de ésta.
- La recuperación del capital e intereses se logre en el menor periodo de tiempo.

Lo anterior implica siempre que en cualquier inversión está asociado un riesgo.

La rentabilidad se expresa como una tasa de rendimiento, generalmente anual, la cual revela las unidades monetarias obtenidas por cada número desembolsadas, anotada en porcentaje.

Entonces la tasa de rendimiento mínima aceptable (TREMA) o tasa de rendimiento esperada (TRE) de cualquier inversionista que decida realizar una empresa será:

$$\text{TREMA} = (R + \text{TIF} + (R * \text{TIF})) * 100$$

Donde:

R = Riesgo

TIF = Tasa de inflación

De esta forma la TREMA del proyecto es función de las condiciones que imperan en el mercado financiero y del nivel de riesgo de la inversión, el cual debe ser calculado para así poder fijar una cierta expectativa de rentabilidad.

Para el caso de economías con inestabilidad en sus grandes variables, esto debe ser parte del nivel de riesgo o dicho de otra forma la inflación se convierte en una tasa riesgosa.

El no considerar o valorar correctamente el riesgo lleva a decisiones equivocadas, creyendo que una inversión es atractiva cuando no serlo debido al nivel de riesgo en el que se va a incurrir.

El nivel de riesgo puede ser: bajo, medio o alto, el cual es una función de:

- a) Las circunstancias económicas, sociales y políticas
- b) Del plazo u horizontes de la inversión
- c) Sus beneficios y de la forma en que maduren estos con respecto al tiempo.
- d) Del tipo de producto o servicio que se quiera vender
- e) Del sector económico
- f) Del ámbito jurídico que atañe a la empresa
- g) De la situación financiera de ésta para el caso de reinversiones
- h) De la participación del capital de los accionistas

2.4. Financiamiento

Financiamiento, se define como la obtención de fondos para financiar un proyecto de inversión, en el que los proveedores de los fondos consideran de manera primordial al flujo de efectivo del proyecto, como el origen de los fondos para el servicio de sus préstamos y el rendimiento del capital invertido en el proyecto.

Dinero barato; se entiende por dinero barato a los capitales pedidos en préstamo a tasas mucho más bajas que las vigentes en las instituciones bancarias.

La ley del ISR dice: “Son deducibles de impuestos los intereses pagados por capitales tomados en préstamo siempre que estos hayan sido invertidos en los fines del negocio”

Cuando se pide un préstamo, es importante conocer el tratamiento fiscal adecuado a los intereses y al pago principal, ya que esto tomó mayor importancia al momento de realizar la valuación económica. Para esto, existen cuatro formas generales de pago:

- Pago de capital e intereses al final del plazo
- Pago de interés al final de cada período y todo el capital al final del plazo
- Pago de cantidades iguales al final de cada período
- Pago de interés y una parte proporcional del capital al final de cada período

2.5. Estado de resultados pro-forma

La finalidad del análisis del estado de resultados o de pérdidas y ganancias es calcular la utilidad neta y los flujos netos de efectivo del proyecto que son en forma general, el beneficio real de la operación del proyecto y que se obtienen restando a los ingresos todos los costos en que incurra el proyecto y los impuestos que se deban de pagar.

Los ingresos pueden provenir de fuentes externas y no sólo de la venta de productos; ocurre algo similar con los costos, ya que los hay de varios tipos y pueden provenir tanto del exterior como del interior del proyecto.

Para realizar un estado de resultados adecuado, el valuador deberá basarse en la ley tributaria, en las acciones referentes a la determinación de ingresos y costos deducibles de impuestos, aunque en la valuación de proyectos sólo se está planteando y pronosticando los resultados probables que tendrá la entidad económica.

Se le llama pro-forma porque esto significa proyectado, lo que en realidad hace el valuador es proyectar los resultados económicos que supone tendrá el proyecto. El estado de resultados sintetiza la información del proyecto.

En cuanto a los ingresos, si el proyecto tuviera una producción de varios productos esencialmente distintos en uso y precio, sería necesario el cálculo por separado y detallado de los ingresos provenientes de la venta de esos productos.

Otro caso que necesitaría la presentación por separado de los ingresos se da cuando existe un subproducto o desecho del proyecto, que se puede vender y que además representa un porcentaje considerable en los ingresos.

Respecto a los rubros de costos financieros y pago de capital solo aparecen en el estado de resultados cuando se pide un préstamo a corto plazo y esta situación no necesariamente pasa.

Por otro lado la importancia de calcular el estado de resultados, radica en la posibilidad de determinar los flujos netos de efectivo, que son las cantidades que se usan en la valuación económica.

Mientras mayores sean los flujos netos de efectivo, mejor será la rentabilidad económica del proyecto de que se trate.

Otros rubros que aparecen en el estado de resultados son los impuestos que deberán pagarse. Los porcentajes pagados, así como los conceptos por los cuales se pagan impuestos pueden variar de un año a otro. Esto depende de la política fiscal que apliquen los gobiernos para controlar la economía de un país.

3. DATOS FISICOS ACTUALES DEL INMUEBLE

El inmueble para el caso en estudio se encuentra ubicado en la Colonia Juárez que llevó los nombres de Bucareli, Nueva del Paseo y Americana. La escritura pública se otorgó el 23 de Agosto de 1892 a la entonces colonia Bucareli y en Octubre de 1903 a la Nueva del Paseo y el 21 de marzo de 1906 –aniversario del natalicio de Benito Juárez- oficialmente se acordó bautizarla con el nombre de Colonia Juárez.

Aprovechando el trazo del Paseo de la Reforma, se fraccionaron a fines de 1880, los terrenos de la *Hacienda de la Teja*, en los cuales se establecieron familias acaudaladas que salieron de la entonces Ciudad de México y que buscaban imitar el estilo de vida de las ciudades europeas, construyendo mansiones y chalets en estilo ecléctico que caracterizó a la época.

La nomenclatura que se eligió para las calles para la naciente colonia fue la de varias ciudades europeas, misma que todavía conserva.

En la década de los 50's del siglo XX la Zona Rosa comenzó a transformar sus antiguas mansiones y palacetes para adaptarlos a otros usos diferentes de los que se destinaron, abriendo sus puertas a numerosos cafés, galerías de arte, restaurantes, bares y boutiques, también tiendas artesanales, oficinas y discotecas.

Fue punto de reunión de varios intelectuales.

Debido al auge que tuvo el lugar, por varias partes comenzaron a surgir edificios de corte moderno que fueron destinados a hoteles de gran turismo y oficinas corporativas.

Expuestos los antecedentes históricos que guarda la colonia Juárez y en el afán de varios organismos públicos, gubernamentales y sociedad por conservar este patrimonio cultural, la colonia Juárez esta declarada como área de conservación patrimonial.

Las áreas de conservación patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

Las áreas de conservación patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.

Los límites de la colonia Juárez son al Norte por el ángulo que forman el Paseo de la Reforma y Eje Bucareli, al Sur por la Av. Chapultepec, al Oriente por el Eje 1 Poniente Bucareli y al Poniente por Circuito Interior José Vasconcelos.

La colonia Juárez es una de las 34 colonias que conforman la delegación Cuauhtémoc y ésta a su vez junto con las delegaciones Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza conforman la ciudad central del Distrito Federal.

La ciudad central esta dotada en un 99% de los servicios de agua potable, drenaje y energía eléctrica; concentra el 60% de las 175 estaciones del Sistema de Transporte Colectivo Metro; soporta el 37% de los desplazamientos vehiculares de la ciudad; alberga cerca del 50% de todas las guarderías del D.F.; atiende al 29% de toda la matrícula de educación pública de nivel básico; además de constar con una gran variedad de atractivos turísticos como son: edificios antiguos, monumentos, museos, parques, cines, etc.²

El inmueble que se tomó como caso en estudio para reforzar nuestra hipótesis, tiene las siguientes características:

Se trata de un inmueble ocioso y en estado de abandono, localizado en el número 102 sobre la acera Oriente de la Avenida Insurgentes Centro en la colonia Juárez de la delegación Cuauhtémoc, México, D.F., propiedad de la Federación de Sindicatos de los Trabajadores al Servicio del Estado (FSTSE) y construido por el ingeniero civil **Pablo Noriega Guerra**.

El inmueble tiene la cuenta catastral número 011-219-09 lo cual lo sitúa dentro del corredor de valor urbano **Av. Insurgentes Norte-Centro "C-06-F"**³ que empieza en el Paseo de la Reforma y termina en el Viaducto Presidente Miguel Alemán.



Fig. 3.1 Ubicación del inmueble en estudio, vista general de la zona (Google earth) y (Guia roji)

² Políticas y acciones de planeación urbana, ordenamiento territorial y vivienda (SEDUVI), 2001

³ Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria, 30 de Mayo de 2005



Fig. 3.2 Vistas generales del inmueble en estudio

Información del terreno:

La superficie del terreno es de 1,021.00 m² con las siguientes colindancias:

Al Noroeste en 27.68 m con Av. Insurgentes Norte

Al Norte en 18.75 m con propiedad privada

Al Noreste en 24.95 m con propiedad privada

Al Sureste en 33.12 m con calle Liverpool

Al Suroeste en 20.92 m con calle Niza

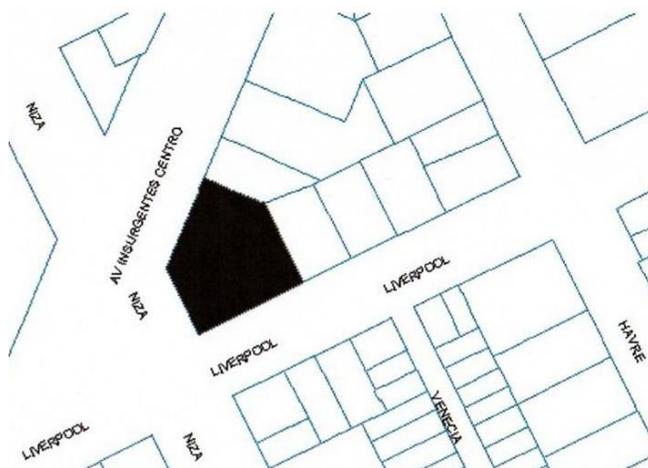


Fig. 3.3 Inmueble a estudio (SEDUVI)

Información de la construcción existente:

El inmueble a estudiar se desplanta en un terreno de aproximadamente 1,000 m²; con la distribución observada en los siguientes planos generales.

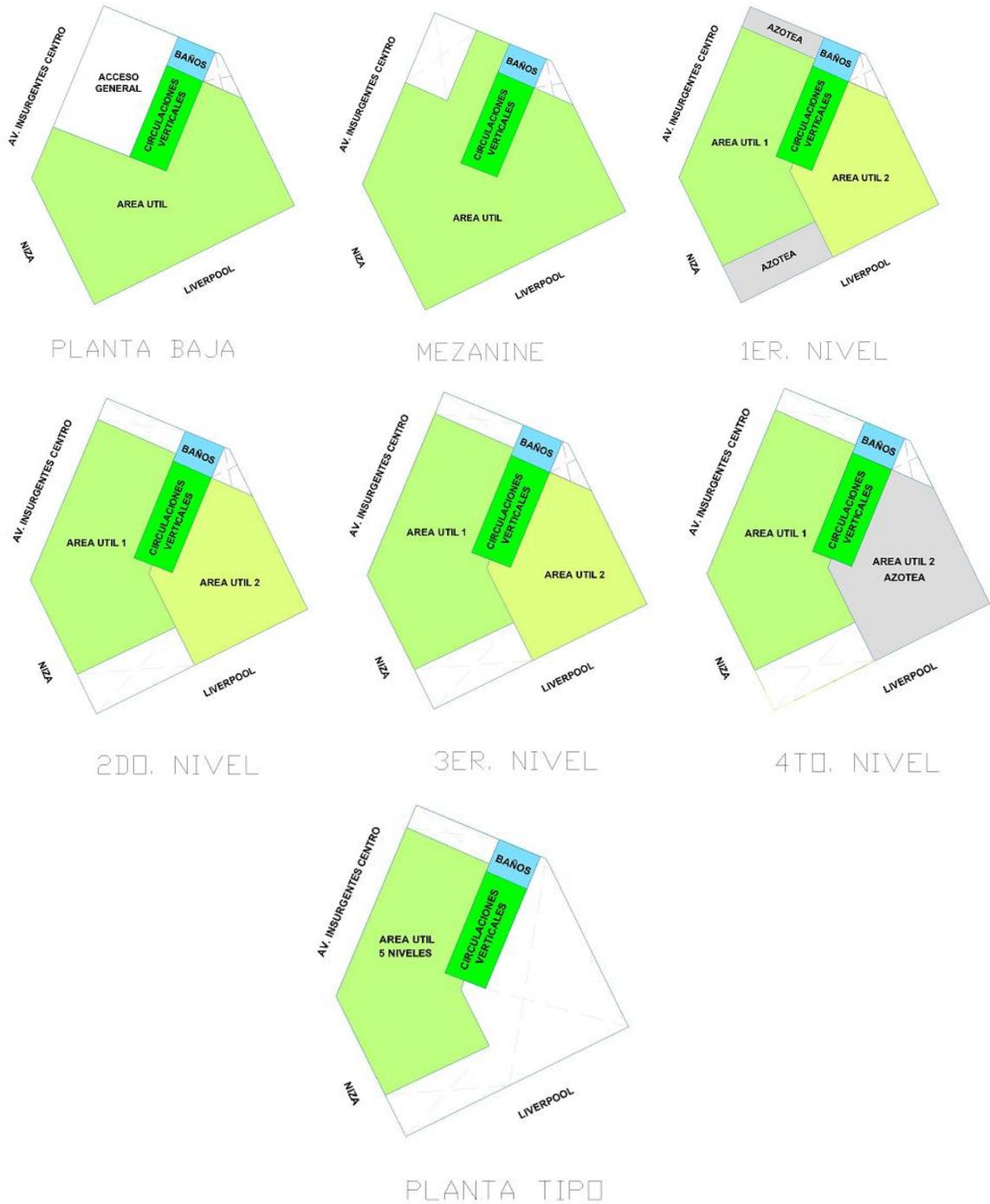


Fig. 3.4 Estado actual del inmueble en estudio

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE			
ESTADO ACTUAL			
Concepto	SUP. m ²	NIVELES	SUP. CONST. m ²
Terreno	1,021		
Sótano			
Area útil	624	1	624
Total	624		624
Planta baja			
Area útil	658	1	658
Acceso general	233	1	233
Circulaciones verticales	85	1	85
Baños	27	1	27
Cubo de luz, Ote.	17	0	0
Total	1,020		1,003
Mezanine			
Area útil	815	1	815
Circulaciones verticales	85	1	85
Baños	27	1	27
Cubo de luz, Ote.	17	0	0
Cubo de luz, Pte.	76	0	0
Total	1,020		927
1ER. NIVEL			
Area útil 1	442	1	442
Area útil 2	315	1	315
Circulaciones verticales	85	1	85
Baños	27	1	27
Cubo de luz, Ote.	17	0	0
Azotea Norte	41	1	41
Azotea Sur	93	1	93
Total	1,020		1,003
2DO. NIVEL			
Area útil 1	442	1	442
Area útil 2	315	1	315
Circulaciones verticales	85	1	85
Baños	27	1	27
Cubo de luz, Ote.	17	0	0
Cubo de luz, Norte	41	0	0
Cubo de luz, Sur	93	0	0
Total	1,020		869
3ER. NIVEL			
Area útil 1	442	1	442
Area útil 2	315	1	315
Circulaciones verticales	85	1	85
Baños	27	1	27
Cubo de luz, Ote.	17	0	0
Cubo de luz, Norte	41	0	0
Cubo de luz, Sur	93	0	0
Total	1,020		869
4TO. NIVEL			
Area útil 1	442	1	442
Area útil 2, azotea	315	1	315
Circulaciones verticales	85	1	85
Baños	27	1	27
Cubo de luz, Ote.	17	0	0
Cubo de luz, Norte	41	0	0
Cubo de luz, Sur	93	0	0
Total	1,020		869
PLANTA TIPO			
Area útil	442	5	2,210
Circulaciones verticales	85	6	510
Baños	27	5	135
Cubo de luz, Norte	41	0	0
Cubo de luz, general	425	0	0
Total	1,020		2,855
Area construida total			8,570
Area útil total			9,019

Fig. 3.5 Datos generales del inmueble en estudio

4. ANALISIS DE LOS PROYECTOS DE INVERSION

Con respecto al estudio de caso propuesto, se tiene un edificio que en su origen fue destinado al uso de oficinas para la Federación de Sindicatos de los Trabajadores al Servicio del Estado (FSTSE), actualmente se encuentra en estado de abandono y con las características mencionadas en el capítulo 3, para lo cual se conceptualizaron inicialmente los siguientes alternativas:

1.- Edificio de uso mixto: Oficinas con comercio en planta baja

- Una sección de la planta baja como área comercial
- Oficina con baños comunes en entresijos, 4 por nivel (36 unidades)
- Sótano, una sección de la planta baja, mezanine y edificio anexo con su azotea para área de estacionamiento

2.- Edificio de uso mixto: Habitacional con comercio en planta baja.

- Una sección de la planta baja como área comercial
- Departamento con cuarto de triques, 4 por nivel (32 unidades)
- Sótano, una sección de la planta baja, mezanine y edificio anexo con su azotea para área de estacionamiento
- Utilizar el primer nivel del edificio para los elementos accesorios del inmuebles (Salón de usos múltiples, gimnasio y centro de negocios) y terrazas

3.- Hotel, adecuar y remodelar el edificio para ser operado como hotel

4.- Demoler y construir un nuevo inmueble

4.1. Legislación y normatividad urbana local (D.F.)

Para el caso que nos atiende, según la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (**SEDUVI**) proporciona los siguientes datos con respecto al inmueble en estudio:

1.- Vialidad Av. Insurgentes Centro e Insurgentes Sur, de Ribera de San Cosme - Puente de Alvarado a Av. Chapultepec. HM 12/40 Aplica un 20% de incremento en la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.

2.- En la zona HM (Habitacional mixto) **no se permiten los siguientes usos:** restaurantes, centros nocturnos, cantinas, bares; cervecerías, peluquerías y video bares, **hoteles, moteles; albergues y casas de huéspedes.** Tampoco se permiten salones para banquetes y de bailes, baños públicos y gimnasios, mercados, gasolineras y centros de verificación vehicular.

3.- El inmueble esta catalogado ó considerado con valor patrimonial por el INBA y SEDUVI y se tiene que aplicar la norma de ordenación No. 4 del programa general de desarrollo urbano y se aplican los siguientes criterios de intervención que nos definirán el proyecto de inversión a estudiar:

Demoliciones

a) Solamente se autorizará la demolición total del inmueble, en casos muy específicos, cuando se ponga en peligro la integridad física de los ocupantes o del mismo inmueble, o que así lo determinen las instancias federales correspondientes.

b) La demolición Total del Inmueble dejando sólo la fachada se encuentra prohibida para todos los inmuebles que estén incluidos en el catálogo del Gobierno del Distrito Federal, así como por las instancias federales correspondientes.

c) El retiro de elementos agregados se permite siempre y cuando respeten, conserven y recuperen las crujías que identifican las características tipológicas arquitectónicas de la construcción. Se permite retiro de aquellos elementos que presentan afectaciones irreversibles en su calidad arquitectónica y estado estructural. Se requiere la autorización y/o Visto Bueno de los institutos federales correspondientes y para el caso de predios localizados dentro de Área de Conservación Patrimonial se requiere el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto correspondiente según sea el caso.

d) La demolición parcial de la fachada se encuentra condicionada al correcto funcionamiento del proyecto y a la no afectación del bien patrimonial.

Sustituciones

a) La sustitución de elementos estructurales con pérdida de propiedades mecánicas, se encuentra prohibida.

b) La sustitución de acabados, herrería y carpintería no estructural está permitida, siempre y cuando la propuesta esté integrada a la concepción original y se trate de restituir los materiales existentes originales que estén en buen estado de conservación.

c) No se permitirá en ningún caso, la pintura parcial de secciones de fachadas que alteren la imagen integral del edificio. La sustitución de color está permitida, a reserva de encontrar antecedentes históricos que puedan dar sustento a la elaboración de un catálogo de colores para la zona. No se podrán usar colores esmaltados en ningún edificio construido en el siglo XIX o anterior.

Modificaciones

a) En el caso de que se permitan modificaciones o agregados a la planta original, deberá hacerse evidente que se trata de elementos nuevos, y reversibles.

b) No se permitirá en ningún caso, la instalación de toldos, marquesinas, anuncios o cualquier otro tipo de instalaciones que no estén permitidos por el reglamento correspondiente (local o federal). La autoridad competente fijará el plazo para retirar este tipo de agregados en los inmuebles catalogados.

c) La modificación de la planta tipo original tanto en la forma como en la distribución interior está condicionada a la aprobación del proyecto.

d) Las modificaciones de la fachada original, estará sujeta a la aprobación del proyecto por parte de la SEDUVI y del Instituto Federal correspondiente.

e) La modificación de los rematamientos o salientes del paramento de las fachadas originales está prohibida.

Adiciones

a) Las adiciones de niveles, respetando los niveles permitidos en la zonificación vigente de los Programas de Desarrollo Urbano e integración a la imagen urbana está permitida, previa aprobación de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto Federal correspondiente.

b) La construcción de edificaciones en las áreas libres se encuentra prohibida.

c) La colocación de elementos de herrería nueva en fachada, estará condicionada a la aprobación de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto Federal correspondiente.

d) Los balcones y volados, estarán permitidos previa aprobación de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos y del Instituto Federal correspondiente. En éstos casos se revisará que el diseño propuesto mantenga la armonía con el inmueble y su entorno inmediato.

e) La adición de instalaciones con vista a la calle se encuentra prohibida.

f) Las instalaciones de aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad y para equipos de informática estará condicionada a la previa revisión y aprobación del proyecto por medio de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto Federal correspondiente según sea el caso.

g) El uso de acabados contemporáneos en los inmuebles estará sujeto a la opinión de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos y del Instituto Federal correspondiente según sea el caso.

Uso del Suelo

a) El cambio de Uso de Suelo está condicionado a la opinión de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI. Los usos permitidos, deberán integrarse a la tipología original del inmueble, sin alterar su estructura original

El reglamento de construcciones para el Distrito Federal en materia de estacionamiento indica que la cantidad de cajones que requiere una edificación estará en función del uso y destino de la misma, así como de las disposiciones que establezcan los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. En la figura 4.1 se indica la cantidad mínima de cajones de estacionamiento que corresponden al tipo y rango de las edificaciones.

USO	RANGO O DESTINO	No. MÍNIMO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
HABITACIONAL		
UNIFAMILIAR	Hasta 120 m ²	1 por vivienda
	Más de 120 m ² hasta 250 m ²	2 por vivienda
	Más de 250 m ²	3 por vivienda
PLURIFAMILIAR (SIN ELEVADOR)	Hasta 85 m ²	1 por vivienda
	Más de 85 m ² hasta 120 m ²	1.25 por vivienda
	Más de 120 m ² hasta 250 m ²	2 por vivienda
PLURIFAMILIAR (CON ELEVADOR)	Más de 250 m ²	3 por vivienda
	Hasta 85 m ²	1 por vivienda
	Más de 85 m ² hasta 120 m ²	1.5 por vivienda
SERVICIOS	Más de 120 m ² hasta 250 m ²	2.5 por vivienda
	Más de 250 m ²	3.5 por vivienda
	ADMINISTRACIÓN	
ADMINISTRACIÓN	Oficinas, despachos y consultorios mayores a 80 m ²	1 por cada 30 m ² construidos
	Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares	1 por cada 100 m ² construidos
	Bancos y casas de cambio mayores a 80 m ²	1 por cada 30 m ² construidos

Fig. 4.1 Cajones de estacionamiento requeridos

CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

I. Cuando se hace referencia a vivienda o a metros cuadrados construidos, se considera la totalidad de la superficie construida cubierta de todos los niveles, excluyendo únicamente la destinada al estacionamiento, en su caso, las graderías se consideran como superficie construida.

II. La demanda total de cajones de estacionamiento de un inmueble con dos o más usos, será la suma de las demandas de cada uno de ellos. Para el cálculo de la demanda el porcentaje mayor a 0.50 se considera como un cajón.

III. Las medidas de los cajones de estacionamientos para vehículos serán de 5.00 x 2.40 m. Se permitirá hasta el sesenta por ciento de los cajones para automóviles chicos con medidas de 4.20 x 2.20 m. Estas medidas no incluyen las áreas de circulación necesarias.

IV. Las edificaciones existentes que pretendan cambiar el uso o destino y que no cumplan con la totalidad de los cajones de estacionamiento dentro de sus predios, podrán usar para tal efecto otros predios, siempre y cuando no se encuentren a una distancia mayor de 300.00 m y no se atraviesen vialidades confinadas y demuestren a la Administración que cuentan con los cajones necesarios para cubrir la demanda total de estacionamiento; en ambos casos se deben colocar letreros señalando la ubicación del estacionamiento y la edificación a la que dan servicio.

V. En los inmuebles y zonas declarados monumentos históricos o artísticos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia o por el Instituto Nacional de Bellas Artes, se eximirá a juicio de la Administración, una parte o la totalidad de los cajones de estacionamiento.

Vi. Para cubrir la demanda de cajones de estacionamiento requerida y resolver adecuadamente las circulaciones, se podrán utilizar equipos mecánicos en interiores y exteriores como plataformas giratorias, eleva-autos para un auto, así como elevadores para autos (montacargas) en lugar de las rampas. El Director Responsable de Obra debe incluir en la Memoria Descriptiva su justificación y las dimensiones de los equipos y de los espacios correspondientes.

4.2. Análisis de los posibles proyectos de inversión

Hotel.

Este proyecto se desechó debido al simple hecho de que la **SEDUVI no permite los siguientes usos**: restaurantes, centros nocturnos, cantinas, bares; cervecerías, peluquerías y video bares, hoteles, moteles; albergues y casas de huéspedes.

Demoler y construir un inmueble nuevo.

Este otro proyecto quedó eliminado debido a que se trata de un inmueble catalogado por el INBA y por la SEDUVI con valor artístico y no permite la demolición del inmueble en ninguno de los supuestos que norma para en los casos de demolición total.

Remodelar el edificio en estudio para vender la planta baja como área comercial y 4 departamentos habitacionales en cada planta tipo.

Este proyecto es viable y se tiene que aplicar la norma de ordenación No. 4 del programa general de desarrollo urbano y aplicar los criterios de intervención que en lo general se tiene que respetar todos los conceptos originales del inmueble y para en el caso de que se permitan modificaciones o agregados a la planta original, deberá hacerse evidente que se trata de elementos nuevos y reversibles y cumplir con la normatividad del Reglamento de construcciones del D.F. en materia de estacionamientos.

Remodelar el edificio en estudio para vender la planta baja como área comercial y 4 oficinas por nivel.

De acuerdo con la reglamentación vigente; Capítulo 4.1., este proyecto es viable y se tiene que aplicar la norma de ordenación No. 4 del programa general de desarrollo urbano y aplicar los criterios de intervención que en lo general se tiene que respetar todos los conceptos originales del inmueble y cumplir con el Reglamento de construcciones del D.F. en su materia de estacionamientos.

Por lo tanto de los cuatro proyectos anteriores, se analizarán los proyectos de inversión a) y b) que nos permitirán realizar un análisis de los resultados que arroje cada uno de ellos y que puedan ser comparados contra el método tradicional de valuación

5. PROYECTO DE INVERSION “COMERCIO Y OFICINAS”

Se estudiará un proyecto de inversión para un inmueble de uso mixto: comercio y oficinas, en el que se contemplan las siguientes áreas:



PLANTA BAJA



MEZANINE



1ER. NIVEL



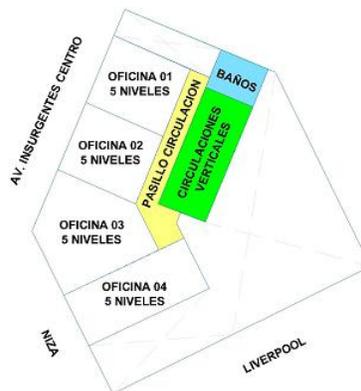
2DO. NIVEL



3ER. NIVEL



4TO. NIVEL

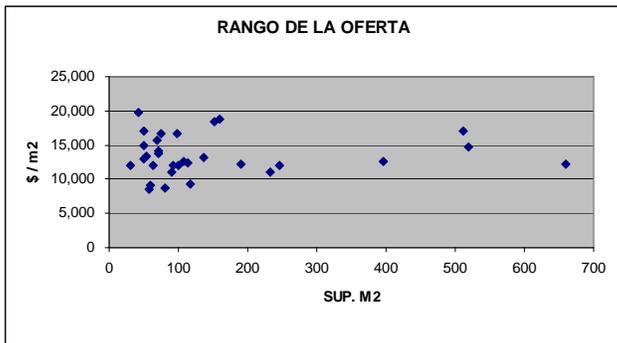


PLANTA TIPO

RESUMEN DE AREAS CONSTRUIDAS PROPUESTAS							
Concepto	SUP. m ²	NIVELES	SUP. CONST. m ²	ESTACIONAMIENTO REQUERIDO	ESTACIONAMIENTO PROYECTADO	AREA VENDIBLE	NO. DE UNIDADES VENDIBLES
SOTANO							
Estacionamiento	624	1	624	0	28	0	0
Total	624		624	0	28	0	0
PLANTA BAJA							
Comercio, Norte	60	1	60	2	0	60	1
Comercio, Sur	404	1	404	13	0	404	1
Estacionamiento	315	1	315	0	13	0	0
Acceso general	112	1	112	0	0	0	0
Circulaciones verticales	85	1	85	0	0	0	0
Usos multiples	27	1	27	0	0	0	0
Cubo de luz, Ote	17	0	0	0	0	0	0
Total	1,020		1,003	15	13	464	2
MEZANINE							
Estacionamientos	891	1	891	0	39	0	0
Circulaciones verticales	85	1	85	0	0	0	0
Usos multiples	27	1	27	0	0	0	0
Cubo de luz, Ote	17	0	0	0	0	0	0
Total	1,020		1,003	0	39	0	0
1ER. NIVEL							
Oficina 1	81	1	81	3	0	81	1
Oficina 2	82	1	82	3	0	82	1
Oficina 3	123	1	123	4	0	123	1
Oficina 4	100	1	100	3	0	100	1
Estacionamiento	315	1	315	0	13	0	0
Terraza, Norte	41	1	41	0	0	41	0
Terraza, Sur	93	1	93	0	0	93	0
Pasillos	56	1	56	0	0	0	0
Circulaciones verticales	85	1	85	0	0	0	0
Baños	27	1	27	0	0	0	0
Cubo de luz, Ote	17	0	0	0	0	0	0
Total	1,020		1,003	13	13	520	4
2DO. NIVEL							
Oficina 1	81	1	81	3	0	81	1
Oficina 2	82	1	82	3	0	82	1
Oficina 3	123	1	123	4	0	123	1
Oficina 4	100	1	100	3	0	100	1
Estacionamiento	315	1	315	0	13	0	0
Pasillos	56	1	56	0	0	0	0
Circulaciones verticales	85	1	85	0	0	0	0
Baños	27	1	27	0	0	0	0
Cubo de luz, Ote	17	0	0	0	0	0	0
Cubo de luz, Nte.	41	0	0	0	0	0	0
Cubo de luz, Sur	93	0	0	0	0	0	0
Total	1,020		869	13	13	386	4
3ER. NIVEL							
Oficina 1	81	1	81	3	0	81	1
Oficina 2	82	1	82	3	0	82	1
Oficina 3	123	1	123	4	0	123	1
Oficina 4	100	1	100	3	0	100	1
Estacionamiento	315	1	315	0	13	0	0
Pasillos	56	1	56	0	0	0	0
Circulaciones verticales	85	1	85	0	0	0	0
Baños	27	1	27	0	0	0	0
Cubo de luz, Ote	17	0	0	0	0	0	0
Cubo de luz, Nte.	41	0	0	0	0	0	0
Cubo de luz, Sur	93	0	0	0	0	0	0
Total	1,020		869	13	13	386	4
4TO. NIVEL							
Oficina 1	81	1	81	3	0	81	1
Oficina 2	82	1	82	3	0	82	1
Oficina 3	123	1	123	4	0	123	1
Oficina 4	100	1	100	3	0	100	1
Estacionamiento, azotea	315	1	315	0	13	0	0
Pasillos	56	1	56	0	0	0	0
Circulaciones verticales	85	1	85	0	0	0	0
Baños	27	1	27	0	0	0	0
Cubo de luz, Ote	17	0	0	0	0	0	0
Cubo de luz, Nte.	41	0	0	0	0	0	0
Cubo de luz, Sur	93	0	0	0	0	0	0
Total	1,020		869	13	13	386	4
PLANTA TIPO							
Oficina 1	81	5	405	15	0	405	5
Oficina 2	82	5	410	15	0	410	5
Oficina 3	123	5	615	20	0	615	5
Oficina 4	100	5	500	15	0	500	5
Pasillos	56	5	280	0	0	0	0
Circulaciones verticales	85	6	510	0	0	0	0
Baños	27	5	135	0	0	0	0
Cubo de luz, Nte.	41	0	0	0	0	0	0
Cubo de luz, general	425	0	0	0	0	0	0
Total	1,020		2,855	65	0	1,930	20
Area total			8,646	132	132	4,072	38

5.1. Estudio de la oferta

ESTUDIO DE LA OFERTA OFICINAS										
No.	UBICACIÓN	COLONIA	TELEFONO	SUP. m ²	\$	EDAD	EST.	ELEVADOR	ACABADOS	\$/m ²
1	Morelia, Col. Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	3538-9333	50	650,000	25	1	1	SI	13,000
2	Paseo de la Reforma 369, Col. Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	5574-5724	50	750,000	25	0	2	SI	15,000
3	Paseo de la Reforma, Col. Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	5343-1555	58	495,000	35	0	1	SI	8,534
4	Paseo de la Reforma, Col. Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	5343-1555	80	695,000	40	0	2	SI	8,688
5	Paseo de la Reforma, Col. Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	5644-4470	118	1,100,000	40	0	2	SI	9,322
6	Paseo de la Reforma, Col. Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	5550-6965	160	3,000,000	15	0	2	SI	18,750
7	Río Tiber, Col. Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	5598-7002	232	2,552,000	35	2	2	SI	11,000
8	Río Guadalquivir Col. Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	2224-1611	246	2,950,000	30	3	1	SI	11,992
9	Paseo de la Reforma, Col. Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	5525-2045	396	5,000,000	32	2	3	SI	12,626
10	Paseo de la Reforma, Col. Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	5290-0640	512	8,730,000	20	14	4	SI	17,051
11	Paseo de la Reforma, Col. Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	5281-3881	520	7,700,000	25	7	4	SI	14,808
12	Río Guadalquivir Col. Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	5211-1819	660	8,000,000	40	8	2	SI	12,121
13	Insurgentes Sur, Col. Del Valle	Del Valle	5259-2334	43	850,000	30	0	2	SI	19,767
14	Insurgentes Sur, Col. Del Valle	Del Valle	5682-3050	75	1,250,000	25	0	2	SI	16,667
15	Gabriel Mancera, Col. Del Valle	Del Valle	5513-1010	93	1,114,000	30	1	1	SI	11,978
16	Insurgentes, Col. Del Valle	Del Valle	5259-2334	152	2,800,000	30	2	3	SI	18,421
17	Insurgentes Sur 605, Col. Nápoles	Nápoles	5611-3081	72	990,000	38	1	2	SI	13,750
18	Insurgentes, Col. Nápoles	Nápoles	2581-0350	99	1,650,000	26	1	1	SI	16,667
19	Eugenia 13, Col. Nápoles	Nápoles	5523-2099	108	1,370,000	30	1	1	SI	12,685
20	Guaymas 8, Col. Roma Norte	Roma Norte	5523-2099	30	360,000	28	1	1	SI	12,000
21	Insurgentes Sur 300, Col. Roma Norte	Roma Norte	5795-5516	71	1,000,000	40	0	2	SI	14,085
22	Puebla 260, Col. Roma Norte	Roma Norte	1054-6554	91	1,000,000	30	2	1	SI	10,989
23	Av. Chapultepec, Col. Roma Norte	Roma Norte	5343-1555	113	1,400,000	3	2	1	SI	12,389
24	Sonora, Col. Roma Norte	Roma Norte	5277-1888	137	1,800,000	10	2	1	SI	13,139
25	Tuxpan, Col. Roma Sur	Roma Sur	1556-6002	50	850,000	15	2	2	SI	17,000
26	Insurgentes Sur 540, Col. Roma Sur	Roma Sur	5370-8484	54	722,500	25	0	1	SI	13,380
27	Insurgentes, Col. Roma Sur	Roma Sur	1041-1572	60	550,000	35	1	2	SI	9,167
28	Baja California, Col. Roma Sur	Roma Sur	5294-5127	63	752,000	30	0	2	SI	11,937
29	Insurgentes 686, Col. Roma Sur	Roma Sur	5660-7062	70	1,100,000	35	0	3	SI	15,714
30	Insurgentes, Col. Roma Sur	Roma Sur	5651-0185	190	2,310,000	25	1	1	SI	12,158
31	Insurgentes Centro 41, Col. San Rafael	San Rafael	9116-5534	100	1,200,000	35	0	1	SI	12,000

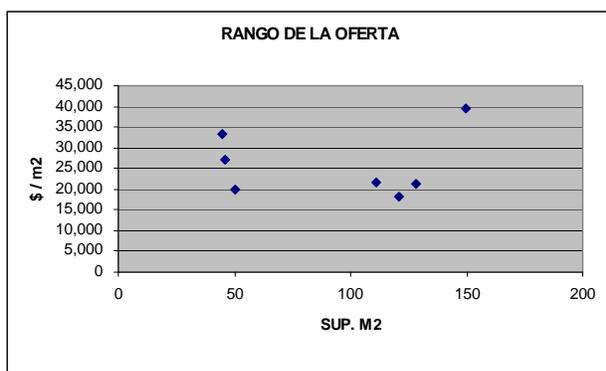


Sup. Promedio m²	153
Máximo	660
Mínimo	30

\$ promedio	2,086,790
Máximo	8,730,000
Mínimo	360,000

\$ promedio m²	13,445
Máximo	19,767
Mínimo	8,534

ESTUDIO DE LA OFERTA DE COMERCIOS						
No.	UBICACIÓN	TELEFONO	SUP. m ²	\$	EST.	\$/m ²
1	Av. Chapultepec, Col. Roma Norte	3625-2826	150	5,925,000	0	39,500
2	Tlaxcala, Col. Condesa	5589-2222	50	1,000,000	0	20,000
3	Baja California, Col. Roma Sur	5294-5127	121	2,186,000	0	18,066
4	Amores, Col. Del Valle	5343-5409	45	1,500,000	0	33,333
5	Sta. Mónica, Col. Del valle	5332-2052	46	1,250,000	0	27,174
6	Rio Rhin, Col. Cuauhtémoc	5370-8484	111	2,400,000	0	21,622
7	Patriotismo 823, Col. Mixcoac	5245-8332	128	2,730,000	0	21,328



Sup. Promedio m ²	93
Máximo	150
Mínimo	45

\$ promedio	2,427,286
Máximo	5,925,000
Mínimo	1,000,000

\$ promedio m ²	25,860
Máximo	39,500
Mínimo	18,066

TASA DE RENDIMIENTO MINIMA ACEPTABLE

TREMA = $(R + TIF + (R * TIF)) * 100$

R = Riesgo
TIF = Tasa de inflación

TREMA = $((0.15 + 0.046) + (0.15 * 0.046)) * 100$

TREMA =	20.00%
---------	--------

El riesgo por invertir dinero en un proyecto de inversión depende del tipo y/o giro del negocio y puede variar de un 10% a un 15%. Para el caso que nos atiende optamos por el 15% ya que el inversionista siempre tendrá en mente obtener la mayor ganancia posible.

5.2. Valor del negocio

VENTAS		
COMERCIO	\$ / m ²	Sup. m ²
COMERCIO	26,000	464.00
OFICINAS	\$ / m ²	Sup. m ²
OFICINAS	13,500	3,474.00
TERRAZA	\$ / m ²	Sup. m ²
TERRAZA	2,500	134.00
ESTACIONAMIENTO	\$ / Est.	Cantidad
ESTACIONAMIENTO	100,000	132

INGRESOS POR VENTAS					
CONCEPTO	CANTIDAD	SUP. PRIVATIVA	UNIDAD	PRECIO	VENTA \$
				\$ / UNIDAD	
PLANTA BAJA (COMERCIO)					\$13,564,000
COMERCIO NORTE	1	60	m ²	\$26,000	\$1,560,000
ESTACIONAMIENTO	2		UNIDAD	\$100,000	\$200,000
TOTAL					\$1,760,000
COMERCIO SUR	1	404	m ²	\$26,000	\$10,504,000
ESTACIONAMIENTO	13		UNIDAD	\$100,000	\$1,300,000
TOTAL					\$11,804,000
1ER. NIVEL (OFICINAS)					\$6,846,000
OFICINA 1	1	81	m ²	\$13,500	\$1,093,500
ESTACIONAMIENTO	3		UNIDAD	\$100,000	\$300,000
TERRAZA NORTE	1	41	m ²	\$2,500	\$102,500
TOTAL					\$1,496,000
OFICINA 2	1	82	m ²	\$13,500	\$1,107,000
ESTACIONAMIENTO	3		UNIDAD	\$100,000	\$300,000
TOTAL					\$1,407,000
OFICINA 3	1	123	m ²	\$13,500	\$1,660,500
ESTACIONAMIENTO	4		UNIDAD	\$100,000	\$400,000
TOTAL					\$2,060,500
OFICINA 4 CON 3 EST.	1	100	m ²	\$13,500	\$1,350,000
ESTACIONAMIENTO	3		UNIDAD	\$100,000	\$300,000
TERRAZA SUR	1	93	m ²	\$2,500	\$232,500
TOTAL					\$1,882,500
2DO. NIVEL (OFICINAS)					\$6,511,000
OFICINA 1	1	81	m ²	\$13,500	\$1,093,500
ESTACIONAMIENTO	3		UNIDAD	\$100,000	\$300,000
TOTAL					\$1,393,500
OFICINA 2	1	82	m ²	\$13,500	\$1,107,000
ESTACIONAMIENTO	3		UNIDAD	\$100,000	\$300,000
TOTAL					\$1,407,000
OFICINA 3	1	123	m ²	\$13,500	\$1,660,500
ESTACIONAMIENTO	4		UNIDAD	\$100,000	\$400,000
TOTAL					\$2,060,500
OFICINA 4	1	100	m ²	\$13,500	\$1,350,000
ESTACIONAMIENTO	3		UNIDAD	\$100,000	\$300,000
TOTAL					\$1,650,000
OFICINAS (NIVEL 3)					\$6,511,000
OFICINAS (NIVEL 4)					\$6,511,000
OFICINAS (NIVEL 5)					\$6,511,000
OFICINAS (NIVEL 6)					\$6,511,000
OFICINAS (NIVEL 7)					\$6,511,000
OFICINAS (NIVEL 8)					\$6,511,000
OFICINAS (NIVEL 9)					\$6,511,000
VALOR DEL NEGOCIO					72,498,000

6. PROYECTO DE INVERSION “COMERCIO Y VIVIENDA”

Se estudiará un proyecto de inversión para un inmueble de uso mixto: comercio y vivienda, en el que se contemplan las siguientes áreas:



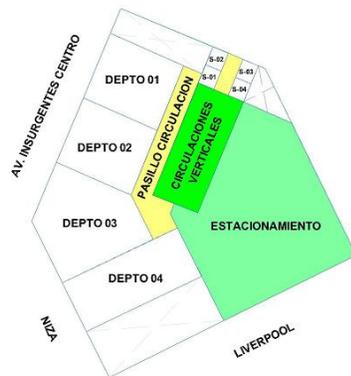
PLANTA BAJA



MEZANINE



1ER. NIVEL



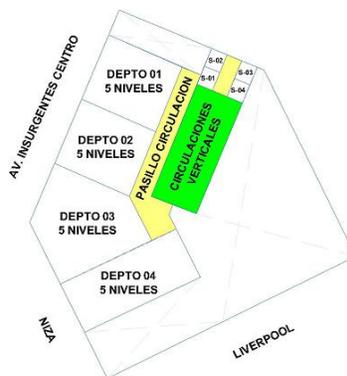
2DO. NIVEL



3ER. NIVEL



4TO. NIVEL



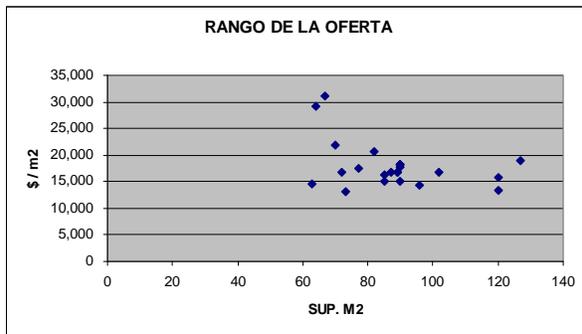
PLANTA TIPO

Metodología de valuación para inmuebles en estado de abandono

RESUMEN DE AREAS CONSTRUIDAS PROPUESTAS							
Concepto	SUP. m ²	NIVELES	SUP. CONST. m ²	ESTACIONAMIENTO REQUERIDO	ESTACIONAMIENTO PROYECTADO	AREA VENDIBLE	NO. DE UNIDADES VENDIBLES
SOTANO							
Estacionamiento	624	1	624	0	28	0	0
Total	624		624	0	28	0	0
PLANTA BAJA							
Comercio, Norte	60	1	60	2	0	60	1
Comercio, Sur	404	1	404	13	0	404	1
Estacionamiento	315	1	315	0	13	0	0
Acceso general	112	1	112	0	0	0	0
Circulaciones verticales	85	1	85	0	0	0	0
Baños	27	1	27	0	0	0	0
Cubo de luz, Ote	17	0	0	0	0	0	0
Total	1,020		1,003	15	13	464	2
MEZANINE							
Estacionamientos	315	1	315	0	13	0	0
Elementos accesorios	576	1	576	0	0	0	0
Circulaciones verticales	85	1	85	0	0	0	0
Baños	27	1	27	0	0	0	0
Cubo de luz, Ote	17	0	0	0	0	0	0
Total	1,020		1,003	0	13	0	0
1ER. NIVEL							
Depto 1	81.00	1	81.00	2	0	81.00	1
Bodega	4.67	1	4.67	0	0	4.67	1
Terraza, Norte	41	1	41	0	0	41.00	1
Depto 2	82.00	1	82.00	2	0	82.00	1
Bodega	4.67	1	4.67	0	0	4.67	1
Depto 3	123.00	1	123.00	3	0	123.00	1
Bodega	4.67	1	4.67	0	0	4.67	1
Depto 4	100.00	1	100.00	2	0	100.00	1
Bodega	4.67	1	4.67	0	0	4.67	1
Terraza, Sur	93	1	93	0	0	93.00	1
Estacionamiento	315	1	315	0	13	0	0
Pasillo general	56	1	56	0	0	0	0
Pasillo servicio	8.32	1	8.32	0	0	0	0
Circulaciones verticales	85	1	85	0	0	0	0
Cubo de luz, Ote	17	0	0	0	0	0	0
Total	1,020		1,003	9	13	539	10
2DO. NIVEL							
Depto 1	81.00	1	81.00	2	0	81.00	1
Bodega	4.67	1	4.67	0	0	4.67	1
Depto 2	82.00	1	82.00	2	0	82.00	1
Bodega	4.67	1	4.67	0	0	4.67	1
Depto 3	123.00	1	123.00	3	0	123.00	1
Bodega	4.67	1	4.67	0	0	4.67	1
Depto 4	100.00	1	100.00	2	0	100.00	1
Bodega	4.67	1	4.67	0	0	4.67	1
Estacionamiento	315	1	315	0	13	0	0
Pasillo general	56	1	56	0	0	0	0
Pasillo servicio	8.32	1	8.32	0	0	0	0
Circulaciones verticales	85	1	85	0	0	0	0
Cubo de luz, Ote	17	0	0	0	0	0	0
Cubo de luz, Nte.	41	0	0	0	0	0	0
Cubo de luz, Sur	93	0	0	0	0	0	0
Total	1,020		869	9	13	405	8
3ER. NIVEL							
Depto 1	81.00	1	81.00	2	0	81.00	1
Bodega	4.67	1	4.67	0	0	4.67	1
Depto 2	82.00	1	82.00	2	0	82.00	1
Bodega	4.67	1	4.67	0	0	4.67	1
Depto 3	123.00	1	123.00	3	0	123.00	1
Bodega	4.67	1	4.67	0	0	4.67	1
Depto 4	100.00	1	100.00	2	0	100.00	1
Bodega	4.67	1	4.67	0	0	4.67	1
Estacionamiento	315	1	315	0	13	0	0
Pasillo general	56	1	56	0	0	0	0
Pasillo servicio	8.32	1	8.32	0	0	0	0
Circulaciones verticales	85	1	85	0	0	0	0
Cubo de luz, Ote	17	0	0	0	0	0	0
Cubo de luz, Nte.	41	0	0	0	0	0	0
Cubo de luz, Sur	93	0	0	0	0	0	0
Total	1,020		869	9	13	405	8
4TO. NIVEL							
Depto 1	81.00	1	81.00	2	0	81.00	1
Bodega	4.67	1	4.67	0	0	4.67	1
Depto 2	82.00	1	82.00	2	0	82.00	1
Bodega	4.67	1	4.67	0	0	4.67	1
Depto 3	123.00	1	123.00	3	0	123.00	1
Bodega	4.67	1	4.67	0	0	4.67	1
Depto 4	100.00	1	100.00	2	0	100.00	1
Bodega	4.67	1	4.67	0	0	4.67	1
Estacionamiento, azotea	315	1	315	0	13	0	0
Pasillo general	56	1	56	0	0	0	0
Pasillo servicio	8.32	1	8.32	0	0	0	0
Circulaciones verticales	85	1	85	0	0	0	0
Cubo de luz, Ote	17	0	0	0	0	0	0
Cubo de luz, Nte.	41	0	0	0	0	0	0
Cubo de luz, Sur	93	0	0	0	0	0	0
Total	1,020		869	9	13	405	8
PLANTA TIPO							
Depto 1	81.00	5	405.00	10	0	405.00	5
Bodega	4.67	5	23.35	0	0	23.35	5
Depto 2	82.00	5	410.00	10	0	410.00	5
Bodega	4.67	5	23.35	0	0	23.35	5
Depto 3	123.00	5	615.00	15	0	615.00	5
Bodega	4.67	5	23.35	0	0	23.35	5
Depto 4	100.00	5	500.00	10	0	500.00	5
Bodega	4.67	5	23.35	0	0	23.35	5
Pasillo general	56	5	280.00	0	0	0	0
Pasillo servicio	8.32	5	41.60	0	0	0	0
Circulaciones verticales	85	6	510	0	0	0	0
Cubo de luz, Nte.	41	0	0	0	0	0	0
Cubo de luz, general	425	0	0	0	0	0	0
Total	1,020		2,855	45	0	2,023	40
Área total			8,646	96	106	4,240	76

6.1. Estudio de la oferta

CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA, VIVIENDA											
No.	UBICACIÓN	TELEFONO	SUP. m ²	\$	RECAMARA	BAÑO	1/2 BAÑO	ESTUDIO	BODEGA	EST.	AREAS COMUNES
1	Dinamarca 33, Col. Juárez	5514-5393	90	1,640,000	2 y 3	2	-	1	-	1	Roof garden y área de juegos para niños
2	Reforma 222, Col. Juárez	5208-9977	67	2,090,000	2 y 3	1	-	-	-	1	Sky garden, alberca, business center, etc.
3	Av. Chapultepec 213, Col. Juárez	5525-2577	90	1,356,000	3	2	-	1	-	1	Salón de usos multiples
4	Av. Chapultepec 485, Col. Juárez	5211-2194	89	1,484,000	2	2	-	-	-	2	Jardineras
5	Río Nazas 152, Col. Cuauhtémoc	5570-5596	82	1,690,000	2	2	-	-	-	1	Roof garden
6	Río, Ussuri 1, Col. Cuauhtémoc	5591-1621	73	956,000	2	2	-	1	1	1	-
7	Londres 41, Col. Juárez	5207-3420	90	1,600,000	2	2	-	-	1	1	Jardín, GYM y salón de usos multiples
8	Río Lerma 64, Col. Cuauhtémoc	2465-0224	96	1,370,000	2	2	-	-	-	1	Roof garden, alberca y GYM
9	Río Guadinana 6, Col. Cuauhtémoc	5211-8688	127	2,418,000	2	2	1	-	-	2	Roof garden
10	Río Neva 13, Col. Cuauhtémoc	5566-6499	70	1,528,000	2	2	-	-	1	2	Roof garden
11	Río Sena 49, Col. Cuauhtémoc	5514-0339	77	1,348,000	2	1	-	1	-	1	Salón de usos multiples
12	Av. Insurgentes 116, Col. Juárez	3003-3733	85	1,290,000	2	2	-	-	-	2	GYM y Roof garden
13	Río Danubio 125, Col. Cuauhtémoc	5208-3634	85	1,390,000	2	2	1	-	-	1	-
14	Antonio Caso 123, Col. San Rafael	5546-0319	120	1,590,000	2	2	-	-	1	2	-
15	Río Gualdiquivir 17, Cuauhtémoc	5606-0909	87	1,466,000	2	2	-	-	-	1	-
16	Varsovia 12, Col. Juárez	5511-1994	120	1,900,000	3	3	-	-	-	2	-
17	Lieja 40, Col. Juárez	3185-6580	72	1,205,000	2 y 3	1	-	-	-	1	Roof garden
18	Av. Paseo de la Reforma 77	5546-3355	64	1,870,000	2	2	-	-	-	1	Business center, salón de fiestas, alberca, etc.
19	Río Atoyac 95, Col. Cuauhtémoc	5525-6744	89	1,484,000	2	2	-	-	-	2	-
20	Río Tiber 51, Col. Cuauhtémoc	5533-1783	102	1,715,000	2	2	-	-	-	1	-
21	Francisco Pimentel 87, Col. San Rafael	5535-2146	63	922,000	2	1	-	1	1	2	Salón de usos multiples
22	Tokio 65, Col. Juárez	3640-1800	90	1,639,000	2	2	-	-	-	2	-



Sup. Promedio m²	88
Máximo	127
Mínimo	63

\$ promedio	1,543,227
Máximo	2,418,000
Mínimo	922,000

\$ promedio m²	17,956
Máximo	31,194
Mínimo	13,096

Metodología de valuación para inmuebles en estado de abandono

VENTAS		
COMERCIO	\$ / m ²	Sup. m ²
COMERCIO	26,000	464.00
VIVIENDA	\$ / m ²	Sup. m ²
VIVIENDA	18,000	3,474.00
BODEGAS	4,500	168.12
TERRAZA	\$ / m ²	Sup. m ²
TERRAZA	2,500	134.00
ESTACIONAMIENTO	\$ / Est.	Cantidad
ESTACIONAMIENTO	100,000	51

INGRESOS POR VENTAS						
CONCEPTO	CANTIDAD	SUP. PRIVATIVA	UNIDAD	PRECIO		VENTA \$
					\$ / UNIDAD	
PLANTA BAJA (COMERCIO)						\$13,564,000
COMERCIO NORTE	1	60	m ²		\$26,000	\$1,560,000
ESTACIONAMIENTO	2		UNIDAD		\$100,000	\$200,000
TOTAL						\$1,760,000
COMERCIO SUR	1	404	m ²		\$26,000	\$10,504,000
ESTACIONAMIENTO	13		UNIDAD		\$100,000	\$1,300,000
TOTAL						\$11,804,000
1ER. NIVEL (VIVIENDA)						\$7,757,720
DEPTO 1 CON 1 EST.	1	81.00	m ²		\$18,000	\$1,458,000
BODEGA	1	4.67	m ²		\$4,500	\$21,015
ESTACIONAMIENTO	1		UNIDAD		\$100,000	\$100,000
TERRAZA NORTE	1	41.00	m ²		\$2,500	\$102,500
TOTAL						\$1,681,515
DEPTO 2 CON 1 EST.	1	82.00	m ²		\$18,000	\$1,476,000
BODEGA	1	4.67	m ²		\$4,500	\$21,015
ESTACIONAMIENTO	1		UNIDAD		\$100,000	\$100,000
TOTAL						\$1,597,015
DEPTO 3 CON 2 EST.	1	123.00	m ²		\$18,000	\$2,214,000
BODEGA	1	4.67	m ²		\$2,500	\$11,675
ESTACIONAMIENTO	1		UNIDAD		\$100,000	\$100,000
TOTAL						\$2,325,675
DEPTO 4 CON 1 EST.	1	100.00	m ²		\$18,000	\$1,800,000
BODEGA	1	4.67	m ²		\$4,500	\$21,015
ESTACIONAMIENTO	1		UNIDAD		\$100,000	\$100,000
TERRAZA SUR	1	93.00	m ²		\$2,500	\$232,500
TOTAL						\$2,153,515
2DO. NIVEL (VIVIENDA)						\$7,432,060
DEPTO 1 CON 1 EST.	1	81.00	m ²		\$18,000	\$1,458,000
BODEGA	1	4.67	m ²		\$4,500	\$21,015
ESTACIONAMIENTO	1		UNIDAD		\$100,000	\$100,000
TOTAL						\$1,579,015
DEPTO 2 CON 1 EST.	1	82.00	m ²		\$18,000	\$1,476,000
BODEGA	1	4.67	m ²		\$4,500	\$21,015
ESTACIONAMIENTO	1		UNIDAD		\$100,000	\$100,000
TOTAL						\$1,597,015
DEPTO 3 CON 2 EST.	1	123.00	m ²		\$18,000	\$2,214,000
BODEGA	1	4.67	m ²		\$4,500	\$21,015
ESTACIONAMIENTO	1		UNIDAD		\$100,000	\$100,000
TOTAL						\$2,335,015
DEPTO 4 CON 1 EST.	1	100.00	m ²		\$18,000	\$1,800,000
BODEGA	1	4.67	m ²		\$4,500	\$21,015
ESTACIONAMIENTO	1		UNIDAD		\$100,000	\$100,000
TOTAL						\$1,921,015
VIVIENDA (NIVEL 3)						\$7,432,060
VIVIENDA (NIVEL 4)						\$7,432,060
VIVIENDA (NIVEL 5)						\$7,432,060
VIVIENDA (NIVEL 6)						\$7,432,060
VIVIENDA (NIVEL 7)						\$7,432,060
VIVIENDA (NIVEL 8)						\$7,432,060
VIVIENDA (NIVEL 9)						\$7,432,060
VALOR DEL NEGOCIO						80,778,200

7. AVALUO TRADICIONAL (T.D.F.)

La definición de avalúo según el Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria es:

“El dictamen técnico practicado por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal, que permite determinar el valor de mercado de un bien inmueble, con base en su uso, características físicas y urbanas de la zona en que se ubica, así como en la investigación, análisis y ponderación del mercado inmobiliario, y que plasmado en un documento que reúna los requisitos de forma y contenido establecidos en el presente Manual, sirve como base para determinar alguna de las contribuciones establecidas en el Código”

VALOR FISICO O DIRECTO PARA OFICINA 01 "NIVEL 1", SEGÚN TDF:

A).- DEL TERRENO

AREA O CORREDOR DE VALOR :

C-06-F
\$ 12,514.41 /m ²

011	219
REGION	MANZANA

FRAC.	SUP. m ²	UNITARIO \$/m ²	FACTORES DE EFICIENCIA						UNITARIO NETO \$/m ²	INDIVISO %	VALOR PARCIAL \$	
			F. Zo	F. Ub	F. Fr	F. Fo	F. Su	F. Re				
1	1,021.00	* 27,000.00	1.00	1.00	1.25	1.00	1.00	1.25	33,750.00	2.06%	\$	709,850.25
2											\$	
	1,021.00										\$	709,850.25
Subtotal (a):											\$	709,850.25

B).- DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	CLASIFICACION	VALOR DE REFERENCIA
1	O 15 3	\$4,791.28/m ²
2		

TIPO	CLASIFICACION			SUP. m ²	V.U.R.N. \$/m ²	FACTORES DE EFICIENCIA			UNITARIO NETO \$/m ²	INDIVISO %	VALOR PARCIAL \$		
	USO	RANGO	CLASE			EDAD	CONSERV.	F.Re					
1	O	15	3	81.00	** 5,050.00	***	0.97	1.00	0.97	4,898.50	100.00%	\$	396,778.50
2												\$	
				81.00								\$	396,778.50
Subtotal (b):											\$	396,778.50	

C).- AREAS COMUNES; SOLO EN CONDOMINIOS:

CONCEPTO	CLAVE	CANT.	UNID.	V.U.R.N. \$	FACTORES DE		V.U.N.R. \$	INDIVISO %	VALOR RESULTANTE \$		
					EDAD	CONS.					
ACCESO GENERAL		112.00	m ²	\$6,000.00	0.97	1.00	5,820.00	2.06%	\$	13,427.90	
PASILLOS DE CIRCULACION		504.00	m ²	\$6,000.00	0.97	1.00	5,820.00	2.06%	\$	60,425.57	
CIRCULACIONES VERTICALES		510.00	m ²	\$3,500.00	0.97	1.00	3,395.00	2.06%	\$	35,667.87	
BAÑOS		243.00	m ²	\$3,500.00	0.97	1.00	3,395.00	2.06%	\$	16,994.69	
CUARTOS DE USO MULTIPLE		54.00	m ²	\$3,500.00	0.97	1.00	3,395.00	2.06%	\$	3,776.60	
CIRCULACIONES VEHICULARES		1,545.00	m ²	\$3,500.00	0.97	1.00	3,395.00	2.06%	\$	108,052.67	
Subtotal (c):										\$	238,345.30

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

CONCEPTO	CLAVE	CANT.	UNID.	V.U.R.N. \$	FACTORES		V.U.N.R. \$	INDIVISO %	VALOR RESULTANTE \$		
					EDAD	CONS.					
ELEVADORES	IE	01	2	Unidad	1,158,000	1.00	1.00	1,158,000	2.06%	\$	47,709.60
MONTACARGAS	IE	02	2	Unidad	688,000	1.00	1.00	688,000	2.06%	\$	28,345.60
AIRE ACONDICIONADO	IE	04	1	Lote	2,520,300	1.00	1.00	2,520,300	2.06%	\$	51,918.18
PLANTA DE LUZ	EA	04	1	Unidad	148,000	1.00	1.00	148,000	2.06%	\$	3,048.80
EQUIPO DE BOMBEO	EA	10	1	Lote	82,000	1.00	1.00	82,000	2.06%	\$	1,689.20
CISTERNA CAP. 28 M3	OC	10	1	Lote	89,000	0.97	1.00	86,330	2.06%	\$	1,778.40
TERRAZA		41	m ²		2,500			2,500	100.00%	\$	102,500.00
ESTACIONAMIENTO		3	Unidad		100,000			100,000	100.00%	\$	300,000.00
Subtotal (d):										\$	536,989.78

VALOR FISICO O DIRECTO (A + B + C + D):

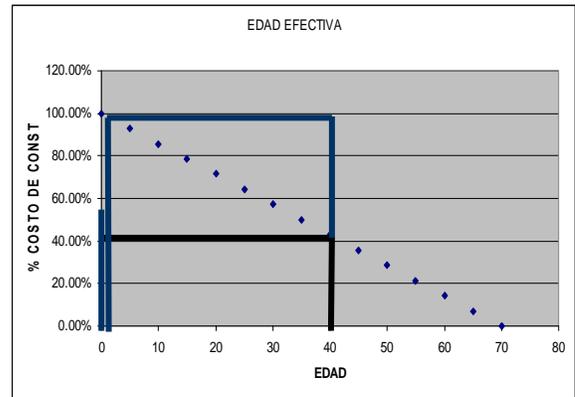
\$ 1,881,963.82

Metodología de valuación para inmuebles en estado de abandono

* ESTUDIO DE LA OFERTA							V.U. NEG.	USO DE SUELO	CUS	FACTORES DE HOMOLOGACION							V.U.			
No.	UBICACIÓN	TELEFONO	SUP. m ²	\$	\$/m ²	NEG.				\$/m ²	F. Us	F. Zo.	F. Ub	F. Fr	F. Fo	F. Su		F. RE	\$/m ²	
1	Hamburgo 182, Col. Juárez	5281-3881	742	13,000,000	17,520	0.90	15,768	HM	6	35	90	3.90	1.85	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.85	29,171
2	Insurgentes Norte, Col. Juárez	5687-6285	1000	34,000,000	34,000	0.90	30,600	HM	12	40	-	7.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	30,600
3	Londres 109, Col. Juárez	5442-7250	742	10,500,000	14,151	0.90	12,736	HM	6	35	90	3.90	1.85	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.85	23,562
4	Lisboa 47, Col. Juárez	3567-1876	550	6,580,000	11,964	0.90	10,768	HM	5	40	90	3.00	2.40	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.40	25,843
PROMEDIO																			27,000	

TABLA DE INDIVISOS			
CONCEPTO	SUP. m ²	VALOR NOMINAL	INDIVISO
LOCAL NORTE	60	\$1,760,000	2.43%
LOCAL SUR	404	\$11,804,000	16.29%
OF. 1 NIVEL 1	81	\$1,496,000	2.06%
OF. 2 NIVEL 1	82	\$1,407,000	1.94%
OF. 3 NIVEL 1	123	\$2,060,500	2.84%
OF. 4 NIVEL 1	100	\$1,882,500	2.60%
OF. 1 NIVEL 2	81	\$1,393,500	1.92%
OF. 2 NIVEL 2	82	\$1,407,000	1.94%
OF. 3 NIVEL 2	123	\$2,060,500	2.84%
OF. 4 NIVEL 2	100	\$1,650,000	2.28%
OF. 1 NIVEL 3	81	\$1,393,500	1.92%
OF. 2 NIVEL 3	82	\$1,407,000	1.94%
OF. 3 NIVEL 3	123	\$2,060,500	2.84%
OF. 4 NIVEL 3	100	\$1,650,000	2.28%
OF. 1 NIVEL 4	81	\$1,393,500	1.92%
OF. 2 NIVEL 4	82	\$1,407,000	1.94%
OF. 3 NIVEL 4	123	\$2,060,500	2.84%
OF. 4 NIVEL 4	100	\$1,650,000	2.28%
OF. 1 NIVEL 5	81	\$1,393,500	1.92%
OF. 2 NIVEL 5	82	\$1,407,000	1.94%
OF. 3 NIVEL 5	123	\$2,060,500	2.84%
OF. 4 NIVEL 5	100	\$1,650,000	2.28%
OF. 1 NIVEL 6	81	\$1,393,500	1.92%
OF. 2 NIVEL 6	82	\$1,407,000	1.94%
OF. 3 NIVEL 6	123	\$2,060,500	2.84%
OF. 4 NIVEL 6	100	\$1,650,000	2.28%
OF. 1 NIVEL 7	81	\$1,393,500	1.92%
OF. 2 NIVEL 7	82	\$1,407,000	1.94%
OF. 3 NIVEL 7	123	\$2,060,500	2.84%
OF. 4 NIVEL 7	100	\$1,650,000	2.28%
OF. 1 NIVEL 8	81	\$1,393,500	1.92%
OF. 2 NIVEL 8	82	\$1,407,000	1.94%
OF. 3 NIVEL 8	123	\$2,060,500	2.84%
OF. 4 NIVEL 8	100	\$1,650,000	2.28%
OF. 1 NIVEL 9	81	\$1,393,500	1.92%
OF. 2 NIVEL 9	82	\$1,407,000	1.94%
OF. 3 NIVEL 9	123	\$2,060,500	2.84%
OF. 4 NIVEL 9	100	\$1,650,000	2.28%
		\$72,498,000	100.0000%

** EDIFICIO OFICINAS 4860 M2 CAT. "SEL"="SEMILUJO"		
CONCEPTO	%	\$/M2
CIMENTACION	3.20%	\$785,273
SUBESTRUCTURA	3.10%	\$761,615
SUPERESTRUCTURA	30.61%	\$7,511,877
CUBIERTA EXTERIOR	17.52%	\$4,299,988
TECHO	0.82%	\$200,411
SISTEMA MECANICO	4.31%	\$1,058,287
SISTEMA ELECTRICO	14.84%	\$3,642,687
CONDICIONES GENERALES	23.98%	\$5,885,154
ESPECIALIDADES	1.63%	\$399,261
	100.00%	\$24,544,554
		\$ 5,050 /m ²



$$*** FEd = 0.1 VP + 0.9 (VP - E)$$

VP

Edad efectiva = 3 años

Metodología de valuación para inmuebles en estado de abandono

VALOR FISICO O DIRECTO PARA DEPTO 01 "NIVEL 1", SEGÚN TDF:

A).- DEL TERRENO

AREA O CORREDOR DE VALOR :

C-06-F
\$ 12,514.41 /m ²

011	219
REGION	MANZANA

FRAC.	SUP. m ²	UNITARIO \$/ m ²	FACTORES DE EFICIENCIA						UNITARIO NETO \$/ m ²	INDIVISO %	VALOR PARCIAL	
			F. Zo	F. Ub	F. Fr	F. Fo	F. Su	F. Re			\$	\$
1	1,021.00	* 27,000.00	1.00	1.00	1.25	1.00	1.00	1.25	33,750.00	2.08%	\$	716,742.00
2											\$	
	1,021.00										\$	716,742.00
Subtotal (a):											\$	716,742.00

B).- DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	CLASIFICACION			VALOR DE REFERENCIA
1	H	15	3	\$4,150.31/m ²
2	H	15	3	\$4,150.31/m ²

TIPO	CLASIFICACION			SUP. m ²	V.U.R.N. \$/ m ²	FACTORES DE EFICIENCIA			UNITARIO NETO \$/ m ²	INDIVISO %	VALOR PARCIAL	
	USO	RANGO	CLASE			EDAD	CONSERV.	F.Re			\$	\$
1	H	15	3	81.00	** 6,050.00	***	1.00	1.00	1.00	6,050.00	100.00%	\$ 490,050.00
2	H	15	3	4.67	4,500.00	***	1.00	1.00	1.00	4,500.00	100.00%	\$ 21,015.00
				85.67								\$ 511,065.00
Subtotal (b):											\$	511,065.00

C).- AREAS COMUNES; SOLO EN CONDOMINIOS:

CONCEPTO	CLAVE	CANT.	UNID.	V.U.R.N. \$	FACTORES DE		V.U.R.N. \$	INDIVISO %	VALOR RESULTANTE	
					EDAD	CONS.			\$	\$
ACCESO GENERAL		112.00	m ²	\$6,000.00	1.00	1.00	6,000.00	2.08%	\$	13,977.60
PASILLOS DE CIRCULACION		504.00	m ²	\$6,000.00	1.00	1.00	6,000.00	2.08%	\$	62,899.20
CIRCULACIONES VERTICALES		510.00	m ²	\$3,500.00	1.00	1.00	3,500.00	2.08%	\$	37,128.00
CUARTOS DE USO MULTIPLE		54.00	m ²	\$3,500.00	1.00	1.00	3,500.00	2.08%	\$	3,931.20
CIRCULACIONES VEHICULARES		1,545.00	m ²	\$3,500.00	1.00	1.00	3,500.00	2.08%	\$	112,476.00
Subtotal (c):										\$ 230,412.00

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

CONCEPTO	CLAVE	CANT.	UNID.	V.U.R.N. \$	FACTORES		V.U.R.N. \$	INDIVISO %	VALOR RESULTANTE	
					EDAD	CONS.			\$	\$
ELEVADORES	IE	01	2	Unidad	1,158,000	1.00	1.00	1,158,000	2.08%	\$ 48,172.80
MONTACARGAS	IE	02	2	Unidad	688,000	1.00	1.00	688,000	2.08%	\$ 28,620.80
PLANTA DE LUZ	EA	04	1	Unidad	148,000	1.00	1.00	148,000	2.08%	\$ 3,078.40
EQUIPO DE BOMBEO	EA	10	1	Lote	82,000	1.00	1.00	82,000	2.08%	\$ 1,705.60
CISTERNA CAP. 28 M3	OC	10	1	Lote	89,000	1.00	1.00	89,000	2.08%	\$ 1,851.20
TERRAZA		41	m ²		2,500			2,500	100.00%	\$ 102,500.00
ESTACIONAMIENTO		2	Unidad		100,000			100,000	100.00%	\$ 200,000.00
Subtotal (d):										\$ 385,928.80

VALOR FISICO O DIRECTO (A + B + C + D):

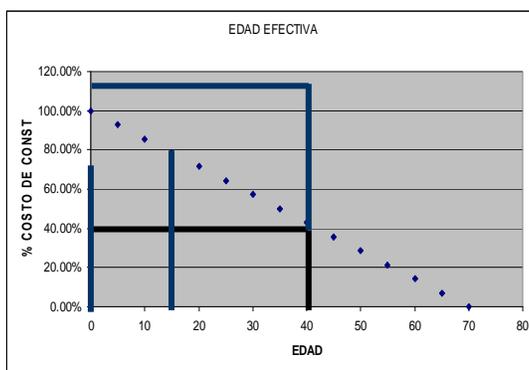
\$ 1,844,147.80

TABLA DE INDIVISOS			
	SUP. m ²	VALOR NOMINAL	INDIVISO
LOCAL NORTE	60	\$1.760,000	2.19%
LOCAL SUR	404	\$11.804,000	14.68%
DEPTO. 1 NIVEL 1	81	\$1,672,175	2.08%
DEPTO. 2 NIVEL 1	82	\$1,587,675	1.97%
DEPTO. 3 NIVEL 1	123	\$2,325,675	2.89%
DEPTO. 4 NIVEL 1	100	\$2,144,175	2.67%
DEPTO. 1 NIVEL 2	81	\$1,569,675	1.95%
DEPTO. 2 NIVEL 2	82	\$1,587,675	1.97%
DEPTO. 3 NIVEL 2	123	\$2,325,675	2.89%
DEPTO. 4 NIVEL 2	100	\$1,911,675	2.38%
DEPTO. 1 NIVEL 3	81	\$1,569,675	1.95%
DEPTO. 2 NIVEL 3	82	\$1,587,675	1.97%
DEPTO. 3 NIVEL 3	123	\$2,325,675	2.89%
DEPTO. 4 NIVEL 3	100	\$1,911,675	2.38%
DEPTO. 1 NIVEL 4	81	\$1,569,675	1.95%
DEPTO. 2 NIVEL 4	82	\$1,587,675	1.97%
DEPTO. 3 NIVEL 4	123	\$2,325,675	2.89%
DEPTO. 4 NIVEL 4	100	\$1,911,675	2.38%
DEPTO. 1 NIVEL 5	81	\$1,569,675	1.95%
DEPTO. 2 NIVEL 5	82	\$1,587,675	1.97%
DEPTO. 3 NIVEL 5	123	\$2,325,675	2.89%
DEPTO. 4 NIVEL 5	100	\$1,911,675	2.38%
DEPTO. 1 NIVEL 6	81	\$1,569,675	1.95%
DEPTO. 2 NIVEL 6	82	\$1,587,675	1.97%
DEPTO. 3 NIVEL 6	123	\$2,325,675	2.89%
DEPTO. 4 NIVEL 6	100	\$1,911,675	2.38%
DEPTO. 1 NIVEL 7	81	\$1,569,675	1.95%
DEPTO. 2 NIVEL 7	82	\$1,587,675	1.97%
DEPTO. 3 NIVEL 7	123	\$2,325,675	2.89%
DEPTO. 4 NIVEL 7	100	\$1,911,675	2.38%
DEPTO. 1 NIVEL 8	81	\$1,569,675	1.95%
DEPTO. 2 NIVEL 8	82	\$1,587,675	1.97%
DEPTO. 3 NIVEL 8	123	\$2,325,675	2.89%
DEPTO. 4 NIVEL 8	100	\$1,911,675	2.38%
DEPTO. 1 NIVEL 9	81	\$1,569,675	1.95%
DEPTO. 2 NIVEL 9	82	\$1,587,675	1.97%
DEPTO. 3 NIVEL 9	123	\$2,325,675	2.89%
DEPTO. 4 NIVEL 9	100	\$1,911,675	2.38%
		\$80,451,300	100.0000%

** EDIFICIO OFICINAS 4860 M2 CAT. "SEL"="SEMILUJO"		
	%	S/M2
CIMENTACION	2.67%	\$785,273
SUBESTRUCTURA	2.59%	\$761,615
SUPERESTRUCTURA	25.57%	\$7,511,877
CUBIERTA EXTERIOR	14.64%	\$4,299,988
CONSTRUCCION INTERIOR	12.00%	\$3,525,922.88
TECHO	0.68%	\$200,411
SISTEMA MECANICO	8.06%	\$2,369,332.80
SISTEMA ELECTRICO	12.40%	\$3,642,687
CONDICIONES GENERALES	20.03%	\$5,885,154
ESPECIALIDADES	1.36%	\$399,261
	100.00%	\$29,381,522

\$ 6,046 /m²

APTO. V-4N CLASE MED 91 M2	
CONSTRUCCION INTERIOR	\$3,525,922.88
INSTALACION MECANICA	\$2,369,332.80



$$*** FEd = \frac{0.1 VP + 0.9 (VP - E)}{VP}$$

Edad efectiva = 0 años

8. CUADRO COMPARATIVO DE VALORES

Proyecto de inversión "Comercio y oficinas"

Inversión máxima					-14,324,605
TIR del negocio					45%
Si TREMA para el inversionista					20.00%
					10.00%
					Semestral
					\$29,653,643
					Valor máximo a pagar por el inmueble

Avalúo TDF "Comercio y oficinas"

TABLA DE INDIVISOS				EDIFICIO DE OFICINAS		
CONCEPTO	SUP. m ²	\$ NOMINAL	INDIVISO	\$ VENTA	\$ AVALUO TDF	% VARIACION \$ VENTA VS \$ AVALUO TDF
LOCAL NORTE	60	\$1,760,000	2.43%	\$1,760,000	\$1,820,528	-3.32%
LOCAL SUR	404	\$11,804,000	16.29%	\$11,804,000	\$12,173,715	-3.04%
OF. 1 NIVEL 1	81	\$1,496,000	2.06%	\$1,496,000	\$1,881,964	-20.51%
OF. 2 NIVEL 1	82	\$1,407,000	1.94%	\$1,407,000	\$1,721,293	-18.26%
OF. 3 NIVEL 1	123	\$2,060,500	2.84%	\$2,060,500	\$2,495,150	-17.42%
OF. 4 NIVEL 1	100	\$1,882,500	2.60%	\$1,882,500	\$2,388,846	-21.20%
OF. 1 NIVEL 2	81	\$1,393,500	1.92%	\$1,393,500	\$1,705,883	-18.31%
OF. 2 NIVEL 2	82	\$1,407,000	1.94%	\$1,407,000	\$1,721,293	-18.26%
OF. 3 NIVEL 2	123	\$2,060,500	2.84%	\$2,060,500	\$2,495,150	-17.42%
OF. 4 NIVEL 2	100	\$1,650,000	2.28%	\$1,650,000	\$1,988,162	-17.01%
OF. 1 NIVEL 3	81	\$1,393,500	1.92%	\$1,393,500	\$1,705,883	-18.31%
OF. 2 NIVEL 3	82	\$1,407,000	1.94%	\$1,407,000	\$1,721,293	-18.26%
OF. 3 NIVEL 3	123	\$2,060,500	2.84%	\$2,060,500	\$2,495,150	-17.42%
OF. 4 NIVEL 3	100	\$1,650,000	2.28%	\$1,650,000	\$1,988,162	-17.01%
OF. 1 NIVEL 4	81	\$1,393,500	1.92%	\$1,393,500	\$1,705,883	-18.31%
OF. 2 NIVEL 4	82	\$1,407,000	1.94%	\$1,407,000	\$1,721,293	-18.26%
OF. 3 NIVEL 4	123	\$2,060,500	2.84%	\$2,060,500	\$2,495,150	-17.42%
OF. 4 NIVEL 4	100	\$1,650,000	2.28%	\$1,650,000	\$1,988,162	-17.01%
OF. 1 NIVEL 5	81	\$1,393,500	1.92%	\$1,393,500	\$1,705,883	-18.31%
OF. 2 NIVEL 5	82	\$1,407,000	1.94%	\$1,407,000	\$1,721,293	-18.26%
OF. 3 NIVEL 5	123	\$2,060,500	2.84%	\$2,060,500	\$2,495,150	-17.42%
OF. 4 NIVEL 5	100	\$1,650,000	2.28%	\$1,650,000	\$1,988,162	-17.01%
OF. 1 NIVEL 6	81	\$1,393,500	1.92%	\$1,393,500	\$1,705,883	-18.31%
OF. 2 NIVEL 6	82	\$1,407,000	1.94%	\$1,407,000	\$1,721,293	-18.26%
OF. 3 NIVEL 6	123	\$2,060,500	2.84%	\$2,060,500	\$2,495,150	-17.42%
OF. 4 NIVEL 6	100	\$1,650,000	2.28%	\$1,650,000	\$1,988,162	-17.01%
OF. 1 NIVEL 7	81	\$1,393,500	1.92%	\$1,393,500	\$1,705,883	-18.31%
OF. 2 NIVEL 7	82	\$1,407,000	1.94%	\$1,407,000	\$1,721,293	-18.26%
OF. 3 NIVEL 7	123	\$2,060,500	2.84%	\$2,060,500	\$2,495,150	-17.42%
OF. 4 NIVEL 7	100	\$1,650,000	2.28%	\$1,650,000	\$1,988,162	-17.01%
OF. 1 NIVEL 8	81	\$1,393,500	1.92%	\$1,393,500	\$1,705,883	-18.31%
OF. 2 NIVEL 8	82	\$1,407,000	1.94%	\$1,407,000	\$1,721,293	-18.26%
OF. 3 NIVEL 8	123	\$2,060,500	2.84%	\$2,060,500	\$2,495,150	-17.42%
OF. 4 NIVEL 8	100	\$1,650,000	2.28%	\$1,650,000	\$1,988,162	-17.01%
OF. 1 NIVEL 9	81	\$1,393,500	1.92%	\$1,393,500	\$1,705,883	-18.31%
OF. 2 NIVEL 9	82	\$1,407,000	1.94%	\$1,407,000	\$1,721,293	-18.26%
OF. 3 NIVEL 9	123	\$2,060,500	2.84%	\$2,060,500	\$2,495,150	-17.42%
OF. 4 NIVEL 9	100	\$1,650,000	2.28%	\$1,650,000	\$1,988,162	-17.01%
		\$72,498,000	100.0000%	\$72,498,000	\$85,765,400	-15.47%

Proyecto de inversión "Comercio y vivienda"

Inversión máxima					-13,369,016
TIR del negocio					52%
Si TREMA para el inversionista					20.00%
					10.00%
					Semestral
					\$21,172,084
					Valor máximo a pagar por el inmueble

Avalúo TDF "Comercio y vivienda"

TABLA DE INDIVISOS				EDIFICIO DE VIVIENDA		
CONCEPTO	SUP. m ²	\$ NOMINAL	INDIVISO	\$ VENTA	\$ AVALUO TDF	% VARIACION \$ VENTA VS \$ AVALUO TDF
LOCAL NORTE	60	\$1,760,000	2.19%	\$1,760,000	\$1,677,482	4.92%
LOCAL SUR	404	\$11,804,000	14.68%	\$11,804,000	\$11,215,670	5.25%
DEPTO. 1 NIVEL 1	81	\$1,672,175	2.08%	\$1,672,175	\$1,844,148	-9.33%
DEPTO. 2 NIVEL 1	82	\$1,587,675	1.97%	\$1,587,675	\$1,687,146	-5.90%
DEPTO. 3 NIVEL 1	123	\$2,325,675	2.89%	\$2,325,675	\$2,242,981	3.69%
DEPTO. 4 NIVEL 1	100	\$2,144,175	2.67%	\$2,144,175	\$2,266,477	-5.40%
DEPTO. 1 NIVEL 2	81	\$1,569,675	1.95%	\$1,569,675	\$1,677,236	-6.41%
DEPTO. 2 NIVEL 2	82	\$1,587,675	1.97%	\$1,587,675	\$1,687,146	-5.90%
DEPTO. 3 NIVEL 2	123	\$2,325,675	2.89%	\$2,325,675	\$2,242,477	3.71%
DEPTO. 4 NIVEL 2	100	\$1,911,675	2.38%	\$1,911,675	\$1,890,290	1.13%
DEPTO. 1 NIVEL 3	81	\$1,569,675	1.95%	\$1,569,675	\$1,677,236	-6.41%
DEPTO. 2 NIVEL 3	82	\$1,587,675	1.97%	\$1,587,675	\$1,687,146	-5.90%
DEPTO. 3 NIVEL 3	123	\$2,325,675	2.89%	\$2,325,675	\$2,242,477	3.71%
DEPTO. 4 NIVEL 3	100	\$1,911,675	2.38%	\$1,911,675	\$1,890,290	1.13%
DEPTO. 1 NIVEL 4	81	\$1,569,675	1.95%	\$1,569,675	\$1,677,236	-6.41%
DEPTO. 2 NIVEL 4	82	\$1,587,675	1.97%	\$1,587,675	\$1,687,146	-5.90%
DEPTO. 3 NIVEL 4	123	\$2,325,675	2.89%	\$2,325,675	\$2,242,477	3.71%
DEPTO. 4 NIVEL 4	100	\$1,911,675	2.38%	\$1,911,675	\$1,890,290	1.13%
DEPTO. 1 NIVEL 5	81	\$1,569,675	1.95%	\$1,569,675	\$1,677,236	-6.41%
DEPTO. 2 NIVEL 5	82	\$1,587,675	1.97%	\$1,587,675	\$1,687,146	-5.90%
DEPTO. 3 NIVEL 5	123	\$2,325,675	2.89%	\$2,325,675	\$2,242,477	3.71%
DEPTO. 4 NIVEL 5	100	\$1,911,675	2.38%	\$1,911,675	\$1,890,290	1.13%
DEPTO. 1 NIVEL 6	81	\$1,569,675	1.95%	\$1,569,675	\$1,677,236	-6.41%
DEPTO. 2 NIVEL 6	82	\$1,587,675	1.97%	\$1,587,675	\$1,687,146	-5.90%
DEPTO. 3 NIVEL 6	123	\$2,325,675	2.89%	\$2,325,675	\$2,242,477	3.71%
DEPTO. 4 NIVEL 6	100	\$1,911,675	2.38%	\$1,911,675	\$1,890,290	1.13%
DEPTO. 1 NIVEL 7	81	\$1,569,675	1.95%	\$1,569,675	\$1,677,236	-6.41%
DEPTO. 2 NIVEL 7	82	\$1,587,675	1.97%	\$1,587,675	\$1,687,146	-5.90%
DEPTO. 3 NIVEL 7	123	\$2,325,675	2.89%	\$2,325,675	\$2,242,477	3.71%
DEPTO. 4 NIVEL 7	100	\$1,911,675	2.38%	\$1,911,675	\$1,890,290	1.13%
DEPTO. 1 NIVEL 8	81	\$1,569,675	1.95%	\$1,569,675	\$1,677,236	-6.41%
DEPTO. 2 NIVEL 8	82	\$1,587,675	1.97%	\$1,587,675	\$1,687,146	-5.90%
DEPTO. 3 NIVEL 8	123	\$2,325,675	2.89%	\$2,325,675	\$2,242,477	3.71%
DEPTO. 4 NIVEL 8	100	\$1,911,675	2.38%	\$1,911,675	\$1,890,290	1.13%
DEPTO. 1 NIVEL 9	81	\$1,569,675	1.95%	\$1,569,675	\$1,677,236	-6.41%
DEPTO. 2 NIVEL 9	82	\$1,587,675	1.97%	\$1,587,675	\$1,687,146	-5.90%
DEPTO. 3 NIVEL 9	123	\$2,325,675	2.89%	\$2,325,675	\$2,242,477	3.71%
DEPTO. 4 NIVEL 9	100	\$1,911,675	2.38%	\$1,911,675	\$1,890,290	1.13%
		\$80,451,300	100.0000%	\$80,451,300	\$80,911,094	-0.57%

9. CONCLUSIONES

Del presente estudio se confirma que inmuebles ociosos y en estado de abandono deben de valuarse en base a los posibles proyectos de inversión, atendiendo a los usos permitidos, normas y reglamentación vigente de la localidad donde se encuentre ubicado el inmueble y no bajo el sistema de valuación fiscal que muchos valuadores han utilizado erróneamente ya que no solo se trata de terreno, construcciones e instalaciones complementarias. Para ello, también se deberán de considerar factores económicos, sociales, políticos, estudiar la oferta y la demanda del producto que saldrá al mercado y que serán determinantes para encontrar el mayor y mejor uso del inmueble en estudio.

Mediante este tipo de valuación, el inversionista y/o empresario tendrá un análisis claro y conciso del panorama en el cual pretende invertir y que le ayudará a tomar una decisión más lógica y acertada.

De lo anterior, un proyecto de inversión deberá cumplir con las siguientes características: debe de ser técnicamente factible, legalmente permisible y económicamente viable ya que si no cumple cualquiera de las tres condiciones no se puede llevar a cabo.

Para revitalizar y conservar zonas con valor artístico y cultural en decadencia depende de diversos factores económicos, sociales y políticos. Existen diversos obstáculos que no permiten el desarrollo de estas zonas, primeramente el propietario no estará dispuesto a vender a un precio inferior que si lo vendiera como puro terreno y por otro lado están organismos como el INBA que catalogan inmuebles que no tienen ningún tipo de valor artístico ni cultural pero que se encuentran en zonas o perímetros catalogados y este tipo de inmuebles no pueden ser intervenidos a placer por el inversionista, es decir están regulados por el INBA.

De continuar con este tipo de situaciones, las zonas catalogadas de por si ya en decadencia y en abandono van a continuar acrecentándose hasta llegar a un deterioro total.

La valuación fiscal esta diseñada con el único propósito de recaudar el impuesto sobre adquisición de inmuebles "ISAI", establecido en el Código Financiero del Distrito Federal y este tipo de avalúos fiscales se deben de apegar a las normas establecidas en el Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria del D.F. y de ninguna manera debería ser utilizado para estimar un valor de mercado de algún inmueble.

10. BIBLIOGRAFIA

Proyectos de inversión en ingeniería (Su metodología). Victoria Eugenia Erossa Martín. Limusa. 2005. México.

Análisis y evaluación de proyectos de inversión. Raúl Coss Bu. Limusa. 2ª. Edición 2006. México

Valuación, apreciación o prognosis inmobiliaria. Eduardo Ramírez Favela. Universidad Nacional Autónoma de México. Actualización Septiembre de 2002. México

El comportamiento de los proyectos de desarrollo. Albert O. Hirschman. Siglo XXI. 2ª. Edición 1971. México

Apuntes economía urbana y finanzas (Desarrollo inmobiliario). Dr. Alfonso Torres Roqueñi. Universidad Nacional Autónoma de México. Actualización 2006. México

Código financiero del Distrito Federal. Ediciones Fiscales ISEF, S.A., 17ª. Edición Enero 2007. México

Ley del Impuesto sobre la Renta, Última reforma 12 de Diciembre de 2006.

Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria del Distrito Federal. 30 de Mayo de 2005. Gaceta Oficial del Distrito federal.

Reglamento de construcciones para el Distrito Federal. Gaceta oficial del Distrito Federal. 29 de Enero de 2004. México

Costos por metro cuadrado de construcción. Volumen II. Ing. Leopoldo Varela Alonso. Quincuagésima segunda edición – Agosto de 2007

<http://www.cuauhtemoc.df.gob.mx/delegacion/territorio.html> (14 de Mayo de 2007)

<http://cuentame.inegi.gob.mx/monografias/informacion/df/poblacion/default.aspx?tema=me&e=09> (14 de Mayo de 2007)

http://www.inmujer.df.gob.mx/numeralia/part_economia/estadisticas_trabajo.html (14 de Mayo de 2007)

http://cecte.ilce.edu.mx/does/sistemas/cap4a_baca.rtf (15 de Marzo de 2007)