



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

## LA PERSPECTIVA DE LA OFERTA EN LOS PRECIOS DE DEPARTAMENTOS RESIDENCIAL MEDIO.

*FACTORES CONSIDERADOS PARA LA ASIGNACIÓN DE P.U. DE VENTA DE VIVIENDA RESIDENCIAL MEDIO,  
POR UN MISMO DESARROLLADOR EN EL D.F. CASO PUERTA ALAMEDA Y PUERTA COYOACAN.*

Tesis que para obtener el Diploma de Especialización en:

**VALUACIÓN INMOBILIARIA**

Presenta:

**Arq. Francis Karina Camacho Alanís**

Director de Tesis:

**Ing. Eduardo Ramírez Favela**



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.



Ni la Universidad ni el Jurado de Grado serán responsables de las ideas expuestas por el Graduado.

---



Director de Tesina:

**Ing. Eduardo Ramírez Favela**

Sinodales:

**Arq. Lorenzo Barragán Estrada**

**Ing. Juan Antonio Gómez Velásquez**

**Arq. Alfonso Luís Pénela Quintanilla**

**Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta.**

---



A mi Familia por apoyarme en todo momento  
Gracias, por su paciencia y aliento.

A mis Profesores y Sinodales de la Especialidad  
los cuales han sido fundamentales, con sus aportaciones y  
comentarios en mi formación académica.

A mis compañeros de la Especialidad por brindarme su amistad y  
compañerismo, especialmente a Jorge Granados y a Karla Gómez  
por la confianza brindada.

A mis anteriores Jefes los cuales me apoyaron para continuar con los  
estudios de la Especialidad al Dr. en Ing. Oscar Hernández Basilio y al  
Ing. Eduardo Maldonado Rojo así como también al Lic. Jorge Henríquez Autrey  
por brindarme su apoyo en la información solicitada.

Y a mi Casa de Estudios la Universidad Nacional Autónoma de México  
a la cual me debo y brindo con respeto y cariño esta dedicatoria.

---



## INDICE

	Introducción	
I.	Antecedentes.....	1
I.I	Texto de Bando Dos.....	9
I.II	Comentarios sobre el Bando Dos y reacciones de expertos.....	6
I.III	Descripción geográfica, territorial y demográfica donde se aplica la Política del Bando Dos.....	11
II.	Factores que incrementan la demanda de uso de suelo para la vivienda.....	19
II.I	Crecimiento demográfico natural y social.....	21
II.II	Crédito para la obtención de la vivienda.....	23
II.II.I	Programa de esquemas de financiamiento.....	23
II.II.II	Servicio Financieros y los Hogares Bancarización.....	26
III.	Marco de referencia.....	30
III.I	Objetivo Principal del estudio.....	32
III.II	Investigación del estudio de mercado de la información analizada.....	34
III.III	Descripción del Desarrollo de Puerta Alameda.....	35
III.IV	Descripción del Desarrollo de Puerta Coyoacán.....	49
III.V	Tablas de los Precios Unitarios de Venta del Desarrollo de Puerta Alameda.....	60
III.VI	Tablas de los Precios Unitarios de Venta del Desarrollo de Puerta Coyoacán.....	73
IV.	Análisis de los Factores Considerados.....	84
IV.I	Conjunto Puerta Alameda.....	86
IV.I.I	Fase I	
IV.I.I	P.U. vs. Nivel.....	86
IV.I.II	P.U. vs. M2.....	87
IV.I.III	P.U. vs. Terraza.....	89

IV.I.II	Fase II		
VI.II.I	Torre Norte		
IV.II.I.I	P.U. vs. Nivel.....		90
IV.II.I.II	P.U. vs. M2.....		91
IV.II.I.III	P.U. vs. Terraza.....		93
IV.II.II	Torre Sur		
IV.II.II.I	P.U. vs. Nivel.....		95
IV.II.II.II	P.U. vs. M2.....		96
IV.II.II.III	P.U. vs. Terraza.....		98
IV.II.III	Torre Poniente		
IV.II.III.I	P.U. vs. Nivel.....		99
IV.II.III.II	P.U. vs. M2.....		101
IV.II.III.III	P.U. vs. Terraza.....		102
IV.II.III	Fase III		
IV.III.I	Torre Norte		
IV.III.I.I	P.U. vs. Nivel.....		104
IV.III.I.II	P.U. vs. M2.....		105
IV.III.I.III	P.U. vs. Terraza.....		107
IV.III.II	Torre Sur		
IV.III.II.I	P.U. vs. Nivel.....		108
IV.III.II.II	P.U. vs. M2.....		110
IV.III.II.III	P.U. vs. Terraza.....		113
IV.III.III	Torre Poniente		
IV.III.III.I	P.U. vs. Nivel.....		116
IV.III.III.II	P.U. vs. M2.....		117
IV.III.III.III	P.U. vs. Terraza.....		119

IV.III.IV.	Torre Oriente	
IV.III.IV.I	P.U. vs. Nivel.....	121
IV.III.IV.II	P.U. vs. M2.....	123
IV.III.IV.III	P.U. vs. Terraza.....	124
IV.II	Conjunto Puerta Coyoacán.....	127
IV.IV.I	Torre A	
IV.IV.I	P.U. vs. Nivel.....	127
IV.IV.II	P.U. vs. M2.....	127
IV.IV.III	P.U. vs Fachada.....	128
IV.IV.II	Torre B	
IV.IV.II.I	P.U. vs. Nivel.....	128
IV.IV.II.II	P.U. vs. M2.....	129
IV.IV.II.III	P.U. vs Fachada.....	129
IV.IV.III	Torre C	
IV.IV.III.I	P.U. vs. Nivel.....	130
IV.IV.III.II	P.U. vs. M2.....	131
IV.IV.III.III	P.U. vs Fachada.....	131
IV.IV.IV	Torre D	
IV.IV.IV.I	P.U. vs. Nivel.....	132
IV.IV.IV.II	P.U. vs. M2.....	132
IV.IV.IV.III	P.U. vs Fachada.....	133
IV.IV.V	Torre E.	
IV.IV.V.I	P.U. vs. Nivel.....	134
IV.IV.V.II	P.U. vs. M2.....	134
IV.IV.V.III	P.U. vs Fachada.....	135

V.	Conclusiones.....	136
	Bibliografía.....	190
	Disco Digital con los Anexos.....	190

**INDICE DE TABLAS**

1.	Matriz de resumen de reacciones de expertos hacia el Bando Dos.....	6
2.	Tabla geográfica del bando dos.....	11
3.	Superficie territorial en el D.F. del Bando Dos.....	13
4.	Población en el D.F. INEGI, del periodo 1990,1995 y 2000.....	14
5.	Tendencia de población en el D.F. del 2000 al 2020.....	16
6.	Entorno Urbano Puerta Alameda.....	36
7.	Tabla de distribución arquitectónica Puerta Alameda Fase I.....	37
8.	Tabla de distribución arquitectónica Puerta Alameda Fase II, Torre Norte.....	39
9.	Tabla de distribución arquitectónica Puerta Alameda Fase II, Torre Sur.....	39
10.	Tabla de distribución arquitectónica Puerta Alameda Fase II, Torre Poniente.....	39
11.	Tabla de distribución arquitectónica Puerta Alameda Fase III, Torre Norte.....	41
12.	Tabla de distribución arquitectónica Puerta Alameda Fase III, Torre Sur.....	41
13.	Tabla de distribución arquitectónica Puerta Alameda Fase III, Torre Poniente.....	42
14.	Tabla de distribución arquitectónica Puerta Alameda Fase III, Torre Oriente.....	42
15.	Tabla de distribución arquitectónica Puerta Coyoacan Torre A.....	50
16.	Tabla de distribución arquitectónica Puerta Coyoacan Torre B.....	51
17.	Tabla de distribución arquitectónica Puerta Coyoacan Torre C.....	52
18.	Tabla de distribución arquitectónica Puerta Coyoacan Torre D.....	53
19.	Tabla de distribución arquitectónica Puerta Coyoacan Torre E.....	54
20.	Tabla de P.U. de venta Puerta Alameda Fase I.....	60
21.	Tabla de P.U. de venta Puerta Alameda Fase II.....	62

22.	Tabla de P.U. de venta Puerta Alameda Fase III.....	65
23.	Tabla de P.U. de venta Puerta Coyoacan, Torre A.....	73
24.	Tabla de P.U. de venta Puerta Coyoacan, Torre B.....	75
25.	Tabla de P.U. de venta Puerta Coyoacan, Torre C.....	77
26.	Tabla de P.U. de venta Puerta Coyoacan, Torre D.....	80
27.	Tabla de P.U. de venta Puerta Coyoacan, Torre E.....	82
28.	Tabla de conclusión Puerta Alameda Fase I variables P.U. de venta y nivel.....	86
29.	Tabla de conclusión Puerta Alameda Fase I variables P.U. de venta y m2.....	88
30.	Tabla de conclusión Puerta Alameda Fase II, Torre Norte variables P.U. de venta y nivel.....	90
31.	Tabla de conclusión Puerta Alameda Fase II, Torre Norte variables P.U. de venta y m2.....	92
32.	Tabla de conclusión Puerta Alameda Fase II, Torre Norte variables P.U. de venta y terraza.....	94
33.	Tabla de conclusión Puerta Alameda Fase II, Torre Sur variables P.U. de venta y nivel.....	95
34.	Tabla de conclusión Puerta Alameda Fase II, Torre Sur variables P.U. de venta y m2.....	97
35.	Tabla de conclusión Puerta Alameda Fase II, Torre Sur variables P.U. de venta y terraza.....	98
36.	Tabla de conclusión Puerta Alameda Fase II, Torre Poniente variables P.U. de venta y nivel.....	100
37.	Tabla de conclusión Puerta Alameda Fase II, Torre Poniente variables P.U. de venta y m2.....	101
38.	Tabla de conclusión Puerta Alameda Fase II, Torre Poniente variables P.U. de venta y terraza.....	103
39.	Tabla de conclusión Puerta Alameda Fase III, Torre Norte variables P.U. de venta y nivel.....	104
40.	Tabla de conclusión Puerta Alameda Fase III, Torre Norte variables P.U. de venta y m2.....	106
41.	Tabla de conclusión Puerta Alameda Fase III, Torre Norte variables P.U. de venta y terraza.....	107
42.	Tabla de conclusión Puerta Alameda Fase III, Torre Sur variables P.U. de venta y nivel.....	109
43.	Tabla de conclusión Puerta Alameda Fase III, Torre Sur variables P.U. de venta y m2.....	112
44.	Tabla de conclusión Puerta Alameda Fase III, Torre Sur variables P.U. de venta y terraza.....	115
45.	Tabla de conclusión Puerta Alameda Fase III, Torre Poniente variables P.U. de venta y nivel.....	117
46.	Tabla de conclusión Puerta Alameda Fase III, Torre Poniente variables P.U. de venta y m2.....	118
47.	Tabla de conclusión Puerta Alameda Fase III, Torre Poniente variables P.U. de venta y terraza.....	120

48.	Tabla de conclusión Puerta Alameda Fase III, Torre Oriente variables P.U. de venta y nivel.....	122
49.	Tabla de conclusión Puerta Alameda Fase III, Torre Oriente variables P.U. de venta y m2.....	124
50.	Tabla de conclusión Puerta Alameda Fase III, Torre Oriente variables P.U. de venta y terraza.....	126
51.	Tabla de absorción del mercado Puerta Alameda y Puerta Coyoacan.....	139
52.	Tabla de Equipamiento Urbano Puerta Alameda y Puerta Coyoacan.....	140
53.	Cuadro de resumen de P.U. de venta Puerta Alameda.....	141
54.	Cuadro de resumen de P.U. de venta de Puerta Coyoacan.....	143
55.	Tabla comparativa de P.U. de Venta entre Puerta Alameda y Puerta Coyoacan.....	145
56.	Cuadro de resumen de P.U. de venta Puerta Alameda.....	147
57.	Cuadro de resumen de P.U. de venta de Puerta Coyoacan.....	147
58.	Tabla Puerta Alameda Fase I, Factor de Ubicación.....	152
59.	Tabla Puerta Alameda Fase II, Torre Norte, Factor de Ubicación.....	154
60.	Tabla Puerta Alameda Fase II, Torre Sur, Factor de Ubicación.....	156
61.	Tabla Puerta Alameda Fase II, Torre Poniente, Factor de Ubicación.....	158
62.	Tabla Puerta Alameda Fase III, Torre Norte, Factor de Ubicación.....	160
63.	Tabla Puerta Alameda Fase III, Torre Sur, Factor de Ubicación.....	166
64.	Tabla Puerta Alameda Fase III, Torre Poniente, Factor de Ubicación.....	163
65.	Tabla Puerta Alameda Fase III, Torre Oriente, Factor de Ubicación.....	170
66.	Tabla Puerta Coyoacan Torre A, Factor de Ubicación.....	173
67.	Tabla Puerta Coyoacan Torre B, Factor de Ubicación.....	175
68.	Tabla Puerta Coyoacan Torre C, Factor de Ubicación.....	178
69.	Tabla Puerta Coyoacan Torre D, Factor de Ubicación.....	182
70.	Tabla Puerta Coyoacan Torre E, Factor de Ubicación.....	185

## **INDICE DE GRÁFICAS**

1.	Gráfica de ubicación bando dos.....	11
----	-------------------------------------	----

2.	Superficie porcentual bando dos.....	12
3.	Población demográfica, periodo 1990, 1995, 2000.....	15
4.	Tendencia de crecimiento porcentual del D.F. periodo 1990-2000.....	15
5.	Tendencia de población en el D.F. por decenios.....	17
6.	Tendencia de crecimiento 2000-2020 en el D.F.....	17
7.	Crecimiento poblacional 1900-2012.....	21
8.	Población según grupos de edad 2000-2012.....	22
9.	Financiamientos otorgados para adquisición de vivienda de acuerdo al rango de ingresos.....	24
10.	Saldo de cartera Hipotecaria 2000-2006.....	26
11.	Necesidad anual de recursos para la cartera hipotecaria de bancos y sofoles.....	27
12.	Ubicación de Puerta Alameda.....	35
13.	Ubicación gráfica de las fases en Puerta Alameda.....	43
14.	Departamento Tipo Puerta Alameda.....	45
15.	Áreas comunes Puerta Alameda.....	47
16.	Ubicación Puerta Coyoacan.....	49
17.	Ubicación gráfica de Puerta Coyoacan.....	55
18.	Departamento Tipo Puerta Coyoacan.....	57
19.	Áreas comunes Puerta Coyoacan.....	59
20.	Plano Puerta Alameda Fase I, 12B.....	87,88,89
21.	Plano Puerta Alameda Fase II, Torre Norte PH-12L.....	91
22.	Plano Puerta Alameda Fase II, Torre Norte PH-12M.....	93,94
23.	Plano Puerta Alameda Fase II, Torre Sur PH-12F.....	96,97,99
24.	Plano Puerta Alameda Fase II, Torre Poniente 2-C.....	100,102,103
25.	Plano Puerta Alameda Fase III, Torre Norte 1201.....	105,106,107
26.	Plano Puerta Alameda Fase III, Torre Sur 1416.....	108,114
27.	Plano Puerta Alameda Fase III, Torre Sur 1121.....	111

28.	Plano Puerta Alameda Fase III, Torre Poniente 1213.....	116,119,120
29.	Plano Puerta Alameda Fase III, Torre Oriente 1121.....	121,123,125
30.	Plano Puerta Coyoacan Torre A.....	128
31.	Plano Puerta Coyoacan Torre B.....	130
32.	Plano Puerta Coyoacan Torre C.....	131
33.	Plano Puerta Coyoacan Torre D.....	133
34.	Plano Puerta Coyoacan Torre E.....	135
35.	Gráfica de resumen P.U. de venta Puerta Alameda.....	142
36.	Gráfica de resumen P.U. de venta Puerta Coyoacan.....	144
37.	Grafica comparativa de P.U. de venta Puerta Alameda y Coyoacan.....	146
38.	Grafica con factores de Ubicación Puerta Alameda Fase I.....	148
39.	Grafica con factores de Ubicación Puerta Alameda Fase II.....	149
40.	Grafica con factores de Ubicación Puerta Alameda Fase III.....	150
41.	Grafica con factores de Ubicación Puerta Coyoacan.....	151



## **Introducción.**

Esta tesina se enfoca al análisis de las variables que un mismo desarrollador considera para asignar un precio de venta de departamentos de interés residencial medio. El análisis de estas variables nos proporcionara los datos de participación de cada una de ellas, que se han considerado por parte del desarrollador en la Ciudad de México.

Para su estudio se ha dividido el trabajo en tres partes esenciales, la primera parte trata sobre los antecedentes existentes de la política que aplico en el Distrito Federal con respecto al Bando dos y los factores que incrementan la demanda de la vivienda, la segunda parte trata del análisis del mercado, para poder efectuar esta sección fue necesario solicitar datos al Desarrollador directamente, siendo estos las características del producto así como los precios de venta del mismo para poder explicar mejor el fenómeno se proporcionaron datos de dos desarrollos que se están construyendo actualmente estos son Puerta Alameda y Puerta Coyoacán, cabe mencionar que se solicito al desarrollador datos sobre la absorción del producto, lo cual no fue proporcionado ya que es considerado como información confidencial.

La tercera parte trata sobre el estudio de variables del producto, en la cual consideramos dos variables generales, la variables objetiva: precio de venta de producto y las variables explicativas: son las variables que contienen las características del las viviendas en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador, en donde buscaremos el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con los datos obtenidos se obtendrá una serie de conclusiones sobre el trabajo realizado.

## **Capítulo I. Antecedentes**



## **I. Antecedentes**

La vivienda en la Ciudad de México se ha caracterizado por una demanda superior a lo que se construye anualmente, en este caso el Gobierno de la Ciudad de México ha incentivado por medio de el Bando Informativo Número Dos del 28 de Diciembre del 2000, a limitar el crecimiento desordenado y re-densificar el centro de la ciudad , así mismo incentiva las ventajas de aprovechar la infraestructura y el equipamiento existente, el uso eficiente de agua y reducción de contaminación ambiental debido a que se viviría mas cerca de los centros de trabajo y de educación.

La política y lineamiento del bando No. 2 indica en su apartado No. III.- Se promoverá el crecimiento poblacional hacia las Delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, para aprovechar la infraestructura y servicios que actualmente se encuentran sub-utilizados.

A partir de estos incentivos gubernamentales el mercado de la construcción de vivienda se ha activado en estas delegaciones principalmente ya que los permisos y licencias se han proporcionado con mayor celeridad.

Los desarrollos de estudio de esta tesina precisamente se localizan dentro de las delegaciones indicadas en el bando dos, lo cual nos indica en primer lugar que se ubican en la zona céntrica de la Ciudad de México, y es un claro ejemplo de áreas que se están regenerando y re-densificando.

Esto se debe a la ubicación de los mismos, el primero se ubica en la delegación Cuauhtémoc en una zona que se ha regenerado actualmente el área de la Alameda Central, ya que el terreno donde se emplaza el Desarrollo de Puerta Alameda formo parte del área afectada intensamente por los sismos de 1985 donde quedaron dañados estructuralmente los edificios que ahí se ubicaban y que por un largo lapso de tiempo quedo en abandono, siendo el "Pivote Re-generador de la zona el Hotel Sheraton Centro Histórico y el centro comercial aledaño denominado Parque Alameda" y a partir de estas construcciones casi simultáneamente se construyo Plaza Juárez, El museo de las Culturas Populares, este es el entorno que rodea el Desarrollo Puerta Alameda el cual se re-densifico y a su vez se regenera la zona con departamentos de nivel medio residencial.

El segundo Desarrollo se ubica en la Delegación Benito Juárez, en este caso se trata de un cambio de uso de suelo ya que el terreno donde se emplaza el desarrollo anteriormente su uso era industrial y se cambio por habitacional en una zona de excelente ubicación ya que se encuentra muy próxima a servicios de nivel medio y alto.

**I.I Texto del Bando No. 2.**

En mi carácter de Jefe de Gobierno del Distrito Federal, con fundamento en las facultades que me confiere la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Estatuto de Gobierno, las Leyes de Desarrollo Urbano, del Medio Ambiente y del Transporte Público, a los HABITANTES DEL DISTRITO FEDERAL HAGO SABER:

Que la conducción de la planeación del desarrollo urbano es responsabilidad del Gobierno.

Que debe revertirse el crecimiento desordenado de la Ciudad.

Que es vital preservar el suelo de conservación del Distrito Federal impidiendo que la mancha urbana siga creciendo hacia las zonas de recarga de mantos acuíferos y donde se produce la mayor parte del oxígeno para la ciudad.

Que en los últimos treinta años las cuatro Delegaciones del Centro, Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, han disminuido su población en un millón doscientos mil habitantes, en tanto que en las Delegaciones del Sur y del Oriente la población ha crecido en forma desproporcionada.

Que en la ciudad de México, existe escasa disponibilidad de agua y de redes de tuberías para satisfacer las demandas del desarrollo inmobiliario.

Por tales motivos, he decidido la aplicación de las siguientes políticas y lineamientos:

- I. Con fundamento en las leyes, se restringirá el crecimiento de la mancha urbana hacia las Delegaciones Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco.
- II. En estas Delegaciones se restringirá la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales que demanden un gran consumo de agua e infraestructura urbana, en perjuicio de los habitantes de la zona y de los intereses generales de la ciudad.
- III. Se promoverá el crecimiento poblacional hacia las Delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza para aprovechar la infraestructura y servicios que actualmente se encuentran sub-utilizados.
- IV. Se impulsará en estas Delegaciones el programa de construcción de vivienda para la gente humilde de la ciudad.
- V. A partir del próximo 2 de enero, empezará a funcionar la Ventanilla Única para el ingreso de solicitudes de uso del suelo específico y de factibilidad de servicios, en obras de impacto urbano y ambiental, en el marco de las atribuciones que por ley le competen a cada una de las Secretarías del Gobierno Central.
- VI. La Ventanilla Única se instalará en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; específicamente en el Registro de los Planes y Programas, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano.

- VII. Esta Ventanilla expedirá, sin tanto trámite y en un término no mayor de treinta días hábiles, un Certificado Único que definirá, para conjuntos habitacionales menores de 200 viviendas, la factibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y de desagüe pluvial, de vialidad, de impacto urbano, de impacto ambiental y de uso del suelo.

Pido la confianza, colaboración y respaldo de los ciudadanos, en el entendido que por encima de los intereses personales o de grupos, está la preservación del medio ambiente y la viabilidad de la ciudad.

México, Ciudad de la Esperanza, 28 de diciembre del año 2000

I.II Comentarios sobre el Bando Dos y reacciones de expertos.

MATRIZ DE RESUMEN DE REACCIONES DE EXPERTOS.				
FUENTE	POBLACION	INFRAESTRUCTURA	MERCADO	
			VIVIENDA	SUELO
a) Original texto del bando dos 28 de Diciembre del 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>En los últimos 30 años, las 4 delegaciones del centro, Cuauhtemoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza han disminuido su población en un millón doscientos mil habitantes.</li> </ul>	Se promoverá el crecimiento poblacional hacia las delegaciones Cuauhtemoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, para aprovechar la infraestructura de servicios que actualmente esta sub-utilizados.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se impulsara en las delegaciones Cuauhtemoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, el programa de construcción de vivienda para gente humilde.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A partir del 2 de Enero, empezara a funcionar la Ventanilla Única para el ingreso de solicitudes de uso de suelo y de factibilidad de servicios, en obras de impacto urbano y ambiental.</li> </ul>
b)“Caída de ventas y falta de inversión en vivienda” Manuel Gómez Mont, Presidente del CANADEVI. Notimex 2000.			<ul style="list-style-type: none"> <li>Por las restricciones territoriales impuestas, se han construido únicamente dos mil casas de interés social de las 50 mil que demanda anualmente la Ciudad de México.</li> <li>Con el bando dos limita la edificación de viviendas de interés social solo en la zona centro, provocando la migración hacia el Estado de México.</li> </ul>	
** VER ANEXOS a y b-				

MATRIZ DE RESUMEN DE REACCIONES DE EXPERTOS				
FUENTE	POBLACION	INFRAESTRUCTURA	MERCADO	
			VIVIENDA	SUELO
c)“Las aristas del bando dos, como nunca antes se vive en la capital del país, una fuerte polémica entre constructores y autoridades” Obras web. Expansión Guadalupe Cevallos 2001.		<ul style="list-style-type: none"> <li>Laura Itzel Castillo titular de Seduvi, indica “cuando se habla de vivienda no solamente debe de pensarse en una zona de dormitorio, sino en una zona de estar, de desarrollo urbano propiamente. En el centro se encuentran 44% del equipamiento de la ciudad y sin embargo solamente el 19% de la población tiene acceso a el”</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>“La filosofía es adecuada: es necesario detener el crecimiento de la ciudad hacia las orillas, hay que rehabilitar la zona pero no solamente ahí debe de haber estímulos.</li> </ul>
d) Grupo Dinámico BICYC construcciones. Miguel Ángel Morantinos Enlace, 12 de Diciembre del 2002				<ul style="list-style-type: none"> <li>Con el Bando dos se encargaron de sacar un certificado de zonificación con factibilidades para menos de 40 viviendas.</li> <li>Con el bando dos se han encarecido los terrenos, por ejemplo la Col. Del Valle donde un metro cuadrado costaba \$3,500 a \$4,000, hoy en día están hasta \$7,000.</li> </ul>
** VER ANEXOS c y d-				

MATRIZ DE RESUMEN DE REACCIONES DE EXPERTOS				
FUENTE	POBLACION	INFRAESTRUCTURA	MERCADO	
			VIVIENDA	SUELO
e)“Propósitos del bando 2” Fernando Shutte Valores y valores 17 de Julio del 2003				<ul style="list-style-type: none"> <li>Se ha manejado el uso de suelo, generando un aumento en los precios por efecto del bando dos.</li> </ul>
f)“El controvertido bando dos... ¿bueno o malo para la ciudad?” Claudio Márquez Passy 30 de Enero del 2004		<ul style="list-style-type: none"> <li>Se llevan tres años que se ha frenado de manera palpable, el desarrollo inmobiliario en las delegaciones que en un momento crecieron desordenadamente afectando vialidades, servicios de agua, drenaje, energía eléctrica, etc.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>En las delegaciones Cuauhtemoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, se ha empezado a racionalizar su uso de suelo</li> </ul>
** VER ANEXOS e y f-				

MATRIZ DE RESUMEN DE REACCIONES DE EXPERTOS				
FUENTE	POBLACION	INFRAESTRUCTURA	MERCADO	
			VIVIENDA	SUELO
<p>g)“Bando de López provoca encarecimiento de zonas habitacionales” Crónica, 27 de Junio 2004</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Resulta contradictorio que construya vivienda en zonas de alta valía como en Benito Juárez, donde incluso se ha generado malestar en los vecinos por el deterioro de los servicios básicos ante el incremento de la población.</li> <li>• El redoblamiento de la zona central corre el riesgo de generar de mas desigualdades creando condominios de primera y de segunda.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Considera el Diputado local panista Carlos Flores Gutiérrez que el bando dos es responsable de las deficiencias en servicios básicos que hay en las distintas delegaciones debido al fenómeno de redoblamiento, del cual no existe control alguno ni información.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El precio del metro cuadrado en las delegaciones centrales beneficiadas por el bando dos, que permite construir en ellas se incremento un 55%, lo que limita las posibilidades de acceso a la vivienda para la población de bajos ingresos.</li> <li>• Los proyectos de unidades habitacionales en construcción van dirigidos a personas de nivel medio y alto.</li> <li>• De acuerdo a un estudio de condominios el precio por m2 en el año 2000 era \$4,237.00, incrementándose para el 2002 a \$6,579.00</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SEDUVI, ha entregado 90 mil certificados de uso de suelo para vivienda, de los cuales 75 mil son para la zona central.</li> </ul>
<p>** VER ANEXO g</p>				

MATRIZ DE RESUMEN DE EXPERTOS				
FUENTE	POBLACION	INFRAESTRUCTURA	MERCADO	
			VIVIENDA	SUELO
h)“Lamentan panistas aplicación del Bando 2”  El universal on line 9 de Agosto 2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los Panistas entregaron a la dependencia de Seduvi a cargo de Laura Itzel Castillo 3 mil firmas en las que se pide “como norma general y única en la delegación Benito Juárez solo se permitan edificios con planta baja y máximo de tres niveles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los panistas comentaron que la petición que harán a la Seduvi tiene como objetivo evitar que la infraestructura de la delegación Benito Juárez sufra un colapso y perjudique a los vecinos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lamentaron que desde la aparición del bando dos, el costo de la vivienda se eleve de forma considerable, dejando sin opciones a gente humilde.</li> <li>Primero se hablaba de casas de interés social por las que se pediría enganches de 150 mil pesos, pero la demanda ocasiono que los montos sean superiores a 500 mil pesos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seduvi presento una modificación al Programa de desarrollo Urbano Delegación al de Benito Juárez,, sugiere intensificar la construcción de vivienda y permitir edificios de hasta 10 niveles.</li> </ul>
** VER ANEXO h.				

**COMENTARIO AL RESUMEN DE EXPERTOS.**

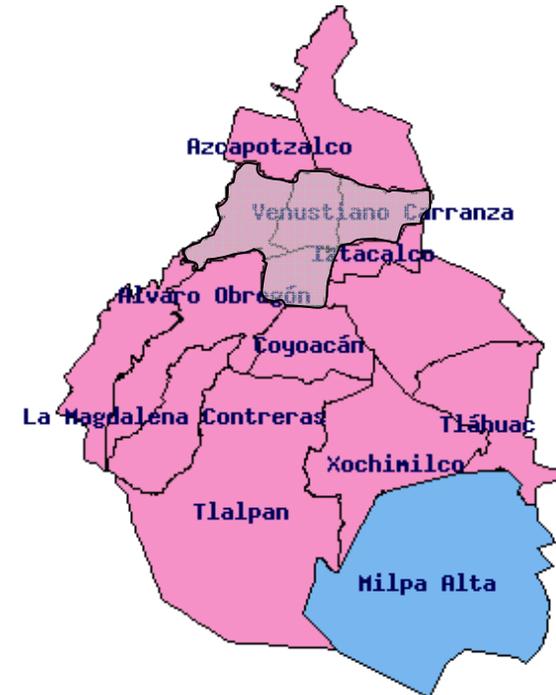
- Se busca el repoblamiento del centro de la ciudad de México, y reutilizar la infraestructura existente en la zona.
- Con el Bando #2 ha encarecido los terrenos de las delegaciones beneficiadas, lo cual genera un tipo de vivienda de nivel medio y alto.
- En estas delegaciones beneficiadas por el bando dos se ha retraído el mercado de vivienda de interés social, lo cual provoca una migración de Estado de México.

I.III Descripción Geográfica, Territorial y Demográfica.

Geográfica.

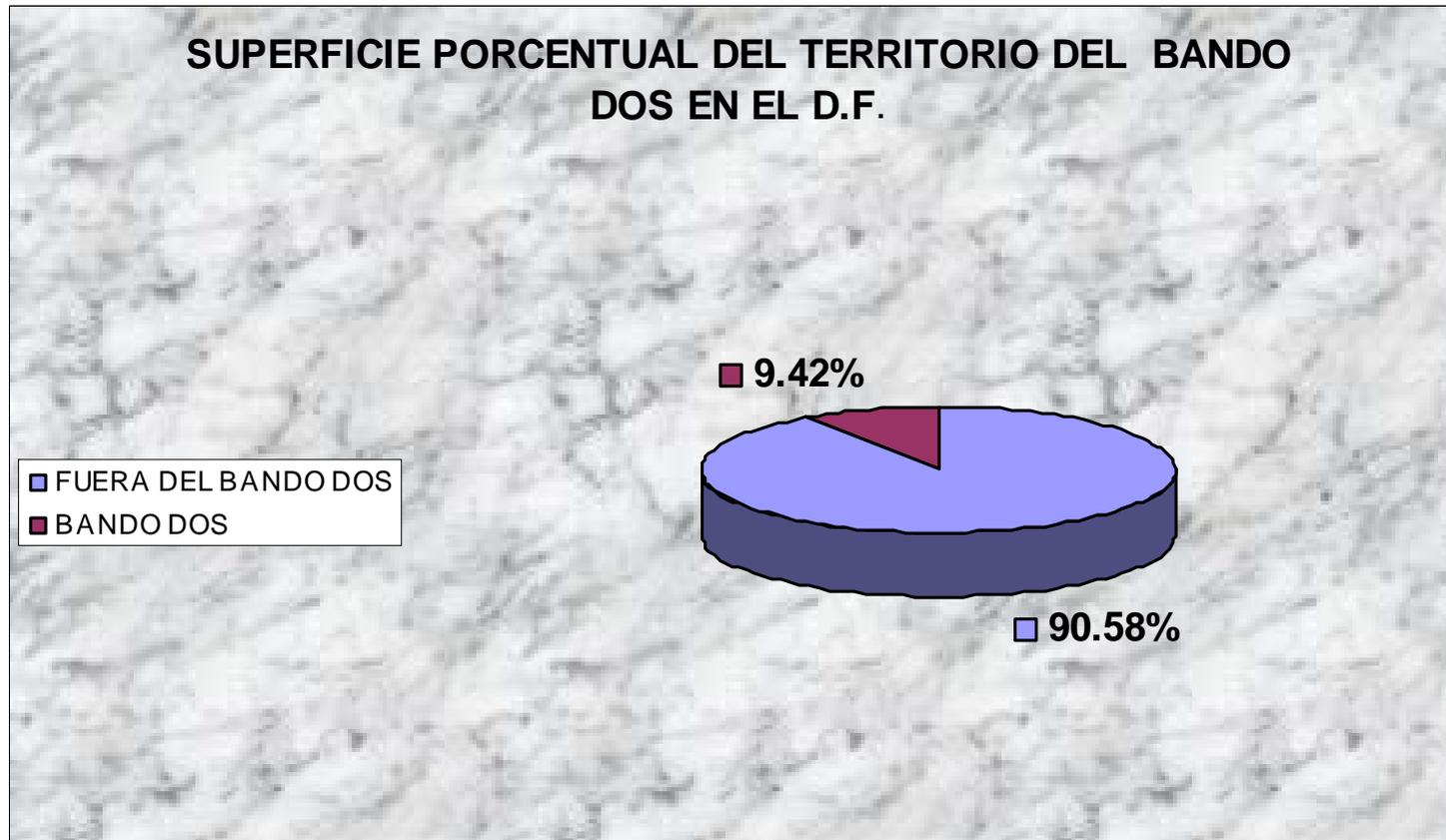
Las delegaciones que integran el bando dos se ubican dentro del D.F. y forman parte del Centro de la Ciudad capital integradas por:

DELEGACION	LATITUD	LONGITUD	ALTITUD
BENITO JUAREZ	19°22'15"	99°02'27"	2,242 m
CUAUHTEMOC	19°26'35"	99°08'40"	2,230 m
MIGUEL HIDALGO	19°24'24"	99°11'28"	2,265 m
VENUSTIANO CARRANZA	19°25'00"	99°06'50"	2,265 m



## TERRITORIAL

El Distrito federal está integrado por una superficie total de 1,485 km<sup>2</sup>, de los cuales la superficie que abarca el bando dos es de 140 km<sup>2</sup> es decir el 9.42%, observando que es la décima parte en espacio territorial total en donde se aplica dicho decreto, siendo un espacio relativamente mínimo en comparación con la superficie total del D.F.



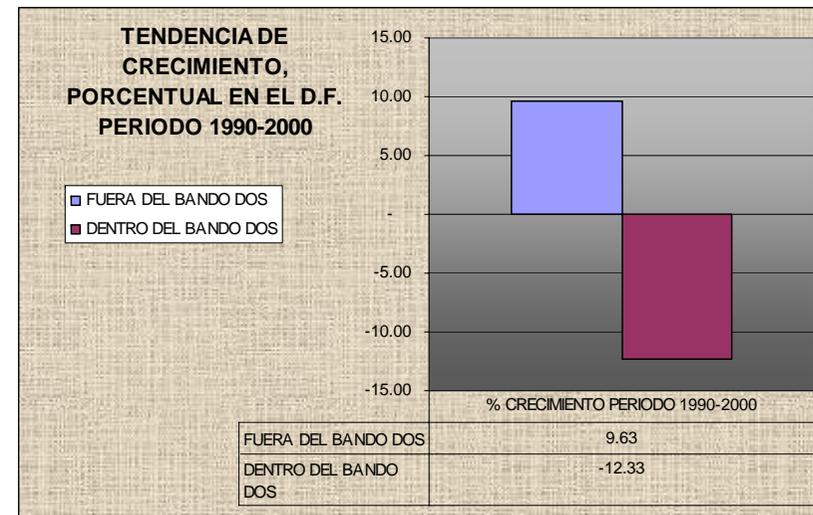
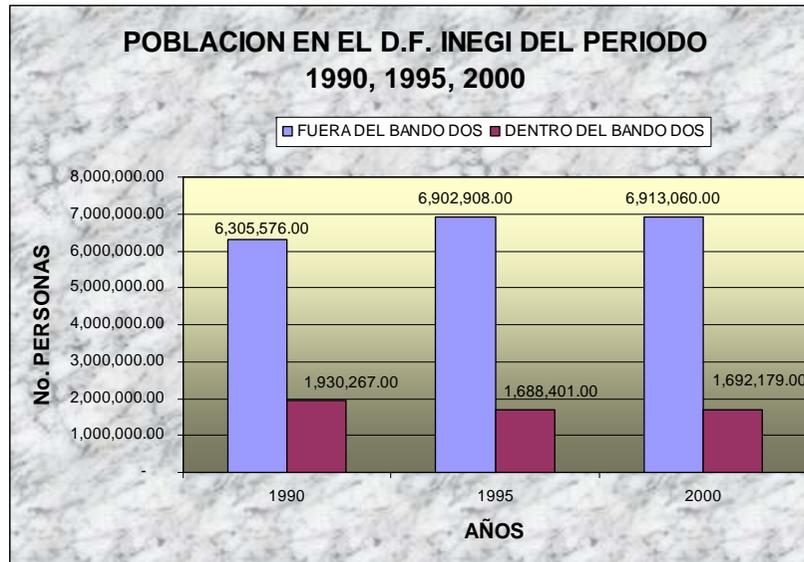
<b>SUPERFICIE TERRITORIAL EN EL D.F.</b>			
<b>DELEGACIONES</b>		<b>TERRITORIO km.</b>	<b>% TERRITORIO</b>
<b>FUERA DEL BANDO DOS</b>	<b>DENTRO DEL BANDO DOS</b>		
AZCAPOZALCO		34 km <sup>2</sup>	2.29%
COYOACAN		54 km <sup>2</sup>	3.64%
CUAJIMALPA		70 km <sup>2</sup>	4.71%
GUSTAVO A. MADERO		88 km <sup>2</sup>	5.93%
IZTACALCO		23 km <sup>2</sup>	1.55%
IZTAPALAPA		114 km <sup>2</sup>	7.68%
MAGDALENA CONTRERAS		64 km <sup>2</sup>	4.31%
MILPA ALTA		287 km <sup>2</sup>	19.33%
ALVARO OBREGON		96 km <sup>2</sup>	6.46%
TLAHUAC		86 km <sup>2</sup>	5.79%
TLALPAN		310 km <sup>2</sup>	20.87%
XOCHIMILCO		119 km <sup>2</sup>	8.01%
	BENITO JUAREZ	27 km <sup>2</sup>	1.82%
	CUAUHTEMOC	33 km <sup>2</sup>	2.22%
	MIGUEL HIDALGO	46 km <sup>2</sup>	3.09%
	VENUSTIANO CARRANZA.	34 km <sup>2</sup>	2.29%
	<b>TOTAL</b>	<b>1,485 km<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
<b>AREA DEL BANDO 2</b>		<b>140 km<sup>2</sup></b>	<b>9.42%</b>

**DEMOGRAFICA.**

En este punto analizaremos primeramente los datos del INEGI de los años 1990 al 2000, en este periodo observamos, que efectivamente las estadísticas muestran que existe un fenómeno demográfico en las delegaciones periféricas las cuales se van densificando mientras el centro de la ciudad se va quedando despoblado.

**POBLACION EN EL D.F. INEGI DEL PERIODO 1990, 1995, 2000**

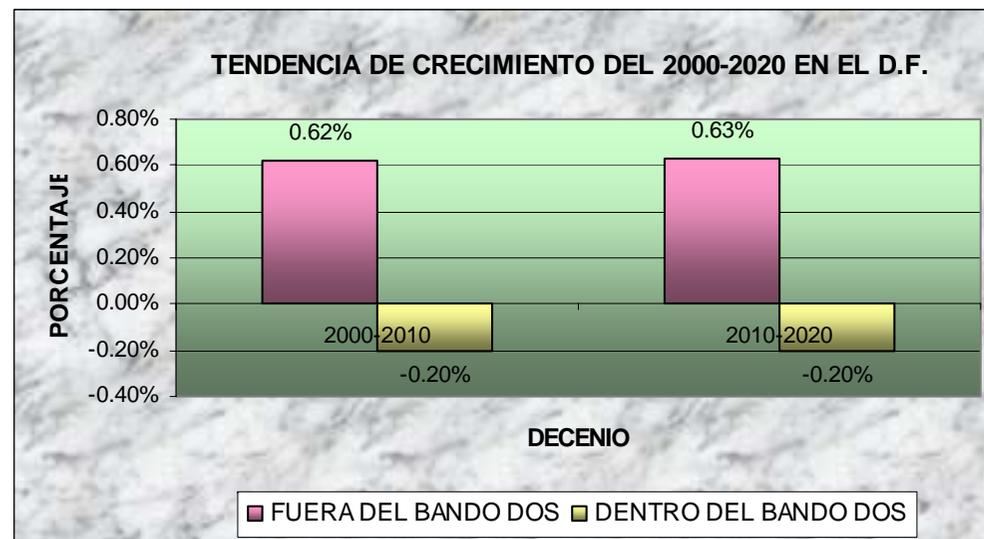
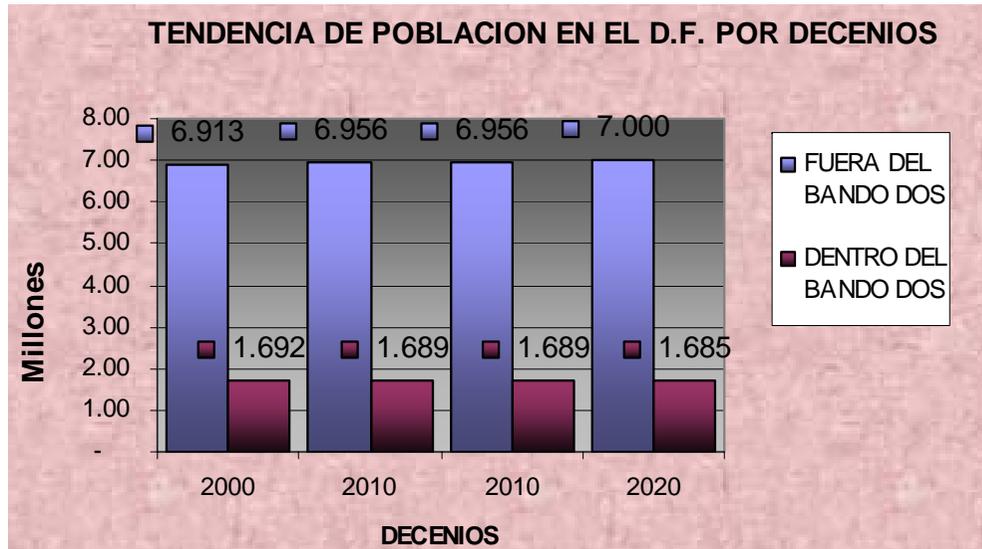
DELEGACIONES		1990	1995	2000
FUERA DEL BANDO DOS	DENTRO DEL BANDO DOS			
AZCAPOZALCO		474,688.00	440,558.00	441,008.00
COYOACAN		640,066.00	639,021.00	640,423.00
CUAJIMALPA		119,669.00	151,127.00	151,222.00
GUSTAVO A. MADERO		1,268,068.00	1,233,922.00	1,235,542.00
IZTACALCO		448,322.00	410,717.00	411,321.00
IZTAPALAPA		1,490,499.00	1,771,673.00	1,773,343.00
MAGDALENA CONTRERAS		195,140.00	221,762.00	222,050.00
MILPA ALTA		63,654.00	96,744.00	96,773.00
ALVARO OBREGON		642,753.00	685,327.00	687,020.00
TLAHUAC		206,700.00	302,483.00	302,790.00
TLALPAN		484,866.00	580,776.00	581,781.00
XOCHIMILCO		271,151.00	368,798.00	369,787.00
<b>SUBTOTAL</b>		<b>6,305,576.00</b>	<b>6,902,908.00</b>	<b>6,913,060.00</b>
	BENITO JUAREZ	407,811.00	359,334.00	360,478.00
	CUAUHTEMOC	595,960.00	515,132.00	516,255.00
	MIGUEL HIDALGO	406,868.00	351,846.00	352,640.00
	VENUSTIANO CARRANZA	519,628.00	462,089.00	462,806.00
<b>SUBTOTAL</b>		<b>1,930,267.00</b>	<b>1,688,401.00</b>	<b>1,692,179.00</b>
<b>TOTAL POBLACION D.F.</b>		<b>8,235,843.00</b>	<b>8,591,309.00</b>	<b>8,605,239.00</b>



Así mismo de acuerdo a la Tendencia de Población en el D.F. estimada de los decenios comprendidos del 2000 al 2020, la tendencia es a la baja en las delegaciones del Bando dos representando un decrecimiento del 99.80%, con lo cual observamos que desde el punto de vista demográfico efectivamente en estas delegaciones que comprenden al bando dos, es adecuada el criterio de redensificación en la zona.

**TENDENCIA DE POBLACION EN EL D.F. DEL 2000 AL 2020  
DE ACUERDO A INFORMACION DEL PUEC  
PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DEL VALLE DE MÉXICO**

DELEGACIONES		DECENIO 2000-2010		DECENIO 2010-2020	
FUERA DEL BANDO DOS	DENTRO DEL BANDO DOS	2000	2010	2010	2020
AZCAPOZALCO		441,008.00	440,125.98	440,125.98	439,245.73
COYOACAN		640,423.00	639,142.15	639,142.15	637,863.87
CUAJIMALPA		151,222.00	150,919.56	150,919.56	150,617.72
GUSTAVO A. MADERO		1,235,542.00	1,233,070.92	1,233,070.92	1,230,604.77
IZTACALCO		411,321.00	410,498.36	410,498.36	409,677.36
IZTAPALAPA		1,773,343.00	1,812,001.88	1,812,001.88	1,851,503.52
MAGDALENA CONTRERAS		222,050.00	221,605.90	221,605.90	221,162.69
MILPA ALTA		96,773.00	97,518.15	97,518.15	98,269.04
ALVARO OBREGON		687,020.00	685,645.96	685,645.96	684,274.67
TLAHUAC		302,790.00	309,511.94	309,511.94	316,383.10
TLALPAN		581,781.00	586,842.49	586,842.49	591,948.02
XOCHIMILCO		369,787.00	369,047.43	369,047.43	368,309.33
<b>SUBTOTAL</b>		<b>6,913,060.00</b>	<b>6,955,930.72</b>	<b>6,955,930.72</b>	<b>6,999,859.83</b>
	BENITO JUAREZ	360,478.00	359,757.04	359,757.04	359,037.53
	CUAUHTEMOC	516,255.00	515,222.49	515,222.49	514,192.05
	MIGUEL HIDALGO	352,640.00	351,934.72	351,934.72	351,230.85
	VENUSTIANO CARRANZA	462,806.00	461,880.39	461,880.39	460,956.63
<b>SUBTOTAL</b>		<b>1,692,179.00</b>	<b>1,688,794.64</b>	<b>1,688,794.64</b>	<b>1,685,417.05</b>
<b>TOTAL DE POBLACION D.F.</b>		<b>8,605,239.00</b>	<b>8,644,725.36</b>	<b>8,644,725.36</b>	<b>8,685,276.88</b>



## **CONCLUSIÓN.**

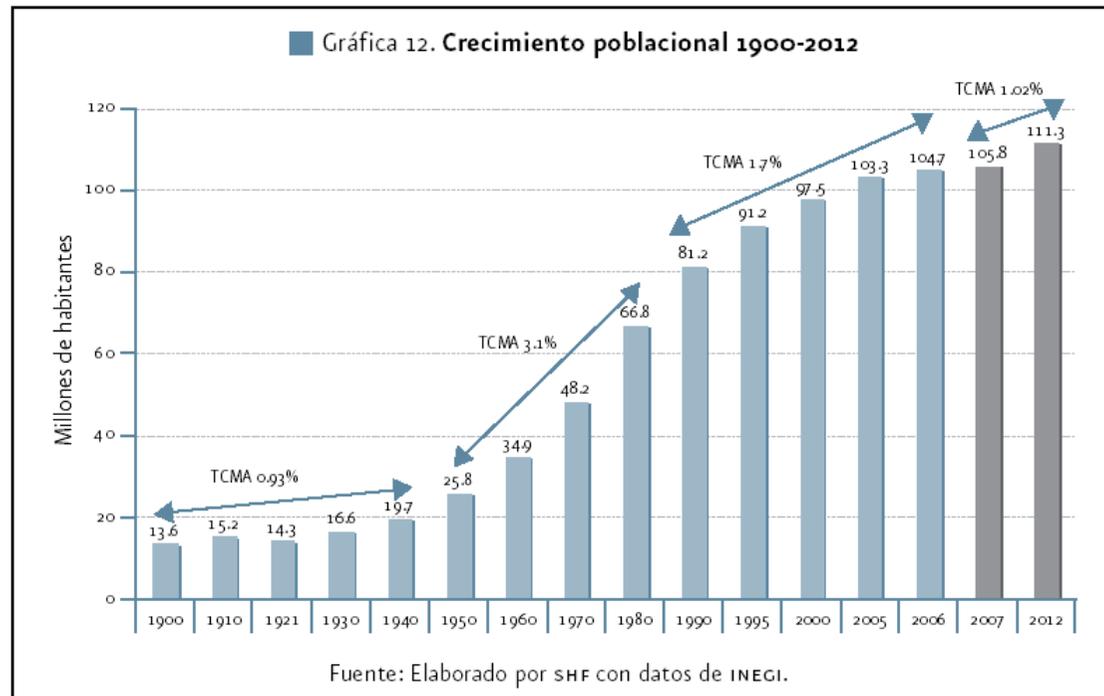
De acuerdo a los puntos expuestos se observa que la reglamentación del Bando Dos, se aplica al 10% del territorio total del D.F., y la tendencia de población en la zona efectivamente se encontraba en una etapa de despoblamiento, debido a que la población se ha desplazado a las delegaciones periféricas o a los Municipios del Estado de México que colindan con el D.F., por lo que el criterio de crear un incentivo para redensificar es adecuada pero en cuanto a que sería para la construcciones de vivienda popular, se observa que no es el caso debido a que se encarecen los terrenos generando vivienda media y/o alta.

**Capítulo II. Factores que incrementan la demanda de uso de suelo para la vivienda.**



## II.1 Crecimiento Demográfica Natural y Social.

SHF estima que la población total a final del 2007 ascenderá a cerca de 105.8 millones de habitantes y para el 2012 ésta alcanzará 111.3 millones, lo que implica un crecimiento en términos absolutos de poco más de un millón de personas al año, con una Tasa de Crecimiento Media Anual TCMA del 1.02% ver gráfica 12.

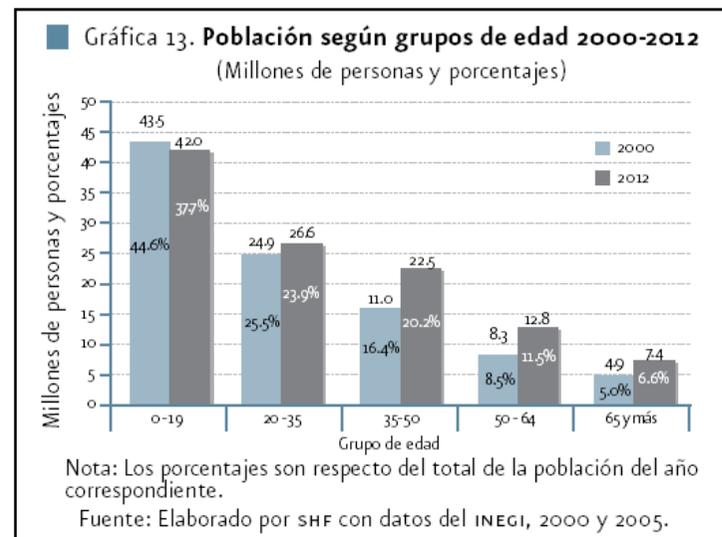


El perfil y la estructura de la población se han transformado rápidamente, lo que se traduce en retos importantes para el sector de la vivienda. La fecundidad es el principal factor de cambio demográfico de México. Desde el punto más alto que alcanzó la tasa global de fecundidad TGF de 7.3 hijos por mujer en 1963, su tendencia ha sido a la baja y en el año 2005 se registró la cifra de 2.1 hijos por mujer, número que indica el reemplazo poblacional: desde ese momento se requieren dos hijos, demográficamente hablando, para sustituir a los padres. La Tasa de reemplazo ocasiona cambios en el volumen, dinámica y composición por edades de la población y el tamaño del hogar. La población seguirá

aumentando hasta alcanzar su punto máximo alrededor del año 2045 cuando los 2.6 millones de bebés nacidos en la etapa de reemplazo alcancen la formación de hogares.

Así para el año 2012 se tendrán:

- ✓ 26.6 millones de jóvenes en edad de formación de hogares de 20 a 35 años, que representan la demanda inmediata de vivienda.
- ✓ 42.0 millones de niños menores a 20 años que conformaran la demanda de vivienda de las siguientes dos décadas, es decir 2027.
- ✓ Por grandes grupos de edad se presentará el siguiente patrón, ver gráfica 13.



El número de hogares estimado a Junio del 2007 es de 27.4 millones en toda la República Mexicana. Con la tasa de reemplazo antes señalada para el 2012, el número de hogares ascenderá a casi 30 millones.

La Tasa de Crecimiento Media Anual TCMA de los hogares es de 1.98% cifra que indica aún una demanda por vivienda elevada en las próximas cuatro décadas.

## **II.II Crédito para la Obtención de la vivienda.**

### II.II.I Programa de esquemas de financiamiento.

Desde fines de los años noventa, el Gobierno Federal ha puesto en operación diversos programas de subsidio a la vivienda. A partir del 2007 la actual administración dio a conocer su propósito de atender con más recursos y de manera eficiente las necesidades habitacionales de más de 15 millones de familias, cuyos ingresos no son suficientes para adquirir o resolver sus necesidades habitacionales acudiendo a la oferta de mercado, por lo que se requiere un apoyo para complementar su capacidad de compra.

Para ello la SHF, anuncio la puesta en marcha del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para la Vivienda, el cual a partir del 24 de Agosto se denomina Esta es Tu Casa. Este programa combina subsidio, crédito, ahorro y, en su caso, una garantía, aplicable en diversas modalidades habitacionales:

- ✓ Adquisición.
- ✓ Mejoramiento
- ✓ Autoconstrucción
- ✓ Adquisición de lote con servicios mínimos.

El Programa Esta es tu Casa a cargo de CONAVI, se firmó un convenio de colaboración con la Sociedad Hipotecaria Federal SHF, para que opere como mecanismos de distribución para los subsidios a nivel nacional, incorporados a su vez con un convenio de adhesión a diversas entidades ejecutoras del programa, entendidas como las instituciones, empresas y organismos relacionados con el financiamiento y el crédito habitacional de las que hasta Agosto del 2007 había 37 entidades adheridas.

Los montos de ahorro que deben de aportar los beneficiarios y las condiciones de precio y montos máximos de subsidio que es posible asignar, varían de acuerdo con la modalidad habitacional de que se trate, el nivel de ingreso del solicitante y la región en que se ubica la vivienda, sobretodo tratándose de áreas metropolitanas o zonas en las que el precio del suelo eleva los costos haciendo difícil la compra por parte de las familias de menores ingresos.

Como ya se señaló, la población objetivo son personas con bajos ingresos, con o sin acceso a organismos de seguridad social y para los derechohabientes del INFONAVIT, del FOVISSSTE o del ISSFAM, los ingresos máximos serán de 2.6 veces el salario mínimo del D.F. en lo individual o de cuatro salario para ingresos conyugales que equivalen a ingresos entre 3,966.00 y 6,149.00 al mes.

Con el propósito de focalizar los subsidios hacia quienes más lo necesitan y asignarlos con mecanismos transparentes, se fijaron topes a los precios de lotes, vivienda nueva o usada y de los proyectos de autoconstrucción, o mejoramiento, todos expresados en veces de salario mínimo y con criterio de mayor subsidio para menor precio, así como la posibilidad de cubrir primas de seguro o garantía de crédito con el subsidio para disminuir posibles riesgos.

Hasta el 23 de Agosto del 2007 se habían otorgado 30,435 subsidios por la cantidad de 849.3 millones de pesos por parte del INFONAVIT, SOFOLES y bancos. Con esto se planea superar el número de créditos otorgados en el 2006. ver cuadro 8.

**Cuadro 8. Financiamientos otorgados para adquisición de vivienda,  
de acuerdo al rango de ingreso**

Organismo	Primer semestre				Total	
	Rango de ingreso				Créditos	Porcentaje
	Hasta 4 SM	Porcentaje	Más de 4 SM	Porcentaje		
<b>INFONAVIT</b>	95,553	55.0%	78,179	45.05%	173,732	100.0%
<b>SHF</b>	1,733	8.0%	19,924	92.0%	21,657	100.0%
<b>FOVISSSTE</b>	18,171	60.0%	12,114	40.0%	30,285	100.0%
<b>FONHAPO</b>	25,081	100.0%			25,081	100.0%
<b>OREVIS</b>	1,763	70.0%	755	30.0%	2,518	100.0%
<b>ENTIDADES FINANCIERAS</b>			50,248	100.0%	50,248	100.0%
<b>ISSFAM</b>	478	80.0%	120	20.0%	598	100.0%
<b>PEMEX</b>			1,804	100.0%	1,804	100.0%
<b>CFE</b>			391	100.0%	391	100.0%
<b>LyF</b>			338	100.0%	338	100.0%
<b>HÁBITAT</b>	189	100.0%			189	100.0%
<b>PROVIVAH</b>	140	100.0%			140	100.0%
<b>Total</b>	143,107	46.6%	163,874	53.4%	306,981	100.0%

SM: Salario Mínimo \$50.57 diario m.n., área geográfica A.

Fuente: CONAVI.

Segundo semestre

Organismo	Rango de ingreso				Total	
	Hasta 4 SM	Porcentaje	Más de 4 SM	Porcentaje	Créditos	Porcentaje
<b>INFONAVIT</b>	134,370	55.0%	109,939	45.05%	244,309	100.0%
<b>SHF</b>	1,232	8.0%	14,162	92.0%	15,394	100.0%
<b>FOVISSSTE</b>	26,332	60.0%	17,554	40.0%	43,886	100.0%
<b>FONHAPO</b>	63,999	100.0%			63,999	100.0%
<b>OREVIS</b>	3,628	70.0%	1,555	30.0%	5,183	100.0%
<b>ENTIDADES FINANCIERAS</b>			116,268	100.0%	116,268	100.0%
<b>ISSFAM</b>	1,305	80.0%	326	20.0%	1,631	100.0%
<b>PEMEX</b>			1,867	100.0%	1,867	100.0%
<b>CFE</b>			183	100.0%	183	100.0%
<b>LyF</b>			520	100.0%	520	100.0%
<b>HÁBITAT</b>		100.0%				100.0%
<b>PROVIVAH</b>		100.0%				100.0%
<b>Total</b>	143,107	46.6%	163,874	53.4%	306,981	100.0%

SM: Salario Mínimo \$50.57 diario m.n., área geográfica A.  
Fuente: CONAVI.

### II.II.II Servicios Financieros y los Hogares Bancarización.

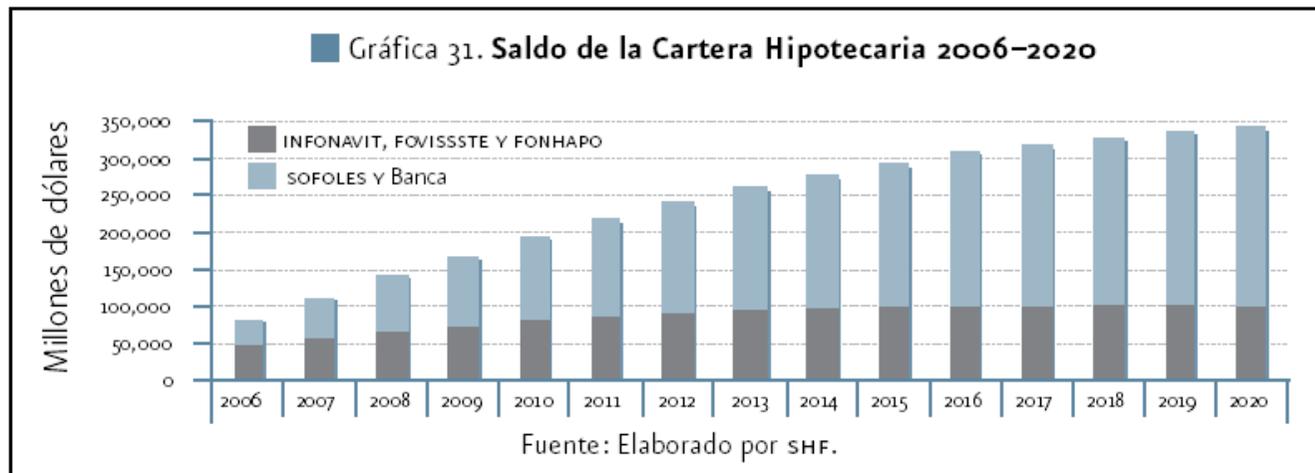
El acceso a una vivienda digna que ayuda a mejorar los niveles de bienestar y calidad de vida de la población se ha vuelto un problema por los altos costos de intermediación, el crecimiento poblacional demandante de este satisfactor y las pocas fuentes de financiamiento.

Sociedad Hipotecaria Federal SHF y el instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores INFONAVIT han incursionado en el mercado de capitales buscando cubrir distintos objetivos.

✓ SHF

En términos con lo dispuesto en el Artículo 2 de su Ley Orgánica, tiene por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primarios y secundarios de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social, así como incrementar la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionado con la vivienda.

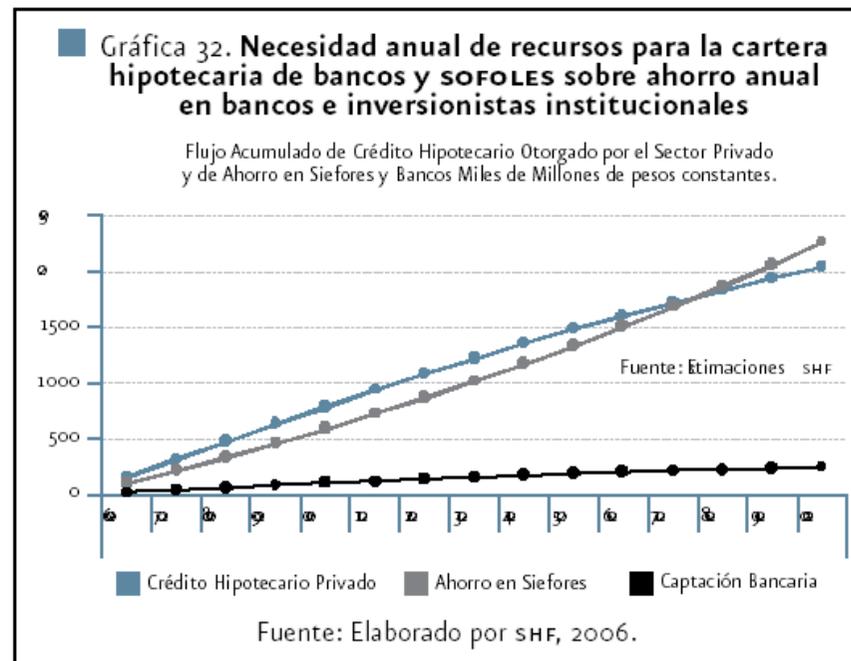
Considerando que en los próximos años todas las familias pudieran obtener financiamiento suficiente para la compra de una vivienda, la cartera hipotecaria de Bancos y Sofoles en México deberá aumentar de USD 78,734 millones en 2006 -869,081 millones de pesos- a USD 334,619 millones en 2020 -3,693,593 millones de pesos- ver gráfica 31.



Las estimaciones realizadas por SHF indican que si todo el ahorro captado por banca comercial se canalizara para financiar el crecimiento de la cartera hipotecaria, éste sería suficiente para cubrir estas necesidades de recursos.

Así mismo, cabe resaltar que, conforme a la Ley Orgánica de SHF, después del año 2009 esta institución no podrá otorgar financiamiento.

En el futuro, la mayor parte del ahorro se puede canalizar a través de inversionistas institucionales, que sí tendrán los recursos suficientes para atender la demanda de crédito hipotecario en el país. Ver gráfica 32.



Esta realidad impone el siguiente reto: para atender con suficiencia la demanda de créditos hipotecarios en los próximos 20 años y desarrollar mecanismos alternos de financiamiento, resulta indispensable desarrollar un mercado de bursatilizaciones de hipotecas en el que puedan participar diversos inversionistas institucionales, nacionales y extranjeros.

El principal desafío de SHF es el desarrollar un mercado eficiente para los Certificados Bursátiles Respaldados por Hipotecas –BORHIS-, mediante su rol como garante y promoviendo la liquidez y la estandarización de documentación de los créditos y procesos de originación y de administración de las carteras hipotecarias.

Al crear y desarrollar un mercado secundario de hipotecas a través de la bursatilización de créditos hipotecarios y emisión de BORHIS en México, se cubren diversos objetivos:

- ✓ Facilita el acceso a una gran fuente de recursos que permitan el desarrollo de esquemas de financiamiento que apoyen la demanda de créditos hipotecarios en los próximos años, esta fuente de fondeo se obtiene a través de inversionistas nacionales y extranjeros.
- ✓ Al conectar el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios se propicia una reducción importante en las tasas de interés que pagan los acreditados, logrando de esta manera que más familias mexicanas tengan acceso a una vivienda digna que mejore su nivel de vida y bienestar.
- ✓ Los intermediarios financieros participantes logran una especialización en sus funciones que con lleva la creación de nuevos mercados.
- ✓ Da profundidad al Mercado de deuda de largo plazo por medio de emisiones fungibles, profundas y con liquidez.
- ✓ Dotar de elementos e información a los reguladores y supervisores bancarios para medir el riesgo inherente a esta actividad, de lo que a su vez se traduciría en una mejor regulación prudencial.

### **BORHIS**

A partir del 1 de Enero del 2007, La Bolsa Mexicana de Valores BMV lista como Tipo de Valor 97 a todos los Certificados Bursátiles respaldados por Hipotecas que cumplen con los requisitos establecidos por SHF, para denominarse BORHIS.

Por lo anterior cuando una emisión se ostente como tal, se está requiriendo que SHF emita una carta en la cual se conste que la emisión cumple con los requisitos establecidos para ello.

Con la identificación de los BORHIS como untito de Valor diferente a los demás Certificados Bursátiles, se logra un paso importante en la inclusión de los BORHIS como una Clase de Activo. Cabe mencionar que sólo este tipo de valor contará con las ventajas de un BORHI, entre las cuales se tiene:

Ser identificado como una Clase de Activo , conocido y aceptado fácilmente por los inversionistas con características:

- ✓ Títulos Calificados AAA, por al menos dos agencias calificadoras.
- ✓ Toma limitada de riesgos en la estructura Pass-Through.
- ✓ Cartera con una relación entre Deuda-valor de la Vivienda promedio LTV menos al 65% para créditos denominados en UDIs y del 70% para créditos denominados en pesos, utilizando el Seguro Crediticio a la Vivienda o GPI como institución del enganche.
- ✓ Enaltecadores de crédito en la estructura: Seguro de Crédito a la Vivienda SCV o Garantía de Pago por Incumplimiento GPI o líneas de Crédito Parciales PCG y Coberturas Totales Full Wrap, etc.
- ✓ Venta Real de la cartera
- ✓ Mecánica clara para sustituir al administrador de la cartera, en caso necesario.
- ✓ Custodio de expedientes en cada bono.

#### **CENEVIS**

- ✓ Estructura Senior, Subordinada. La subordinación está representada por la constancia de derechos al valor residual de Fideicomiso. La constancia solo recibirá flujo hasta el momento en el que el bono Señor sea retirado en su totalidad.
- ✓ Amortización de los bonos utilizando prepago de bono preferente Full Turbo.
- ✓ Cesión de la cartera bajo tratamiento de Venta Real.
- ✓ Denominación de las emisiones en UDIS con posibles variantes en pesos a tasa nominal fija.
- ✓ Colateral denominado en múltiplos de salario mínimo del D.F.
- ✓ El riesgo base es cubierto con parte de la subordinación representada por la sobrecolateralización equivalente. Se estima que la porción correspondiente a la cobertura del riesgo de base por la variación de denominaciones entre activo y pasivo es entre 4% al 5% de la cartera fideicomitida.
- ✓ La estructura no cuenta con garantías para coberturas de riesgo crediticio, ni mecanismos de swap para cubrir riesgos bases.
- ✓ Las variaciones que se están evaluando en la estructura es seccionar el tramo subordinado en series Mezanine con mayor grado de riesgo crediticio, siempre que el costo total sea adecuado para el INFONAVIT.



CON SU MOUSE,  
ELIJA CUALQUIERA  
DE LAS FASES DEL  
PROYECTO "PUERTA  
ALAMEDA" PARA  
CONSULTAR LOS  
PLANOS

VER PERSPECTIVAS

PROYECTO



CON SU MOUSE,  
ELIJA CUALQUIERA  
DE LAS FASES DEL  
PROYECTO "PUERTA  
COYOACÁN" PARA  
CONSULTAR LOS  
PLANOS

VER PERSPECTIVAS

PROYECTO



### Capítulo III Marco de Referencia.

### **III.I Objetivo Principal del Estudio.**

La vivienda en la Ciudad de México se ha caracterizado por una demanda superior a lo que se construye anualmente, en este caso el Gobierno de la Ciudad de México ha incentivado por medio de el Bando Informativo Numero Dos del 28 de Diciembre del 2000, a limitar el crecimiento desordenado y re-densificar el centro de la ciudad , así mismo incentiva las ventajas de aprovechar la infraestructura y el equipamiento existente, el uso eficiente de agua y reducción de contaminación ambiental debido a que se viviría mas cerca de los centros de trabajo y de educación.

La política y lineamiento del bando No. 2 indica en su apartado No. III.- Se promoverá el crecimiento poblacional hacia las Delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, para aprovechar la infraestructura y servicios que actualmente se encuentran sub-utilizados.

A partir de estos incentivos gubernamentales el mercado de la construcción de vivienda se ha activado en estas delegaciones principalmente ya que los permisos y licencias se han proporcionado con mayor celeridad.

Los desarrollos de estudio de esta tesina precisamente se localizan dentro de las delegaciones indicadas en el bando dos, lo cual nos indica en primer lugar que se ubican en la zona céntrica de la Ciudad de México, y es un claro ejemplo de áreas que se están regenerando y re-densificando con departamentos Medio Tipo Residencial.

Esto se debe a la ubicación de los mismos, el primero se ubica en la delegación Cuauhtémoc en una zona que se ha regenerado actualmente el área de la Alameda Central, ya que el terreno donde se emplaza el Desarrollo de Puerta Alameda formo parte del área afectada intensamente por los sismos de 1985 donde quedaron dañados estructuralmente los edificios que ahí se ubicaban y que por un largo lapso de tiempo quedo en abandono, siendo el "Pivote Re-generador de la zona el Hotel Sheraton Centro Histórico y el centro comercial aledaño denominado Parque Alameda y a partir de estas construcciones casi simultáneamente se construyo Plaza Juárez, El museo de las Culturas Populares, este es el entorno que rodea el Desarrollo Puerta Alameda el cual se re-densifico y a su vez se regenera la zona con departamentos de nivel medio residencial.

El segundo Desarrollo se ubica en la Delegación Benito Juárez, en este caso se trata de un cambio de uso de suelo ya que el terreno donde se emplaza el desarrollo anteriormente su uso era industrial y se cambio por habitacional en una zona de excelente ubicación ya que se encuentra muy próxima a servicios de nivel medio y alto.

La elaboración y análisis de esta Tesina se debe al interés de analizar el precio de venta de un producto y las relaciones de variables que generan el mismo, considerando que el Desarrollador las ha integrado de forma intencional, en un momento en el cual existe en la ciudad un incentivo que promueve el crecimiento en zonas donde anteriormente no existían esas posibilidades, lo que genera un producto en una zona donde existen escasos terrenos con las características de ubicación que nos ofrece la zona céntrica de la Ciudad de México.

Teniendo como objetivo general: Identificar las variables que considera un mismo desarrollador de departamentos de interés medio y su participación para obtener el precio de venta del mismo.

Analizaremos el Proyecto Arquitectónico para determinar las características del mismo (Puerta Alameda y Puerta Coyoacan), considerando dos variables:

- Variable independiente: precio del mercado.
- Variable dependiente: las variables consideradas son: tamaño de los departamentos, nivel, orientación, vista interior o exterior, y terrazas o sin terrazas.

Los indicadores de la variable independiente:

Los precios de venta en cada uno de los desarrollos, indicando las características que tiene cada departamento, dicha información fue proporcionada por Desarrolladora del Parque.

Los indicadores de la variable dependiente:

Los indicadores del diseño arquitectónico del desarrollo considerado son: Metros cuadrados del departamento, Nivel en que se ubica el inmueble, Vista Interior a un jardín, Vista Exterior, si el departamento cuenta con terrazas.

### **III.II Investigación de estudio de mercado de la información analizada.**

La presente tesina se basa en fuentes secundarias de información; se denominan fuentes secundarias aquellas que reúnen la información escrita que existe sobre el tema, ya sea estadísticas del gobierno, libros, datos de la propia empresa y otras.<sup>1</sup>, en este caso se obtuvo la investigación de mercado de fuente directa a través de los datos proporcionados por el Desarrollador “Desarrolladora del Parque” a través del Licenciado Jorge Henríquez Autrey, al cual agradecemos la disposición de proporcionar datos de venta generales del conjunto, los cuales son la fuente principal del análisis.

Así mismo otra fuente importante ha sido la página de internet [www.delparque.com.mx](http://www.delparque.com.mx). En donde se exhibe la información arquitectónica general, datos del conjunto y dimensiones de los departamentos.

---

<sup>1</sup> Evaluación de proyectos, Gabriel Baca Urbina, pág. 19.

### III.III Descripción del Desarrollo de Puerta Alameda.

Se trata de un conjunto nuevo de tres fases: Fase Uno la integra un edificio, la fase dos la integra tres edificios y la Fase Tres la integra cuatro edificios de 15 niveles de departamentos de nivel residencial y un edificio reestructurado de estacionamiento de 8 niveles, con casa club con alberca en área de azotea, emplazado en la manzana delimitada al Norte por Av. Juárez, al Oriente Luís Moya, al Sur por Av. Independencia y al Poniente por calle Independencia.

Se encuentra el conjunto en el centro histórico de la ciudad de México cuenta con un entorno único por la ubicación del mismo, describiremos inicialmente las colindancias del conjunto dentro de la manzana:

**Al Norte:** Delimita con la alameda central cabe mencionar que se ha remodelado la vía pública de la Avenida Juárez.

**Al Oriente:** Colinda con el Conjunto Juárez de reciente construcción que alberga las actuales oficinas de Relaciones Exteriores.

**Al Sur:** Colinda con construcciones varias de niveles aprox. de 2 a 8 niveles de diferentes usos desde ferreterías, papelerías, librerías, tiendas de abarrotes, esta calle apenas fue rehabilitada la infraestructura de la vialidad.

**Al Poniente:** Colinda con el Museo de las Culturas Populares y con el Hotel Sheraton de la Ciudad de México.



El entorno Urbano que rodea al desarrollo es muy amplio ya que en la manzana que se ubica existen Oficinas de Gobierno y privadas, Teatros, Museos, Hoteles y Centros comerciales, además la zona ha sido recién remodelada en cuanto a su estructura urbana: en vialidades, banquetas, iluminación y seguridad, a continuación presentamos una tabla descriptiva de los inmuebles existentes que rodean al desarrollo:

Oficinas Públicas y Privadas	Recreación	Hoteles
Secretaría de Hacienda y Crédito Público	Museo Nacional de la Estampa	Hotel de Cortes
Torre del Caballito	Iglesia Santa Veracruz	Hotel Sheraton Centro Histórico
Lotería Nacional	Teatro Hidalgo	Hotel Fiesta Inn
Torre de la Secretaria de Relaciones Exteriores	Teatro Metropolitan	Hotel Melia
Exteriores	Museo de las Culturas Populares	
Banco Nacional de Mexico	Iglesia de Corpus Christi	
	Alameda Central	
	Bellas Artes	
	Sears	
	Centro Comercial Parque Alameda	
	Antiguo Convento de San Diego	

### FASE 1

Se ubica en la esquina de Independencia y Revillagigedo, teniendo de vista principal el Museo de las Culturas Indígenas y el Hotel Sheraton de la Ciudad de México, colinda hacia el Norte con el edificio de estacionamiento y casa club de 8 niveles y al oriente con la Fase III.

Alberga en el nivel sótano a la cisterna que alimenta a Fase 1 y a Fase II, en Planta Baja, se localiza área para locales comerciales, y a partir del 1er. Nivel se desarrollan 80 departamentos distribuidos en 15 niveles donde todo lo departamentos tiene vista exterior, la circulación vertical está constituida por dos elevadores y una escalera.

De acuerdo al nivel del edificio la distribución arquitectónica cambia, observando que a mayor altura del edificio va teniendo terrazas escalonadas con vista al sur poniente de la Ciudad de México.

A continuación presentamos una Tabla de distribución arquitectónica de la Fase I

**Tabla de Distribución Arquitectónica Fase I.**

Nivel	No. Deptos	Area Promedio	Terrazas
<b>1 al 11</b>	67.00	69.60	<b>Una Terraza Nivel 2</b>
<b>12</b>	5.00	60.02	<b>Cinco Terrazas</b>
<b>13</b>	3.00	89.83	<b>Tres terrazas</b>
<b>14</b>	3.00	73.92	<b>Tres terrazas</b>
<b>15</b>	<b>2.00</b>	<b>96.73</b>	<b>Dos terrazas</b>

## **FASE II**

Se ubica en Revillagigedo, tiene un solo frente con la visual principal hacia el Hotel Sheraton Centro Histórico, por lo que el proyecto genera un patio interior de gran dimensión para lograr un atractivo al interior del conjunto ya que las dimensiones del terreno son propicias y así lograr que los departamentos tengan ventilación e iluminación natural.

Colinda al Sur con el edificio de estacionamiento y casa club del conjunto, al Oriente con el Hotel San Francisco y con Fase III.

Fase II, está constituida por tres torres con un total de 186 departamentos, Torre Poniente los departamentos tienen vista hacia Revillagigedo, la Torre Norte y Sur los departamentos tienen vista interior, considerando que a mayor altura algunos departamentos llegan a tener dos vistas interiores y de Revillagigedo.

Se integra Fase II por:

- Dos sótanos de estacionamiento con acceso y salida por la calle de Revillagigedo.
- la planta baja que tiene vista hacia Revillagigedo su destino es de locales comerciales y la parte posterior se inician los primeros departamento con vista a la calle de Revillagigedo y al patio interior.
- Del nivel 1 al 11 se desarrollan los departamentos, que pueden ser de 1, 2 o 3 recamaras, dos baños, sala, cocina, comedor y área de lavado.
- Solo en el nivel 12 se ubican los pent house, de un nivel, y en este desaparece la torre poniente, para dar lugar a las terrazas.



A continuación presentamos las Tablas de distribución arquitectónica de la Fase II:

**Tabla de Distribución Arquitectónica Fase II Torre Norte, (vista interior)**

Nivel	No. Deptos.	Área Promedio	Terraza
P.B.	2	57.11	No
1er. Al 11 avo.	44	61.50	No
12vo.	3	64.38	3 Terrazas en Pent House
13vo. Al 15 avo.	9	64.38	No

**Tabla de Distribución Arquitectónica Fase II Torre Sur, (vista interior)**

Nivel	No. Deptos	Area Promedio	Terraza
P.B.	3	67.85	No
1er.	5	51.00	No
2do.	5	51.01	No
3er. Al 11avo.	54	57.43	No
12vo.	4	57.44	1 Terraza en Pent House
13vo. Al 15 avo.	12	57.44	No

**Tabla de Distribución Arquitectónica Fase II Torre Poniente (vista exterior e interior)**

Nivel	No. Deptos	Área Promedio	Terraza
1er.	4	75.42	No
2do.	5	72.90	1 Terraza de 12.63 m2
3er. Al 11avo.	36	68.92	No

### **FASE III**

Se ubica en la esquina de Independencia y Luis Moya, tiene dos frentes con la visual principal hacia la Plaza Juárez, el proyecto consta de un patio interior de gran dimensión para lograr un atractivo al interior del conjunto ya que las dimensiones del terreno son propicias y así lograr que los departamentos tengan ventilación e iluminación natural.

Colinda al Norte con el Hotel San Francisco y al poniente con Fase I, Edificio de estacionamiento del conjunto y Fase II.

Fase III, está constituida por cuatro torres, con un total de 462 departamentos, que constan de 1, 2, ó 3 recamaras, dos baños, sala, cocina. Comedor, área de lavado y 1 o 2 estacionamientos con las siguientes vistas:

Torre Poniente: los departamentos tienen vista hacia la calle de Independencia e interior

Torre Sur los departamentos tienen ubicación en esquina vista exterior hacia calle Independencia y hacia Luis Moya e interiores

Torre Oriente con vista hacia Luis Moya e Interior

Torre Norte con únicamente vista interior.

Se integra Fase III por:

- Dos sótanos de estacionamiento con acceso y salida por la calle Luis Moya.
- Planta Baja tiene vista hacia Independencia y Luis Moya su destino es de locales comerciales y la parte posterior se inician los primeros departamentos con vista al patio interior.
- Del nivel 1 al 7 siguientes se desarrollan los departamentos sin terraza
- En el nivel 8 empiezan las terrazas con vista hacia Luis Moya hasta el nivel 15.
- Y del nivel 12 empiezan las terrazas con vista a Independencia, hasta el nivel 15.



A continuación presentamos las Tablas de distribución arquitectónica de la Fase III:

**Tabla de Distribución Arquitectónica Fase III Torre Norte, (vista interior)**

Nivel	No. Deptos	Area Promedio	Terraza
1er. Al 11avo.	66	53.55	No
2vo.	4	64.25	1 Terraza de 35.44 m2
13vo.	4	64.54	No
14vo.	4	64.06	No
15vo.	4	64.06	No

**Tabla de Distribución Arquitectónica Fase III Torre Sur, (vista Exterior e Interior)**

Nivel	No. Deptos	Area Promedio	Terraza
1er.	7	76.52	No
2do. Al 7mo.	35	75.44	No
8vo.	7	73.56	1 Terraza
9no.	7	70.63	2 Terrazas
10mo.	7	73.56	2 Terrazas
11vo.	7	65.89	2 Terrazas
12vo.	6	75.49	5 Terrazas
13vo.	6	67.31	5 Terrazas
14vo.	6	60.68	5 Terrazas
15vo.	5	69.49	3 Terrazas

**Tabla de Distribución Arquitectónica Fase III Torre Poniente, (vista Exterior e Interior)**

Nivel	No. Deptos	Área Promedio	Terraza
1er.	7	67.61	No
2do. Al 7mo.	42	66.53	No
8vo.	7	66.55	No
9to. Al 11avo.	21	66.53	No
12vo.	7	56.98	3 Terrazas
13vo.	7	53.41	2 Terrazas
14vo.	6	57.63	2 Terrazas
15vo.	6	53.46	1 Terraza

**Tabla de Distribución Arquitectónica Fase III Torre Oriente, (vista Exterior e Interior)**

Nivel	No. Deptos	Área Promedio	Terraza
1er.	9	63.08	1 Terraza
2do.	9	62.24	2 Terrazas
3er. Al 7mo.	45	62.24	1 Terraza
8vo.	9	59.41	3 Terrazas
9no.	7	62.42	3 Terrazas
10mo.	7	61.10	3 Terrazas
11vo.	7	62.61	4 Terrazas
12vo.	4	86.23	4 Terrazas
13vo.	4	82.96	2 Terrazas
14vo.	4	81.42	1 Terraza
15vo.	4	78.84	1 Terraza

### Ubicación Grafica de las Fases de Puerta Alameda



CON SU MOUSE,  
ELIJA CUALQUIERA  
DE LAS FASES DEL  
PROYECTO "PUERTA  
ALAMEDA" PARA  
CONSULTAR LOS  
PLANOS

VER PERSPECTIVAS



FASE 1:  
VENDIDA 100%  
EN SOLO 3 MESES



CON SU MOUSE,  
ELIJA CUALQUIERA  
DE LAS FASES DEL  
PROYECTO "PUERTA  
ALAMEDA" PARA  
CONSULTAR LOS  
PLANOS

VER PERSPECTIVAS



ESTACIONAMIENTO



CON SU MOUSE,  
ELIJA CUALQUIERA  
DE LAS FASES DEL  
PROYECTO "PUERTA  
ALAMEDA" PARA  
CONSULTAR LOS  
PLANOS

VER PERSPECTIVAS

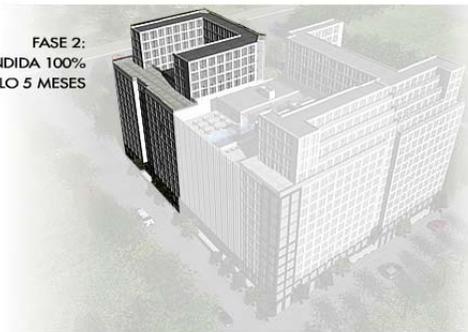


ÁREAS COMUNES  
\* Alberca  
\* Gimnasio  
\* Salones de Usos Múltiples  
\* Area de Juegos Infantiles  
\* Centro de Negocios  
\* Sala de Proyecciones



CON SU MOUSE,  
ELIJA CUALQUIERA  
DE LAS FASES DEL  
PROYECTO "PUERTA  
ALAMEDA" PARA  
CONSULTAR LOS  
PLANOS

VER PERSPECTIVAS



FASE 2:  
VENDIDA 100%  
EN SOLO 5 MESES



CON SU MOUSE,  
ELIJA CUALQUIERA  
DE LAS FASES DEL  
PROYECTO "PUERTA  
ALAMEDA" PARA  
CONSULTAR LOS  
PLANOS

VER PERSPECTIVAS

PROYECTO

---



FASE 3:  
VENTA DE LA  
ÚLTIMA FASE

Departamento Tipo de Desarrollo Puerta Alameda



HAGA CLICK EN LA FOTO QUE DESEE AGRANDAR

[SALA / COMEDOR](#)

[RECAMARA PRINCIPAL](#)

[BAÑO](#)

[SEGUNDA RECAMARA](#)

[SALA TV](#)

[COCINA](#)

DEPARTAMENTO TIPO



HAGA CLICK EN LA FOTO QUE DESEE AGRANDAR

[SALA / COMEDOR](#)

[RECAMARA PRINCIPAL](#)

[BAÑO](#)

[SEGUNDA RECAMARA](#)

[SALA TV](#)

[COCINA](#)

DEPARTAMENTO TIPO

DEPARTAMENTOS DE LUJO DE ENTRE 50m<sup>2</sup> Y 100m<sup>2</sup>



DEPARTAMENTOS DE LUJO DE ENTRE 50m<sup>2</sup> Y 100m<sup>2</sup>



HAGA CLICK EN LA FOTO QUE DESEE AGRANDAR

[SALA / COMEDOR](#)

[RECAMARA PRINCIPAL](#)

[BAÑO](#)

[SEGUNDA RECAMARA](#)

[SALA TV](#)

[COCINA](#)

DEPARTAMENTO TIPO



HAGA CLICK EN LA FOTO QUE DESEE AGRANDAR

[SALA / COMEDOR](#)

[RECAMARA PRINCIPAL](#)

[BAÑO](#)

[SEGUNDA RECAMARA](#)

[SALA TV](#)

[COCINA](#)

DEPARTAMENTO TIPO

DEPARTAMENTOS DE LUJO DE ENTRE 50m<sup>2</sup> Y 100m<sup>2</sup>



DEPARTAMENTOS DE LUJO DE ENTRE 50m<sup>2</sup> Y 100m<sup>2</sup>





HAGA CLICK EN LA FOTO QUE DESEE AGRANDAR

SALA / COMEDOR

RECAMARA PRINCIPAL

BAÑO

SEGUNDA RECAMARA

SALA TV

COCINA

DEPARTAMENTO TIPO



HAGA CLICK EN LA FOTO QUE DESEE AGRANDAR

SALA / COMEDOR

RECAMARA PRINCIPAL

BAÑO

SEGUNDA RECAMARA

SALA TV

COCINA

DEPARTAMENTO TIPO

DEPARTAMENTOS DE LUJO DE ENTRE 50m<sup>2</sup> Y 100m<sup>2</sup>



DEPARTAMENTOS DE LUJO DE ENTRE 50m<sup>2</sup> Y 100m<sup>2</sup>



AREAS COMUNES



GIMNASIO, ÁREAS DE JUEGOS INFANTILES, ALBERCA, SALONES DE USO MULTIPLE, CENTRO DE NEGOCIOS, SALA DE PROYECCIONES

DEPARTAMENTOS DE LUJO DE 50m<sup>2</sup> y 100m<sup>2</sup>

### Áreas Comunes de Puerta Alameda

El conjunto cuenta con áreas comunes, se ubican en la azotea del edificio de estacionamiento en la Calle Revillagigedo, entre Fase I y Fase II, comprenden: gimnasio, alberca, área de juegos infantiles, centro de negocios y sala de proyecciones, anexamos imágenes de dichos espacios:



ÁREAS COMUNES



GIMNASIO, ÁREAS DE JUEGOS INFANTILES, ALBERCA,  
SALONES DE USO MÚLTIPLE, CENTRO DE NEGOCIOS, SALA DE PROYECCIONES  
DEPARTAMENTOS DE LUJO DE 50m<sup>2</sup> y 100m<sup>2</sup>

ÁREAS COMUNES



GIMNASIO, ÁREAS DE JUEGOS INFANTILES, ALBERCA,  
SALONES DE USO MÚLTIPLE, CENTRO DE NEGOCIOS, SALA DE PROYECCIONES  
DEPARTAMENTOS DE LUJO DE 50m<sup>2</sup> y 100m<sup>2</sup>

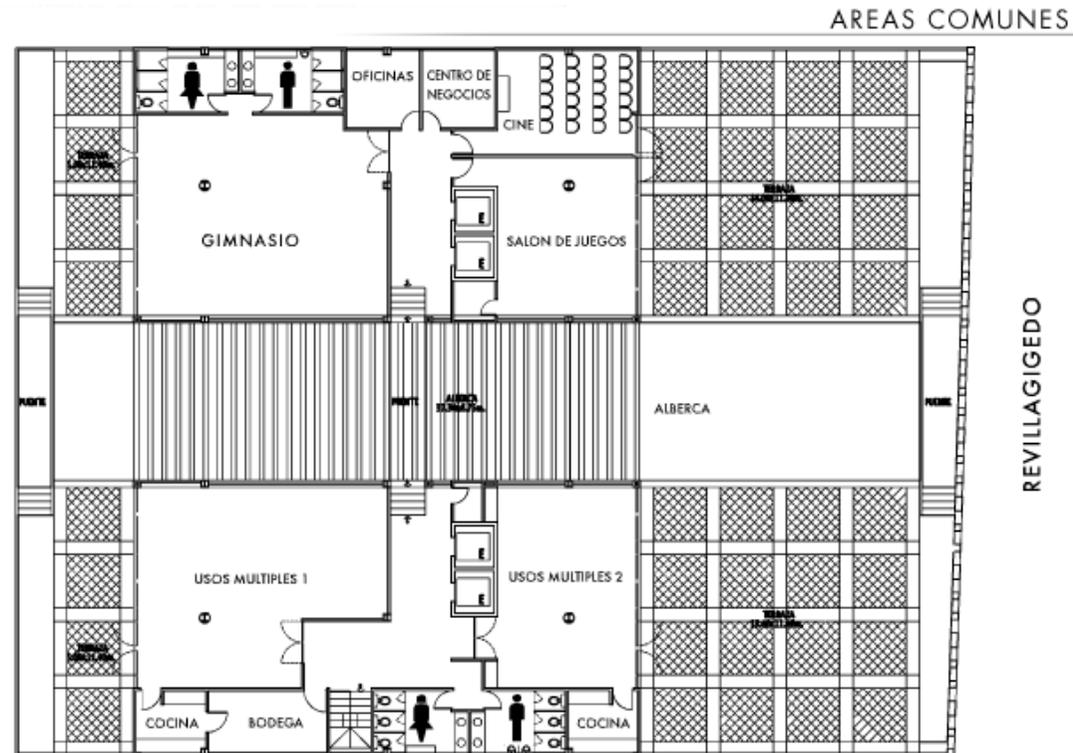


ÁREAS COMUNES

GIMNASIO, ÁREAS DE JUEGOS INFANTILES, ALBERCA,  
SALONES DE USO MÚLTIPLE, CENTRO DE NEGOCIOS, SALA DE PROYECCIONES  
DEPARTAMENTOS DE LUJO DE 50m<sup>2</sup> y 100m<sup>2</sup>



HAGA CLICK EN LA FOTO QUE DESEE AGRANDAR.



### III.IV Descripción del Desarrollo de Puerta Coyoacán.

Se trata de un conjunto nuevo de cinco edificios (Torre A, Torre B, Torre C, Torre D y Torre E) de 10 niveles de departamentos de nivel residencial con estacionamiento en sótano, en un terreno de tres frentes en la manzana delimitada al Norte por Av. México, al Oriente San Felipe, al Sur por Av. Popocatepetl.

Se encuentra el conjunto en las inmediaciones de la colonia del Valle de la Delegación Benito Juárez de la ciudad de México cuenta con un entorno único por la ubicación del mismo, describiremos inicialmente las colindancias del conjunto:

El entorno inmediato al emplazamiento del conjunto es:



#### UBICACION



## TORRE A

Se ubica con un frente hacia la Av. México, alberga 28 departamentos con una área que va desde los 90 m<sup>2</sup> hasta los 110 m<sup>2</sup>, en los dos últimos niveles se ofrecen departamentos de dos niveles con terraza, el proyecto es más uniforme si lo comparamos con el de puerta alameda y con departamento más amplios.

### TABLA DE DISTRIBUCION DE TORRE A

Nivel	No. Deptos	Area Promedio	Terrazas
<b>1 al 8</b>	24.00	104.80	<b>No</b>
<b>9</b>	3.00	161.21	<b>3 Terrazas</b>
<b>10</b>	<b>1.00</b>	<b>111.50</b>	<b>No</b>



PROYECTO

REGRESAR



## TORRE B

Se ubica en la esquina que forman Av. México y San Felipe, tiene dos frentes, Alberga 45 departamentos que cuentan con vistas tanto al exterior como al interior del conjunto ya que el proyecto genera un patio interior de gran dimensión para lograr un atractivo al interior del conjunto ya que las dimensiones del terreno son propicias y así lograr que los departamentos tengan ventilación e iluminación natural. En los dos últimos niveles se tienen departamentos de dos niveles con terraza.

### TABLA DE DISTRIBUCION TORRE B

NIVEL	No. DEPTOS.	AREA PROM.	TERRAZA
1ro al 8vo.	40.00	94.42	No
9no. Y 10mo.	5.00	190.08	5 terrazas



PROYECTO

REGRESAR



## TORRE C

Se ubica en la esquina de Av. Popocatepetl y San Felipe, tiene dos frentes, alberga a 66 departamentos que cuentan con vistas tanto al exterior como al interior del conjunto, En los dos últimos niveles se tienen departamentos de dos niveles con terraza

### TABLA DE DISTRIBUCION TORRE C

NIVEL	No. DEPTOS.	AREA PROM.	TERRAZA
1er. Al 8vo.	58	93.39	No
9no y 10mo	6	130.65	2 Terrazas.
10mo	2	139.90	1 Terraza



PROYECTO

REGRESAR



## TORRE D

Se ubica con un frente hacia Av. Popocatepetl, tiene un frente, Alberga 36 departamentos que cuentan con vistas tanto al exterior como al interior del conjunto ya que el proyecto genera un patio interior de gran dimensión para lograr un atractivo al interior del conjunto ya que las dimensiones del terreno son propicias y así lograr que los departamentos tengan ventilación e iluminación natural.

### TABLA DE DISTRIBUCION TORRE D

NIVEL	No. DEPTOS.	AREA PROM.	TERRAZA
1ro	4.00	93.15	No
2do.	4.00	64.08	1 Terraza por Depto.
3ero. Al 7mo.	28.00	64.08	No



[REGRESAR](#)



## TORRE E

Se ubica en la Av. Popocatepetl, tiene un frente, alberga a 48 departamentos que cuentan con vistas tanto al exterior como al interior del conjunto, En los dos últimos niveles se tienen departamentos de dos niveles con terraza

### TABLA DE DISTRIBUCION TORRE E

NIVEL	No. DEPTOS.	AREA PROM.	TERRAZA
1er. Al 8vo.	40	90.70	No
9no y 10 mo	5	127.96	2 Terrazas
10mo	3	83.48	No



CON SU MOUSE,  
ELIJA CUALQUIERA  
DE LAS FASES DEL  
PROYECTO "PUERTA  
COYOACÁN" PARA  
CONSULTAR LOS  
PLANOS

VER PERSPECTIVAS

PROYECTO



Ubicación Gráfica de las Torres de Puerta Coyoacan.



CON SU MOUSE,  
 ELIJA CUALQUIERA  
 DE LAS FASES DEL  
 PROYECTO "PUERTA  
 COYOACAN" PARA  
 CONSULTAR LOS  
 PLANOS

VER PERSPECTIVAS



PROYECTO



CON SU MOUSE,  
 ELIJA CUALQUIERA  
 DE LAS FASES DEL  
 PROYECTO "PUERTA  
 COYOACAN" PARA  
 CONSULTAR LOS  
 PLANOS

VER PERSPECTIVAS

- TORRE A VENDIDO
- TORRE B VENDIDO
- TORRE C ÚLTIMOS PLANTOS
- TORRE D VENDIDO
- TORRE E ÚLTIMOS PLANTOS

PROYECTO



- TORRE A VENDIDO
- TORRE B VENDIDO
- TORRE C ÚLTIMOS PLANTOS
- TORRE D VENDIDO
- TORRE E ÚLTIMOS PLANTOS



CON SU MOUSE,  
 ELIJA CUALQUIERA  
 DE LAS FASES DEL  
 PROYECTO "PUERTA  
 COYOACAN" PARA  
 CONSULTAR LOS  
 PLANOS

VER PERSPECTIVAS



PROYECTO



CON SU MOUSE,  
 ELIJA CUALQUIERA  
 DE LAS FASES DEL  
 PROYECTO "PUERTA  
 COYOACAN" PARA  
 CONSULTAR LOS  
 PLANOS

VER PERSPECTIVAS

- TORRE A VENDIDO
- TORRE B VENDIDO
- TORRE C ÚLTIMOS PLANTOS
- TORRE D VENDIDO
- TORRE E ÚLTIMOS PLANTOS

PROYECTO



- TORRE A VENDIDO
- TORRE B VENDIDO
- TORRE C ÚLTIMOS PLANTOS
- TORRE D VENDIDO
- TORRE E ÚLTIMOS PLANTOS



CON SU MOUSE,  
ELIJA CUALQUIERA  
DE LAS FASES DEL  
PROYECTO "PUERTA  
COYOACÁN" PARA  
CONSULTAR LOS  
PLANOS

VER PERSPECTIVAS

PROYECTO



TORRE A	VENDIDO
TORRE B	VENDIDO
TORRE C	ÚLTIMOS DETALLES
TORRE D	VENDIDO
TORRE E	ÚLTIMOS DETALLES

Departamento Tipo de Desarrollo Puerta Coyoacán.

CLUB RESIDENCIAL  
PUERTA  
COYOACÁN

DEPARTAMENTOS DE LUJO DE ENTRE 65m<sup>2</sup> Y 135m<sup>2</sup>

HAGA CLICK EN EL ESPACIO QUE DESEE, PARA PODER VER LA FOTOGRAFÍA CORRESPONDIENTE.

SALA  
BAÑO  
SALA TV  
COCINA  
COMEDOR  
RECAMARA

DEPARTAMENTO TIPO



CLUB RESIDENCIAL  
PUERTA  
COYOACÁN

DEPARTAMENTOS DE LUJO DE ENTRE 65m<sup>2</sup> Y 135m<sup>2</sup>

HAGA CLICK EN EL ESPACIO QUE DESEE, PARA PODER VER LA FOTOGRAFÍA CORRESPONDIENTE.

SALA  
BAÑO  
SALA TV  
COCINA  
COMEDOR  
RECAMARA

DEPARTAMENTO TIPO



CLUB RESIDENCIAL  
PUERTA  
COYOACÁN

DEPARTAMENTOS DE LUJO DE ENTRE 65m<sup>2</sup> Y 135m<sup>2</sup>

HAGA CLICK EN EL ESPACIO QUE DESEE, PARA PODER VER LA FOTOGRAFÍA CORRESPONDIENTE.

SALA  
BAÑO  
SALA TV  
COCINA  
COMEDOR  
RECAMARA

DEPARTAMENTO TIPO



CLUB RESIDENCIAL  
PUERTA  
COYOACÁN

DEPARTAMENTOS DE LUJO DE ENTRE 65m<sup>2</sup> Y 135m<sup>2</sup>

HAGA CLICK EN EL ESPACIO QUE DESEE, PARA PODER VER LA FOTOGRAFÍA CORRESPONDIENTE.

SALA  
BAÑO  
SALA TV  
COCINA  
COMEDOR  
RECAMARA

DEPARTAMENTO TIPO





DEPARTAMENTOS DE LUJO DE ENTRE 65m<sup>2</sup> Y 135m<sup>2</sup>

HAGA CLICK EN EL ESPACIO QUE DESEE, PARA PODER VER LA FOTOGRAFÍA CORRESPONDIENTE.

- SALA
- [BAÑO](#)
- SALA TV
- COCINA
- COMEDOR
- RECAMARA



DEPARTAMENTO TIPO



DEPARTAMENTOS DE LUJO DE ENTRE 65m<sup>2</sup> Y 135m<sup>2</sup>

HAGA CLICK EN EL ESPACIO QUE DESEE, PARA PODER VER LA FOTOGRAFÍA CORRESPONDIENTE.

- SALA
- [BAÑO](#)
- SALA TV
- [COCINA](#)
- COMEDOR
- RECAMARA



DEPARTAMENTO TIPO



## Áreas Comunes de Puerta Coyoacán

El conjunto cuenta con áreas comunes que comprenden: gimnasio, alberca, ludoteca, cafetería, buiness center, anexamos imágenes de dichos espacios:



ÁREAS COMUNES



UNICO EN LA ZONA CON GIMNASIO, ALBERCA, SALÓN DE USOS MÚLTIPLES, CAFETERÍA, LUDOTECA, BUINESS CENTER, CLÍNICA DE BELLEZA, SALÓN DE REALIDAD VIRTUAL

DEPARTAMENTOS DE LUJO DE 65m<sup>2</sup> y 135m<sup>2</sup>



AREAS COMUNES



UNICO EN LA ZONA CON GIMNASIO, ALBERCA, SALÓN DE USOS MÚLTIPLES, CAFETERÍA, LUDOTECA, BUINESS CENTER, CLÍNICA DE BELLEZA, SALÓN DE REALIDAD VIRTUAL

DEPARTAMENTOS DE LUJO DE 65m<sup>2</sup> y 135m<sup>2</sup>



ÁREAS COMUNES



UNICO EN LA ZONA CON GIMNASIO, ALBERCA, SALÓN DE USOS MÚLTIPLES, CAFETERÍA, LUDOTECA, BUINESS CENTER, CLÍNICA DE BELLEZA, SALÓN DE REALIDAD VIRTUAL

DEPARTAMENTOS DE LUJO DE 65m<sup>2</sup> y 135m<sup>2</sup>



AREAS COMUNES



UNICO EN LA ZONA CON GIMNASIO, ALBERCA, SALÓN DE USOS MÚLTIPLES, CAFETERÍA, LUDOTECA, BUINESS CENTER, CLÍNICA DE BELLEZA, SALÓN DE REALIDAD VIRTUAL

DEPARTAMENTOS DE LUJO DE 65m<sup>2</sup> y 135m<sup>2</sup>

**IV.VI Tablas de los precios Unitarios de venta del Desarrollo de Puerta Alameda.**

Como se menciona Puerta Alameda está Integrada por 3 Fases, así que presento las tres tablas de los precios unitarios de venta de los departamentos, integrados por nivel, metros cuadrados, vistas, terrazas, número de recamaras y números de baños, precio de venta y precio unitario de venta:



**DESARROLLO PUERTA ALAMEDA**



Etapa:	<b>Fase 1</b> , integrada por 80 departamentos, y área de locales comerciales en P.B.		
Ubicación:	Av. Revillagigedo esq. Calle Independencia, Centro, México D.F.		
Características del Inmueble:	Edificio de 15 niveles departamentos en condominio	Edad :	0 años Nuevo
Circulaciones verticales:	Escaleras de concreto y 2 elevadores		
Estacionamiento:	Si en edificio contiguo		

**CARACTERÍSTICAS DEL PRODUCTO, FASE 1**

NIVEL	No. DEPTO	M2	VISTAS	TERRAZAS		No. REC.	No. BAÑOS	PRECIO VENTA	P.U. VENDIBLE
					M2				
P.B. LOCALES COMERCIALES									
1er. NIVEL	1-A	77.12	Revillagigedo	NO		3	2	\$ 1,359,841	17,632.80
	1-B	69.87	Esq. Revillagigedo e Independencia	NO		2	2	\$ 1,232,004	17,632.80
	1-C	46.57	Independencia	NO		1	1	\$ 821,159	17,632.80
	1-D	45.85	Independencia	NO		1	1	\$ 808,464	17,632.80
	1-E	45.77	Independencia	NO		1	1	\$ 807,053	17,632.80
	1-F	45.37	Independencia	NO		1	1	\$ 800,000	17,632.80
	1-G	100.23	Independencia	NO		3	2	\$ 1,767,335	17,632.80
2do. NIVEL	2-A	77.12	Revillagigedo	NO		3	2	\$ 1,359,841	17,632.80

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

	2-B	69.87	Esq. Revillagigedo e Independencia	NO		2	2	\$ 1,232,004	17,632.80
	2-C	69.58	Independencia	NO		2	2	\$ 1,226,890	17,632.80
	2-D	68.68	Independencia	NO		2	2	\$ 1,211,020	17,632.80
	2-E	45.37	Independencia	NO		1	1	\$ 800,000	17,632.80
	2-F	92.62	Independencia	SI	7.81	3	2	\$ 1,733,150	18,712.48
3er. NIVEL AL	3 al 11-A	77.12	Revillagigedo	NO		3	2	\$ 1,359,841	17,632.80
AL 11vo. NIVEL	3 al 11-B	69.87	Esq. Revillagigedo e Independencia	NO		2	2	\$ 1,232,004	17,632.80
	3 al 11-C	69.58	Independencia	NO		2	2	\$ 1,226,890	17,632.80
	3 al 11-D	68.68	Independencia	NO		2	2	\$ 1,211,020	17,632.80
	3 al 11-E	45.37	Independencia	NO		1	1	\$ 800,000	17,632.80
	3 AL 11-F	92.62	Independencia	NO		3	2	\$ 1,633,150	17,632.80
12vo. NIVEL	12-A	78.79	Esq. Revillagigedo e Independencia	SI	95.65	1	2	\$ 1,798,764	22,829.85
	12-B	41.51	Independencia	SI	8.55	1	1	\$ 942,298	22,700.52
	12-C	55.86	Independencia	SI	12.82	2	2	\$ 1,233,481	22,081.65
	12-D	54.56	Independencia	SI	13.29	2	2	\$ 1,207,102	22,124.30
	12-E	69.4	Independencia	SI	8.00	3	2	\$ 1,508,227	21,732.38
13vo. NIVEL	13-A	119.34	Esq. Revillagigedo e Independencia	SI	8.08	3	2	\$ 2,521,583	21,129.40
	13-B	57.09	Independencia	SI	17.07	2	2	\$ 1,258,439	22,043.08
	13-C	93.07	Independencia	SI	17.07	3	2	\$ 1,988,526	21,365.92
14vo. NIVEL	14-A	96.19	Esq. Revillagigedo e Independencia	SI	3.90	3	2	\$ 2,051,835	21,331.07
	14-B	49.03	Independencia	SI	21.37	1	1	\$ 1,094,890	22,331.03
	14-C	76.55	Independencia	SI	16.63	2	2	\$ 1,653,311	21,597.79
15vo. NIVEL	15-A	108.42	Esq. Revillagigedo e Independencia	SI	12.35	2	2	\$ 2,300,000	21,213.80
	15-B	85.04	Independencia	SI	29.45	2	2	\$ 1,825,586	21,467.38



## DESARROLLO PUERTA ALAMEDA



Etapa:	<b>Fase 2</b> , integrada por 173 departamentos, y área de locales comerciales en P.B., un solo frente, tiene un patio interior		
Ubicación:	Av. Revillagigedo , Centro, México D.F.		
Características del Inmueble:	Edificio de 15 niveles departamentos en condominio	Edad :	0 años Nuevo
Circulaciones verticales:	3 Escaleras de concreto y 6 elevadores		
Estacionamiento:	Si en dos sótanos y en edificio contiguo		

### CARACTERÍSTICAS DEL PRODUCTO, FASE 2

NIVEL	No. DEPTO	M2	VISTAS	TERRAZAS		No. REC.	No. BAÑOS	PRECIO VENTA	P.U. DE VENDIBLE
					M2				
P.B.	LOCALES COMERCIALES								
TORRE NORTE	L	61.45	Interior	NO		1	1	\$ 1,169,919	19,038.55
	K	52.76	Interior	NO		1	1	\$ 1,004,474	19,038.55
TORRE SUR	H	50.49	Interior	NO		1	1	\$ 961,257	19,038.55
	G	88.23	Interior	NO		2	2	\$ 1,679,772	19,038.55
	F	64.84	Interior	NO		2	2	\$ 1,234,460	19,038.55
1er. NIVEL	1-A	94.79	Revillagigedo	NO		2	2	\$ 1,858,804	19,609.71
TORRE PONIENTE	1-B	53.45	Revillagigedo	NO		1	1	\$ 1,048,139	19,609.71
	1-C	78.78	Revillagigedo	NO		2	2	\$ 1,544,853	19,609.71
	1-D	60.58	Revillagigedo	NO		2	2	\$ 1,187,956	19,609.71
	1-E	89.51	Revillagigedo	NO		2	2	\$ 1,755,265	19,609.71
TORRE SUR	1-F	62.86	Interior	NO		2	2	\$ 1,196,763	19,038.55
	1-G	42.02	Interior	NO		1	1	\$ 800,000	19,038.55
	1-H	48.87	Interior	NO		1	1	\$ 930,414	19,038.55
	1-L	50.30	Interior	NO		1	1	\$ 957,639	19,038.55
	1-J	50.95	Interior	NO		1	1	\$ 970,014	19,038.55
TORRE NORTE	1-K	79.52	Interior	NO		2	2	\$ 1,513,946	19,038.55
	1-L	53.93	Interior	NO		1	1	\$ 1,026,749	19,038.55

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

	1-M	45.31	Interior	NO		1	1	\$ 862,637	19,038.55
	1-N	67.25	Interior	NO		2	2	\$ 1,280,343	19,038.55
2do. NIVEL	2-A	94.79	Revillagigedo	NO		2	2	\$ 1,858,804	19,609.71
TORRE PONIENTE	2-B	53.45	Revillagigedo	NO		1	1	\$ 1,048,139	19,609.71
	2-C	66.15	Revillagigedo	SI	12.63	2	2	\$ 1,397,182	21,121.43
	2-D	60.58	Revillagigedo	NO		2	2	\$ 1,187,956	19,609.71
	2-E	89.51	Revillagigedo	NO		2	2	\$ 1,755,265	19,609.71
TORRE SUR	2-F	62.86	Interiores	NO		2	2	\$ 1,196,763	19,038.55
	2-G	42.07	Interiores	NO		1	1	\$ 800,952	19,038.55
	2-H	48.87	Interiores	NO		1	1	\$ 930,414	19,038.55
	2-L	50.30	Interiores	NO		1	1	\$ 957,639	19,038.55
	2-J	50.95	Interiores	NO		1	1	\$ 970,014	19,038.55
TORRE NORTE	2-K	79.52	Interiores	NO		2	2	\$ 1,513,946	19,038.55
	2-L	53.93	Interiores	NO		1	1	\$ 1,026,749	19,038.55
	2-M	45.31	Interiores	NO		1	1	\$ 862,637	19,038.55
	2-N	67.25	Interiores	NO		2	2	\$ 1,280,343	19,038.55
3er. NIVEL AL 11vo. NIVEL	3 al 11-A	94.79	Revillagigedo	NO		2	2	\$ 1,858,804	19,609.71
TORRE PONIENTE	3 al 11-B	53.81	Revillagigedo	NO		1	1	\$ 1,055,198	19,609.71
	3 al 11-C	66.15	Revillagigedo	NO		2	2	\$ 1,297,182	19,609.71
	3 al 11-D	60.94	Revillagigedo	NO		2	2	\$ 1,195,016	19,609.71
TORRE SUR	3 al 11-E	89.51	Revillagigedo	NO		2	2	\$ 1,704,141	19,038.55
	3 al 11-F	62.86	Interior	NO		2	2	\$ 1,196,763	19,038.55
	3 al 11-G	42.07	Interior	NO		1	1	\$ 800,952	19,038.55
	3 al 11-H	48.87	Interior	NO		1	1	\$ 930,414	19,038.55
	3 al 11-I	50.30	Interior	NO		1	1	\$ 957,639	19,038.55
	3 al 11-J	50.95	Interior	NO		1	1	\$ 970,014	19,038.55
TORRE NORTE	3 al 11-K	79.52	Interior	NO		2	2	\$ 1,513,946	19,038.55
	3 al 11-L	53.93	Interior	NO		1	1	\$ 1,026,749	19,038.55
	3 al 11-M	45.31	Interior	NO		1	1	\$ 862,637	19,038.55
	3 al 11-M	67.25	Interior	NO		2	2	\$ 1,280,343	19,038.55
12vo. NIVEL	PH-12F	85.94	Revillagigedo e Interiores	SI	203.48	2	2	\$ 3,417,248	39,763.19

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

TORRE SUR	PH-12G	42.07	Interior	NO		1	1	\$ 1,529,060	36,345.61
	PH-12H	41.22	Interior	NO		1	1	\$ 1,498,166	36,345.61
	PH-12I	60.53	Interior	NO		1	1	\$ 2,200,000	36,345.61
TORRE NORTE	PH-12K	72.1	Interior	SI	34.14	2	2	\$ 2,720,519	37,732.58
	PH-12L	60.18	Interior	SI	41.45	2	2	\$ 2,287,279	38,007.30
	PH-12M	60.87	Revillagigedo e Interiores	SI	189.85	1	1	\$ 2,378,728	39,078.83
13vo. NIVEL AL 15vo. NIVEL	PH-13F AL 15F	85.94	Revillagigedo e Interiores	NO		2	2	\$ 3,217,248	37,435.98
TORRE SUR	PH-13G AL 15G	42.07	Interior	NO		1	1	\$ 1,529,060	36,345.61
	PH-13H AL 15H	41.22	Interior	NO		1	1	\$ 1,498,166	36,345.61
	PH-13I AL 15I	60.53	Interior	NO		1	1.5	\$ 2,200,000	36,345.61
TORRE NORTE	PH-13K AL 15K	72.1	Interior	NO		2	2	\$ 2,620,519	36,345.61
	PH-13L AL 15L	60.48	Interior	NO		2	2	\$ 2,198,183	36,345.61
	PH-13M AL 15M	60.87	Revillagigedo e Interiores	NO		1	1.5	\$ 2,278,728	37,435.98



## DESARROLLO PUERTA ALAMEDA



Etapa:	<b>Fase 3</b> , integrada por 278 departamentos, y área de locales comerciales en P.B., dos frentes, tiene un patio interior		
Ubicación:	Av. Independencia esq. Luis Moya, Centro, México D.F.		
Características del Inmueble:	Edificio de 15 niveles departamentos en condominio	Edad :	0 años Nuevo
Circulaciones verticales:	4 Escaleras de concreto y 8 elevadores		
Estacionamiento:	Si en dos sótanos y en edificio contiguo		

### CARACTERISTICAS DEL PRODUCTO, FASE 3

NIVEL	No. DEPTO	M2	VISTAS	TERRAZAS		No. REC.	No. BAÑOS	PRECIO VENTA	P.U. VENDIBLE
					M2				
P.B.	LOCALES COMERCIALES								
1er. NIVEL	101	50.67	Interior	NO		1	1	\$ 981,739	\$ 19,375
<b>TORRE NORTE</b>	102	41.29	Interior	NO		1	1	\$ 800,000	\$ 19,375
	103	61.63	Interior	NO		1	1	\$ 1,194,091	\$ 19,375
	104	44.43	Interior	NO		1	1	\$ 860,838	\$ 19,375
	105	44.5	Interior	NO		1	1	\$ 862,194	\$ 19,375
	106	77.6	Interior	NO		2	2	\$ 1,503,512	\$ 19,375
<b>TORRE PONIENTE</b>	107	60.76	Interior	NO		1	1.5	\$ 1,177,234	\$ 19,375
	108	61.74	Interior	NO		1	1	\$ 1,196,222	\$ 19,375
	109	97.66	Independencia	NO		3	2	\$ 1,948,943	\$ 19,956
	110	47.12	Independencia	NO		1	1	\$ 940,346	\$ 19,956
	111	78.08	Independencia	NO		2	2	\$ 1,558,196	\$ 19,956
	112	51.17	Interior	NO		1	1	\$ 991,426	\$ 19,375
	113	76.75	Independencia	NO		2	2	\$ 1,531,654	\$ 19,956
<b>TORRE SUR</b>	114	77.1	Interior	NO		2	2	\$ 1,493,824	\$ 19,375
	115	75.06	Independencia	NO		2	2	\$ 1,497,928	\$ 19,956
	116	72.74	Independencia	NO		2	2	\$ 1,451,629	\$ 19,956

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

	117	80.48	En Esquina Independencia y Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,638,213	\$ 20,356
	118	72.96	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,456,019	\$ 19,956
	119	75.85	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,513,693	\$ 19,956
	120	81.42	Interior	NO		2	2	\$ 1,577,525	\$ 19,375
<b>TORRE ORIENTE</b>	121	75.44	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,505,511	\$ 19,956
	122	49.37	Interior	NO		1	1	\$ 956,551	\$ 19,375
	123	72.12	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,439,256	\$ 19,956
	124	46.29	Interior	NO		1	1	\$ 896,876	\$ 19,375
	125	48.08	Luis Moya	NO		1	1	\$ 959,504	\$ 19,956
	126	55.66	Interior	NO		1	1	\$ 1,078,421	\$ 19,375
	127	47.95	Luis Moya	NO		1	1	\$ 956,910	\$ 19,956
	128	82.03	Interior	NO		2	2	\$ 1,589,344	\$ 19,375
	129	90.79	Luis Moya	SI	6.91	2	2	\$ 1,911,842	\$ 21,058
<b>2do. NIVEL</b>	201	50.67	Interiores	NO		1	1	\$ 981,739	\$ 19,375
<b>TORRE NORTE</b>	202	41.29	Interiores	NO		1	1	\$ 800,000	\$ 19,375
	203	61.63	Interiores	NO		1	1	\$ 1,194,091	\$ 19,375
	204	44.43	Interiores	NO		1	1	\$ 860,838	\$ 19,375
	205	44.5	Interiores	NO		1	1	\$ 862,194	\$ 19,375
	206	77.67	Interiores	NO		2	2	\$ 1,504,868	\$ 19,375
<b>TORRE PONIENTE</b>	207	60.76	Interiores	NO		1	1	\$ 1,177,234	\$ 19,375
	208	61.74	Interiores	NO		1	1	\$ 1,196,222	\$ 19,375
	209	97.66	Independencia	NO		3	2	\$ 1,948,943	\$ 19,956
	210	47.12	Interiores	NO		1	1	\$ 912,957	\$ 19,375
	211	70.04	Independencia	SI	7.58	2	2	\$ 1,497,747	\$ 21,384
	212	51.17	Interiores	NO		1	1	\$ 991,426	\$ 19,375
	213	77.2	Independencia	NO		2	2	\$ 1,540,635	\$ 19,956
<b>TORRE SUR</b>	214	77.1	Interiores	NO		2	2	\$ 1,493,824	\$ 19,375
	215	75.06	Independencia	NO		2	2	\$ 1,497,928	\$ 19,956
	216	72.74	Independencia	NO		2	2	\$ 1,451,629	\$ 19,956
	217	80.48	En Esquina Independencia y Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,638,213	\$ 20,356
	218	64.99	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,296,967	\$ 19,956
	219	76.26	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,521,876	\$ 19,956
	220	81.42	Interiores	NO		2	2	\$ 1,577,525	\$ 19,375
<b>TORRE ORIENTE</b>	221	75.44	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,505,511	\$ 19,956
	222	49.37	Interiores	NO		1	1	\$ 956,551	\$ 19,375

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

	223	72.53	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,447,438	\$ 19,956
	224	46.29	Interiores	NO		1	1	\$ 896,876	\$ 19,375
	225	39.71	Luis Moya	SI	7.56	1	1	\$ 892,469	\$ 22,475
	226	55.66	Interiores	NO		1	1	\$ 1,078,421	\$ 19,375
	227	48.36	Luis Moya	NO		1	1	\$ 965,092	\$ 19,956
	228	82.03	Interiores	NO		3	2	\$ 1,589,344	\$ 19,375
	229	90.79	Interior y Luis Moya	SI	6.91	2	2	\$ 1,911,842	\$ 21,058
3er. NIVEL AL 7mo. NIVEL	301-701	50.67	Interior	NO		1	1	\$ 981,739	\$ 19,375
<b>TORRE NORTE</b>	301-702	41.29	Interior	NO		1	1	\$ 800,000	\$ 19,375
	303-703	61.63	Interior	NO		1	1	\$ 1,194,091	\$ 19,375
	304-704	44.43	Interior	NO		1	1	\$ 860,838	\$ 19,375
	305-705	44.5	Interior	NO		1	1	\$ 862,194	\$ 19,375
	306-706	77.67	Interior	NO		2	2	\$ 1,504,868	\$ 19,375
<b>TORRE PONIENTE</b>	307-707	60.76	Interior	NO		1	1	\$ 1,177,234	\$ 19,375
	308-708	61.74	Interior	NO		1	1	\$ 1,196,222	\$ 19,375
	309-709	97.66	Independencia	NO		3	2	\$ 1,948,943	\$ 19,956
	310-710	47.12	Interior	NO		1	1	\$ 912,957	\$ 19,375
	311-711	70.04	Independencia	NO		2	2	\$ 1,397,747	\$ 19,956
	312-712	51.17	Interior	NO		1	1	\$ 991,426	\$ 19,375
	313-713	77.2	Independencia	NO		2	2	\$ 1,540,635	\$ 19,956
<b>TORRE SUR</b>	314-714	77.1	Interior	NO		2	2	\$ 1,493,824	\$ 19,375
	315-715	75.06	Independencia	NO		2	2	\$ 1,497,928	\$ 19,956
	316-716	72.74	Independencia	NO		2	2	\$ 1,451,629	\$ 19,956
	317-717	80.48	Independencia esq. Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,638,213	\$ 20,356
	318-718	64.99	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,296,967	\$ 19,956
	319-719	76.26	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,521,876	\$ 19,956
	320-720	81.42	Interior	NO		2	2	\$ 1,577,525	\$ 19,375
<b>TORRE ORIENTE</b>	321-721	75.44	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,505,511	\$ 19,956
	322-722	49.37	Interior	NO		1	1	\$ 956,551	\$ 19,375
	323-723	72.53	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,447,438	\$ 19,956
	324-724	46.29	Interior	NO		1	1	\$ 896,876	\$ 19,375
	325-725	39.71	Luis Moya	NO		1	1	\$ 792,469	\$ 19,956
	326-726	55.66	Interior	NO		1	1	\$ 1,078,421	\$ 19,375
	327-727	48.36	Luis Moya	NO		1	1	\$ 965,092	\$ 19,956
	328-728	82.03	Interior	NO		3	2	\$ 1,589,344	\$ 19,375
	329-729	90.79	Interior	SI	6.91	2	2	\$ 1,859,070	\$ 20,477
8vo. NIVEL	801	50.67	Interior	NO		1	1	\$ 995,959	\$ 19,656
<b>TORRE NORTE</b>	802	41.29	Interior	NO		1	1	\$ 811,588	\$ 19,656

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

	803	61.63	Interior	NO		1	1	\$ 1,211,386	\$ 19,656
	804	44.43	Interior	NO		1	1	\$ 873,307	\$ 19,656
	805	44.5	Interior	NO		1	1	\$ 874,683	\$ 19,656
	806	77.67	Interior	NO		2	2	\$ 1,526,665	\$ 19,656
<b>TORRE PONIENTE</b>	807	60.76	Interior	NO		1	1	\$ 1,194,286	\$ 19,656
	808	61.74	Interior	NO		1	1	\$ 1,213,548	\$ 19,656
	809	97.66	Independencia	NO		3	2	\$ 2,020,615	\$ 20,690
	810	47.12	Interior	NO		1	1	\$ 926,181	\$ 19,656
	811	70.04	Independencia	NO		2	2	\$ 1,449,149	\$ 20,690
	812	51.17	Interior	NO		1	1	\$ 1,005,787	\$ 19,656
	813	77.12	Independencia	NO		2	2	\$ 1,595,636	\$ 20,690
<b>TORRE SUR</b>	814	77.1	Interior	NO		2	2	\$ 1,515,461	\$ 19,656
	815	75.06	Independencia	NO		2	2	\$ 1,553,014	\$ 20,690
	816	72.74	Independencia	NO		2	2	\$ 1,505,013	\$ 20,690
	817	80.48	Independencia esq. Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,698,459	\$ 21,104
	818	64.99	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,344,663	\$ 20,690
	819	63.14	Luis Moya	SI	12.98	2	2	\$ 1,406,386	\$ 22,274
	820	81.42	Interior	NO		2	2	\$ 1,600,374	\$ 19,656
<b>TORRE ORIENTE</b>	821	62.83	Luis Moya	SI	12.57	2	2	\$ 1,399,972	\$ 22,282
	822	49.37	Interior	NO		1	1	\$ 970,406	\$ 19,656
	823	59.68	Luis Moya	SI	12.98	2	2	\$ 1,334,797	\$ 22,366
	824	46.29	Interior	NO		1	1	\$ 909,866	\$ 19,656
	825	39.71	Luis Moya	NO		1	1	\$ 821,612	\$ 20,690
	826	55.66	Interior	NO		1	1	\$ 1,094,041	\$ 19,656
	827	48.36	Luis Moya	NO		1	1	\$ 1,000,583	\$ 20,690
	828	82.03	Interior	NO		3	2	\$ 1,612,364	\$ 19,656
	829	90.79	Luis Moya	SI	6.91	2	2	\$ 1,978,473	\$ 21,792
9no. NIVEL	901	50.67	Interior	NO		1	1	\$ 995,959	\$ 19,656
<b>TORRE NORTE</b>	902	41.29	Interior	NO		1	1	\$ 811,588	\$ 19,656
	903	61.63	Interior	NO		1	1	\$ 1,211,386	\$ 19,656
	904	44.43	Interior	NO		1	1	\$ 873,307	\$ 19,656
	905	44.5	Interior	NO		1	1	\$ 874,683	\$ 19,656
	906	77.67	Interior	NO		2	2	\$ 1,526,665	\$ 19,656
<b>TORRE PONIENTE</b>	907	60.76	Interior	NO		1	1.5	\$ 1,194,286	\$ 19,656
	908	61.74	Interior	NO		1	1	\$ 1,213,548	\$ 19,656
	909	97.66	Independencia	NO		3	2	\$ 2,020,615	\$ 20,690
	910	47.12	Interior	NO		1	1	\$ 926,181	\$ 19,656
	911	70.04	Independencia	NO		2	2	\$ 1,449,149	\$ 20,690

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

	912	51.17	Interior	NO		1	1	\$ 1,005,787	\$ 19,656
	913	77.2	Independencia	NO		2	2	\$ 1,597,291	\$ 20,690
<b>TORRE SUR</b>	914	77.1	Interior	NO		2	2	\$ 1,515,461	\$ 19,656
	915	75.06	Independencia	NO		2	2	\$ 1,553,014	\$ 20,690
	916	72.74	Independencia	NO		2	2	\$ 1,505,013	\$ 20,690
	917	80.48	Independencia esq. Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,698,459	\$ 21,104
	918	57.02	Luis Moya	SI	7.97	1	1	\$ 1,279,761	\$ 22,444
	919	50.57	Luis Moya	SI	12.57	1	1	\$ 1,146,309	\$ 22,668
	920	81.42	Interior	NO		2	2	\$ 1,600,374	\$ 19,656
<b>TORRE ORIENTE</b>	921	50.27	Luis Moya	SI	12.57	1	1	\$ 1,140,102	\$ 22,680
	922	49.37	Interior	NO		1	1	\$ 970,406	\$ 19,656
	923	62.5	Luis Moya	SI	16.76	2	2	\$ 1,393,144	\$ 22,290
	924	46.29	Interior	NO		1	1	\$ 909,866	\$ 19,656
	926	55.66	Interior	NO		1	1	\$ 1,094,041	\$ 19,656
	927	90.79	Luis Moya	SI	6.91	2	2	\$ 1,978,473	\$ 21,792
	928	82.03	Interior	NO		3	2	\$ 1,612,364	\$ 19,656
10mo. NIVEL	1001	50.67	Interior	NO		1	1	\$ 995,959	\$ 19,656
<b>TORRE NORTE</b>	1002	41.29	Interior	NO		1	1	\$ 811,588	\$ 19,656
	1003	61.63	Interior	NO		1	1	\$ 1,211,386	\$ 19,656
	1004	44.43	Interior	NO		1	1	\$ 873,307	\$ 19,656
	1005	44.5	Interior	NO		1	1	\$ 874,683	\$ 19,656
	1006	77.67	Interior	NO		2	2	\$ 1,526,665	\$ 19,656
<b>TORRE PONIENTE</b>	1007	60.76	Interior	NO		1	1.5	\$ 1,194,286	\$ 19,656
	1008	61.74	Interior	NO		1	1	\$ 1,213,548	\$ 19,656
	1009	97.66	Independencia	NO		3	2	\$ 2,020,615	\$ 20,690
	1010	47.12	Interior	NO		1	1	\$ 926,181	\$ 19,656
	1011	70.04	Independencia	NO		2	2	\$ 1,449,149	\$ 20,690
	1012	51.17	Interior	NO		1	1	\$ 1,005,787	\$ 19,656
	1013	77.2	Independencia	NO		2	2	\$ 1,597,291	\$ 20,690
<b>TORRE SUR</b>	1014	77.1	Interior	NO		2	2	\$ 1,515,461	\$ 19,656
	1015	75.06	Independencia	NO		2	2	\$ 1,553,014	\$ 20,690
	1016	72.74	Independencia	NO		2	2	\$ 1,505,013	\$ 20,690
	1017	80.48	Independencia esq. Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,698,459	\$ 21,104
	1018	49.05	Luis Moya	SI	7.97	1	1	\$ 1,114,859	\$ 22,729
	1019	82.12	Luis Moya	SI	25.14	1	1	\$ 1,799,088	\$ 21,908
	1020	78.35	Interior	NO		2	2	\$ 1,540,031	\$ 19,656
<b>TORRE ORIENTE</b>	1021	45.86	Luis Moya	SI	16.76	1	1	\$ 1,048,857	\$ 22,871
	1022	46.3	Interior	NO		1	1	\$ 910,063	\$ 19,656

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

	1023	60.79	Luis Moya	SI	3.78	2	2	\$ 1,357,764	\$ 22,335
	1024	46.29	Interior	NO		1	1	\$ 909,866	\$ 19,656
	1025	90.79	Luis Moya	SI	6.91	3	2	\$ 1,978,473	\$ 21,792
	1026	55.66	Interior	NO		1	1	\$ 1,094,041	\$ 19,656
	1027	82.03	Interior	NO		3	2	\$ 1,612,364	\$ 19,656
<b>11mo. NIVEL</b>	1101	50.67	Interior	NO		1	1	\$ 995,959	\$ 19,656
<b>TORRE NORTE</b>	1102	41.29	Interior	NO		1	1	\$ 811,588	\$ 19,656
	1103	61.63	Interior	NO		1	1	\$ 1,211,386	\$ 19,656
	1104	44.43	Interior	NO		1	1	\$ 873,307	\$ 19,656
	1105	44.5	Interior	NO		1	1	\$ 874,683	\$ 19,656
	1106	77.67	Interior	NO		2	2	\$ 1,526,665	\$ 19,656
<b>TORRE PONIENTE</b>	1107	60.76	Interior	NO		1	1.5	\$ 1,194,286	\$ 19,656
	1108	61.74	Interior	NO		1	1	\$ 1,213,548	\$ 19,656
	1109	97.66	Independencia	NO		3	2	\$ 2,020,615	\$ 20,690
	1110	47.12	Interior	NO		1	1	\$ 926,181	\$ 19,656
	1111	70.04	Independencia	NO		2	2	\$ 1,449,149	\$ 20,690
	1112	51.17	Interior	NO		1	1	\$ 1,005,787	\$ 19,656
	1113	77.2	Independencia	NO		2	2	\$ 1,597,291	\$ 20,690
<b>TORRE SUR</b>	1114	77.1	Interior	NO		2	2	\$ 1,515,461	\$ 19,656
	1115	75.06	Independencia	NO		2	2	\$ 1,553,014	\$ 20,690
	1116	72.74	Independencia	NO		2	2	\$ 1,505,013	\$ 20,690
	1117	80.48	Independencia esq. Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,698,459	\$ 21,104
	1118	54.95	Luis Moya	SI	7.97	1	1	\$ 1,236,932	\$ 22,510
	1119	45.66	Luis Moya	SI	12.57	1	1	\$ 1,044,719	\$ 22,880
	1120	55.24	Interior	NO		2	2	\$ 1,085,786	\$ 19,656
<b>TORRE ORIENTE</b>	1121	45.24	Luis Moya	SI	12.57	1	1	\$ 1,036,029	\$ 22,901
	1122	53.27	Interior	NO		2	2	\$ 1,047,064	\$ 19,656
	1123	49.23	Luis Moya	SI	6.76	1	1	\$ 1,118,584	\$ 22,722
	1124	55.46	Interior	NO		2	2	\$ 1,090,110	\$ 19,656
	1125	62.27	Luis Moya	SI	3.78	2	2	\$ 1,388,385	\$ 22,296
	1126	82.03	Interior	NO		3	2	\$ 1,612,364	\$ 19,656
	1127	90.74	Interior	SI	6.91	2	2	\$ 1,883,566	\$ 20,758
<b>12vo. NIVEL</b>	1201	88.07	Interior	SI	35.44	1	1	\$ 1,831,085	\$ 20,791
<b>TORRE NORTE</b>	1202	46.06	Interior	NO		1	1	\$ 905,346	\$ 19,656
	1203	44.42	Interior	NO		1	1	\$ 873,110	\$ 19,656
	1204	78.44	Interior	NO		2	2	\$ 1,541,800	\$ 19,656
<b>TORRE PONIENTE</b>	1207	60.22	Interior	NO		1	2	\$ 1,183,672	\$ 19,656
	1208	57	Interior	NO		1	1	\$ 1,120,380	\$ 19,656

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

	1209	70.33	Independencia	SI	50.43	2	2	\$ 1,555,149	\$ 22,112
	1210	46.67	Interior	NO		1	1	\$ 917,336	\$ 19,656
	1211	66.19	Independencia	SI	4.7	2	2	\$ 1,469,491	\$ 22,201
	1212	50	Interior	NO		1	1	\$ 982,789	\$ 19,656
	1213	48.47	Independencia	SI	8.49	1	1	\$ 1,102,859	\$ 22,753
<b>TORRE SUR</b>	1214	76.5	Interior	NO		2	2	\$ 1,503,668	\$ 19,656
	1215	68.66	Independencia	SI	12.74	2	2	\$ 1,520,596	\$ 22,147
	1216	68.66	Independencia	SI	12.74	2	2	\$ 1,520,596	\$ 22,147
	1217	97.01	Independencia esq. Luis Moya	SI	55.41	3	2	\$ 2,147,310	\$ 22,135
	1218	75.91	Luis Moya	SI	13.27	2	2	\$ 1,670,601	\$ 22,008
	1219	66.22	Luis Moya	SI	8.03	1	1	\$ 1,470,112	\$ 22,200
<b>TORRE ORIENTE</b>	1221	64.97	Luis Moya	SI	8.38	1	1	\$ 1,444,249	\$ 22,229
	1222	64.25	Luis Moya	SI	12.57	2	2	\$ 1,429,352	\$ 22,247
	1223	106.33	Luis Moya	SI	81.26	4	2	\$ 2,300,000	\$ 21,631
	1224	109.35	Interior	SI	21.53	3	2	\$ 2,249,360	\$ 20,570
13vo. NIVEL	1301	89.28	Interior	NO		3	2	\$ 1,754,869	\$ 19,656
<b>TORRE NORTE</b>	1302	46.22	Interior	NO		1	1	\$ 908,491	\$ 19,656
	1303	44.42	Interior	NO		1	1	\$ 873,110	\$ 19,656
	1304	78.22	Interior	NO		2	2	\$ 1,537,476	\$ 19,656
<b>TORRE PONIENTE</b>	1307	60.22	Interior	NO		1	2	\$ 1,183,672	\$ 19,656
	1308	57	Interior	NO		1	1	\$ 1,120,380	\$ 19,656
	1309	50.06	Independencia	NO		1	1	\$ 1,035,757	\$ 20,690
	1310	46.67	Interior	NO		1	1	\$ 917,336	\$ 19,656
	1311	52.29	Independencia	SI	4.7	1	1	\$ 1,181,896	\$ 22,603
	1312	50	Interior	NO		1	1	\$ 982,789	\$ 19,656
	1313	57.61	Independencia	SI	12.74	1	1	\$ 1,291,968	\$ 22,426
<b>TORRE SUR</b>	1314	76.5	Interior	NO		2	2	\$ 1,503,668	\$ 19,656
	1315	55.91	Independencia	SI	12.74	1	1	\$ 1,256,795	\$ 22,479
	1316	60.62	Independencia	SI	8.04	1	1	\$ 1,354,246	\$ 22,340
	1317	89.39	Independencia esq. Luis Moya	SI	7.62	3	2	\$ 1,986,496	\$ 22,223
	1318	59.91	Luis Moya	SI	12.92	2	2	\$ 1,339,556	\$ 22,359
	1319	61.52	Luis Moya	SI	8.72	1	1	\$ 1,372,867	\$ 22,316
<b>TORRE ORIENTE</b>	1321	58.94	Luis Moya	SI	7.69	1	1	\$ 1,319,487	\$ 22,387
	1322	57.2	Luis Moya	SI	16.7	1	1	\$ 1,283,485	\$ 22,439
	1323	106.33	Luis Moya	NO		3	2	\$ 2,200,000	\$ 20,690
	1324	109.35	Interior	NO		3	2	\$ 2,149,360	\$ 19,656
14vo. NIVEL	1401	88.07	Interior	NO		3	2	\$ 1,731,085	\$ 19,656
<b>TORRE NORTE</b>	1402	46.06	Interior	NO		1	1	\$ 905,346	\$ 19,656

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

	1403	43.92	Interior	NO		1	1	\$ 863,282	\$ 19,656
	1404	78.2	Interior	NO		2	2	\$ 1,537,083	\$ 19,656
<b>TORRE PONIENTE</b>	1407	60.24	Interior	NO		1	2	\$ 1,184,065	\$ 19,656
	1408	57	Interior	NO		1	1	\$ 1,120,380	\$ 19,656
	1409	77.78	Independencia	SI	8.44	2	2	\$ 1,709,292	\$ 21,976
	1410	46.67	Interior	NO		1	1	\$ 917,336	\$ 19,656
	1411	57.15	Independencia	SI	16.59	1	1.5	\$ 1,282,451	\$ 22,440
	1412	46.94	Interior	NO		1	1	\$ 922,643	\$ 19,656
<b>TORRE SUR</b>	1414	70.24	Interior	NO		2	2	\$ 1,380,623	\$ 19,656
	1415	54.29	Independencia	SI	16.59	1	1.5	\$ 1,223,277	\$ 22,532
	1416	44.04	Independencia	SI	4.19	1	1	\$ 1,011,201	\$ 22,961
	1417	73.17	Independencia esq. Luis Moya	SI	3.48	2	1.5	\$ 1,644,188	\$ 22,471
	1418	65.76	Luis Moya	SI	4.13	2	2	\$ 1,460,594	\$ 22,211
	1419	56.59	Luis Moya	SI	3.44	1	1	\$ 1,270,864	\$ 22,457
<b>TORRE ORIENTE</b>	1421	60.44	Luis Moya	NO		1	1	\$ 1,250,522	\$ 20,690
	1422	49.57	Luis Moya	NO		1	1	\$ 1,025,618	\$ 20,690
	1423	106.33	Luis Moya	SI	7.63	3	2	\$ 2,300,000	\$ 21,631
	1424	109.35	Interior	NO		3	2	\$ 2,149,360	\$ 19,656
15vo. NIVEL	1501	88.07	Interior	NO		3	2	\$ 1,731,085	\$ 19,656
<b>TORRE NORTE</b>	1502	46.06	Interior	NO		1	1	\$ 905,346	\$ 19,656
	1503	43.92	Interior	NO		1	1	\$ 863,282	\$ 19,656
	1504	78.2	Interior	NO		2	2	\$ 1,537,083	\$ 19,656
<b>TORRE PONIENTE</b>	1507	60.24	Interior	NO		1	2	\$ 1,184,065	\$ 19,656
	1508	57	Interior	NO		1	1	\$ 1,120,380	\$ 19,656
	1509	52.9	Independencia	NO		1	1	\$ 1,094,517	\$ 20,690
	1510	46.67	Interior	NO		1	1	\$ 917,336	\$ 19,656
	1511	57	Independencia	SI	25.03	1	1.5	\$ 1,279,347	\$ 22,445
	1512	46.94	Interior	NO		1	1	\$ 922,643	\$ 19,656
<b>TORRE SUR</b>	1514	73.79	Interior	NO		2	2	\$ 1,450,401	\$ 19,656
	1515	49.79	Independencia	SI	17.39	1	1	\$ 1,130,170	\$ 22,699
	1517	107.32	Independencia esq. Luis Moya	SI	10.95	3	2	\$ 2,364,893	\$ 22,036
	1518	59.91	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,239,556	\$ 20,690
	1519	56.66	Luis Moya	SI	3.37	1	1	\$ 1,272,313	\$ 22,455
<b>TORRE ORIENTE</b>	1521	60.44	Luis Moya	NO		1	1	\$ 1,250,522	\$ 20,690
	1522	39.24	Luis Moya	NO		1	1	\$ 811,888	\$ 20,690
	1523	106.33	Luis Moya	SI	7.56	3	2	\$ 2,300,000	\$ 21,631
	1524	109.35	Interior	NO		3	2	\$ 2,149,360	\$ 19,656

**III.VI Tablas de los Precios Unitarios de Venta del Desarrollo de Puerta Coyoacán.**

Puerta Coyoacán está Integrada por 5 Torres, Torre A, Torre B, Torre C, Torre D y Torre E, presento las cinco tablas de los precios unitarios de venta de los departamentos, integrados por nivel, metros cuadrados, vistas, terrazas, número de recamaras y números de baños, precio de venta y precio unitario de venta:



**DESARROLLO PUERTA COYOACAN**

Torre:	<b>A</b> , integrada por 28 departamentos, con un frente hacia Av. México y un frente interior										
Ubicación:	Av, México, Av. Juárez, Priv. Juárez y Eje 1 Poniente, Col. Santa Cruz Atoyac, México D.F.										
Características del Inmueble:	Edificio de 10 niveles departamentos en condominio			Edad :		0 años		Nuevo			
Circulaciones verticales:	Escaleras de concreto y 1 elevador										
Estacionamiento:	Si en el sótano										

**CARACTERISTICAS DEL PRODUCTO, TORRE A**

NIVEL	No. DEPTO	TIPO	NIV	M2	VISTAS	TERRAZAS		No. REC	No. BAÑOS	PRECIO VENTA	P.U. VENDIBLE
							M2				
P.B.											
1er. NIVEL	101	TIPO 2	1 NIV	128.1	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,133,166	8,845.95
	102	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 824,000	8,845.95
	103	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,588.30
2do. NIVEL	201	TIPO 2	1 NIV	128.1	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,133,166	8,845.95
	202	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 824,000	8,845.95
	203	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,588.30
3er. NIVEL	301	TIPO 2	1 NIV	128.1	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,133,166	8,845.95
	302	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 824,000	8,845.95
	303	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,588.30

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

4to. NIVEL	401	TIPO 2	1 NIV	128.1	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,133,166	8,845.95
	402	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 824,000	8,845.95
	403	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,588.30
5to. NIVEL	501	TIPO 2	1 NIV	128.1	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,133,166	8,845.95
	502	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 824,000	8,845.95
	503	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,588.30
6to. NIVEL	601	TIPO 2	1 NIV	128.1	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,558,103	12,163.18
	602	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,133,000	12,163.18
	603	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,100,000	11,808.91
7mo. NIVEL	701	TIPO 2	1 NIV	128.1	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,558,103	12,163.18
	702	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,133,000	12,163.18
	703	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,100,000	11,808.91
8vo. NIVEL	801	TIPO 2	1 NIV	128.1	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,558,103	12,163.18
	802	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,133,000	12,163.18
	803	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,100,000	11,808.91
9no. NIVEL	901	TIPO 12	1 NIV	111.05	Av. Mexico	SI	17.05	3	2.5	\$ 1,450,721	13,063.67
	902	TIPO 11	2 NIV	186.3	Av. Mexico	SI	39.6	3	3.5	\$ 2,366,000	12,699.95
	903	TIPO 11	2 NIV	186.3	Interior	SI	39.6	3	3.5	\$ 2,300,000	12,345.68
10mo. NIVEL	1001	TIPO 12	1 NIV	111.05	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,311,379	11,808.91



## DESARROLLO PUERTA COYOACAN



Torre:	<b>B</b> , integrada por 45 departamentos, con dos frentes hacia Av. México y San Felipe y un frente interior										
Ubicación:	Av, México, Av. Juárez, Priv. Juárez y Eje 1 Poniente, Col. Santa Cruz Atoyac, México D.F.										
Características del Inmueble:	Edificio de 10 niveles departamentos en condominio	Edad :	0 años	Nuevo							
Circulaciones verticales:	Escaleras de concreto y 1 elevador										
Estacionamiento:	Si en el sótano										

### CARACTERISTICAS DEL PRODUCTO, TORRE B

NIVEL	No. DEPTO	TIPO	NIV.	M2	VISTAS	TERRAZAS		No. REC.	No. BAÑOS	PRECIO VENTA	P.U. VENDIBLE
							M2				
P.B.											
1er. NIVEL	104	TIPO 1	1 NIV.	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,588.30
	105	TIPO 1	1 NIV.	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 824,000	8,845.95
	106	TIPO 3	1 NIV.	92.15	Esquina	NO		2	2.5	\$ 831,457	9,022.87
	107	TIPO 1	1 NIV.	96.3	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 851,865	8,845.95
	108	TIPO 1	1 NIV.	97.35	Interior	NO		3	2.5	\$ 836,071	8,588.30
2do. NIVEL	204	TIPO 1	1 NIV.	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,588.30
	205	TIPO 1	1 NIV.	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,588.30
	206	TIPO 3	1 NIV.	92.15	Esquina	NO		2	2.5	\$ 831,457	9,022.87
	207	TIPO 1	1 NIV.	96.3	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 851,865	8,845.95
	208	TIPO 1	1 NIV.	97.35	Interior	NO		3	2.5	\$ 836,071	8,588.30
3er. NIVEL	304	TIPO 1	1 NIV.	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,588.30
	305	TIPO 1	1 NIV.	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 824,000	8,845.95
	306	TIPO 3	1 NIV.	92.15	Esquina	NO		2	2.5	\$ 831,457	9,022.87
	307	TIPO 1	1 NIV.	96.3	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 851,865	8,845.95
	308	TIPO 1	1 NIV.	97.35	Interior	NO		3	2.5	\$ 836,071	8,588.30

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

4to. NIVEL	404	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,588.30
	405	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 824,000	8,845.95
	406	TIPO 3	1 NIV	92.15	Esquina	NO		2	2.5	\$ 831,457	9,022.87
	407	TIPO 1	1 NIV	96.3	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 851,865	8,845.95
	408	TIPO 1	1 NIV	97.35	Interior	NO		3	2.5	\$ 836,071	8,588.30
5to. NIVEL	504	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,588.30
	505	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 824,000	8,845.95
	506	TIPO 3	1 NIV	92.15	Esquina	NO		2	2.5	\$ 831,457	9,022.87
	507	TIPO 1	1 NIV	96.3	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 851,865	8,845.95
	508	TIPO 1	1 NIV	97.35	Interior	NO		3	2.5	\$ 836,071	8,588.30
6to. NIVEL	604	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,100,000	11,808.91
	605	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,133,000	12,163.18
	606	TIPO 3	1 NIV	92.15	Esquina	NO		2	2.5	\$ 1,143,254	12,406.44
	607	TIPO 1	1 NIV	96.3	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 1,171,314	12,163.18
	608	TIPO 1	1 NIV	97.35	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,149,597	11,808.91
7mo. NIVEL	704	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,100,000	11,808.91
	705	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,133,000	12,163.18
	706	TIPO 1	1 NIV	92.15	Esquina	NO		2	2.5	\$ 1,143,254	12,406.44
	707	TIPO 1	1 NIV	96.3	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 1,171,314	12,163.18
	708	TIPO 1	1 NIV	97.35	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,149,597	11,808.91
8vo. NIVEL	804	TIPO 1	1 NIV.	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,100,000	11,808.91
	805	TIPO 1	1 NIV.	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,133,000	12,163.18
	806	TIPO 3	1 NIV.	92.15	Esquina	NO		2	2.5	\$ 1,143,254	12,406.44
	807	TIPO 1	1 NIV.	96.3	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 1,171,314	12,163.18
	808	TIPO 1	1 NIV.	97.35	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,149,597	11,808.91
9no. Y 10mo. NIVEL	904	TIPO 11	2 NIV.	186.3	Interior	SI	39.6	3	3.5	\$ 2,300,000	12,345.68
	905	TIPO 11	2 NIV.	186.3	Av. Mexico	SI	39.6	3	3.5	\$ 2,366,000	12,699.95
	906	TIPO 13	2 NIV.	187.8	Esquina	SI	20.05	3	3	\$ 2,384,245	12,695.66
	907	TIPO 11	2 NIV.	195	San Felipe	SI	41.45	3	3.5	\$ 2,471,820	12,676.00
	908	TIPO 11	2 NIV.	195	Interior	SI	41.45	3	3.5	\$ 2,471,820	12,676.00



## DESARROLLO PUERTA COYOACAN



Torre:	<b>C</b> , integrada por 66 departamentos, con dos frentes hacia San Felipe y Av. Popocatepetl y un frente interior		
Ubicación:	Av. México, Av. Juárez, Priv. Juárez y Eje 1 Poniente, Col. Santa Cruz Atoyac, México D.F.		
Características del Inmueble:	Edificio de 10 niveles departamentos en condominio	Edad :	0 años Nuevo
Circulaciones verticales:	Escaleras de concreto y 1 elevador		
Estacionamiento:	Si en el sótano		

### CARACTERISTICAS DEL PRODUCTO, TORRE C

NIVEL	No. DEPTO	TIPO	NIV	M2	VISTAS	TERRAZAS		No. REC	No. BAÑOS	PRECIO VENTA	P.U. VENDIBLE
							M2				
P.B.											
1er. NIVEL	109	TIPO 4	1 NIV	90.6	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,830.02
	110	TIPO 5	1 NIV	93.55	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 850,830	9,094.92
	111	TIPO 6	1 NIV	96.95	Esquina	NO		2	2.5	\$ 899,388	9,276.82
	112	TIPO 7	1 NIV	92.95	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 845,373	9,094.92
	113	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 847,192	9,094.92
	114	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 822,517	8,830.02
2do. NIVEL	209	TIPO 4	1 NIV	90.6	Interior y ext.	NO		3	2.5	\$ 824,000	9,094.92
	210	TIPO 5	1 NIV	93.55	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 850,830	9,094.92
	211	TIPO 6	1 NIV	96.95	Esquina	NO		2	2.5	\$ 899,388	9,276.82
	212	TIPO 7	1 NIV	92.95	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 845,373	9,094.92
	213	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 847,192	9,094.92
	214	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 822,517	8,830.02
3er. NIVEL	309	TIPO 4	1 NIV	90.6	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,830.02
	310	TIPO 5	1 NIV	93.55	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 850,830	9,094.92
	311	TIPO 6	1 NIV	96.95	Esquina	NO		2	2.5	\$ 899,388	9,276.82

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

	312	TIPO 7	1 NIV	92.95	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 845,373	9,094.92
	313	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 847,192	9,094.92
	314	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 822,517	8,830.02

4to. NIVEL	409	TIPO 4	1 NIV	90.6	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,830.02
	410	TIPO 5	1 NIV	93.55	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 850,830	9,094.92
	411	TIPO 6	1 NIV	96.95	Esquina	NO		2	2.5	\$ 899,388	9,276.82
	412	TIPO 7	1 NIV	92.95	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 845,373	9,094.92
	413	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 847,192	9,094.92
	414	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 822,517	8,830.02

5to. NIVEL	509	TIPO 4	1 NIV	90.6	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,224,700	13,517.67
	510	TIPO 5	1 NIV	93.55	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 1,302,515	13,923.20
	511	TIPO 6	1 NIV	96.95	Esquina	NO		2	2.5	\$ 1,376,851	14,201.66
	512	TIPO 7	1 NIV	92.95	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 1,294,161	13,923.20
	513	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,296,946	13,923.20
	514	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,259,171	13,517.67

6to. NIVEL	609	TIPO 4	1 NIV	90.6	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,224,700	13,517.67
	610	TIPO 5	1 NIV	93.55	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 1,302,515	13,923.20
	611	TIPO 6	1 NIV	96.95	Esquina	NO		2	2.5	\$ 1,376,851	14,201.66
	612	TIPO 7	1 NIV	92.95	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 1,294,161	13,923.20
	613	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,296,946	13,923.20
	614	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,259,171	13,517.67

7mo. NIVEL	709	TIPO 4	1 NIV	90.6	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,224,700	13,517.67
	710	TIPO 5	1 NIV	93.55	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 1,302,515	13,923.20
	711	TIPO 6	1 NIV	96.95	Esquina	NO		2	2.5	\$ 1,376,851	14,201.66
	712	TIPO 7	1 NIV	92.95	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 1,294,161	13,923.20
	713	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,296,946	13,923.20
	714	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,259,171	13,517.67

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

8vo. NIVEL	809	TIPO 4	1 NIV	90.6	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,224,700	13,517.67
	810	TIPO 5	1 NIV	93.55	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 1,302,515	13,923.20
	811	TIPO 6	1 NIV	96.95	Esquina	NO		2	2.5	\$ 1,376,851	14,201.66
	812	TIPO 7	1 NIV	92.95	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 1,294,161	13,923.20
	813	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,296,946	13,923.20
	814	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,259,171	13,517.67
9no. Y 10mo. NIVEL	909	TIPO 4	1 NIV	90.6	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,224,700	13,517.67
	910	TIPO 5	1 NIV	93.55	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 1,302,515	13,923.20
	911	TIPO 15	2 NIV	162.75	Esquina	SI	30.55	2	2.5	\$ 2,411,320	14,816.10
	912	TIPO 14	1 NIV	92.45	San Felipe	NO		3	2	\$ 1,287,199	13,923.20
	913	TIPO 11	2 NIV	172.3	Av. Popocatepetl	SI	39.6	3	3	\$ 2,498,967	14,503.58
	914	TIPO 11	2 NIV	172.3	Av. Popocatepetl	SI	39.6	3	3	\$ 2,498,967	14,503.58
10mo. NIVEL	1012	TIPO 14	1 NIV	92.95	Interior	NO		3	2	\$ 1,256,467	13,517.67
	1009	TIPO 17	1 NIV	186.85	Av. Popocatepetl	SI	43.35	3	2.5	\$ 2,701,549	14,458.38



## DESARROLLO PUERTA COYOACAN



Torre:	<b>D</b> , integrada por 36 departamentos, con un frente hacia Av. Popocatepetl y un frente interior		
Ubicación:	Av, México, Av. Juárez, Priv. Juárez y Eje 1 Poniente, Col. Santa Cruz Atoyac, México D.F.		
Características	Edificio de 10 niveles departamentos en condominio	Edad :	0 años Nuevo
Circulaciones :	Escaleras de concreto y 1 elevador		
Estacionamiento:	Si en el sótano		

### CARACTERISTICAS DEL PRODUCTO, TORRE D

NIVEL	No. DEPTO	TIPO	NIV	M2	VISTAS	TERRAZAS		No. REC.	No. BAÑOS	PRECIO VENTA	P.U. VENDIBLE
							M2				
P.B.											
1er. NIVEL	116	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,162,921	12,484.39
	115	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,197,809	12,858.93
	117	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,162,921	12,484.39
	118	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,197,809	12,858.93
2do. NIVEL	215		1 NIV	64.08	Av. Popocatepetl	SI	29.70	2	2	\$ 924,000	14,419.48
	216		1 NIV	64.08	Interior	SI	29.70	2	2	\$ 900,000	14,044.94
	217		1 NIV	64.08	Interior	SI	29.70	2	2	\$ 900,000	14,044.94
	218		1 NIV	64.08	Av. Popocatepetl	SI	29.70	2	2	\$ 924,000	14,419.48
3er. NIVEL	316		1 NIV	64.08	Interior	NO		2	2	\$ 800,000	12,484.39
	315		1 NIV	64.08	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 824,000	12,858.93
	317		1 NIV	64.08	Interior	NO		2	2	\$ 800,000	12,484.39
	318		1 NIV		Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 824,000	12,858.93

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

				64.08							
4to. NIVEL	416		1 NIV.	64.08	Interior	NO		2	2	\$ 800,000	12,484.39
	415		1 NIV.	64.08	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 824,000	12,858.93
	417		1 NIV.	64.08	Interior	NO		2	2	\$ 800,000	12,484.39
	418		1 NIV.	64.08	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 824,000	12,858.93
5to. NIVEL	516		1 NIV.	64.08	Interior	NO		2	2	\$ 800,000	12,484.39
	515		1 NIV.	64.08	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 824,000	12,858.93
	517		1 NIV.	64.08	Interior	NO		2	2	\$ 800,000	12,484.39
	518		1 NIV.	64.08	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 824,000	12,858.93
6to. NIVEL	616		1 NIV.	64.08	Interior	NO		2	2	\$ 2,200,000	34,332.08
	615		1 NIV.	64.08	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 2,266,000	35,362.05
	617		1 NIV.	64.08	Interior	NO		2	2	\$ 2,200,000	34,332.08
	618		1 NIV.	64.08	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 2,266,000	35,362.05
7mo. NIVEL	716		1 NIV.	64.08	Interior	NO		2	2	\$ 2,200,000	34,332.08
	715		1 NIV.	64.08	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 2,266,000	35,362.05
	717		1 NIV.	64.08	Interior	NO		2	2	\$ 2,200,000	34,332.08
	718		1 NIV.	64.08	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 2,266,000	35,362.05
8vo. NIVEL											
	<b>NO SE VE EL PROYECTO</b>										
9no. Y 10mo. NIVEL											
	<b>NO SE VE EL PROYECTO</b>										



### DESARROLLO PUERTA COYOACAN

Torre:	<b>E</b> , integrada por 48 departamentos, con un frente hacia Av. Popocatepetl y un frente interior										
Ubicación:	Av. México, Av. Juárez, Priv. Juárez y Eje 1 Poniente, Col. Santa Cruz Atoyac, México D.F.										
Características del Inmueble:	Edificio de 10 niveles departamentos en condominio					Edad : 0 años Nuevo					
Circulaciones verticales:	Escaleras de concreto y 1 elevador										
Estacionamiento:	Si en el sótano										

### CARACTERISTICAS DEL PRODUCTO, TORRE E

NIVEL	No. DEPTO	TIPO	NIV	M2	VISTAS	TERRAZAS		No. REC	No. BAÑOS	PRECIO VENTA	P.U. VENDIBLE
							M2				
P.B.											
1er. NIVEL	119	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,268,688	13,619.83
	120	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,231,736	13,223.14
	121	TIPO 8	1 NIV	60.5	Interior	NO		1	1	\$ 800,000	13,223.14
	122	TIPO 10	1 NIV	129.75	Esquina, dos vistas	NO		3	2.5	\$ 1,802,517	13,892.23
	123	TIPO 9	1 NIV	76.95	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 1,048,046	13,619.83
2do. NIVEL	219	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,268,688	13,619.83
	220	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,231,736	13,223.14
	121	TIPO 8	1 NIV	60.5	Interior	NO		1	1	\$ 800,000	13,223.14
	122	TIPO 10	1 NIV	129.75	Esquina, dos vistas	NO		3	2.5	\$ 1,802,517	13,892.23
	223	TIPO 9	1 NIV	76.95	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 1,048,046	13,619.83
3er. NIVEL	319	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,268,688	13,619.83
	320	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,231,736	13,223.14
	321	TIPO 8	1 NIV	60.5	Interior	NO		1	1	\$ 800,000	13,223.14
	322	TIPO 10	1 NIV	129.75	Esquina, dos vistas	NO		3	2.5	\$ 1,802,517	13,892.23
	323	TIPO 9	1 NIV	76.95	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 1,048,046	13,619.83
4to. NIVEL	419	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,268,688	13,619.83
	420	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,231,736	13,223.14

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

	421	TIPO 8	1 NIV	60.5	Interior	NO		1	1	\$ 800,000	13,223.14
	422	TIPO 10	1 NIV	129.75	Esquina, dos vistas	NO		3	2.5	\$ 1,802,517	13,892.23
	423	TIPO 9	1 NIV	76.95	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 1,048,046	13,619.83
5to. NIVEL	519	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,268,688	13,619.83
	520	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,231,736	13,223.14
	521	TIPO 8	1 NIV	60.5	Interior	NO		1	1	\$ 800,000	13,223.14
	522	TIPO 10	1 NIV	129.75	Esquina, dos vistas	NO		3	2.5	\$ 1,802,517	13,892.23
	523	TIPO 9	1 NIV	76.95	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 1,048,046	13,619.83
6to. NIVEL	619	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,626,805	17,464.35
	620	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,579,422	16,955.68
	621	TIPO 8	1 NIV	60.5	Interior	NO		1	1	\$ 1,025,819	16,955.68
	622	TIPO 10	1 NIV	129.75	Esquina 2 vistas	NO		3	2.5	\$ 2,311,320	17,813.64
	623	TIPO 9	1 NIV	76.95	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 1,343,882	17,464.35
7mo. NIVEL	719	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,626,805	17,464.35
	720	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,579,422	16,955.68
	721	TIPO 8	1 NIV	60.5	Interior	NO		1	1	\$ 1,025,819	16,955.68
	722	TIPO 10	1 NIV	129.75	Esquina 2 vistas	NO		3	2.5	\$ 2,311,320	17,813.64
	723	TIPO 9	1 NIV	76.95	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 1,343,882	17,464.35
8vo. NIVEL	819	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,626,805	17,464.35
	820	TIPO 2	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,579,422	16,955.68
	821	TIPO 8	1 NIV	60.5	Interior	NO		1	1	\$ 1,025,819	16,955.68
	822	TIPO 10	1 NIV	129.75	Esquina 2 vistas	NO		3	2.5	\$ 2,311,320	17,813.64
	823	TIPO 9	1 NIV	76.95	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 1,343,882	17,464.35
9no. Y 10mo. NIVEL	919	TIPO 11	2 NIV	186.3	Av. Popocatepetl	SI	39.6	3	3.5	\$ 3,353,609	18,001.12
	920	TIPO 11	2 NIV	186.3	Av. Popocatepetl	SI	39.6	3	3.5	\$ 3,353,609	18,001.12
	921	TIPO 8	1 NIV	60.5	Interior	NO		1	1	\$ 1,025,819	16,955.68
	922	TIPO 10	1 NIV	129.75	Esquina 2 vistas	NO		2	2.5	\$ 2,311,320	17,813.64
	923	TIPO 9	1 NIV	76.95	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 1,343,882	17,464.35
10mo. NIVEL	1021	TIPO 8	1 NIV	60.5	Interior	NO		1	1	\$ 1,025,819	16,955.68
	1022	TIPO 16	1 NIV	113	Esquina	NO		2	2.5	\$ 2,012,942	17,813.64
	1023	TIPO 9	1 NIV	76.95	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 1,343,882	17,464.35

**Capítulo IV. Análisis de los Factores considerados.**

**IV.I Conjunto Puerta Alameda**

**IV.I.I Fase I, Análisis de 1era. Variable Precio unitario de venta y nivel.**

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio por metro cuadrado de venta del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión.

En base a lo anterior procedemos a nuestro Primer Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y el Nivel** en que se ubica el departamento, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el modelo de departamento en cuanto a superficie (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

**Conclusión Puerta Alameda, Fase 1, con las Variables de P.U. de venta y nivel.**

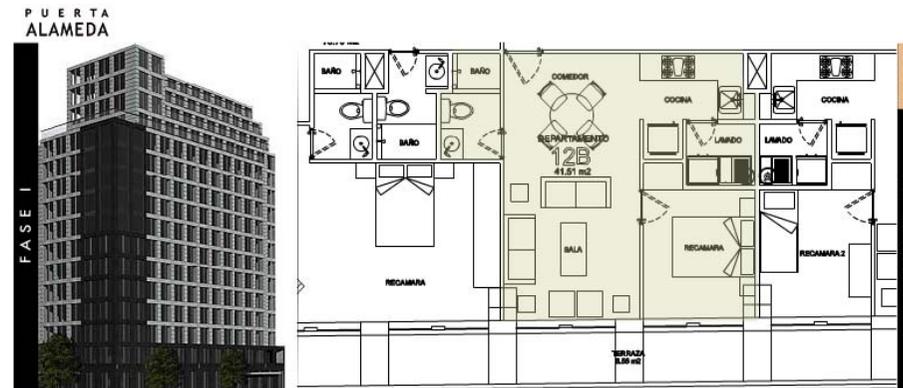
Concluyo que un factor que implica un cambio en el precio de venta es el Nivel en que se ubica el departamento, donde si importa el Nivel del mismo ya que en el Nivel 12 la R2 es de 0.9001, del Nivel 13 al 15, la R2 va aumentando gradualmente hasta llegar a una R2 de 1.00 en el 15 nivel.

Es importante hacer notar que a pesar de que en el nivel 15 es donde se encuentra la R2 de 1.00; el precio máximo de venta se ubica en el nivel 12, que corresponde a un departamento de mínimas dimensiones con 41.51 m<sup>2</sup>, con un precio unitario de venta de 22,700.52. (ver plano 1)

**Tabla 1**

Ubicación	R2	P.U. de venta máximo	Indice % incremento	P.U. de venta mínimo	Indice % incremento
NIVEL 1-11	0.0000	\$17,632.80	100.00%	\$17,632.80	100.00%
NIVEL 12	0.9001	\$22,700.52	128.740%	\$21,732.38	123.25%
NIVEL 13	0.9281	\$22,043.08	125.012%	\$21,129.40	119.83%
NIVEL 14	0.9324	\$22,331.03	126.645%	\$21,331.07	120.97%
NIVEL 15	1.0000	\$21,467.88	121.750%	\$21,213.80	120.31%

## Plano 1



### IV.I.II Fase I, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de venta y metro cuadrado.

Nuestro Segundo Análisis con la Variable: Precio Unitario de Venta y Metro Cuadrado, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando varíen los metros cuadrados por nivel y la fachada (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

### Conclusión Puerta Alameda, FASE 1, EN VARIABLE DE P.U. DE VENTA Y M2.

Concluyo que un factor que implica un cambio en el precio de venta es el Nivel en que se ubica el departamento, ya que a partir del nivel 12 existen diferenciación en los precios unitarios de venta.

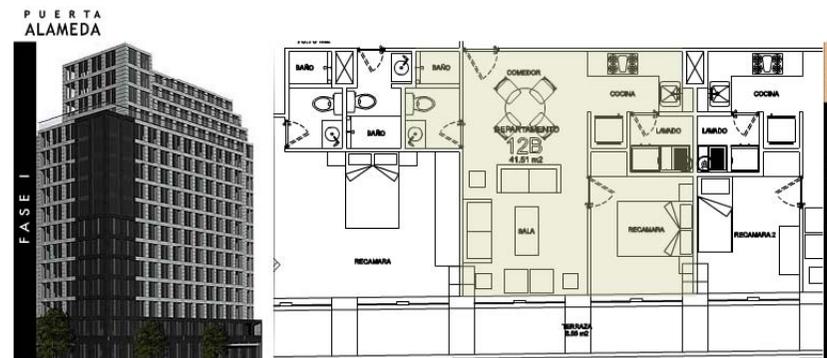
Del Nivel 12 al 15, la R2 es diferente con referencia a la fachada que tenga el departamento, ya sea el de esquina de Independencia esq. Revillagigedo o el de vista Independencia.

Es importante hacer notar que en donde se ubica la mayor línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 0.9617, es en los departamentos ubicados en la fachada de independencia del nivel 12 al 15, así mismo es donde el precio máximo de venta se ubica, corresponde a un departamento de mínimas dimensiones con 41.51 m2, con un precio unitario de venta de 22,700.52 (ver plano 1)

Tabla 2

Ubicación	R2	P.U. de venta	Indice %	P.U. de venta	Indice %
		Máxima	Incremento	mínima	Incremento
NIVEL 1-11	0.0000	\$17,632.80	100.00%	\$17,632.80	100.00%
NIVEL 12 AL 15 ESQ. REVILLAGIGEDO E INDEPENDENCIA	0.784	\$22,029.85	124.937%	\$21,129.40	119.83%
NIVEL 12 AL 15 FACHADA INDEPENDENCIA	0.9617	\$22,700.52	128.740%	\$21,365.92	121.17%

Plano 1



#### IV.I.III Fase I, Análisis de 3era. Variable Precio unitario de venta y terraza.

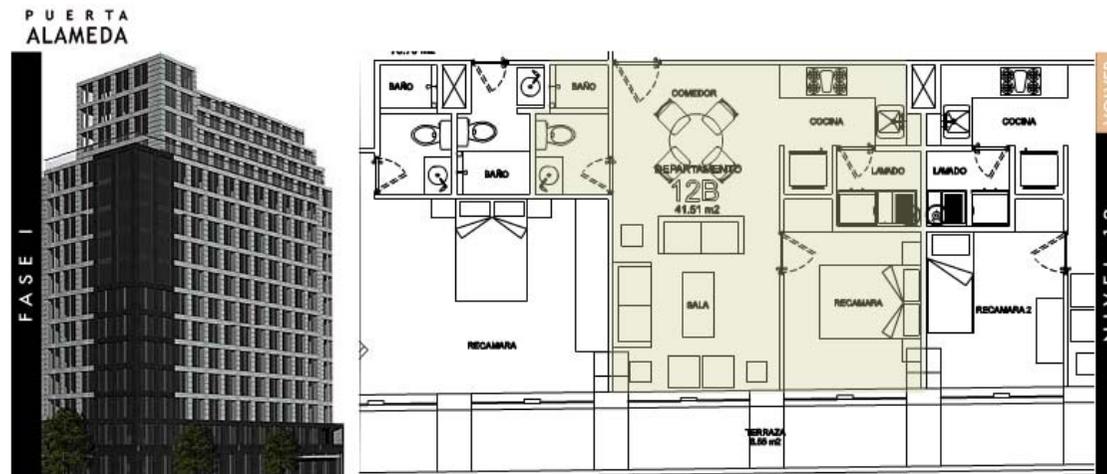
Nuestro Tercer Análisis con la Variable: Precio Unitario de Venta y Terraza, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando varíen el nivel y la dimensión de la Terraza. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

#### Conclusión Puerta Alameda, Fase 1, en variable P.U. de venta y terraza.

Concluyo que un factor que implica un cambio en el precio de venta es el binomio de dos factores que son: el Nivel y la Terraza, de manera global no se visualiza claramente, pero a partir de la grafica 2 a la 5, vemos que si aumentamos al área construida la terraza, existe mayor correlación conforme se va subiendo de nivel, hasta llegar a R2:1.00 en el 15avo. Nivel.

No obstante independientemente de esta correlación vemos que en donde se ubica el mayor P.U. por metro cuadrado es en el nivel 12 con el departamento 12B el cual consta de una área construida de 41.51 m<sup>2</sup> y 8.55 m<sup>2</sup> de terraza con una área total e 50.06 m<sup>2</sup>, y un precio de venta por M2 de \$22,750.00 (ver plano 1)

#### Plano 1



**IV.II.II Fase II, Torre Norte, Análisis de 1era. Variable Precio unitario de venta y nivel.**

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio de venta del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión.

En base a lo anterior procedemos a nuestro Primer Análisis con la Variable: Precio **Unitario de Venta y el Nivel** en que se ubica el departamento, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el modelo de departamento en cuanto a superficie. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

**Conclusión Puerta Alameda, Fase 2, Torre Norte, con las variables de P.U. de venta y nivel.**

Concluyo que un factor que implica un cambio en el precio de venta es el Nivel en que se ubica el departamento, donde si importa el tamaño del mismo ya que en el Nivel 12 la R2 es de 1.00.

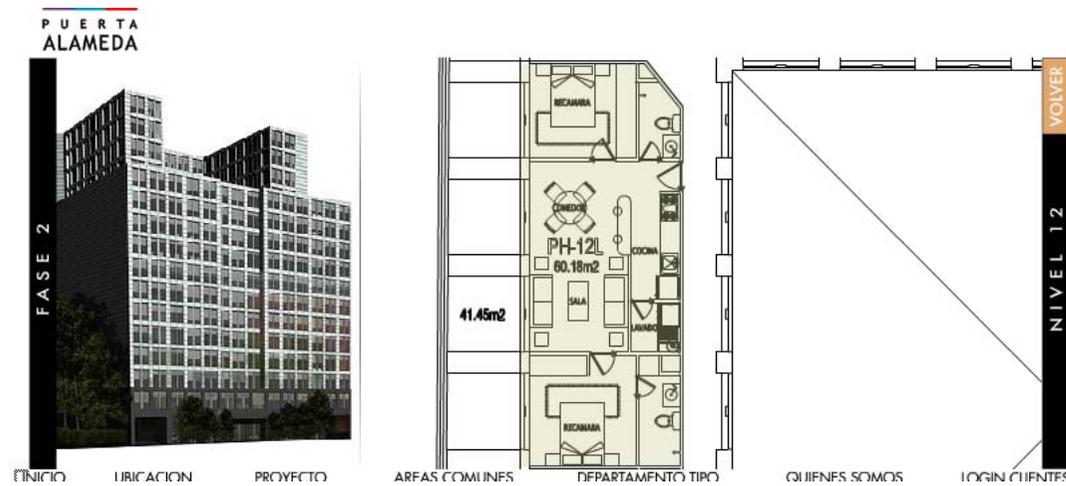
Pero en del Nivel 13 al 15, la diferencia en el precio de venta es la Vista del Departamento si es Exterior o Interior.

Cabe mencionar que en donde se ubica el mayor precio de venta unitario por metro cuadrado es en el nivel 12 con el departamento que tiene 68.18 m2 y un precio de venta de 38,007.30 (ver plano 1).

**Tabla 3**

Ubicación	R2	P.U. de Venta	Indice 5	P.U. de Venta	Indice %
		Máxima	Incremento	Mínimo	Incremento
NIVEL 1-11	0.0000	\$19,038.55	100.00%	\$19,038.55	100.00%
NIVEL 12	1.0000	\$38,007.30	199.633%	\$37,732.58	198.19%
NIVEL 13-15	0.0000	\$37,435.68	196.631%	\$36,345.61	190.91%

## Plano 1



### IV.II.I.II Fase II, Torre Norte, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de venta y m<sup>2</sup>.

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio de venta por metro cuadrado del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión.

En base a lo anterior procedemos a nuestro Segundo Análisis con la Variable: Precio **Unitario de Venta y los Metros Cuadrados del departamento**, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el nivel y la fachada. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

**Conclusión Puerta Alameda, Fase 2, Torre Norte, en variable de P.U. de Venta y metro Cuadrado.**

Existen dos comportamientos, el primero es bastante uniforme en cuanto al precio de venta debido a se encuentra estático del nivel 1 al 11 con fachada interior, pero a partir del nivel 12 se incrementa el precio unitario de venta por la relación de m2 y fachada interior o exterior hacia Revillagigedo.

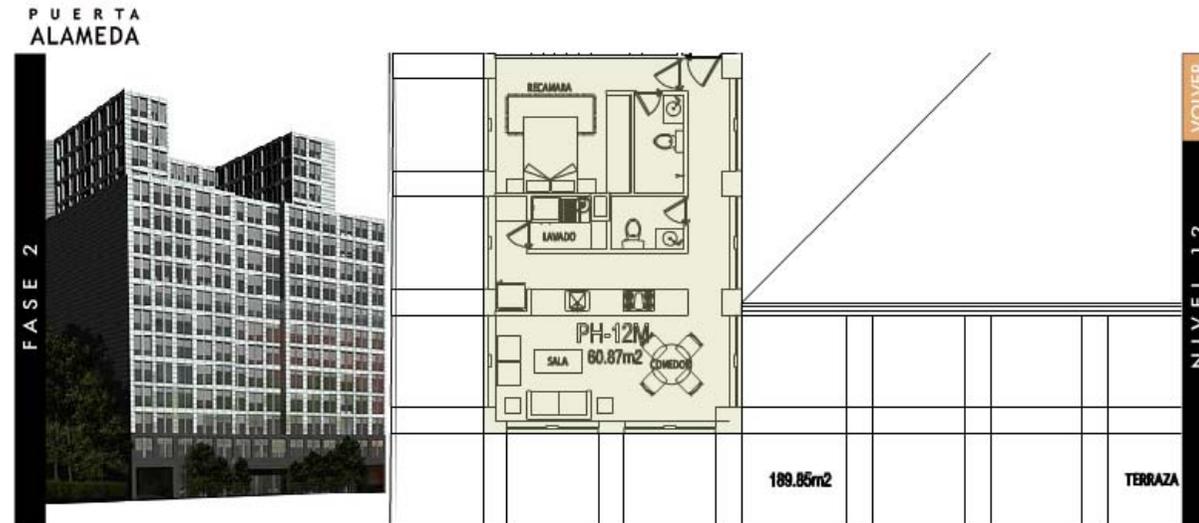
Solo en el Nivel 12 con fachada Interior se genera línea de tendencia 1.00, en los demás niveles no se genera debido en el caso de fachada exterior de que solo se cuenta con una muestra, y en la fachada interior del nivel 13 al 15 no existe movilidad en el precio unitario de venta.

Cabe mencionar que en donde se ubica el mayor precio de venta unitario por metro cuadrado es en el nivel 12 Fachada Exterior a Revillagigedo con una área de 68.87 m2 y un precio de venta de 39,078.83 (ver plano 1).

**Tabla 4**

Ubicación	R2	P.U. de		P.U. de	
		Venta	Índice %	Venta	Índice %
		Máxima	Incremento	Mínimo.	Incremento
NIVEL 1-11 FACHADA INTERIOR	0.0000	\$19,038.55	100.00%	\$19,038.55	100.00%
NIVEL 12 FACHADA INTERIOR	1.0000	\$38,007.30	199.633%	\$37,732.58	198.19%
NIVEL 12 FACHADA REVILLAGIGEDO	0.0000	\$39,078.83	205.262%	\$39,078.83	205.26%
NIVEL 13 AL 15 FACHADA INT.	0.000	\$36,345.61	190.905%	\$36,345.61	190.91%
NIVEL 13 AL 15 FACHADA REVILLAGIGEDO	0.000	\$37,435.98	196.633%	\$37,435.98	196.63%

Plano1



IV.II.I.II Fase II, Torre Norte, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de venta y m2.

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio de venta por metro cuadrado del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión.

En base a lo anterior procedemos a nuestro Tercer Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y Terraza**, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el nivel y área de terraza. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

**Conclusión Puerta Alameda, Fase 2, Torre Norte, en Variable de P.U. de Venta y Terraza.**

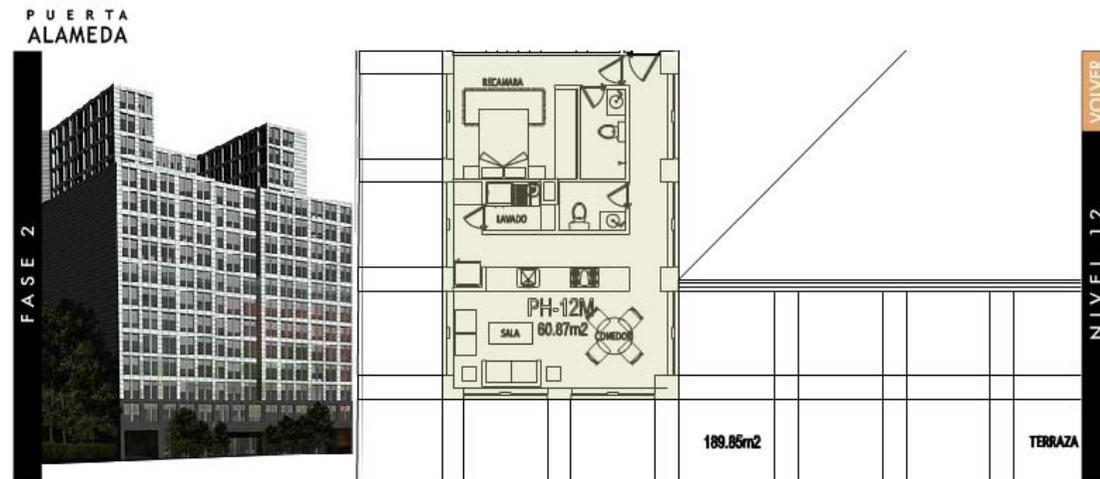
Concluyo que si existe una correlación en las terrazas interiores y el precio de venta unitario, ya que se cuenta con una línea de tendencia de 1.00.

Así mismo se observo que la terraza con vista exterior hacia Revillagigedo tiene mayor precio de venta con 39,078.83 (ver plano 1).

**Tabla 5**

Ubicación	R2	P.U. de Venta Máximo	Indice % Incremento	P.U. de Venta Mínimo	Indice % Incremento
NIVEL 12 TERRAZA CON FACHADA INTERIOR	1.0000	\$38,007.30	100.00%	\$37,732.52	100.00%
NIVEL 12 TERRAZA FACHADA EXT. REVILLAGIGEDO	0.0000	\$39,078.83	102.819%	\$39,078.83	103.57%

**Plano1**



**IV.II.III Fase II, Torre Sur, Análisis de 1era. Variable Precio unitario de venta y nivel.**

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio de venta del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión.

En base a lo anterior procedemos a nuestro Primer Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y el Nivel** en que se ubica el departamento, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el modelo de departamento en cuanto a superficie. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

**Conclusión Puerta Alameda, Fase 2, Torre Sur, en variable de P.U. de Venta y Nivel.**

Concluyo que un factor que implica un cambio en el precio de venta es el Nivel en que se ubica el departamento, ya que del nivel 1 al 11 se tiene un precio unitario de venta el cual varía a partir del nivel 12 al 15 donde si importa el tamaño del mismo ya que en el Nivel 12 la R2 es de 0.60 y del 13 al 15 de 0.75.

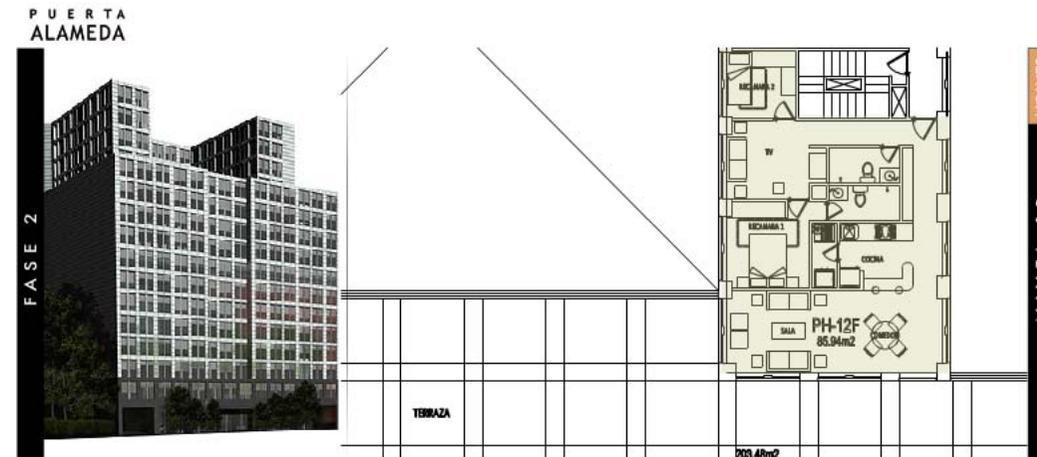
En los Niveles 12 al 15, otro factor independientemente del nivel que hace la diferencia en el precio de venta es la Vista del Departamento si es Interior o Exterior a Revillagigedo.

Cabe mencionar que en donde se ubica el mayor precio de venta unitario por metro cuadrado es en el nivel 12 con el departamento que tiene 85.94 m2 y un precio de venta de 39,763.19, la cual tiene vista exterior a Revillagigedo y terraza exterior. (ver plano 1).

**Tabla 6**

Ubicación	R2	P.U. de Venta	Índice %	P.U. de Venta	Índice %
		Máximo	Incremento	Mínima	Incremento
NIVEL 1-11	0.0000	\$19,038.55	100.00%	\$19,038.55	100.00%
NIVEL 12	0.6000	\$39,763.19	208.856%	\$36,763.19	193.10%
NIVEL 13-15	0.7500	\$37,435.98	196.633%	\$36,345.61	190.91%

## Plano 1



### IV.II.II.II Fase II, Torre Sur, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de venta y Metros Cuadrados.

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio de venta por metro cuadrado del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión.

En base a lo anterior procedemos a nuestro Segundo Análisis con la Variable: Precio **Unitario de Venta y los Metros Cuadrados del departamento**, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el nivel y la fachada. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

### Conclusión Puerta Alameda, Fase 2, Torre Sur, en variable de P.U. de Venta y Metro Cuadrado.

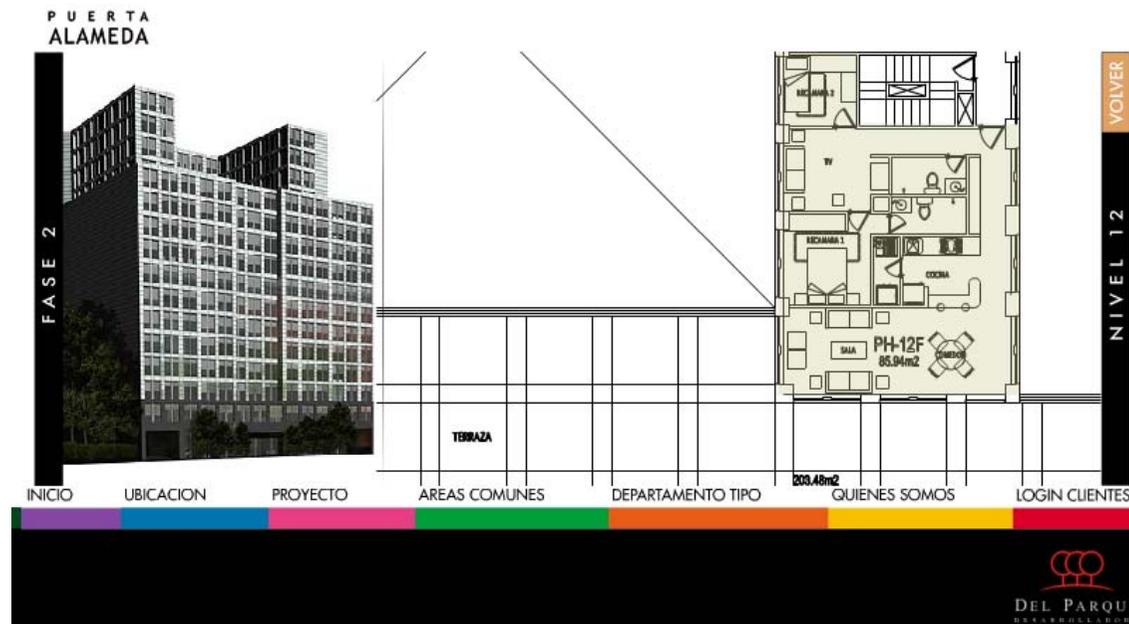
Existen dos comportamientos, el primero es bastante uniforme en cuanto al precio de venta debido a se encuentra estático del nivel 1 al 11 tanto en fachada exterior hacia Revillagigedo como interior, el segundo comportamiento se presenta en el nivel 12 al 15, donde se incrementa el precio unitario de venta por la relación de m2 y fachada exterior hacia Revillagigedo, se debe a que se cuenta con terraza exterior, en el nivel 12 y del 13 al 15 por la vista exterior a Revillagigedo.

Cabe mencionar que en donde se ubica el mayor precio de venta unitario por metro cuadrado es en el nivel 12 Fachada Exterior con terraza a Revillagigedo con una área de 85.94m<sup>2</sup> y un precio de venta de 39,763.19(ver plano 1).

**Tabla 7**

Ubicación	R2	P.U. de Venta Máximo	Indice % Incremento	P.U. de Venta Mínimo	Indice % Incremento
NIVEL 1-11 INTERIOR	0.0000	\$19,038.55	100.00%	\$19,038.55	100.00%
NIVEL 3 AL 11 FACHADA EXTERIOR	0.0000	\$19,038.55	100.000%	\$19,038.55	100.00%
NIVEL 12 AL 15 FACHADA INTERIOR	0.0000	\$36,345.61	190.905%	\$36,345.61	190.91%
NIVEL 12 FACHADA EXTERIOR	0.000	\$39,763.19	208.856%	\$39,763.19	208.86%
NIVEL 13 AL 15 FACHADA REVILLAGIGEDO	0.000	\$37,435.90	196.632%	\$37,435.90	196.63%

**Plano1**



**IV.II.III Fase II, Torre Sur, Análisis de 3era. Variable Precio unitario de venta y Terraza.**

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio de venta por metro cuadrado del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión.

En base a lo anterior procedemos a nuestro Tercer Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y Terraza**, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el nivel y área de terraza. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

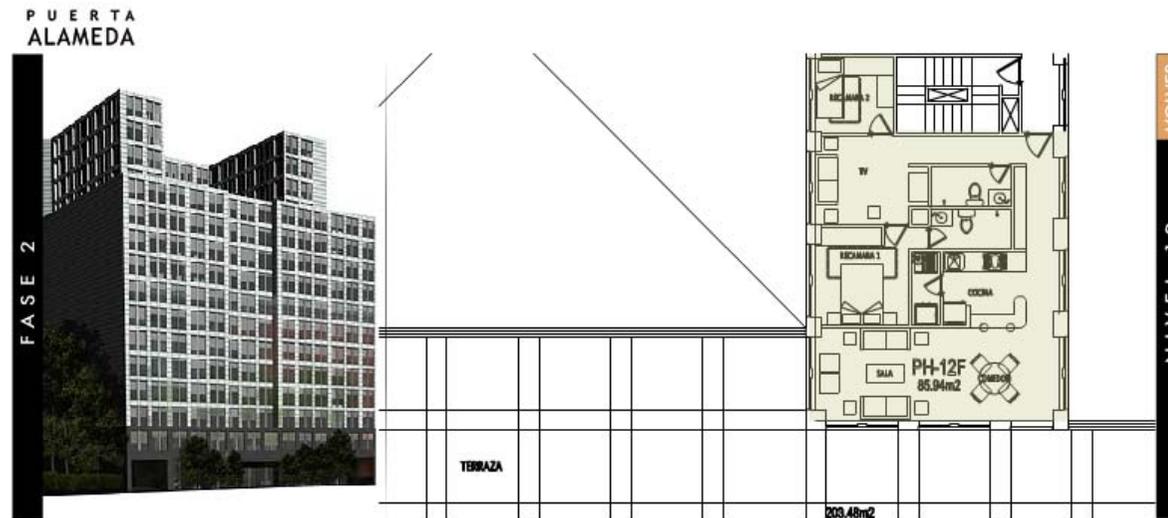
**Conclusión Puerta Alameda, Fase 2, Torre Sur, en variable de P.U. de venta y terraza.**

Concluyo que si existe una correlación en la terraza y el precio de venta unitario, ya que se cuenta con una línea de tendencia de 1.00, así mismo se observo que la única terraza que cuenta esta torre poniente con vista exterior hacia Revillagigedo tiene mayor precio de venta con 39,763.19 (ver plano 1).

**Tabla 8**

Ubicación	R2	P.U. de Venta Máxima	Indice % Incremento	P.U. de Venta Mínimo	Indice % Incremento
NIVEL 1-11 INTERIOR	0.0000	\$19,038.55	100.00%	\$19,038.55	100.00%
NIVEL 3 AL 11 FACHADA EXTERIOR	0.0000	\$19,038.55	100.000%	\$19,038.55	100.00%
NIVEL 12 AL 15 FACHADA INTERIOR	0.0000	\$36,345.61	190.905%	\$36,345.61	190.91%
NIVEL 12 FACHADA EXTERIOR CON TERRAZA	1.000	\$39,763.19	208.856%	\$39,763.19	208.86%
NIVEL 13 AL 15 FACHADA REVILLAGIGEDO	0.000	\$37,435.90	196.632%	\$37,435.90	196.63%

Plano1



#### IV.II.III.I Fase II, Torre Poniente, Análisis de 1era. Variable Precio unitario de venta y Nivel.

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio de venta del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión.

En base a lo anterior procedemos a nuestro Primer Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y el Nivel** en que se ubica el departamento, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el modelo de departamento en cuanto a superficie. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

#### Conclusión Puerta Alameda, Fase 2, Torre Poniente, en variable de P.U. de Venta y Nivel.

La fase 2, Torre Poniente tiene una característica diferencial a las otras dos torres –sur y norte- que componen el conjunto, este es que solo cuenta con once niveles y las otras dos cuentan con quince niveles; así mismo todos sus departamentos cuentan con vista exterior a la calle de Revillagigedo.

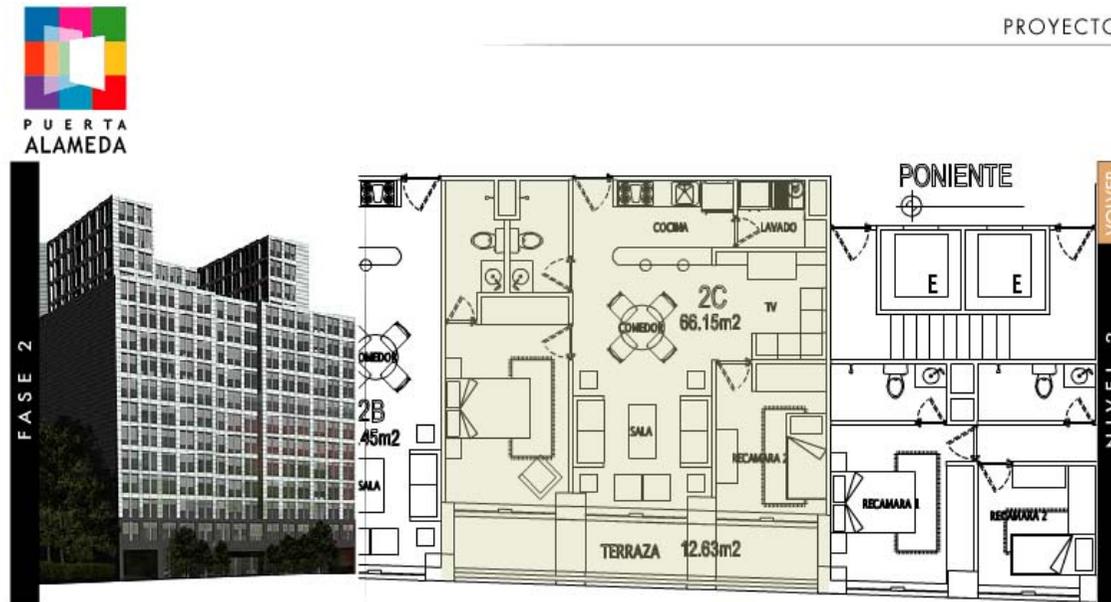
Concluyo que un factor que implica un cambio en el precio de venta en esta torre es la terraza, ya que es donde se ubica el único cambio el precio unitario de venta.

Cabe mencionar que en donde se ubica el mayor precio de venta unitario por metro cuadrado es en el nivel 2 con el departamento que tiene 66.15 m2 y un precio de venta de 21,121.43(ver plano 1).

**Tabla 9**

Ubicación	R2	P.U. de Venta Máximo	Indice % Incremento	P.U. de Venta Mínimo	Indice % Incremento
NIVEL 1	0.0000	\$19,609.71	100.00%	\$19,609.71	100.00%
NIVEL 2	0.0000	\$21,121.43	107.709%	\$19,609.71	100.00%
NIVEL 3-11	0.0000	\$19,609.71	100.000%	\$19,609.71	100.00%

**Plano 1**



**IV.II.III.II Fase II, Torre Poniente, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de venta y Metro Cuadrado.**

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio de venta por metro cuadrado del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión.

En base a lo anterior procedemos a nuestro Segundo Análisis con la Variable: Precio **Unitario de Venta y los Metros Cuadrados del departamento**, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el nivel y la fachada. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

**Conclusión Puerta Alameda, Fase 2, Torre Poniente, en variable de P.U. de Venta y Metro Cuadrado.**

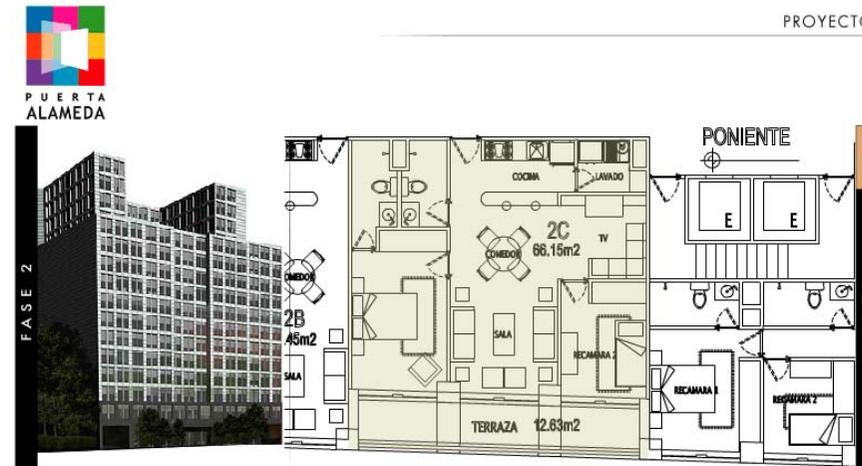
Existen dos comportamientos, el primero es bastante uniforme en cuanto al precio de venta debido a se encuentra estático del nivel 1 al 11 con fachada exterior hacia Revillagigedo, el segundo comportamiento se presenta en el nivel 2, donde se incrementa el precio unitario de venta por la relación de m<sup>2</sup> y fachada exterior hacia Revillagigedo, pero se debe a que se cuenta con terraza exterior.

Cabe mencionar que en donde se ubica el mayor precio de venta unitario por metro cuadrado es en el nivel 2 Fachada Exterior a Revillagigedo con una área de 66.15 m<sup>2</sup> y un precio de venta de 21,121.43 (ver plano 1).

**Tabla 10**

Ubicación	R2	P.U. de Venta Máxima	Indice % Incremento	P.U. de Venta Mínimo	Indice % Incremento
NIVEL 1 FACHADA EXTERIOR	0.0000	\$19,609.71	100.00%	\$19,609.71	100.00%
NIVEL 2 FACHADA EXTERIOR	0.0000	\$21,121.43	107.709%	\$19,609.71	100.00%
NIVEL 3 AL 11 FACHADA EXTERIOR	0.0000	\$19,609.71	100.000%	\$19,609.71	100.00%

## Plano1



### IV.III.III Fase II, Torre Poniente, Análisis de 3era. Variable Precio unitario de venta y Terraza.

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio de venta por metro cuadrado del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión.

En base a lo anterior procedemos a nuestro Tercer Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y Terraza**, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el nivel y área de terraza. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

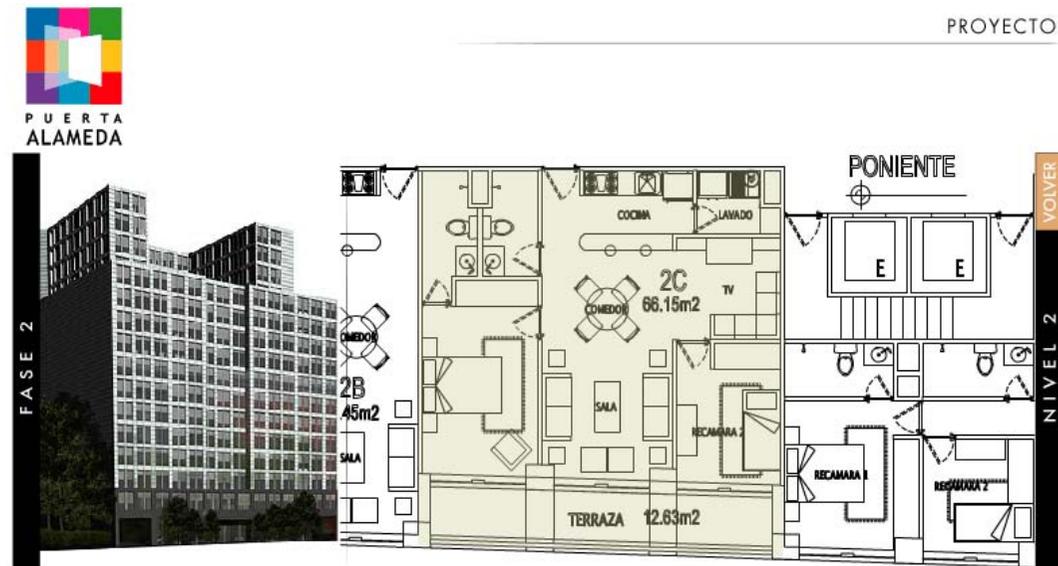
### Conclusión Puerta Alameda, Fase 2, Torre Poniente, en variable de P.U. de Venta y Terraza

Concluyo que si existe una correlación en la terraza y el precio de venta unitario, ya que se cuenta con una línea de tendencia de 1.00, así mismo se observó que la única terraza que cuenta esta torre poniente con vista exterior hacia Revillagigedo tiene mayor precio de venta con 21,121.43 (ver plano 1).

Tabla 11

Ubicación	R2	P.U. de Venta Máxima	Indice % Incremento	P.U. de Venta Mínimo	Indice % Incremento
NIVEL 1 FACHADA EXTERIOR	0.0000	\$19,609.71	100.00%	\$19,609.71	100.00%
NIVEL 2 FACHADA EXTERIOR	1.0000	\$21,121.43	107.709%	\$19,609.71	100.00%
NIVEL 3 AL 11 FACHADA EXTERIOR	0.0000	\$19,609.71	100.000%	\$19,609.71	100.00%

Plano1



**IV.III.I.I Fase III, Torre Norte, Análisis de 1era. Variable Precio unitario de venta y Nivel.**

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio de venta del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión.

En base a lo anterior procedemos a nuestro Primer Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y el Nivel** en que se ubica el departamento, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el modelo de departamento en cuanto a superficie. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

**Conclusión Puerta Alameda, Fase 3, Torre Norte, en variable de P.U. de Venta y Nivel.**

Concluyo que un factor que implica un cambio en el precio de venta es el Nivel en que se ubica el departamento, existiendo variantes del precio unitario de venta del nivel 7 al 8.

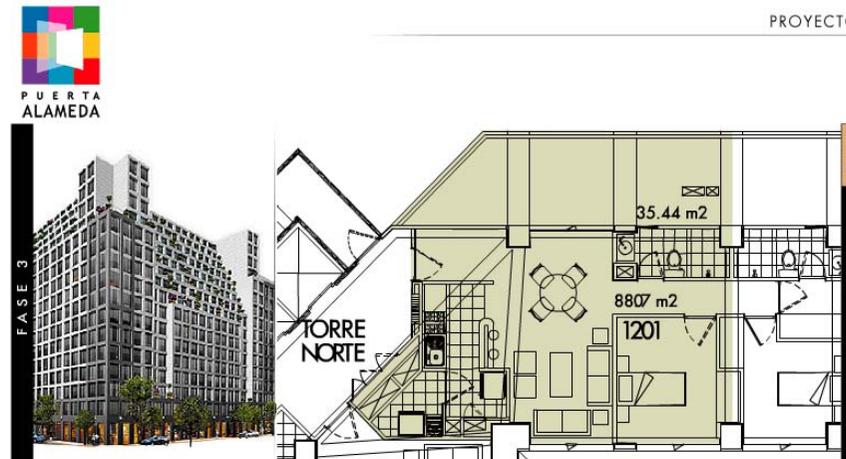
Pero en del Nivel 12 al 13, la diferencia en el precio de venta es la terraza del departamento, ya que en esta torre la principal característica es que todos son con vista al interior del conjunto.

Cabe mencionar que en donde se ubica el mayor precio de venta unitario por metro cuadrado es en el nivel 12 con el departamento que tiene 88.07 m2 y un precio de venta de 20,791.00 (ver plano 1).

**Tabla 12**

Ubicación	R2	P.U. de venta Máximo	Indice % Incremento	P.U. de Venta Mínimo	Indice % Incremento
NIVEL 1-7	0.0000	\$19,375.00	100.00%	\$19,375.00	100.00%
NIVEL 8 al 11	0.0000	\$19,656.00	101.450%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 12 al 13	0.6000	\$20,791.00	107.308%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 14 al 15	0.0000	\$19,656.00	101.450%	\$19,656.00	101.45%

Plano 1



**IV.III.I.II Fase III, Torre Norte, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de venta y M2.**

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio de venta por metro cuadrado del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión.

En base a lo anterior procedemos a nuestro Segundo Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y los Metros Cuadrados** del departamento, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el nivel y la fachada. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

**Conclusión Puerta Alameda, Fase 3, Torre Norte, en variable de P.U. de Venta y Metro Cuadrado.**

Existen dos comportamientos, el primero es bastante uniforme en cuanto al precio de venta debido a se encuentra estático del nivel 1 al 7 con fachada interior, pero a partir del nivel 8 se incrementa el precio unitario de venta por la relación de m2 y fachada interior.

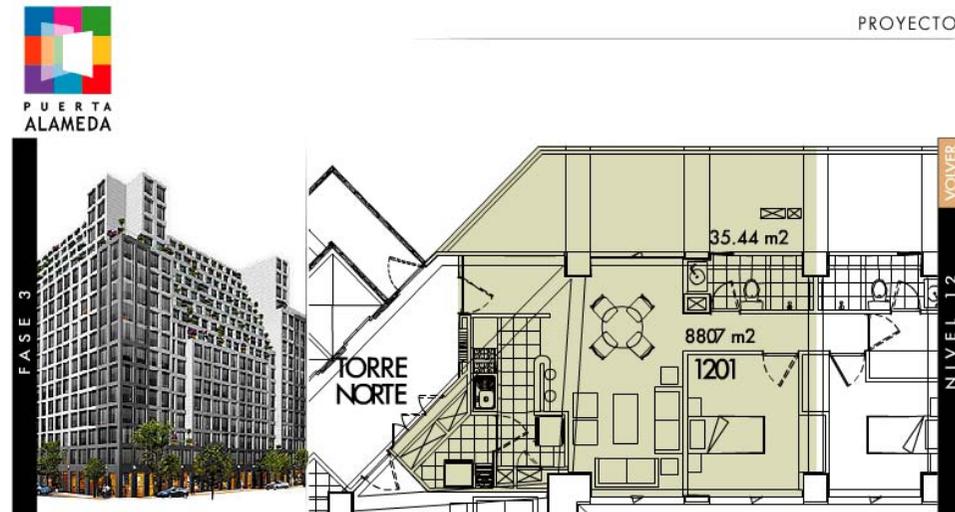
Solo en el Nivel 12 con fachada Interior se genera línea de tendencia 0.60, en los demás niveles no se genera debido a que no existe movilidad en el precio unitario de venta.

Cabe mencionar que en donde se ubica el mayor precio de venta unitario por metro cuadrado es en el nivel 12 Fachada Interior con terraza, con una área de 88.07m2 y un precio de venta de 20,791.00 (ver plano 1).

**Tabla 13**

Ubicación	R2	P.U. de Venta Máximo	Indice % Incremento	P.U. de venta Minimo	Indice % Incremento
NIVEL 1-7, FACHADA INTERIOR	.0000	\$19,375.00	100.00%	\$19,375.00	100.00%
NIVEL 8-11 FACHADA INTERIOR	.0000	\$19,656.00	101.450%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 12 FACHADA INTERIOR	.6000	\$19,656.00	101.450%	\$20,791.00	107.31%
NIVEL 13 AL 15 FACHADA INTERIOR	.0000	\$19,656.00	101.450%	\$19,656.00	101.45%

**Plano1**



**IV.III.I.III Fase III, Torre Norte, Análisis de 3era. Variable Precio unitario de venta y Terraza.**

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio de venta por metro cuadrado del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

En base a lo anterior procedemos a nuestro Tercer Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y Terraza**, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el nivel y área de terraza.

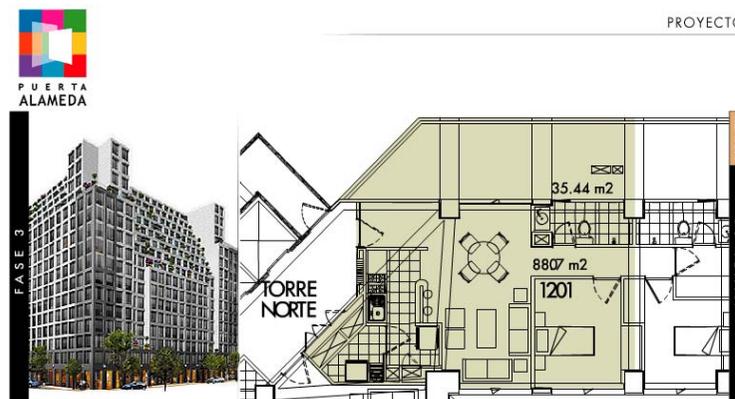
**Conclusión Puerta Alameda, Fase 3, Torre Norte, en variable de P.U. de Venta y Terraza.**

Concluyo que si existe una correlación en las terrazas interiores y el precio de venta unitario, ya que se cuenta con una línea de tendencia de 0.60. Así mismo se observo que la terraza con vista interior, tiene mayor precio de venta con 20,791.00 (ver plano 1).

**Tabla 14**

Ubicación	R2	P.U. de Venta	Indice %	P.U. de Venta	Indice %
		Máximo	Incremento	Minimo	Incremento
NIVEL 12 TERRAZA CON FACHADA INTERIOR	1.0000	\$20,791.00	100.00%	\$20,791.00	100.00%

**Plano1**



#### IV.III.II.I Fase III, Torre Sur, Análisis de 1era. Variable Precio unitario de Venta y Nivel.

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio de venta del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión.

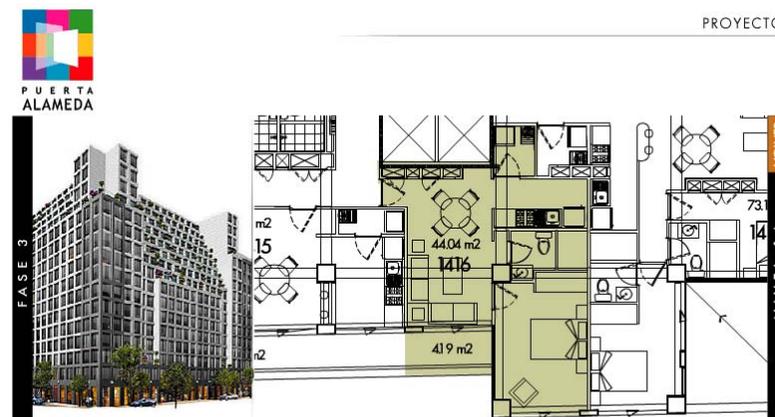
En base a lo anterior procedemos a nuestro Primer Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y el Nivel** en que se ubica el departamento, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el modelo de departamento en cuanto a superficie. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

#### Conclusión Puerta Alameda, Fase III, Torre Sur, en variables de P.U. de Venta y Nivel.

Concluyo que un factor que implica un cambio en el precio de venta es el Nivel en que se ubica el departamento y la vista o fachada que tenga ya que en esta torre existen cuatro vista, la interior-la más residual- la exterior a Independencia, la exterior a Luis Moya, y por último la exterior en esquina de Independencia con Luis Moya.

Cabe mencionar que en donde se ubica el mayor precio de venta unitario por metro cuadrado es en el nivel 14 con el departamento que tiene 44.04 m<sup>2</sup> y un precio de venta de 22,961.00, la cual tiene vista exterior a Independencia y terraza exterior. (ver plano 1).

#### Plano 1



**Tabla 15**

Ubicación	R2	P.U. de Venta Máximo	Indice % Incremento	P.U. de Venta Mínimo	Indice % Incremento
NIVEL 1 al 7	0.1104	\$20,356.00	100.00%	\$19,356.00	100.00%
NIVEL 1 al 7 SIN UNA MUESTRA	0.7416	\$19,956.00	98.035%	\$19,356.00	100.00%
NIVEL 8	0.4815	\$22,274.00	109.422%	\$19,656.00	101.55%
NIVEL 8 CON TERRAZAS	0.1774	\$22,274.00	109.422%	\$19,656.00	101.55%
NIVEL 8 SIN MUESTRA 6	0.8128	\$22,274.00	109.42%	\$19,656.00	101.55%
NIVEL 8 CON TERRAZAS Y ELIMINANDO COMPARABLE ESQ.	0.3011	\$22,274.00	109.422%	\$19,656.00	101.55%
NIVEL 9	0.6687	\$22,688.00	111.456%	\$19,656.00	101.55%
NIVEL 9 ELIMINANDO ESQ.	0.9045	\$22,688.00	111.456%	\$19,656.00	101.55%
NIVEL 9 CON TERRAZA	0.6687	\$22,688.00	111.46%	\$19,656.00	101.55%
NIVEL 9 CON TERRAZA Y ELIM. ESQ.	0.9045	\$22,688.00	111.456%	\$19,656.00	101.55%
NIVEL 10	0.0335	\$22,729.00	111.657%	\$19,656.00	101.55%
NIVEL 10 CON TERRAZA	0.0335	\$22,729.00	111.657%	\$19,656.00	101.55%
NIVEL 11	0.3712	\$22,880.00	112.40%	\$19,656.00	101.55%
NIVEL 11 CON TERRAZA	0.0571	\$22,880.00	112.399%	\$19,656.00	101.55%
NIVEL 11 CON TERRAZA Y ELIMINANDO UN COMPARABLE	0.5846	\$22,880.00	112.40%	\$19,656.00	101.55%
NIVEL 12	0.1761	\$22,200.00	109.059%	\$19,656.00	101.55%
NIVEL 12 CON TERRAZA	0.1267	\$22,200.00	109.06%	\$19,656.00	101.55%
NIVEL 12 CON TERRAZA Y ELIMINANDO UN COMPARABLE	0.4810	\$22,147.00	108.798%	\$19,656.00	101.55%
NIVEL 13	0.2091	\$22,479.00	110.43%	\$19,656.00	101.55%
NIVEL 13 CON TERRAZA	0.2037	\$22,479.00	110.429%	\$19,656.00	101.55%
NIVEL 14	0.2558	\$22,961.00	112.80%	\$19,656.00	101.55%
NIVEL 14 CON TERRAZA	0.0456	\$22,961.00	112.797%	\$19,656.00	101.55%
NIVEL 15	0.2542	\$22,699.00	111.51%	\$19,656.00	101.55%
NIVEL 15 CON TERRAZA	0.0002	\$22,699.00	111.510%	\$19,656.00	101.55%

**IV.III.II. Fase III, Torre Sur, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de Venta y Metro Cuadrado.**

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio de venta por metro cuadrado del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

En base a lo anterior procedemos a nuestro Segundo Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y los Metros Cuadrados** del departamento, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el nivel y la fachada.

**Conclusión Puerta Alameda, Fase III, Torre Sur, en variable de P.U. de venta y metro cuadrado.**

Concluyo que existen cuatro comportamientos en esta Torre, radica en si tienen fachada interior o exterior hacia Independencia:

1. Fachada Interior
2. Fachada Exterior Independencia
3. Fachada Exterior Luis Moya
4. Fachada Exterior Luis Moya e Independencia.

En las fachadas interiores se observan los menores precios de venta, siendo del nivel 1 al 7 de \$9,375.00, y del 8 al 15 de \$19,656.00

La Fachada de Independencia se comporta de una misma forma del nivel 1 al 7 de \$19,956.00, del nivel 8 al 15 varían los precios debido a que presentan terrazas.

La fachada de Luis Moya se comporta de una misma forma del nivel 1 al 7 de \$19,956.00, del nivel 8 al 15 varían los precios debido a que presentan terrazas.

Y por último los ubicados en esquina de Luis Moya e Independencia del nivel 1 al 7 es el mismo precio de venta y del 8 al 15 va variando por que cuentan con terrazas.

Cabe mencionar que en donde se ubica el mayor precio de venta unitario por metro cuadrado es en el nivel 11 Fachada Exterior a Luis Moya con una área de 45.66 m<sup>2</sup> y un precio de venta de 22,800.00 (ver plano 1).

Plano1



PROYECTO



**Tabla 16**

Ubicación	R2	P.U. de Venta Máxima	Indice % Incremento	P.U. de Venta Mínimo.	Indice % Incremento
NIVEL 1-7 FACHADA INTERIOR	0.0000	\$19,375.00	100.00%	\$19,375.00	100.00%
NIVEL 8 al 9 FACHADA INTERIOR	0.0000	\$19,656.00	101.450%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 10 FACHADA INTERIOR	0.0000	\$19,656.00	101.450%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 11 FACHADA INTERIOR	0.000	\$19,656.00	101.450%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 12-13, FACHADA INTERIOR	0.0000	\$19,656.00	101.45%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 14 FACHADA INTERIOR	0.0000	\$19,956.00	102.999%	\$19,956.00	103.00%
NIVEL 15 FACHADA INTERIOR	0.0000	\$19,656.00	101.450%	\$19,956.00	103.00%
NIVEL 1 AL 7 FACHADA EXTERIOR INDEPENDENCIA	0.000	\$19,956.00	102.999%	\$19,956.00	103.00%
NIVEL 8 AL 11 FACHADA EXTERIOR INDEPENDENCIA	0.0000	\$20,690.00	106.79%	\$20,690.00	106.79%
NIVEL 12 FACHADA EXTERIOR INDEPENDENCIA	0.0000	\$22,147.00	114.307%	\$22,147.00	114.31%
NIVEL 13 FACHADA EXTERIOR INDEPENDENCIA	1.0000	\$22,479.00	116.021%	\$22,340.00	115.30%
NIVEL 13 FACHADA EXTERIOR INDEPENDENCIA C/TERRAZAS	1.000	\$22,479.00	116.021%	\$22,340.00	115.30%
NIVEL 14 FACHADA EXTERIOR INDEPENDENCIA	1.0000	\$22,961.00	118.51%	\$22,532.00	116.29%
NIVEL 14 FACHADA EXTERIOR INDEPENDENCIA C/TERRAZAS	1.0000	\$22,961.00	118.508%	\$22,532.00	116.29%
NIVEL 15 FACHADA EXTERIOR INDEPENDENCIA	0.0000	\$22,699.00	117.16%	\$22,699.00	117.16%
NIVEL 1 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	0.0000	\$19,956.00	102.999%	\$19,956.00	103.00%
NIVEL 2 AL 7 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	0.0000	\$19,956.00	102.999%	\$19,956.00	103.00%
NIVEL 8 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	1.000	\$22,274.00	114.963%	\$20,690.00	106.79%
NIVEL 8 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA CON TERRAZAS	1.0000	\$22,274.00	114.96%	\$20,690.00	106.79%
NIVEL 9 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	1.0000	\$22,668.00	116.996%	\$22,444.00	115.84%
NIVEL 9 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA CON TERRAZA	1.0000	\$22,668.00	116.996%	\$22,444.00	115.84%
NIVEL 10 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	1.000	\$22,729.00	117.311%	\$21,908.00	113.07%
NIVEL 10 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA CON TERRAZA	1.0000	\$22,729.00	117.31%	\$21,908.00	113.07%
NIVEL 11 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	1.0000	\$22,880.00	118.090%	\$22,510.00	116.18%
NIVEL 11 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA CON TERRAZA	1.0000	\$22,880.00	118.090%	\$22,510.00	116.18%
NIVEL 12 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	1.000	\$22,200.00	114.581%	\$22,008.00	113.59%

NIVEL 12 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA CON TERRAZA	1.0000	\$22,200.00	114.58%	\$22,008.00	113.59%
NIVEL 13 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	1.0000	\$22,359.00	115.401%	\$22,316.00	115.18%
NIVEL 13 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA CON TERRAZA	1.0000	\$22,359.00	115.40%	\$22,316.00	115.18%
NIVEL 14 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	1.0000	\$22,457.00	115.907%	\$22,211.00	114.64%
NIVEL 14 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA CON TERRAZA	1.0000	\$22,457.00	115.907%	\$22,211.00	114.64%
NIVEL 15 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	1.000	\$22,455.00	115.897%	\$20,690.00	106.79%
NIVEL 15 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA CON TERRAZAS	1.0000	\$22,455.00	115.90%	\$20,690.00	106.79%
NIVEL 1 AL 7 FACHADA EXT. ESQ. LUIS MOYA E INDEPENDENCIA	0.0000	\$20,356.00	105.063%	\$20,356.00	105.06%
NIVEL 8 AL 11 FACHADA EXT. ESQ. LUIS MOYA E INDEPENDENCIA	0.0000	\$21,104.00	108.92%	\$21,104.00	108.92%
NIVEL 12 FACHADA EXT. ESQ. LUIS MOYA E INDEPENDENCIA	0.0000	\$22,223.00	114.699%	\$22,223.00	114.70%
NIVEL 12 FACHADA EXT. LUIS MOYA E INDEPENDENCIA, C/TERRAZA	0.0000	\$22,135.00	114.245%	\$22,135.00	114.25%
NIVEL 13 FACHADA EXT. LUIS MOYA E INDEPENDENCIA	0.000	\$22,223.00	114.699%	\$22,223.00	114.70%
NIVEL 13 FACHADA EXT. LUIS MOYA E INDEPENDENCIA CON TERRAZA	0.0000	\$22,223.00	114.70%	\$22,223.00	114.70%
NIVEL 14 FACHADA EXT. ESQ. LUIS MOYA E INDEPENDENCIA	0.0000	\$22,471.00	115.979%	\$22,471.00	115.98%
NIVEL 14 FACHADA EXT. LUIS MOYA E INDEPENDENCIA, C/TERRAZA	0.0000	\$22,471.00	115.979%	\$22,471.00	115.98%
NIVEL 15 FACHADA EXT. LUIS MOYA E INDEPENDENCIA	0.000	\$22,036.00	113.734%	\$22,036.00	113.73%
NIVEL 15 FACHADA EXT. LUIS MOYA E INDEPENDENCIA CON TERRAZA	0.0000	\$22,036.00	113.73%	\$22,036.00	113.73%

#### **IV.III.II.III Fase III, Torre Sur, Análisis de 3era. Variable Precio unitario de Venta y Terraza.**

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio de venta por metro cuadrado del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

En base a lo anterior procedemos a nuestro Tercer Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y Terraza**, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el nivel y área de terraza.

### **Conclusión Puerta Alameda, Fase III, Torre Sur, en variable de P.U. de Venta y Terraza.**

Concluyo que si existe una correlación en la terraza y el precio de venta unitario, ya que se cuenta con una línea de tendencia de 1.00, en esta torre tenemos dos tipos de terrazas una con Fachada Luís Moya e Independencia y las ubicadas en la esquina de Luis Moya e Independencia.

Así mismo se observó que la única terraza que cuenta esta torre sur con vista exterior hacia Independencia tiene mayor precio de venta con 22,961.00 con una superficie de terraza de 4.19 m<sup>2</sup>, ubicado en el nivel 14. (ver plano 1).

### **Plano1**



**Tabla 17**

Ubicación	R2	P.U. de Venta	Indice %	P.U. de Venta	Indice %
		Máxima	Incremento	Mínimo	Incremento
NIVEL 8 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	0.0000	\$22,274.00	100.00%	\$22,274.00	100.00%
NIVEL 9 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	1.0000	\$22,668.00	101.769%	\$22,444.00	100.763%
NIVEL 10 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	1.0000	\$22,729.00	102.043%	\$21,908.00	98.357%
NIVEL 11 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	1.0000	\$22,880.00	102.721%	\$22,510.00	101.060%
NIVEL 12 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	1.0000	\$22,200.00	99.67%	\$22,008.00	98.81%
NIVEL 13 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	1.0000	\$22,359.00	100.382%	\$22,316.00	100.189%
NIVEL 14 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	1.0000	\$22,457.00	100.822%	\$22,211.00	99.717%
NIVEL 15 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	1.0000	\$22,455.00	100.813%	\$22,455.00	100.813%
NIVEL 12 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR INDEPENDENCIA	0.0000	\$22,147.00	99.430%	\$22,147.00	99.430%
NIVEL 13 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR INDEPENDENCIA	1.0000	\$22,479.00	100.920%	\$22,340.00	100.296%
NIVEL 14 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR INDEPENDENCIA	1.0000	\$22,961.00	103.084%	\$22,532.00	101.158%
NIVEL 15 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR INDEPENDENCIA	0.0000	\$22,699.00	101.908%	\$22,699.00	101.908%
NIVEL 12 TERRAZA CON FACHADA ESQ INDEPENDENCIA LUIS MOYA	0.0000	\$22,135.00	99.376%	\$22,135.00	99.376%
NIVEL 13 TERRAZA CON FACHADA ESQ. INDEPENDENCIA LUIS MOYA	0.0000	\$22,223.00	99.771%	\$22,223.00	99.771%
NIVEL 14 TERRAZA CON FACHADA ESQ. INDEPENDENCIA LUIS MOYA	0.0000	\$22,471.00	100.884%	\$22,471.00	100.884%
NIVEL 15 TERRAZA CON FACHADA ESQ. INDEPENDENCIA LUIS MOYA	0.0000	\$22,036.00	98.931%	\$22,036.00	98.931%

#### IV.III.III.I Fase III, Torre Poniente, Análisis de 1era. Variable Precio unitario de Venta y Nivel.

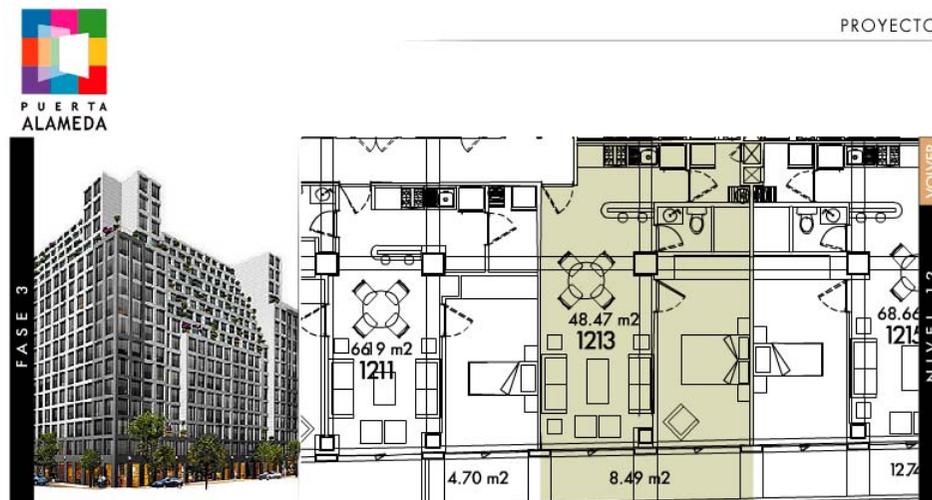
Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio de venta del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión.

En base a lo anterior procedemos a nuestro Primer Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y el Nivel** en que se ubica el departamento, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el modelo de departamento en cuanto a superficie. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

#### Conclusión Puerta Alameda, Fase III, Torre Poniente, en variable de P.U. de Venta y Nivel.

Existen tres factores en esta torre siendo el primordial el nivel en que se ubica el departamento, seguido de esta la vista de la fachada si es interior o exterior hacia Independencia y un plus es si el departamento cuenta con terraza.

Cabe mencionar que en donde se ubica el mayor precio de venta unitario por metro cuadrado es en el nivel 12 con el departamento que tiene 48.47 m<sup>2</sup> y un precio de venta de 22,753.00 (ver plano 1).



**Tabla 18**

Ubicación	R2	P.U. de Venta		Indice %	
		Máximo	Incremento	Minimo	Incremento
NIVEL 1	0.1875	\$19,956.00	100.00%	\$19,375.00	100.00%
NIVEL 2	0.2634	\$21,384.00	107.156%	\$19,375.00	100.00%
NIVEL 2 CON TERRAZA	0.4386	\$21,384.00	107.156%	\$19,375.00	100.00%
NIVEL 3 AL 7	0.6857	\$19,956.00	100.000%	\$19,375.00	100.00%
NIVEL 8 AL 11	0.7500	\$20,690.00	103.68%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 12	0.1101	\$22,753.00	114.016%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 12 CON TERRAZA	0.2458	\$22,753.00	114.016%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 13	0.0664	\$22,603.00	113.264%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 13 CON TERRAZA	0.1732	\$22,603.00	113.26%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 14	0.3362	\$22,440.00	112.447%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 14 CON TERRAZA	0.6469	\$22,400.00	112.247%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 15	0.1198	\$22,445.00	112.472%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 15 CON TERRAZA	0.3714	\$22,445.00	112.47%	\$19,656.00	101.45%

#### IV.III.III.II Fase III, Torre Poniente, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de Venta y Metros Cuadrados.

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio de venta por metro cuadrado del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

En base a lo anterior procedemos a nuestro Segundo Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y los Metros Cuadrados** del departamento, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el nivel y la fachada.

**Conclusión Puerta Alameda, Fase III, Torre Poniente, en variable de P.U. de Venta y Metro Cuadrado.**

Concluyo que existen dos comportamientos en esta Torre, radica en si tienen fachada interior o exterior hacia Independencia.

En el caso de fachada interior se observa un mismo comportamiento en el precio unitario de venta del nivel 1 al 7, no importando el área del departamento y del nivel 8 al 15 presenta un incremento en comparación del nivel 1 al 7, el cual es constante hasta el nivel 15.

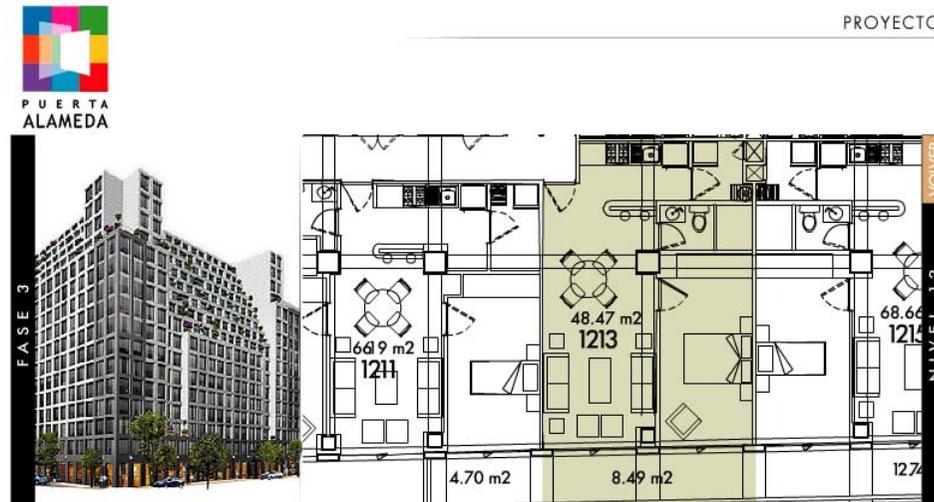
Así mismo en la fachada exterior hacia Independencia, observamos diferente comportamiento del precio de venta dependiendo el nivel y si cuenta con terrazas, en los niveles 14 y 15 se tiene línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00.

Cabe mencionar que en donde se ubica el mayor precio de venta unitario por metro cuadrado es en el nivel 12 Fachada Exterior a Independencia con una área de 48.47m<sup>2</sup> y un precio de venta de 22,753.00 (ver plano 1).

**Tabla 19**

Ubicación	R2	P.U. de Venta	Indice %	P.U. de Venta	Indice %
		Maximo		Incremento	
NIVEL 1- FACHADA INTERIOR	0.0000	\$19,375.00	100.00%	\$19,375.00	100.00%
NIVEL 2 al 7 FACHADA INTERIOR	0.0000	\$19,375.00	100.000%	\$19,375.00	100.00%
NIVEL 8 al 11 FACHADA INTERIOR	0.0000	\$19,656.00	101.450%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 12 AL 13 FACHADA INTERIOR	0.000	\$19,656.00	101.450%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 14-15, FACHADA INTERIOR	0.0000	\$19,656.00	101.45%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 1 FACHADA EXTERIOR	0.0000	\$19,956.00	102.999%	\$19,956.00	103.00%
NIVEL 2 FACHADA EXTERIOR	0.7500	\$21,384.00	110.369%	\$19,956.00	103.00%
NIVEL 3 AL 7 FACHADA EXTERIOR	0.000	\$19,956.00	102.999%	\$19,956.00	103.00%
NIVEL 8 FACHADA EXTERIOR	0.0000	\$20,690.00	106.79%	\$20,690.00	106.79%
NIVEL 9-11 FACHADA EXTERIOR	0.0000	\$20,690.00	106.787%	\$20,690.00	106.79%
NIVEL 12 FACHADA EXTERIOR	0.8519	\$22,753.00	117.435%	\$22,112.00	114.13%
NIVEL 13 FACHADA EXTERIOR	0.674	\$22,603.00	116.661%	\$20,690.00	106.79%
NIVEL 14 FACHADA EXTERIOR	1.0000	\$22,440.00	115.82%	\$21,976.00	113.42%
NIVEL 15 FACHADA EXTERIOR	1.0000	\$22,445.00	115.845%	\$20,690.00	106.79%

## Plano1



### IV.III.III.III Fase III, Torre Poniente, Análisis de 3er. Variable Precio unitario de Venta y Terraza.

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio de venta por metro cuadrado del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

En base a lo anterior procedemos a nuestro Tercer Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y Terraza**, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el nivel y área de terraza.

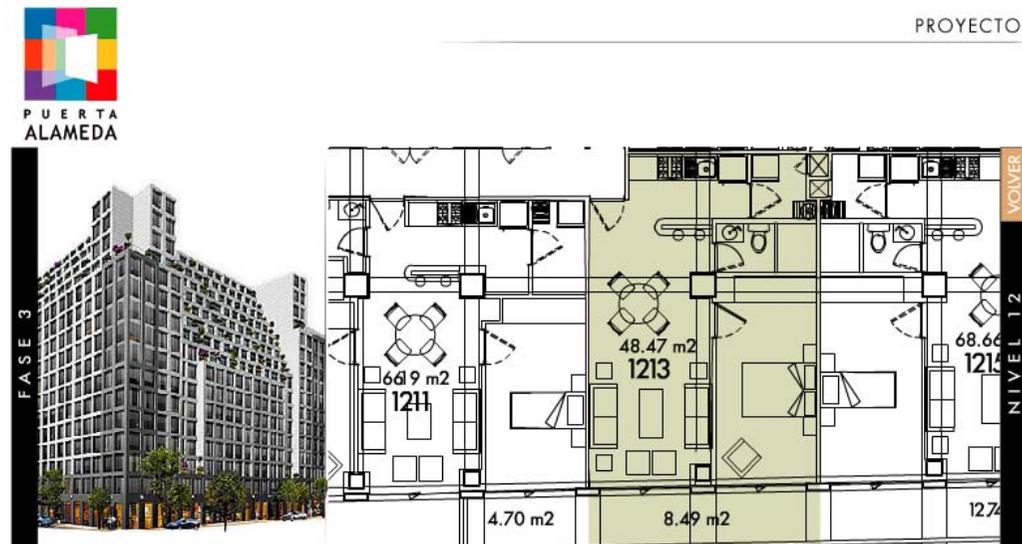
### Conclusión Puerta Alameda, Fase 3, Torre Poniente, en variable de P.U. de Venta y Terraza.

Concluyo que si existe una correlación en la terraza y el precio de venta unitario, ya que se cuenta con una línea de tendencia de 1.00, así mismo se observó que la única terraza que cuenta esta torre poniente con vista exterior hacia Independencia tiene mayor precio de venta con 22,753.00 (ver plano 1).

Tabla 20

Ubicación	R2	P.U. de Venta Máxima	Indice % Incremento	P.U. de Venta Mínimo	Indice % Incremento
NIVEL 12 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR HACIA INDEPENDENCIA	0.0164	\$22,753.00	100.00%	\$21,112.00	100.00%
NIVEL 13 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR HACIA INDEPENDENCIA	1.0000	\$22,603.00	99.341%	\$22,426.00	106.224%
NIVEL 14 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR HACIA INDEPENDENCIA	1.0000	\$22,440.00	98.624%	\$21,976.00	104.092%
NIVEL 15 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR HACIA INDEPENDENCIA	1.0000	\$22,445.00	98.646%	\$19,656.00	93.103%

Plano1



#### IV.III.I.IV.I Fase III, Torre Oriente, Análisis de 1er. Variable Precio unitario de Venta y Nivel.

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio de venta del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión. . (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

En base a lo anterior procedemos a nuestro Primer Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y el Nivel** en que se ubica el departamento, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el modelo de departamento en cuanto a superficie.

#### Conclusión Puerta Alameda, Fase III, Torre Oriente, en variable de P.U. de Venta y Nivel.

Concluyo que un factor que implica un cambio en el precio de venta es el Nivel en que se ubica el departamento, existiendo variantes del precio unitario de venta.

En los primeros existen poca correlación debido a que tiene fachada interior, fachada exterior y terraza, por lo que existe poca relación.

Pero en donde se observa que en donde existe mayor correlación en el nivel y el precio de venta es en los niveles 12 al 14, debido a los resultados de la línea de tendencia.

Cabe mencionar que en donde se ubica el mayor precio de venta unitario por metro cuadrado es en el nivel 11 con el departamento que tiene 45.24 m<sup>2</sup> y un precio de venta de 22,901.00 (ver plano 1).



**Tabla 21**

Ubicación	R2	P.U. de Venta	Incremento %	P.U. de Venta	Incremento %
		Maximo	Maximo	Minimo	Minimo
NIVEL 1	0.2156	\$21,058.00	100.00%	\$19,375.00	100.00%
NIVEL 1 C/TERRAZA	0.2156	\$21,058.00	100.000%	\$19,375.00	100.00%
NIVEL 2	0.0494	\$22,475.00	106.729%	\$19,375.00	100.00%
NIVEL 2 C/TERRAZA	0.0075	\$22,475.00	106.729%	\$19,375.00	100.00%
NIVEL 3 AL 7	0.0939	\$20,477.00	97.24%	\$19,375.00	100.00%
NIVEL 3 AL 7 C/TERRAZA	0.0939	\$20,477.00	97.241%	\$19,375.00	100.00%
NIVEL 8	0.1634	\$22,366.00	106.211%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 8 C/TERRAZA	0.1634	\$22,366.00	106.211%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 9	0.1081	\$22,680.00	107.70%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 9 C/TERRAZA	0.2440	\$22,680.00	107.703%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 10	0.0009	\$22,871.00	108.610%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 10 C/TERRAZA	0.2292	\$22,871.00	108.610%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 11	0.2570	\$22,901.00	108.75%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 11 C/TERRAZA	0.0217	\$22,901.00	108.752%	\$19,656.00	101.450%
NIVEL 12	0.8532	\$22,247.00	105.646%	\$20,570.00	106.168%
NIVEL 13	0.9086	\$22,439.00	106.56%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 13 C/TERRAZA	0.8899	\$22,439.00	106.558%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 14	0.1238	\$21,613.00	102.636%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 14 C/TERRAZA	0.0785	\$21,613.00	102.636%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 15	0.1196	\$21,631.00	102.72%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 15 C/TERRAZA	0.0820	\$21,631.00	102.721%	\$19,656.00	101.45%

#### IV.III.IV.II Fase III, Torre Oriente, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de Venta y Metro Cuadrado.

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio de venta por metro cuadrado del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

En base a lo anterior procedemos a nuestro Segundo Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y los Metros Cuadrados** del departamento, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el nivel y la fachada.

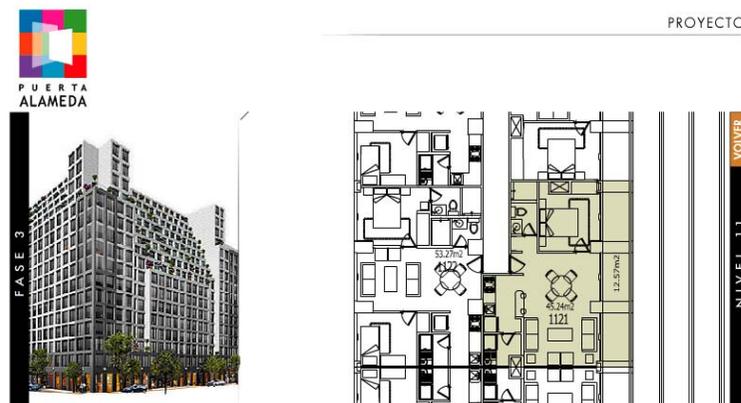
#### Conclusión Puerta Alameda, Fase III, Torre Oriente, en variable de P.U. de Venta y Metro Cuadrado.

Concluimos que existen dos comportamientos en el comportamiento de las graficas estas son si tiene el inmueble fachada Interior o Exterior, en el caso e vista interior se tiene el menor valor unitario de precio de venta con la excepción de los que cuentan con terrazas interiores.

En el caso de los departamentos con vista exterior va subiendo de precio de venta según el nivel en que se ubique y si cuenta con terraza.

Cabe mencionar que en donde se ubica el mayor precio de venta unitario por metro cuadrado es en el nivel 11 Fachada Exterior a Luis Moya con terraza, con una área de 45.24m<sup>2</sup> y un precio de venta de 22,901.00 , es donde se tiene mayor línea de tendencia con 0.9474 (ver plano 1).

#### Plano1



**Tabla 22**

Ubicación	R2	P.U. de Venta	Incremento %	P.U. de Venta	Incremento %
		Maximo	Maximo	Minimo	Minimo
NIVEL 1 Y 2 FACHADA INTERIOR	0.0000	\$19,375.00	100.00%	\$19,375.00	100.00%
NIVEL 3 al 7 FACHADA INTERIOR	0.5000	\$20,477.00	105.688%	\$19,375.00	100.00%
NIVEL 8 al 9 FACHADA INTERIOR	0.0000	\$19,656.00	101.450%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 10 FACHADA INTERIOR	0.000	\$19,656.00	101.450%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 11, FACHADA INTERIOR	0.6000	\$20,758.00	107.14%	\$19,956.00	103.00%
NIVEL 12 FACHADA INTERIOR	0.0000	\$20,570.00	106.168%	\$20,570.00	106.17%
NIVEL 13, 14 Y 15 FACHADA INTERIOR	0.0000	\$19,656.00	101.450%	\$19,656.00	101.45%
NIVEL 1 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	0.500	\$21,058.00	108.686%	\$19,956.00	103.00%
NIVEL 2 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	0.1627	\$22,475.00	116.00%	\$19,956.00	103.00%
NIVEL 3-7 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	0.0000	\$19,956.00	102.999%	\$19,956.00	103.00%
NIVEL 8 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	0.5000	\$22,366.00	115.437%	\$20,690.00	106.79%
NIVEL 9 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	0.995	\$22,680.00	117.058%	\$21,792.00	112.47%
NIVEL 10 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	1.0000	\$22,871.00	118.04%	\$22,792.00	117.64%
NIVEL 11 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	0.9474	\$22,901.00	118.199%	\$22,296.00	115.08%
NIVEL 12 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	0.772	\$22,247.00	114.823%	\$21,631.00	111.64%
NIVEL 13 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	0.7723	\$22,439.00	115.81%	\$20,690.00	106.79%
NIVEL 14 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	0.750	\$21,631.00	111.644%	\$21,631.00	111.64%
NIVEL 15 FACHADA EXTERIOR LUIS MOYA	0.7500	\$21,631.00	111.64%	\$20,690.00	106.79%

**IV.III.IV.III Fase III, Torre Oriente, Análisis de 3era. Variable Precio unitario de Venta y Terraza.**

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio de venta por metro cuadrado del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión.

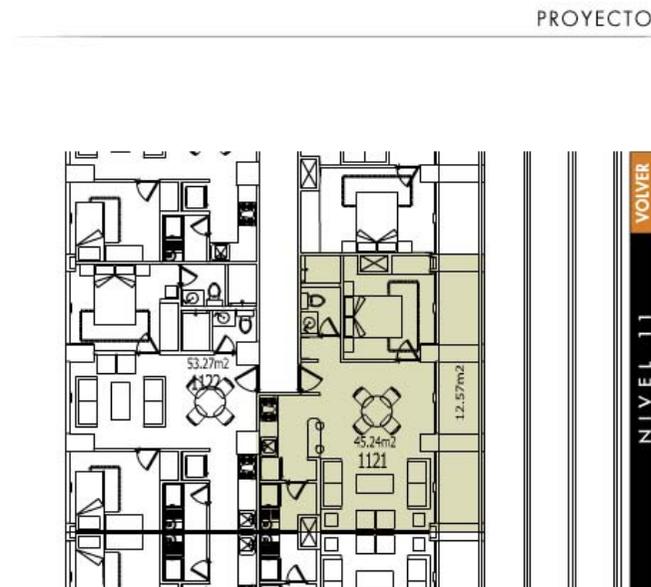
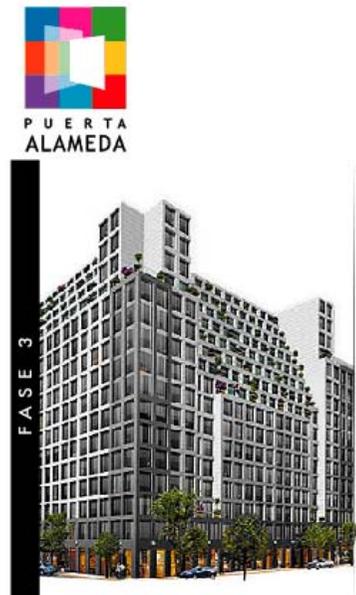
En base a lo anterior procedemos a nuestro Tercer Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y Terraza**, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el nivel y área de terraza. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

### **Conclusión Puerta Alameda, Fase III, Torre Oriente, en variable de P.U. de Venta y Terraza.**

Existen dos comportamientos de las terrazas las que tienen fachada interior y las que tienen fachada exterior, siendo las más favorecidas las de fachada exterior principalmente en los niveles superiores.

Así mismo se observó que la terraza con vista exterior hacia Luis Moya, tiene mayor precio de venta con 22,901.00 con una superficie de terraza de 12.57 m<sup>2</sup>, nivel 11. (ver plano 1).

### **Plano 1**



**Tabla 23**

Ubicación	R2	P.U. de Venta	Incremento %	P.U. de Venta	Incremento %
		Máximo	Máximo	Minimo	Minimo
NIVEL 3ero al 7mo TERRAZA CON FACHADA INTERIOR	0.0000	\$20,477.00	100.00%	\$20,477.00	100.00%
NIVEL 11 TERRAZA CON FACHADA INTERIOR	0.0000	\$20,758.00	101.372%	\$20,758.00	101.372%
NIVEL 12 TERRAZA CON FACHADA INTERIOR	0.0000	\$20,570.00	100.454%	\$20,570.00	100.454%
NIVEL 1 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR HACIA LUIS MOYA	0.0000	\$21,058.00	102.837%	\$21,058.00	102.837%
NIVEL 2 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR HACIA LUIS MOYA	1.0000	\$21,058.00	102.837%	\$11,457.00	55.951%
NIVEL 8 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR HACIA LUIS MOYA	0.8571	\$22,366.00	109.225%	\$21,792.00	106.422%
NIVEL 9 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR HACIA LUIS MOYA	0.3130	\$22,600.00	110.368%	\$21,792.00	106.422%
NIVEL 10 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR HACIA LUIS MOYA	0.2468	\$22,071.00	107.784%	\$21,796.00	106.441%
NIVEL 11 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR HACIA LUIS MOYA	0.9474	\$22,901.00	111.838%	\$22,296.00	108.883%
NIVEL 12 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR HACIA LUIS MOYA	0.7274	\$22,247.00	108.644%	\$21,631.00	105.636%
NIVEL 13 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR HACIA LUIS MOYA	1.0000	\$22,439.00	109.581%	\$22,387.00	109.328%
NIVEL 14 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR HACIA LUIS MOYA	0.0000	\$21,631.00	105.636%	\$21,631.00	105.636%
NIVEL 15 TERRAZA CON FACHADA EXTERIOR HACIA LUIS MOYA	0.0000	\$21,631.00	105.636%	\$21,631.00	105.636%

## **IV.II Conjunto Puerta Coyoacán**

### **IV.IV.I Torre A, Análisis de 1era. Variable Precio unitario de venta y nivel.**

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio por metro cuadrado de venta del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

En base a lo anterior procedemos a nuestro Primer Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y el Nivel** en que se ubica el departamento, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el modelo de departamento en cuanto a superficie.

#### **Conclusión Puerta Coyoacán, Torre A, con las Variables de P.U. de venta y nivel.**

Concluyo que un factor que implica un cambio en el precio de venta es el Nivel en que se ubica el departamento, sin importar el tamaño del departamento y la fachada, ya que en estos casos son con diferentes fachadas y tamaños, a pesar de ello si persiste la correlación de cambio de nivel.

Es importante hacer notar que los niveles 9 y 10 no se consideraron debido a que son casos de penthouse de dos niveles, por lo que son casos que omitimos por sus características.

### **IV.IV.II Torre A, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de venta y metro cuadrado.**

Nuestro Segundo Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y Metro Cuadrado**, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando varíen los metros cuadrados por nivel y la fachada. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

#### **Conclusión Puerta Coyoacán, Torre A, en variable de P.U. de venta y m2.**

Concluyo que un factor que implica un cambio en el precio de venta es el Nivel en que se ubica el departamento, ya que a partir del nivel 6 existen diferenciación en los precios unitarios de venta, esto sucede tanto en fachada interior como exterior a Avenida México y no importando la superficie del departamento.

Cabe mencionar que no se consideraron los niveles 9 y 10 ya que son casos de penthouse.

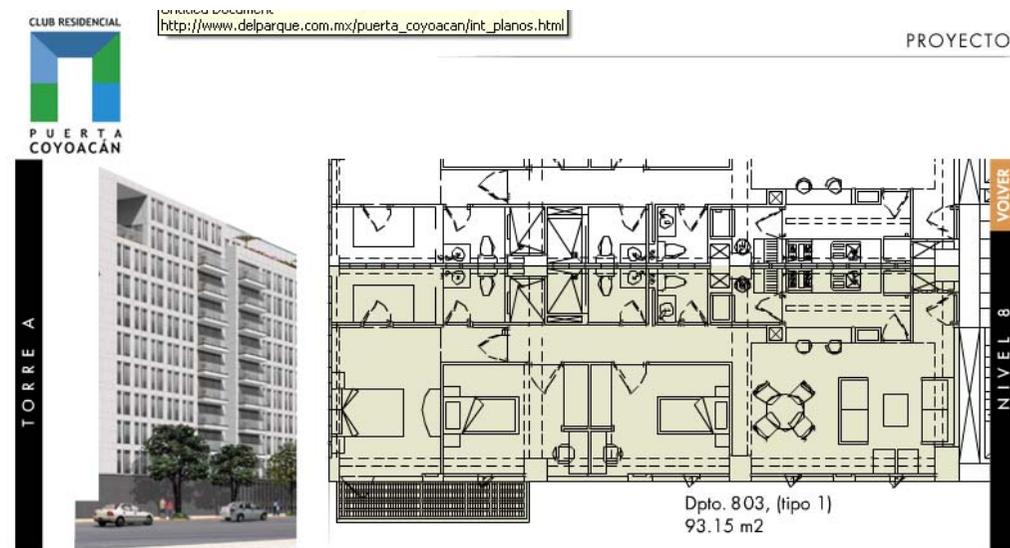
#### IV.IV.III Torre A, Análisis de 3era. Variable Precio unitario de venta y fachada.

Nuestro Tercer Análisis con la Variable: Precio Unitario de Venta y Fachada, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando varíen el nivel. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

#### Conclusión Puerta Coyoacán, Torre A, en variable P.U. de venta y fachada.

Concluyo que un factor que implica un cambio en el precio de venta es el binomio de dos factores que son: el Nivel y Fachada, de manera global se visualiza claramente, en las gráficas ya que presentan línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00.

#### Plano.



#### IV.IV.III.I Torre B, Análisis de 1era. Variable Precio unitario de venta y nivel.

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio por metro cuadrado de venta del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión.

En base a lo anterior procedemos a nuestro Primer Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y el Nivel** en que se ubica el departamento, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el modelo de departamento en cuanto a superficie. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

**Conclusión Puerta Coyoacán, Torre B, con las Variables de P.U. de venta y nivel.**

Concluyo que un factor que implica un cambio en el precio de venta es el Nivel en que se ubica el departamento, y este va variando dependiendo la fachada si es interior exterior o esquina, siendo el más alto el que se ubica en esquina.

Es importante hacer notar que los niveles 9 y 10 no se consideraron debido a que son casos de penthouse de dos niveles, por lo que son casos que omitimos por sus características.

**IV.IVII.II Torre B, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de venta y metro cuadrado.**

Nuestro Segundo Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y Metro Cuadrado**, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando varíen los metros cuadrados por nivel y la fachada. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

**Conclusión Puerta Coyoacán, Torre B, en variable de P.U. de venta y m2.**

Concluyo que un factor que implica un cambio en el precio de venta es el Nivel en que se ubica el departamento, ya que a partir del nivel 6 existen diferenciación en los precios unitarios de venta, esto sucede tanto en fachada interior como exterior, así también la fachada juega un factor importante en la variación de los precios de venta, se ubica en la esquina el departamento de mayor precio de venta.

Cabe mencionar que no se consideraron los niveles 9 y 10 ya que son casos de penthouse.

**IV.IV.II.III Torre B, Análisis de 3era. Variable Precio unitario de venta y fachada.**

Nuestro Tercer Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y Fachada**, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando varíen el nivel. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

**Conclusión Puerta Coyoacan, Torre B, en variable P.U. de venta y fachada.**

Concluyo que un factor que implica un cambio en el precio de venta es el binomio de dos factores que son: el Nivel y Fachada, de manera global se visualiza claramente, en las gráficas ya que presentan línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00. Teniendo la muestra con mayor precio unitario de venta en los niveles 6 al 8 con fachada en Esquina de Av. México y San Felipe con 12,406.44.

Plano.



**IV.IV.III.I Torre C, Análisis de 1era. Variable Precio unitario de venta y nivel.**

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio por metro cuadrado de venta del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

En base a lo anterior procedemos a nuestro Primer Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y el Nivel** en que se ubica el departamento, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el modelo de departamento en cuanto a superficie.

**Conclusión Puerta Coyoacán, Torre C, con las Variables de P.U. de venta y nivel.**

Concluyo que un factor que implica un cambio en el precio de venta es el Nivel en que se ubica el departamento, y este va variando dependiendo la fachada si es interior exterior o esquina, siendo el más alto el que se ubica en esquina.

Es importante hacer notar que los niveles 9 y 10 no se consideraron debido a que son casos de penthouse de dos niveles, por lo que son casos que omitimos por sus características.

#### IV.IV.III.II Torre C, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de venta y metro cuadrado.

Nuestro Segundo Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y Metro Cuadrado**, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando varíen los metros cuadrados por nivel y la fachada. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

#### Conclusión Puerta Coyoacán, Torre B, en variable de P.U. de venta y m2.

Concluyo que un factor que implica un cambio en el precio de venta es el Nivel en que se ubica el departamento, ya que a partir del nivel 6 existen diferenciación en los precios unitarios de venta, esto sucede tanto en fachada interior como exterior, así también la fachada juega un factor importante en la variación de los precios de venta, se ubica en la esquina el departamento de mayor precio de venta.

Cabe mencionar que no se consideraron los niveles 9 y 10 ya que son casos de penthouse.

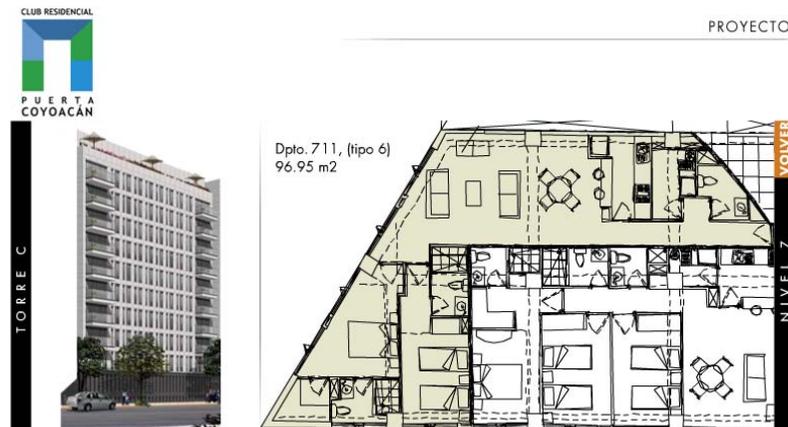
#### IV.IV.III.III Torre C, Análisis de 3era. Variable Precio unitario de venta y fachada.

Nuestro Tercer Análisis con la Variable: Precio Unitario de Venta y Fachada, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando varíen el nivel. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

#### Conclusión Puerta Coyoacán, Torre C, en variable P.U. de venta y fachada.

Concluyo que un factor que implica un cambio en el precio de venta es el binomio de dos factores que son: el Nivel y Fachada, de manera global se visualiza claramente, en las gráficas ya que presentan línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00. Teniendo la muestra con mayor precio unitario de venta en los niveles 6 al 8 con fachada en Esquina de Av. Popocatepetl y San Felipe con 14,201.66.

#### Plano.



#### **IV.IV.IV.I Torre D, Análisis de 1era. Variable Precio unitario de venta y nivel.**

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio por metro cuadrado de venta del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

En base a lo anterior procedemos a nuestro Primer Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y el Nivel** en que se ubica el departamento, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el modelo de departamento en cuanto a superficie.

#### **Conclusión Puerta Coyoacán, Torre D, con las Variables de P.U. de venta y nivel.**

Concluyo que un factor que implica un cambio en el precio de venta es el Nivel en que se ubica el departamento, y este va variando dependiendo la fachada si es interior, exterior, siendo el más alto el que se ubica en exterior, cabe mencionar que esta torre cuenta con terrazas en el nivel 2 lo cual genera un incremento en el precio unitario de venta.

Es importante hacer notar que los niveles 8 y 10 no se consideraron debido a que no se tuvo acceso a la información de estos niveles.

#### **IV.IV.IV.II Torre D, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de venta y metro cuadrado.**

Nuestro Segundo Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y Metro Cuadrado**, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando varíen los metros cuadrados por nivel y la fachada. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

#### **Conclusión Puerta Coyoacán, Torre D, en variable de P.U. de venta y m2.**

Concluyo que un factor que implica un cambio en el precio de venta es el Nivel en que se ubica el departamento, ya que a partir del nivel 6 existen diferenciación en los precios unitarios de venta, esto sucede tanto en fachada interior como exterior, así también la fachada juega un factor importante en la variación de los precios de venta y en esta Torre en particular el elemento de terraza en el nivel 2 influye el precio unitario de venta.

Es importante hacer notar que los niveles 8 y 10 no se consideraron debido a que no se tuvo acceso a la información de estos niveles.

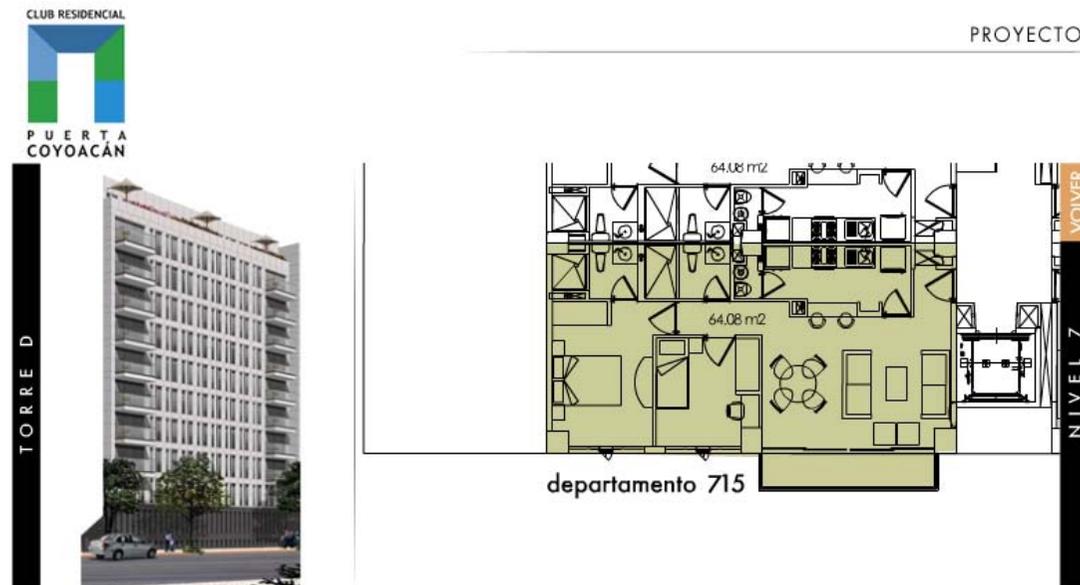
#### IV.IV.IV.III Torre D, Análisis de 3era. Variable Precio unitario de venta y fachada.

Nuestro Tercer Análisis con la Variable: Precio Unitario de Venta y Fachada, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando varíen el nivel. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

#### Conclusión Puerta Coyoacan, Torre D, en variable P.U. de venta y fachada.

Concluyo que un factor que implica un cambio en el precio de venta es el binomio de dos factores que son: el Nivel y Fachada, de manera global se visualiza claramente, en las gráficas ya que presentan línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00. Teniendo la muestra con mayor precio unitario de venta en los niveles 6 al 7 con fachada en Av. Popocatepetl con 35,362.05

#### Plano.



#### **IV.IV.V.I Torre E, Análisis de 1era. Variable Precio unitario de venta y nivel.**

Para efectuar este estudio consideramos dos variables generales, la Variable Objetiva: precio por metro cuadrado de venta del producto y las Variables Explicativas, que son las variables que contienen las características del departamento en cuestión y que son consideradas por el Desarrollador. En donde se observa el grado de participación de las mismas y su influencia en el precio de venta de los departamentos, con estos datos obtenidos llegamos a la conclusión. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

En base a lo anterior procedemos a nuestro Primer Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y el Nivel** en que se ubica el departamento, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando vayan existiendo cambios en el modelo de departamento en cuanto a superficie.

#### **Conclusión Puerta Coyoacán, Torre E, con las Variables de P.U. de venta y nivel.**

Concluyo que un factor que implica un cambio en el precio de venta es el Nivel en que se ubica el departamento, y este va variando dependiendo la fachada si es interior exterior o esquina, siendo el más alto el que se ubica en esquina.

Es importante hacer notar que los niveles 9 y 10 no se consideraron debido a que son casos de penthouse de dos niveles, por lo que son casos que omitimos por sus características

#### **IV.IV.V.II Torre E, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de venta y metro cuadrado.**

Nuestro Segundo Análisis con la Variable: **Precio Unitario de Venta y Metro Cuadrado**, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando varíen los metros cuadrados por nivel y la fachada. (ver cd de anexos, donde se ubican las gráficas realizadas).

#### **Conclusión Puerta Coyoacán, Torre E, en variable de P.U. de venta y m2.**

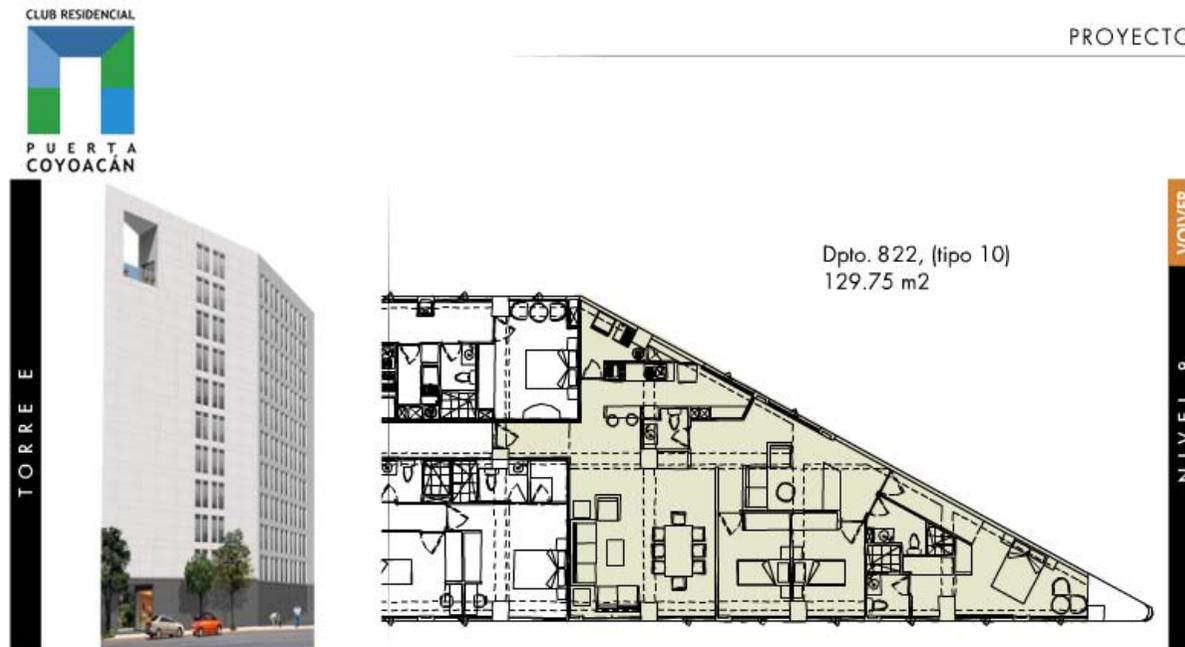
Concluyo que un factor que implica un cambio en el precio de venta es el Nivel en que se ubica el departamento, ya que a partir del nivel 6 existen diferenciación en los precios unitarios de venta, esto sucede tanto en fachada interior como exterior, así también la fachada juega un factor importante en la variación de los precios de venta, se ubica en la esquina el departamento de mayor precio de venta.

Cabe mencionar que no se consideraron los niveles 9 y 10 ya que son casos de penthouse.

**Conclusión Puerta Coyoacan, Torre E, en variable P.U. de venta y fachada.**

Concluyo que un factor que implica un cambio en el precio de venta es el binomio de dos factores que son: el Nivel y Fachada, de manera global se visualiza claramente, en las gráficas ya que presentan línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00. Teniendo la muestra con mayor precio unitario de venta en los niveles 6 al 8 con fachada en Esquina con 17,813.64.

**Plano.**



**Capítulo V. Conclusiones.**



## **CONCLUSIONES**

### **ANTECEDENTES**

I.I El establecimiento en la Legislación en el Distrito Federal del Bando 2, ha generado el aprovechamiento de los terrenos ubicados en el centro de la ciudad, para el mercado Inmobiliario de la Vivienda.

I.II El producto inmobiliario que se ofrece al mercado de la vivienda ubicado en el Bando 2 es principalmente de Departamentos de Nivel Medio a Residencial, debido a la especulación en terrenos que se genero.

I.III Existe apoyo financiero del Gobierno federal en el Sector de la Vivienda, principalmente en vivienda de interés social, no obstante también subsidian al Infonavit, Sofoles y Bancos.

I.IV Ha aumentado significativamente el número de créditos hipotecarios para adquisición de vivienda, en el 2006 aumento 11% con repunte inmobiliario.

I.V Por parte del Gobierno Federal en el Programa Nacional de Desarrollo 2007-2012, se integraron temas de desarrollo de proyectos de construcción y habitacionales en un entorno urbano ordenado, con certidumbre jurídica, infraestructura adecuada y servicios sustentables.

I.VI Se ha desarrollado un mercado de inversionistas nacionales y extranjeros en su mayoría institucionales que están invirtiendo en instrumentos a largo plazo.

### **I. MARCO DE REFERENCIA**

I.I Se contó con el acceso de la información a través del Desarrollador, de los precios de venta, los cuales se consideran en el estudio de precio de venta /metro cuadrado, cabe mencionar que estos son Valores aceptados y Reconocidos por el Mercado ya que se han vendido.

I.II El desarrollo de Puerta Alameda, representa una gran inversión ubicada en el Centro Histórico, (área de regeneración urbana debido a los sismos del 1985) quedando ubicada en un lugar privilegiado colindando con el Hotel Sheraton, el Museo de Artes Populares y la nueva Sede de Relaciones Exteriores, el conjunto habitacional presenta una gran densificación de vivienda en edificios de 15 niveles, y departamentos en general de pequeña dimensión.

I.III El desarrollo puerta Coyoacan se emplaza en donde con anterioridad existía una fábrica, el conjunto consta con 5 Torres de departamentos generando una densidad mediana debido a que los edificios cuentan con departamentos amplios y se ubican en 10 niveles.

I.IV Tanto Puerta Alameda como Puerta Coyoacan son desarrollos de departamentos de nivel Residencial Medio, los cuales ya se han terminado de construir y el mercado los ha absorbido aproximadamente un 85% a la fecha, cuenta con similitudes en el diseño y acabados constructivos, siendo estos: cuentan con jardines interiores, ambos son de un estilo arquitectónico Minimalista, su fachadas son de concreto y cristal, cuentan con área de club dentro del conjunto así mismo algunos departamentos cuentan con terrazas de diferentes medidas.

<b>Desarrollo</b>	<b>Dimensión de los Departamentos</b>	<b>Mercado que absorbió el Producto</b>
Puerta Alameda	50 a 100 m <sup>2</sup>	Artistas, Políticos, Empresarios Mayoristas, Extranjeros, casi no hay niños.
Puerta Coyoacan	65 a 135 m <sup>2</sup>	La mayoría son familias mexicanas.

En esta tabla observamos el diferente mercado que absorbe el mismo producto, en Puerta Alameda son muy chicos los departamentos en general y en Puerta Coyoacan, son grandes, y la ubicación de los desarrollos, Puerta Alameda se ubica en el Centro Histórico del D.F., y Puerta Coyoacan en una Zona Habitacional principalmente de clase media y alta, esto influyo en los clientes que adquirieron los departamentos, teniendo en Puerta Alameda un caso Sui géneris, ya que hay de todo tipo de adquirientes, que van desde artistas, políticos, empresarios mayoristas, extranjeros, teniendo todos ellos un común denominador que hay muy pocos niños, más sin embargo en el Desarrollo de Puerta Coyoacan los adquirientes son en su mayoría familias mexicanas.

I.V. Desde el punto urbano, es importante mencionar el conflicto los accesos vehiculares: ya que el Desarrollo de Puerta Alameda se ubica en una zona donde el tránsito vehicular es muy constante y pesado, por lo que puede generarse conflictos viales para el acceso o salida del conjunto debido a la gran densificación habitacional con 748 departamentos distribuidos en 15 niveles, no obstante se ubica cerca de vialidades primarias, Av. Juárez, Balderas, Reforma y Eje Central; en el caso de Puerta Coyoacan también se ubica en una zona de conflicto vial, pero la diferencia es que el conjunto no esta tan densificado ya que

solo cuenta con 10 niveles y 223 deptos, por lo que considero que el posible conflicto vehicular seria mediano, también colinda con la vialidad primaria de Popocatepetl y Av. Universidad y se encuentra cerca de la vía de acceso controlado Río Churubusco. Ambos desarrollos se ubican en zonas donde se cuenta con equipamiento urbano completo. Cabe mencionar que los dos desarrollos cuentan con dotación de cajones de estacionamientos en sótanos y edificio adyacente de estacionamiento en el caso de Puerta Alameda.

<b>Equipamiento Urbano</b>	<b>Puerta Alameda</b>	<b>Puerta Coyoacan</b>	<b>Comentarios</b>
Equipamiento Comercial Tiendas, mercados, misceláneas	Completo	Completo	
Educación y Cultura Jardín de Niños, Escuelas Primarias y Secundarias	No hay cerca del Conjunto	Completo	Existen jardines de niños y escuelas primarias que exceden del radio de influencia de hasta 1,000.00 mts.
Salud y servicios asistenciales Dispensario, centro de salud, guardería y clínica.	No hay cerca del Conjunto	Completo	Existen guarderías, clínicas y centro de salud pero exceden el radio de influencia.
Deporte y Recreación Unidad deportiva y centro deportivo	Completo	Completo	En ambos desarrollos se cuenta con zona deportiva.
Áreas Verdes y espacios Libres Parques, jardines y juegos de niños.	Completo	Completo	

I.VI Se efectuaron gráficas donde se analizan las variables que considero contribuyen al precio unitario de venta del departamento, siendo estas: nivel en que se ubica el departamento, los metros cuadrados construidos, si tiene fachada interior o exterior y si cuenta con terraza, **encontrando que el nivel y la fachada exterior son factores que influyen en el precio de venta y en algunos casos la terraza contribuye a un incremento de venta.** Dichas graficas se encuentra en el CD de anexos en donde se trabajo con las variables buscando el R2 con mayor línea de tendencia.

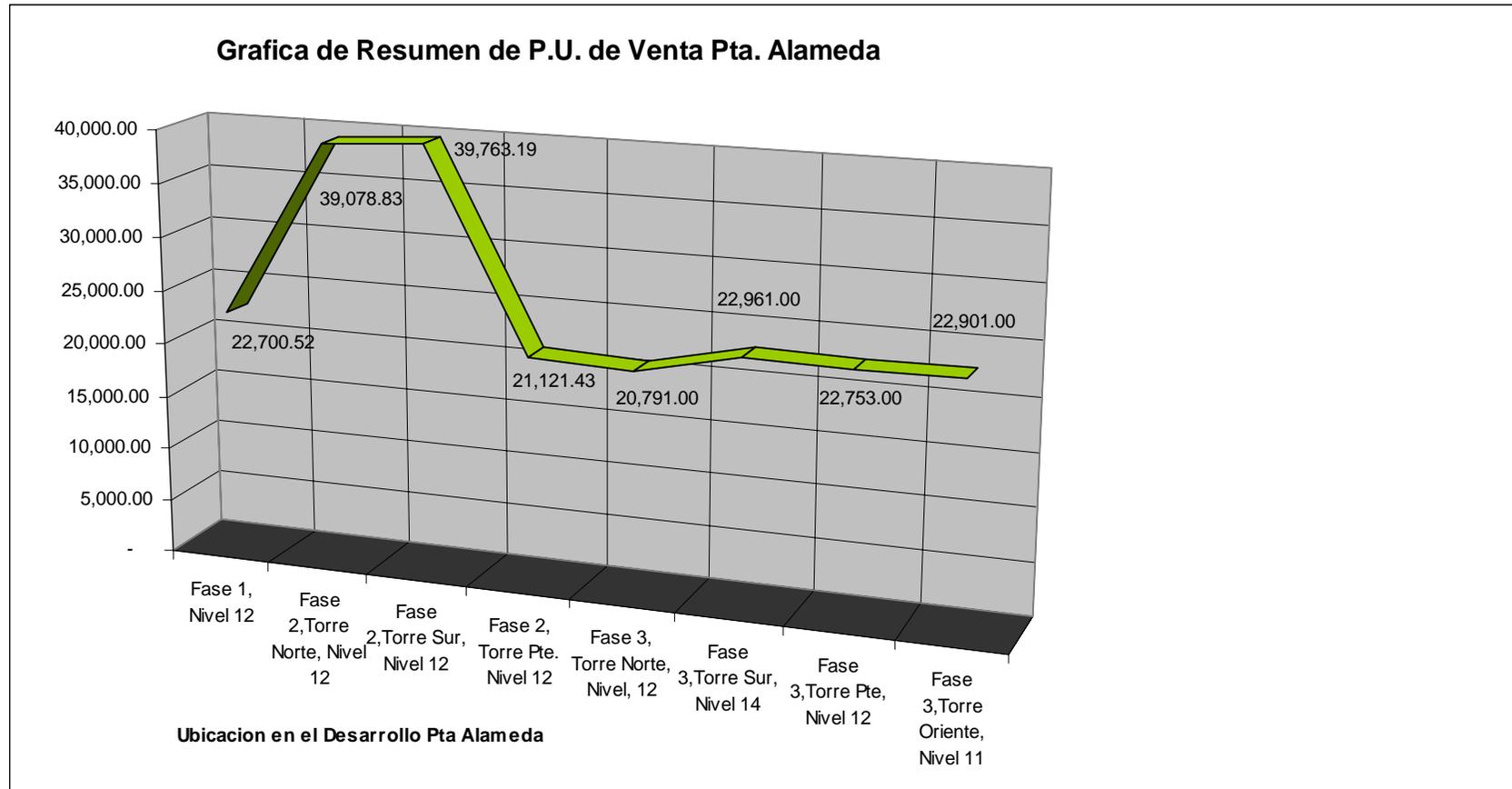
A continuación anexamos la Tabla Resumen de los Mayores Precios de Venta en Puerta Alameda, siendo el resultado de las graficas elaboradas por nivel, metro cuadrado y terrazas:

**Cuadro de Resumen de Precios Unitarios de Venta de Puerta Alameda.**

FASE	TORRE	VARIABLES								
		NIVEL			M2			TERRAZAS		
		P.U./VENTA	M2	NIVEL	P.U./VENTA	M2	NIVEL	P.U./VENTA	M2	NIVEL
FASE 1		22,700.52	41.50	12	22,700.52	41.50	12	22,700.52	41.50/8.55	12
FASE 2	TORRE NORTE	39,078.83	68.18	12	39,078.83	68.87	12	39,078.83	60.87/189.85	12
	TORRE SUR	39,763.19	85.94	12	39,763.19	85.94	12	39,763.19	85.94/203.48	12
	TORRE PTE	21,121.43	66.15	12	21,121.43	66.15	12	21,121.43	66.15/12.83	12
FASE 3	TORRE NORTE	20,791.00	88.07	12	20,791.00	88.07	12	20,791.00	88.07/35.44	12
	TORRE SUR	22,961.00	44.04	14	22,800.00	45.66	11	22,961.00	44.04/4.19	14
	TORRE PTE	22,753.00	48.47	12	22,753.00	48.47	12	22,753.00	48.47/8.49	12
	TORRE ORIENTE	22,901.00	45.24	11	22,901.00	45.24	11	22,901.00	45.24/12.57	11

**Observaciones a la Tabla Resumen de Precios Unitarios de Venta Puerta Alameda:**

- a. En la Fase II, Torre Norte Y Sur es donde se ubican los mayores precios de venta, esto se debe a que cuentan estos dos departamentos cuentan con terrazas privadas de dimensiones excedentes, en el caso de la Torre Norte con una terraza de 189.85 m2 y en la torre sur con 203.48 m2. son los únicos dos casos de este tipo en todo el conjunto.
- b. Todos los departamentos indicados en esta tabla cuentan con terraza al exterior y se ubican del nivel 11 al 14.
- c. Coinciden los precios unitarios de venta con las tres variables estudiadas.
- d. Si exceptuamos los dos casos de las terrazas excedentes tenemos como rangos de P.U. Venta de 20,791.00 a 22,961.00.
- e. Los rangos de m2 de departamentos van de 41.50 m2 hasta 88.07 m2.
- f. Lo niveles en los que se ubican los departamentos son 11, 12 y 14.



En esta gráfica de resumen de los precios unitarios de venta en el desarrollo de Puerta Alameda, se observa que el rango común denominador de la mayoría de las Torres de Departamentos va de 20,791.00 a 22,961.00 P.U. por M2, en los niveles 11, 12 y 14, teniendo solo dos casos atípicos en la Fase 2 Torre Norte y Sur respectivamente en los cuales el precio unitario de venta se observa de 39,078.83 a 39,763.19 esto debido a la gran proporción de las terrazas en ambos casos ubicados en el nivel 12, estos casos son el resultado de la combinación de factores que influyen mayoritariamente en el P.U. de Venta por torre, de acuerdo al análisis de líneas de tendencia generadas con las variables de Nivel, M2 y Terrazas.

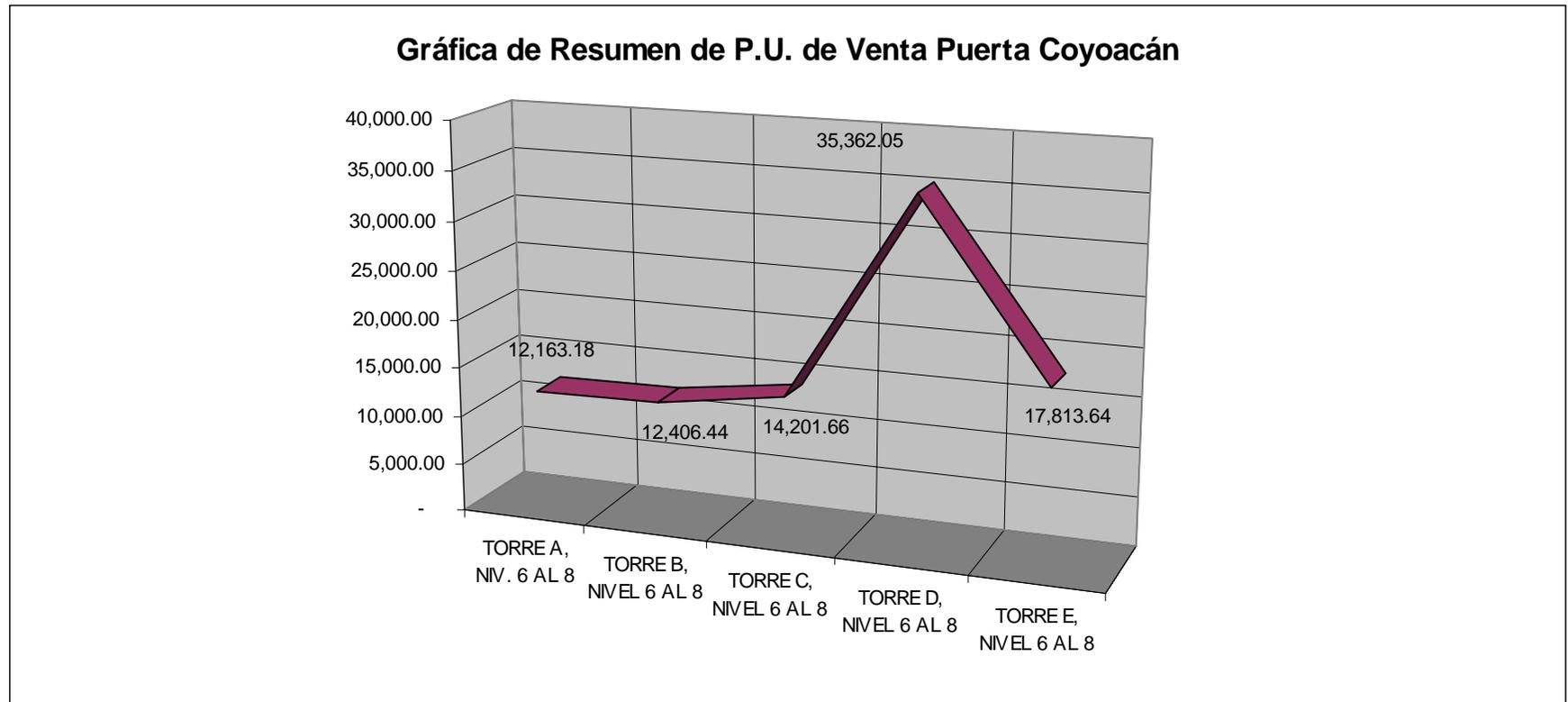
A continuación analizaremos la Tabla de Resumen de Precios Unitarios de Venta de Puerta Coyoacan, que es el resumen de las graficas analizadas:

**Cuadro de Resumen de Precios Unitarios de Venta de Puerta Coyoacan.**

TORRE	VARIABLES								
	NIVEL			M2			FACHADA		
	P.U./VENTA	M2	NIVEL	P.U./VENTA	M2	NIVEL	P.U./VENTA	M2	NIVEL
TORRE A	12,163.18	93.15/128.10	6 AL 8	12,163.18	93.15/128.10	6 AL 8	12,163.18	93.15/128.10	6 AL 8
TORRE B	12,406.44	92.15	6 AL 8	12,406.44	92.15	6 AL 8	12,406.44	92.15	6 AL 8
TORRE C	14,201.66	96.95	7 AL 8	14,201.66	96.95	7 AL 8	14,201.66	96.95	7 AL 8
TORRE D	35,362.05	64.08	8 AL 8	35,362.05	64.08	8 AL 8	35,362.05	64.08	8 AL 8
TORRE E	17,813.64	129.75	9 AL 8	17,813.64	129.75	9 AL 8	17,813.64	129.75	9 AL 8

**Observaciones a la Tabla Resumen de Precios Unitarios de Venta Puerta Coyoacan:**

- A. La Torre D es donde se ubica el mayor precio de venta, estos departamentos tienen vista Av. Popocatepetl.
- B. Coinciden los precios unitarios de venta con las tres variables estudiadas.
- C. Si exceptuamos el caso que tiene vista hacia Av. Popocatepetl tenemos como rangos de P.U. Venta de 12,163.18 a 17,813.64.
- D. Los rangos de los m2 de depts van de 64.08 m2. hasta 129.75 m2.
- E. Se ubican los departamentos en los niveles 6 al 8, se excepto los casos de penhouses, ya que son departamentos de dos niveles del 9 al 10.



En esta gráfica resumen del Desarrollo de Puerta Coyoacan observamos que los rangos mayoritarios de Precios Unitarios de venta van de 12,163.18 a 17,813.64 por m<sup>2</sup>, teniendo solo un caso excepcional en la Torre D con 35,362.05, todos estos departamentos se ubican del nivel 6 al 8, y se han obtenido por medio de la búsqueda de factores que influyen en el precio de venta, los cuales se efectuaron las combinaciones por medio de gráficas de línea de tendencia con las variables de Nivel, M<sup>2</sup>, Terraza, siendo el nivel y la vista el factor que mas influye en este caso.

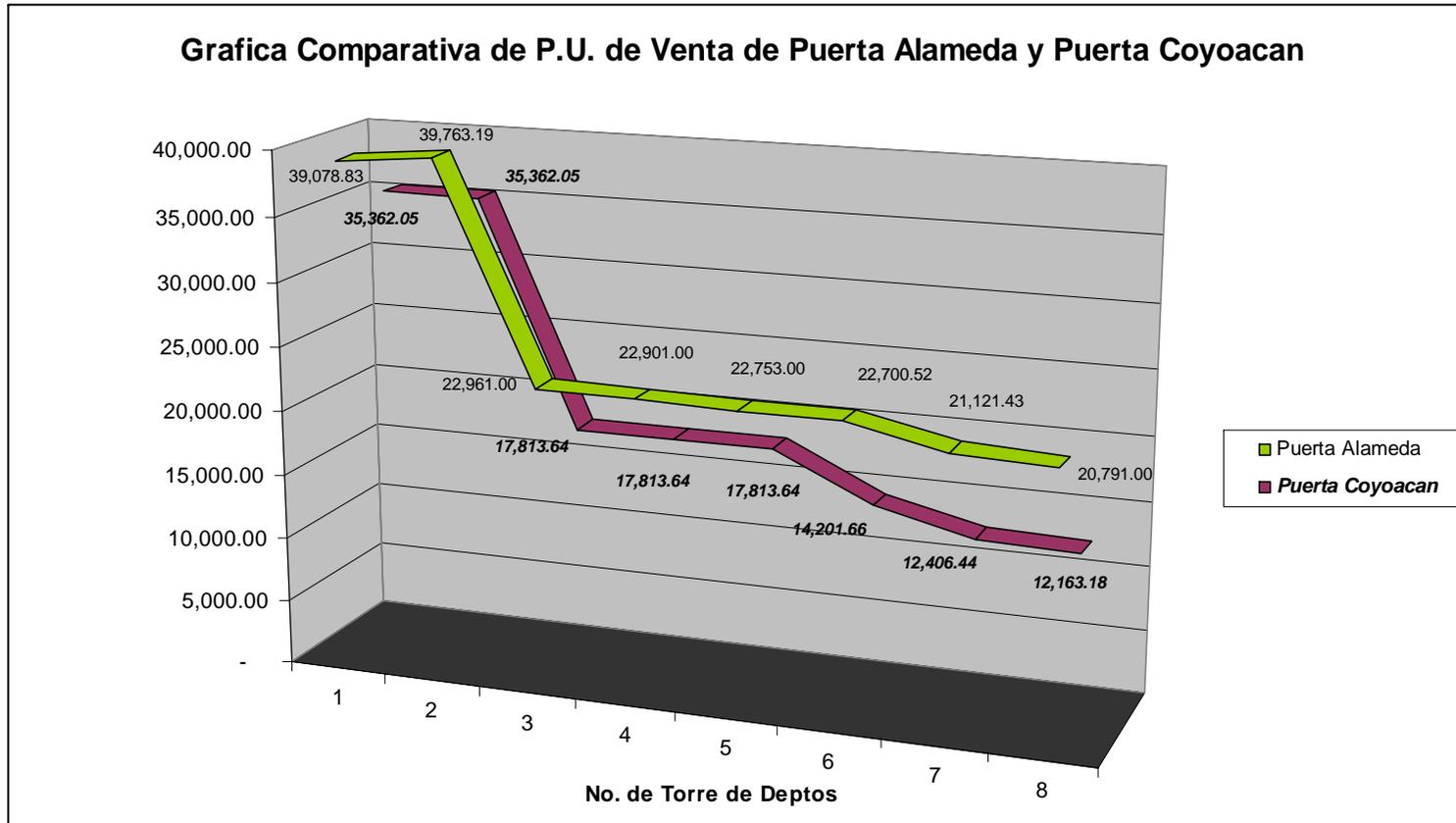
**TABLA COMPARATIVA DE PRECIOS UNITARIOS DE VENTA ENTRE PUERTA  
ALAMEDA Y PUERTA COYOACAN**

<b>PUERTA ALAMEDA</b>		<b>P.U. VENTA</b>	<b>PUERTA COYOACAN</b>	<b>P.U. VENTA</b>	<b>% DIF. P.U. VENTA</b>
FASE II	TORRE NTE	39,078.83	TORRE D	35,362.05	90.5%
FASE II	TORRE SUR	39,763.19	TORRE D	35,362.05	88.9%
FASE III	TORRE SUR	22,961.00	TORRE E	17,813.64	77.6%
FASE III	TORRE OTE	22,901.00	TORRE E	17,813.64	77.8%
FASE III	TORRE PTE	22,753.00	TORRE E	17,813.64	78.3%
FASE I	-	22,700.52	TORRE C	14,201.66	62.6%
FASE II	TORRE PTE	21,121.43	TORRE B	12,406.44	58.7%
FASE III	TORRE NTE	20,791.00	TORRE B	12,163.18	58.5%

En esta tabla comparativa de Puerta Alameda Y Puerta Coyoacan vemos que en general si existe una diferencia considerable entre los dos precios de venta, siendo el más alto de de Puerta Alameda, considero que esta diferencia tan notoria se debe a la ubicación privilegiada del conjunto en el Centro Histórico del D.F. ya que como vimos anteriormente el concepto de ambos conjuntos en general es el mismo.

También es importante señalar que los precios unitarios de venta indicados en Puerta Alameda se ubican del nivel 11 al 14, y los de Puerta Coyoacan se ubican del nivel 6 al 8, lo cual implica que el factor de nivel le proporciona mayor valor a los departamentos.

Cabe mencionar que estos valores son aceptados y reconocidos por el mercado ya que han sido absorbidos por el.



En esta grafica comparativa de ambos desarrollos observamos la diferencial de los precios de venta por m<sup>2</sup> ubicados en cada zona por Torre de Departamentos, observando que cada ubicación donde se desplantan los desarrollos cuentan con características diferentes de infraestructura, ubicación, desarrollo arquitectónico del conjunto, lo cual general esta diferencial que es considerable en un rango promedio de 26% entre una zona y la otra.

II.VI Aportación de la Tesina.

El análisis de estos dos conjuntos pueden aportar para el ejercicio de la Valuación Inmobiliaria, del día a día , la Aplicación de un Factor de Ubicación por cada Torre del conjunto, Tomando como Punto 0 , los precios de venta concluidos en los cuadros de Resumen de Puerta Alameda Y Puerta Coyoacan, que a continuación mostramos:

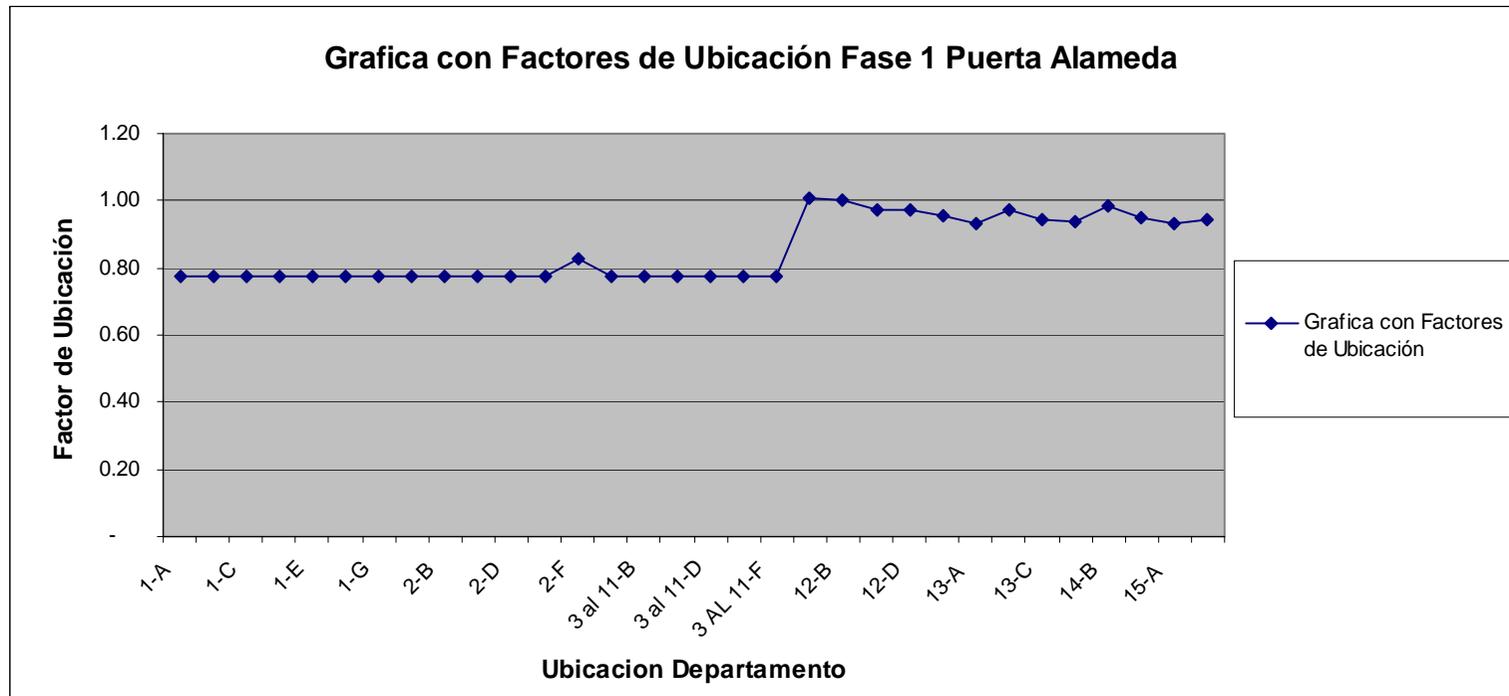
**Cuadro de Resumen de Precios Unitarios de Venta de Puerta Alameda.**

FASE	TORRE	VARIABLES								
		NIVEL			M2			TERRAZAS		
		P.U./VENTA	M2	NIVEL	P.U./VENTA	M2	NIVEL	P.U./VENTA	M2	NIVEL
FASE 1		22,700.52	41.50	12	22,700.52	41.50	12	22,700.52	41.50/8.55	12
FASE 2	TORRE NORTE	39,078.83	68.18	12	39,078.83	68.87	12	39,078.83	60.87/189.85	12
	TORRE SUR	39,763.19	85.94	12	39,763.19	85.94	12	39,763.19	85.94/203.48	12
	TORRE PTE	21,121.43	66.15	12	21,121.43	66.15	12	21,121.43	66.15/12.83	12
FASE 3	TORRE NORTE	20,791.00	88.07	12	20,791.00	88.07	12	20,791.00	88.07/35.44	12
	TORRE SUR	22,961.00	44.04	14	22,800.00	45.66	11	22,961.00	44.04/4.19	14
	TORRE PTE	22,753.00	48.47	12	22,753.00	48.47	12	22,753.00	48.47/8.49	12
	TORRE ORIENTE	22,901.00	45.24	11	22,901.00	45.24	11	22,901.00	45.24/12.57	11

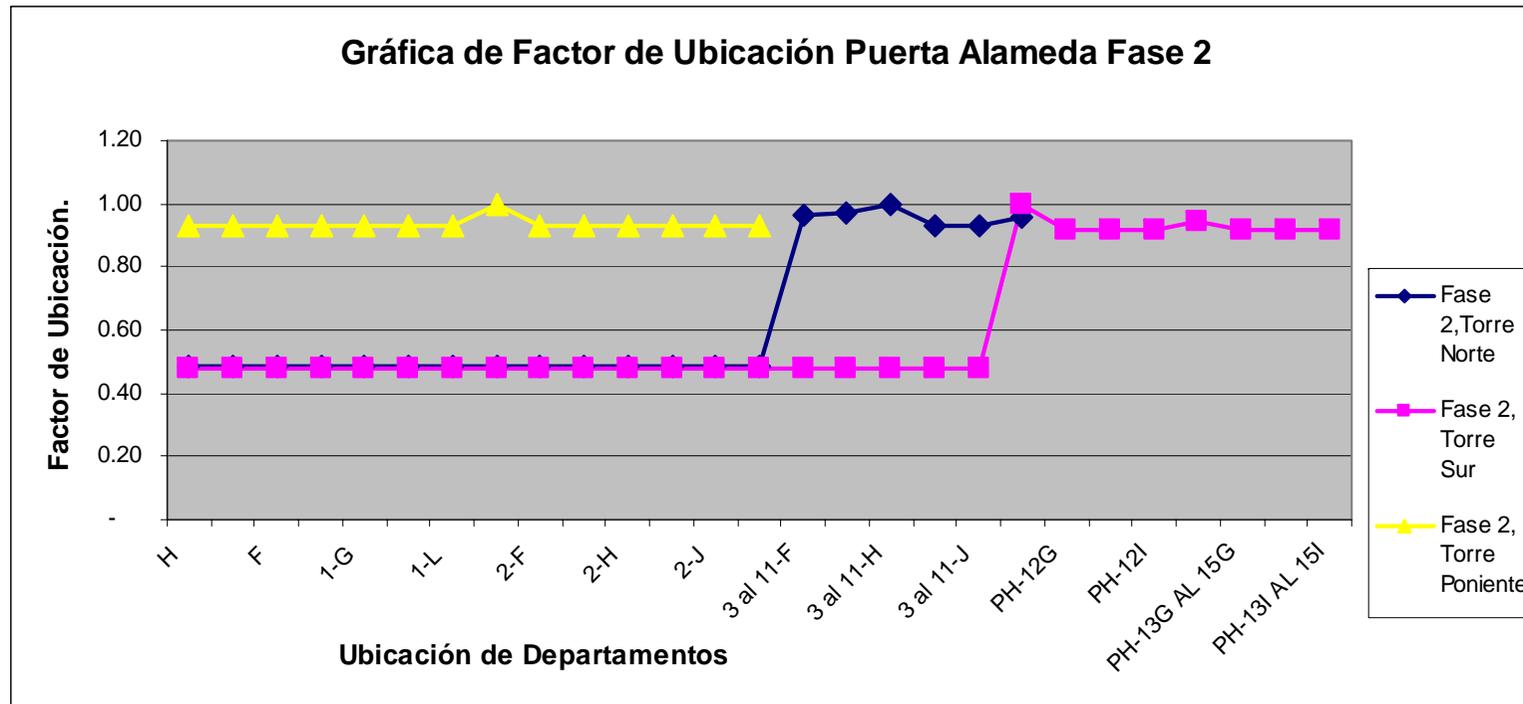
**Cuadro de Resumen de Precios Unitarios de Venta de Puerta Coyoacan.**

TORRE	VARIABLES								
	NIVEL			M2			FACHADA		
	P.U./VENTA	M2	NIVEL	P.U./VENTA	M2	NIVEL	P.U./VENTA	M2	NIVEL
TORRE A	12,163.18	93.15/128.10	6 AL 8	12,163.18	93.15/128.10	6 AL 8	12,163.18	93.15/128.10	6 AL 8
TORRE B	12,406.44	92.15	6 AL 8	12,406.44	92.15	6 AL 8	12,406.44	92.15	6 AL 8
TORRE C	14,201.66	96.95	7 AL 8	14,201.66	96.95	7 AL 8	14,201.66	96.95	7 AL 8
TORRE D	35,362.05	64.08	8 AL 8	35,362.05	64.08	8 AL 8	35,362.05	64.08	8 AL 8
TORRE E	17,813.64	129.75	9 AL 8	17,813.64	129.75	9 AL 8	17,813.64	129.75	9 AL 8

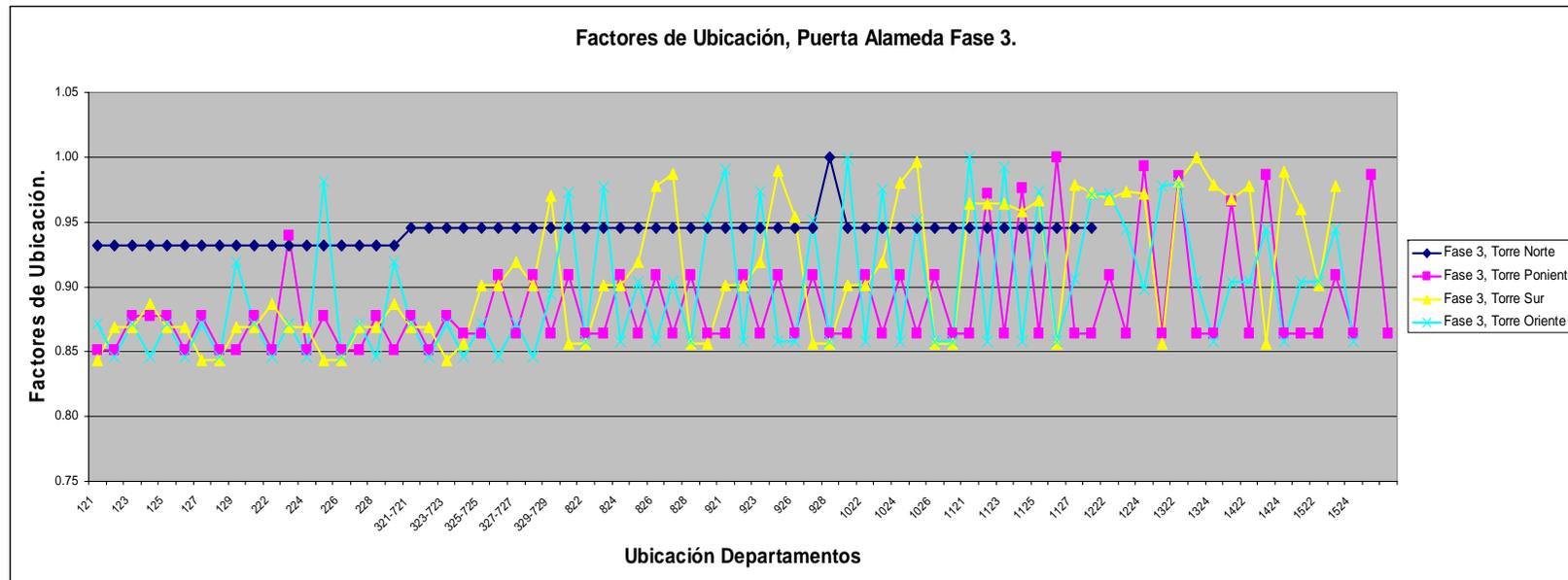
Con base a las anteriores tablas de resumen se generaron tablas con factores de ubicación dentro del conjunto, las cuales a continuación las representamos por medio de graficas iniciando con Puerta Alameda.



En esta gráfica se observa que el factor de ubicación con rango de 1.00 se ubica en el nivel 12, siendo bastante constante se comportamiento del nivel 1 al 12.

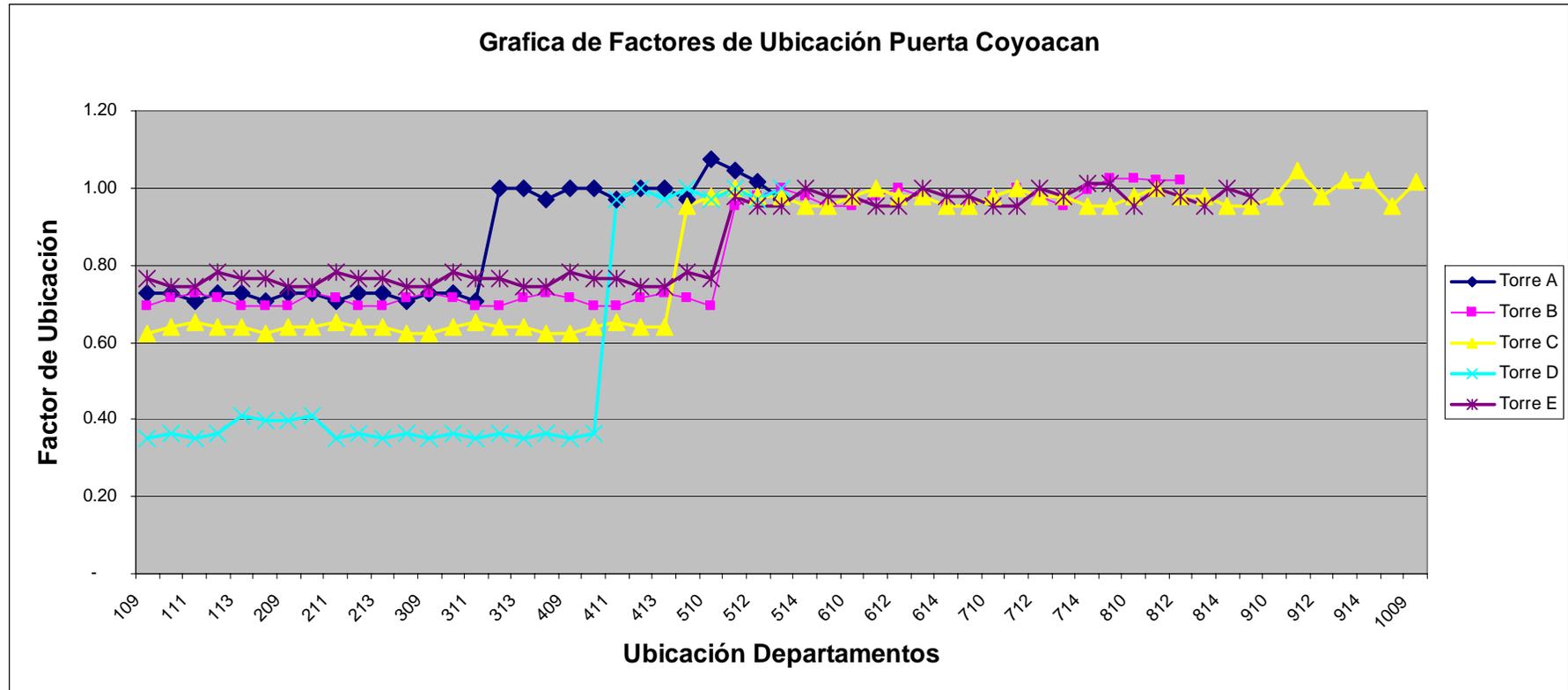


La fase 2 se integra por tres torres de departamentos, la torre sur y la torre norte cuentan con similar comportamiento en los factores ya que ambas cuentan con el departamento en el nivel 12 que cuenta con una terraza de tamaño excepcional lo cual se observa en la gráfica y es donde se ubica el factor de ubicación 1.00, así mismo la torre poniente tiene fachada hacia la calle de Revillagigedo y presenta un gráfico bastante constante que solo llega al nivel 11 ya que ahí se termina la torre.



La fase tres cuenta con cuatro torres de departamentos cada una tiene un comportamiento diferente dependiendo de su ubicación y vista así tenemos que:

1. La torre Norte: cuenta con vista interior, observamos su comportamiento bastante constante solo teniendo un incremento en el factor en el nivel 7.
2. La Torre Poniente: cuenta con vista interior y exterior a Independencia, observamos el zizageo de factores los cuales son relativamente constantes del nivel 1 al 6 con cambio del nivel 7 al 15 con fachada interior, y nivel 7 al 11 es constante el factor en fachada exterior a Independencia, variando del nivel 12 al 15 dependiendo de la terraza.
3. La Torre Sur: cuenta con vista interior, exterior hacia independencia y en esquina de Independencia y Luis Moya, observando que hasta el nivel 6 es constante y a partir del nivel 7 al 15 los factores de ubicación van variando dependiendo de las terrazas y el nivel a excepción de la fachada interior.
4. La Torre Oriente: cuenta con vista de Luís Moya e interior, observando que la fachada de Luís Moya existe variante en la distribución arquitectónica en cuanto a las terrazas lo que hace incrementar considerablemente el factor de ubicación.



En Puerta Coyoacan las Torres A, B, C y E, los rangos de ubicación se ubican entre los factores de 0.60 a 0.80 hasta el nivel 5, a partir del nivel 6 el factor de ubicación se incrementa teniendo algunos casos en donde el factor de ubicación es superior al 1.00 debido a que se trata de Penthouses de dos niveles.

En el caso de la Torre D el factor de ubicación hasta el nivel 5 es muy bajo ya que en esta torre es donde se ubica los valores más altos de venta y repercute en los factores de los departamentos inferiores.

**A.** La primera tabla de Factor de Ubicación es para Fase 1, en Puerta Alameda, Observando que aparece el factor 1.01, esto es en la esquina de Independencia y Revillagigedo en el nivel 12, cuenta con una terraza de 95.65 m2.

### DESARROLLO PUERTA ALAMEDA

Etapa:	Fase 1, integrada por 80 departamentos, y area de locales comerciales en P.B.			 DEL PARQUE DESARROLLADORA	 PUERTA ALAMEDA
Ubicación:	Av. Revillagigedo esq. Calle Independencia, Centro, México D.F.				
Características del Inmueble:	Edificio de 15 niveles departamentos en condominio	Edad :	0 años Nuevo		
Circulaciones verticales:	Escaleras de concreto y 2 elevadores				
Estacionamiento:	Si en edificio contiguo				

### FASE 1, FACTOR DE UBICACIÓN

NIVEL	No. DEPTO	M2	VISTAS	TERRAZAS		No. REC	No. BAÑOS	PRECIO VENTA	P.U. VENDIBLE	FACTOR UBICACIÓN
					M2					
P.B. LOCALES COMERCIALES										
1er. NIVEL	1-A	77.12	Revillagigedo	NO		3	2	\$ 1,359,841	17,632.80	0.78
	1-B	69.87	Esq. Revillagigedo e Independencia	NO		2	2	\$ 1,232,004	17,632.80	0.78
	1-C	46.57	Independencia	NO		1	1	\$ 821,159	17,632.80	0.78
	1-D	45.85	Independencia	NO		1	1	\$ 808,464	17,632.80	0.78
	1-E	45.77	Independencia	NO		1	1	\$ 807,053	17,632.80	0.78
	1-F	45.37	Independencia	NO		1	1	\$ 800,000	17,632.80	0.78
	1-G	100.23	Independencia	NO		3	2	\$ 1,767,335	17,632.80	0.78
2do. NIVEL	2-A	77.12	Revillagigedo	NO		3	2	\$ 1,359,841	17,632.80	0.78
	2-B	69.87	Esq. Revillagigedo e Independencia	NO		2	2	\$ 1,232,004	17,632.80	0.78
	2-C	69.58	Independencia	NO		2	2	\$ 1,226,890	17,632.80	0.78
	2-D	68.68	Independencia	NO		2	2	\$ 1,211,020	17,632.80	0.78
	2-E	45.37	Independencia	NO		1	1	\$ 800,000	17,632.80	0.78

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

	2-F	92.62	Independencia	SI	7.81	3	2	\$ 1,733,150	18,712.48	0.82
3er. NIVEL AL 11vo. NIVEL	3 al 11-A	77.12	Revillagigedo	NO		3	2	\$ 1,359,841	17,632.80	0.78
	3 al 11-B	69.87	Esq. Revillagigedo e Independencia	NO		2	2	\$ 1,232,004	17,632.80	0.78
	3 al 11-C	69.58	Independencia	NO		2	2	\$ 1,226,890	17,632.80	0.78
	3 al 11-D	68.68	Independencia	NO		2	2	\$ 1,211,020	17,632.80	0.78
	3 al 11-E	45.37	Independencia	NO		1	1	\$ 800,000	17,632.80	0.78
	3 AL 11-F	92.62	Independencia	NO		3	2	\$ 1,633,150	17,632.80	0.78
12vo. NIVEL	12-A	78.79	Esq. Revillagigedo e Independencia	SI	95.65	1	2	\$ 1,798,764	22,829.85	1.01
	<b>12-B</b>	<b>41.51</b>	<b>Independencia</b>	<b>SI</b>	<b>8.55</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>\$ 942,298</b>	<b>22,700.52</b>	<b>1.00</b>
	12-C	55.86	Independencia	SI	12.82	2	2	\$ 1,233,481	22,081.65	0.97
	12-D	54.56	Independencia	SI	13.29	2	2	\$ 1,207,102	22,124.30	0.97
	12-E	69.4	Independencia	SI	8.00	3	2	\$ 1,508,227	21,732.38	0.96
13vo. NIVEL	13-A	119.34	Esq. Revillagigedo e Independencia	SI	8.08	3	2	\$ 2,521,583	21,129.40	0.93
	13-B	57.09	Independencia	SI	17.07	2	2	\$ 1,258,439	22,043.08	0.97
	13-C	93.07	Independencia	SI	17.07	3	2	\$ 1,988,526	21,365.92	0.94
14vo. NIVEL	14-A	96.19	Esq. Revillagigedo e Independencia	SI	3.90	3	2	\$ 2,051,835	21,331.07	0.94
	14-B	49.03	Independencia	SI	21.37	1	1	\$ 1,094,890	22,331.03	0.98
	14-C	76.55	Independencia	SI	16.63	2	2	\$ 1,653,311	21,597.79	0.95
15vo. NIVEL	15-A	108.42	Esq. Revillagigedo e Independencia	SI	12.35	2	2	\$ 2,300,000	21,213.80	0.93
	15-B	85.04	Independencia	SI	29.45	2	2	\$ 1,825,586	21,467.38	0.95

**B.** En Fase 2, Torre Norte observamos que los factores de ubicación son de 0.49 hasta el nivel 11, esto se debe a que aquí es donde se ubica la terraza excedente que incrementa el p.u. de venta a 39,078.83, podemos considerar para aplicarlo en un avalúo el factor de 0.60.

### DESARROLLO PUERTA ALAMEDA

Etapa:	<b>Fase 2</b> , integrada por 173 departamentos, y area de locales comerciales en P.B., un solo frente, tiene un patio interior		
Ubicación:	Av. Revillagigedo , Centro, México D.F.		
Características del Inmueble:	Edificio de 15 niveles departamentos en condominio	Edad :	0 años Nuevo
Circulaciones verticales:	3 Escaleras de concreto y 6 elevadores		
Estacionamiento:	Si en dos sotanos y en edificio contiguo		



### FASE 2 TORRE NORTE, FACTORES DE UBICACIÓN

NIVEL	No. DEPTO	M2	VISTAS	TERRAZAS		No. REC.	No. BAÑOS	PRECIO VENTA	P.U. DE VENDIBLE	FACTOR UBICACIÓN
					M2					
P.B.	LOCALES COMERCIALES									
P.B.	L	61.45	Interior	NO		1	1	\$ 1,169,919	19,038.55	0.49
	K	52.76	Interior	NO		1	1	\$ 1,004,474	19,038.55	0.49
1ER. NIVEL	1-K	79.52	Interior	NO		2	2	\$ 1,513,946	19,038.55	0.49
	1-L	53.93	Interior	NO		1	1	\$ 1,026,749	19,038.55	0.49
	1-M	45.31	Interior	NO		1	1	\$ 862,637	19,038.55	0.49
	1-N	67.25	Interior	NO		2	2	\$ 1,280,343	19,038.55	0.49
2DO. NIVEL	2-K	79.52	Interiores	NO		2	2	\$ 1,513,946	19,038.55	0.49
	2-L	53.93	Interiores	NO		1	1	\$ 1,026,749	19,038.55	0.49
	2-M	45.31	Interiores	NO		1	1	\$ 862,637	19,038.55	0.49
	2-N	67.25	Interiores	NO		2	2	\$ 1,280,343	19,038.55	0.49
3ER NIVEL AL 11VO. NIVEL	3 al 11-K	79.52	Interior	NO		2	2	\$ 1,513,946	19,038.55	0.49
	3 al 11-L	53.93	Interior	NO		1	1	\$ 1,026,749	19,038.55	0.49
	3 al 11-M	45.31	Interior	NO		1	1	\$ 862,637	19,038.55	0.49

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

	3 al 11-M	67.25	Interior	NO		2	2	\$ 1,280,343	19,038.55	0.49
12VO. NIVEL	PH-12K	72.1	Interior	SI	34.14	2	2	\$ 2,720,519	37,732.58	0.97
	PH-12L	60.18	Interior	SI	41.45	2	2	\$ 2,287,279	38,007.30	0.97
	<b>PH-12M</b>	<b>60.87</b>	<b>Revillagigedo e Interiores</b>	<b>SI</b>	<b>189.85</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>\$ 2,378,728</b>	<b>39,078.83</b>	<b>1.00</b>
13vo. NIVEL AL 15vo. NIVEL	PH-13K AL 15K	72.1	Interior	NO		2	2	\$ 2,620,519	36,345.61	0.93
	PH-13L AL 15L	60.48	Interior	NO		2	2	\$ 2,198,183	36,345.61	0.93
	PH-13M AL 15M	60.87	Revillagigedo e Interiores	NO		1	1.5	\$ 2,278,728	37,435.98	0.96

C. En fase 2 Torre Sur, también tenemos factores muy bajos de 0.48, esto se debe a que se ubica la terraza de dimensiones excedentes, por lo que se puede aplicar de P.B. al nivel 11 un factor de 0.60 en ubicación.

### DESARROLLO PUERTA ALAMEDA

Etapa:	<b>Fase 2</b> , integrada por 173 departamentos, y area de locales comerciales en P.B., un solo frente, tiene un patio interior		
Ubicación:	Av. Revillagigedo , Centro, México D.F.		
Características del Inmueble:	Edificio de 15 niveles departamentos en condominio	Edad :	0 años Nuevo
Circulaciones verticales:	3 Escaleras de concreto y 6 elevadores		
Estacionamiento:	Si en dos sotanos y en edificio contiguo		




### FASE 2 TORRE SUR, FACTORES DE UBICACIÓN

NIVEL	No. DEPTO	M2	VISTAS	TERRAZAS		No. REC.	No. BAÑOS	PRECIO VENTA	P.U. DE VENDIBLE	FACTOR UBICACIÓN
					M2					
P.B.	LOCALES COMERCIALES									
P.B.	H	50.49	Interior	NO		1	1	\$ 961,257	19,038.55	0.48
	G	88.23	Interior	NO		2	2	\$ 1,679,772	19,038.55	0.48
	F	64.84	Interior	NO		2	2	\$ 1,234,460	19,038.55	0.48
1er. NIVEL	1-F	62.86	Interior	NO		2	2	\$ 1,196,763	19,038.55	0.48
	1-G	42.02	Interior	NO		1	1	\$ 800,000	19,038.55	0.48
	1-H	48.87	Interior	NO		1	1	\$ 930,414	19,038.55	0.48
	1-L	50.30	Interior	NO		1	1	\$ 957,639	19,038.55	0.48
	1-J	50.95	Interior	NO		1	1	\$ 970,014	19,038.55	0.48

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

2do. NIVEL	2-F	62.86	Interiores	NO		2	2	\$ 1,196,763	19,038.55	0.48
	2-G	42.07	Interiores	NO		1	1	\$ 800,952	19,038.55	0.48
	2-H	48.87	Interiores	NO		1	1	\$ 930,414	19,038.55	0.48
	2-L	50.30	Interiores	NO		1	1	\$ 957,639	19,038.55	0.48
	2-J	50.95	Interiores	NO		1	1	\$ 970,014	19,038.55	0.48
3er. NIVEL AL 11vo. NIVEL	3 al 11-E	89.51	Revillagigedo	NO		2	2	\$ 1,704,141	19,038.55	0.48
	3 al 11-F	62.86	Interior	NO		2	2	\$ 1,196,763	19,038.55	0.48
	3 al 11-G	42.07	Interior	NO		1	1	\$ 800,952	19,038.55	0.48
	3 al 11-H	48.87	Interior	NO		1	1	\$ 930,414	19,038.55	0.48
	3 al 11-I	50.30	Interior	NO		1	1	\$ 957,639	19,038.55	0.48
	3 al 11-J	50.95	Interior	NO		1	1	\$ 970,014	19,038.55	0.48
12vo. NIVEL	<b>PH-12F</b>	<b>85.94</b>	<b>Revillagigedo e Interiores</b>	<b>SI</b>	<b>203.48</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>\$ 3,417,248</b>	<b>39,763.19</b>	<b>1.00</b>
	PH-12G	42.07	Interior	NO		1	1	\$ 1,529,060	36,345.61	0.91
	PH-12H	41.22	Interior	NO		1	1	\$ 1,498,166	36,345.61	0.91
	PH-12I	60.53	Interior	NO		1	1	\$ 2,200,000	36,345.61	0.91
13vo. NIVEL AL 15vo. NIVEL	PH-13F AL 15F	85.94	Revillagigedo e Interiores	NO		2	2	\$ 3,217,248	37,435.98	0.94
	PH-13G AL 15G	42.07	Interior	NO		1	1	\$ 1,529,060	36,345.61	0.91
	PH-13H AL 15H	41.22	Interior	NO		1	1	\$ 1,498,166	36,345.61	0.91
	PH-13I AL 15I	60.53	Interior	NO		1	1.5	\$ 2,200,000	36,345.61	0.91

**D.** La Fase 2 Torre Poniente, todos lo departamentos tienen vista hacia Revillagigedo y solo el que cuenta con terraza tiene factor de ubicación 1, vemos que la terraza si influye en los factores.

### DESARROLLO PUERTA ALAMEDA

Etapa:	<b>Fase 2</b> , integrada por 173 departamentos, y area de locales comerciales en P.B., un solo frente, tiene un patio interior		
Ubicación:	Av. Revillagigedo , Centro, México D.F.		
Características del Inmueble:	Edificio de 15 niveles departamentos en condominio	Edad :	0 años Nuevo
Circulaciones verticales:	3 Escaleras de concreto y 6 elevadores		
Estacionamiento:	Si en dos sotanos y en edificio contiguo		




### FASE 2 TORRE PONIENTE, FACTORES DE UBICACIÓN

NIVEL	No. DEPTO	M2	VISTAS	TERRAZAS		No. REC.	No. BAÑOS	PRECIO VENTA	P.U. DE VENDIBLE	FACTOR UBICACIÓN
					M2					
P.B.	LOCALES COMERCIALES									
1er. NIVEL	1-A	94.79	Revillagigedo	NO		2	2	\$ 1,858,804	19,609.71	0.93
TORRE PONIENTE	1-B	53.45	Revillagigedo	NO		1	1	\$ 1,048,139	19,609.71	0.93
	1-C	78.78	Revillagigedo	NO		2	2	\$ 1,544,853	19,609.71	0.93
	1-D	60.58	Revillagigedo	NO		2	2	\$ 1,187,956	19,609.71	0.93
	1-E	89.51	Revillagigedo	NO		2	2	\$ 1,755,265	19,609.71	0.93
	2do. NIVEL	2-A	94.79	Revillagigedo	NO		2	2	\$ 1,858,804	19,609.71
TORRE PONIENTE	2-B	53.45	Revillagigedo	NO		1	1	\$ 1,048,139	19,609.71	0.93
	<b>2-C</b>	<b>66.15</b>	<b>Revillagigedo</b>	<b>SI</b>	<b>12.63</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>\$ 1,397,182</b>	<b>21,121.43</b>	<b>1.00</b>
	2-D	60.58	Revillagigedo	NO		2	2	\$ 1,187,956		

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

									19,609.71	0.93
	2-E	89.51	Revillagigedo	NO		2	2	\$ 1,755,265	19,609.71	0.93
3er. NIVEL AL 11vo. NIVEL	3 al 11-A	94.79	Revillagigedo	NO		2	2	\$ 1,858,804	19,609.71	0.93
TORRE PONIENTE	3 al 11-B	53.81	Revillagigedo	NO		1	1	\$ 1,055,198	19,609.71	0.93
	3 al 11-C	66.15	Revillagigedo	NO		2	2	\$ 1,297,182	19,609.71	0.93
	3 al 11-D	60.94	Revillagigedo	NO		2	2	\$ 1,195,016	19,609.71	0.93

E. Fase III Torre Norte, todos los departamentos son con vista interior, solo el que cuenta con terraza es el que tiene el factor de ubicación 1.00.

### DESARROLLO PUERTA ALAMEDA

Etapa:	<b>Fase 3</b> , integrada por 278 departamentos, y area de locales comerciales en P.B., dos frentes, tiene un patio interior			 DEL PARQUE DESARROLLADORA	 PUERTA ALAMEDA	
Ubicación:	Av. Independencia esq. Luis Moya, Centro, México D.F.					
Características del Inmueble:	Edificio de 15 niveles departamentos en condominio	Edad :	0 años			Nuevo
Circulaciones verticales:	4 Escaleras de concreto y 8 elevadores					
Estacionamiento:	Si en dos sotanos y en edificio contiguo					

### FASE 3, TORRE NORTE FACTOR DE UBICACIÓN

NIVEL	No. DEPTO	M2	VISTAS	TERRAZAS		No. REC.	No. BAÑOS	PRECIO VENTA	P.U. VENDIBLE	FACTOR UBICACIÓN
					M2					
P.B.	LOCALES COMERCIALES									
1er. NIVEL	101	50.67	Interior	NO		1	1	\$ 981,739	\$ 19,375	0.93
	102	41.29	Interior	NO		1	1	\$ 800,000	\$ 19,375	0.93
	103	61.63	Interior	NO		1	1	\$ 1,194,091	\$ 19,375	0.93
	104	44.43	Interior	NO		1	1	\$ 860,838	\$ 19,375	0.93
	105	44.5	Interior	NO		1	1	\$ 862,194	\$ 19,375	0.93
	106	77.6	Interior	NO		2	2	\$ 1,503,512	\$ 19,375	0.93
2do. NIVEL	201	50.67	Interior	NO		1	1	\$ 981,739	\$ 19,375	0.93
	202	41.29	Interior	NO		1	1	\$ 800,000	\$ 19,375	0.93
	203	61.63	Interior	NO		1	1	\$ 1,194,091	\$ 19,375	0.93
	204	44.43	Interior	NO		1	1	\$ 860,838	\$ 19,375	0.93
	205	44.5	Interior	NO		1	1	\$ 862,194	\$ 19,375	0.93
	206	77.67	Interior	NO		2	2	\$ 1,504,868	\$ 19,375	0.93
3er. NIVEL AL 7mo.	301-701	50.67	Interior	NO		1	1	\$ 981,739	\$ 19,375	0.93

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

NIVEL										
	301-702	41.29	Interior	NO		1	1	\$ 800,000	\$ 19,375	0.93
	303-703	61.63	Interior	NO		1	1	\$ 1,194,091	\$ 19,375	0.93
	304-704	44.43	Interior	NO		1	1	\$ 860,838	\$ 19,375	0.93
	305-705	44.5	Interior	NO		1	1	\$ 862,194	\$ 19,375	0.93
	306-706	77.67	Interior	NO		2	2	\$ 1,504,868	\$ 19,375	0.93
8vo. NIVEL	801	50.67	Interior	NO		1	1	\$ 995,959	\$ 19,656	0.95
	802	41.29	Interior	NO		1	1	\$ 811,588	\$ 19,656	0.95
	803	61.63	Interior	NO		1	1	\$ 1,211,386	\$ 19,656	0.95
	804	44.43	Interior	NO		1	1	\$ 873,307	\$ 19,656	0.95
	805	44.5	Interior	NO		1	1	\$ 874,683	\$ 19,656	0.95
	806	77.67	Interior	NO		2	2	\$ 1,526,665	\$ 19,656	0.95
9no. NIVEL	901	50.67	Interior	NO		1	1	\$ 995,959	\$ 19,656	0.95
	902	41.29	Interior	NO		1	1	\$ 811,588	\$ 19,656	0.95
	903	61.63	Interior	NO		1	1	\$ 1,211,386	\$ 19,656	0.95
	904	44.43	Interior	NO		1	1	\$ 873,307	\$ 19,656	0.95
	905	44.5	Interior	NO		1	1	\$ 874,683	\$ 19,656	0.95
	906	77.67	Interior	NO		2	2	\$ 1,526,665	\$ 19,656	0.95
10mo. NIVEL	1001	50.67	Interior	NO		1	1	\$ 995,959	\$ 19,656	0.95
	1002	41.29	Interior	NO		1	1	\$ 811,588	\$ 19,656	0.95
	1003	61.63	Interior	NO		1	1	\$ 1,211,386	\$ 19,656	0.95
	1004	44.43	Interior	NO		1	1	\$ 873,307	\$ 19,656	0.95
	1005	44.5	Interior	NO		1	1	\$ 874,683	\$ 19,656	0.95
	1006	77.67	Interior	NO		2	2	\$ 1,526,665	\$ 19,656	0.95
11mo. NIVEL	1101	50.67	Interior	NO		1	1	\$ 995,959	\$ 19,656	0.95
	1102	41.29	Interior	NO		1	1	\$ 811,588	\$ 19,656	0.95
	1103	61.63	Interior	NO		1	1	\$ 1,211,386	\$ 19,656	0.95
	1104	44.43	Interior	NO		1	1	\$ 873,307	\$ 19,656	0.95
	1105	44.5	Interior	NO		1	1	\$ 874,683	\$ 19,656	0.95
	1106	77.67	Interior	NO		2	2	\$ 1,526,665	\$ 19,656	0.95
<b>12vo. NIVEL</b>	<b>1201</b>	<b>88.07</b>	<b>Interior</b>	<b>SI</b>	<b>35.44</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>\$ 1,831,085</b>	<b>\$ 20,791</b>	<b>1.00</b>
	1202	46.06	Interior	NO		1	1	\$ 905,346	\$ 19,656	0.95
	1203	44.42	Interior	NO		1	1	\$ 873,110	\$ 19,656	0.95
	1204	78.44	Interior	NO		2	2	\$ 1,541,800	\$ 19,656	0.95

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

13vo. NIVEL	1301	89.28	Interior	NO		3	2	\$ 1,754,869	\$ 19,656	0.95
	1302	46.22	Interior	NO		1	1	\$ 908,491	\$ 19,656	0.95
	1303	44.42	Interior	NO		1	1	\$ 873,110	\$ 19,656	0.95
	1304	78.22	Interior	NO		2	2	\$ 1,537,476	\$ 19,656	0.95
14vo. NIVEL	1401	88.07	Interior	NO		3	2	\$ 1,731,085	\$ 19,656	0.95
	1402	46.06	Interior	NO		1	1	\$ 905,346	\$ 19,656	0.95
	1403	43.92	Interior	NO		1	1	\$ 863,282	\$ 19,656	0.95
	1404	78.2	Interior	NO		2	2	\$ 1,537,083	\$ 19,656	0.95
15vo. NIVEL	1501	88.07	Interior	NO		3	2	\$ 1,731,085	\$ 19,656	0.95
	1502	46.06	Interior	NO		1	1	\$ 905,346	\$ 19,656	0.95
	1503	43.92	Interior	NO		1	1	\$ 863,282	\$ 19,656	0.95
	1504	78.2	Interior	NO		2	2	\$ 1,537,083	\$ 19,656	0.95

F. Fase III Torre Poniente, tienen fachadas interiores y exteriores hacia Independencia, observando que el menor factor de ubicación es para las fachadas interiores.

### DESARROLLO PUERTA ALAMEDA

Etapa:	<b>Fase 3</b> , integrada por 278 departamentos, y area de locales comerciales en P.B., dos frentes, tiene un patio interior		
Ubicación:	Av. Independencia esq. Luis Moya, Centro, México D.F.		
Características del Inmueble:	Edificio de 15 niveles departamentos en condominio	Edad :	0 años Nuevo
Circulaciones verticales:	4 Escaleras de concreto y 8 elevadores		
Estacionamiento:	Si en dos sotanos y en edificio contiguo		




### FASE 3 TORRE PONIENTE FACTOR DE UBICACIÓN

NIVEL	No. DEPTO	M2	VISTAS	TERRAZAS		No. REC.	No. BAÑOS	PRECIO VENTA	P.U. VENDIBLE	FACTOR UBICACIÓN
					M2					
P.B.	LOCALES COMERCIALES									
<b>NIVEL 1</b>	107	60.76	Interior	NO		1	1.5	\$ 1,177,234	\$ 19,375	0.85
	108	61.74	Interior	NO		1	1	\$ 1,196,222	\$ 19,375	0.85
	109	97.66	Independencia	NO		3	2	\$ 1,948,943	\$ 19,956	0.88
	110	47.12	Independencia	NO		1	1	\$ 940,346	\$ 19,956	0.88
	111	78.08	Independencia	NO		2	2	\$ 1,558,196	\$ 19,956	0.88
	112	51.17	Interior	NO		1	1	\$ 991,426	\$ 19,375	0.85
	113	76.75	Independencia	NO		2	2	\$ 1,531,654	\$ 19,956	0.88
<b>NIVEL 2</b>	207	60.76	Interiores	NO		1	1	\$ 1,177,234	\$ 19,375	0.85
	208	61.74	Interiores	NO		1	1	\$ 1,196,222	\$ 19,375	0.85
	209	97.66	Independencia	NO		3	2	\$ 1,948,943	\$ 19,956	0.88

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

	210	47.12	Interiores	NO		1	1	\$ 912,957	\$ 19,375	0.85
	211	70.04	Independencia	SI	7.58	2	2	\$ 1,497,747	\$ 21,384	0.94
	212	51.17	Interiores	NO		1	1	\$ 991,426	\$ 19,375	0.85
	213	77.2	Independencia	NO		2	2	\$ 1,540,635	\$ 19,956	0.88
<b>NIVEL 3 AL 7</b>	307-707	60.76	Interior	NO		1	1	\$ 1,177,234	\$ 19,375	0.85
	308-708	61.74	Interior	NO		1	1	\$ 1,196,222	\$ 19,375	0.85
	309-709	97.66	Independencia	NO		3	2	\$ 1,948,943	\$ 19,956	0.88
	310-710	47.12	Interior	NO		1	1	\$ 912,957	\$ 19,375	0.85
	311-711	70.04	Independencia	NO		2	2	\$ 1,397,747	\$ 19,956	0.88
	312-712	51.17	Interior	NO		1	1	\$ 991,426	\$ 19,375	0.85
	313-713	77.2	Independencia	NO		2	2	\$ 1,540,635	\$ 19,956	0.88
<b>NIVEL 8</b>	807	60.76	Interior	NO		1	1	\$ 1,194,286	\$ 19,656	0.86
	808	61.74	Interior	NO		1	1	\$ 1,213,548	\$ 19,656	0.86
	809	97.66	Independencia	NO		3	2	\$ 2,020,615	\$ 20,690	0.91
	810	47.12	Interior	NO		1	1	\$ 926,181	\$ 19,656	0.86
	811	70.04	Independencia	NO		2	2	\$ 1,449,149	\$ 20,690	0.91
	812	51.17	Interior	NO		1	1	\$ 1,005,787	\$ 19,656	0.86
	813	77.12	Independencia	NO		2	2	\$ 1,595,636	\$ 20,690	0.91
<b>NIVEL 9</b>	907	60.76	Interior	NO		1	1.5	\$ 1,194,286	\$ 19,656	0.86
	908	61.74	Interior	NO		1	1	\$ 1,213,548	\$ 19,656	0.86
	909	97.66	Independencia	NO		3	2	\$ 2,020,615	\$ 20,690	0.91
	910	47.12	Interior	NO		1	1	\$ 926,181	\$ 19,656	0.86
	911	70.04	Independencia	NO		2	2	\$ 1,449,149	\$ 20,690	0.91
	912	51.17	Interior	NO		1	1	\$ 1,005,787	\$ 19,656	0.86
	913	77.2	Independencia	NO		2	2	\$ 1,597,291	\$ 20,690	0.91
<b>NIVEL 10</b>	1007	60.76	Interior	NO		1	1.5	\$ 1,194,286	\$ 19,656	0.86
	1008	61.74	Interior	NO		1	1	\$ 1,213,548	\$ 19,656	0.86
	1009	97.66	Independencia	NO		3	2	\$ 2,020,615	\$ 20,690	0.91
	1010	47.12	Interior	NO		1	1	\$ 926,181	\$ 19,656	0.86
	1011	70.04	Independencia	NO		2	2	\$ 1,449,149	\$ 20,690	0.91
	1012	51.17	Interior	NO		1	1	\$ 1,005,787	\$ 19,656	0.86
	1013	77.2	Independencia	NO		2	2	\$ 1,597,291	\$ 20,690	0.91
<b>NIVEL 11</b>	1107	60.76	Interior	NO		1	1.5	\$ 1,194,286	\$ 19,656	0.86
	1108	61.74	Interior	NO		1	1	\$ 1,213,548	\$ 19,656	0.86

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

	1109	97.66	Independencia	NO		3	2	\$ 2,020,615	\$ 20,690	0.91
	1110	47.12	Interior	NO		1	1	\$ 926,181	\$ 19,656	0.86
	1111	70.04	Independencia	NO		2	2	\$ 1,449,149	\$ 20,690	0.91
	1112	51.17	Interior	NO		1	1	\$ 1,005,787	\$ 19,656	0.86
	1113	77.2	Independencia	NO		2	2	\$ 1,597,291	\$ 20,690	0.91
<b>NIVEL 12</b>	1207	60.22	Interior	NO		1	2	\$ 1,183,672	\$ 19,656	0.86
	1208	57	Interior	NO		1	1	\$ 1,120,380	\$ 19,656	0.86
	1209	70.33	Independencia	SI	50.43	2	2	\$ 1,555,149	\$ 22,112	0.97
	1210	46.67	Interior	NO		1	1	\$ 917,336	\$ 19,656	0.86
	1211	66.19	Independencia	SI	4.7	2	2	\$ 1,469,491	\$ 22,201	0.98
	1212	50	Interior	NO		1	1	\$ 982,789	\$ 19,656	0.86
	<b>1213</b>	<b>48.47</b>	<b>Independencia</b>	<b>SI</b>	<b>8.49</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>\$ 1,102,859</b>	<b>\$ 22,753</b>	<b>1.00</b>
<b>NIVEL 13</b>	1307	60.22	Interior	NO		1	2	\$ 1,183,672	\$ 19,656	0.86
	1308	57	Interior	NO		1	1	\$ 1,120,380	\$ 19,656	0.86
	1309	50.06	Independencia	NO		1	1	\$ 1,035,757	\$ 20,690	0.91
	1310	46.67	Interior	NO		1	1	\$ 917,336	\$ 19,656	0.86
	1311	52.29	Independencia	SI	4.7	1	1	\$ 1,181,896	\$ 22,603	0.99
	1312	50	Interior	NO		1	1	\$ 982,789	\$ 19,656	0.86
	1313	57.61	Independencia	SI	12.74	1	1	\$ 1,291,968	\$ 22,426	0.99
<b>NIVEL 14</b>	1407	60.24	Interior	NO		1	2	\$ 1,184,065	\$ 19,656	0.86
	1408	57	Interior	NO		1	1	\$ 1,120,380	\$ 19,656	0.86
	1409	77.78	Independencia	SI	8.44	2	2	\$ 1,709,292	\$ 21,976	0.97
	1410	46.67	Interior	NO		1	1	\$ 917,336	\$ 19,656	0.86
	1411	57.15	Independencia	SI	16.59	1	1.5	\$ 1,282,451	\$ 22,440	0.99
	1412	46.94	Interior	NO		1	1	\$ 922,643	\$ 19,656	0.86
<b>NIVEL 15</b>	1507	60.24	Interior	NO		1	2	\$ 1,184,065	\$ 19,656	0.86
	1508	57	Interior	NO		1	1	\$ 1,120,380	\$ 19,656	0.86
	1509	52.9	Independencia	NO		1	1	\$ 1,094,517	\$ 20,690	0.91
	1510	46.67	Interior	NO		1	1	\$ 917,336	\$ 19,656	0.86
	1511	57	Independencia	SI	25.03	1	1.5	\$ 1,279,347	\$ 22,445	0.99
	1512	46.94	Interior	NO		1	1	\$ 922,643	\$ 19,656	0.86

**G.** Fase III, Torre Sur, en esta torre las viviendas tiene fachada interior, hacia la calle de independencia, Luis Moya Y En esquina, es importante indicar, que en el nivel 14 se ubica nuestro punto 0, con el factor 1.00, y la esquina de Luis Moya e Independencia, no tienen factores mayores a 1.00.

### DESARROLLO PUERTA ALAMEDA

Etapa:	<b>Fase 3</b> , integrada por 278 departamentos, y area de locales comerciales en P.B., dos frentes, tiene un patio interior		
Ubicación:	Av. Independencia esq. Luis Moya, Centro, México D.F.		
Características del Inmueble:	Edificio de 15 niveles departamentos en condominio	Edad :	0 años Nuevo
Circulaciones verticales:	4 Escaleras de concreto y 8 elevadores		
Estacionamiento:	Si en dos sotanos y en edificio contiguo		



**DEL PARQUE**  
DESARROLLADORA

### FASE 3 TORRE SUR, FACTOR DE UBICACIÓN

NIVEL	No. DEPTO	M2	VISTAS	TERRAZAS		No. REC.	No. BAÑOS	PRECIO VENTA	P.U. VENDIBLE	FACTOR UBICACIÓN
					M2					
P.B.	LOCALES COMERCIALES									
<b>1 NIVEL</b>	114	77.1	Interior	NO		2	2	\$ 1,493,824	\$ 19,375	0.84
	115	75.06	Independencia	NO		2	2	\$ 1,497,928	\$ 19,956	0.87
	116	72.74	Independencia	NO		2	2	\$ 1,451,629	\$ 19,956	0.87
	117	80.48	En Esquina Independencia y Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,638,213	\$ 20,356	0.89
	118	72.96	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,456,019	\$ 19,956	0.87
	119	75.85	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,513,693	\$ 19,956	0.87
	120	81.42	Interior	NO		2	2	\$ 1,577,525	\$ 19,375	0.84
<b>2 NIVEL</b>	214	77.1	Interiores	NO		2	2	\$ 1,493,824	\$ 19,375	0.84

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

	215	75.06	Independencia	NO		2	2	\$ 1,497,928	\$ 19,956	0.87
	216	72.74	Independencia	NO		2	2	\$ 1,451,629	\$ 19,956	0.87
	217	80.48	En Esquina Independencia y Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,638,213	\$ 20,356	0.89
	218	64.99	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,296,967	\$ 19,956	0.87
	219	76.26	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,521,876	\$ 19,956	0.87
	220	81.42	Interiores	NO		2	2	\$ 1,577,525	\$ 19,375	0.84
<b>3 NIVEL AL 7 NIVEL</b>	314-714	77.1	Interior	NO		2	2	\$ 1,493,824	\$ 19,375	0.84
	315-715	75.06	Independencia	NO		2	2	\$ 1,497,928	\$ 19,956	0.87
	316-716	72.74	Independencia	NO		2	2	\$ 1,451,629	\$ 19,956	0.87
	317-717	80.48	Independencia esq. Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,638,213	\$ 20,356	0.89
	318-718	64.99	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,296,967	\$ 19,956	0.87
	319-719	76.26	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,521,876	\$ 19,956	0.87
	320-720	81.42	Interior	NO		2	2	\$ 1,577,525	\$ 19,375	0.84
<b>8VO. NIVEL</b>	814	77.1	Interior	NO		2	2	\$ 1,515,461	\$ 19,656	0.86
	815	75.06	Independencia	NO		2	2	\$ 1,553,014	\$ 20,690	0.90
	816	72.74	Independencia	NO		2	2	\$ 1,505,013	\$ 20,690	0.90
	817	80.48	Independencia esq. Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,698,459	\$ 21,104	0.92
	818	64.99	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,344,663	\$ 20,690	0.90
	819	63.14	Luis Moya	SI	12.98	2	2	\$ 1,406,386	\$ 22,274	0.97
	820	81.42	Interior	NO		2	2	\$ 1,600,374	\$ 19,656	0.86
<b>9NO. NIVEL</b>	914	77.1	Interior	NO		2	2	\$ 1,515,461	\$ 19,656	0.86
	915	75.06	Independencia	NO		2	2	\$ 1,553,014	\$ 20,690	0.90
	916	72.74	Independencia	NO		2	2	\$ 1,505,013	\$ 20,690	0.90
	917	80.48	Independencia esq. Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,698,459	\$ 21,104	0.92
	918	57.02	Luis Moya	SI	7.97	1	1	\$ 1,279,761	\$ 22,444	0.98
	919	50.57	Luis Moya	SI	12.57	1	1	\$ 1,146,309	\$ 22,668	0.99
	920	81.42	Interior	NO		2	2	\$ 1,600,374	\$ 19,656	0.86
<b>10MO. NIVEL</b>	1014	77.1	Interior	NO		2	2	\$ 1,515,461	\$ 19,656	0.86

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

	1015	75.06	Independencia	NO		2	2	\$ 1,553,014	\$ 20,690	0.90
	1016	72.74	Independencia	NO		2	2	\$ 1,505,013	\$ 20,690	0.90
	1017	80.48	Independencia esq. Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,698,459	\$ 21,104	0.92
	1018	49.05	Luis Moya	SI	7.97	1	1	\$ 1,114,859	\$ 22,729	0.99
	1019	82.12	Luis Moya	SI	25.14	1	1	\$ 1,799,088	\$ 21,908	0.95
	1020	78.35	Interior	NO		2	2	\$ 1,540,031	\$ 19,656	0.86
<b>11VO. NIVEL</b>	1114	77.1	Interior	NO		2	2	\$ 1,515,461	\$ 19,656	0.86
	1115	75.06	Independencia	NO		2	2	\$ 1,553,014	\$ 20,690	0.90
	1116	72.74	Independencia	NO		2	2	\$ 1,505,013	\$ 20,690	0.90
	1117	80.48	Independencia esq. Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,698,459	\$ 21,104	0.92
	1118	54.95	Luis Moya	SI	7.97	1	1	\$ 1,236,932	\$ 22,510	0.98
	1119	45.66	Luis Moya	SI	12.57	1	1	\$ 1,044,719	\$ 22,880	1.00
	1120	55.24	Interior	NO		2	2	\$ 1,085,786	\$ 19,656	0.86
<b>12VO. NIVEL</b>	1214	76.5	Interior	NO		2	2	\$ 1,503,668	\$ 19,656	0.86
	1215	68.66	Independencia	SI	12.74	2	2	\$ 1,520,596	\$ 22,147	0.96
	1216	68.66	Independencia	SI	12.74	2	2	\$ 1,520,596	\$ 22,147	0.96
	1217	97.01	Independencia esq. Luis Moya	SI	55.41	3	2	\$ 2,147,310	\$ 22,135	0.96
	1218	75.91	Luis Moya	SI	13.27	2	2	\$ 1,670,601	\$ 22,008	0.96
	1219	66.22	Luis Moya	SI	8.03	1	1	\$ 1,470,112	\$ 22,200	0.97
<b>13vo. NIVEL</b>	1314	76.5	Interior	NO		2	2	\$ 1,503,668	\$ 19,656	0.86
<b>TORRE SUR</b>	1315	55.91	Independencia	SI	12.74	1	1	\$ 1,256,795	\$ 22,479	0.98
	1316	60.62	Independencia	SI	8.04	1	1	\$ 1,354,246	\$ 22,340	0.97
	1317	89.39	Independencia esq. Luis Moya	SI	7.62	3	2	\$ 1,986,496	\$ 22,223	0.97
	1318	59.91	Luis Moya	SI	12.92	2	2	\$ 1,339,556	\$ 22,359	0.97
	1319	61.52	Luis Moya	SI	8.72	1	1	\$ 1,372,867	\$ 22,316	0.97
<b>14vo. NIVEL</b>	1414	70.24	Interior	NO		2	2	\$ 1,380,623	\$ 19,656	0.86
	1415	54.29	Independencia	SI	16.59	1	1.5	\$ 1,223,277	\$ 22,532	0.98
	<b>1416</b>	<b>44.04</b>	<b>Independencia</b>	<b>SI</b>	<b>4.19</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>\$ 1,011,201</b>	<b>\$ 22,961</b>	<b>1.00</b>
	1417	73.17	Independencia esq. Luis Moya	SI	3.48	2	1.5	\$ 1,644,188	\$ 22,471	0.98

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

	1418	65.76	Luis Moya	SI	4.13	2	2	\$ 1,460,594	\$ 22,211	0.97
	1419	56.59	Luis Moya	SI	3.44	1	1	\$ 1,270,864	\$ 22,457	0.98
<b>15vo. NIVEL</b>	1514	73.79	Interior	NO		2	2	\$ 1,450,401	\$ 19,656	0.86
<b>TORRE SUR</b>	1515	49.79	Independencia	SI	17.39	1	1	\$ 1,130,170	\$ 22,699	0.99
	1517	107.32	Independencia esq. Luis Moya	SI	10.95	3	2	\$ 2,364,893	\$ 22,036	0.96
	1518	59.91	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,239,556	\$ 20,690	0.90
	1519	56.66	Luis Moya	SI	3.37	1	1	\$ 1,272,313	\$ 22,455	0.98

H. Fase III, Torre Oriente, los departamentos tienen vista interior y exterior hacia Luis Moya y tenemos los menores factores de ubicación en las vistas interiores.

### DESARROLLO PUERTA ALAMEDA

Etapa:	Fase 3, integrada por 278 departamentos, y área de locales comerciales en P.B., dos frentes, tiene un patio interior		
Ubicación:	Av. Independencia esq. Luis Moya, Centro, México D.F.		
Características del Inmueble:	Edificio de 15 niveles departamentos en condominio	Edad :	0 años Nuevo
Circulaciones verticales:	4 Escaleras de concreto y 8 elevadores		
Estacionamiento:	Si en dos sótanos y en edificio contiguo		




### FASE 3, TORRE ORIENTE , FACTORES DE UBICACIÓN.

NIVEL	No. DEPTO	M2	VISTAS	TERRAZAS		No. REC.	No. BAÑOS	PRECIO VENTA	P.U. VENDIBLE	FACTOR UBICACIÓN
					M2					
P.B. LOCALES COMERCIALES										
<b>1 NIVEL</b>	121	75.44	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,505,511	\$ 19,956	0.87
	122	49.37	Interior	NO		1	1	\$ 956,551	\$ 19,375	0.85
	123	72.12	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,439,256	\$ 19,956	0.87
	124	46.29	Interior	NO		1	1	\$ 896,876	\$ 19,375	0.85
	125	48.08	Luis Moya	NO		1	1	\$ 959,504	\$ 19,956	0.87
	126	55.66	Interior	NO		1	1	\$ 1,078,421	\$ 19,375	0.85
	127	47.95	Luis Moya	NO		1	1	\$ 956,910	\$ 19,956	0.87
	128	82.03	Interior	NO		2	2	\$ 1,589,344	\$ 19,375	0.85
	129	90.79	Luis Moya	SI	6.91	2	2	\$ 1,911,842	\$ 21,058	0.92
<b>2 NIVEL</b>	221	75.44	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,505,511	\$ 19,956	0.87
	222	49.37	Interiores	NO		1	1	\$ 956,551	\$ 19,375	0.85
	223	72.53	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,447,438	\$ 19,956	0.87
	224	46.29	Interiores	NO		1	1	\$ 896,876	\$ 19,375	0.85
	225	39.71	Luis Moya	SI	7.56	1	1	\$ 892,469	\$ 22,475	0.98

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

	226	55.66	Interiores	NO		1	1	\$ 1,078,421	\$ 19,375	0.85
	227	48.36	Luis Moya	NO		1	1	\$ 965,092	\$ 19,956	0.87
	228	82.03	Interiores	NO		3	2	\$ 1,589,344	\$ 19,375	0.85
	229	90.79	Interior y Luis Moya	SI	6.91	2	2	\$ 1,911,842	\$ 21,058	0.92
<b>3 NIVEL AL 7 NIVEL</b>	321-721	75.44	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,505,511	\$ 19,956	0.87
	322-722	49.37	Interior	NO		1	1	\$ 956,551	\$ 19,375	0.85
	323-723	72.53	Luis Moya	NO		2	2	\$ 1,447,438	\$ 19,956	0.87
	324-724	46.29	Interior	NO		1	1	\$ 896,876	\$ 19,375	0.85
	325-725	39.71	Luis Moya	NO		1	1	\$ 792,469	\$ 19,956	0.87
	326-726	55.66	Interior	NO		1	1	\$ 1,078,421	\$ 19,375	0.85
	327-727	48.36	Luis Moya	NO		1	1	\$ 965,092	\$ 19,956	0.87
	328-728	82.03	Interior	NO		3	2	\$ 1,589,344	\$ 19,375	0.85
	329-729	90.79	Interior	SI	6.91	2	2	\$ 1,859,070	\$ 20,477	0.89
<b>8 NIVEL</b>	821	62.83	Luis Moya	SI	12.57	2	2	\$ 1,399,972	\$ 22,282	0.97
	822	49.37	Interior	NO		1	1	\$ 970,406	\$ 19,656	0.86
	823	59.68	Luis Moya	SI	12.98	2	2	\$ 1,334,797	\$ 22,366	0.98
	824	46.29	Interior	NO		1	1	\$ 909,866	\$ 19,656	0.86
	825	39.71	Luis Moya	NO		1	1	\$ 821,612	\$ 20,690	0.90
	826	55.66	Interior	NO		1	1	\$ 1,094,041	\$ 19,656	0.86
	827	48.36	Luis Moya	NO		1	1	\$ 1,000,583	\$ 20,690	0.90
	828	82.03	Interior	NO		3	2	\$ 1,612,364	\$ 19,656	0.86
	829	90.79	Luis Moya	SI	6.91	2	2	\$ 1,978,473	\$ 21,792	0.95
<b>9 NIVEL</b>	921	50.27	Luis Moya	SI	12.57	1	1	\$ 1,140,102	\$ 22,680	0.99
	922	49.37	Interior	NO		1	1	\$ 970,406	\$ 19,656	0.86
	923	62.5	Luis Moya	SI	16.76	2	2	\$ 1,393,144	\$ 22,290	0.97
	924	46.29	Interior	NO		1	1	\$ 909,866	\$ 19,656	0.86
	926	55.66	Interior	NO		1	1	\$ 1,094,041	\$ 19,656	0.86
	927	90.79	Luis Moya	SI	6.91	2	2	\$ 1,978,473	\$ 21,792	0.95
	928	82.03	Interior	NO		3	2	\$ 1,612,364	\$ 19,656	0.86
<b>10 NIVEL</b>	1021	45.86	Luis Moya	SI	16.76	1	1	\$ 1,048,857	\$ 22,871	1.00
	1022	46.3	Interior	NO		1	1	\$ 910,063	\$ 19,656	0.86
	1023	60.79	Luis Moya	SI	3.78	2	2	\$ 1,357,764	\$ 22,335	0.98
	1024	46.29	Interior	NO		1	1	\$ 909,866	\$ 19,656	0.86

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

	1025	90.79	Luis Moya	SI	6.91	3	2	\$ 1,978,473	\$ 21,792	0.95
	1026	55.66	Interior	NO		1	1	\$ 1,094,041	\$ 19,656	0.86
	1027	82.03	Interior	NO		3	2	\$ 1,612,364	\$ 19,656	0.86
<b>11 NIVEL</b>	<b>1121</b>	<b>45.24</b>	<b>Luis Moya</b>	<b>SI</b>	<b>12.57</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>\$ 1,036,029</b>	<b>\$ 22,901</b>	<b>1.00</b>
	1122	53.27	Interior	NO		2	2	\$ 1,047,064	\$ 19,656	0.86
	1123	49.23	Luis Moya	SI	6.76	1	1	\$ 1,118,584	\$ 22,722	0.99
	1124	55.46	Interior	NO		2	2	\$ 1,090,110	\$ 19,656	0.86
	1125	62.27	Luis Moya	SI	3.78	2	2	\$ 1,388,385	\$ 22,296	0.97
	1126	82.03	Interior	NO		3	2	\$ 1,612,364	\$ 19,656	0.86
	1127	90.74	Interior	SI	6.91	2	2	\$ 1,883,566	\$ 20,758	0.91
<b>12 NIVEL</b>	1221	64.97	Luis Moya	SI	8.38	1	1	\$ 1,444,249	\$ 22,229	0.97
	1222	64.25	Luis Moya	SI	12.57	2	2	\$ 1,429,352	\$ 22,247	0.97
	1223	106.33	Luis Moya	SI	81.26	4	2	\$ 2,300,000	\$ 21,631	0.94
	1224	109.35	Interior	SI	21.53	3	2	\$ 2,249,360	\$ 20,570	0.90
<b>13 NIVEL</b>	1321	58.94	Luis Moya	SI	7.69	1	1	\$ 1,319,487	\$ 22,387	0.98
	1322	57.2	Luis Moya	SI	16.7	1	1	\$ 1,283,485	\$ 22,439	0.98
	1323	106.33	Luis Moya	NO		3	2	\$ 2,200,000	\$ 20,690	0.90
	1324	109.35	Interior	NO		3	2	\$ 2,149,360	\$ 19,656	0.86
<b>14 NIVEL</b>	1421	60.44	Luis Moya	NO		1	1	\$ 1,250,522	\$ 20,690	0.90
	1422	49.57	Luis Moya	NO		1	1	\$ 1,025,618	\$ 20,690	0.90
	1423	106.33	Luis Moya	SI	7.63	3	2	\$ 2,300,000	\$ 21,631	0.94
	1424	109.35	Interior	NO		3	2	\$ 2,149,360	\$ 19,656	0.86
<b>15 NIVEL</b>	1521	60.44	Luis Moya	NO		1	1	\$ 1,250,522	\$ 20,690	0.90
	1522	39.24	Luis Moya	NO		1	1	\$ 811,888	\$ 20,690	0.90
	1523	106.33	Luis Moya	SI	7.56	3	2	\$ 2,300,000	\$ 21,631	0.94
	1524	109.35	Interior	NO		3	2	\$ 2,149,360	\$ 19,656	0.86

I. Puerta Coyoacan Torre A, el factor de ubicación 1.00 se ubica del nivel 6 al 8, en los niveles 9 y 10 tenemos factores de ubicación mayores de 1.00 en los casos de penthouses.

### DESARROLLO PUERTA COYOACAN

Torre:	<b>A</b> , integrada por 28 departamentos, con un frente hacia Av. Mexico y un frente interior		
Ubicación:	Av. México, Av. Juárez, Priv. Juárez y Eje 1 Poniente, Col. Santa Cruz Atoyac, México D.F.		
Características del Inmueble:	Edificio de 10 niveles departamentos en condominio	Edad :	0 años Nuevo
Circulaciones verticales:	Escaleras de concreto y 1 elevador		
Estacionamiento:	Si en el sótano		




### TORRE A, FACTOR DE UBICACIÓN

NIVEL	No. DEPTO	TIPO	NIV	M2	VISTAS	TERRAZAS		No. REC	No. BAÑOS	PRECIO VENTA	P.U. VENDIBLE	FACTOR UBICACIÓN
							M2					
P.B.												
1er. NIVEL	101	TIPO 2	1 NIV	128.1	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,133,166	8,845.95	0.73
	102	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 824,000	8,845.95	0.73
	103	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,588.30	0.71
2do. NIVEL	201	TIPO 2	1 NIV	128.1	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,133,166	8,845.95	0.73
	202	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 824,000	8,845.95	0.73
	203	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,588.30	0.71
3er. NIVEL	301	TIPO 2	1 NIV	128.1	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,133,166	8,845.95	0.73
	302	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 824,000	8,845.95	0.73
	303	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,588.30	0.71

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

											8,588.30	
4to. NIVEL	401	TIPO 2	1 NIV	128.1	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,133,166	8,845.95	0.73
	402	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 824,000	8,845.95	0.73
	403	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,588.30	0.71
5to. NIVEL	501	TIPO 2	1 NIV	128.1	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,133,166	8,845.95	0.73
	502	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 824,000	8,845.95	0.73
	503	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,588.30	0.71
6to. NIVEL	601	TIPO 2	1 NIV	128.1	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,558,103	12,163.18	1.00
	602	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,133,000	12,163.18	1.00
	603	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,100,000	11,808.91	0.97
7mo. NIVEL	701	TIPO 2	1 NIV	128.1	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,558,103	12,163.18	1.00
	702	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,133,000	12,163.18	1.00
	703	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,100,000	11,808.91	0.97
8vo. NIVEL	801	TIPO 2	1 NIV	128.1	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,558,103	12,163.18	1.00
	802	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,133,000	12,163.18	1.00
	803	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,100,000	11,808.91	0.97
9no. NIVEL	901	TIPO 12	1 NIV	111.05	Av. Mexico	SI	17.05	3	2.5	\$ 1,450,721	13,063.67	1.07
	902	TIPO 11	2 NIV	186.3	Av. Mexico	SI	39.6	3	3.5	\$ 2,366,000	12,699.95	1.04
	903	TIPO 11	2 NIV	186.3	Interior	SI	39.6	3	3.5	\$ 2,300,000	12,345.68	1.02
10mo. NIVEL	1001	TIPO 12	1 NIV	111.05	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,311,379	11,808.91	0.97

J. Puerta Coyoacan Torre B, el factor de ubicación de 1.00 se ubica del nivel 6 al 8, pero existen muestras del nivel 9 al 10 que tienen un factor de ubicación superior al 1.00 esto se debe a que son los penthouses.

### DESARROLLO PUERTA COYOACAN

Torre:	<b>B</b> , integrada por 45 departamentos, con dos frentes hacia Av. Mexico y San Felipe y un frente interior		
Ubicación:	Av, México, Av. Juárez, Priv. Juárez y Eje 1 Poniente, Col. Santa Cruz Atoyac, México D.F.		
Características del Inmueble:	Edificio de 10 niveles departamentos en condominio	Edad :	0 años Nuevo
Circulaciones verticales:	Escaleras de concreto y 1 elevador		
Estacionamiento:	Si en el sótano		




### TORRE B, FACTOR DE UBICACIÓN

NIVEL	No. DEPTO	TIPO	NIV.	M2	VISTAS	TERRAZAS		No. REC.	No. BAÑOS	PRECIO VENTA	P.U. VENDIBLE	FACTOR UBICACIÓN
							M2					
P.B.												
1er. NIVEL	104	TIPO 1	1 NIV.	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,588.30	0.69
	105	TIPO 1	1 NIV.	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 824,000	8,845.95	0.71
	106	TIPO 3	1 NIV.	92.15	Esquina	NO		2	2.5	\$ 831,457	9,022.87	0.73
	107	TIPO 1	1 NIV.	96.3	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 851,865	8,845.95	0.71
	108	TIPO 1	1 NIV.	97.35	Interior	NO		3	2.5	\$ 836,071	8,588.30	0.69
2do. NIVEL	204	TIPO 1	1 NIV.	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,588.30	0.69
	205	TIPO 1	1 NIV.	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,588.30	0.69
	206	TIPO 3	1 NIV.	92.15	Esquina	NO		2	2.5	\$ 831,457	9,022.87	0.73
	207	TIPO 1	1 NIV.	96.3	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 851,865		

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

										8,845.95	0.71	
	208	TIPO 1	1 NIV.	97.35	Interior	NO		3	2.5	\$ 836,071	8,588.30	0.69
3er. NIVEL	304	TIPO 1	1 NIV.	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,588.30	0.69
	305	TIPO 1	1 NIV.	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 824,000	8,845.95	0.71
	306	TIPO 3	1 NIV.	92.15	Esquina	NO		2	2.5	\$ 831,457	9,022.87	0.73
	307	TIPO 1	1 NIV.	96.3	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 851,865	8,845.95	0.71
	308	TIPO 1	1 NIV.	97.35	Interior	NO		3	2.5	\$ 836,071	8,588.30	0.69
4to. NIVEL	404	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,588.30	0.69
	405	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 824,000	8,845.95	0.71
	406	TIPO 3	1 NIV	92.15	Esquina	NO		2	2.5	\$ 831,457	9,022.87	0.73
	407	TIPO 1	1 NIV	96.3	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 851,865	8,845.95	0.71
	408	TIPO 1	1 NIV	97.35	Interior	NO		3	2.5	\$ 836,071	8,588.30	0.69
5to. NIVEL	504	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,588.30	0.69
	505	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 824,000	8,845.95	0.71
	506	TIPO 3	1 NIV	92.15	Esquina	NO		2	2.5	\$ 831,457	9,022.87	0.73
	507	TIPO 1	1 NIV	96.3	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 851,865	8,845.95	0.71
	508	TIPO 1	1 NIV	97.35	Interior	NO		3	2.5	\$ 836,071	8,588.30	0.69
6to. NIVEL	604	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,100,000	11,808.91	0.95
	605	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,133,000	12,163.18	0.98
	<b>606</b>	<b>TIPO 3</b>	<b>1 NIV</b>	<b>92.15</b>	<b>Esquina</b>	<b>NO</b>		<b>2</b>	<b>2.5</b>	<b>\$ 1,143,254</b>	<b>12,406.44</b>	<b>1.00</b>
	607	TIPO 1	1 NIV	96.3	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 1,171,314	12,163.18	0.98
	608	TIPO 1	1 NIV	97.35	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,149,597		

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

											11,808.91	0.95
7mo. NIVEL	704	TIPO 1	1 NIV	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,100,000	11,808.91	0.95
	705	TIPO 1	1 NIV	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,133,000	12,163.18	0.98
	<b>706</b>	<b>TIPO 1</b>	<b>1 NIV</b>	<b>92.15</b>	<b>Esquina</b>	<b>NO</b>		<b>2</b>	<b>2.5</b>	<b>\$ 1,143,254</b>	<b>12,406.44</b>	<b>1.00</b>
	707	TIPO 1	1 NIV	96.3	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 1,171,314	12,163.18	0.98
	708	TIPO 1	1 NIV	97.35	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,149,597	11,808.91	0.95
8vo. NIVEL	804	TIPO 1	1 NIV.	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,100,000	11,808.91	0.95
	805	TIPO 1	1 NIV.	93.15	Av. Mexico	NO		3	2.5	\$ 1,133,000	12,163.18	0.98
	<b>806</b>	<b>TIPO 3</b>	<b>1 NIV.</b>	<b>92.15</b>	<b>Esquina</b>	<b>NO</b>		<b>2</b>	<b>2.5</b>	<b>\$ 1,143,254</b>	<b>12,406.44</b>	<b>1.00</b>
	807	TIPO 1	1 NIV.	96.3	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 1,171,314	12,163.18	0.98
	808	TIPO 1	1 NIV.	97.35	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,149,597	11,808.91	0.95
9no. Y 10mo. NIVEL	904	TIPO 11	2 NIV.	186.3	Interior	SI	39.6	3	3.5	\$ 2,300,000	12,345.68	1.00
	905	TIPO 11	2 NIV.	186.3	Av. Mexico	SI	39.6	3	3.5	\$ 2,366,000	12,699.95	1.02
	906	TIPO 13	2 NIV.	187.8	Esquina	SI	20.05	3	3	\$ 2,384,245	12,695.66	1.02
	907	TIPO 11	2 NIV.	195	San Felipe	SI	41.45	3	3.5	\$ 2,471,820	12,676.00	1.02
	908	TIPO 11	2 NIV.	195	Interior	SI	41.45	3	3.5	\$ 2,471,820	12,676.00	1.02

**K.** Puerta Coyoacan, Torre C, los factores de Ubicación 1.00 se ubican del nivel 6 al 8 y del 9 al 10 existen factores mayores que 1.00 esto se debe a que se trata de penthouses.

### DESARROLLO PUERTA COYOACAN

Torre:	<b>C</b> integrada por 66 departamentos, con dos frentes hacia San Felipe y Av. Popocatepetl y un frente interior		
Ubicación:	Av, México, Av. Juárez, Priv. Juárez y Eje 1 Poniente, Col. Santa Cruz Atoyac, México D.F.		
Características del Inmueble:	Edificio de 10 niveles departamentos en condominio	Edad :	0 años Nuevo
Circulaciones verticales:	Escaleras de concreto y 1 elevador		
Estacionamiento:	Si en el sótano		




### TORRE C, FACTOR DE UBICACIÓN

NIVEL	No. DEPTO	TIPO	NIVELES	M2	VISTAS	TERRAZAS		No. REC.	No. BAÑOS	PRECIO VENTA	P.U. VENDIBLE	FACTOR UBICACIÓN
							M2					
P.B.												
1er. NIVEL	109	TIPO 4	1 NIVEL	90.6	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,830.02	0.62
	110	TIPO 5	1 NIVEL	93.55	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 850,830	9,094.92	0.64
	111	TIPO 6	1 NIVEL	96.95	Esquina	NO		2	2.5	\$ 899,388	9,276.82	0.65
	112	TIPO 7	1 NIVEL	92.95	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 845,373	9,094.92	0.64
	113	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 847,192	9,094.92	0.64
	114	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 822,517	8,830.02	0.62
2do. NIVEL	209	TIPO 4	1 NIVEL	90.6	Interior y ext.	NO		3	2.5	\$ 824,000	9,094.92	0.64
	210	TIPO 5	1 NIVEL	93.55	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 850,830	9,094.92	0.64
	211	TIPO 6	1 NIVEL	96.95	Esquina	NO		2	2.5	\$ 899,388	9,276.82	0.65
	212	TIPO 7	1 NIVEL	92.95	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 845,373	9,094.92	0.64

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

											9,094.92	
	213	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 847,192	9,094.92	0.64
	214	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 822,517	8,830.02	0.62
3er. NIVEL	309	TIPO 4	1 NIVEL	90.6	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,830.02	0.62
	310	TIPO 5	1 NIVEL	93.55	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 850,830	9,094.92	0.64
	311	TIPO 6	1 NIVEL	96.95	Esquina	NO		2	2.5	\$ 899,388	9,276.82	0.65
	312	TIPO 7	1 NIVEL	92.95	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 845,373	9,094.92	0.64
	313	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 847,192	9,094.92	0.64
	314	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 822,517	8,830.02	0.62
4to. NIVEL	409	TIPO 4	1 NIVEL	90.6	Interior	NO		3	2.5	\$ 800,000	8,830.02	0.62
	410	TIPO 5	1 NIVEL	93.55	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 850,830	9,094.92	0.64
	411	TIPO 6	1 NIVEL	96.95	Esquina	NO		2	2.5	\$ 899,388	9,276.82	0.65
	412	TIPO 7	1 NIVEL	92.95	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 845,373	9,094.92	0.64
	413	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 847,192	9,094.92	0.64
5to. NIVEL	509	TIPO 4	1 NIVEL	90.6	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,224,700	13,517.67	0.95
	510	TIPO 5	1 NIVEL	93.55	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 1,302,515	13,923.20	0.98
	511	TIPO 6	1 NIVEL	96.95	Esquina	NO		2	2.5	\$ 1,376,851	14,201.66	1.00
	512	TIPO 7	1 NIVEL	92.95	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 1,294,161	13,923.20	0.98
	513	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,296,946	13,923.20	0.98
	514	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,259,171	13,517.67	0.95
6to. NIVEL	609	TIPO 4	1 NIVEL	90.6	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,224,700	13,517.67	0.95
	610	TIPO 5	1 NIVEL	93.55	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 1,302,515	13,923.20	0.98

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

											13,923.20	
	<b>611</b>	<b>TIPO 6</b>	<b>1 NIVEL</b>	<b>96.95</b>	<b>Esquina</b>	<b>NO</b>		<b>2</b>	<b>2.5</b>	<b>\$ 1,376,851</b>	<b>14,201.66</b>	<b>1.00</b>
	612	TIPO 7	1 NIVEL	92.95	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 1,294,161	13,923.20	0.98
	613	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,296,946	13,923.20	0.98
	614	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,259,171	13,517.67	0.95
7mo. NIVEL	709	TIPO 4	1 NIVEL	90.6	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,224,700	13,517.67	0.95
	710	TIPO 5	1 NIVEL	93.55	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 1,302,515	13,923.20	0.98
	<b>711</b>	<b>TIPO 6</b>	<b>1 NIVEL</b>	<b>96.95</b>	<b>Esquina</b>	<b>NO</b>		<b>2</b>	<b>2.5</b>	<b>\$ 1,376,851</b>	<b>14,201.66</b>	<b>1.00</b>
	712	TIPO 7	1 NIVEL	92.95	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 1,294,161	13,923.20	0.98
	713	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,296,946	13,923.20	0.98
	714	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,259,171	13,517.67	0.95
8vo. NIVEL	809	TIPO 4	1 NIVEL	90.6	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,224,700	13,517.67	0.95
	810	TIPO 5	1 NIVEL	93.55	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 1,302,515	13,923.20	0.98
	<b>811</b>	<b>TIPO 6</b>	<b>1 NIVEL</b>	<b>96.95</b>	<b>Esquina</b>	<b>NO</b>		<b>2</b>	<b>2.5</b>	<b>\$ 1,376,851</b>	<b>14,201.66</b>	<b>1.00</b>
	812	TIPO 7	1 NIVEL	92.95	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 1,294,161	13,923.20	0.98
	813	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,296,946	13,923.20	0.98
	814	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,259,171	13,517.67	0.95
9no. Y 10mo. NIVEL	909	TIPO 4	1 NIVELES	90.6	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,224,700	13,517.67	0.95
	910	TIPO 5	1 NIVELES	93.55	San Felipe	NO		3	2.5	\$ 1,302,515	13,923.20	0.98
	911	TIPO 15	2 NIVELES	162.75	Esquina	SI	30.55	2	2.5	\$ 2,411,320	14,816.10	1.04
	912	TIPO 14	1 NIVELES	92.45	San Felipe	NO		3	2	\$ 1,287,199	13,923.20	0.98
	913	TIPO 11	2 NIVELES	172.3	Av.	SI	39.6	3	3	\$ 2,498,967		1.02

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

					Popocatepetl						14,503.58	
	914	TIPO 11	2 NIVELES	172.3	Av. Popocatepetl	SI	39.6	3	3	\$ 2,498,967	14,503.58	1.02
10mo. NIVEL	1012	TIPO 14	1 NIVELES	92.95	Interior	NO		3	2	\$ 1,256,467	13,517.67	0.95
	1009	TIPO 17	1 NIVELES	186.85	Av. Popocatepetl	SI	43.35	3	2.5	\$ 2,701,549	14,458.38	1.02

L. Puerta Coyoacan , Torre D, en este caso vemos que del 1er nivel al 5to. Nivel los factores de ubicación son muy bajos, ya que en esta torre es donde se ubica el mayor P.U. de Venta del conjunto el cual se ubica del nivel 6 al 8, y si afecta a los otros departamentos que se ubican en niveles inferiores, por lo que se generan factores de 0.35 a 0.40 por ubicación, por lo que sugerimos que se aplique con factores de 0.60 para aplicación practica en algún avalúo.

### DESARROLLO PUERTA COYOACAN

Torre:	<b>D</b> , integrada por 36 departamentos, con un frente hacia Av. Popocatepetl y un frente interior		
Ubicación:	Av, México, Av. Juárez, Priv. Juárez y Eje 1 Poniente, Col. Santa Cruz Atoyac, México D.F.		
Características del Inmueble:	Edificio de 10 niveles departamentos en condominio	Edad :	0 años Nuevo
Circulaciones verticales:	Escaleras de concreto y 1 elevador		
Estacionamiento:	Si en el sótano		



### TORRE D, FACTOR DE UBICACIÓN

NIVEL	No. DEPTO	TIPO	NIVELES	M2	VISTAS	TERRAZAS		No. REC.	No. BAÑOS	PRECIO VENTA	P.U. VENDIBLE	FACTOR UBICACIÓN
							M2					
P.B.												
1er. NIVEL	116	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,162,921	12,484.39	0.35
	115	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,197,809	12,858.93	0.36
	117	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,162,921	12,484.39	0.35
	118	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,197,809	12,858.93	0.36
2do. NIVEL	215		1 NIVEL	64.08	Av. Popocatepetl	SI	29.70	2	2	\$ 924,000	14,419.48	0.41
	216		1 NIVEL	64.08	Interior	SI	29.70	2	2	\$ 900,000	14,044.94	0.40
	217		1 NIVEL	64.08	Interior	SI	29.70	2	2	\$ 900,000		0.40

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

											14,044.94	
	218		1 NIVEL	64.08	Av. Popocatepetl	SI	29.70	2	2	\$ 924,000	14,419.48	0.41
3er. NIVEL	316		1 NIVEL	64.08	Interior	NO		2	2	\$ 800,000	12,484.39	0.35
	315		1 NIVEL	64.08	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 824,000	12,858.93	0.36
	317		1 NIVEL	64.08	Interior	NO		2	2	\$ 800,000	12,484.39	0.35
	318		1 NIVEL	64.08	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 824,000	12,858.93	0.36
4to. NIVEL	416		1 NIVEL	64.08	Interior	NO		2	2	\$ 800,000	12,484.39	0.35
	415		1 NIVEL	64.08	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 824,000	12,858.93	0.36
	417		1 NIVEL	64.08	Interior	NO		2	2	\$ 800,000	12,484.39	0.35
	418		1 NIVEL	64.08	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 824,000	12,858.93	0.36
5to. NIVEL	516		1 NIVEL	64.08	Interior	NO		2	2	\$ 800,000	12,484.39	0.35
	515		1 NIVEL	64.08	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 824,000	12,858.93	0.36
	517		1 NIVEL	64.08	Interior	NO		2	2	\$ 800,000	12,484.39	0.35
	518		1 NIVEL	64.08	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 824,000	12,858.93	0.36
6to. NIVEL	616		1 NIVEL	64.08	Interior	NO		2	2	\$ 2,200,000	34,332.08	0.97
	<b>615</b>		<b>1 NIVEL</b>	<b>64.08</b>	<b>Av. Popocatepetl</b>	<b>NO</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>\$ 2,266,000</b>	<b>35,362.05</b>	<b>1.00</b>
	617		1 NIVEL	64.08	Interior	NO		2	2	\$ 2,200,000	34,332.08	0.97
	<b>618</b>		<b>1 NIVEL</b>	<b>64.08</b>	<b>Av. Popocatepetl</b>	<b>NO</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>\$ 2,266,000</b>	<b>35,362.05</b>	<b>1.00</b>
7mo. NIVEL	716		1 NIVEL	64.08	Interior	NO		2	2	\$ 2,200,000	34,332.08	0.97
	<b>715</b>		<b>1 NIVEL</b>	<b>64.08</b>	<b>Av. Popocatepetl</b>	<b>NO</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>\$ 2,266,000</b>	<b>35,362.05</b>	<b>1.00</b>
	717		1 NIVEL	64.08	Interior	NO		2	2	\$ 2,200,000	34,332.08	0.97
	<b>718</b>		<b>1 NIVEL</b>	<b>64.08</b>	<b>Av. Popocatepetl</b>	<b>NO</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>\$ 2,266,000</b>		<b>1.00</b>

											<b>35,362.05</b>	
8vo. NIVEL												
	<b>NO SE VE EL PROYECTO</b>											
9no. Y 10mo. NIVEL												
	<b>NO SE VE EL PROYECTO</b>											
10mo. NIVEL												
	<b>NO SE VE EL PROYECTO</b>											

M. Puerta Coyoacan , Torre E, el factor de homologación por ubicación de 1.00 se ubica del nivel 6 al 8 , teniendo factores mayores de 1.00 del nivel 9 al 10 debido a que se ubica el penthouse.

### DESARROLLO PUERTA COYOACAN

Torre:	<b>E</b> , integrada por 48 departamentos, con un frente hacia Av. Popocatepetl y un frente interior		
Ubicación:	Av, México, Av. Juárez, Priv. Juárez y Eje 1 Poniente, Col. Santa Cruz Atoyac, México D.F.		
Características del Inmueble:	Edificio de 10 niveles departamentos en condominio	Edad :	0 años Nuevo
Circulaciones verticales:	Escaleras de concreto y 1 elevador		
Estacionamiento:	Si en el sótano		




### TORRE E, FACTOR DE UBICACIÓN

NIVEL	No. DEPTO	TIPO	NIVELES	M2	VISTAS	TERRAZAS		No. REC.	No. BAÑOS	PRECIO VENTA	P.U. VENDIBLE	FACTOR DE UBICACIÓN
							M2					
P.B.												
1er. NIVEL	119	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,268,688	13,619.83	0.76
	120	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,231,736	13,223.14	0.74
	121	TIPO 8	1 NIVEL	60.5	Interior	NO		1	1	\$ 800,000	13,223.14	0.74
	122	TIPO 10	1 NIVEL	129.75	Esquina, dos vistas	NO		3	2.5	\$ 1,802,517	13,892.23	0.78
	123	TIPO 9	1 NIVEL	76.95	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 1,048,046	13,619.83	0.76
2do. NIVEL	219	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,268,688	13,619.83	0.76
	220	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,231,736	13,223.14	0.74
	121	TIPO 8	1 NIVEL	60.5	Interior	NO		1	1	\$ 800,000	13,223.14	0.74
	122	TIPO 10	1 NIVEL	129.75	Esquina, dos	NO		3	2.5	\$ 1,802,517		0.78

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

					vistas						13,892.23	
	223	TIPO 9	1 NIVEL	76.95	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 1,048,046	13,619.83	0.76
3er. NIVEL	319	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,268,688	13,619.83	0.76
	320	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,231,736	13,223.14	0.74
	321	TIPO 8	1 NIVEL	60.5	Interior	NO		1	1	\$ 800,000	13,223.14	0.74
	322	TIPO 10	1 NIVEL	129.75	Esquina, dos vistas	NO		3	2.5	\$ 1,802,517	13,892.23	0.78
	323	TIPO 9	1 NIVEL	76.95	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 1,048,046	13,619.83	0.76
4to. NIVEL	419	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,268,688	13,619.83	0.76
	420	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,231,736	13,223.14	0.74
	421	TIPO 8	1 NIVEL	60.5	Interior	NO		1	1	\$ 800,000	13,223.14	0.74
	422	TIPO 10	1 NIVEL	129.75	Esquina, dos vistas	NO		3	2.5	\$ 1,802,517	13,892.23	0.78
	423	TIPO 9	1 NIVEL	76.95	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 1,048,046	13,619.83	0.76
5to. NIVEL	519	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,268,688	13,619.83	0.76
	520	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,231,736	13,223.14	0.74
	521	TIPO 8	1 NIVEL	60.5	Interior	NO		1	1	\$ 800,000	13,223.14	0.74
	522	TIPO 10	1 NIVEL	129.75	Esquina, dos vistas	NO		3	2.5	\$ 1,802,517	13,892.23	0.78
	523	TIPO 9	1 NIVEL	76.95	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 1,048,046	13,619.83	0.76
6to. NIVEL	619	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,626,805	17,464.35	0.98
	620	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,579,422	16,955.68	0.95
	621	TIPO 8	1 NIVEL	60.5	Interior	NO		1	1	\$ 1,025,819	16,955.68	0.95
	622	<b>TIPO 10</b>	<b>1 NIVEL</b>	<b>129.75</b>	<b>Esquina 2 vistas</b>	<b>NO</b>		<b>3</b>	<b>2.5</b>	<b>\$ 2,311,320</b>	<b>17,813.64</b>	<b>1.00</b>
	623	TIPO 9	1 NIVEL	76.95	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 1,343,882		0.98

**UNAM. POSGRADO ARQUITECTURA**  
**TESINA DE ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

											17,464.35	
7mo. NIVEL	719	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,626,805	17,464.35	0.98
	720	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,579,422	16,955.68	0.95
	721	TIPO 8	1 NIVEL	60.5	Interior	NO		1	1	\$ 1,025,819	16,955.68	0.95
	722	<b>TIPO 10</b>	<b>1 NIVEL</b>	<b>129.75</b>	<b>Esquina 2 vistas</b>	<b>NO</b>		<b>3</b>	<b>2.5</b>	<b>\$ 2,311,320</b>	<b>17,813.64</b>	<b>1.00</b>
	723	TIPO 9	1 NIVEL	76.95	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 1,343,882	17,464.35	0.98
8vo. NIVEL	819	TIPO 1	1 NIVEL	93.15	Av. Popocatepetl	NO		3	2.5	\$ 1,626,805	17,464.35	0.98
	820	TIPO 2	1 NIVEL	93.15	Interior	NO		3	2.5	\$ 1,579,422	16,955.68	0.95
	821	TIPO 8	1 NIVEL	60.5	Interior	NO		1	1	\$ 1,025,819	16,955.68	0.95
	822	<b>TIPO 10</b>	<b>1 NIVEL</b>	<b>129.75</b>	<b>Esquina 2 vistas</b>	<b>NO</b>		<b>3</b>	<b>2.5</b>	<b>\$ 2,311,320</b>	<b>17,813.64</b>	<b>1.00</b>
	823	TIPO 9	1 NIVEL	76.95	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 1,343,882	17,464.35	0.98
9no. Y 10mo. NIVEL	919	TIPO 11	2 NIVELES	186.3	Av. Popocatepetl	SI	39.6	3	3.5	\$ 3,353,609	18,001.12	1.01
	920	TIPO 11	2 NIVELES	186.3	Av. Popocatepetl	SI	39.6	3	3.5	\$ 3,353,609	18,001.12	1.01
	921	TIPO 8	1 NIVEL	60.5	Interior	NO		1	1	\$ 1,025,819	16,955.68	0.95
	922	TIPO 10	1 NIVEL	129.75	Esquina 2 vistas	NO		2	2.5	\$ 2,311,320	17,813.64	1.00
	923	TIPO 9	1 NIVEL	76.95	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 1,343,882	17,464.35	0.98
10mo. NIVEL	1021	TIPO 8	1 NIVEL	60.5	Interior	NO		1	1	\$ 1,025,819	16,955.68	0.95
	1022	TIPO 16	1 NIVEL	113	Esquina	NO		2	2.5	\$ 2,012,942	17,813.64	1.00
	1023	TIPO 9	1 NIVEL	76.95	Av. Popocatepetl	NO		2	2	\$ 1,343,882	17,464.35	0.98

## **BIBLIOGRAFIA**

1. Lineamientos de Diseño Urbano, Carlos Corral y Beber, Editorial Trillas.
2. Evaluación de Proyectos, Gabriel Baca Urbina, Pag. 19, Edit. Limusa.
3. Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, INEGI XII, Censo general de población y vivienda 2000.
4. Página de Internet: [www.delparque.com.mx](http://www.delparque.com.mx), página del desarrollador, de ahí se obtuvieron los datos arquitectónicos de los desarrollos estudiados.
5. Página de Internet: [www.casasnred.com.mx](http://www.casasnred.com.mx), página en donde se obtuvo información sobre comentarios del bando dos.
6. Página de Internet: [www.expansion.com.mx](http://www.expansion.com.mx), página en donde se obtuvo información sobre comentarios del bando dos.
7. Página de Internet: [www.arquired.com.mx](http://www.arquired.com.mx), página en donde se obtuvo información sobre comentarios del bando dos.
8. Página de Internet: [www.ventayrenta@prodigy.net.mx](mailto:www.ventayrenta@prodigy.net.mx), página en donde se obtuvo información sobre comentarios del bando dos, por parte del Claudio Márques Passy.
9. Página de Internet: [www.cronica.com.mx](http://www.cronica.com.mx), página en donde se obtuvo información sobre comentarios del bando dos.
10. Estado Actual de la Vivienda en México 2007, Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa CIDOC y Sociedad Hipotecaria Federal, se utilizó la información de las secciones:
  1. Sección 2-Situación Actual del Mercado de la Vivienda.
  2. Sección 3-Financiamiento de Vivienda.
  3. Sección 4-Desarrollo del mercado primario y secundario de bienes respaldados por Hipotecas.Dichas secciones se resumieron en el Capítulo II. Factores que incrementan la demanda de uso de suelo para la vivienda.

## **INDICE DE CD DE ANEXOS.**

1. Puerta Alameda, Fase I, Análisis de 1era. Variable P.U. de venta y Nivel.
2. Puerta Alameda, Fase I, Análisis de 2 da. Variable P.U. de venta y M2.
3. Puerta Alameda, Fase I, Análisis de 3 era. Variable P.U. de venta y Terraza.
4. Puerta Alameda, Fase II, Torre Norte, Análisis de 1era. Variable P.U. de venta y Nivel.
5. Puerta Alameda, Fase II, Torre Norte, Análisis de 2 da. Variable P.U. de venta y M2.
6. Puerta Alameda, Fase II, Torre Norte, Análisis de 3 era. Variable P.U. de venta y Terraza.

7. Puerta Alameda, Fase II, Torre Sur, Análisis de 1era. Variable P.U. de venta y Nivel.
8. Puerta Alameda, Fase II, Torre Sur, Análisis de 2 da. Variable P.U. de venta y M2.
9. Puerta Alameda, Fase II, Torre Sur, Análisis de 3 era. Variable P.U. de venta y Terraza
10. Puerta Alameda, Fase II, Torre Poniente, Análisis de 1era. Variable P.U. de venta y Nivel.
11. Puerta Alameda, Fase II, Torre Poniente, Análisis de 2 da. Variable P.U. de venta y M2.
12. Puerta Alameda, Fase II, Torre Poniente, Análisis de 3 era. Variable P.U. de venta y Terraza
13. Puerta Alameda, Fase III, Torre Norte, Análisis de 1era. Variable P.U. de venta y Nivel.
14. Puerta Alameda, Fase III, Torre Norte, Análisis de 2 da. Variable P.U. de venta y M2.
15. Puerta Alameda, Fase III, Torre Norte, Análisis de 3 era. Variable P.U. de venta y Terraza.
16. Puerta Alameda, Fase III, Torre Sur, Análisis de 1era. Variable P.U. de venta y Nivel.
17. Puerta Alameda, Fase III, Torre Sur, Análisis de 2 da. Variable P.U. de venta y M2.
18. Puerta Alameda, Fase III, Torre Sur, Análisis de 3 era. Variable P.U. de venta y Terraza
19. Puerta Alameda, Fase III, Torre Poniente, Análisis de 1era. Variable P.U. de venta y Nivel.
20. Puerta Alameda, Fase III, Torre Poniente, Análisis de 2 da. Variable P.U. de venta y M2.
21. Puerta Alameda, Fase III, Torre Poniente, Análisis de 3 era. Variable P.U. de venta y Terraza
22. Puerta Alameda, Fase III, Torre Oriente, Análisis de 1era. Variable P.U. de venta y Nivel.
23. Puerta Alameda, Fase III, Torre Oriente, Análisis de 2 da. Variable P.U. de venta y M2.
24. Puerta Alameda, Fase III, Torre Oriente, Análisis de 3 era. Variable P.U. de venta y Terraza
25. Puerta Coyoacan, Torre A, Análisis de 1era. Variable P.U. de venta y Nivel.
26. Puerta Coyoacan, Torre A, Análisis de 2 da. Variable P.U. de venta y M2.
27. Puerta Coyoacan, Torre A, Análisis de 3 era. Variable P.U. de venta y Terraza
28. Puerta Coyoacan, Torre B, Análisis de 1era. Variable P.U. de venta y Nivel.
29. Puerta Coyoacan, Torre B, Análisis de 2 da. Variable P.U. de venta y M2.
30. Puerta Coyoacan, Torre B, Análisis de 3 era. Variable P.U. de venta y Terraza
31. Puerta Coyoacan, Torre C, Análisis de 1era. Variable P.U. de venta y Nivel.
32. Puerta Coyoacan, Torre C, Análisis de 2 da. Variable P.U. de venta y M2.

33. Puerta Coyoacan, Torre C, Análisis de 3 era. Variable P.U. de venta y Terraza
34. Puerta Coyoacan, Torre D, Análisis de 1era. Variable P.U. de venta y Nivel.
35. Puerta Coyoacan, Torre D, Análisis de 2 da. Variable P.U. de venta y M2.
36. Puerta Coyoacan, Torre D, Análisis de 3 era. Variable P.U. de venta y Terraza
37. Puerta Coyoacan, Torre E, Análisis de 1era. Variable P.U. de venta y Nivel.
38. Puerta Coyoacan, Torre E, Análisis de 2 da. Variable P.U. de venta y M2.
39. Puerta Coyoacan, Torre E, Análisis de 3 era. Variable P.U. de venta y Terraza.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

**LA PERSPECTIVA DE LA OFERTA EN LOS PRECIOS DE DEPARTAMENTOS RESIDENCIAL MEDIO.**

*FACTORES CONSIDERADOS PARA LA ASIGNACIÓN DE P.U. DE VENTA DE VIVIENDA RESIDENCIAL MEDIO, POR UN MISMO DESARROLLADOR EN EL D.F. CASO PUERTA ALAMEDA Y PUERTA COYOACAN.*

## **ANEXOS**

Tesis que para obtener el Diploma de Especialización en:

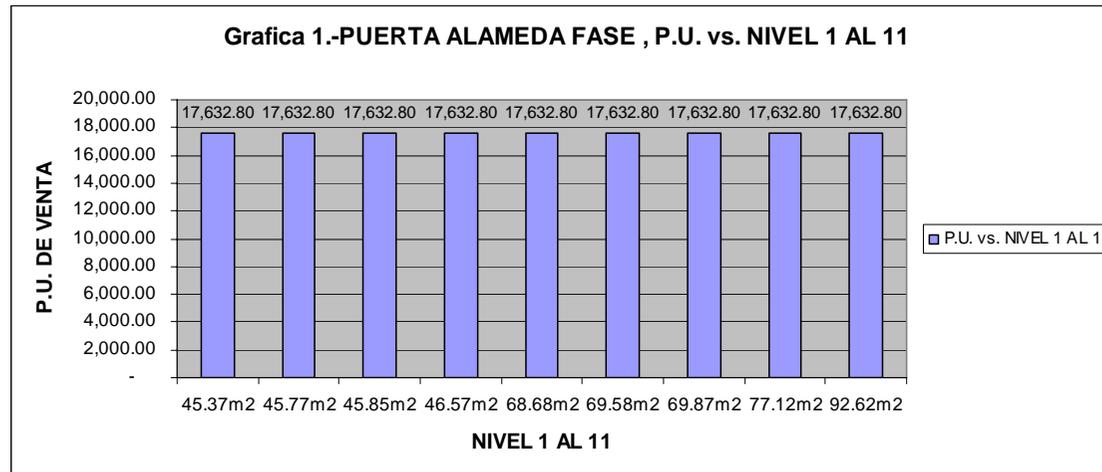
**VALUACIÓN INMOBILIARIA**

Presenta:

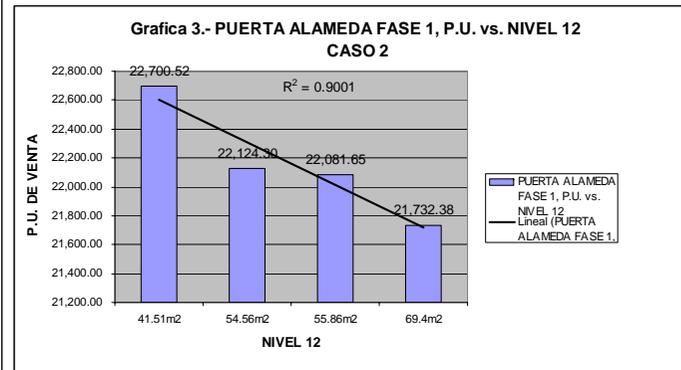
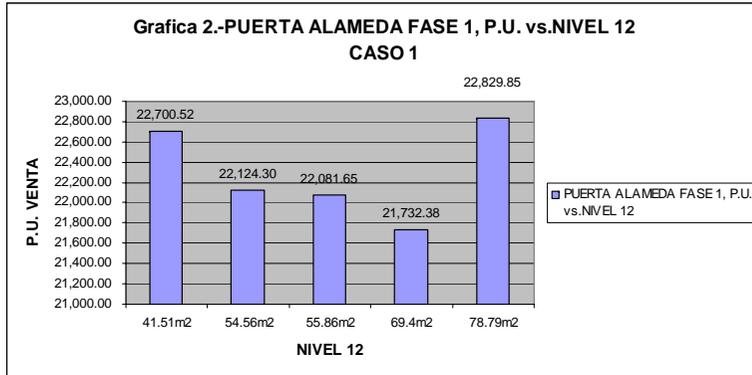
**Arq. Francis Karina Camacho Alanís**

### 1. Puerta Alameda, Fase I, Análisis de 1era. Variable P.U. de venta y Nivel.

Observamos que en la Fase 1 los departamentos ubicados del Nivel 1 al 11 el precio Unitario no varía a pesar de que la distribución arquitectónica y el área es diferente en cada departamento, todos cuentan con fachada exterior (puede ser Independencia o Revillagigedo), cabe mencionar que estos departamentos no cuentan con terraza, a excepción del departamento 2-F con terraza de 7.81 m<sup>2</sup>, (ver grafica 1).

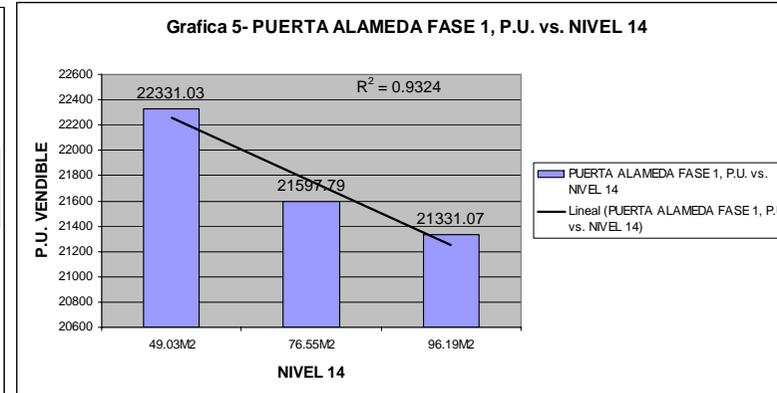
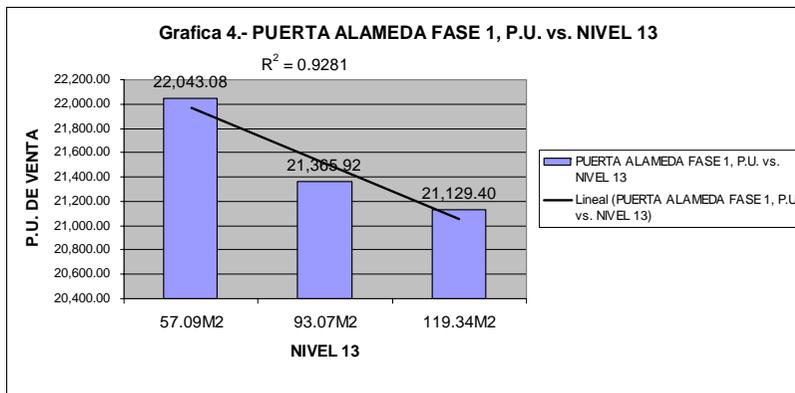


En el nivel 12 contamos con cinco muestras de departamentos, cada uno cuenta con terrazas con diferente área y vista exterior hacia Independencia y Revillagigedo, (ver grafica 2); el departamento que cuenta con un área de 78.79 m<sup>2</sup>, ubicado en la esquina de Independencia y Revillagigedo, tiene mayor precio de venta que los otros departamentos lo que puede deberse a que el tamaño de la terraza que es muy grande, por lo que para buscar la línea de tendencia lo omitiremos debido a su característica excepcional.



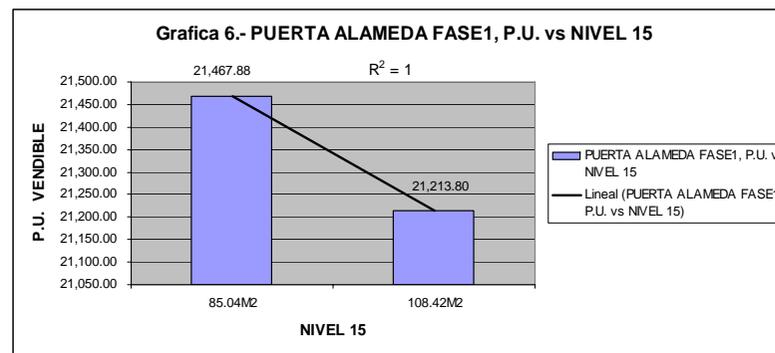
En este nuevo análisis en donde se omite la muestra de 78.79 m2, generamos una línea de tendencia con coeficiente de regresión de 0.9001, en donde si existe una proporción en el precio unitario de venta y el área del departamento; en la muestra con menor área construida 41.51m2, tiene mayor precio de venta con 22,700.52, ver grafica 3.

En el nivel 13 contamos con 3 muestras de departamentos, cada uno cuenta con terrazas de diferentes medidas y con vista exterior ya se a Independencia o a Revillagigedo, (ver grafica 4); por lo que existe similitud en los departamentos, generando una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 0.9281, teniendo un incremento del 0.02809 si la comparamos con la del nivel 12.



En el nivel 14 contamos con 3 muestras de departamentos, cada uno cuenta con terrazas de diferentes medidas y con vista exterior ya se a Independencia o a Revillagigedo, (ver grafica 5); por lo que existe similitud en los departamentos, generando una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 0.9324, teniendo un incremento del 0.0043 si la comparamos con la del nivel 13.

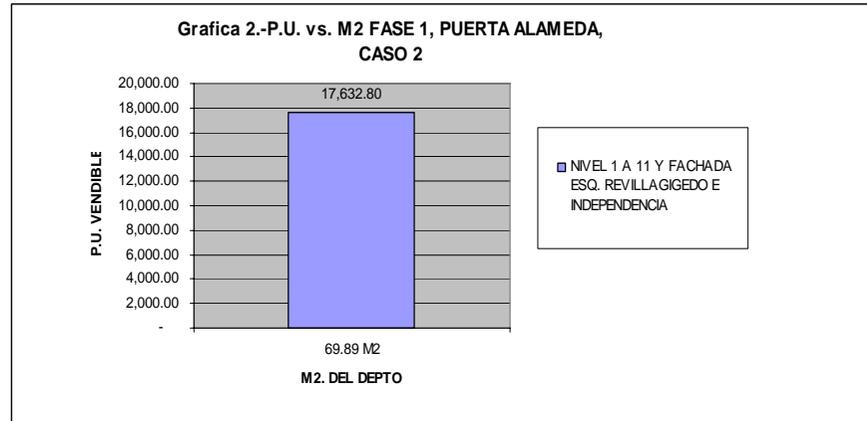
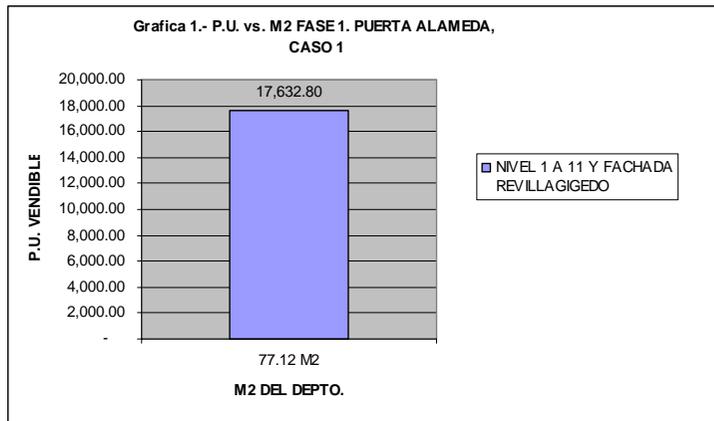
En el nivel 15 contamos con 2 muestras de departamentos, cada uno cuenta con terrazas de diferentes medidas y con vista exterior ya se a Independencia o a Revillagigedo, (ver grafica 6); por lo que existe similitud en los departamentos, generando una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00, teniendo un incremento del 0.0676 si la comparamos con la del nivel 14.



## 2. Fase I, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de venta y metro cuadrado.

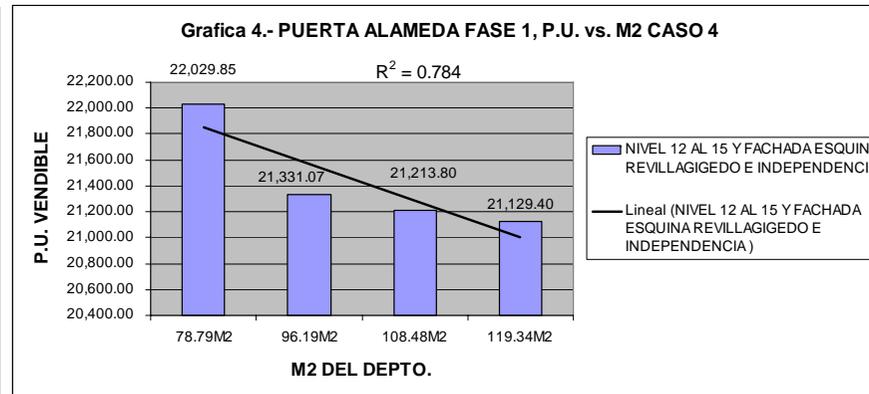
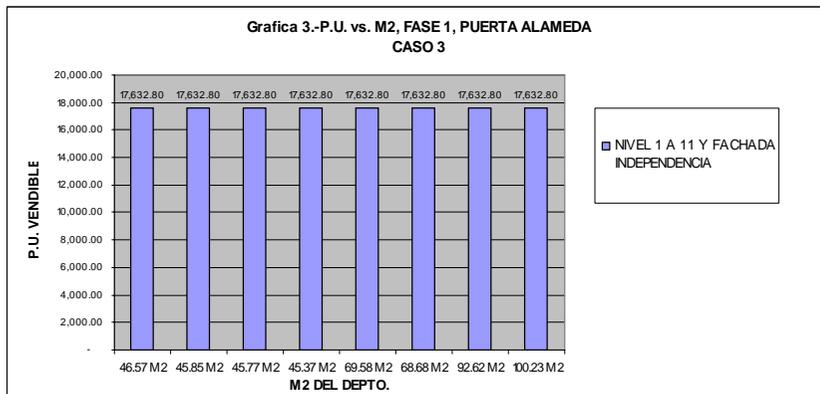
Observamos que en la Fase 1 los departamentos ubicados del Nivel 1 al 11 con fachada a Revillagigedo el precio Unitario no varía, solo contamos con una muestra de 77.12 m2 la cual no cuenta con terraza (ver grafica 1).

Existe solo un departamento del nivel 1 al 11 con fachada en esquina de Independencia y Revillagigedo, no cuenta con terraza y es un solo precio unitario de venta; ver grafica 2.

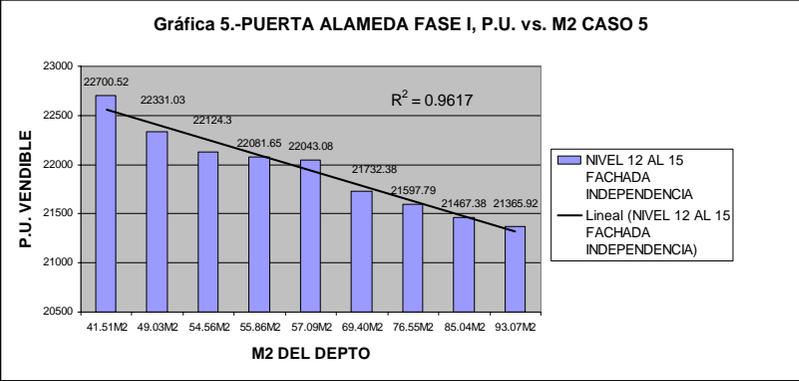


Existen ocho diferentes de departamentos del nivel 1 al 11 con fachada a independencia, ninguno cuenta con terraza y a pesar de la diferente propuesta arquitectónica cuentan con un mismo precio de venta ver grafica 3.

En el nivel 12 al 15 la fachada en esquina de Independencia y Revillagigedo contamos con 4 muestras de departamentos, cada uno cuenta con terrazas de diferentes medidas y similar vista exterior ya se a Independencia o a Revillagigedo, (ver grafica 4); por lo que existe similitud en los departamentos, generando una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 0.784.

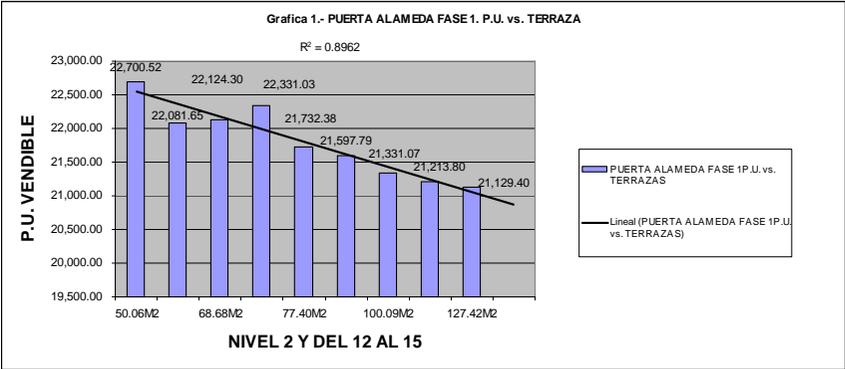


En los niveles 12 al 15 con fachada a Independencia contamos con 9 muestras de departamentos, cada uno cuenta con terrazas de diferentes medidas y con vista exterior a Independencia, (ver grafica 5); por lo que existe similitud en los departamentos, generando una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 0.9617, teniendo un incremento del 0.1777 si la comparamos con los departamento en esquina de Independencia Y Revillagigedo.



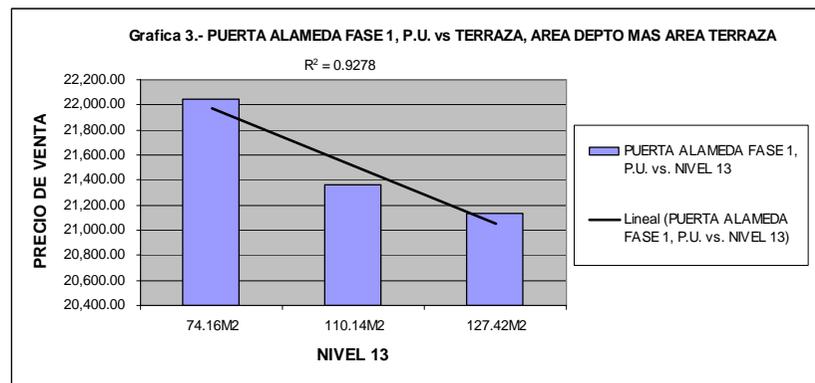
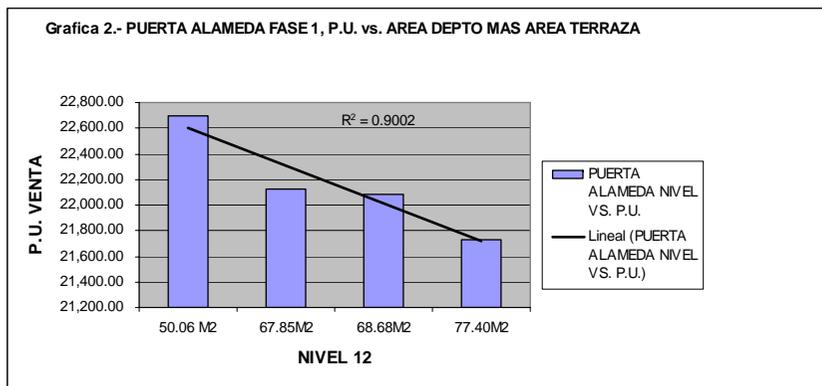
**3. Fase I, Análisis de 3era. Variable Precio unitario de venta y terraza.**

En la Fase 1 los departamentos ubicados del Nivel 2 y del 12 al 15 cuentan con terrazas de diferentes dimensiones generando 9 muestras , las cuales se ordenaron de menor a mayor área de terraza, generando una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 0.8962 (ver grafica 1).



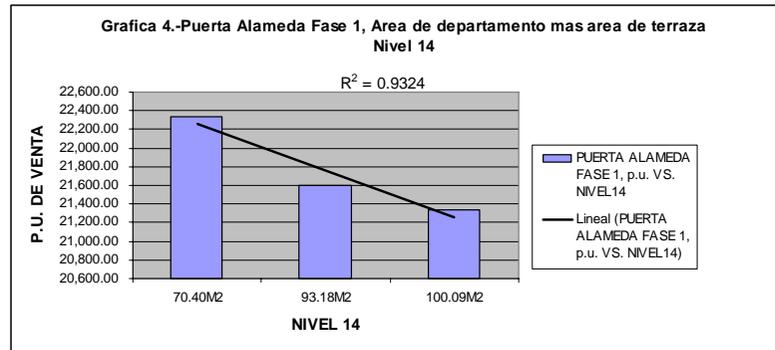
En la anterior grafica solo estamos considerando exclusivamente el área de la propia terraza, las graficas siguientes son considerando el área construida mas la terraza para ver como comporta las graficas.

En el nivel 12 existen 4 muestras las cuales se ordenaron de menor a mayor área, generando una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 0.9002 (ver grafica 2), concluyo que en este nivel, el factor terraza, en el precio de venta es mínimo ya que solo es una diferencial de la línea de tendencia de 0.004 si la comparamos con el R2 de la grafica 1.

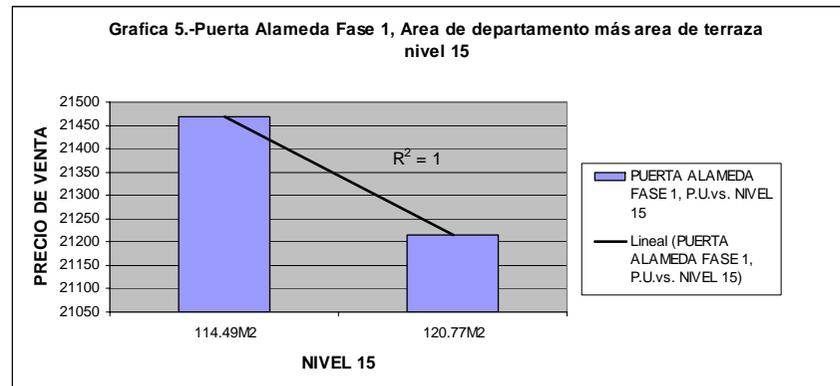


En el nivel 13 existen 3 muestras las cuales se ordenaron de menor a mayor área, generando una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 0.9278 (ver grafica 3), concluyo que en este nivel, el factor terraza, en el precio de venta va aumentando ya que la diferencial de la línea de tendencia es de 0.0316 si la comparamos con el R2 de la grafica 1.

En el nivel 14 existen 3 muestras las cuales se ordenaron de menor a mayor área, generando una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 0.9324 (ver grafica 4), concluyo que en este nivel, el factor terraza, en el precio de venta va aumentando ya que la diferencial de la línea de tendencia es de 0.0362 si la comparamos con el R2 de la grafica 1.



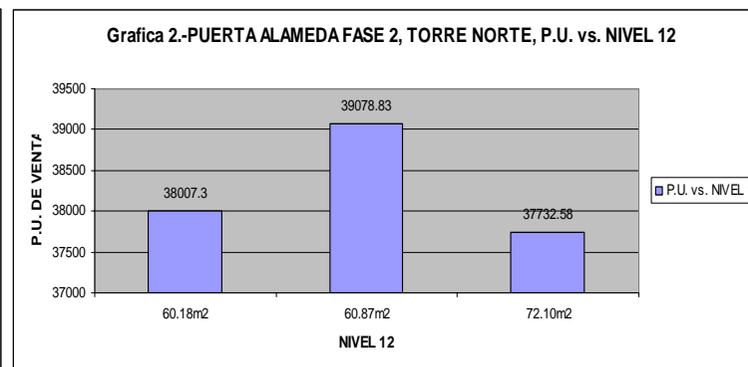
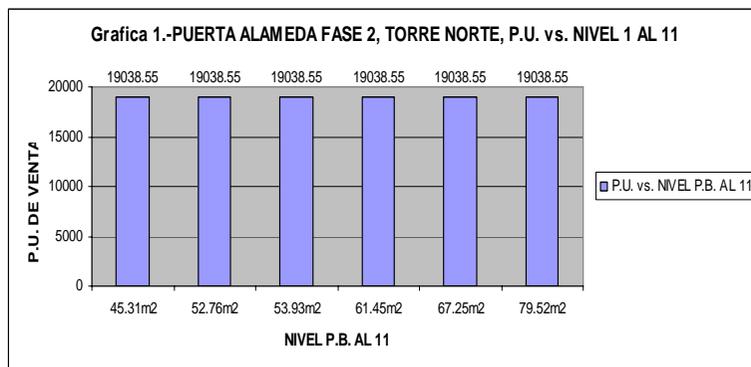
En el nivel 15 existen solo 2 muestras las cuales se ordenaron de menor a mayor área, generando una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00 (ver grafica 5), concluyo que en este nivel, el factor terraza, en el precio de venta va aumentando ya que la diferencial de la línea de tendencia es de 0.1038 si la comparamos con el R2 de la grafica 1, por lo que en este nivel se ve que el factor terraza la da aun plus a los departamentos.



#### 4. Fase II, Torre Norte, Análisis de 1era. Variable Precio unitario de venta y nivel.

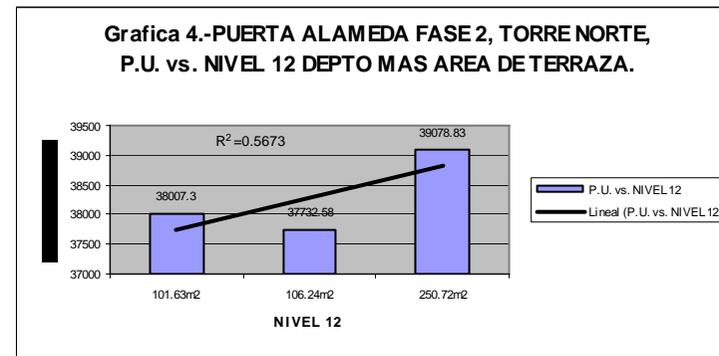
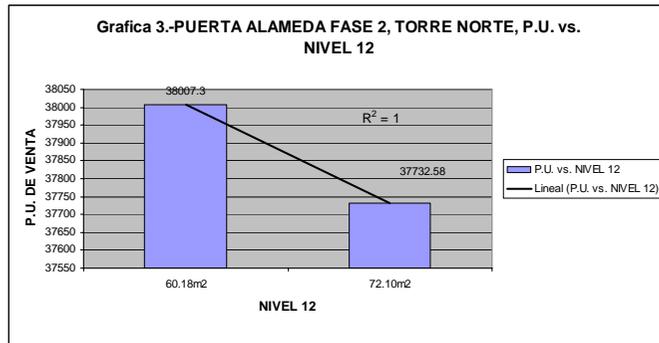
Observamos que en la torre norte los departamentos ubicados del Nivel 1 al 11 el precio Unitario no varia a pesar de que la distribución arquitectónica y el área es diferente en cada departamento, cabe mencionar que estos departamentos no cuentan con terraza, ver grafica 1.

En el nivel 12 contamos con tres muestras de departamentos, cada uno cuenta con terrazas con diferente área y vista, ver grafica 2, el departamento que cuenta con un área de 60.87 m<sup>2</sup>, tiene mayor precio de venta que los otros dos departamentos puede deberse a que el tamaño de la terraza es muy grande, por lo que para buscar la línea de tendencia lo omitiremos debido a su característica excepcional.

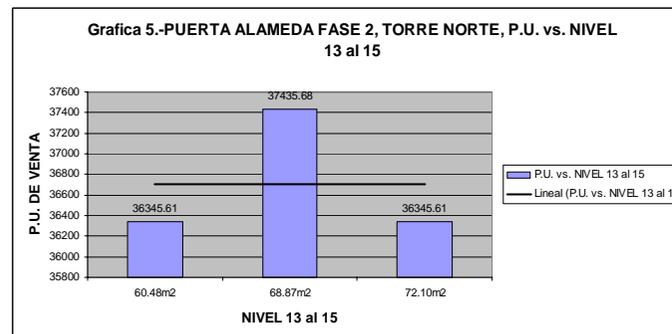


En este nuevo análisis en donde se omite la muestra de 60.87 m<sup>2</sup>, generamos una línea de tendencia de 1.00, en donde si existe una proporción en el precio unitario de venta y el área del departamento, en la muestra con menor área construida 60.18 m<sup>2</sup>, tiene mayor precio de venta con 30,007.30, ver grafica 3.

Para tener una mayor visualización en este nivel añadiremos a los metros cuadrados construidos el área de la terraza, para ver si esta influye en el precio de venta, ver grafica 4, en esta grafica vemos que realmente el área de la terraza no determina una línea de tendencia que nos muestre la influencia en el precio de venta, debido a que se genera una R<sup>2</sup> de 0.5673, por lo que concluyo que la diferencia en el precio unitario de venta en el comparable 3, es la Vista ya que tiene Vista a Revillagigedo y los otros dos comparables solo son vistas interiores

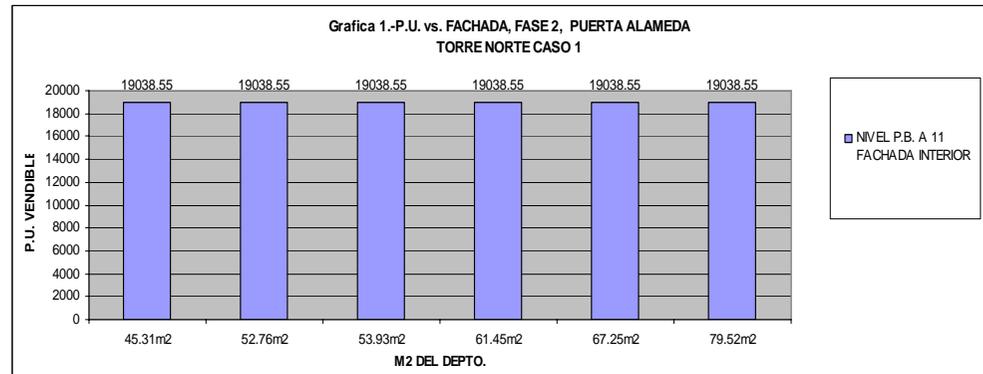


Del nivel 13 al 15 contamos con 3 muestras, solo el departamento con 68.87 m<sup>2</sup>, cuenta con dos vistas interior y exterior, los otros dos departamentos tiene una área similar pero solo con vista interior , en la grafica 5 no se genera línea de tendencia ya que no hay relación en los precios unitarios de venta y m<sup>2</sup>.



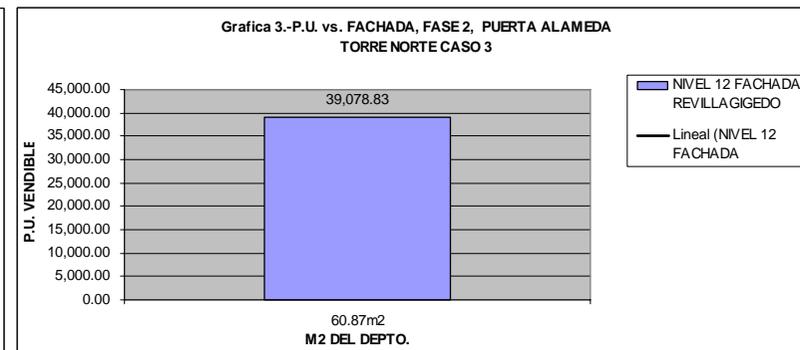
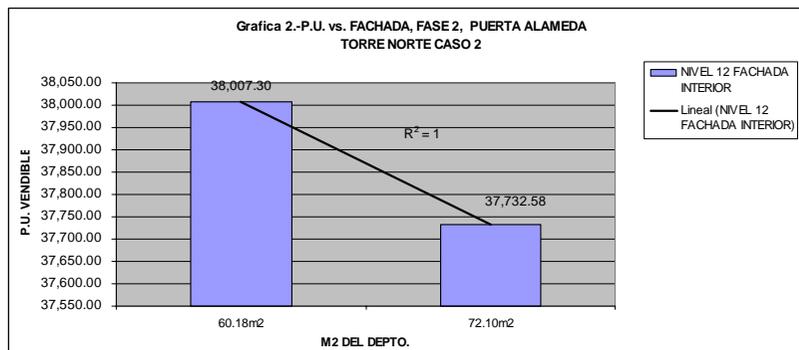
### 5. Fase II, Torre Norte, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de venta y m<sup>2</sup>.

Observamos que en la torre norte los departamentos ubicados del Nivel 1 al 11 con Fachada Interior el precio Unitario no varia a pesar de que la distribución arquitectónica y el área es diferente en cada departamento, cabe mencionar que estos departamentos no cuentan con terraza, ver grafica 1.



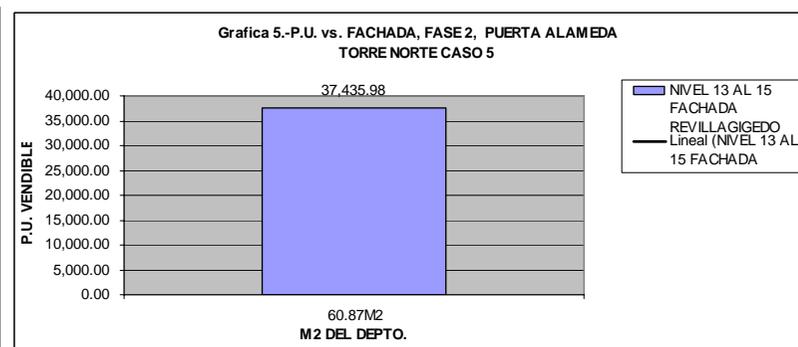
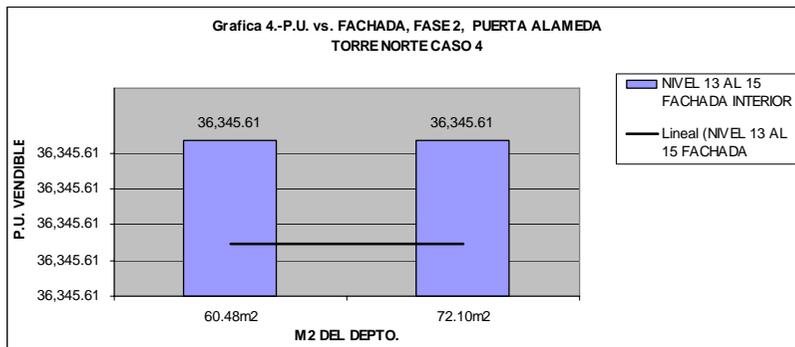
En el nivel 12 contamos con dos muestras de departamentos con fachada interior, no cuentan con terrazas, ver grafica 2, se organizaron las muestras por tamaño del departamento, generando una línea de Tendencia con coeficiente de regresión de 1.00, en donde si existe una proporción en el precio unitario de venta y el área del departamento con fachada interior, donde la muestra con una superficie de 60.18 m2, cuenta con un precio unitario de venta de 38,007.30.

Así mismo en el nivel 12 existe solo una muestra de departamento que tiene Fachada Exterior hacia Revillagigedo y también a interiores, cuenta con terraza; ver grafica 3.



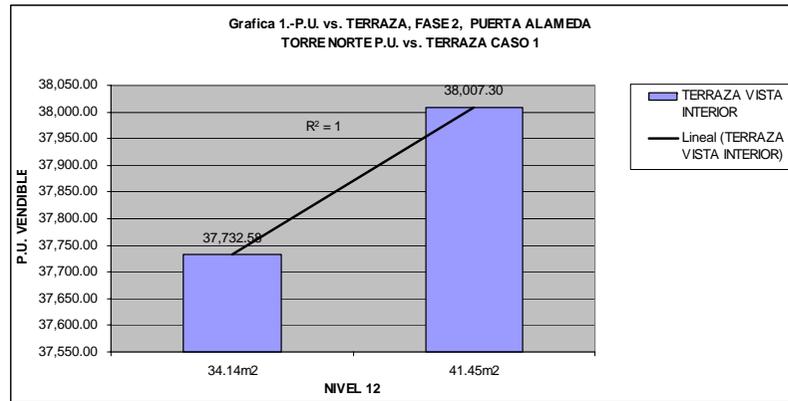
Del nivel 13 al 15 contamos con 2 muestras con vistas interiores, no cuentan con terraza, ver grafica 4, vemos que los departamentos tiene un área diferente pero no varía el precio unitario de venta, por lo que no se genera línea de tendencia ya que no hay relación en los precios unitarios de venta y m2 con fachada interior.

Sin embargo del nivel 13 al 15 fachada al Exterior hacia Revillagigedo, solo se cuenta con una muestra y no cuenta con terraza, ver grafica 5, no obstante vemos que si existe incremento en el precio unitario de venta si lo comparamos con don los departamentos de este mismo nivel pero con fachada interior.

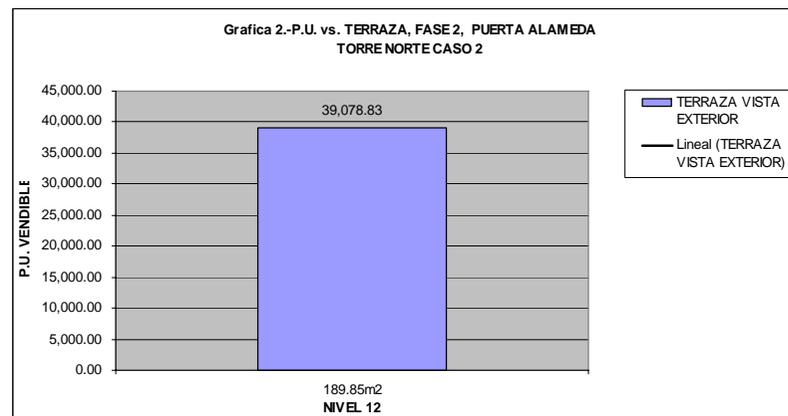


### 6. Fase II, Torre Norte, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de venta y terraza.

Observamos que en la torre norte los departamentos que cuentan con terraza se ubica en el Nivel 12 los cuales cuentan con vista interior, contamos con dos muestras, ver grafica 1, las cuales se ordenaron de menor a mayor área de terraza, observamos que existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2: 1.00, donde a mayor área de terraza mayor p.u. de venta por metro cuadrado.

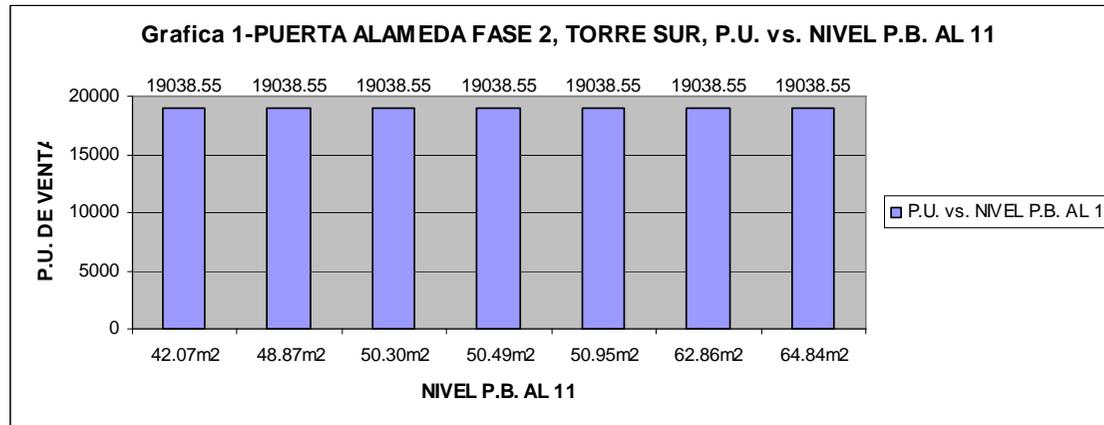


Así mismo en el Nivel 12, se cuenta con una muestra de terraza de una superficie generosa de 189.85 m2 con vista exterior hacia Revillagigedo, ver grafica 2, que tiene un precio unitario de venta superior a las terrazas interiores de 39,078.83.



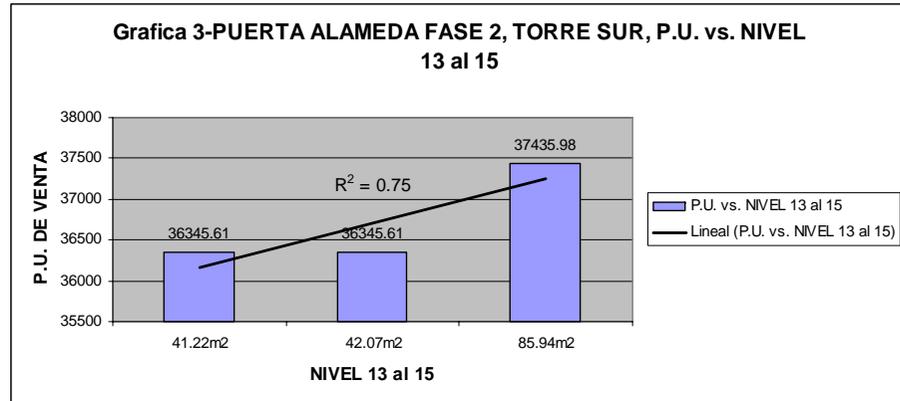
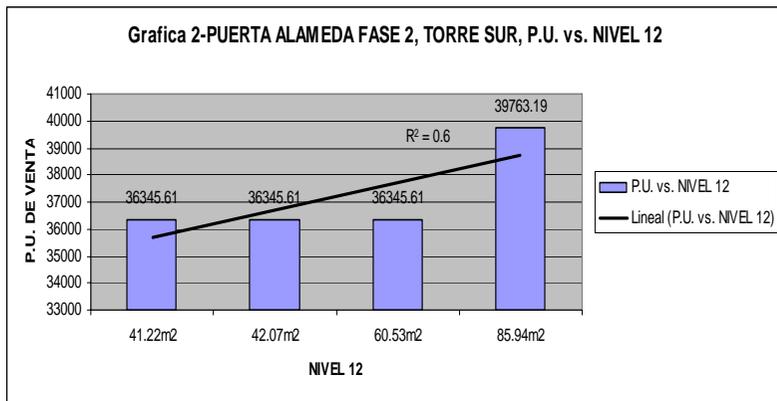
### 7. Fase II, Torre Sur, Análisis de 1era. Variable Precio unitario de venta y nivel.

Observamos que en la torre Sur los departamentos ubicados del Nivel 1 al 11 el precio Unitario no varia a pesar de que la distribución arquitectónica y el área es diferente en cada departamento, cabe mencionar que estos departamentos no cuentan con terraza, ver grafica 1.



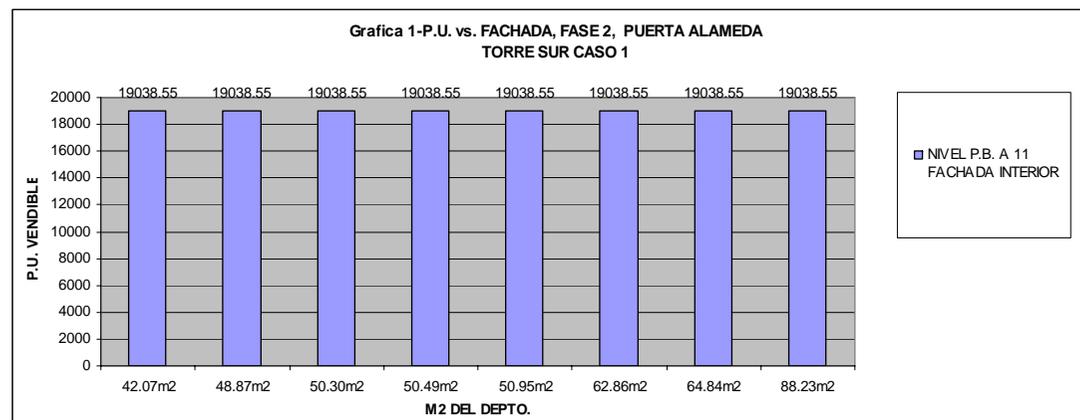
En el nivel 12 contamos con cuatro muestras de departamentos, no cuentan con terrazas, las tres primeras muestras tienen vista interior y la última cuenta con vista hacia Revillagigedo, ver grafica 2, observamos que existe un incremento en el precio unitario con respecto a los departamentos ubicados en los niveles 1 al 11, y en donde se tiene un incremento mayor es en el departamento que cuenta con un área de 85.94 m², tiene mayor precio de venta que los otros dos departamentos puede deberse a que cuenta con vista exterior a Revillagigedo y terraza exterior hacia Revillagigedo, si existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.60.

Del nivel 13 al 15 contamos con 3 muestras, solo el departamento con 85.94 m², cuenta con vista exterior a Revillagigedo, los otros dos departamentos tiene una área similar pero solo con vista interior, en la grafica 3, si existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.75.



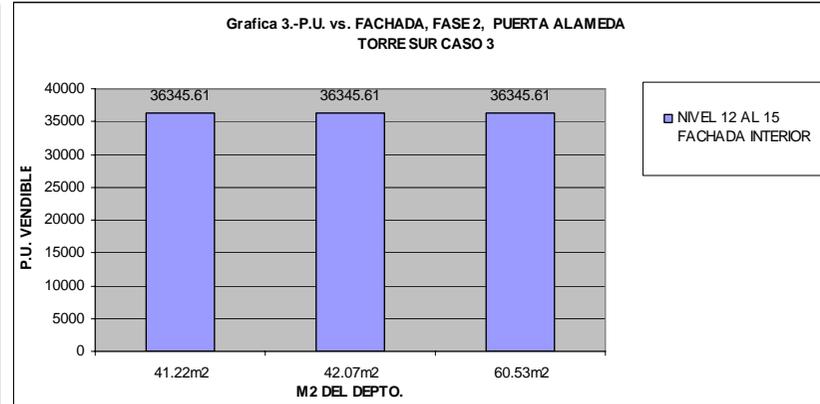
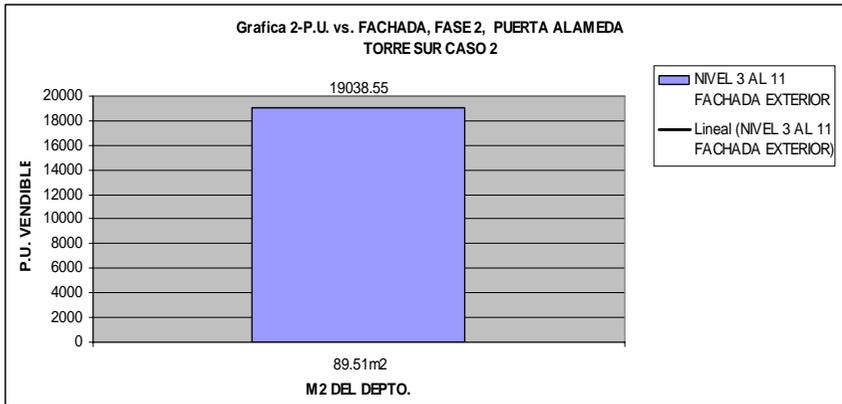
### 8. Fase II, Torre Sur, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de venta y Metros Cuadrados.

Observamos que en la torre Sur, los departamentos ubicados del Nivel 1 al 11 con Fachada Interior a el precio Unitario no varia a pesar de que la distribución arquitectónica y el área es diferente en cada departamento, cabe mencionar que estos departamentos no cuentan con terraza, ver grafica 1.

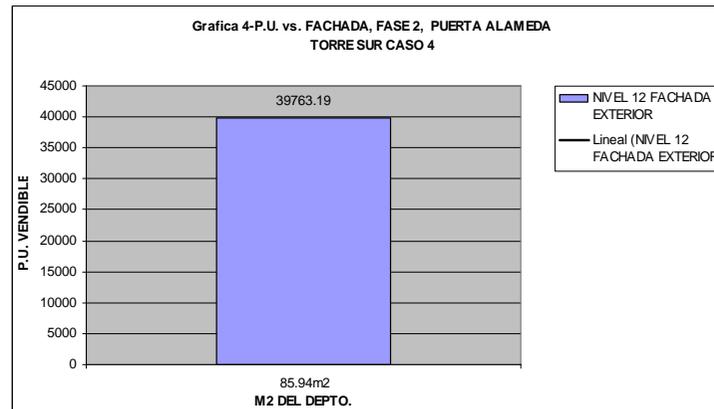


También existe una muestra del nivel 1 al 11 que cuenta con fachada exterior hacia Revillagigedo, ver grafica 2, no varia el precio unitario de venta con respecto a las interiores, por lo que no se genera línea de Tendencia.

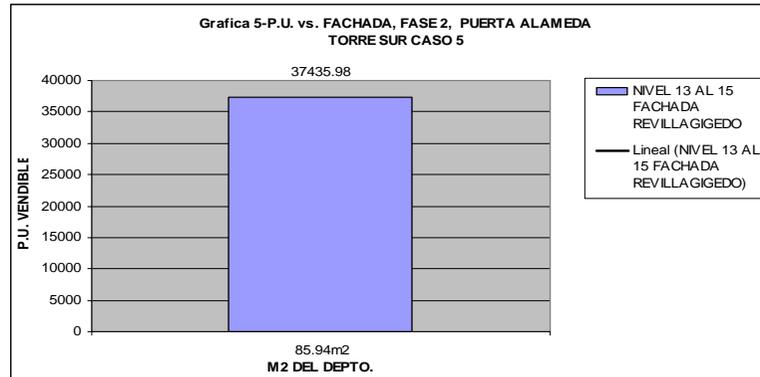
Así mismo en el nivel 12 al 15 existen tres muestras de departamentos todos tienen Fachada Interior, no cuenta con terraza; ver grafica 3, y a pesar de tener diferente distribución arquitectónica y diferentes áreas no existe variación en el precio unitarios de venta.



En el nivel 12 existe solo una muestra que cuenta con terraza y con vista exterior hacia Revillagigedo, ver grafica 4, tiene un incremento en el precio unitario de venta pero solo se trata de una sola muestra.

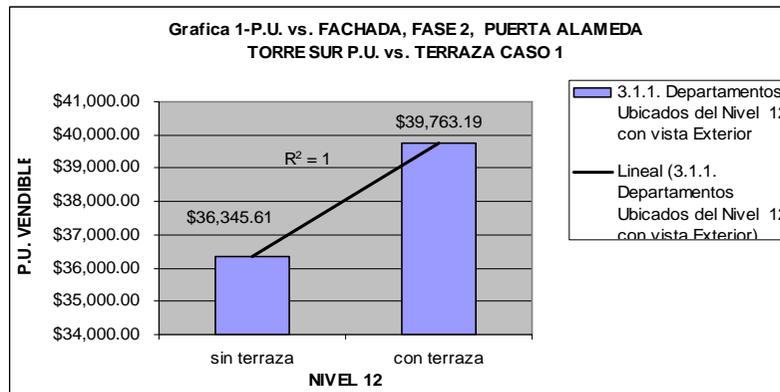


Del nivel 13 al 15 existe solo una muestra que tiene vista al exterior Revillagigedo, ver grafica 5, no cuentan con terraza, no obstante el precio unitario de venta aumenta si se compara con las de vista interior.



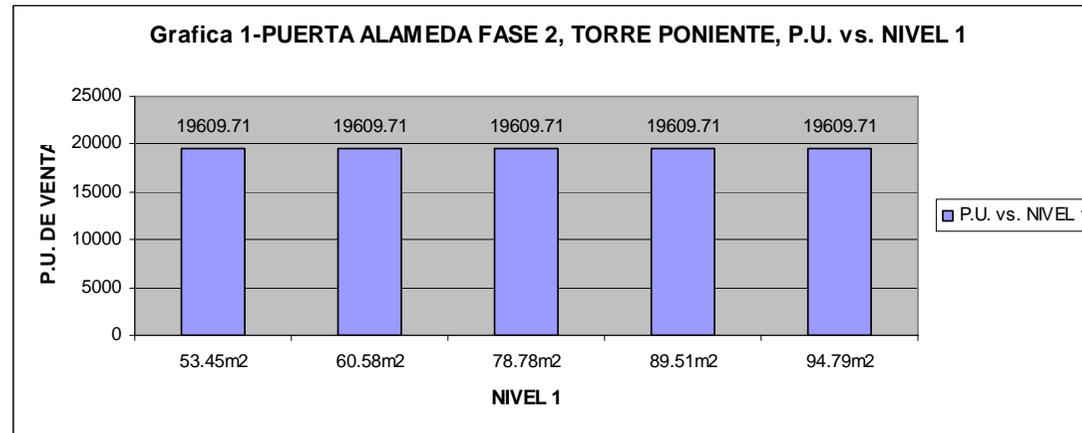
**9. Fase II, Torre Sur, Análisis de 3era. Variable Precio unitario de venta y Terraza.**

Observamos que en la torre Sur el departamento que cuenta con terraza se ubica en el Nivel 12 el cual cuenta con vista exterior hacia Revillagigedo, contamos con dos muestras, la primera es con un departamento sin terraza y la segunda es con el departamento con terraza, ver grafica 1, observamos que existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2: 1.00, donde el departamento que cuenta con terraza tiene mayor P.U. de venta por metro cuadrado.

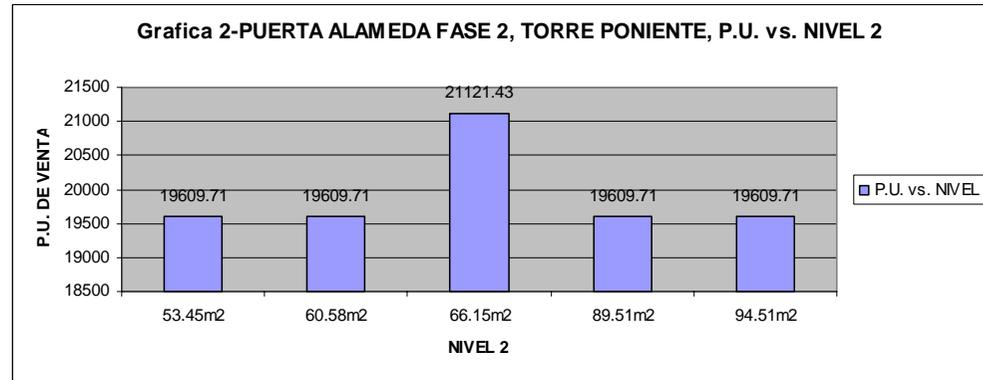


### 10. Fase II, Torre Poniente, Análisis de 1era. Variable Precio unitario de venta y Nivel.

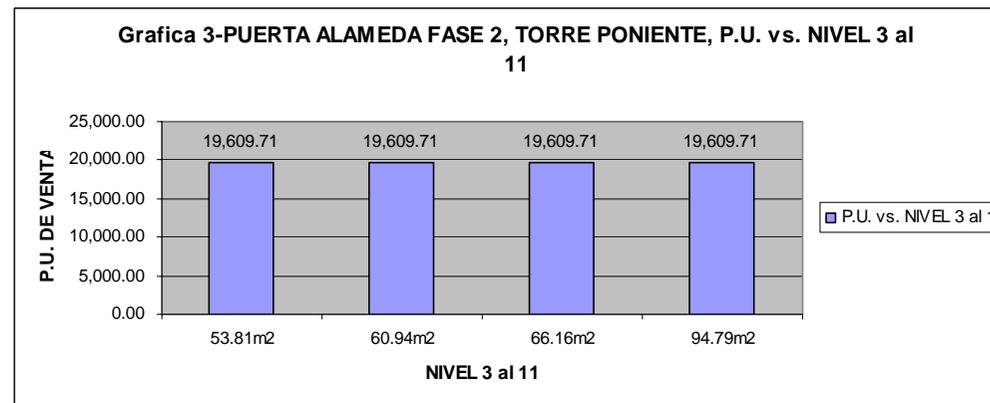
Observamos que en la torre poniente los departamentos ubicados del Nivel 1 el precio Unitario no varía a pesar de que la distribución arquitectónica y el área es diferente en cada departamento, cabe mencionar que estos departamentos no cuentan con terraza, y todos tienen vista a la calle de Revillagigedo. Ver grafica 1.



En el nivel 2 contamos con cinco muestras de departamentos, solo la tercera muestra cuenta con terraza, ver grafica 2, el departamento que cuenta con un área de 66.15 m<sup>2</sup>, tiene mayor precio de venta que los otros cuatro departamentos, puede ya que no cuentan con terraza, no obstante todos tienen vista hacia la calle de Revillagigedo, no se genera línea de tendencia.

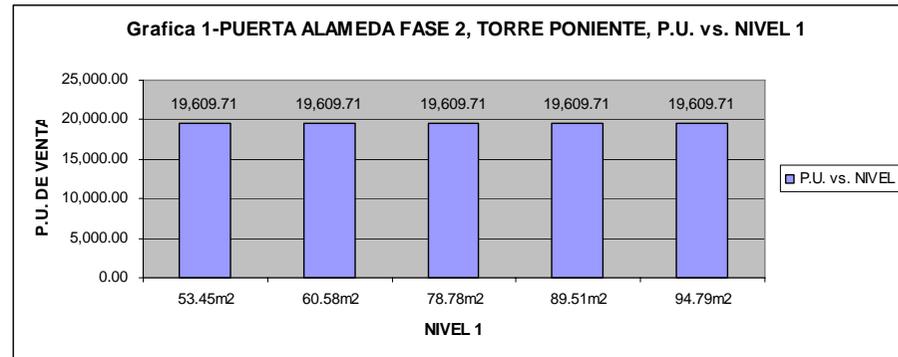


Del nivel 3 al 11 contamos con 4 muestras, todos los departamentos cuentan con vista exterior a la calle de Revillagigedo, en la grafica 3 no se genera línea de tendencia ya que no existe variación en el precio unitario de venta aun variando la distribución arquitectónica y de superficie de las muestras, cabe mencionar que esta torre solo llega al nivel 11.

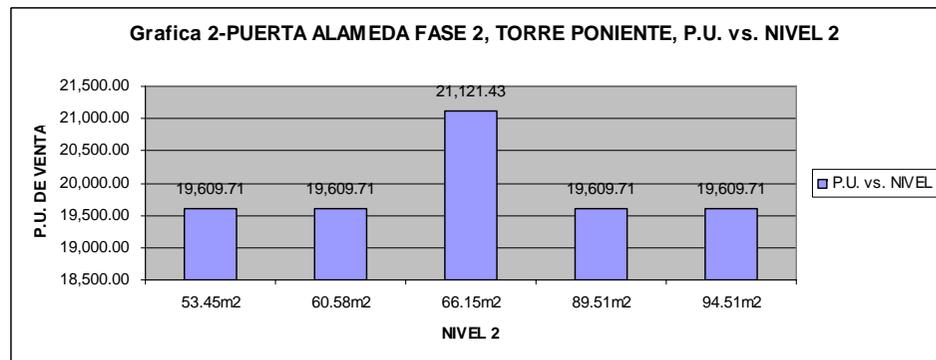


### 11. Fase II, Torre Poniente, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de venta y Metro Cuadrado.

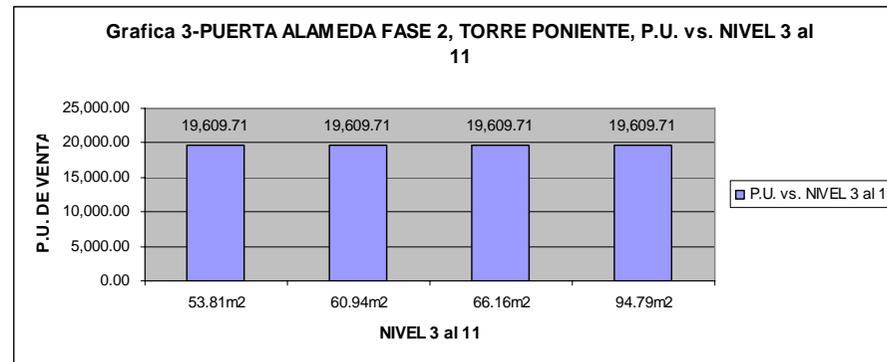
Observamos que en la torre norte los departamentos ubicados del Nivel 1 con Fachada Exterior a la calle de Revillagigedo el precio Unitario no varía a pesar de que la distribución arquitectónica y el área es diferente en cada departamento, cabe mencionar que estos departamentos no cuentan con terraza, ver grafica 1.



En el nivel 2 contamos con cinco muestras de departamentos con fachada exterior a la calle de Revillagigedo, se organizaron las muestras por tamaño del departamento, ver grafica 2, solo cuenta con terraza el comparable tres, y es el único que cuenta con diferente precio unitarios de venta, no se genera línea de Tendencia.

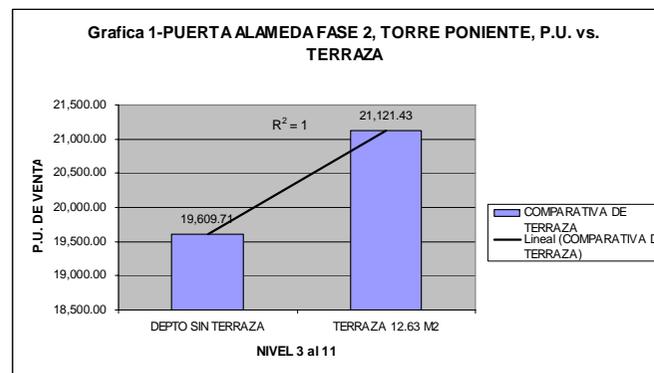


Así mismo en el nivel 3 al 11 existen cuatro muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Revillagigedo, no cuenta con terraza; ver grafica 3, y a pesar de tener diferente distribución arquitectónica y diferentes áreas no existe variación en el precio unitarios de venta.



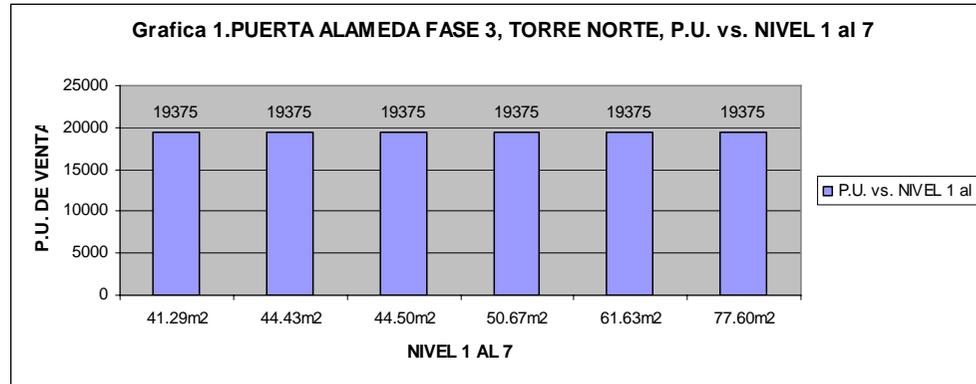
### 12. Fase II, Torre Poniente, Análisis de 3era. Variable Precio unitario de venta y Terraza.

Observamos que en la torre poniente el departamento que cuenta con terraza se ubica en el Nivel 2 el cual cuenta con vista exterior hacia Revillagigedo, contamos con dos muestras, la primera es con un departamento sin terraza y la segunda es con el departamento con terraza, ver grafica 1, observamos que existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una  $R^2 = 1.00$ , donde el departamento que cuenta con terraza tiene mayor p.u. de venta por metro cuadrado.



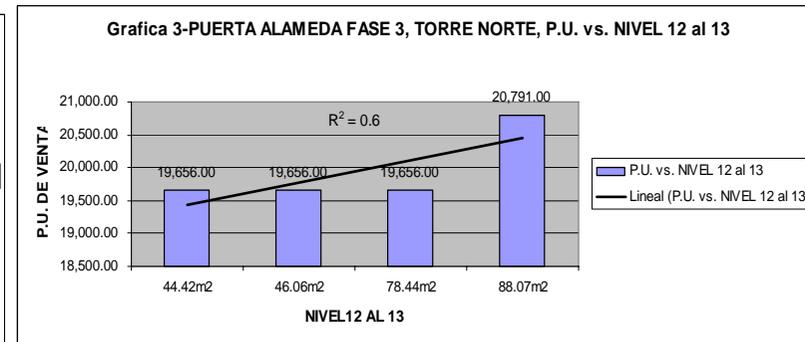
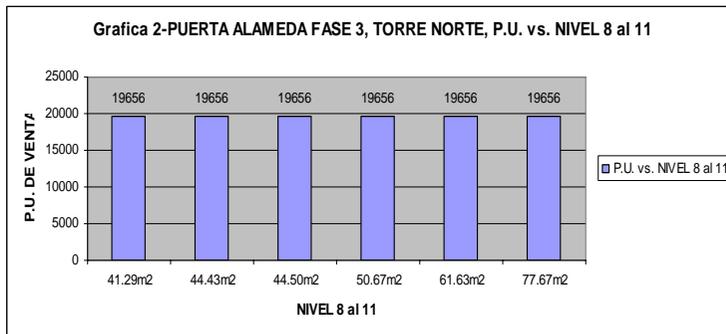
### 13. Fase III, Torre Norte, Análisis de 1era. Variable Precio unitario de venta y Nivel.

Observamos que en la torre norte los departamentos ubicados del Nivel 1 al 7 el precio Unitario no varía a pesar de que la distribución arquitectónica y el área es diferente en cada departamento, cabe mencionar que estos departamentos no cuentan con terraza, todos tienen vista interior, ver grafica 1.

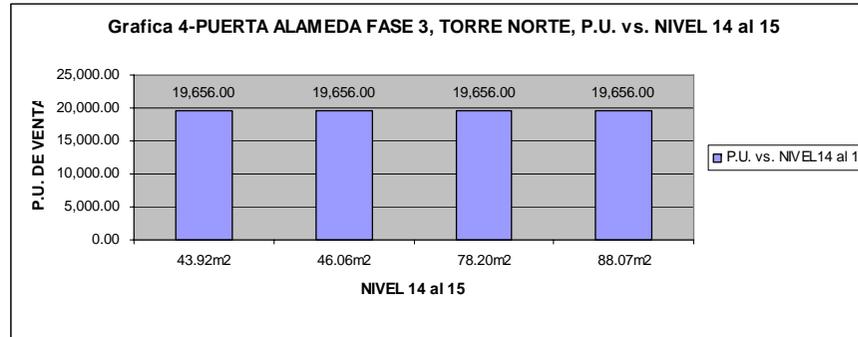


En el nivel 8 AL 11 contamos con seis muestras de departamentos, no cuentan con terrazas y todos son con vista interior, ver grafica 2, sin embargo el precio unitario de venta de las muestras es el mismo, sin embargo es más alto, si lo comparamos con los departamentos que se ubican del nivel 1 al 7

Del nivel 12 al 13, tenemos cuatro muestras todas con vista interior, donde la que cuenta con una superficie de 88.07 m², a diferencia de las otras tres, cuenta con terraza, por lo que aumenta el precio unitario de venta, generando una línea de tendencia de 0.60, en donde si existe una proporción en el precio unitario de venta y el área del departamento, ver grafica 3.



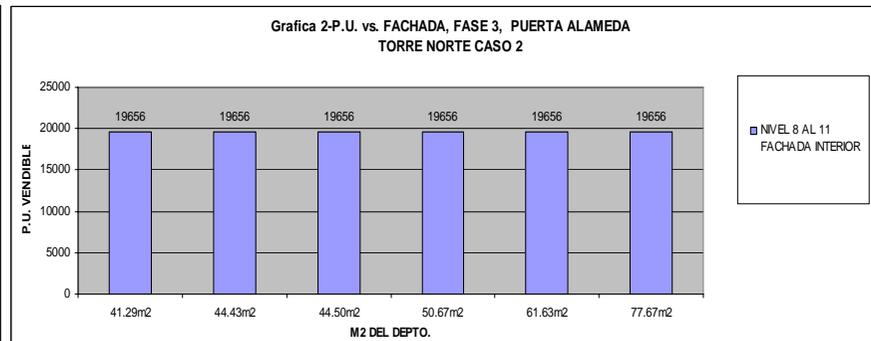
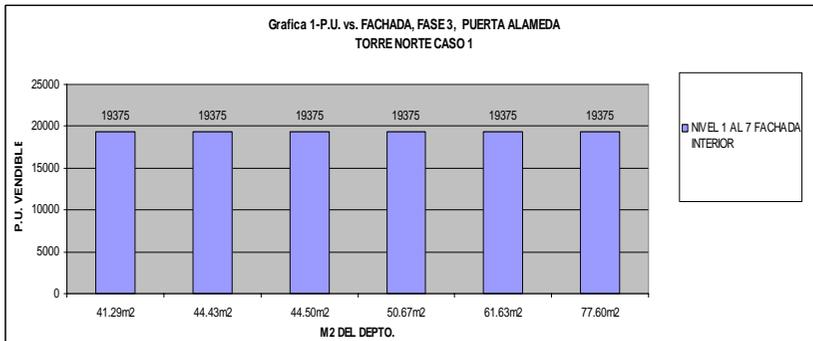
Del nivel 14 al 15 contamos con 4 muestras, en donde todas tienen vista interior y ninguna terraza, por lo que el precio unitario de venta es el mismo a pesar de ubicarse en una mayor altura, y con diferencia de distribución arquitectónica, no se genera línea de tendencia, ver grafica 4.



**14. Fase III, Torre Norte, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de venta y M2.**

Observamos que en la torre norte los departamentos ubicados del Nivel 1 al 7 con Fachada Interior el precio Unitario no varía a pesar de que la distribución arquitectónica y el área es diferente en cada departamento, cabe mencionar que estos departamentos no cuentan con terraza, ver grafica 1.

En el nivel 8 al 11 contamos con seis muestras de departamentos con fachada interior, no cuentan con terrazas, ver grafica 2, se organizaron las muestras por tamaño del departamento, observando que a pesar de la diferencias de tamaño, no existe variación en el precio unitario de venta por lo que no se genera línea de tendencia.



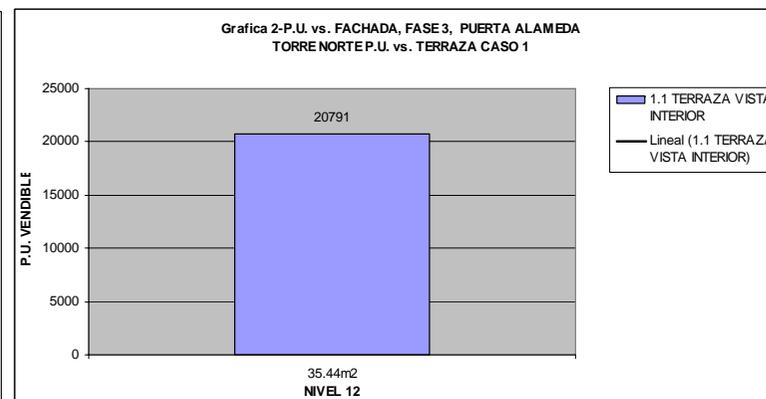
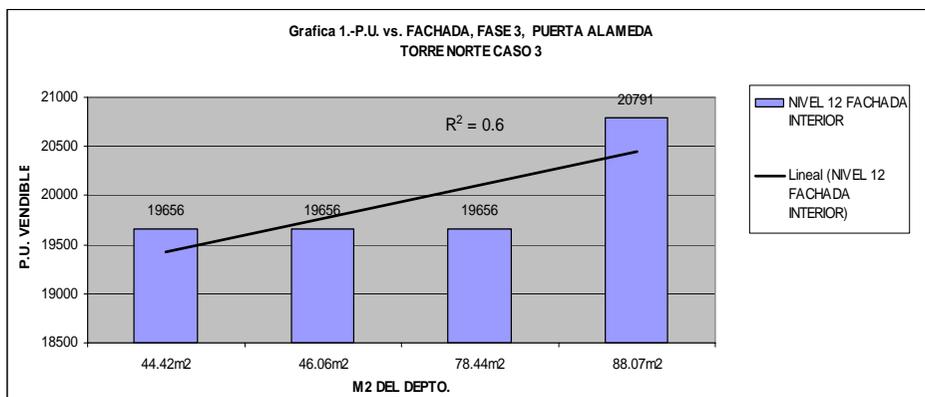
Así mismo en el nivel 12 existe cuatro muestras de departamentos que tiene Fachada Interior, solo el departamento con 88.07 m<sup>2</sup>, cuenta con terraza y es donde se observa mayor precio unitario de venta, ver grafica 3, generando línea de tendencia con coeficiente de regresión de 0.60.

Del nivel 13 al 15 contamos con 4 muestras con vistas interiores, no cuentan con terraza, ver grafica 4, vemos que los departamentos tiene un área diferente pero no varía el precio unitario de venta, por lo que no se genera línea de tendencia ya que no hay relación en los precios unitarios de venta y m<sup>2</sup> con fachada interior.

### 15. Fase III, Torre Norte, Análisis de 3era. Variable Precio unitario de venta y Terraza.

Observamos que en la torre norte el departamento que cuenta con terraza se ubica en el Nivel 12 el cual cuentan con vista interior, contamos con una muestra, ver grafica 1, observando que se genera línea de tendencia con un coeficiente de 0.60, en relación de los departamentos que están en el mismo nivel y que no cuentan con terraza.

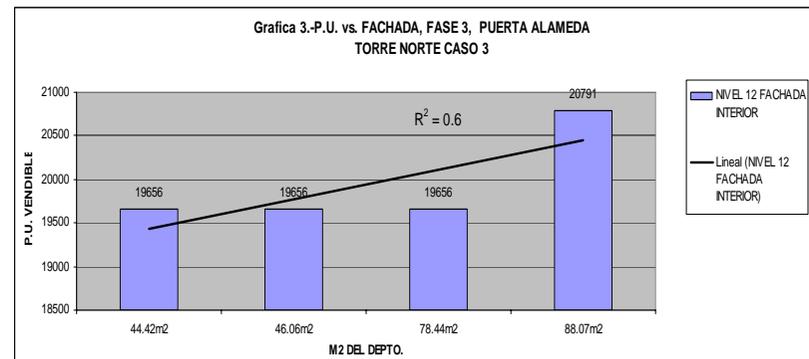
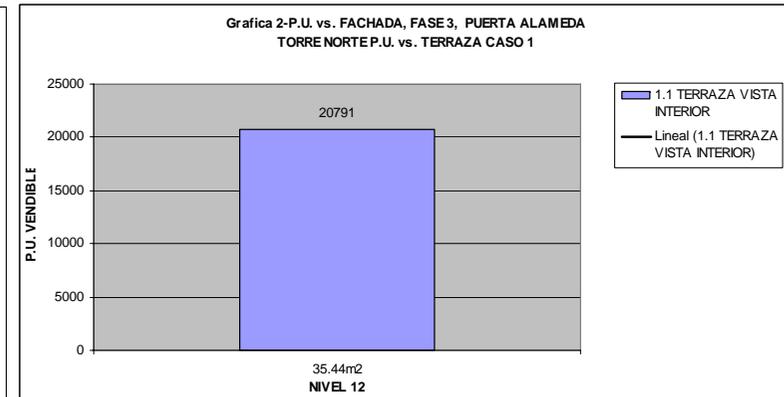
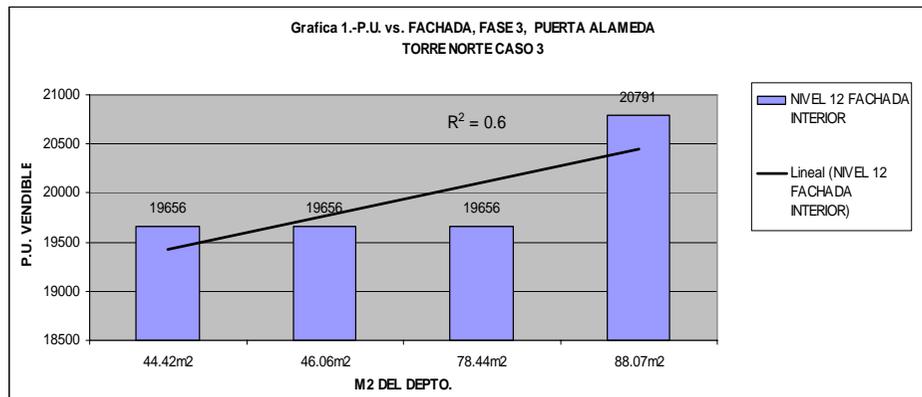
Así mismo en el Nivel 12, se cuenta con la única muestra de terraza ver grafica 2, que tiene un precio unitario de venta superior a los otros departamentos con vista interiores de 20,791.00.



### 15. Fase III, Torre Norte, Análisis de 3era. Variable Precio unitario de venta y Terraza.

Observamos que en la torre norte el departamento que cuenta con terraza se ubica en el Nivel 12 el cual cuentan con vista interior, contamos con una muestra, ver grafica 1, observando que se genera línea de tendencia con un coeficiente de 0.60, en relación de los departamentos que están en el mismo nivel y que no cuentan con terraza.

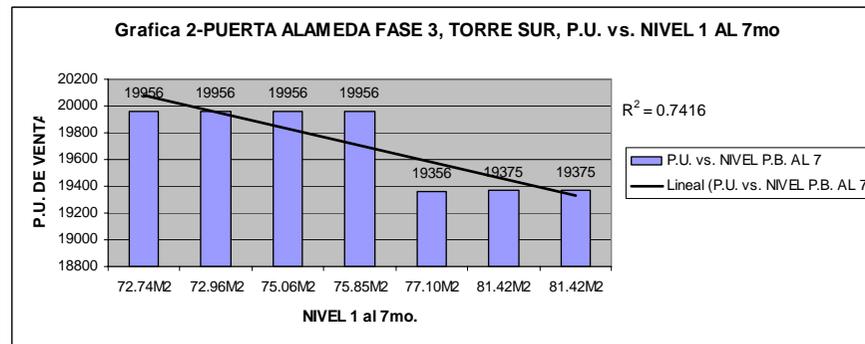
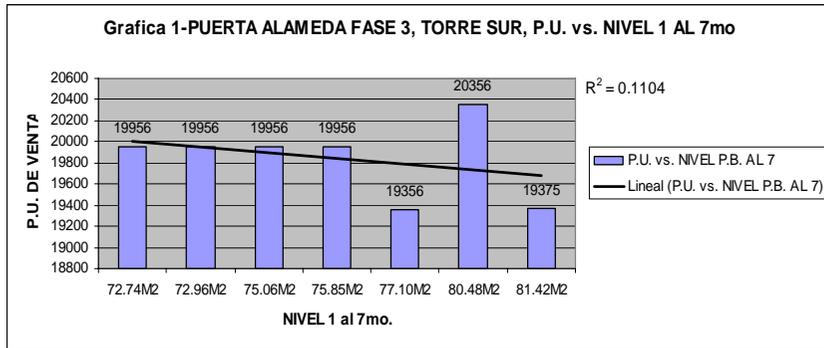
Así mismo en el Nivel 12, se cuenta con la única muestra de terraza ver grafica 2, que tiene un precio unitario de venta superior a los otros departamentos con vista interiores de 20,791.00.



### 16. Fase III, Torre Sur, Análisis de 1era. Variable Precio unitario de Venta y Nivel.

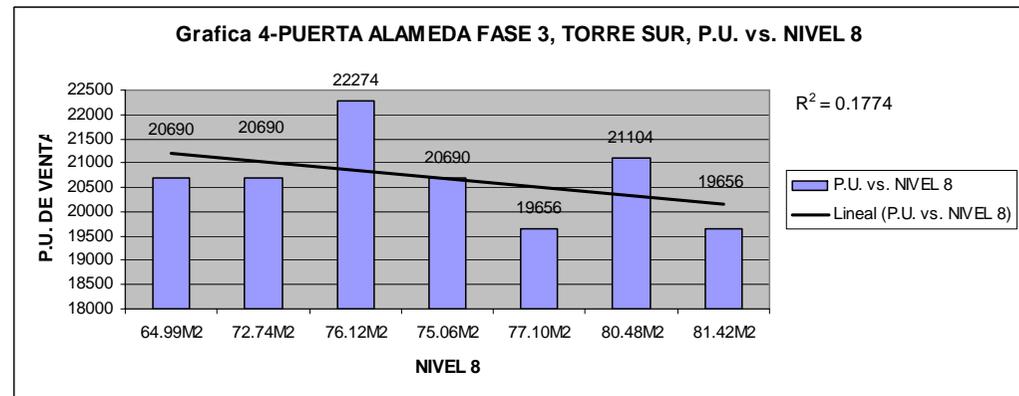
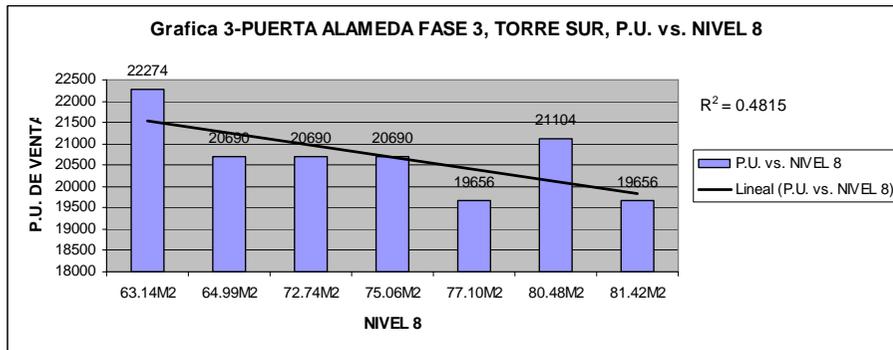
Observamos que en la torre Sur los departamentos ubicados del Nivel 1 al 7 se ordenaron los datos de manera ascendente, observando que los comparables 1 al 4 tienen vista exterior sin terraza y el precio unitario es el mismo, los comparables 5 y 7 son con fachada interior y sin terraza y tienen el mismo precio unitario y el comparable 6 se ubica en esquina de Independencia y Luis Moya teniendo el mayor precio unitario de venta, ver grafica 1, si existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.1104.

Ahora efectuamos el ejercicio con las muestras ubicadas en el nivel 1 al 7, eliminando la muestra que se ubica en la esquina de Luis Moya e Independencia debido a que distorsiona el muestreo, ver grafica 2, observamos que se incrementa el índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.7416.



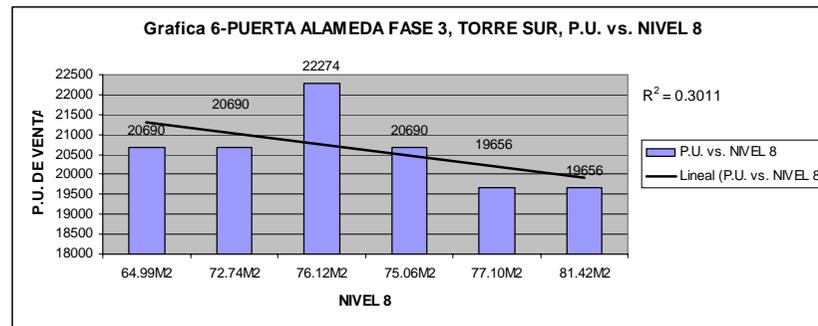
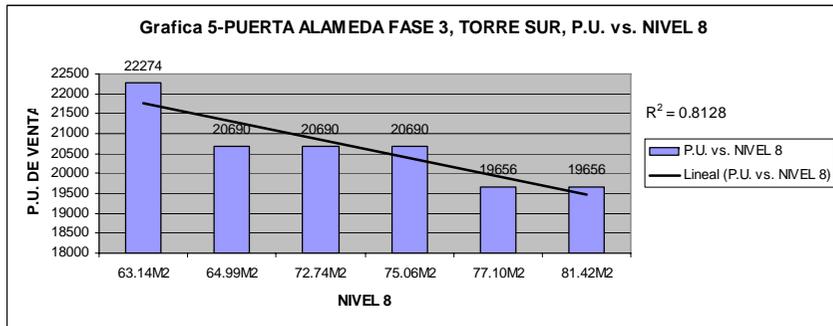
En el nivel 8 contamos con siete muestras de departamentos, la 1era. Muestra cuenta con vista exterior a Luis Moya con terraza, los comparables 2 al 4 son con vista exterior sin terraza, los comparables 5 y 7 son con vista interior y el comparable 6 se ubica en esquina de Luis Moya e Independencia, ver grafica 3, si existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.4815.

Ahora continuando con el ejercicio del nivel 8, efectuaremos la grafica no. 4, la cual estamos considerando el área de la terraza en el comparable que lo tiene –no. 3, con 76.13 m2-, si existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.1774, pero es menor que el generado en la anterior grafica, por lo que consideramos que el incremento de este factor realmente no beneficia al nivel.

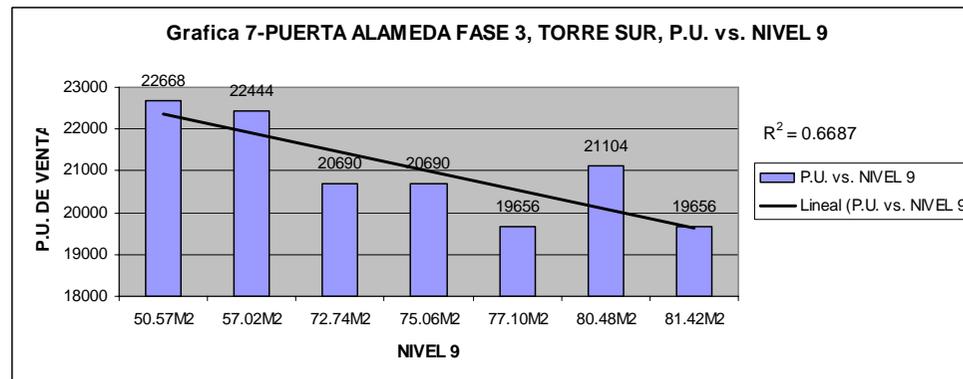


Así mismo siguiendo el análisis de las variables, si omitimos el comparable que se ubica en esquina y dejamos las demás muestras que contienen fachada interior y exterior, ver grafica 5, si existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.8128, el cual hasta este momento es la combinación de variables que no indica mayor correlación.

Por último para concluir el análisis de factores para el nivel 8, tenemos la grafica 6, en la cual estamos considerando el área de la terraza y eliminando el comprable que se ubica en esquina de Luís Moya e Independencia, si existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.3011, donde vemos que existe una relación inferior a la primera combinación.

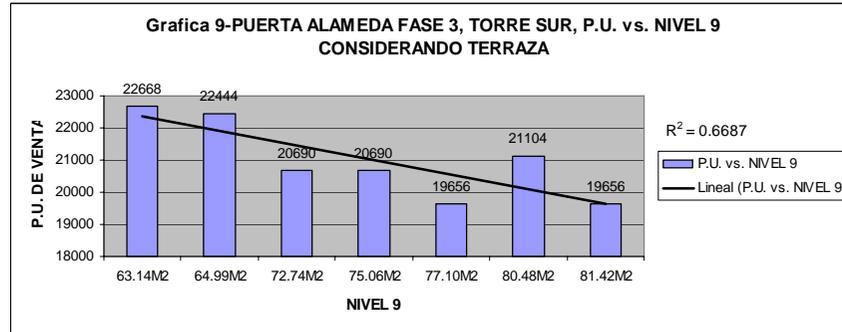
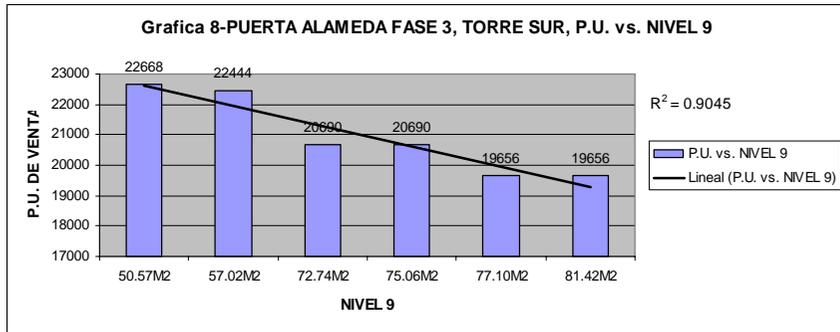


En el nivel 9 contamos con siete muestras de departamentos, las Muestras 1 y 2 cuenta con vista exterior a Luís Moya con terraza, los comparables 3 y 4 son con vista exterior sin terraza a Independencia, los comparables 5 y 7 son con vista interior y el comparable 6 se ubica en esquina de Luís Moya e Independencia, ver grafica 7, si existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.6687.

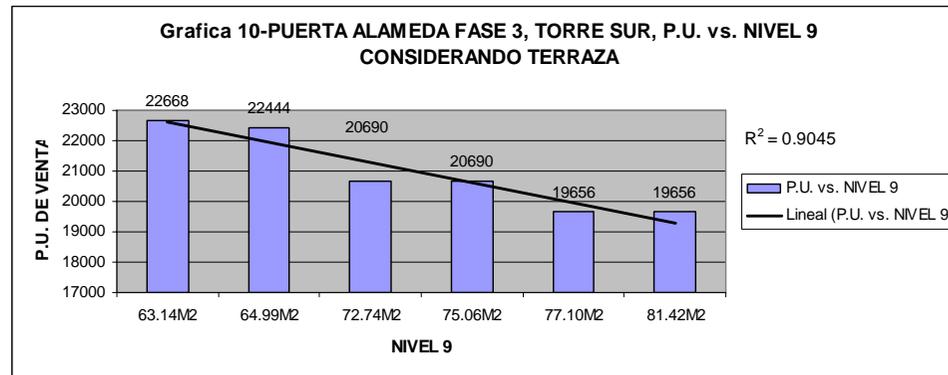


Ahora continuando en el nivel 9, efectuaremos la grafica no. 8 en donde generamos la grafica eliminando la muestra que se ubica en esquina de Luís Moya e Independencia, observando que si existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.9045

Continuando con el nivel 9, efectuamos la grafica no. 9, en la cual consideramos las siete muestras originales, incrementando el área a los departamentos que cuentan con terraza, observando que si existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.6687, la cual es la misma generada en la grafica no. 7, por lo que concluimos que el área de la terraza no hace que se incremente la relación en los precios de venta.

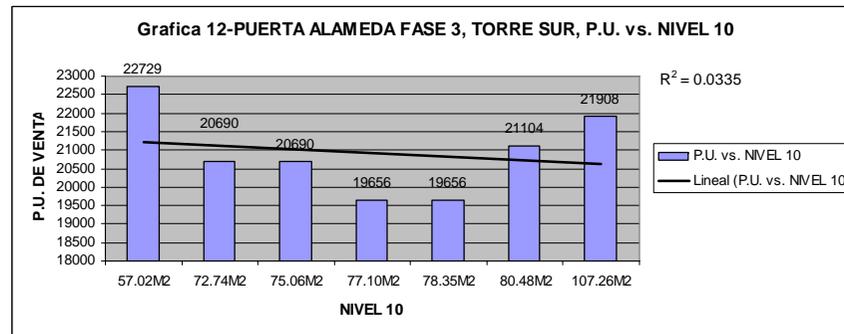
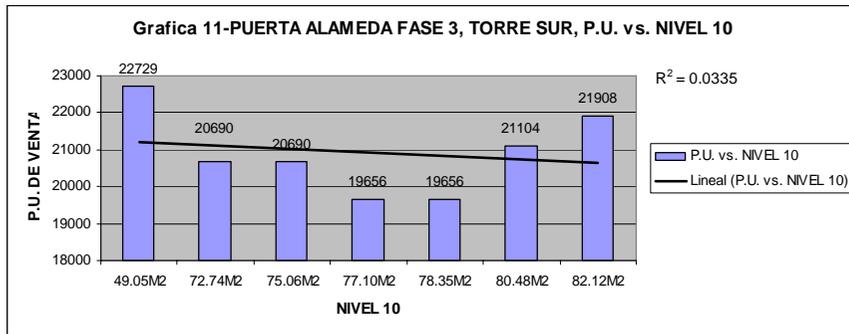


Por último continuando en el nivel 9, efectuaremos la grafica no. 10 en donde las variables contienen los metros cuadrados de la terrazas y se elimina el comparable ubicado en esquina, observando que si existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.9045, Vemos que es la misma línea de tendencia que la generada en la grafica no.8, en la cual solo se elimina la muestra ubicada en esquina.

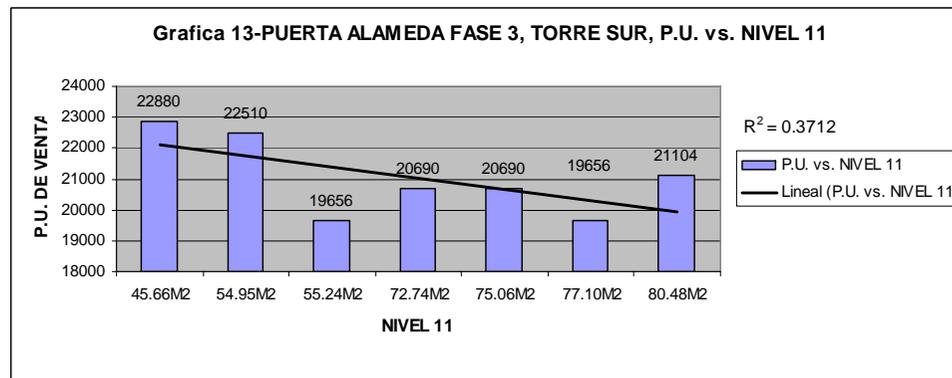


En el nivel 10 contamos con siete muestras, la muestra 1 y 7 tienen fachada exterior a Luís Moya y Terraza, la muestra 2 y 3 fachada exterior a Independencia, la muestra 4 y 5 fachada interior y por último la muestra 6 tiene fachada en esquina de Luís moya e Independencia, ver grafica 11, observando que no existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.0335, el cual es mínimo.

Continuando con el ejercicio del nivel 10, la grafica no. 12, indica que se incrementa el área de terraza a las muestras que lo tiene, observando que no existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.0335, el cual es mínimo, siendo este resultado igual al de la grafica 11.

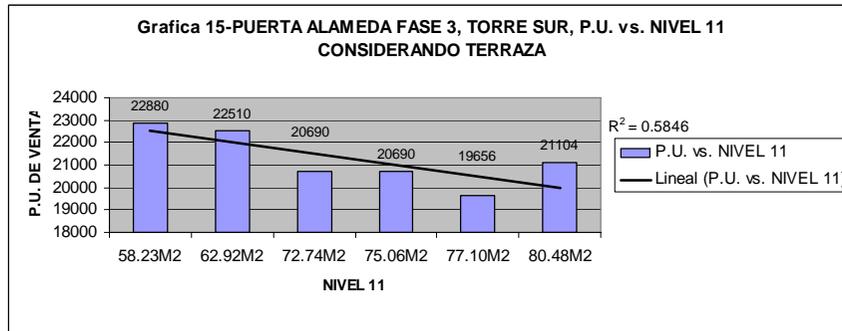
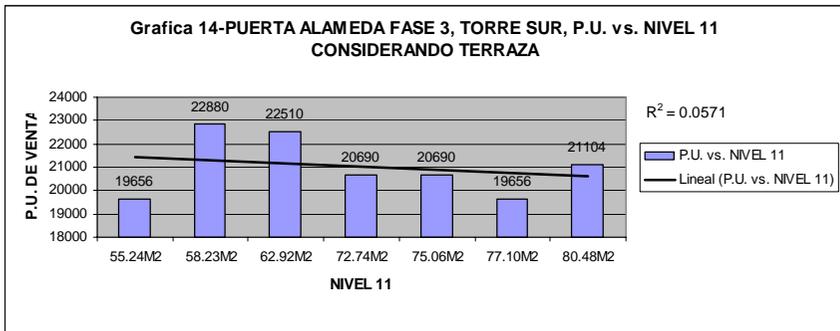


En el nivel 11 contamos con siete muestras, la muestra 1 y 2 tienen fachada exterior a Luís Moya y Terraza, la muestra 3 y 6 fachada interior, la muestra 4 y 5 fachada exterior a Independencia y por último la muestra 7 tiene fachada en esquina de Luís moya e Independencia, ver grafica 13, observando que si existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.3712.

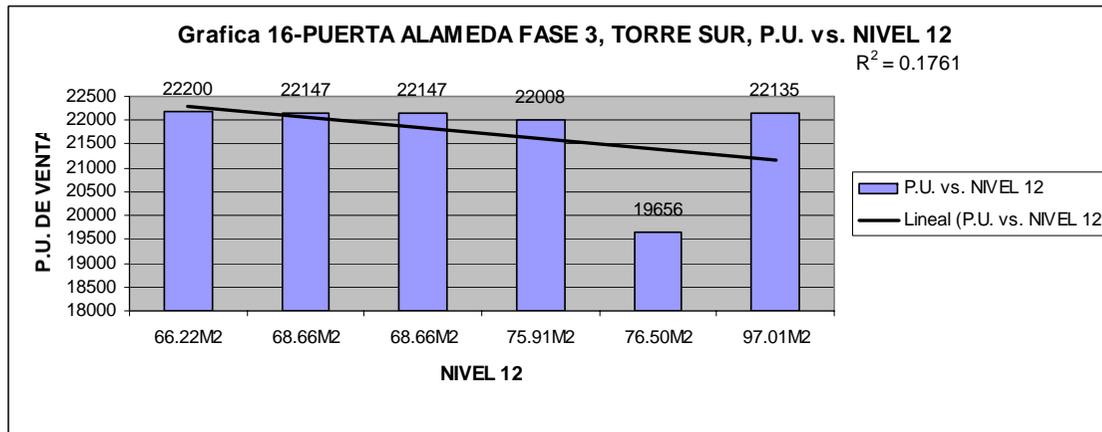


Continuando con el ejercicio del nivel 11, la grafica no. 14, indica que se incrementa el área de terraza a las muestras que lo tiene, observando que no existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.0571, el cual es mínimo.

Por último en el nivel 11, la grafica 15, eliminamos el comparable no. 1, ya que distorsiona la muestra, y seguimos considerando el área de terrazas como factor de precio de venta, observando que si existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.5846, por lo que consideramos que las terrazas si influyen en el precio de venta.

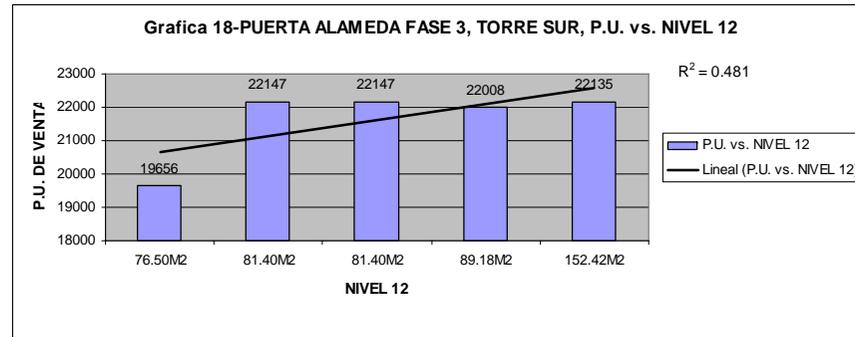
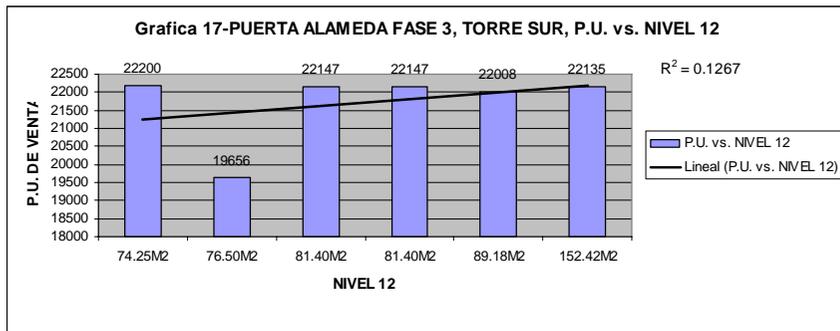


En el nivel 12 contamos con seis muestras, todas las muestras son con vista exterior y con terrazas excepto la 5 que es vista interior, ver grafica 16, observando que existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.1761, el cual es mínimo.



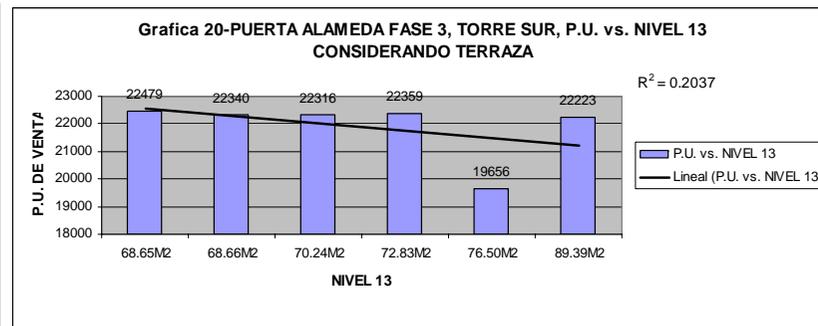
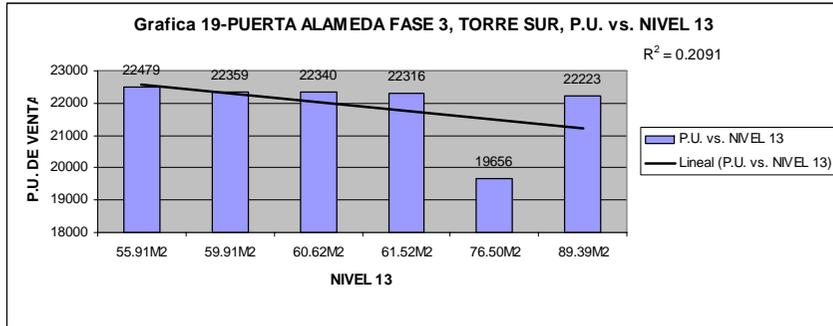
Continuando con el ejercicio del nivel 12, la grafica no. 17, indica que se incrementa el área de terraza a las muestras que lo tiene, observando que no existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.1267, el cual es mínimo.

Por último en el nivel 12, la grafica 18, eliminamos el comparable no. 1, ya que distorsiona la muestra, y seguimos considerando el área de terrazas como factor de precio de venta, observando que si existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.4810, por lo que consideramos que las terrazas si influyen en el precio de venta.



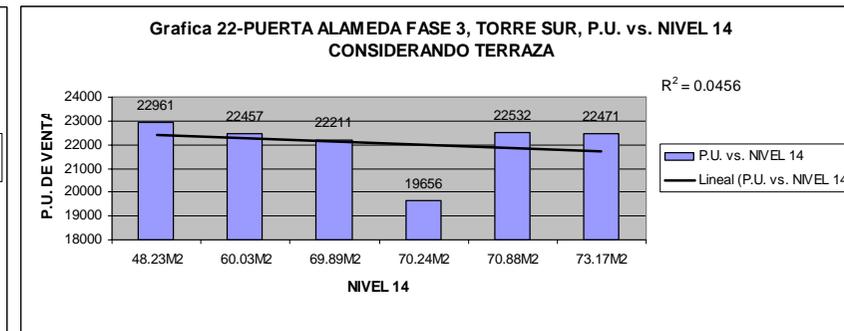
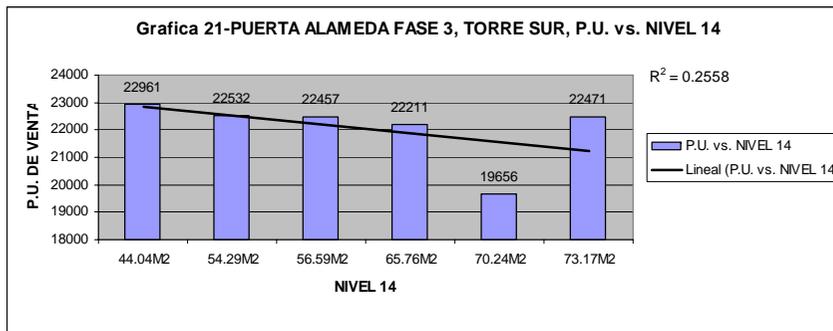
En el nivel 13 contamos con seis muestras, todas las muestras son con vista exterior y con terrazas excepto la 5 que es vista interior, ver grafica 19, observando que si existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.2091.

Continuando con el ejercicio del nivel 13, la grafica no. 20, indica que se incrementa el área de terraza a las muestras que lo tiene, observando que no existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.2037, el cual es menor al generado en al grafica 19.

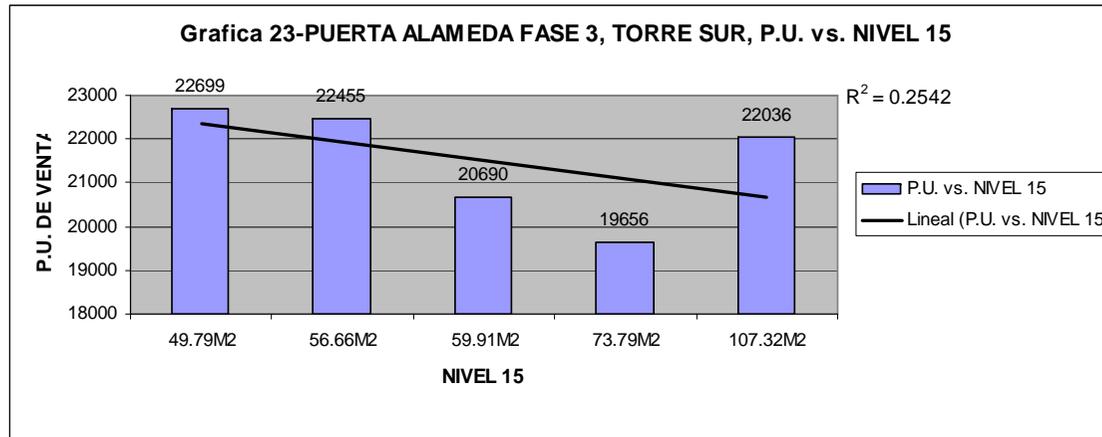


En el nivel 14 contamos con seis muestras, todas las muestras son con vista exterior y con terrazas excepto la 5 que es vista interior, ver grafica 21, observando que si existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.2558.

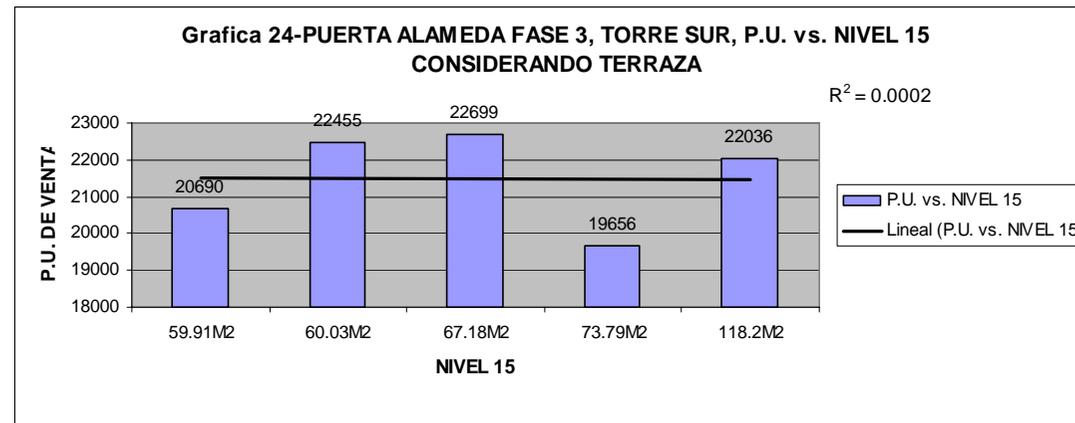
Continuando con el ejercicio del nivel 14, la grafica no. 22, indica que se incrementa el área de terraza a las muestras que lo tiene, observando que no existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.0456, el cual es menor al generado en al grafica 21.

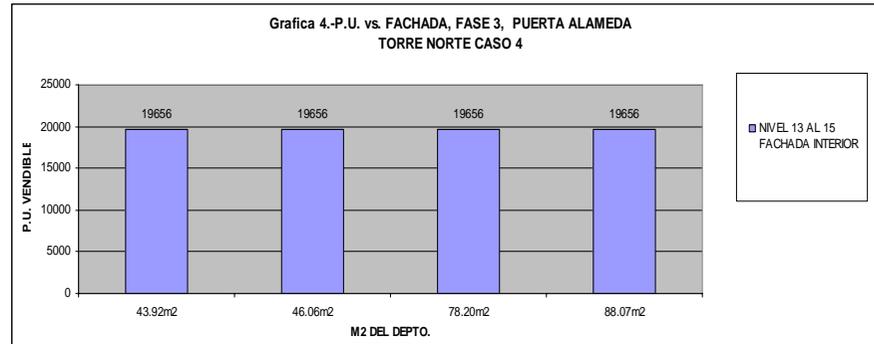


En el nivel 15 contamos con cinco muestras, la muestra 1 es a Independencia con terraza, la muestra es Luís Moya con terraza, la muestra 3 es Luís moya sin terraza, la muestra 4 es vista interior y la muestra 5 es la esquina de Luís moya con Independencia y cuenta con terraza, ver grafica 23, observando que si existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.2542.



Continuando con el ejercicio del nivel 15, la grafica no. 24, indica que se incrementa el área de terraza a las muestras que lo tiene, observando que no existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2 de 0.0002, el cual es menor al generado en al grafica 23, por lo que el área de la terraza no representa un incremento en el precio de venta.

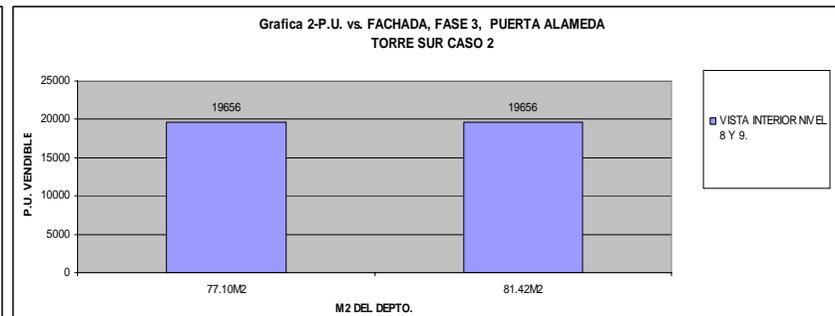
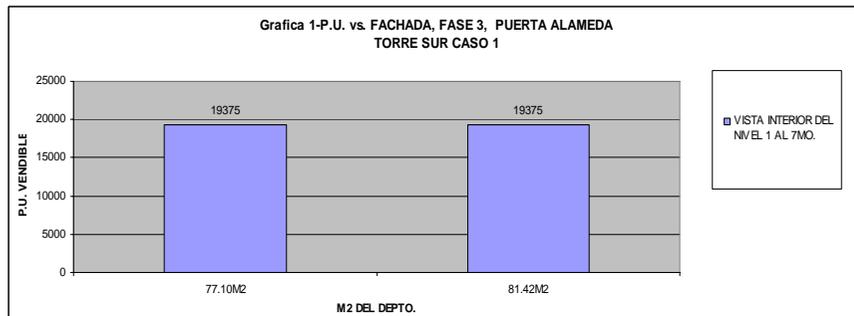




### 17. Fase III, Torre Sur, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de Venta y Metro Cuadrado.

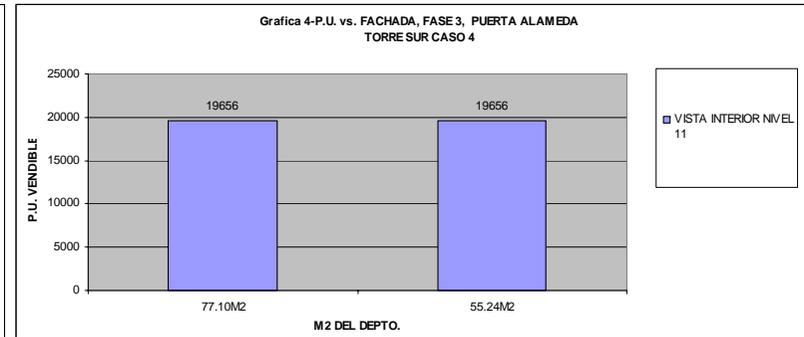
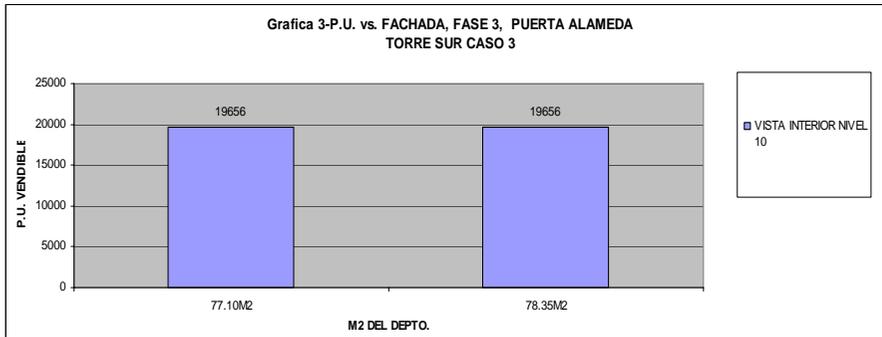
Observamos que en la torre Sur los departamentos ubicados del Nivel 1 al 7 con Fachada Interior el precio Unitario no varía a pesar de que la distribución arquitectónica y el área es diferente en cada departamento, cabe mencionar que estos departamentos no cuentan con terraza, ver grafica 1.

En el nivel 8 al 9 contamos con dos muestras de departamentos con fachada Interior, se organizaron las muestras por tamaño del departamento, ver grafica 2, no cuenta con terraza, no se genera línea de Tendencia, no obstante el precio unitario de venta es mayor que del nivel 1 al 7mo.



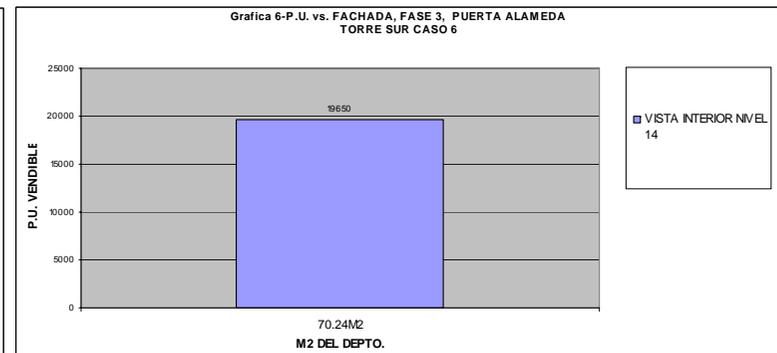
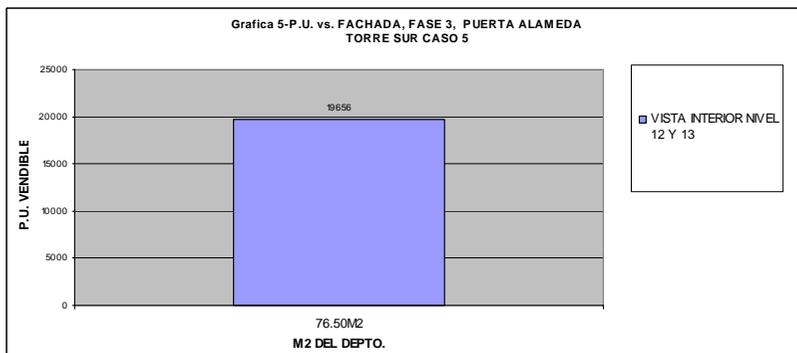
En el nivel 10 existen dos muestras de departamentos todos tienen Fachada Interior, no cuenta con terraza; ver grafica 3, y a pesar de tener diferente distribución arquitectónica y diferentes áreas no existe variación en el precio unitarios de venta.

Del nivel 11 existen dos muestras de departamentos todos tienen Fachada Interior, no cuenta con terraza; ver grafica 4, y a pesar de tener diferente distribución arquitectónica y diferentes áreas no existe variación en el precio unitarios de venta.



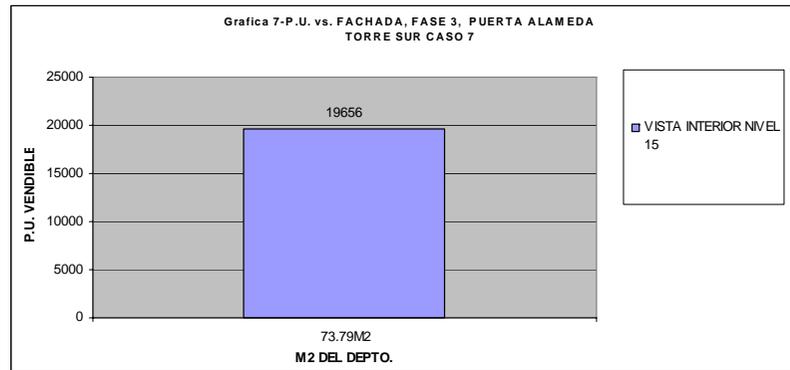
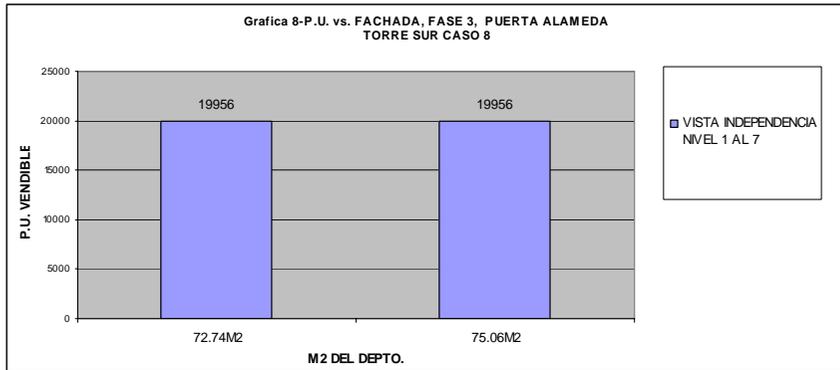
Del nivel 12 al 13 existe una muestra de departamento tiene Fachada Interior, no cuenta con terraza; ver grafica 5, no existe variación en el precio unitarios de venta.

Del nivel 14 existen una muestra de departamento con Fachada Interior, no cuenta con terraza; ver grafica 6, y a pesar de tener diferente distribución arquitectónica y diferentes áreas no existe variación en el precio unitarios de venta.

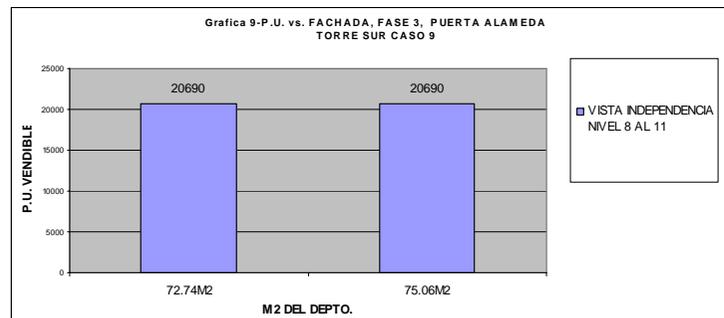


Del nivel 15 existe una muestra de departamentos con Fachada Interior; ver grafica 7, y a pesar de tener diferente distribución arquitectónica y diferentes áreas no existe variación en el precio unitario de venta.

Del nivel 1 al 7 existen dos muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Independencia, no cuenta con terraza; ver grafica 8, y a pesar de tener diferente distribución arquitectónica y diferentes áreas no existe variación en el precio unitarios de venta, por lo que no se genera línea de tendencia.

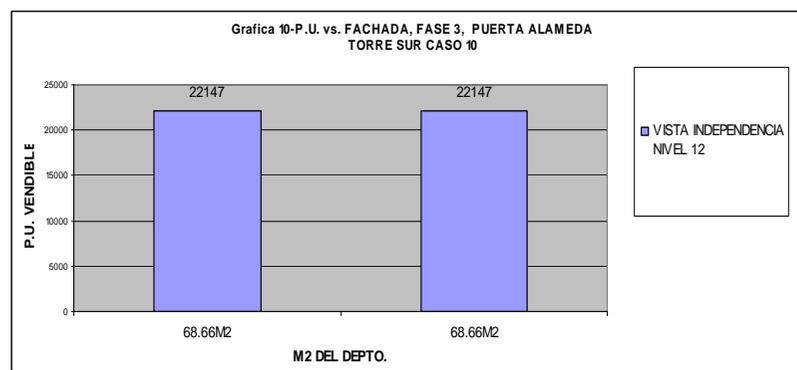
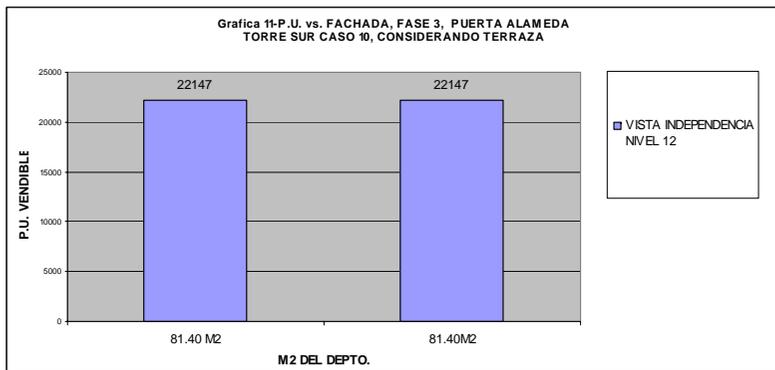


En el nivel 8 al 11 existen dos muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Independencia, no cuenta con terraza; ver grafica 9, y a pesar de tener diferente distribución arquitectónica y diferentes áreas no existe variación en el precio unitarios de venta, por lo que no se genera línea de tendencia, mas sin embargo se incrementa el Precio Unitario de venta en comparación de las ubicadas en los niveles 1 al 7.

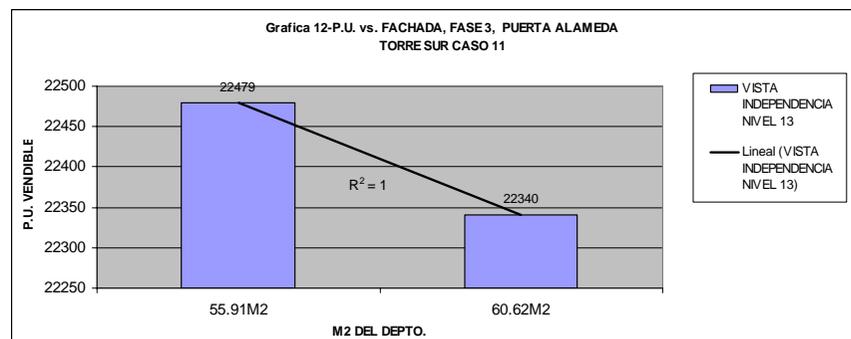


En el nivel 12 existen dos muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Independencia, cuenta con terraza; ver grafica 10, y a pesar de tener diferente distribución arquitectónica y diferentes áreas no existe variación en el precio unitarios de venta, por lo que no se genera línea de tendencia, no obstante el precio unitario de venta es mayor al lo que no cuentan con terraza.

Ahora en el nivel 12 añadimos a las muestras las áreas de las terrazas para ver si genera línea de tendencia; ver grafica 11, se observa que no existe variación en los precios de venta, por lo cual no se genera línea de tendencia y determino que en este caso la terraza no influye en el aumento de precio de venta más bien es el nivel.

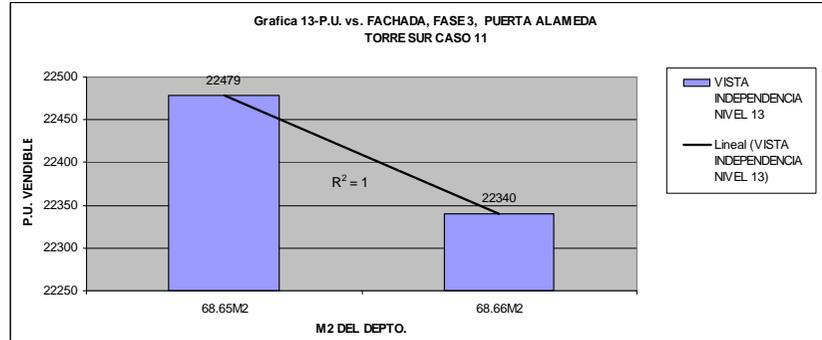
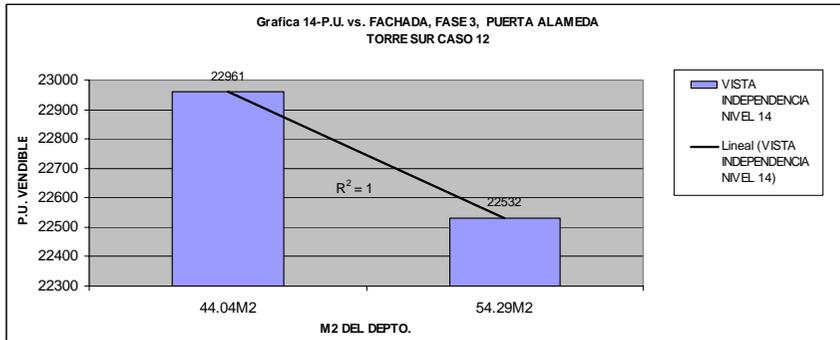


En el nivel 13 existen dos muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Independencia y con terraza; ver grafica 12, se observa variación en los precios de venta, lo cual nos genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00.



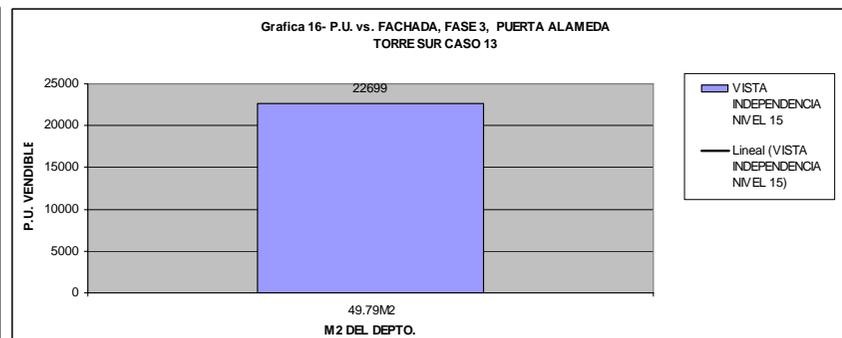
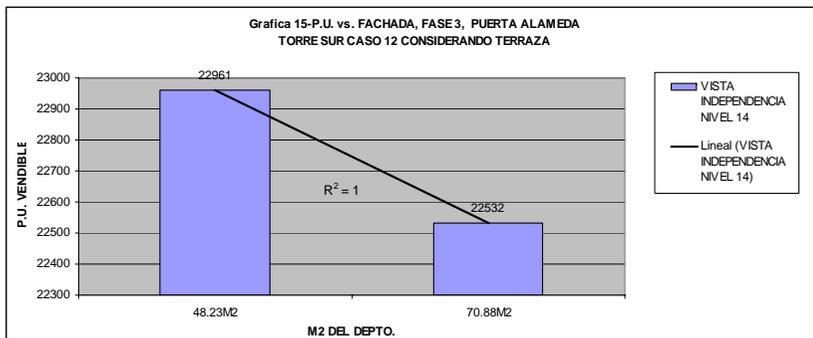
En este mismo nivel 13 efectuamos el ejercicio de considerar el área de las terrazas dentro de las graficas, ver grafica 13, se observa una misma línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00.

En el nivel 14 existen dos muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Independencia y con terraza; ver grafica 14, se observa variación en los precios de venta, lo cual nos genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00.



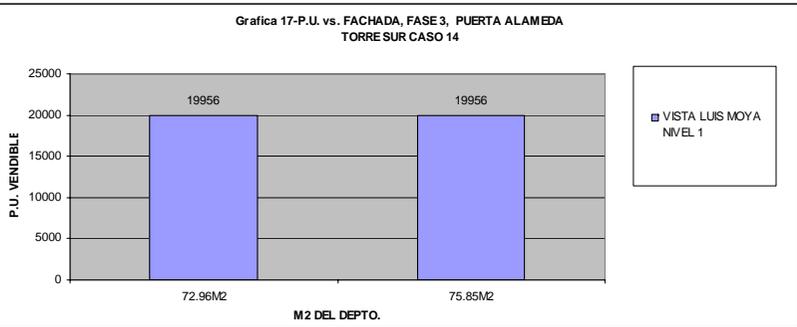
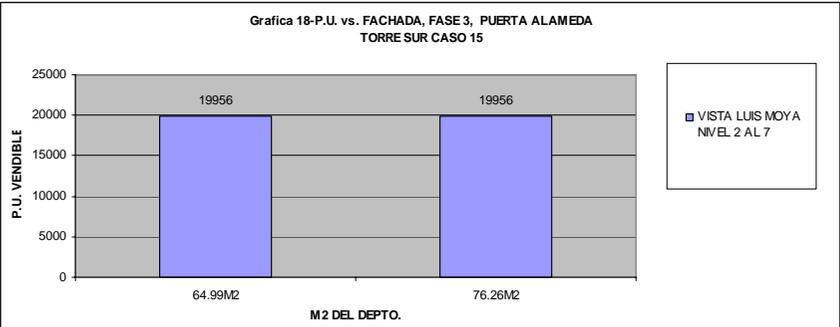
En este mismo nivel 14 efectuamos el ejercicio de considerar el área de las terrazas dentro de las graficas, ver grafica 15, se observa una misma línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00.

En el nivel 15 existe una muestra de departamento con Fachada Exterior hacia Independencia y con terraza; ver grafica 16, por lo que no se genera una línea de tendencia.

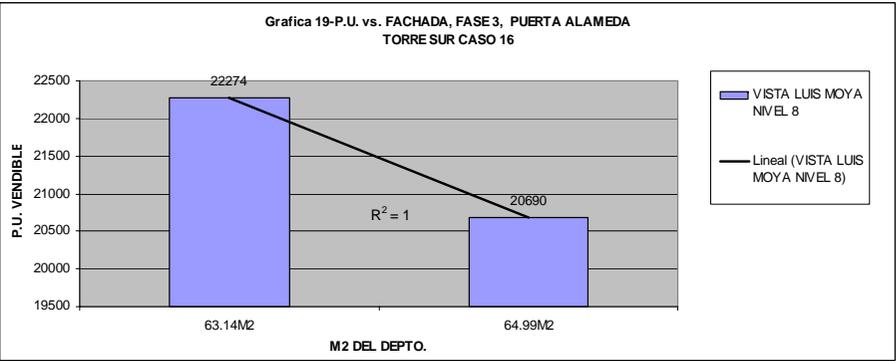


En el nivel 1 existen dos muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Luís Moya, no cuenta con terraza; ver grafica 16, y a pesar de tener diferente distribución arquitectónica y diferentes áreas no existe variación en el precio unitarios de venta, por lo que no se genera línea de tendencia.

En el nivel 2 al 7 existen dos muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Luís Moya, no cuenta con terraza; ver grafica 18, y a pesar de tener diferente distribución arquitectónica y diferentes áreas no existe variación en el precio unitarios de venta, por lo que no se genera línea de tendencia.

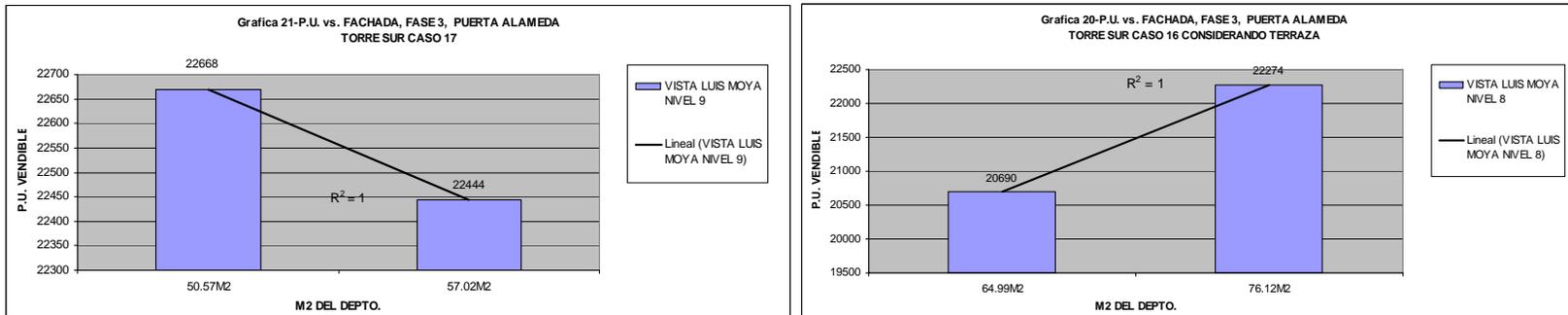


En el nivel 8 existen dos muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Luís Moya y con terraza; ver grafica 19, se observa variación en los precios de venta, lo cual nos genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00.



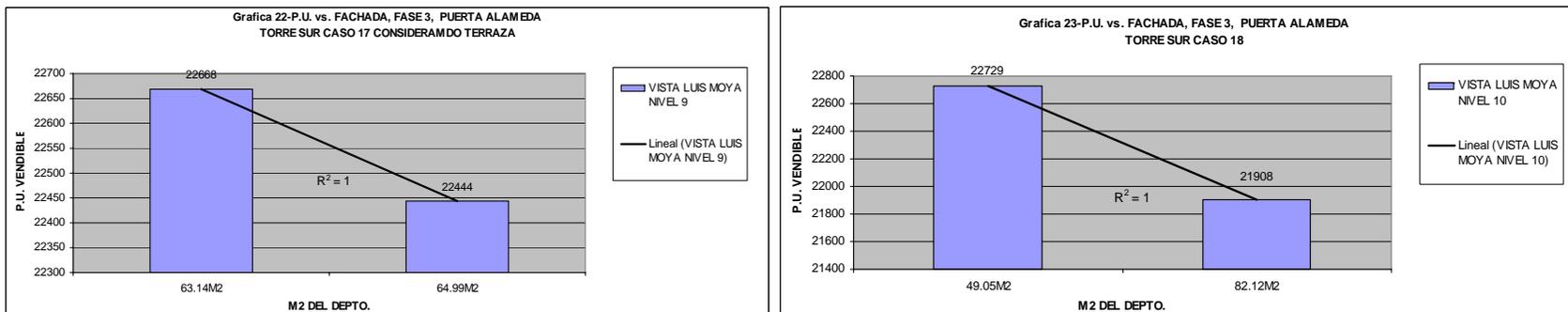
En este mismo nivel 8 efectuamos el ejercicio de considerar el área de las terrazas dentro de las graficas, ver grafica 20, se observa una misma línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00., donde a mayor área mayor precio de venta.

En el nivel 9 existen dos muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Luís Moya y con terraza; ver grafica 21, se observa variación en los precios de venta, lo cual nos genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00.



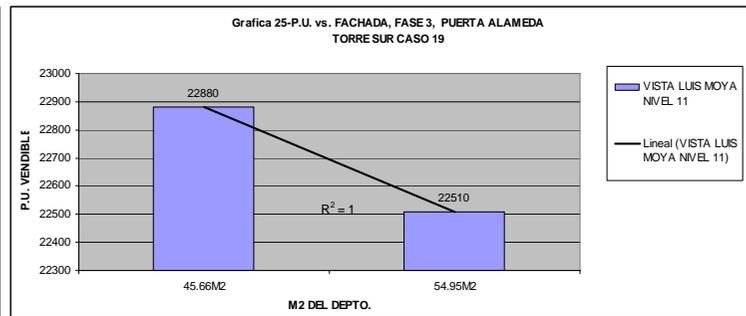
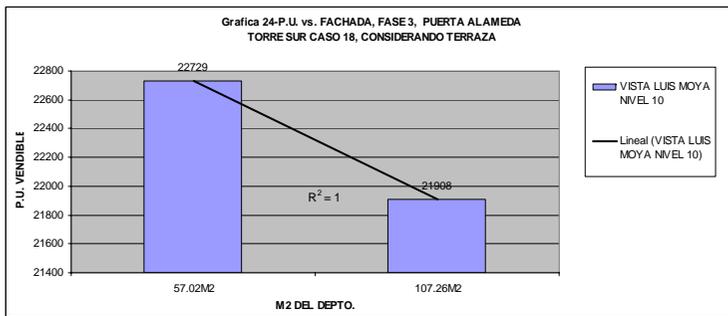
En este mismo nivel 9 efectuamos el ejercicio de considerar el área de las terrazas dentro de las graficas, ver grafica 22, se observa una misma línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00., donde a menor área mayor precio de venta.

En el nivel 10 existen dos muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Luís Moya y con terraza; ver grafica 23, se observa variación en los precios de venta, lo cual nos genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00.



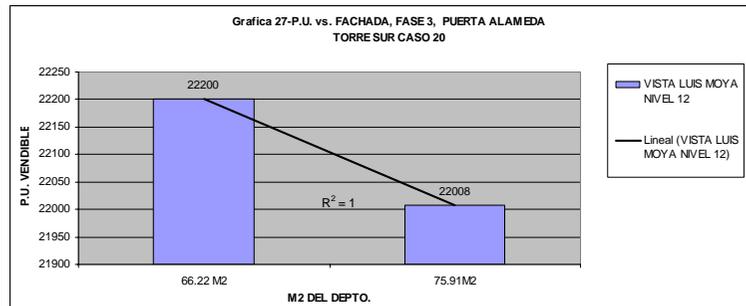
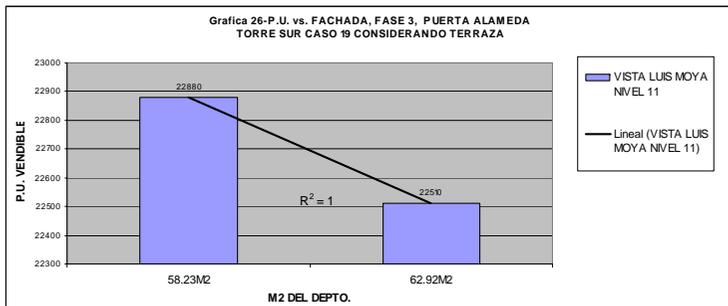
En este mismo nivel 10 efectuamos el ejercicio de considerar el área de las terrazas dentro de las graficas, ver grafica 24, se observa una misma línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00., donde a menor área mayor precio de venta.

En el nivel 11 existen dos muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Luís Moya y con terraza; ver grafica 25, se observa variación en los precios de venta, lo cual nos genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00.



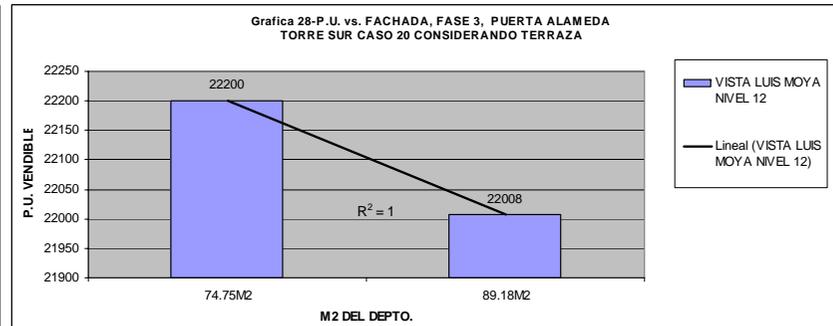
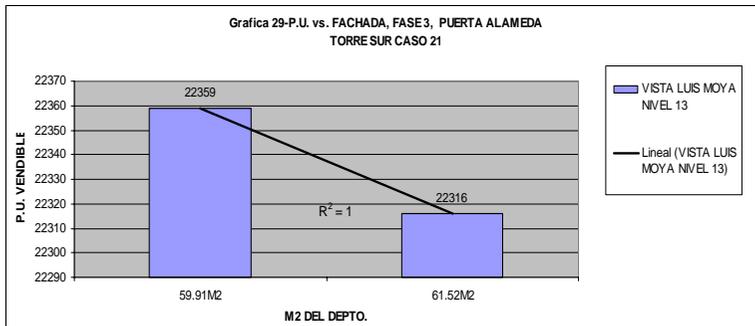
En este mismo nivel 11 efectuamos el ejercicio de considerar el área de las terrazas dentro de las graficas, ver grafica 26, se observa una misma línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00., donde a menor área mayor precio de venta.

En el nivel 12 existen dos muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Luís Moya y con terraza; ver grafica 27, se observa variación en los precios de venta, lo cual nos genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00.



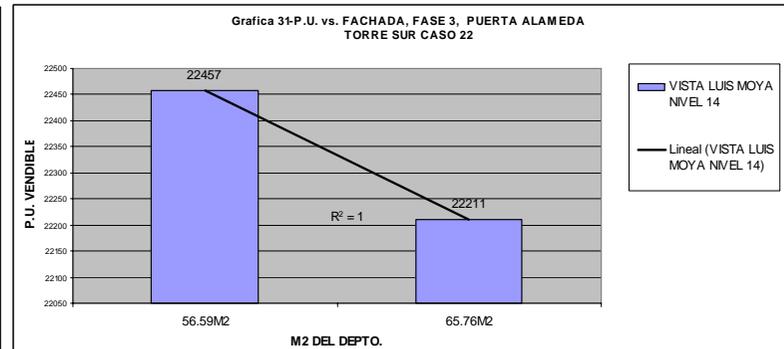
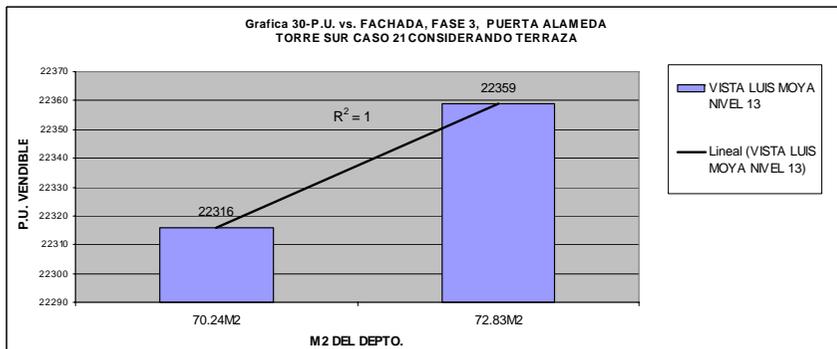
En este mismo nivel 12 efectuamos el ejercicio de considerar el área de las terrazas dentro de las graficas, ver grafica 28, se observa una misma línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00., donde a menor área mayor precio de venta.

En el nivel 13 existen dos muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Luís Moya y con terraza; ver grafica 29, se observa variación en los precios de venta, lo cual nos genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00.



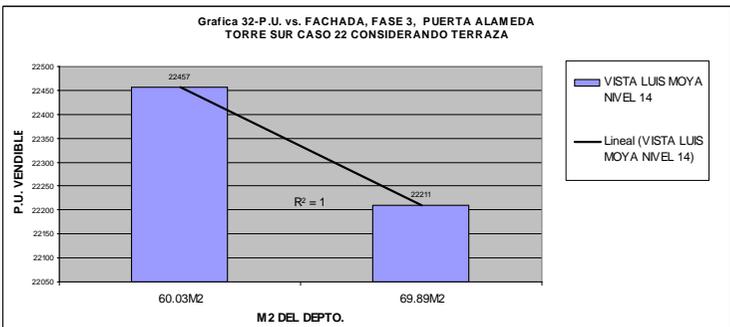
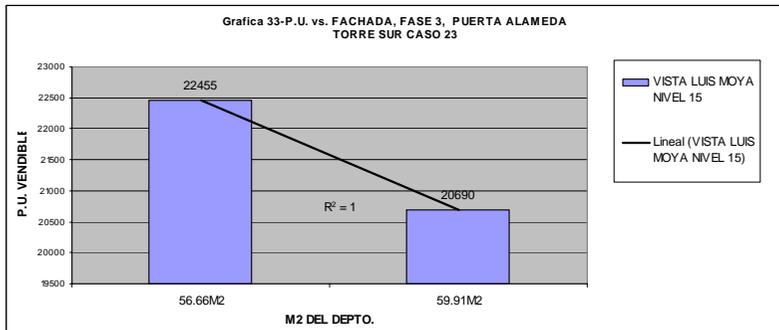
En este mismo nivel 13 efectuamos el ejercicio de considerar el área de las terrazas dentro de las graficas, ver grafica 30, se observa una misma línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00., donde a mayor área mayor precio de venta.

En el nivel 14 existen dos muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Luís Moya y con terraza; ver grafica 31, se observa variación en los precios de venta, lo cual nos genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00.

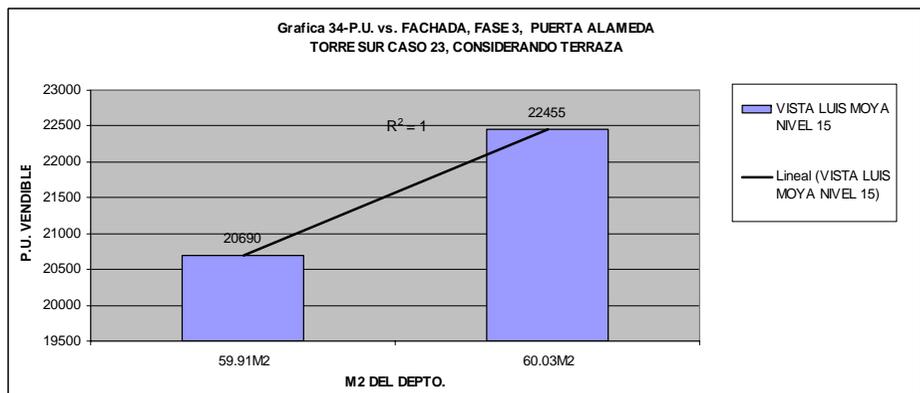


En este mismo nivel 14 efectuamos el ejercicio de considerar el área de las terrazas dentro de las graficas, ver grafica 32, se observa una misma línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00., donde a menor área mayor precio de venta.

En el nivel 15 existen dos muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Luís Moya y con terraza; ver grafica 33, se observa variación en los precios de venta, lo cual nos genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00.

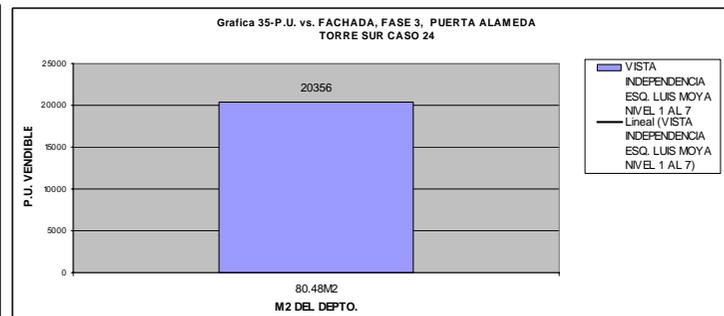
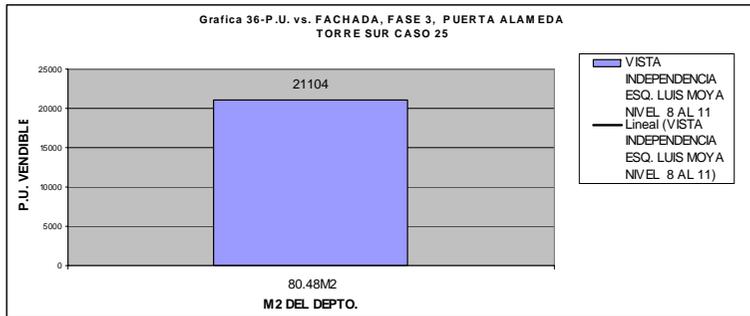


En este mismo nivel 15 efectuamos el ejercicio de considerar el área de las terrazas dentro de las graficas, ver grafica 34, se observa una misma línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00., donde a menor área mayor precio de venta.



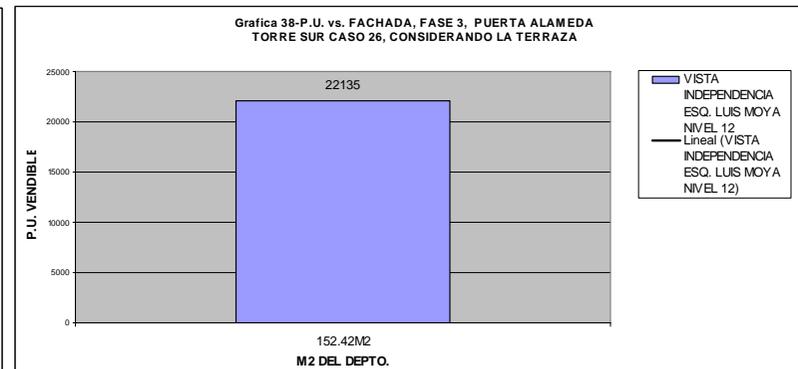
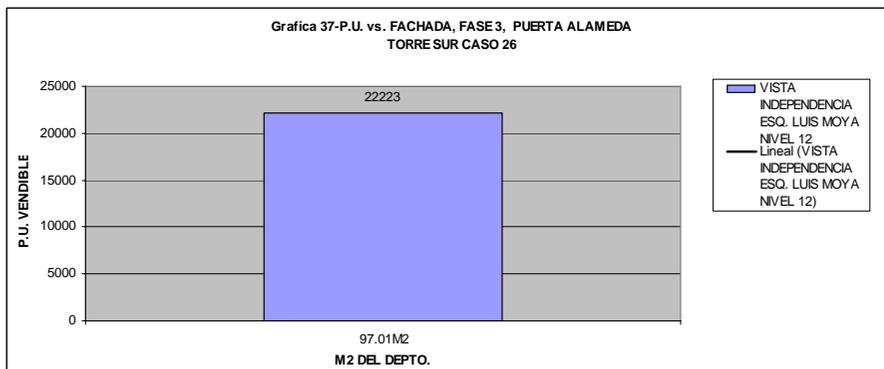
En el nivel 1 al 7 existe una muestra de departamento tiene Fachada Exterior en esquina de Luís Moya e Independencia sin terraza; ver grafica 35, no se genera línea de tendencia.

En el nivel 8 al 11 existe una muestra de departamento tiene Fachada Exterior en esquina de Luís Moya e Independencia sin terraza; ver grafica 36, no se genera línea de tendencia.



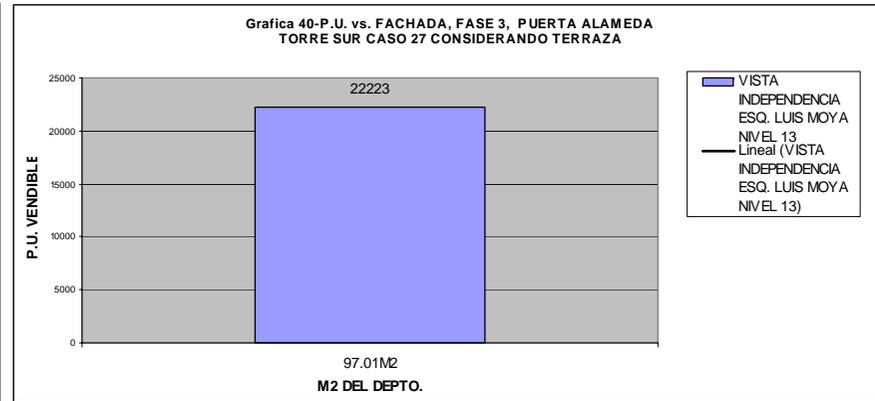
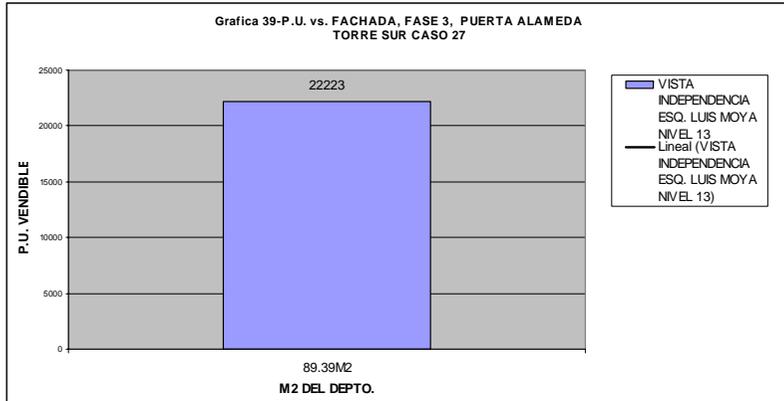
En el nivel 12 existe una muestra de departamento tiene Fachada Exterior en esquina de Luís Moya e Independencia con terraza; ver grafica 37, no se genera línea de tendencia, presenta un incremento en el precio unitario de venta.

Ahora efectuaremos el ejercicio considerando el área de la terraza en el nivel 12 que se ubica en la esquina de Luís Moya e Independencia, ver grafica 38.

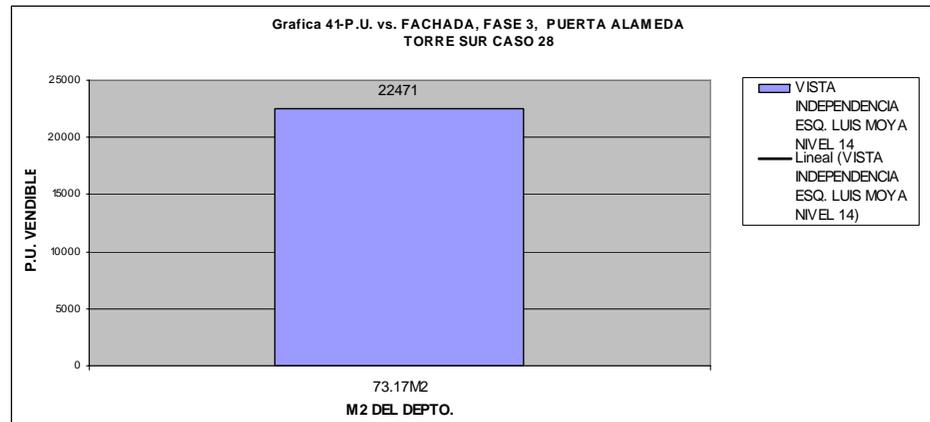


En el nivel 13 existe una muestra de departamento tiene Fachada Exterior en esquina de Luís Moya e Independencia con terraza; ver grafica 39, no se genera línea de tendencia.

Ahora efectuaremos el ejercicio considerando el área de la terraza en el nivel 13 que se ubica en la esquina de Luís Moya e Independencia, ver grafica 40.

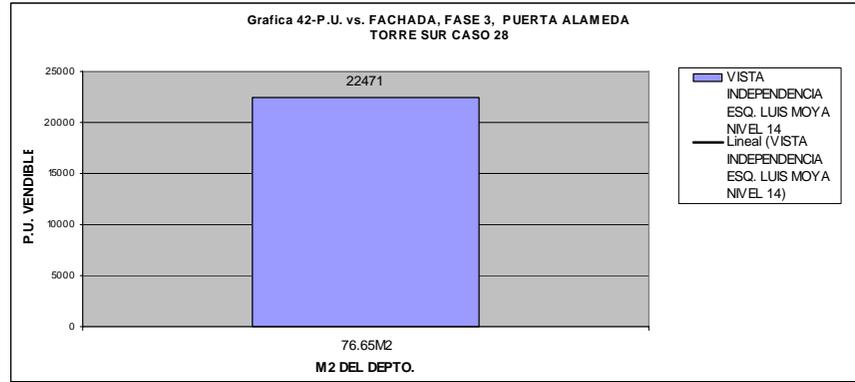
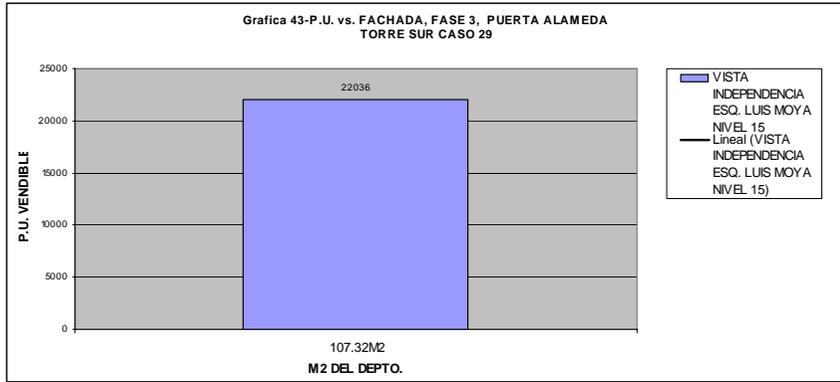


En el nivel 14 existe una muestra de departamento tiene Fachada Exterior en esquina de Luís Moya e Independencia con terraza; ver grafica 41, no se genera línea de tendencia.

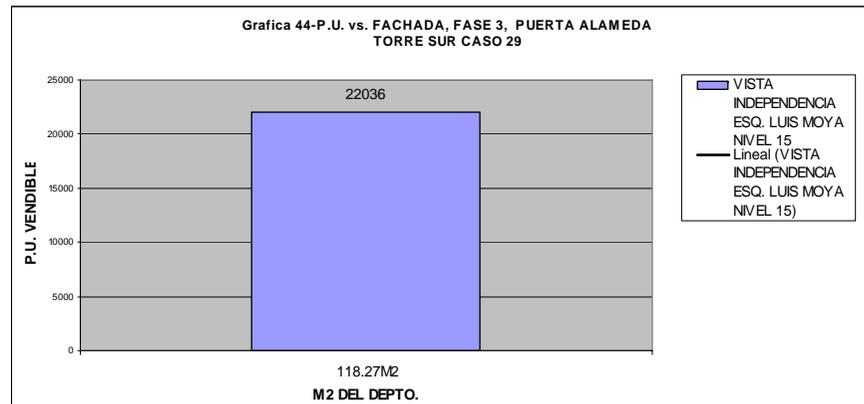


Ahora efectuaremos el ejercicio considerando el área de la terraza en el nivel 14 que se ubica en la esquina de Luís Moya e Independencia, ver grafica 42

En el nivel 15 existe una muestra de departamento tiene Fachada Exterior en esquina de Luís Moya e Independencia con terraza; ver grafica 43, no se genera línea de tendencia.



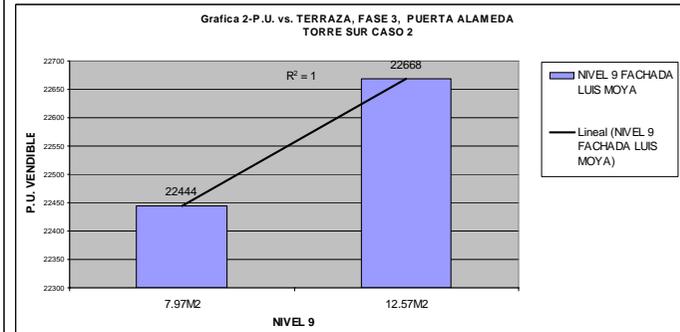
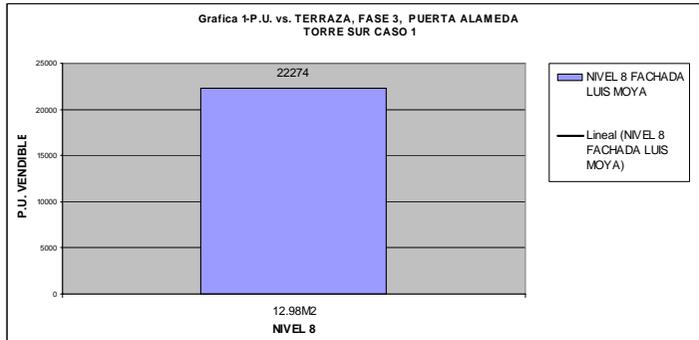
Ahora efectuaremos el ejercicio considerando el área de la terraza en el nivel 15 que se ubica en la esquina de Luís Moya e Independencia, ver grafica 44.



### 18. Fase III, Torre Sur, Análisis de 3era. Variable Precio unitario de Venta y Terraza.

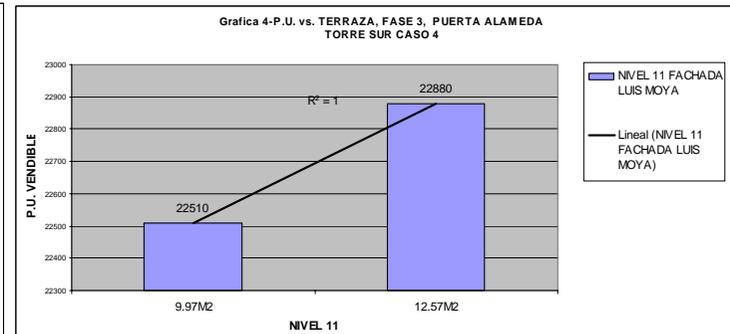
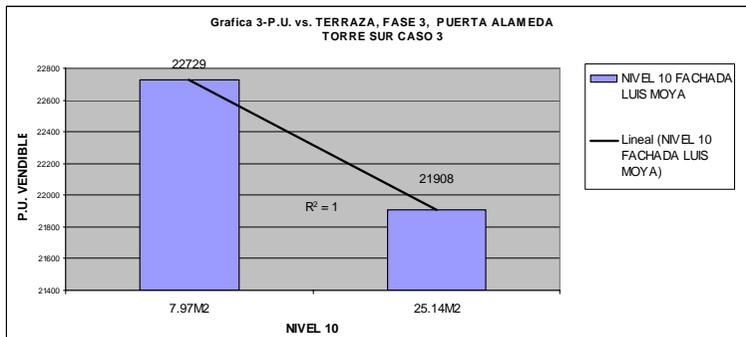
Observamos que en la torre sur el departamento que cuenta con terraza se ubica en el Nivel 8 Fachada Sur cual cuenta con vista exterior hacia Luís Moya, contamos con una muestra, todas cuentan con terraza, ver grafica 1, observamos que se genera línea de tendencia.

En el nivel 9 Fachada Exterior hacia Luís Moya se cuentan con dos muestras ambas cuentan con terrazas, ver grafica 2, observamos que existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2: 1.00



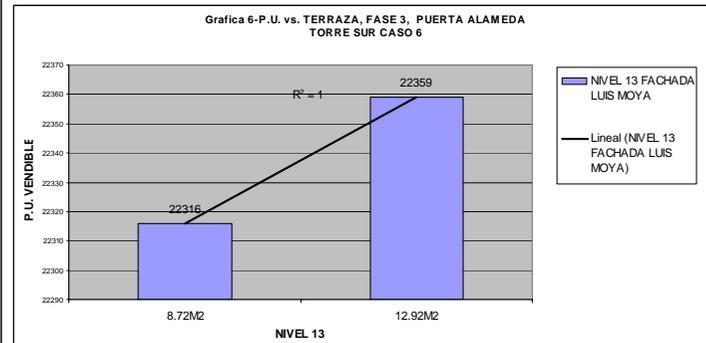
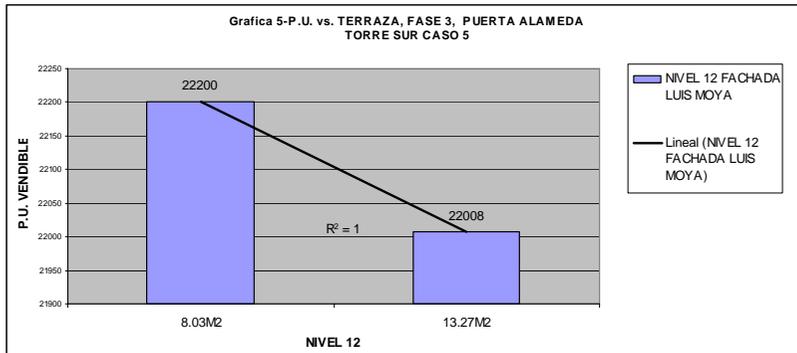
En el nivel 10 Fachada Exterior Luís Moya se cuentan con dos muestras ambas cuentan con terrazas, ver grafica 3, observamos que existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2: 1.000

En el nivel 11 Fachada Exterior Luís Moya se cuentan con dos muestras ambas cuentan con terrazas, ver grafica 4, observamos que existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2: 1.000.



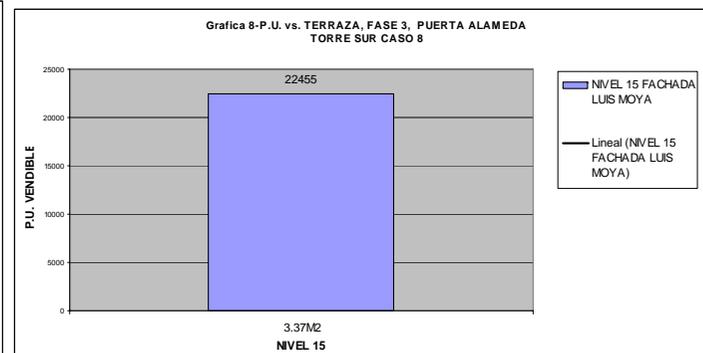
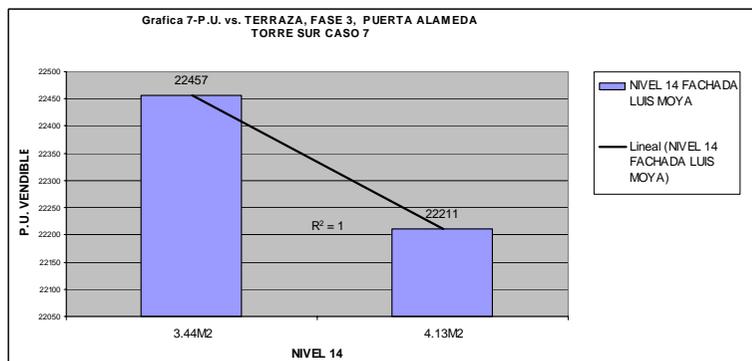
En el nivel 12 Fachada Exterior Luís Moya se cuentan con dos muestras ambas cuentan con terrazas, ver grafica 5, observamos que existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2: 1.000.

En el nivel 13 Fachada Exterior Luís Moya se cuentan con dos muestras ambas cuentan con terrazas, ver grafica 6, observamos que existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2: 1.000.



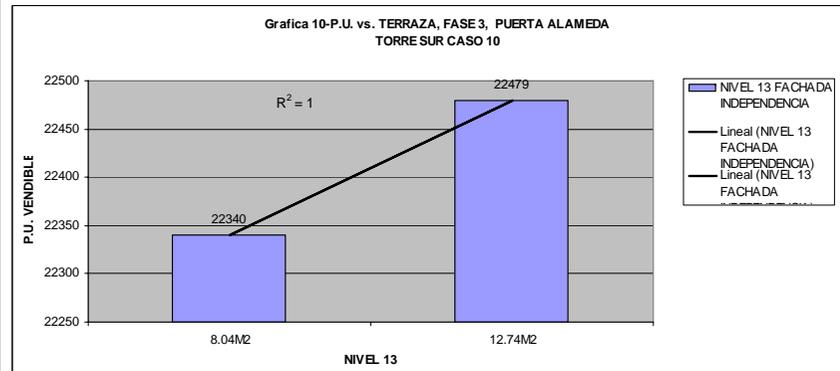
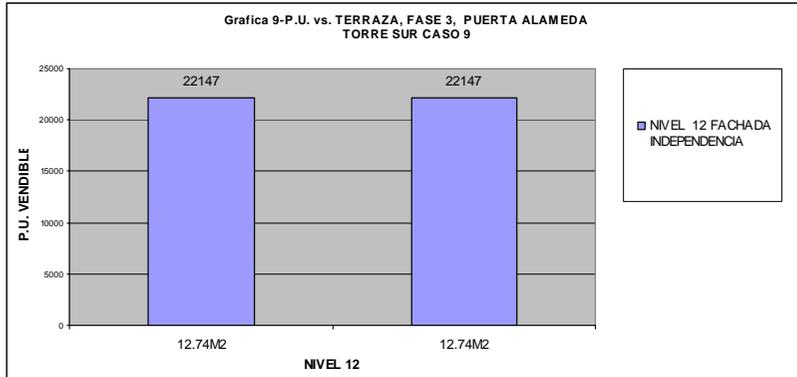
En el nivel 14 Fachada Exterior Luís Moya se cuentan con dos muestras ambas cuentan con terrazas, ver grafica 7, observamos que existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2: 1.000.

En el nivel 15 Fachada Exterior Luís Moya tiene una muestra con terraza, ver grafica 8, observamos que existe solo una muestra por lo que no se genera línea de tendencia.



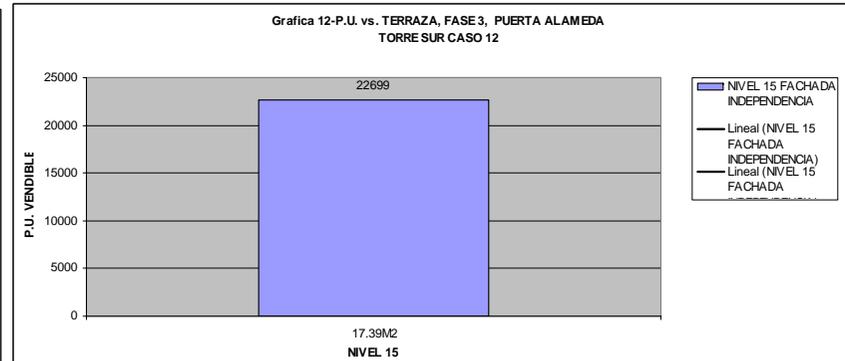
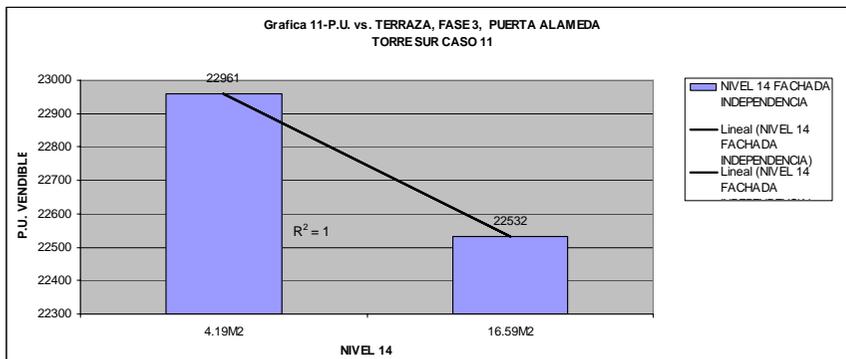
En el nivel 12 Fachada Exterior Independencia se cuentan con dos muestras ambas cuentan con terrazas, ver grafica 9, observamos que no existe un índice porcentual de incremento ya que los comparables son de las mismas dimensiones.

En el nivel 13 Fachada Exterior Independencia cuenta con dos muestras con terrazas, ver grafica 10, observamos que existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2: 1.000.



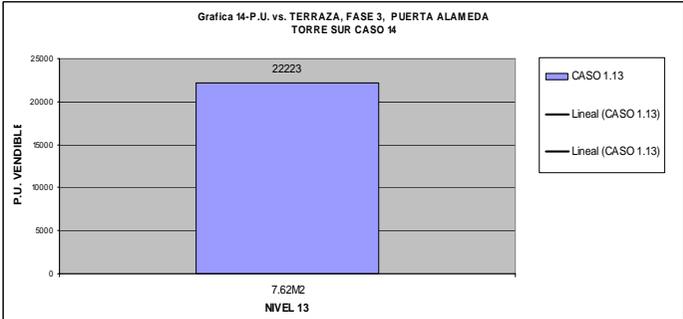
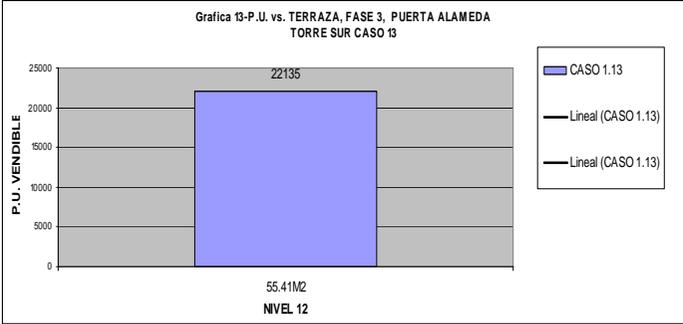
En el nivel 14 Fachada Exterior Independencia cuenta con dos muestras con terrazas, ver grafica 11, observamos que existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2: 1.000.

En el nivel 15 Fachada Exterior Independencia tiene una muestra con terraza, ver grafica 12, observamos que no se genera línea de tendencia.



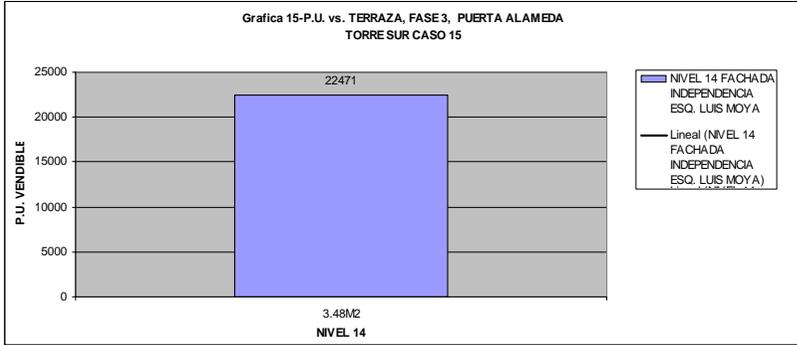
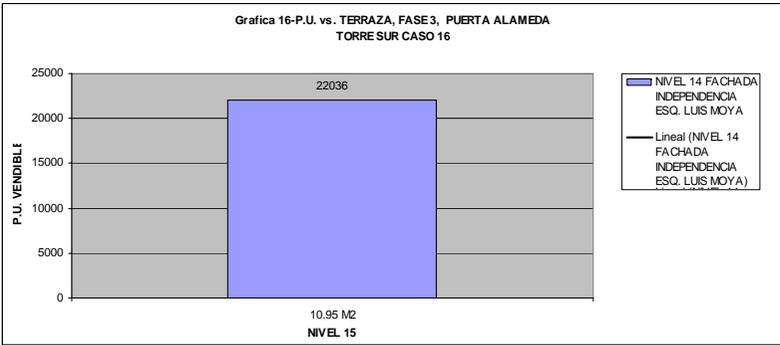
En el nivel 12 Fachada Exterior de la esquina de Independencia y Luís Moya tiene una muestra con terraza, ver grafica 13, observamos que no se genera línea de tendencia

En el nivel 13 Fachada Exterior de la esquina de Independencia y Luís Moya tiene una muestra con terraza, ver grafica 14, observamos que no se genera línea de tendencia.



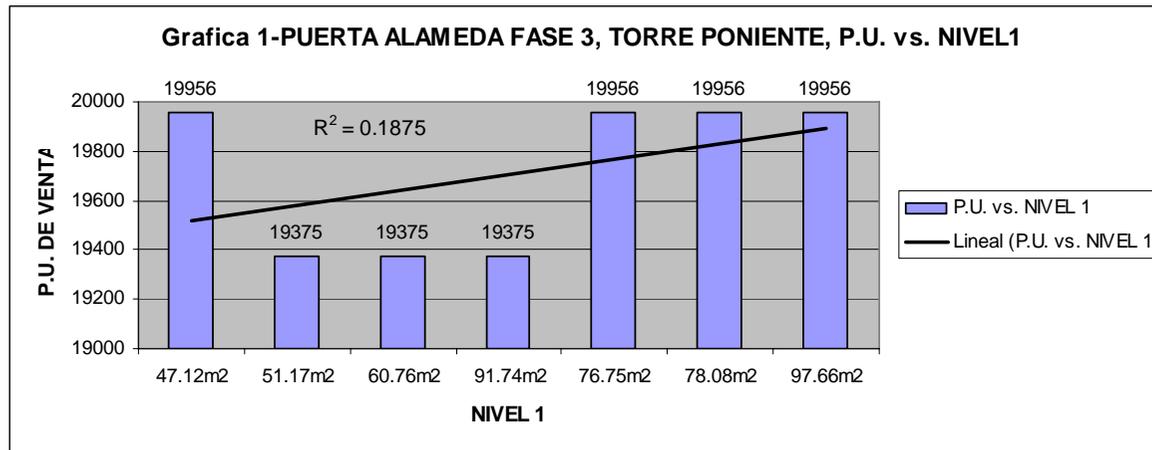
En el nivel 14 Fachada Exterior de la esquina de Independencia y Luís Moya tiene una muestra con terraza, ver grafica 15, observamos que no se genera línea de tendencia.

En el nivel 15 Fachada Exterior de la esquina de Independencia y Luís Moya tiene una muestra con terraza, ver grafica 16, observamos que no se genera línea de tendencia

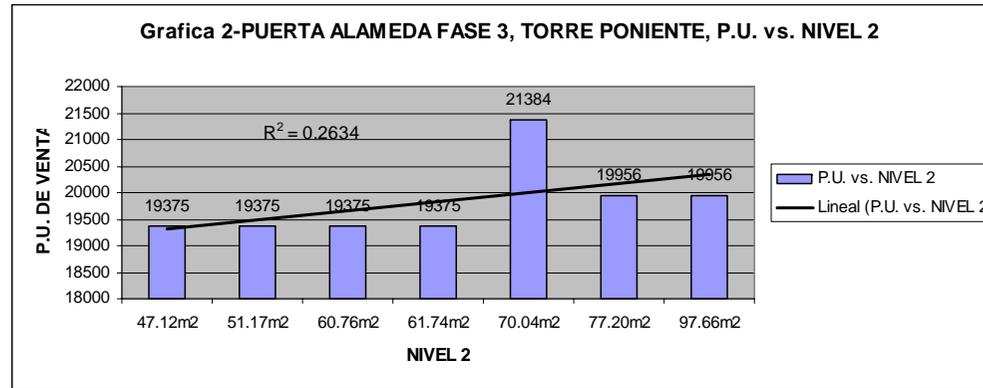


### 19. Fase III, Torre Poniente, Análisis de 1era. Variable Precio unitario de Venta y Nivel.

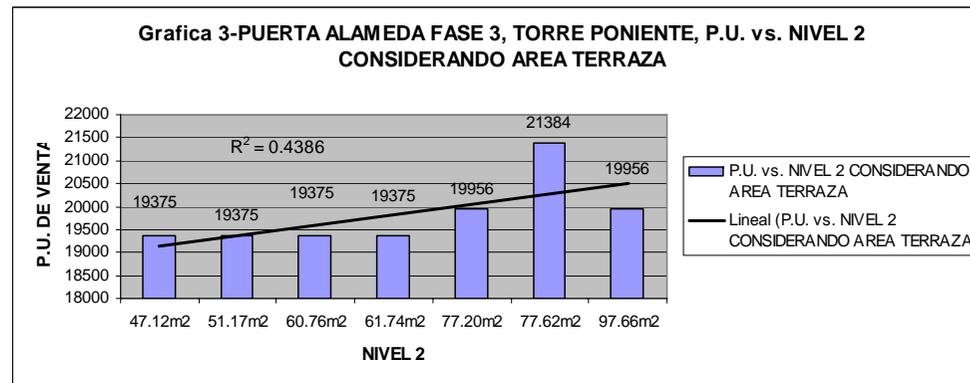
Observamos que en la torre poniente los departamentos ubicados del Nivel 1 el precio Unitario varia pudiendo ser un factor la distribución arquitectónica y el área que es diferente en cada departamento así como la fachada interior o exterior que tienen estas muestras, cabe mencionar que estos departamentos no cuentan con terraza, se genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 0.1875, ver grafica 1.



En el nivel 2 contamos con siete muestras de departamentos, las cuatro primeras no cuentan con terraza y son fachada interior y por ende tiene el mismo precio de venta, el 5to. Comparable tiene mayor precio de venta debido a que cuenta con terraza y tiene vista exterior a Independencia, los últimos dos comparables no cuentan con terraza pero tienen vista hacia Independencia, ver grafica 2, por lo anterior, se genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 0.2634.

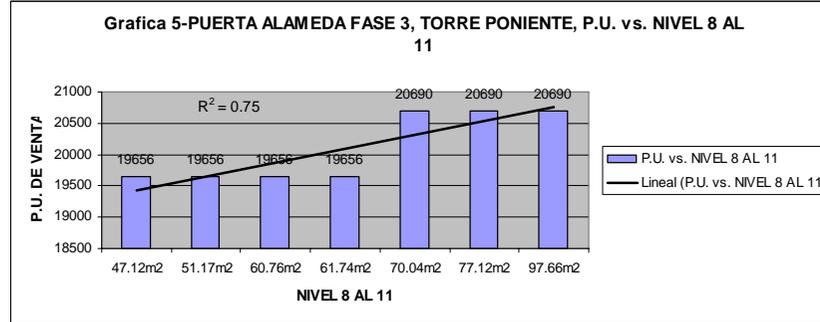
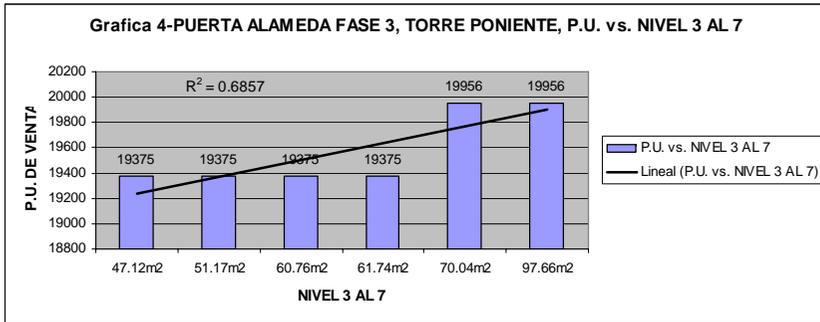


Ahora efectuamos el siguiente ejercicio con las muestras del 2 nivel, vamos a considerar como área vendible la superficie de la terraza para ver si existe correlación en el precio de venta la terraza, ver grafica 3, observamos que la primera correlación en este nivel es si tiene fachada interior o exterior a Independencia, y el segundo factor es la terraza ya que si la consideramos se genera una línea de tendencia con coeficiente e regresión lineal de 0.4386 la cual es superior a la generada el la grafica 2.

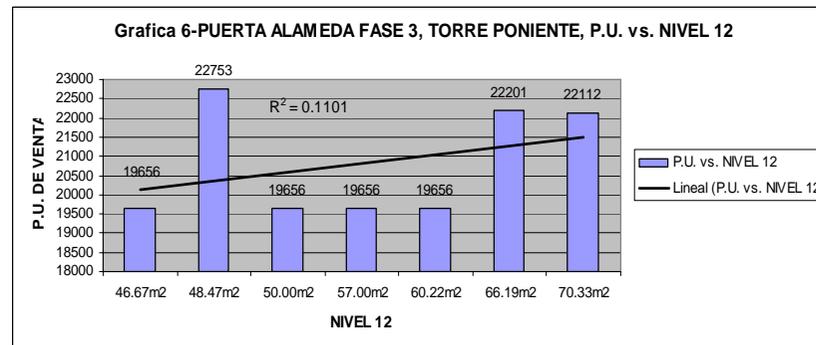


Del nivel 3 al 7 contamos con seis muestras de departamentos, las cuatro primeras no cuentan con terraza y son fachada interior y por ende tiene el menor precio de venta, los dos últimos comparable tiene mayor precio de venta debido a que tienen vista exterior a Independencia pero no cuentan con terraza, ver grafica 4, por lo anterior, se genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 0.6857.

Del nivel 8 al 11 contamos con seis muestras de departamentos, las cuatro primeras no cuentan con terraza y son fachada interior y por ende tiene el menor precio de venta, los dos últimos comparable tiene mayor precio de venta debido a que tienen vista exterior a Independencia pero no cuentan con terraza, ver grafica 5, cabe mencionar que existe un incremento en el precio de venta unitario si lo comparamos con las muestras ubicadas en los niveles 3 al 7, se genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 0.75.

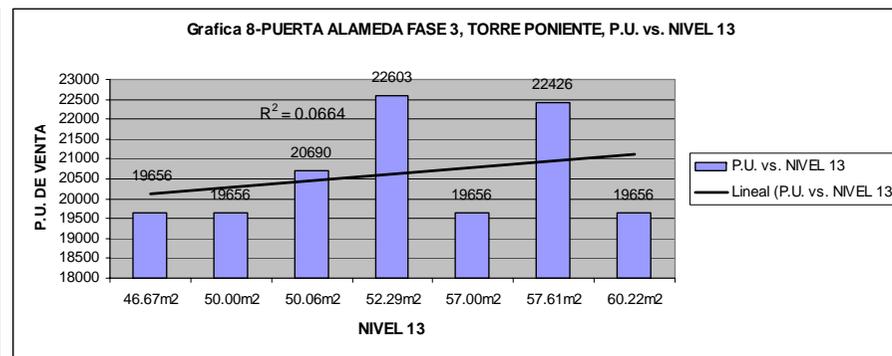
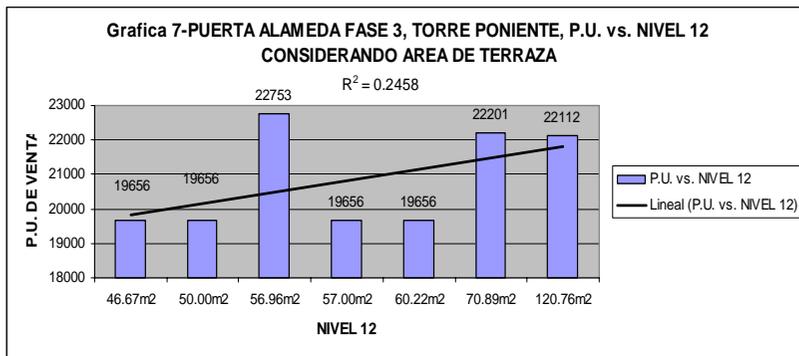


En el nivel 12 contamos con siete muestras de departamentos, se organizaron de menor a mayor superficie, los comparables 1, 3, 4 y 5 tienen diferentes metros cuadrados pero un mismo valor de venta esto se debe a que tiene en común vista interior sin terraza, los comparables 2, 6 y 7 si cuentan con variación en el precio unitario de venta esto se debe a que los tres cuentan con Vista Exterior hacia Independencia y Terrazas, ver grafica 6, se genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 0.1101.

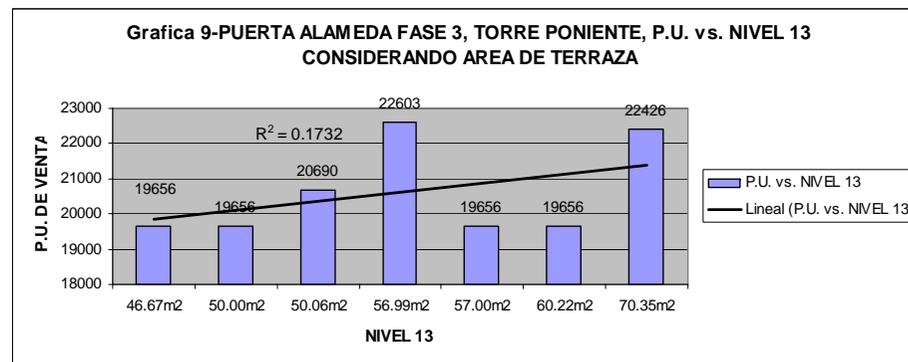


Ahora efectuamos el ejercicio en el nivel 12 considerando como áreas vendibles la superficie de las terrazas, ver grafica 7, observando que si existe una mayor correlación ya que se genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 0.2458.

En el nivel 13 contamos con siete muestras de departamentos, se organizaron de menor a mayor superficie, los comparables 1, 2, 5 y 7 tienen diferentes metros cuadrados pero un mismo valor de venta esto se debe a que tiene en común vista interior sin terraza, los comparables 3, 4 y 6 si cuentan con variación en el precio unitario de venta esto se debe a que los tres cuentan con Vista Exterior hacia Independencia y Terrazas, ver grafica 8, se genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 0.0664.

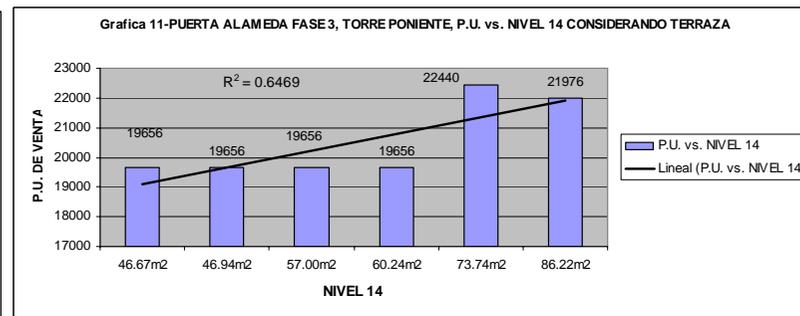
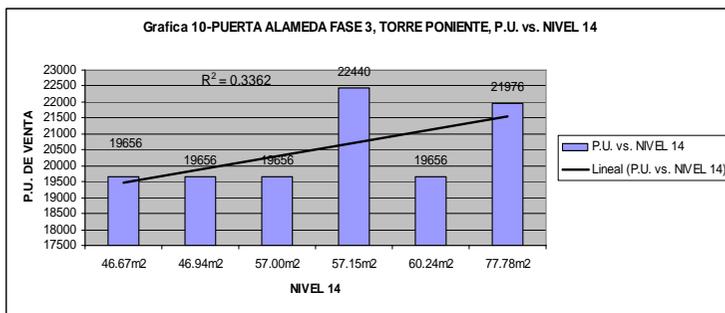


Ahora efectuamos el ejercicio en el nivel 13 considerando como áreas vendibles la superficie de las terrazas, ver grafica 9, observando que si existe una mayor correlación ya que se genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 0.1732.

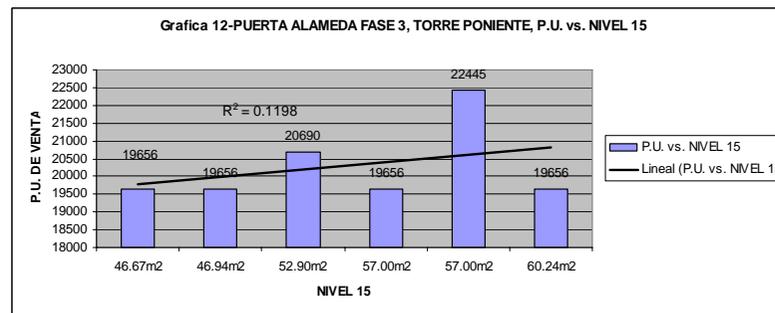


En el nivel 14 contamos con seis muestras de departamentos, se organizaron de menor a mayor superficie, los comparables 1, 2, 3 y 5 tienen diferentes metros cuadrados pero un mismo valor de venta esto se debe a que tiene en común vista interior sin terraza, los comparables 4 y 6 si cuentan con variación en el precio unitario de venta esto se debe a que los tres cuentan con Vista Exterior hacia Independencia y Terrazas, ver grafica 10, se genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 0.3362.

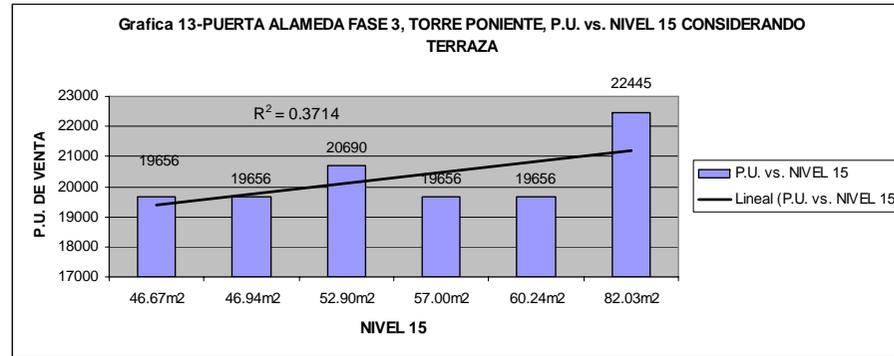
Ahora efectuamos el ejercicio en el nivel 14 considerando como áreas vendibles la superficie de las terrazas, ver grafica 11, observando que si existe una mayor correlación ya que se genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 0.6469.



En el nivel 15 contamos con seis muestras de departamentos, se organizaron de menor a mayor superficie, los comparables 1, 2, 4 y 6 tienen diferentes metros cuadrados pero un mismo valor de venta esto se debe a que tiene en común vista interior sin terraza, los comparables 3 y 5 si cuentan con variación en el precio unitario de venta esto se debe a que los tres cuentan con Vista Exterior hacia Independencia y Terrazas, ver grafica 12, se genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 0.1198.

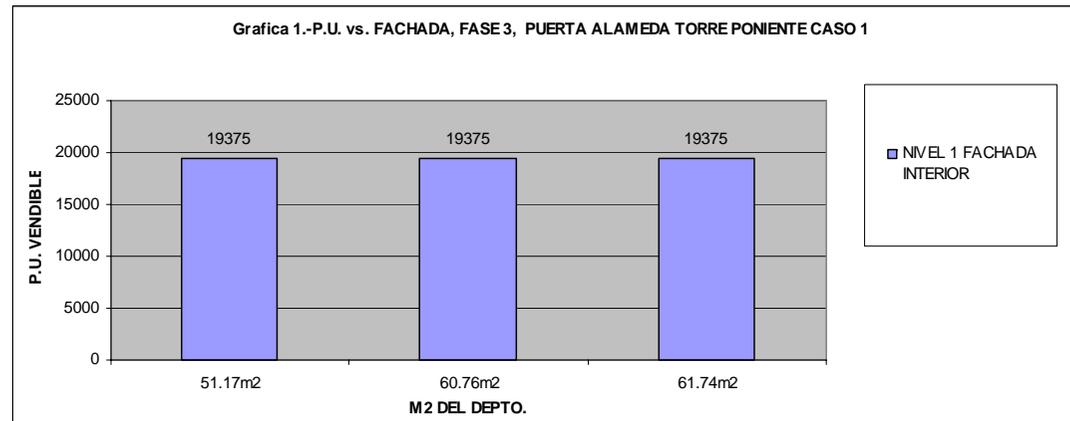


Ahora efectuamos el ejercicio en el nivel 15 considerando como áreas vendibles la superficie de las terrazas, ver grafica 13, observando que si existe una mayor correlación ya que se genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 0.3714



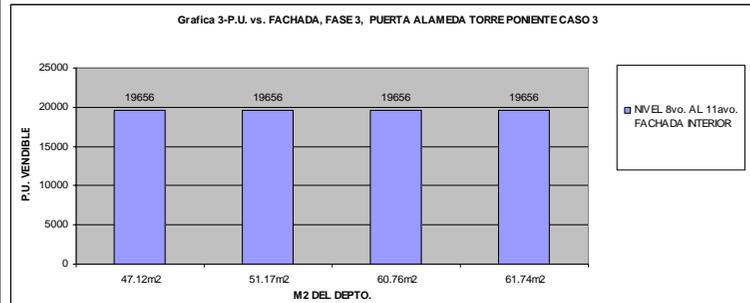
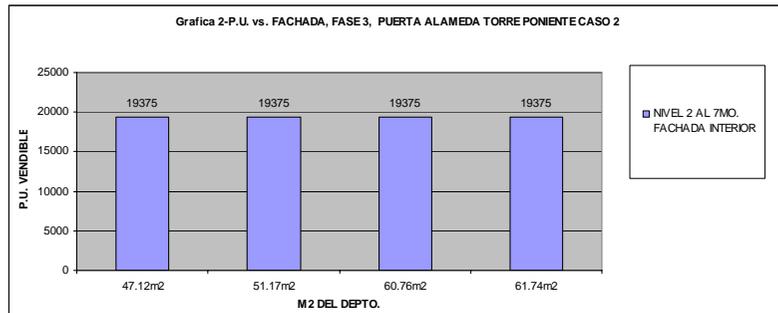
**20. Fase III, Torre Poniente, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de Venta y Metros Cuadrados.**

Observamos que en la torre Poniente los departamentos ubicados del Nivel 1 con Fachada Interior el precio Unitario no varía a pesar de que la distribución arquitectónica y el área es diferente en cada departamento, cabe mencionar que estos departamentos no cuentan con terraza, ver grafica 1.



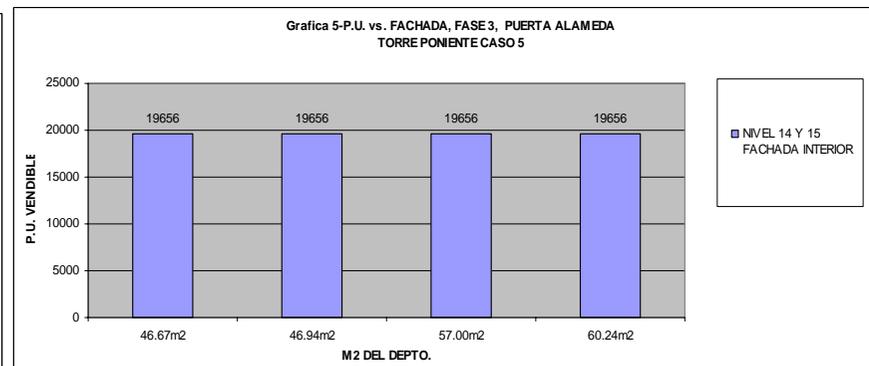
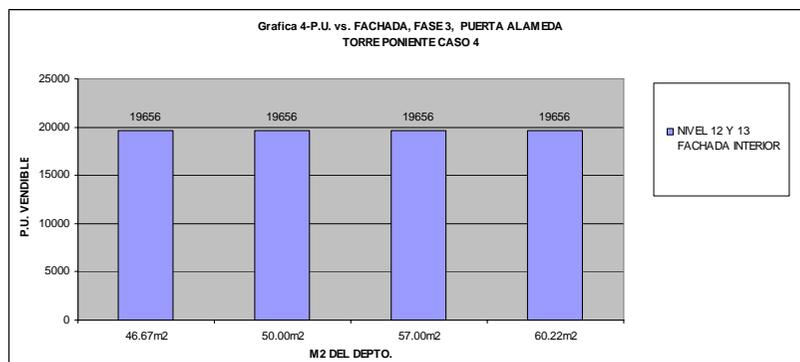
En el nivel 2 al 7 contamos con cuatro muestras de departamentos con fachada Interior, se organizaron las muestras por tamaño del departamento, ver grafica 2, no cuenta con terraza, no se genera línea de Tendencia.

Del nivel 8 al 11 existen cuatro muestras de departamentos todos tienen Fachada Interior, no cuenta con terraza; ver grafica 3, y a pesar de tener diferente distribución arquitectónica y diferentes áreas no existe variación en el precio unitarios de venta, mas sin embargo si existe incremento en el precio unitario de venta si los comparamos con los que se ubican del nivel 1 al 7.



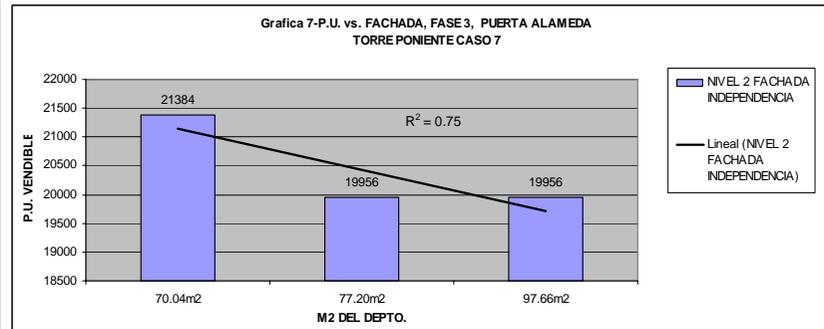
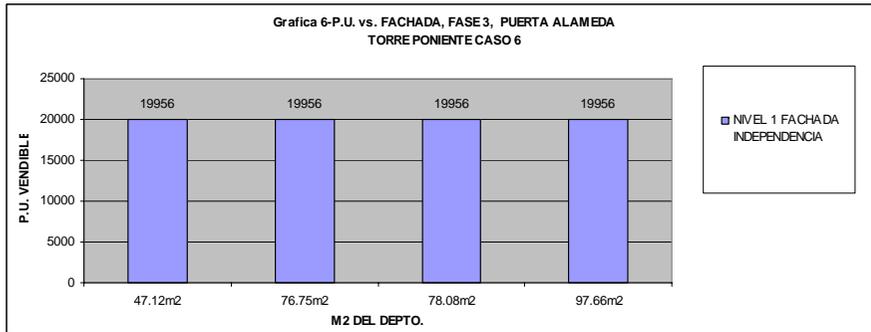
Del nivel 12 al 13 existen cuatro muestras de departamentos todos tienen Fachada Interior, no cuenta con terraza; ver grafica 4, y a pesar de tener diferente distribución arquitectónica y diferentes áreas no existe variación en el precio unitarios de venta.

Del nivel 14 al 15 existen cuatro muestras de departamentos todos tienen Fachada Interior, no cuenta con terraza; ver grafica 5, y a pesar de tener diferente distribución arquitectónica y diferentes áreas no existe variación en el precio unitarios de venta.

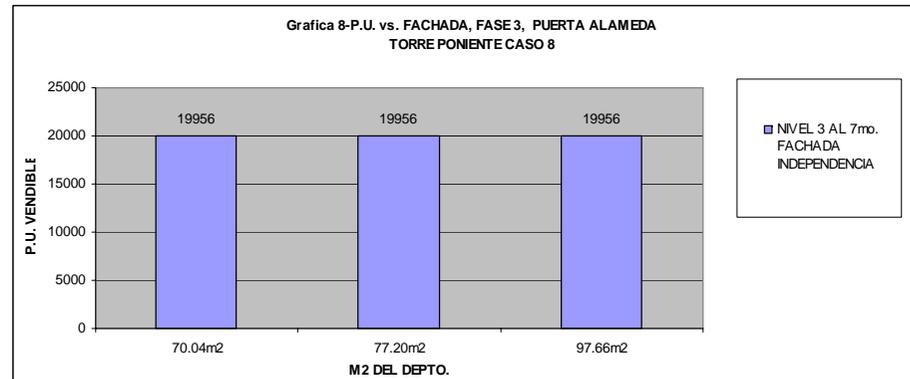


Del nivel 1 existen cuatro muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Independencia, no cuenta con terraza; ver grafica 6, y a pesar de tener diferente distribución arquitectónica y diferentes áreas no existe variación en el precio unitarios de venta, mas sin embargo el precio unitario de venta es mayor si la comparamos con los departamentos con vista interior.

Del nivel 2 existen tres muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Independencia, se ordenaron por tamaño de superficie, solo la primera muestra cuenta con terraza; ver grafica 7, lo cual genera una Línea de Tendencia con coeficiente de regresión de 0.75.

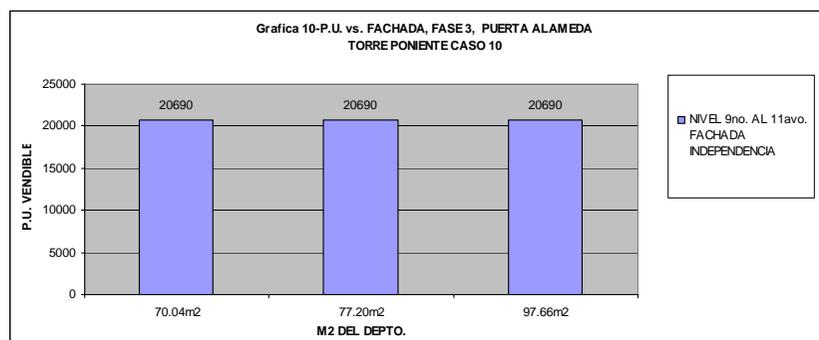
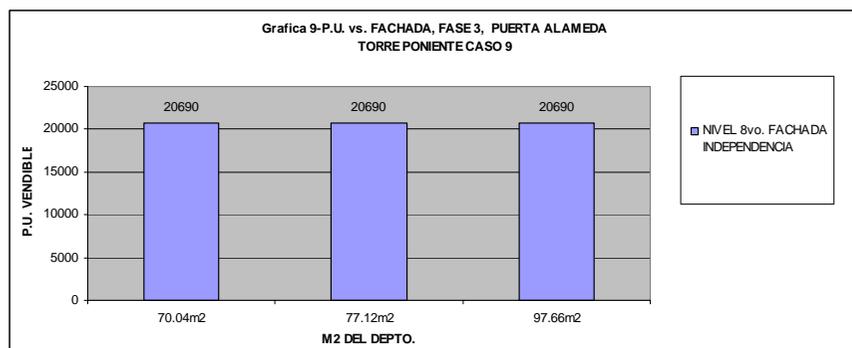


Del nivel 3 al 7 existen tres muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Independencia, no cuenta con terraza; ver grafica 8, y a pesar de tener diferente distribución arquitectónica y diferentes áreas no existe variación en el precio unitarios de venta, por lo que no se genera línea de tendencia.

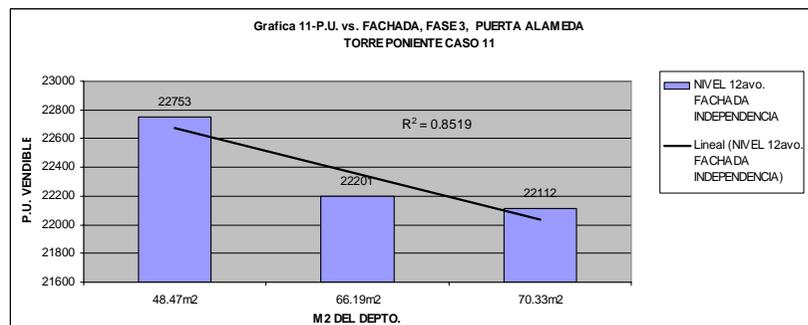


En el nivel 8 existen tres muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Independencia, no cuenta con terraza; ver grafica 9, y a pesar de tener diferente distribución arquitectónica y diferentes áreas no existe variación en el precio unitarios de venta, por lo que no se genera línea de tendencia, mas sin embargo se incrementa el Precio Unitario de venta en comparación de las ubicadas en los niveles 1 al 7.

En los niveles 9 al 11 existen tres muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Independencia, no cuenta con terraza; ver grafica 10, y a pesar de tener diferente distribución arquitectónica y diferentes áreas no existe variación en el precio unitarios de venta, por lo que no se genera línea de tendencia.

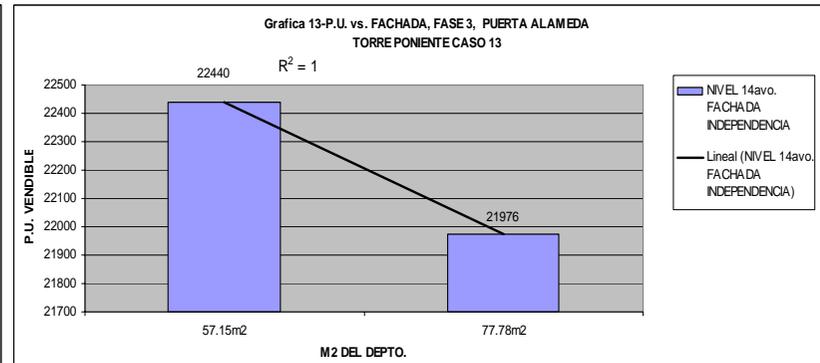
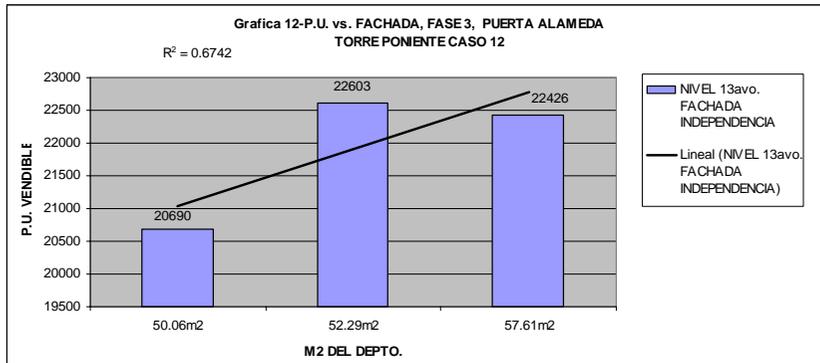


En el nivel 12 existen tres muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Independencia y con terraza; ver grafica 11, se observa variación en los precios de venta, donde a menor área mayor precio de venta, lo cual nos genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión de 0.8519.

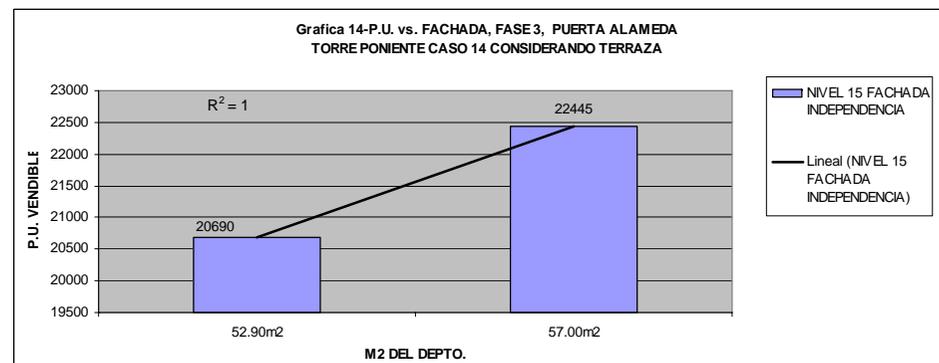


En el nivel 13 existen tres muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Independencia y con terraza; ver grafica 12, se observa variación en los precios de venta, lo cual nos genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión de 0.6742.

En el nivel 14 existen dos muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Independencia y con terraza; ver grafica 13, se observa variación en los precios de venta, lo cual nos genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00.

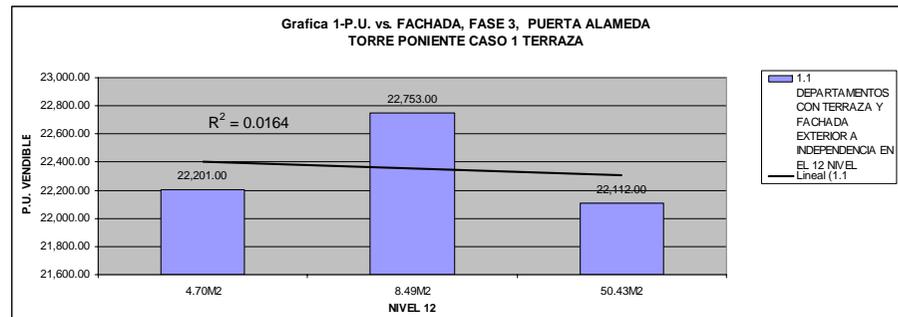


En el nivel 15 existen dos muestras de departamentos todos tienen Fachada Exterior hacia Independencia y con terraza; ver grafica 14, se observa variación en los precios de venta, lo cual nos genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00.



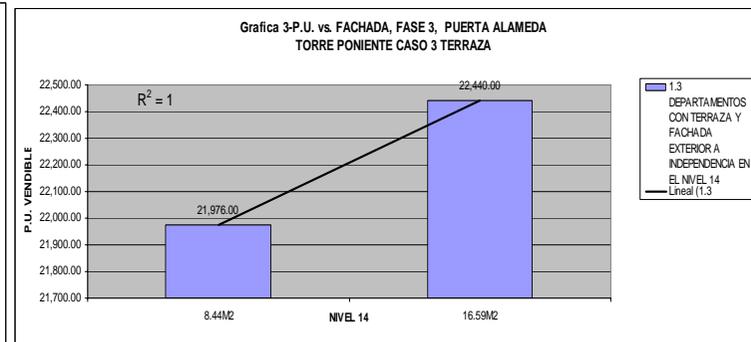
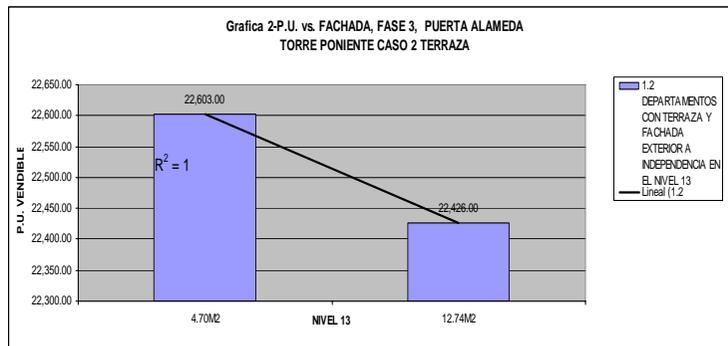
### 21. Fase III, Torre Poniente, Análisis de 3er. Variable Precio unitario de Venta y Terraza.

Observamos que en la torre poniente el departamento que cuenta con terraza se ubica en el Nivel 12 el cual cuenta con vista exterior hacia Independencia, contamos con tres muestras, todas cuentan con terraza, ver grafica 1, observamos que existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2: 0.0164.

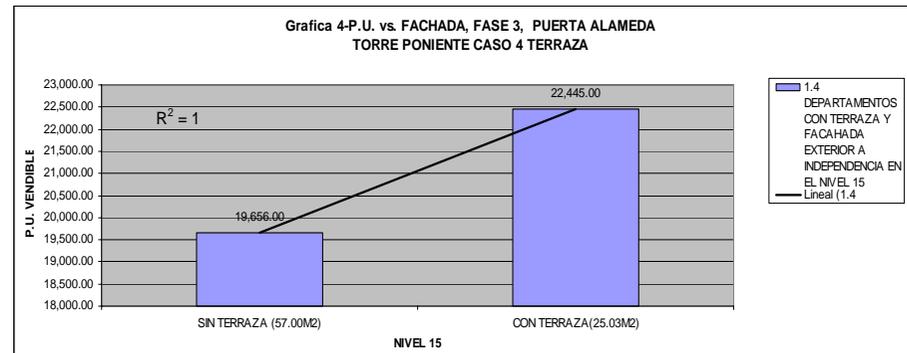


En el nivel 13 se cuentan con dos muestras ambas cuentan con terrazas, ver grafica 2, observamos que existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2: 1.000

En el nivel 14 se cuentan con dos muestras ambas cuentan con terrazas, ver grafica 3, observamos que existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2: 1.000

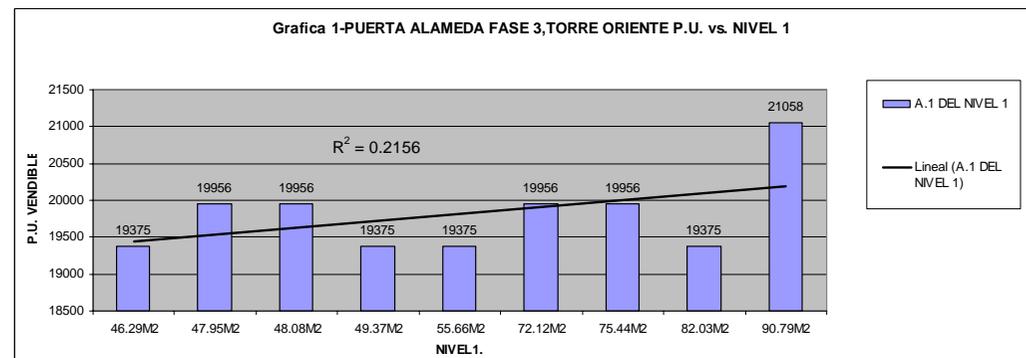


En el nivel 15 se cuentan con dos muestras ambas cuentan con terrazas, ver grafica 4, observamos que existe un índice porcentual de incremento ya que se genera una R2: 1.000, comparando una muestra con terraza y otra sin terraza.



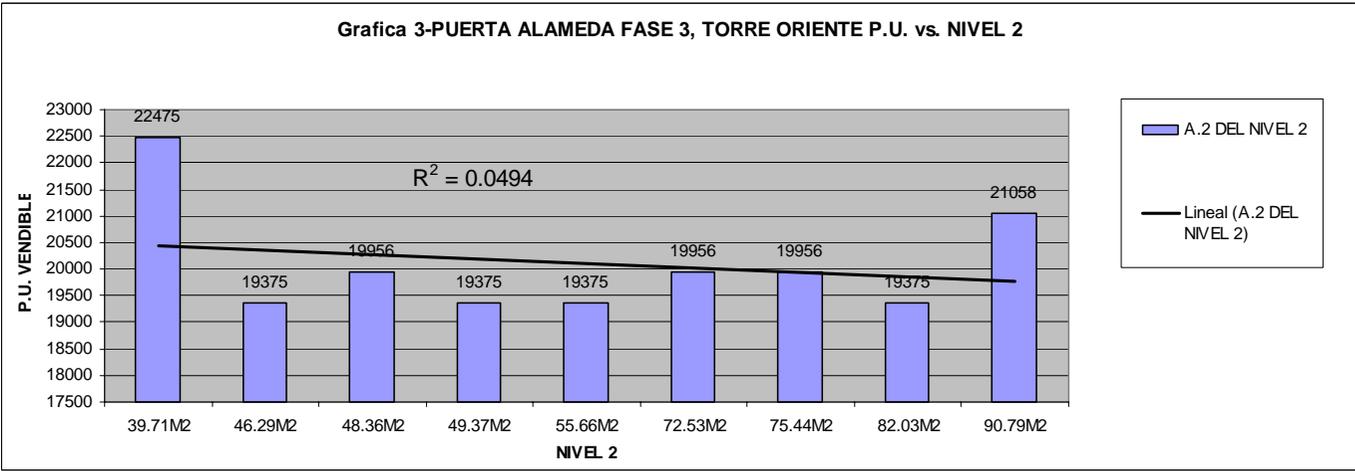
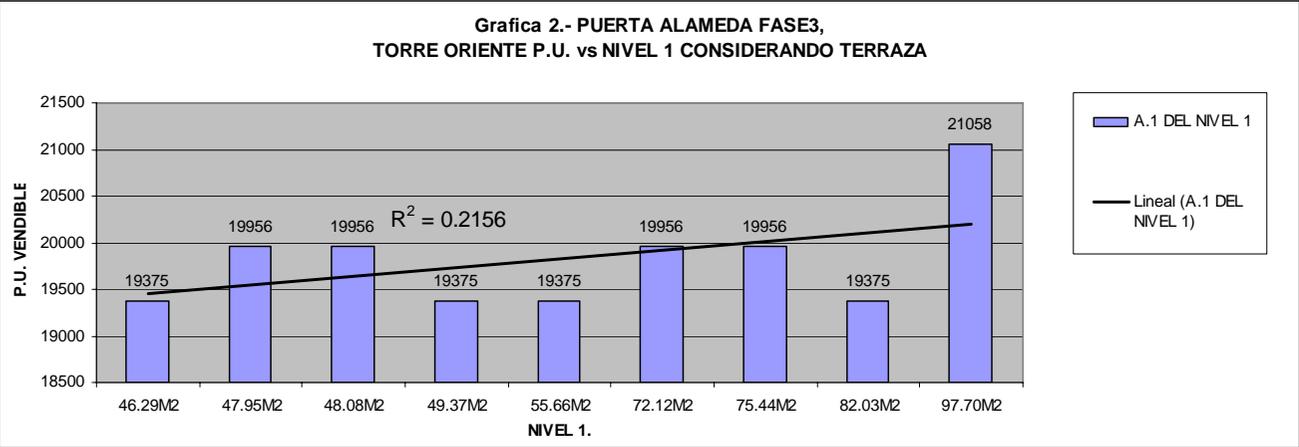
## 22. Fase III, Torre Oriente, Análisis de 1er. Variable Precio unitario de Venta y Nivel.

Observamos que en la torre oriente los departamentos ubicados del Nivel 1 los departamentos cuentan con fachada hacia Luis Moya e interiores además cuenta con terraza, existen diferencias en el precio unitario de venta, generando una línea de tendencia de 0.2156, ver grafica 1.



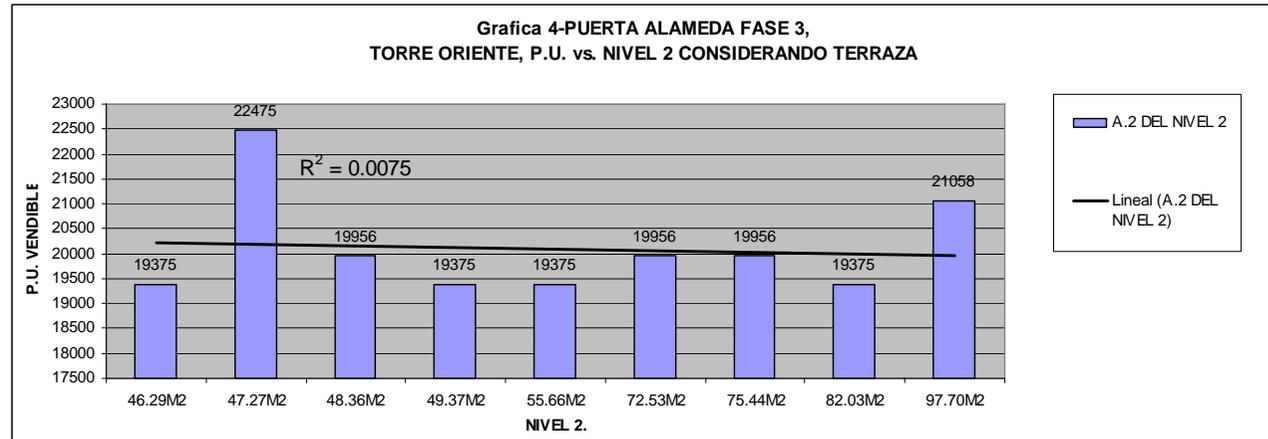
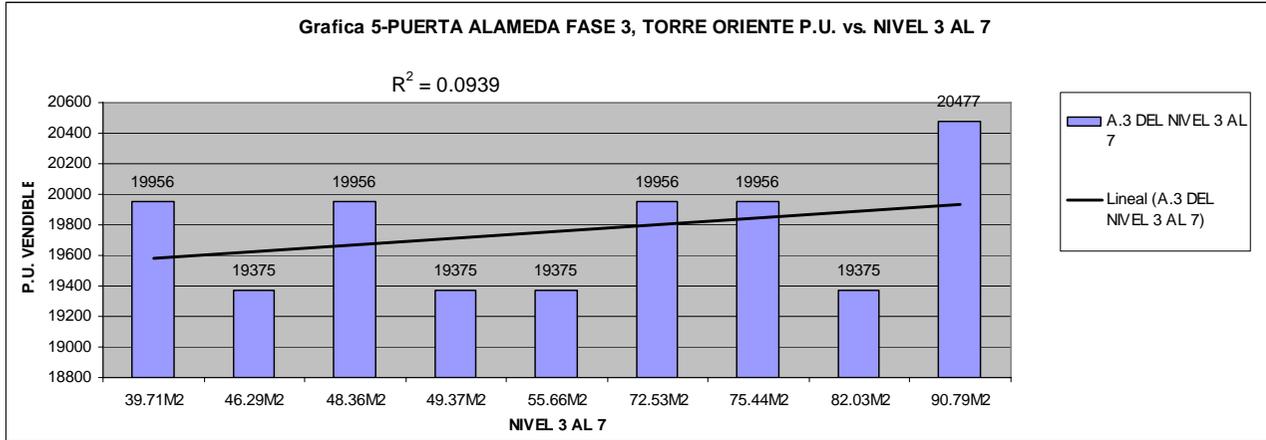
Ahora efectuamos la grafica del mismo nivel 1 pero añadiendo el área de la terraza, ver grafica 2, no obstante vemos que la línea de tendencia de 0.2156, similar a la anterior, por lo que el factor de terraza en este caso no afecta.

En el nivel 2 contamos con nueve muestras de departamentos, solo una cuenta con terraza el de 39.71 m2, tienen vista hacia Luís Moya e interiores ver grafica 3, existen diferencias en el precio unitario de venta, generando una línea de tendencia de 0.0494.



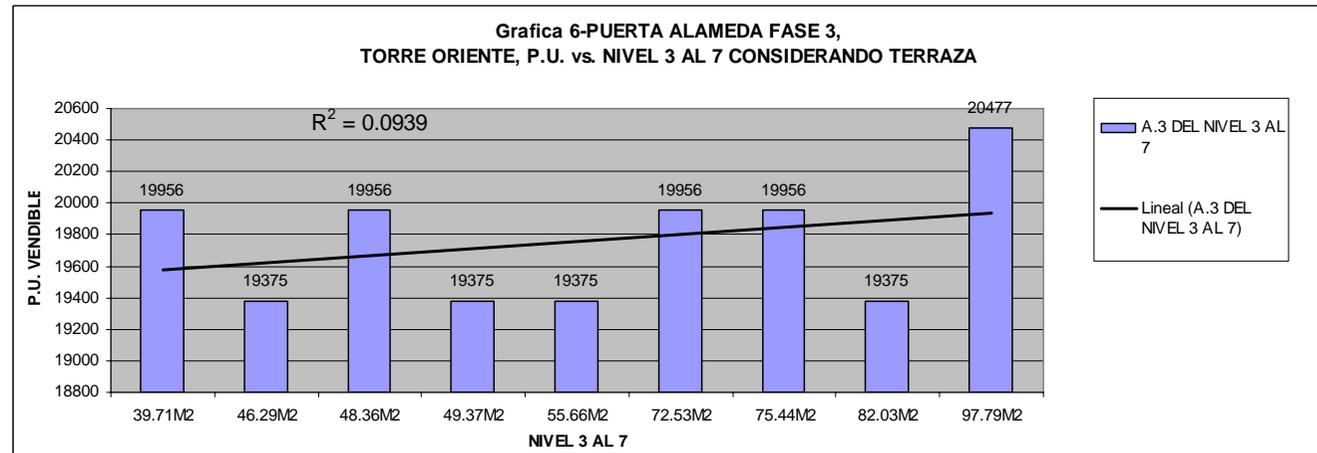
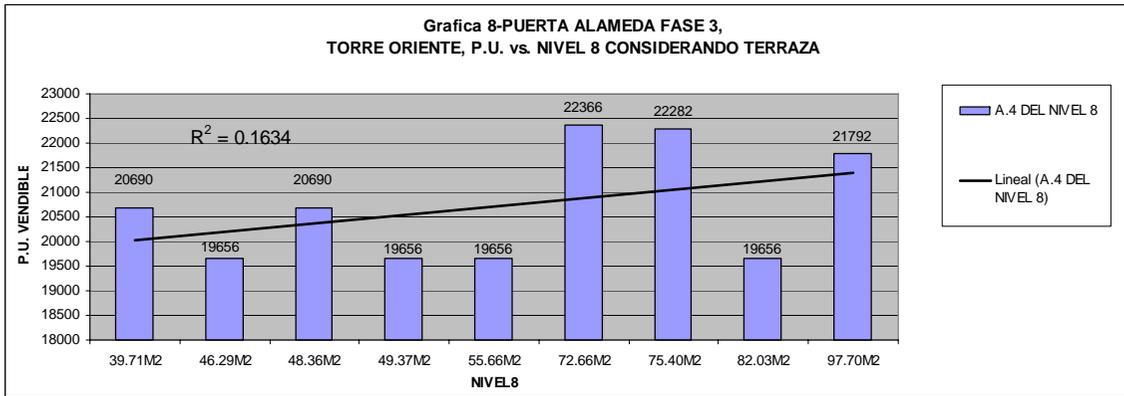
Ahora efectuamos la grafica del mismo nivel 2 pero añadiendo el área de la terraza, ver grafica 2, no obstante vemos que la línea de tendencia de 0.0075, menor a la anterior, por lo que el factor de terraza en este caso no afecta.

En el nivel 3 al 7 contamos con nueve muestras de departamentos, solo una cuenta con terraza el de 90.79 m2, tienen vista hacia Luís Moya e interiores ver grafica 5, existen diferencias en el precio unitario de venta, generando una línea de tendencia de 0.0939, con muy poca relación.



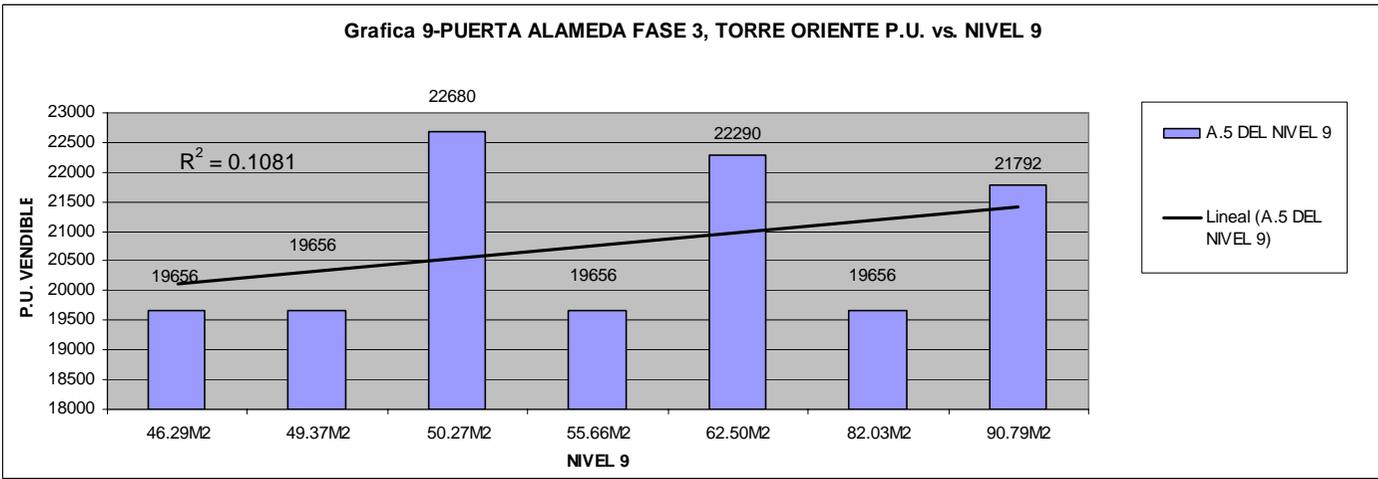
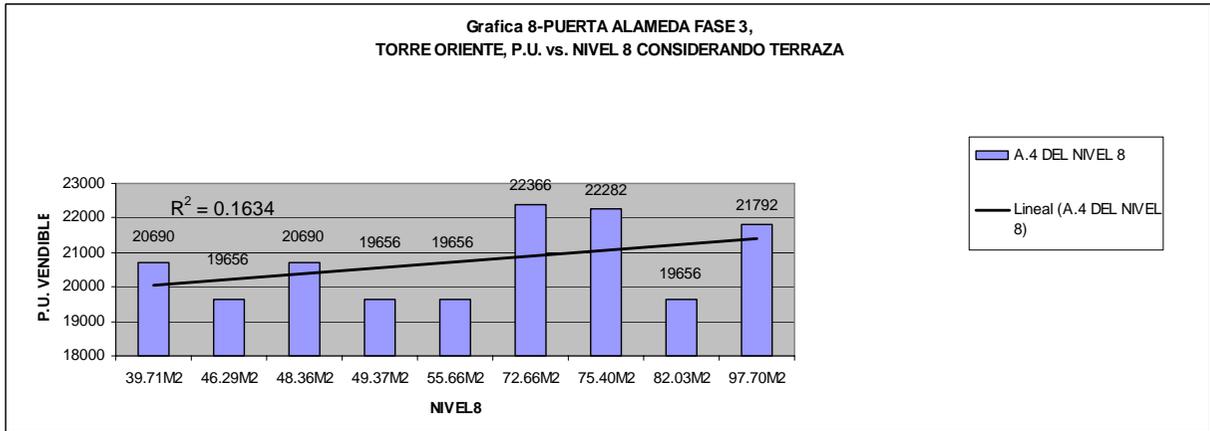
Ahora efectuamos la grafica del mismo nivel 3 al 7 pero añadiendo el área de la terraza, ver grafica 6, no obstante vemos que la línea de tendencia de 0.0939, similar a la anterior, por lo que el factor de terraza en este caso no afecta.

Del nivel 8, tenemos nueve muestras todas vista a Luís Moya e interiores, donde tres cuenta con terrazas tienen el área de 62.83 m2, 59.68 m2 y 90.79 m2, ver grafica 7, existen diferencias en el precio unitario de venta, generando una línea de tendencia de 0.1634, teniendo un poco mas relación de relación en comparación con las del nivel 3 al 7.



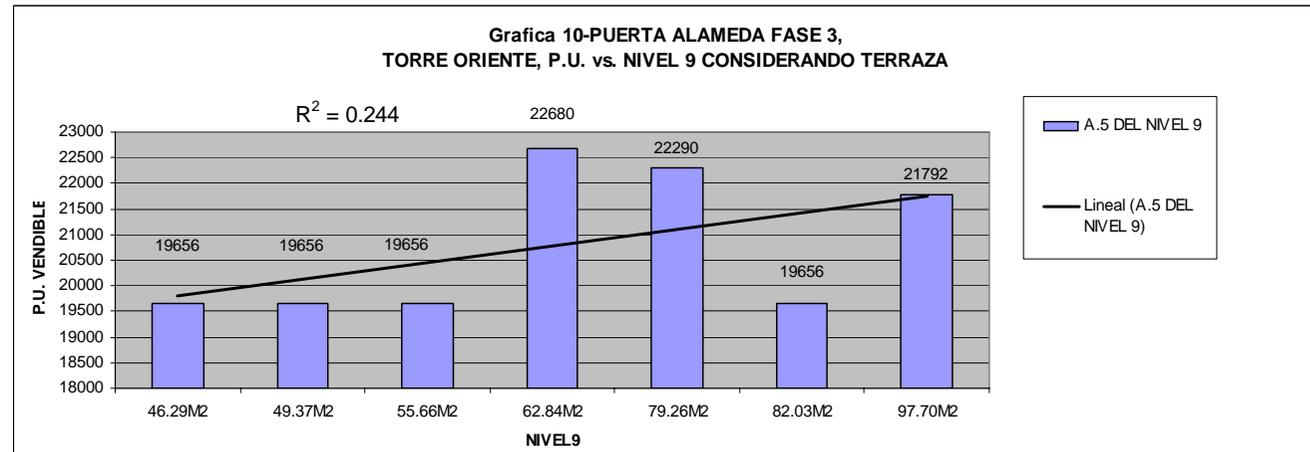
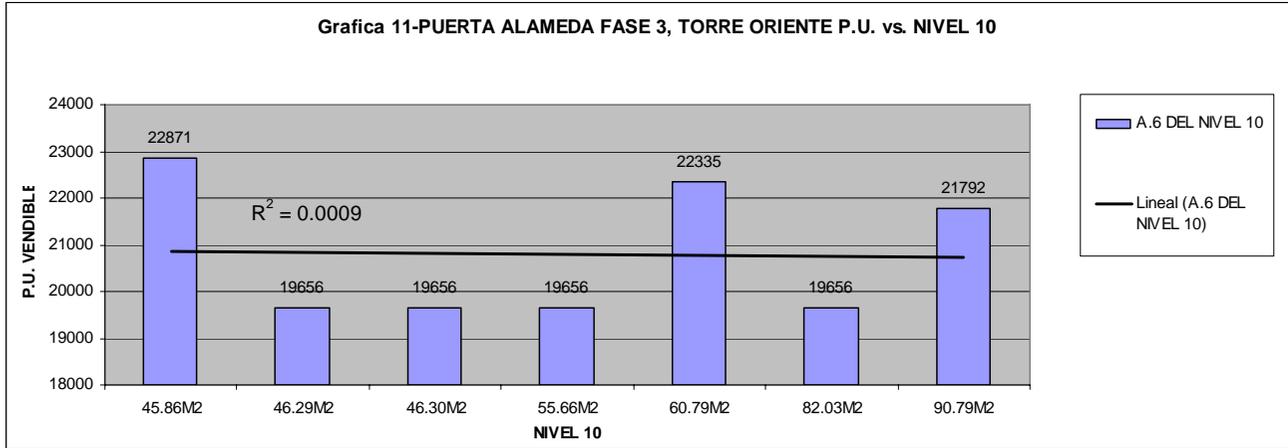
Ahora efectuamos la grafica del mismo nivel 8 pero añadiendo el área de la terraza, ver grafica 9, no obstante vemos que la línea de tendencia de 0.1634, similar a la anterior, por lo que el factor de terraza en este caso no afecta.

Del nivel 9, tenemos siete muestras todas vista a Luís Moya en interiores, donde tres cuenta con terrazas tienen el área de 50.27 m2, 62.50 m2 y 90.79 m2, ver grafica 9, existen diferencias en el precio unitario de venta, generando una línea de tendencia de 0.1081, teniendo poca relación.



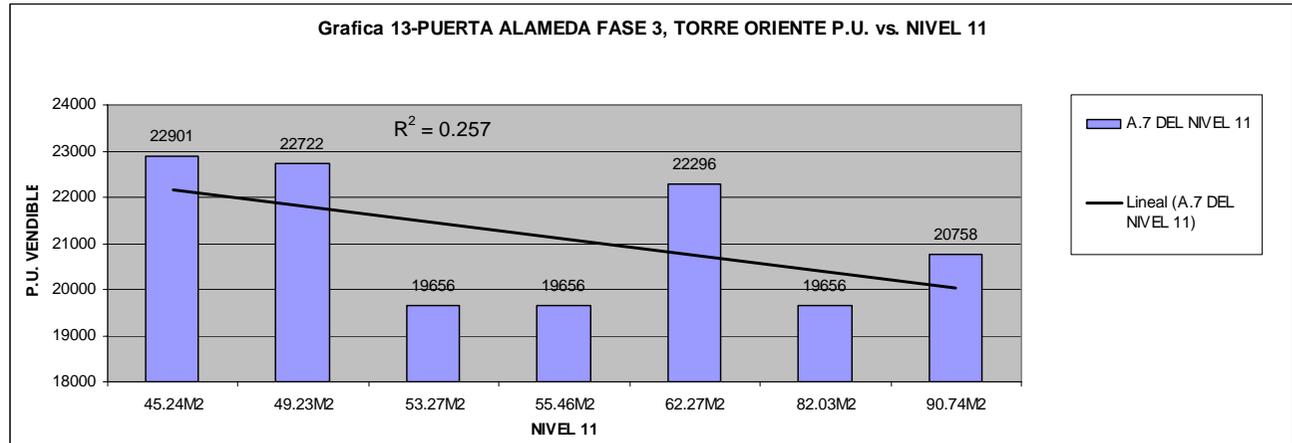
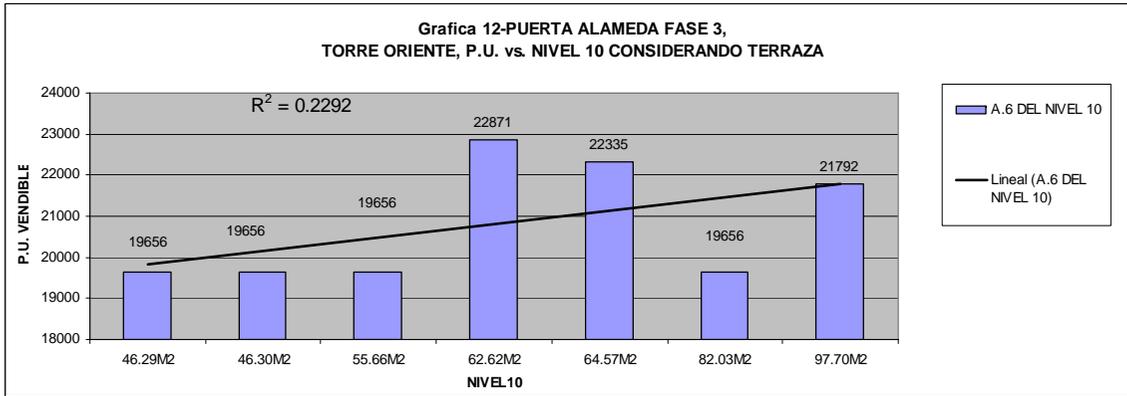
Ahora efectuamos la grafica del mismo nivel 9 pero añadiendo el área de la terraza, ver grafica 10, no obstante vemos que la línea de tendencia de 0.244, es mayor a la anterior por lo que consideramos que si existe correlación entre el precio de venta y la terraza en este caso .

Del nivel 10, tenemos siete muestras todas vista a Luís Moya e interiores, donde tres cuenta con terrazas tienen el área de 45.86 m2, 60.79 m2 y 90.79 m2, ver grafica 11, existen diferencias en el precio unitario de venta, generando una línea de tendencia de 0.0009, teniendo muy poca relación.



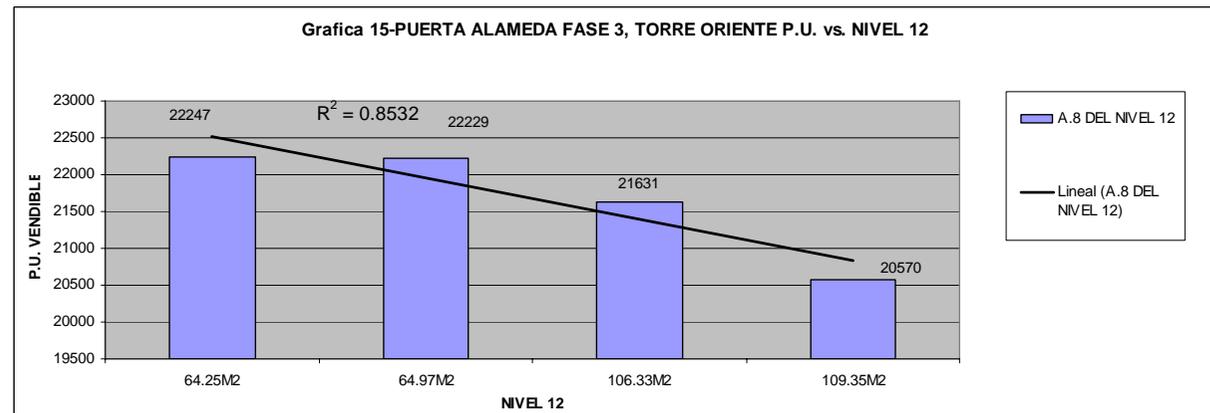
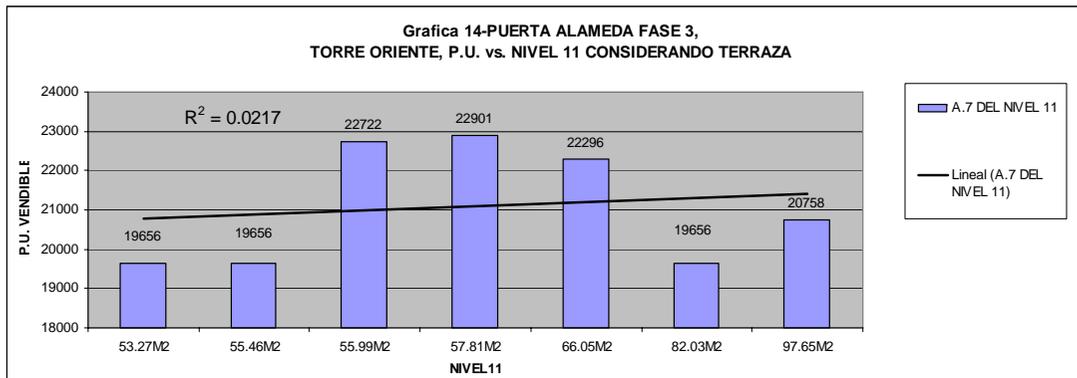
Ahora efectuamos la grafica del mismo nivel 10 pero añadiendo el área de la terraza, ver grafica 12, no obstante vemos que la línea de tendencia de 0.2292, es mayor a la anterior por lo que consideramos que si existe correlación entre el precio de venta y la terraza en este caso.

Del nivel 11, tenemos siete muestras todas vista a Luís Moya e interiores, donde cuatro cuenta con terrazas tienen el área de 45.24 m2, 49.23 m2, 62.27 m2 y 90.79 m2, ver grafica 13, existen diferencias en el precio unitario de venta, generando una línea de tendencia de 0.257, teniendo mayor relación nivel.



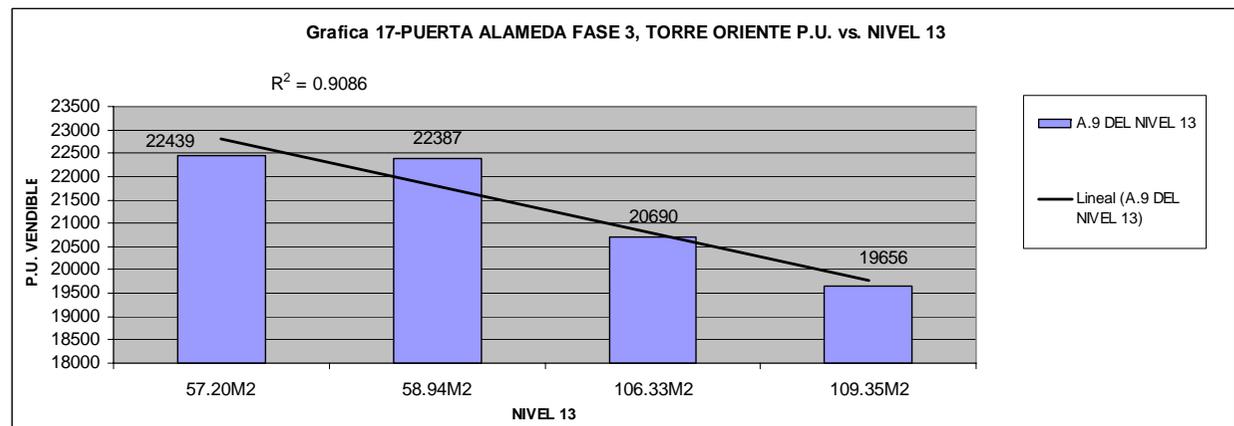
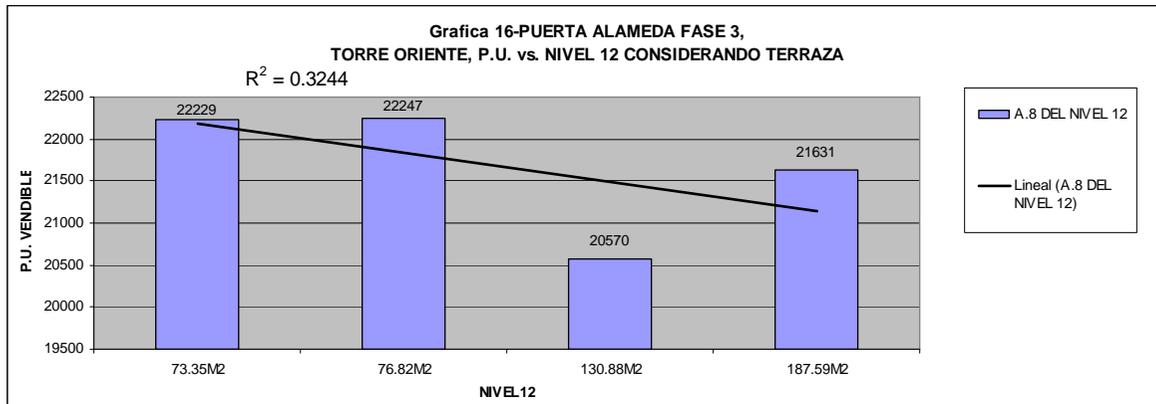
Ahora efectuamos la grafica del mismo nivel 11 pero añadiendo el área de la terraza, ver grafica 14, no obstante vemos que la línea de tendencia de 0.0217, es menor a la anterior, por lo que no tiene tanta relación las terrazas.

Del nivel 12, tenemos cuatro muestras todas vista a Luís Moya, donde todas cuentan con terrazas, ver grafica 15, existen diferencias en el precio unitario de venta, generando una línea de tendencia de 0.8532, teniendo mayor relación nivel.



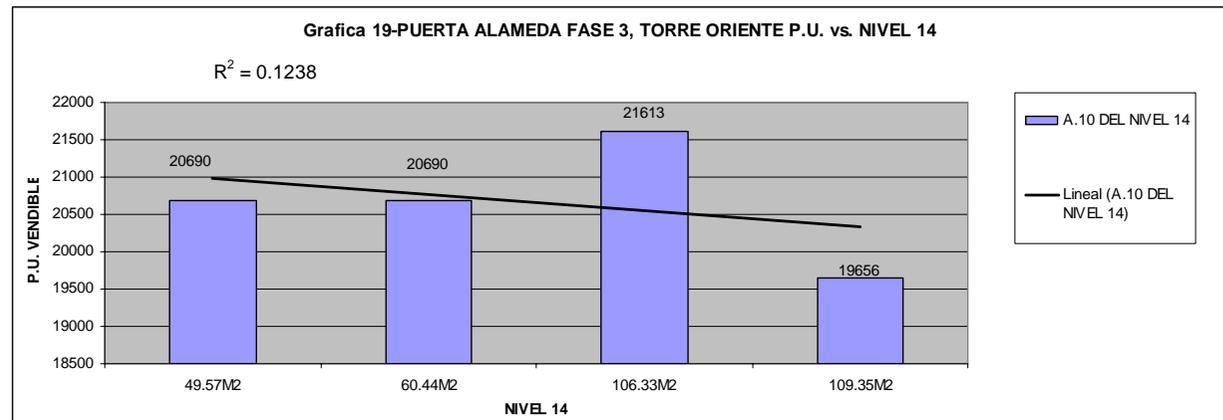
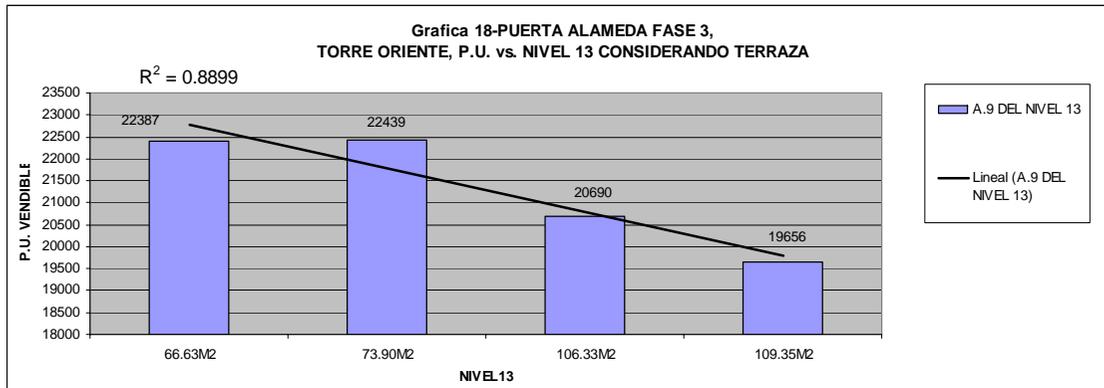
Ahora efectuamos la grafica del mismo nivel 12 pero añadiendo el área de la terraza, ver grafica 16, no obstante vemos que la línea de tendencia de 0.3244, es menor a la anterior, por lo que no tiene tanta relación las terrazas.

Del nivel 13, tenemos cuatro muestras todas vista a Luís Moya, donde dos cuentan con terrazas siendo 58.94 m2 y 57.20 m2, ver grafica 17, existen diferencias en el precio unitario de venta, generando una línea de tendencia de 0.9086, teniendo mayor relación nivel.

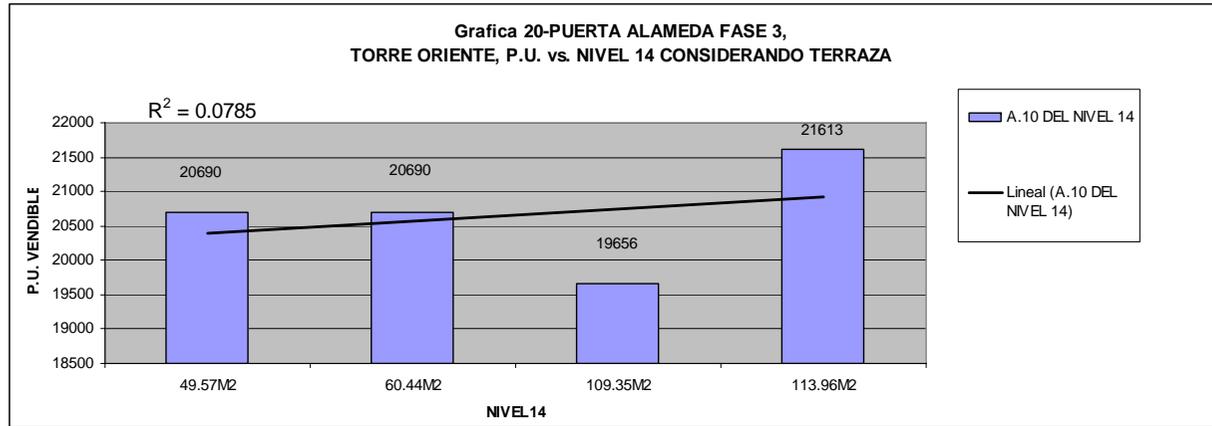


Ahora efectuamos la grafica del mismo nivel 13 pero añadiendo el área de la terraza, ver grafica 18, no obstante vemos que la línea de tendencia de 0.8899, es menor a la anterior, por lo que no tiene tanta relación las terrazas

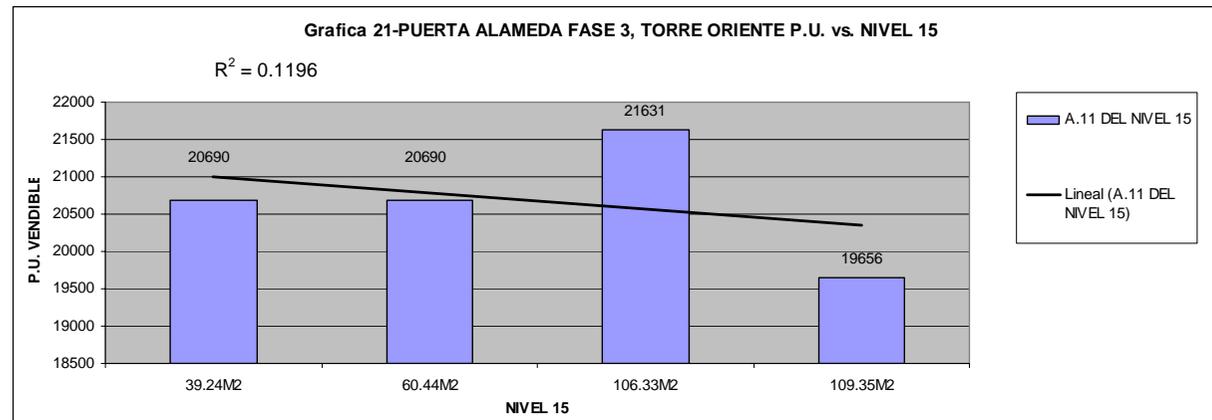
Del nivel 14, tenemos cuatro muestras todas vista a Luís Moya, donde solo uno cuenta con terraza siendo 106.33 m2, ver grafica 19, existen diferencias en el precio unitario de venta, generando una línea de tendencia de 0.1238, teniendo mayor relación nivel



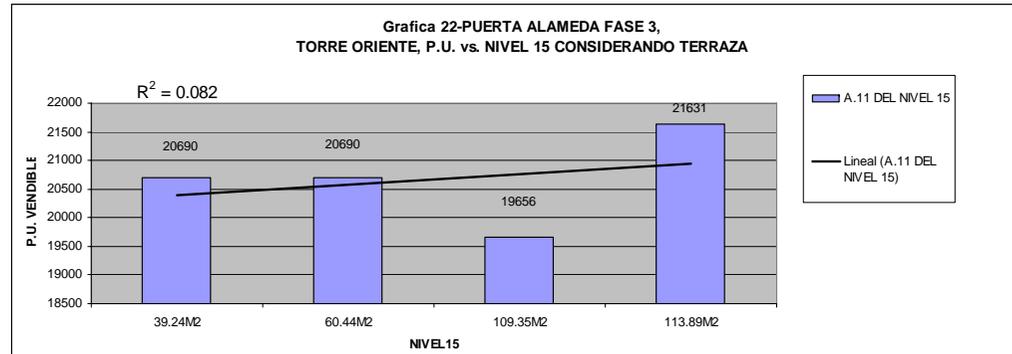
Ahora efectuamos la grafica del mismo nivel 14 pero añadiendo el área de la terraza, ver grafica 20, no obstante vemos que la línea de tendencia de 0.0785, es menor a la anterior, por lo que no tiene tanta relación las terrazas.



Del nivel 15, tenemos cuatro muestras todas vista a Luis Moya, donde solo uno cuenta con terraza siendo 109.35 m2, ver grafica 21, existen diferencias en el precio unitario de venta, generando una línea de tendencia de 0.1196, teniendo mayor relación nivel.



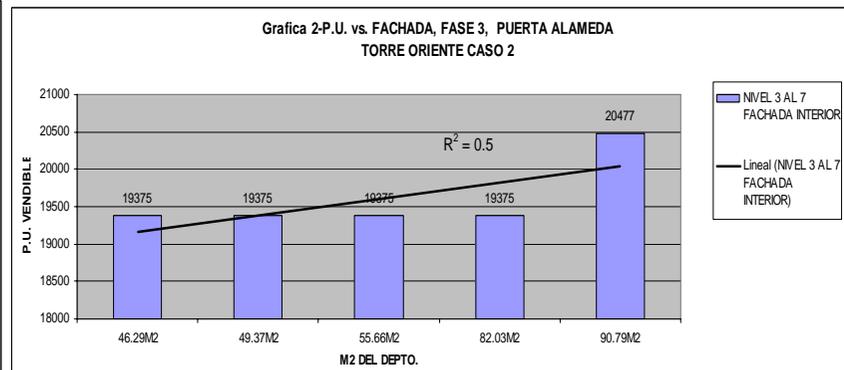
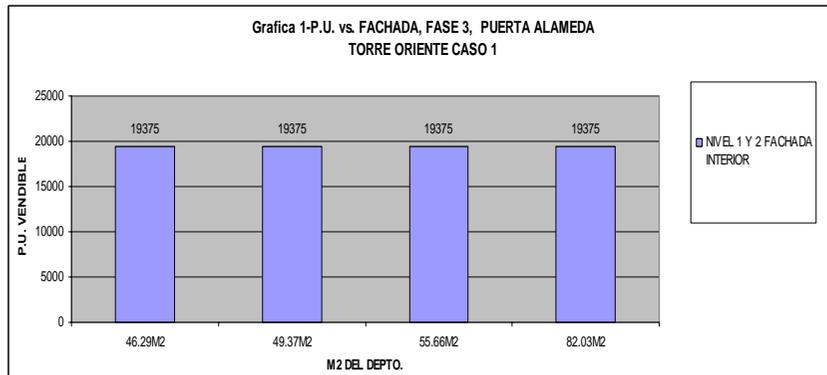
Ahora efectuamos la grafica del mismo nivel 15 pero añadiendo el área de la terraza, ver grafica 22, no obstante vemos que la línea de tendencia de 0.082, es menor a la anterior, por lo que no tiene tanta relación las terrazas.



**23. Fase III, Torre Oriente, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de Venta y Metro Cuadrado.**

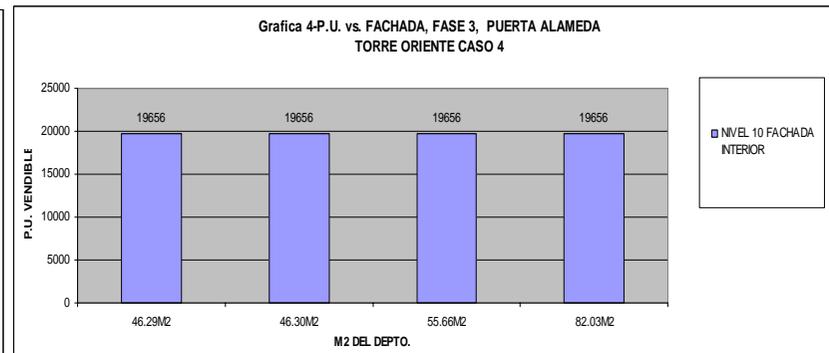
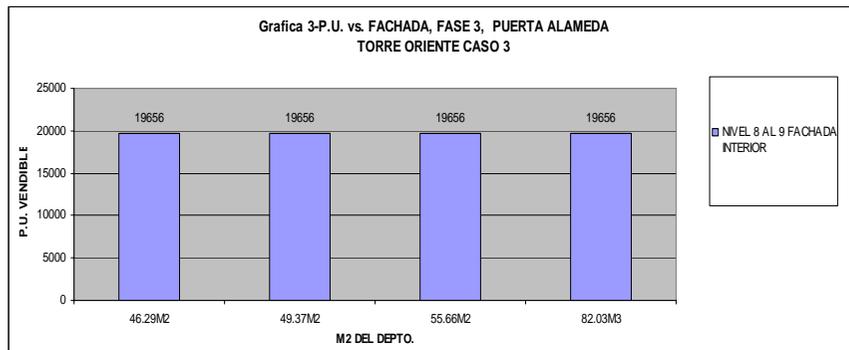
Observamos que en la torre oriente los departamentos ubicados del Nivel 1 al 2 con Fachada Interior el precio Unitario no varía a pesar de que la distribución arquitectónica y el área es diferente en cada departamento, cabe mencionar que estos departamentos no cuentan con terraza, ver grafica 1.

En el nivel 3 al 7 contamos con cinco muestras de departamentos con fachada interior, solo uno cuenta con terraza, cuenta con una superficie de 90.79 m2, ver grafica 2, se organizaron las muestras por tamaño del departamento, generando línea de tendencia con coeficiente de regresión de 0.50.



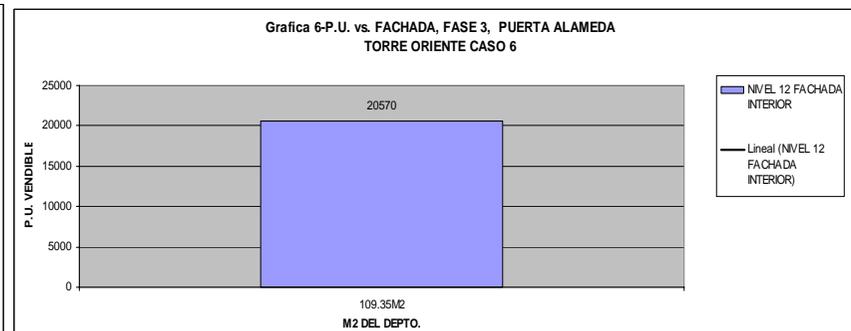
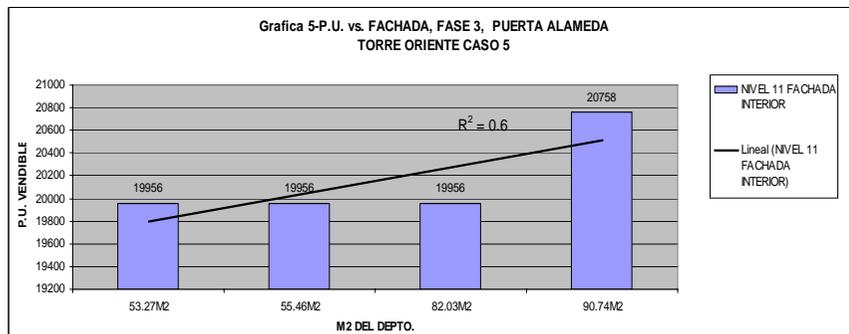
Del Nivel 8 al 9 con Fachada Interior el precio Unitario no varía a pesar de que la distribución arquitectónica y el área es diferente en cada departamento, cabe mencionar que estos departamentos no cuentan con terraza, ver grafica 3.

En el nivel 10 contamos con 4 muestras con vistas interiores, no cuentan con terraza, ver grafica 4, vemos que los departamentos tiene un área diferente pero no varía el precio unitario de venta, por lo que no se genera línea de tendencia ya que no hay relación en los precios unitarios de venta y m2 con fachada interior.



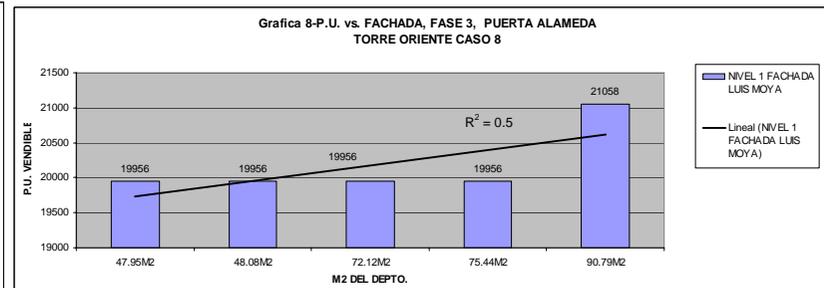
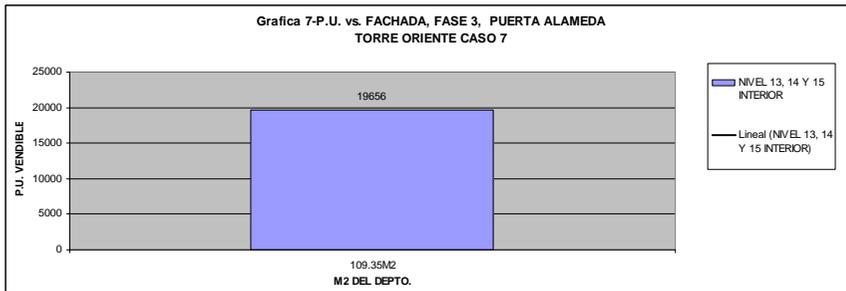
En el nivel 11 contamos con cuatro muestras de departamentos con fachada interior, solo uno cuenta con terraza, cuenta con una superficie de 90.74 m2, ver grafica 5, se organizaron las muestras por tamaño del departamento, generando línea de tendencia con coeficiente de regresión de 0.60.

En el nivel 12 solo contamos con una muestra con vistas interior, no cuentan con terraza, ver grafica 6, por lo que no se genera línea de tendencia.



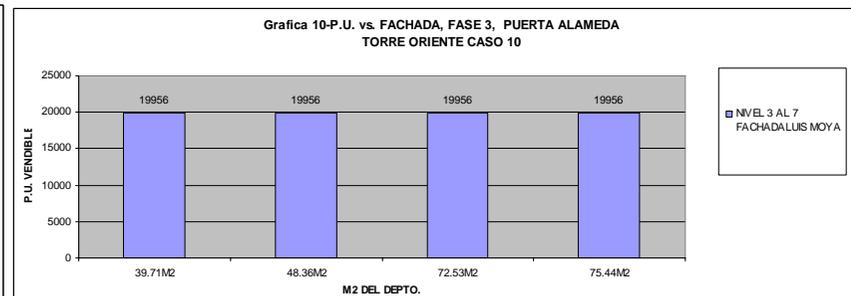
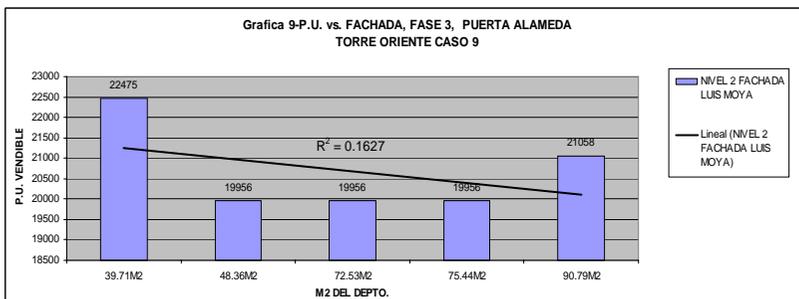
En el nivel 13, 14 y 15 solo contamos con una muestra con vistas interior, no cuentan con terraza, ver grafica 8, por lo que no se genera línea de tendencia.

En el nivel 1 contamos con cinco muestras de departamentos con fachada exterior a Luís Moya, solo uno cuenta con terraza, cuenta con una superficie de 90.79 m<sup>2</sup>, ver grafica 8, se organizaron las muestras por tamaño del departamento, generando línea de tendencia con coeficiente de regresión de 0.50



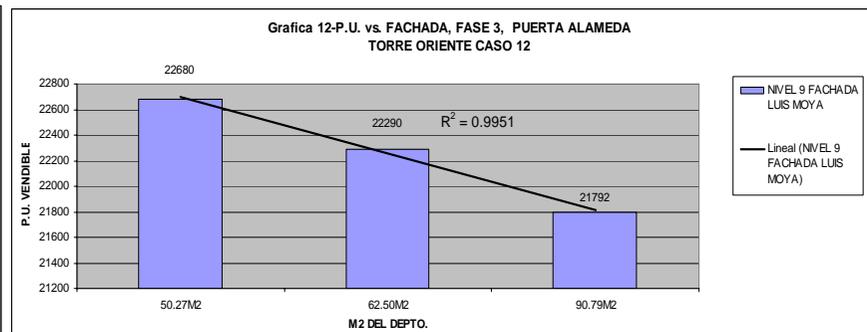
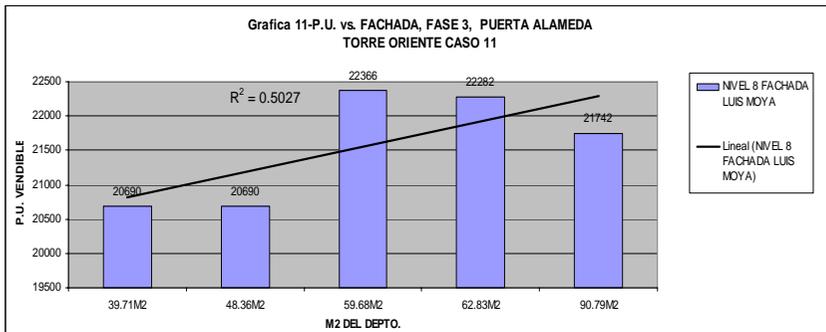
En el nivel 2 contamos con cinco muestras de departamentos con fachada exterior a Luís Moya, solo dos cuenta con terraza, cuentan con una superficie de 39.71 m<sup>2</sup> y 90.79 m<sup>2</sup>, ver grafica 9, se organizaron las muestras por tamaño del departamento, generando línea de tendencia con coeficiente de regresión de 0.1627.

En el nivel 3 al 7 contamos con 4 muestras con vistas exteriores, no cuentan con terraza, ver grafica 10, vemos que los departamentos tiene un área diferente pero no varia el precio unitario de venta, por lo que no se genera línea de tendencia.



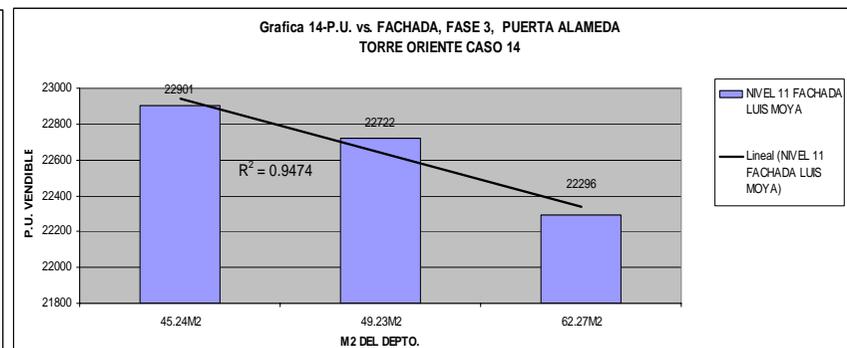
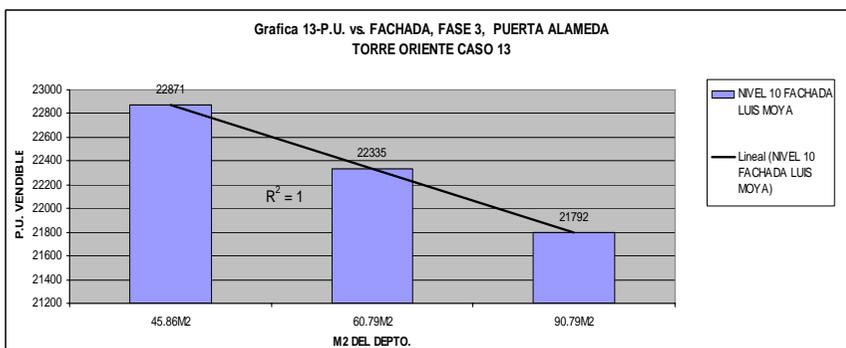
En el nivel 8 contamos con cinco muestras de departamentos con fachada exterior a Luís Moya, solo tres cuenta con terraza, cuentan con una superficie de 62.83 m2, 59.68 m2 y 90.79 m2, ver grafica 11, se organizaron las muestras por tamaño del departamento, generando línea de tendencia con coeficiente de regresión de 0.5017.

En el nivel 9 contamos con tres muestras de departamentos con fachada exterior a Luís Moya, todos cuentan con terraza, ver grafica 12, se organizaron las muestras por tamaño del departamento, generando línea de tendencia con coeficiente de regresión de 0.9951.



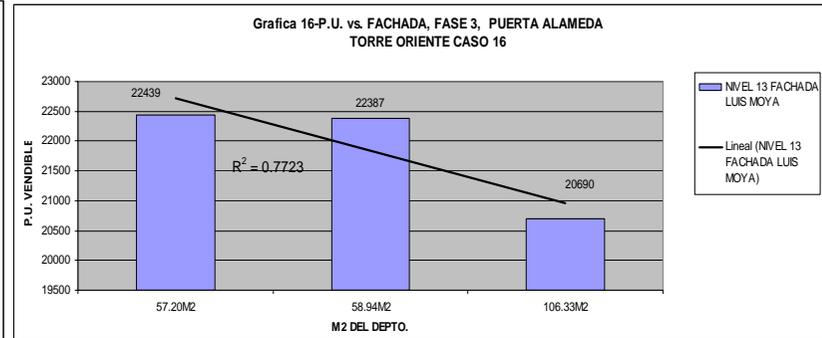
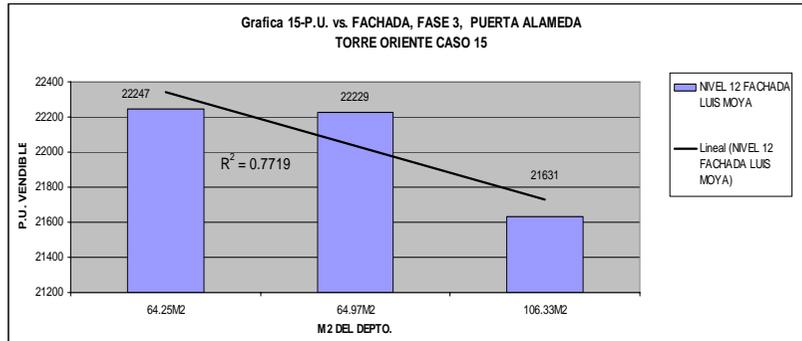
En el nivel 10 contamos con tres muestras de departamentos con fachada exterior a Luís Moya, todos cuentan con terraza, ver grafica 13, se organizaron las muestras por tamaño del departamento, generando línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00.

En el nivel 11 contamos con tres muestras de departamentos con fachada exterior a Luís Moya, todos cuentan con terraza, , ver grafica 14, se organizaron las muestras por tamaño del departamento, generando línea de tendencia con coeficiente de regresión de 0.9474



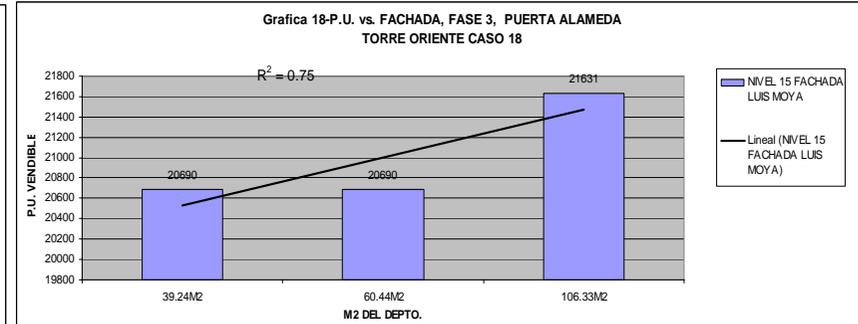
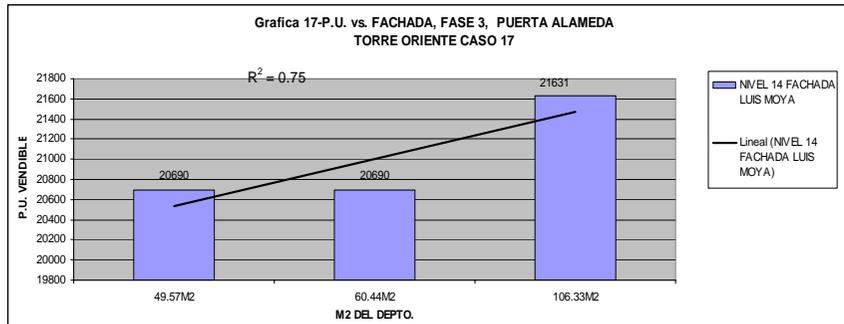
En el nivel 12 contamos con tres muestras de departamentos con fachada exterior a Luís Moya, todos cuentan con terraza, ver grafica 15, se organizaron las muestras por tamaño del departamento, generando línea de tendencia con coeficiente de regresión de 0.7719.

En el nivel 13 contamos con tres muestras de departamentos con fachada exterior a Luís Moya, dos muestras cuentan con terraza de 28.94 m<sup>2</sup> y 57.20 m<sup>2</sup>, ver grafica 16, se organizaron las muestras por tamaño del departamento, generando línea de tendencia con coeficiente de regresión de 0.7723.



En el nivel 14 contamos con tres muestras de departamentos con fachada exterior a Luís Moya, una muestra cuentan con terraza de 106.33 m<sup>2</sup>, ver grafica 17, se organizaron las muestras por tamaño del departamento, generando línea de tendencia con coeficiente de regresión de 0.75.

En el nivel 15 contamos con tres muestras de departamentos con fachada exterior a Luís Moya, una muestra cuentan con terraza de 106.33 m<sup>2</sup>, ver grafica 18, se organizaron las muestras por tamaño del departamento, generando línea de tendencia con coeficiente de regresión de 0.75.

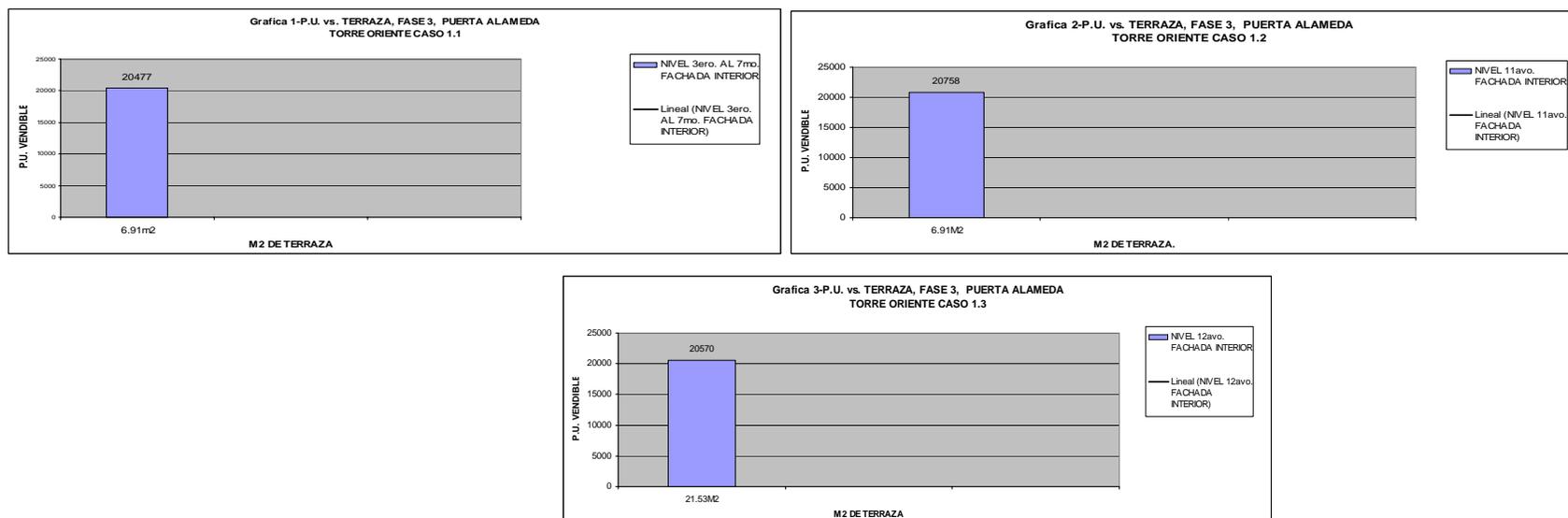


#### 24. Fase III, Torre Oriente, Análisis de 3era. Variable Precio unitario de Venta y Terraza.

Observamos que en la torre oriente el departamento que cuenta con terraza se ubica en el Nivel 3 ero al 7mo el cual cuentan con vista interior, contamos con una muestra, ver grafica 1, observando que no se genera línea de tendencia

En el Nivel 11, se cuenta con la única muestra de terraza el cual cuentan con vista interior, ver grafica 2, observando que no se genera línea de tendencia

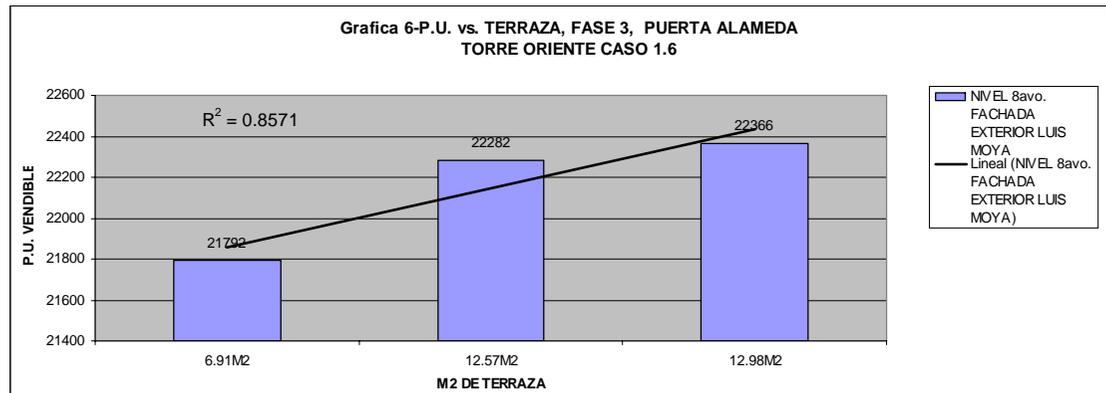
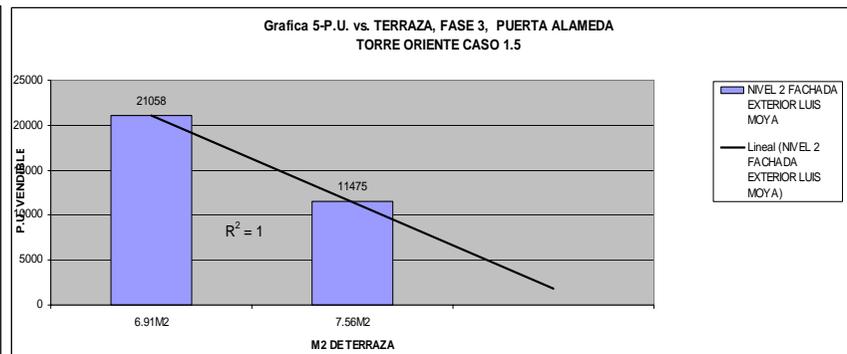
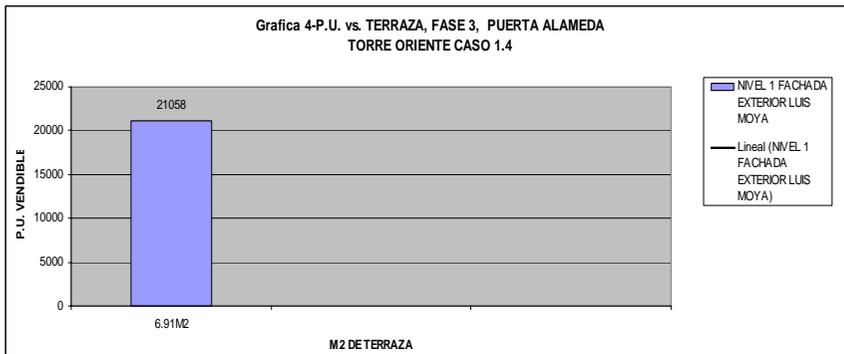
En el Nivel 12, se cuenta con la única muestra de terraza el cual cuentan con vista interior, ver grafica 3, observando que no se genera línea de tendencia



En el Nivel 1, se cuenta con la única muestra de terraza el cual cuentan con vista exterior hacia Luis Moya, ver grafica 4, observando que no se genera línea de tendencia.

En el Nivel 2, se cuenta con dos muestras de terrazas las cuales cuentan con vista exterior hacia Luís Moya , ver grafica 5, que se genera una Línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00.

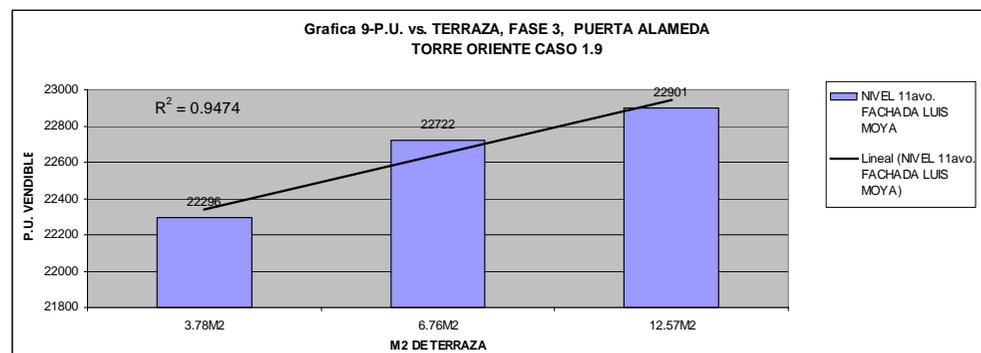
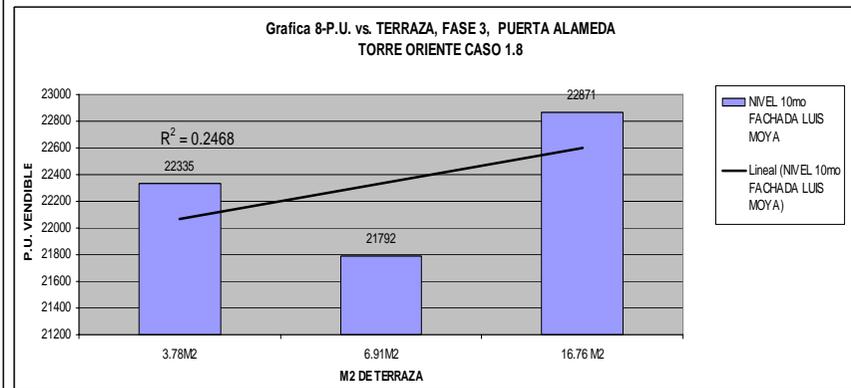
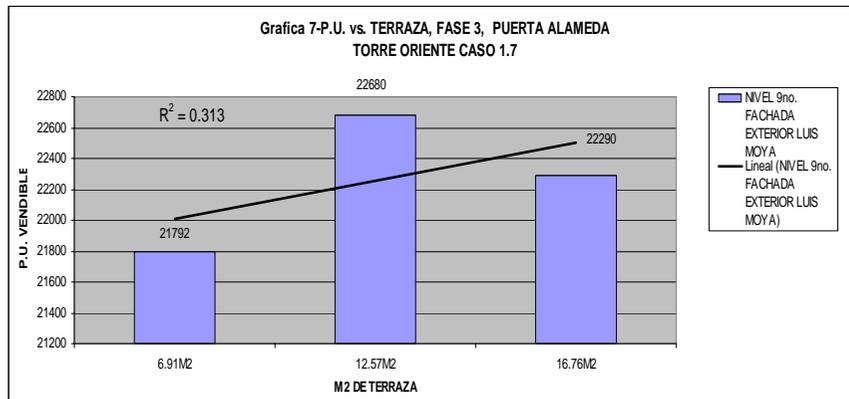
En el Nivel 8, se cuenta con tres muestras de terrazas las cuales cuentan con vista exterior hacia Luís Moya , ver grafica 6, que se genera una Línea de tendencia con coeficiente de regresión de 0.8571



En el Nivel 9, se cuenta con tres muestras de terrazas las cuales cuentan con vista exterior hacia Luís Moya, ver grafica 7, que se genera una Línea de tendencia con coeficiente de regresión de 0.313.

En el Nivel 10, se cuenta con tres muestras de terrazas las cuales cuentan con vista exterior hacia Luís Moya , ver grafica 8, que se genera una Línea de tendencia con coeficiente de regresión de 0.2468

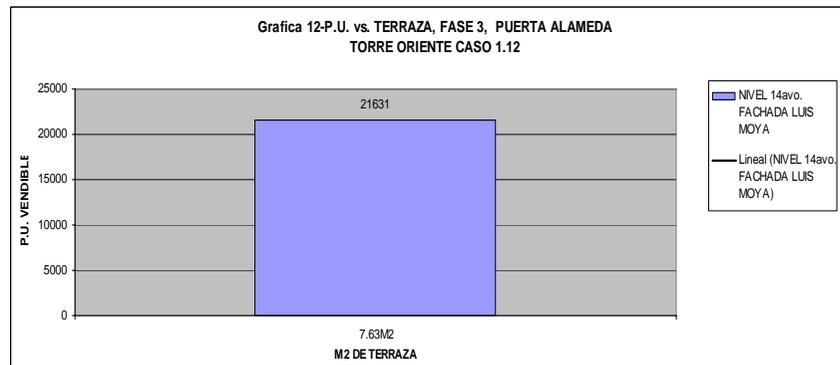
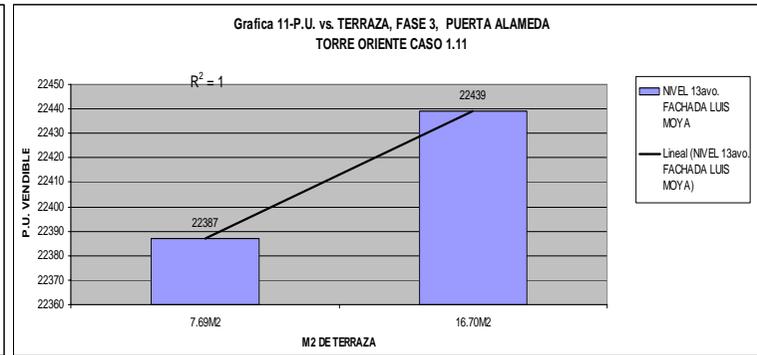
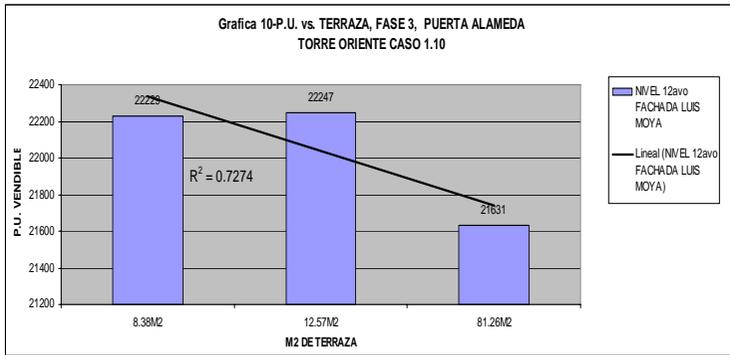
En el Nivel 11, se cuenta con tres muestras de terrazas las cuales cuentan con vista exterior hacia Luís Moya , ver grafica 9, que se genera una Línea de tendencia con coeficiente de regresión de 0.9474.



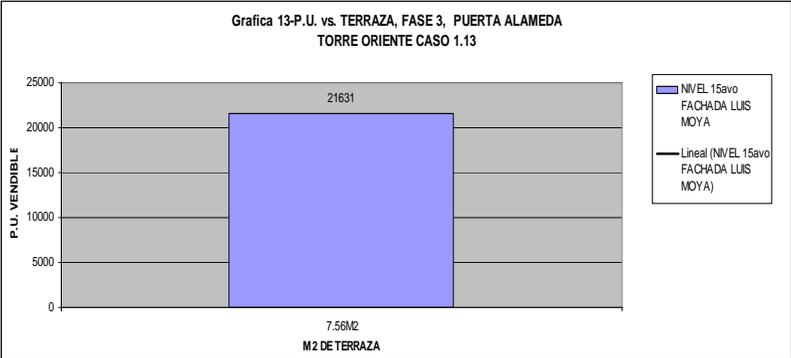
En el Nivel 12, se cuenta con tres muestras de terrazas las cuales cuentan con vista exterior hacia Luís Moya , ver grafica 10, que se genera una Línea de tendencia con coeficiente de regresión de 0.7274.

En el Nivel 13, se cuenta con dos muestras de terrazas las cuales cuentan con vista exterior hacia Luís Moya , ver grafica 11, que se genera una Línea de tendencia con coeficiente de regresión de 1.00

En el Nivel 14, se cuenta con la única muestra de terraza el cual cuentan con vista exterior hacia Luís Moya , ver grafica 12, observando que no se genera línea de tendencia.



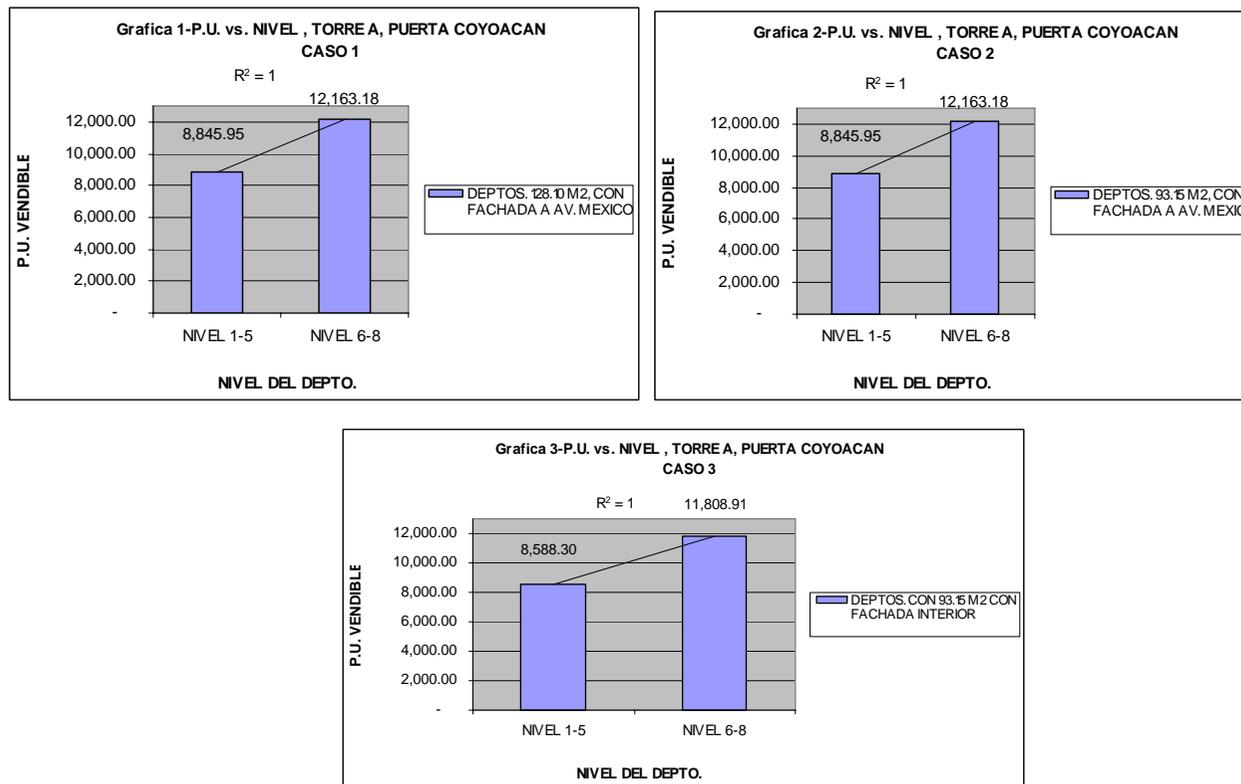
En el Nivel 15, se cuenta con la única muestra de terraza el cual cuentan con vista exterior hacia Luís Moya, ver grafica 13, observando que no se genera línea de tendencia.



## Conjunto Puerta Coyoacán

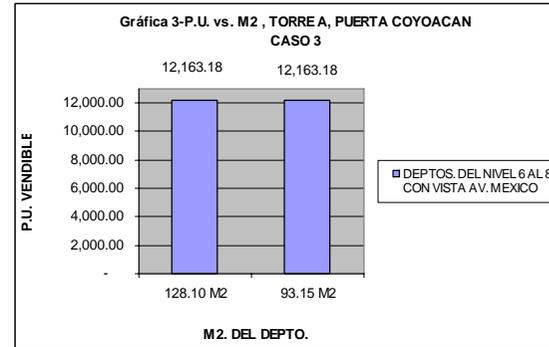
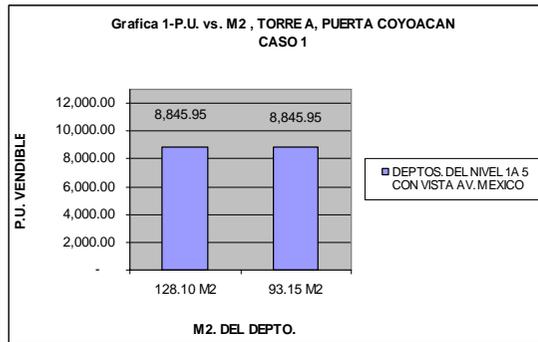
### 25. Torre A, Análisis de 1era. Variable Precio unitario de venta y nivel.

Observamos que en la Torre A, tenemos tres casos similares en superficie y en fachada, los cuales tiene el mismo precio de venta del nivel 1 al 5 y del 6 al 8 se tiene un cambio de valor, las gráficas nos indican que si existe correlación en el nivel y la fachada ya que nos genera graficas con una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de con  $R^2:1.00$  (ver graficas 1, 2 y 3).

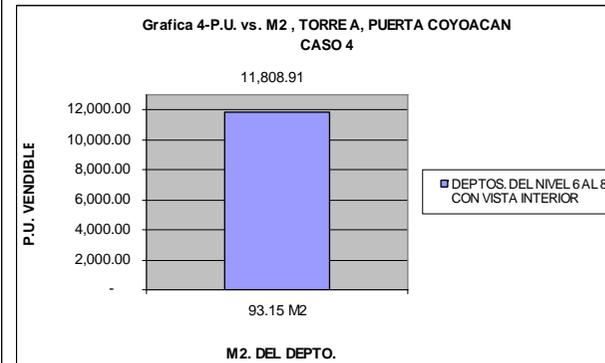
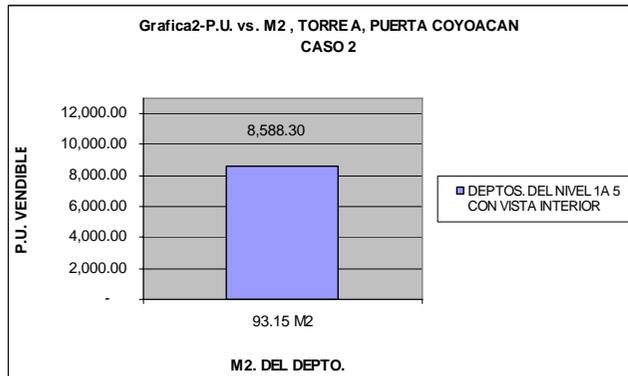


## 26. Puerta Coyoacán, Torre A, en variable de P.U. de venta y m2.

Contamos con cuatro muestras donde se aprecian las características con fachada interior y fachada exterior a Av. México, observando, que en la grafica 1 tenemos dos departamentos con vista a Av. México, del nivel 1 al 5, con diferentes tamaños de departamento, su precio unitario de venta es el mismo no varía, solo cambia cuando se ubica en el nivel 6 al 8, pero tampoco varía el unitario de venta a pesar de la diferencia de superficies y de proyecto arquitectónico que tiene el desarrollo ver grafica 3.

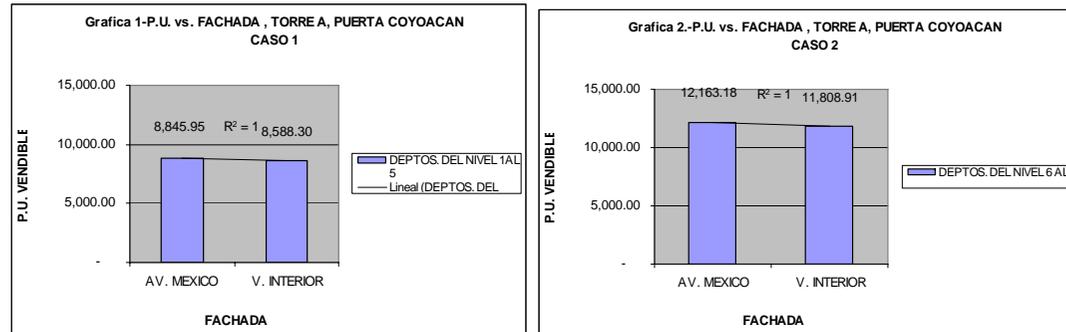


Así mismo en la gráfica 2 contamos con una sola muestra de fachada interior del nivel 1 al 5 y solo varía cambiando de nivel del 6 al 8 como lo indica la gráfica 4.



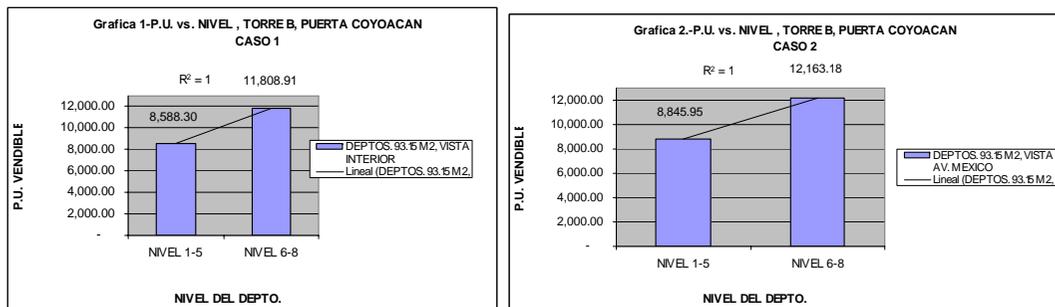
**27. Torre A, Análisis de 3era. Variable Precio unitario de venta y fachada.**

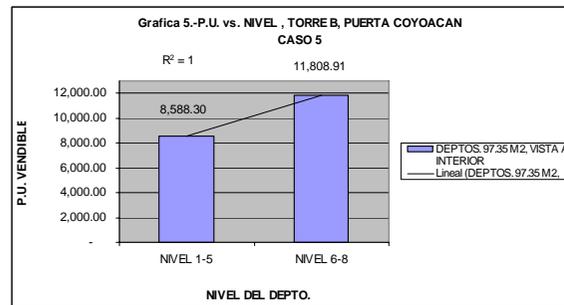
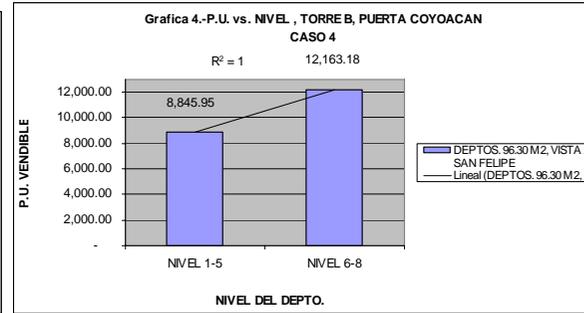
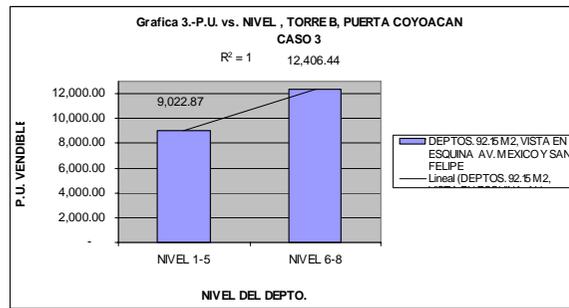
En la Torre A los departamentos ubicados del Nivel 1 al 5 comparamos la fachada interior y la fachada exterior a Avenida México, generando una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00 (ver grafica 1), así mismo del nivel 6 al 8 se cuenta con la grafica 2 en donde también se tiene una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00, entre la fachada interior y la fachada exterior a la Avenida México, teniendo la muestra con mayor precio unitario de venta en los niveles 6 al 8 con fachada a Av. México con 12,163.18.



**28. Torre B, Análisis de 1era. Variable Precio unitario de venta y nivel.**

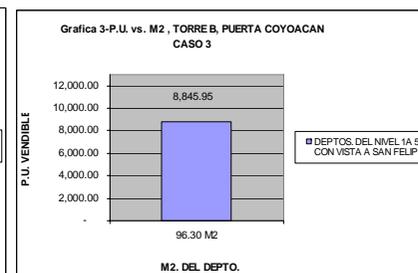
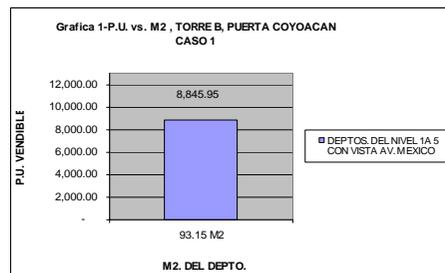
Observamos que en la Torre B, tenemos cinco casos similares en superficie y en fachada, las gráficas nos indican que si existe correlación en el nivel y la fachada ya que nos genera graficas con una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de con R2:1.00 (ver graficas 1, 2 ,3, 4 y 5). Observando que existe el mayor precio unitario de venta en los departamentos ubicados en la esquina de Av. México y San Felipe con un P.U. de venta de 12,406.44 ubicado del nivel 6 al 8.



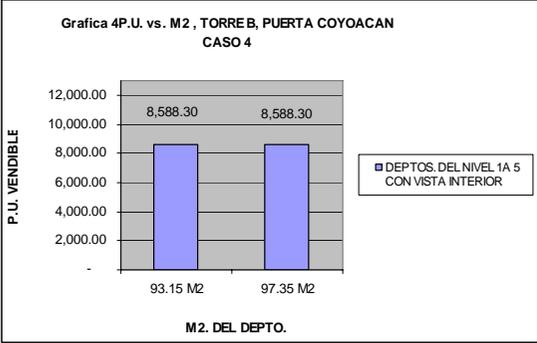


## 29. Torre B, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de venta y metro cuadrado.

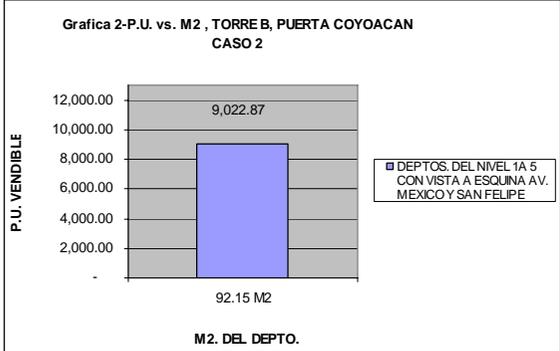
Contamos con ocho muestras donde se aprecian las características de los departamentos con fachada interior y fachada exterior a Av. México, San Felipe y a la esquina de av. México y San Felipe, observando, que en la grafica 1 y 3 tenemos departamentos con vista a Av. México y san Felipe de diferentes tamaños no obstante el precio unitario de venta no varia, del nivel 1 al 5.



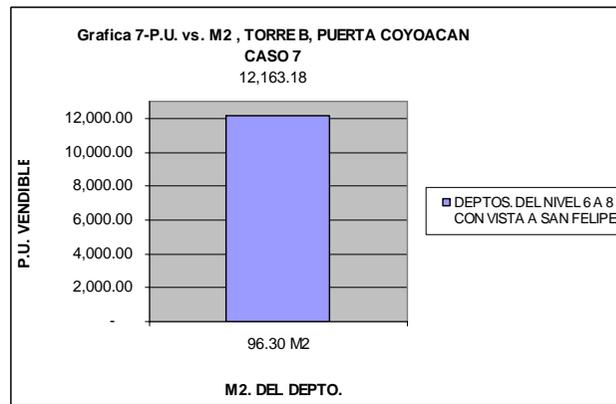
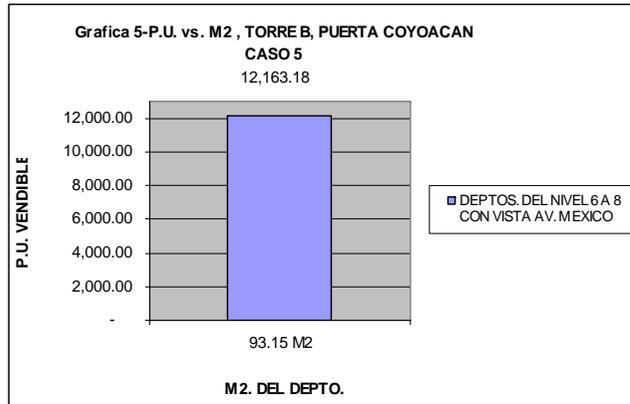
En la grafica 4 tenemos dos muestras con vista interior de diferentes dimensiones y distribución arquitectónica y el precio unitario de venta no varia del nivel 1 al 5.



En la grafica 2 solo tenemos una muestra la cual tiene fachada en esquina de Av. México y San Felipe y es la que tiene mayor precio de venta del nivel 1 al 5.

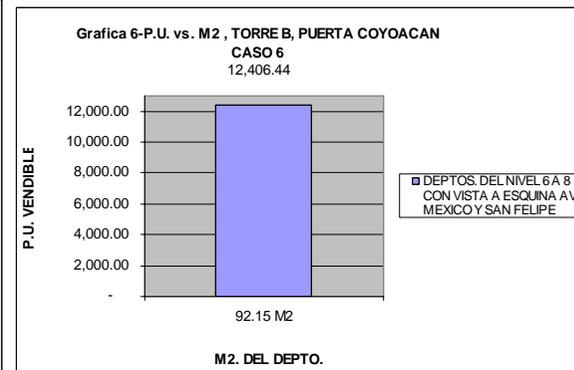
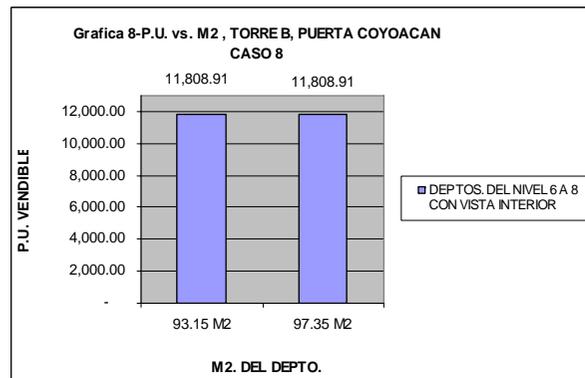


A partir del nivel 6 al 8 existe un cambio en los precios de venta de los departamentos, observando, que en la grafica 5 y 7 tenemos departamentos con vista a Av. México y san Felipe de diferentes dimensiones y distribución arquitectónica, y el precio unitario de venta es el mismo del nivel 6 al 8, observando que es mayor en comparación de los nivel 1 al 5.



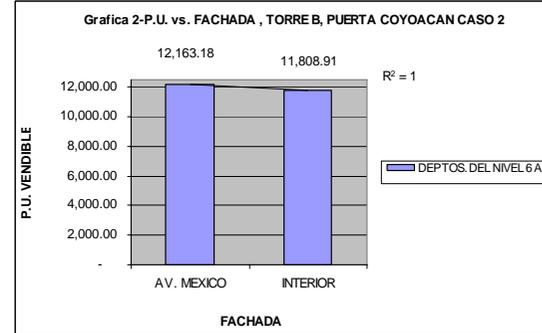
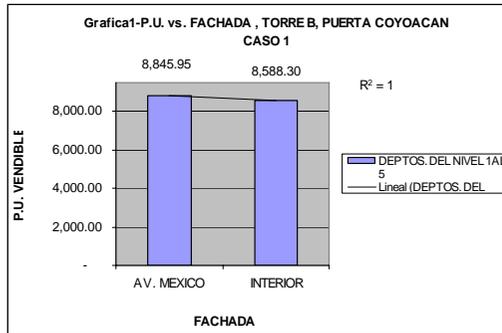
En la grafica 8 tenemos dos muestras con vista interior de diferentes dimensiones y distribución arquitectónica y el precio unitario de venta no varia del nivel 6 al 8, no obstante es mayor si lo comparamos con el del nivel 1 al 8.

En la grafica 6 solo tenemos una muestra la cual tiene fachada en esquina de Av. México y San Felipe y es la que tiene mayor precio de venta del nivel 6 al 8.

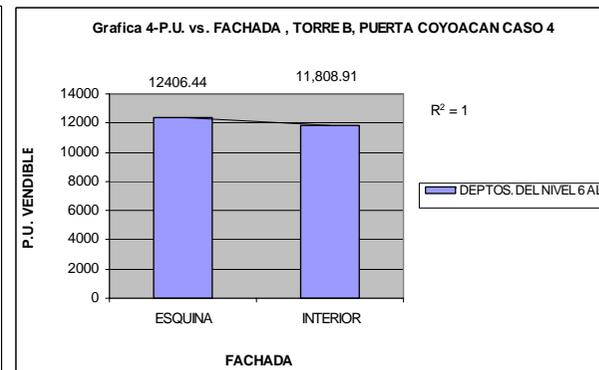
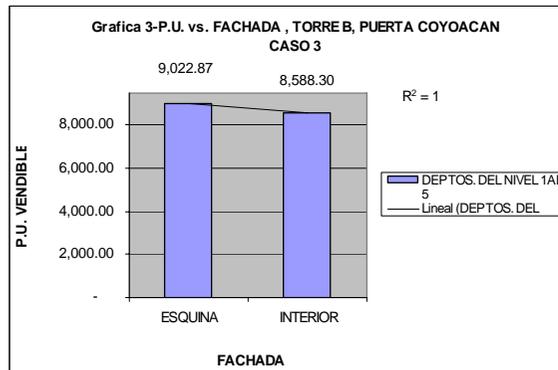


### 30. Torre B, Análisis de 3era. Variable Precio unitario de venta y fachada.

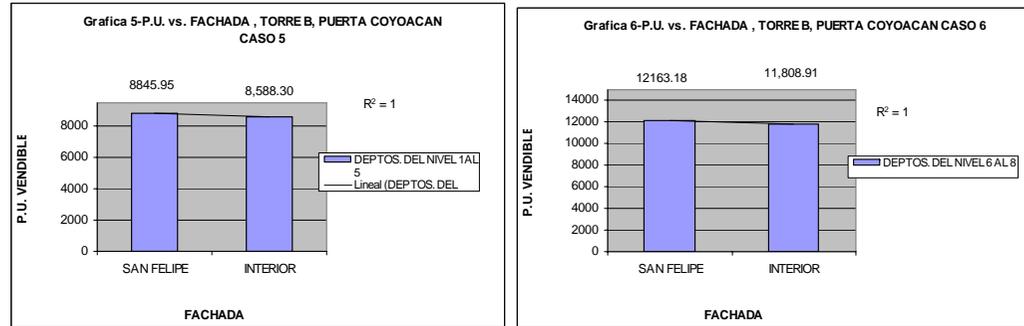
En la Torre B contamos con 6 casos de combinaciones de fachadas, la grafica 1 corresponde a la fachada de Av. México y la fachada Interior del nivel 1 al 5, generando una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00, así mismo la grafica 2 es la misma combinación de fachada exterior a Av. México y Fachada Interior pero del nivel 6 al 8 donde también se genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00.



La gráfica 3 corresponde a la fachada exterior en esquina y la interior del nivel 1 al 5, generando una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00, así mismo la grafica 4 corresponde a esta misma fachada pero del nivel 6 al 8 tendiendo también línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00, cabe mencionar que es donde se tiene mayor precio unitario de venta.

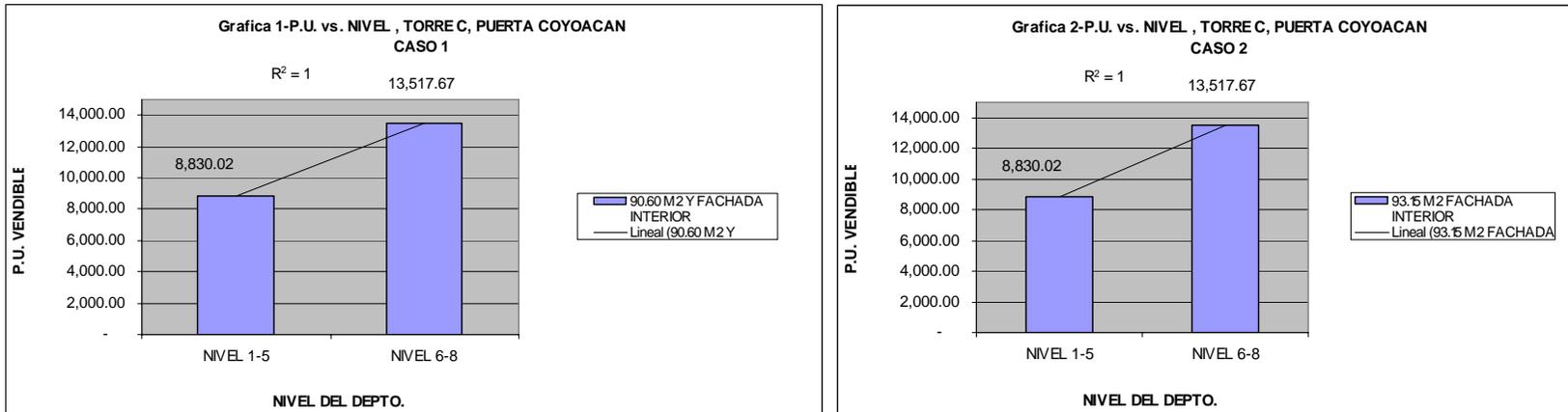


La gráfica 5 corresponde a la fachada exterior de San Felipe con al fachada interior, generando una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00, así mismo la gráfica 6 corresponde a la mismas fachadas pero del nivel 6 al 8.

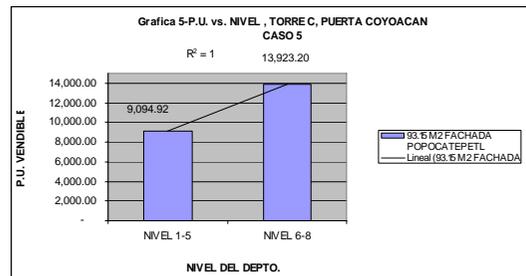
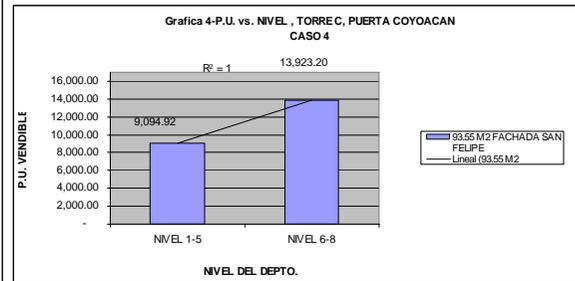
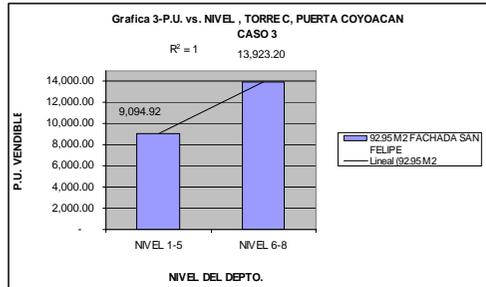


### 31. Torre C, Análisis de 1era. Variable Precio unitario de venta y nivel.

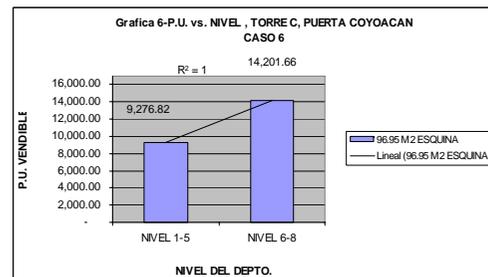
Observamos que en la Torre C, tenemos seis casos similares en superficie y en fachada, las gráficas nos indican que si existe correlación en el nivel y la fachada ya que nos genera graficas con una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de con R2:1.00 (ver graficas 1, 2). Observando que en las fachadas interiores aunque son de diferentes dimensiones cuentan con el mismo precio unitario de venta.



Las gráficas 3, 4 y 5 cuentan con fachada exterior hacia San Felipe y Popocatepetl de diferentes dimensiones y distribución arquitectónica no obstante ambos tiene el mismo precio unitario de venta, generando graficas con una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de con R2:1.00

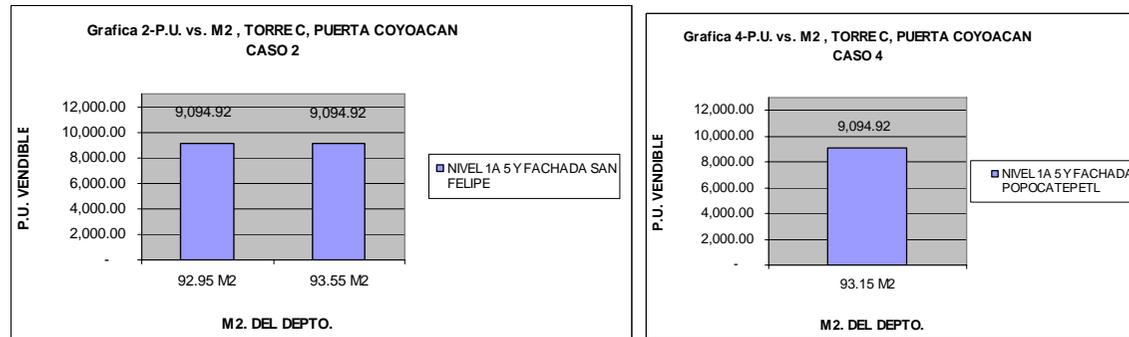


La grafica 6 corresponde a la Fachada en esquina de San Felipe y Popocatepetl, si existe correlación generando graficas con una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de con R2:1.00, cabe mencionar que es donde se ubica el mayor precio de venta del nivel 6 al 8 con un precio de 14,201.66.

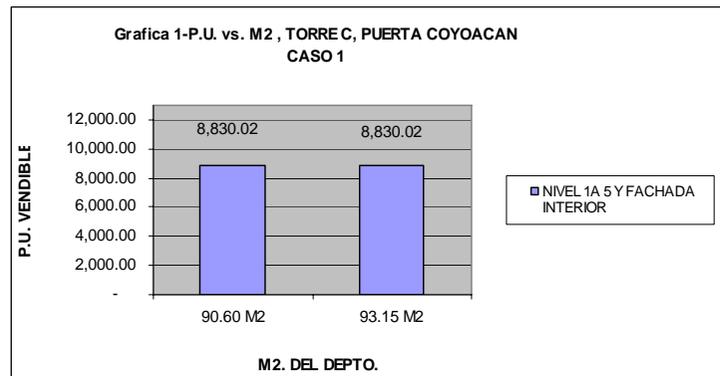


### 32. Torre C, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de venta y metro cuadrado.

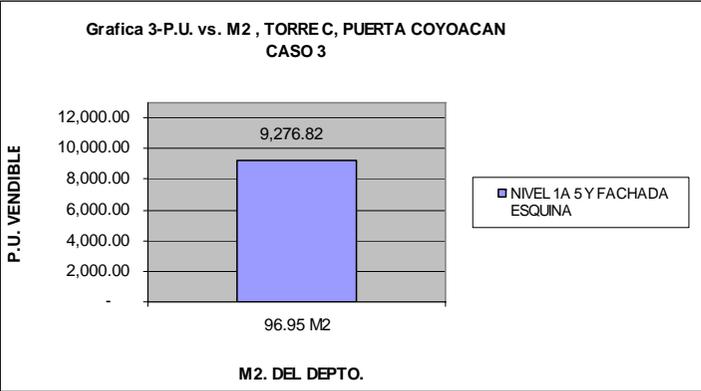
Contamos con ocho muestras donde se aprecian las características de los departamentos con fachada interior y fachada exterior a Av. Popocatepetl, San Felipe y a la esquina de av. Popocatepetl y San Felipe, observando, que en las graficas 2 y 4 tenemos departamentos con vista a Av. Popocatepetl y san Felipe de diferentes tamaños no obstante el precio unitario de venta no varia, del nivel 1 al 5.



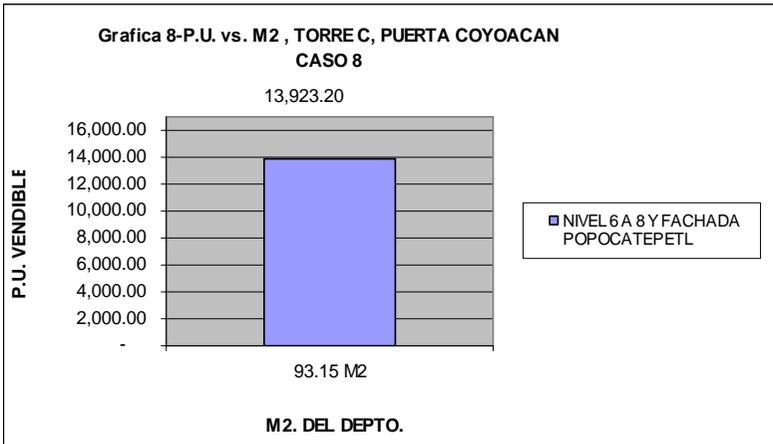
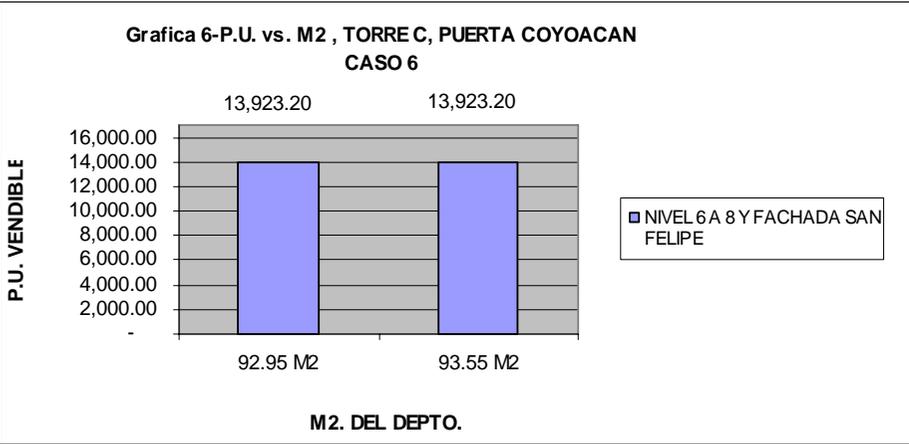
En la grafica 1 tenemos dos muestras con vista interior de diferentes dimensiones y distribución arquitectónica y el precio unitario de venta no varia del nivel 1 al 5.



En la grafica 3 solo tenemos una muestra la cual tiene fachada en esquina de Av. Popocatepetl y San Felipe y es la que tiene mayor precio de venta del nivel 1 al 5.

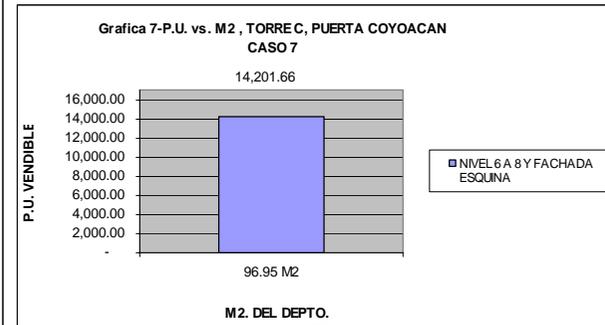
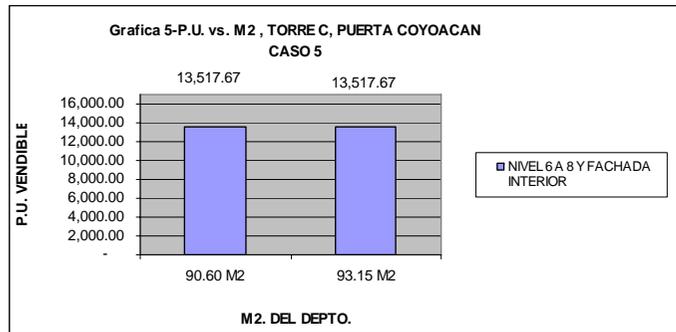


A partir del nivel 6 al 8 existe un cambio en los precios de venta de los departamentos, observando, en la graficas 6 y 8 tenemos departamentos con vista a Av. Popocatepetl y san Felipe de diferentes dimensiones y distribución arquitectónica, pero, el precio unitario de venta es el mismo del nivel 6 al 8, observando que es mayor en comparación de los nivel 1 al 5.



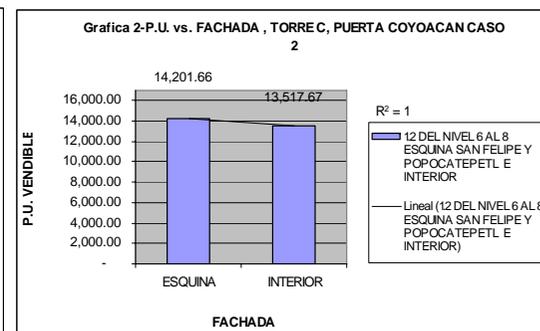
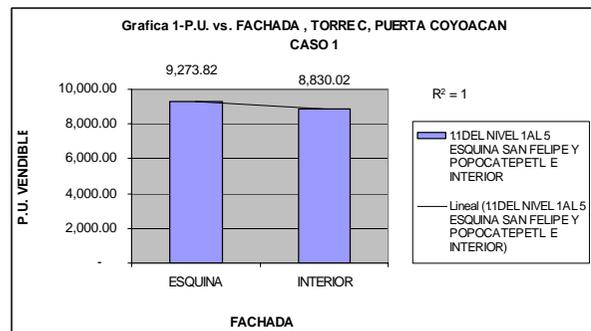
En la grafica 5 tenemos dos muestras con vista interior de diferentes dimensiones y distribución arquitectónica y el precio unitario de venta no varia del nivel 6 al 8, no obstante es mayor si lo comparamos con el del nivel 1 al 5.

En la grafica 7 solo tenemos una muestra la cual tiene fachada en esquina de Av. Popocatepetl y San Felipe, y es la que tiene mayor precio de venta del nivel 6 al 8.

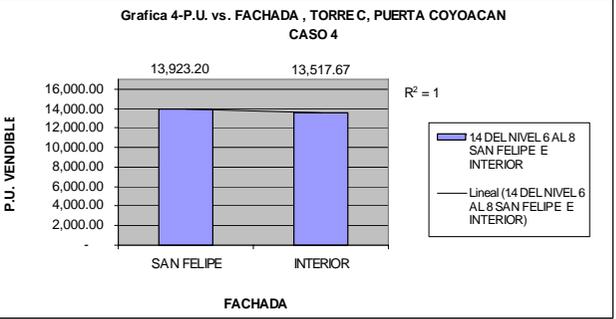
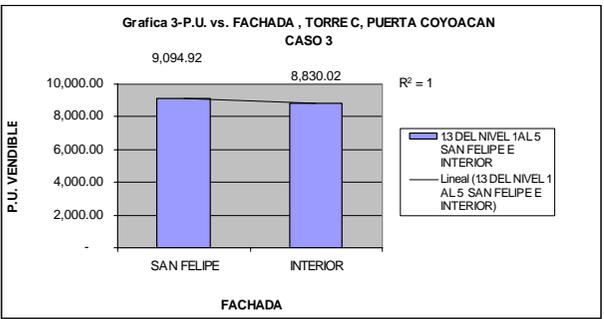


### 33. Torre C, Análisis de 3era. Variable Precio unitario de venta y fachada.

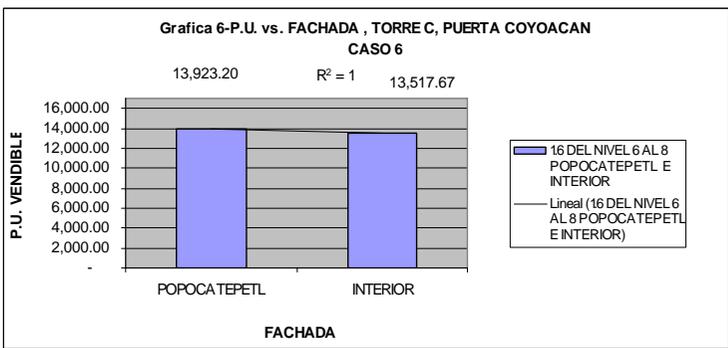
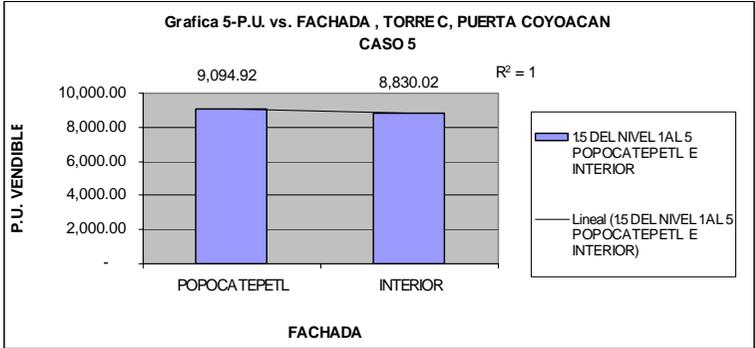
En la Torre C contamos con 6 casos de combinaciones de fachadas, la grafica 1 corresponde a la esquina de Av. Popocatepetl t San Felipe y la fachada Interior del nivel 1 al 5, generando una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00, así mismo la grafica 2 es la misma combinación de fachada exterior esquina Av. Popocatepetl y Fachada Interior pero del nivel 6 al 8 donde también se genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00, cabe mencionar que es donde se tiene mayor precio unitario de venta.



La gráfica 3 corresponde a la fachada exterior de San Felipe y la interior del nivel 1 al 5, generando una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00, así mismo la grafica 4 corresponde a esta misma fachada pero del nivel 6 al 8 tendiendo también línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00.

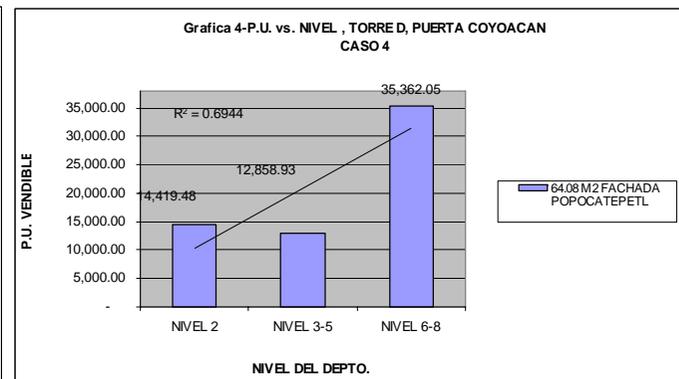
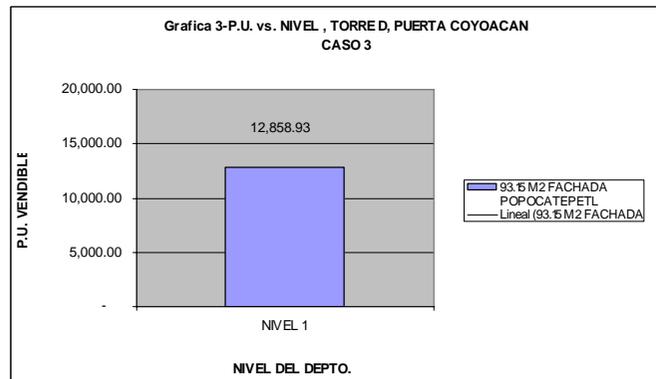
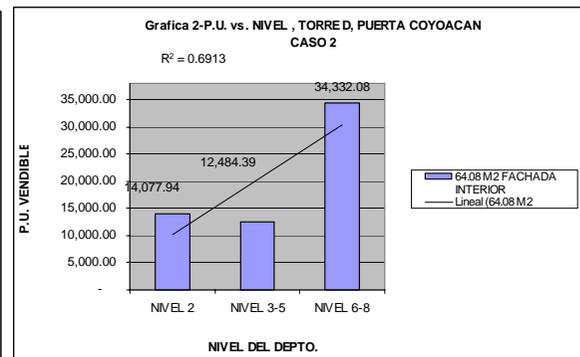
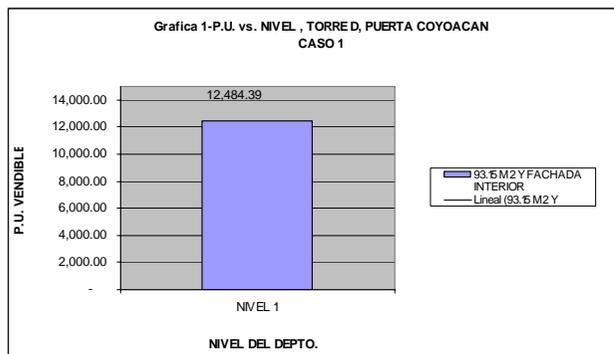


La gráfica 5 corresponde a la fachada exterior Av. Popocatepetl con al fachada interior, generando una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00, así mismo la gráfica 6 corresponde a la mismas fachadas pero del nivel 6 al 8.



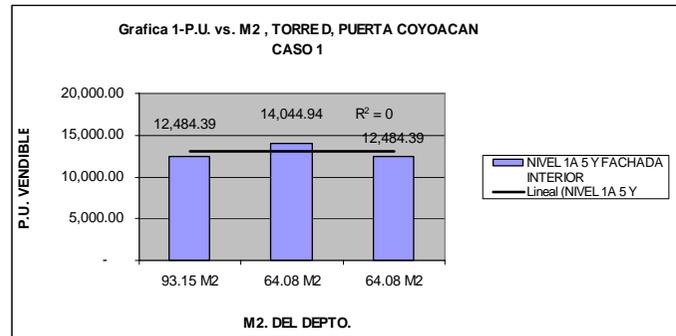
### 34. Torre D, Análisis de 1era. Variable Precio unitario de venta y nivel.

Observamos que en la Torre B, tenemos cuatro casos similares en superficie y en fachada, las gráficas nos indican que si existe correlación en el nivel y la fachada ya que nos genera graficas con una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de con R2: 0.6944 (ver graficas 2 y 4). En este caso observamos que existe una diferencia en comparación de las otras torres ya que en el nivel 2 el proyecto indica terrazas, lo cual incrementa este nivel, así que la distribución arquitectónica si esta influyendo, las graficas 1 y 3, representan la muestra del nivel 1 tanto con fachada exterior e interior pero no generan línea de tendencia.

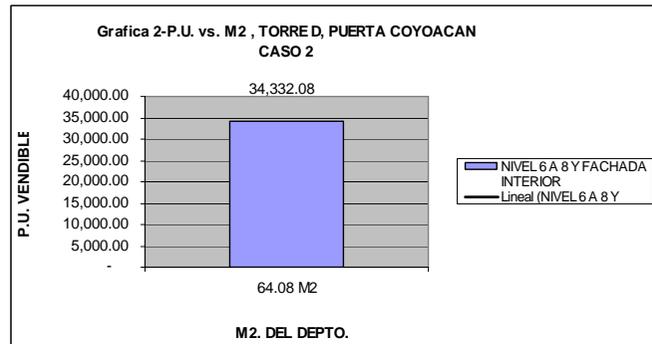


### 35. Torre D, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de venta y metro cuadrado.

Contamos con cuatro muestras donde se aprecian las características de los departamentos con fachada interior y fachada exterior a Av. Popocatepetl, observando, que en la grafica 1 tenemos departamentos con vista interior de diferentes tamaños y diferentes precios unitarios de venta del nivel 1 al 5, no se genera línea de tendencia, y vemos diferencia de precios unitarios de venta principalmente por que en el nivel 2 cuentan con terraza.

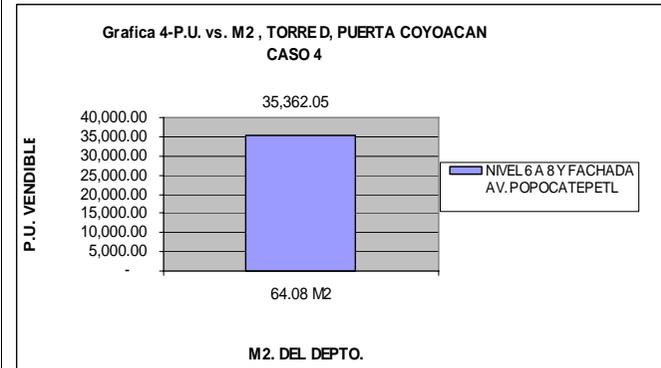
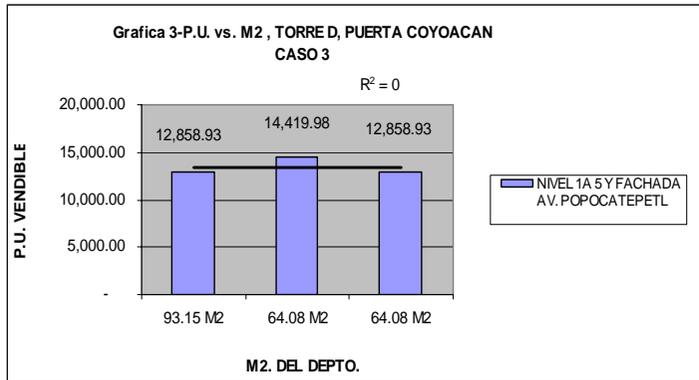


En la grafica 2 solo contamos con una muestra que ve a la fachada interior del nivel 6 al 8, vemos que existe un incremento considerable en comparación de las que se ubican en los niveles 1-5.



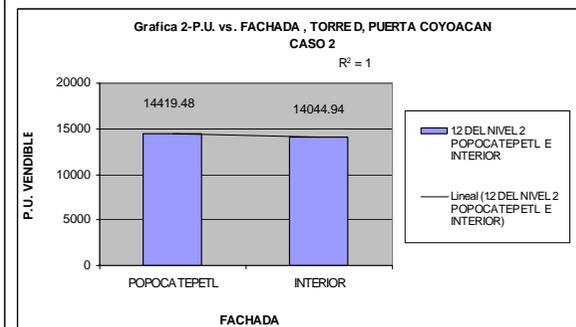
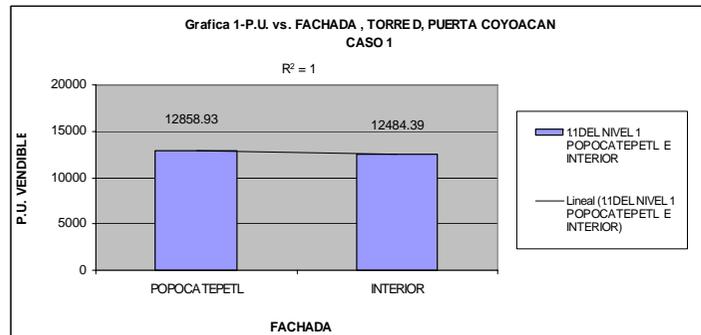
La grafica 3, tiene tres muestras de fachada exterior a Popocatepetl del nivel 6 al 8, con diferentes dimensiones y precios de venta observando que el mayor precio de venta se ubica en el nivel 2, ya que es el inmueble cuenta con terraza, no se genera línea de tendencia.

Por último la grafica 4, cuenta con una sola muestra que esta en fachada a Av. Popocatepetl del nivel 6 al 8, no se genera línea de tendencia, mas sin embargo es la muestra de mayor precio de venta con 35,362.05.

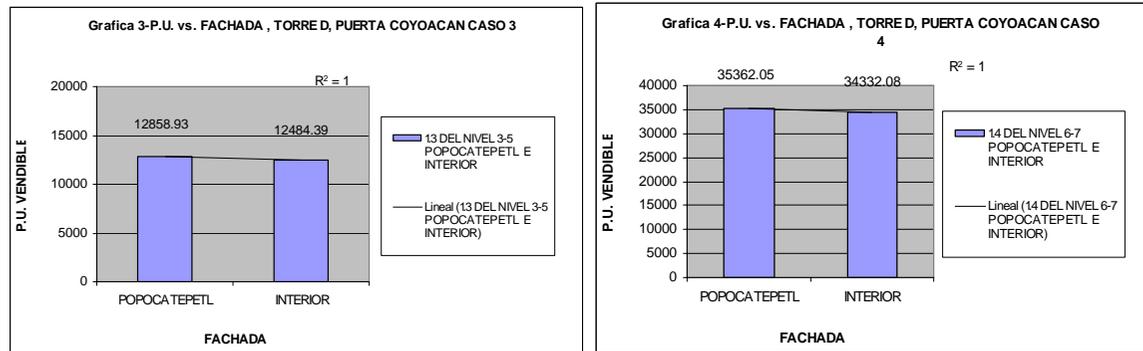


### 36. Torre D, Análisis de 3era. Variable Precio unitario de venta y fachada.

En la Torre D contamos con 4 casos de combinaciones de fachadas, la grafica 1 corresponde a la fachada de Av. Popocatepetl y la fachada Interior del nivel 1, generando una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00, así mismo la grafica 2 es la misma combinación de fachada exterior a Av. Popocatepetl y Fachada Interior pero del nivel 2 donde también se genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00.

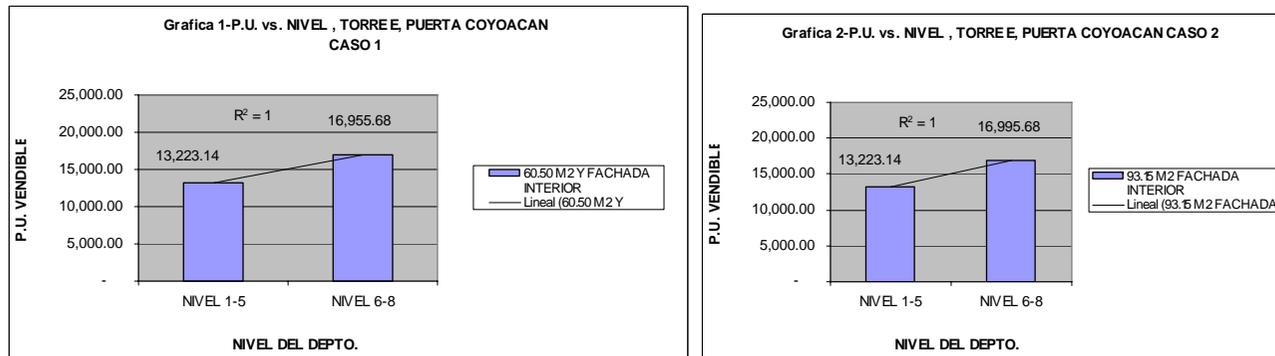


La grafica 3 corresponde a la fachada exterior de Av. Ppocatepetl y la interior del nivel 3 al 5, generando una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00, así mismo la grafica 4 corresponde a esta misma fachada pero del nivel 6 al 7 tendiendo también línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00, cabe mencionar que es donde se tiene mayor precio unitario de venta.

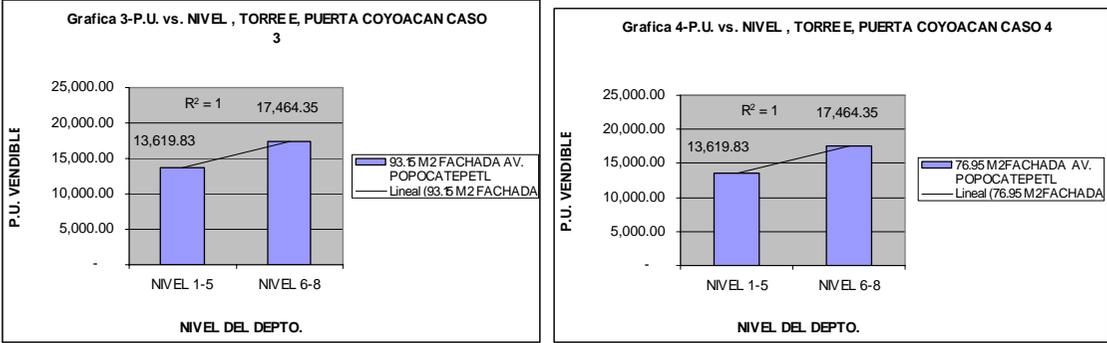


**37. Torre E, Análisis de 1era. Variable Precio unitario de venta y nivel.**

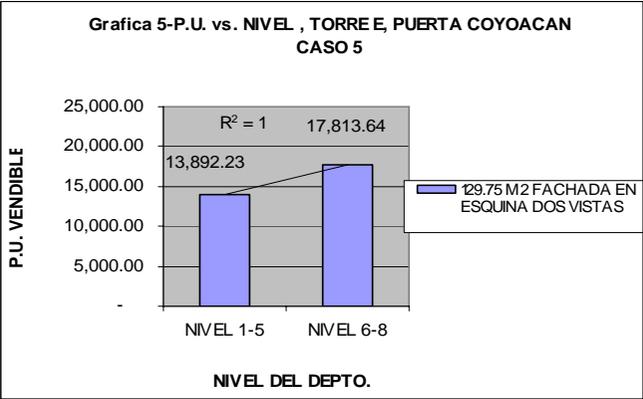
Observamos que en la Torre E, tenemos cinco casos similares en superficie y en fachada, las gráficas nos indican que si existe correlación en el nivel y la fachada ya que nos genera graficas con una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de con R2:1.00 (ver graficas 1, 2). Observando que en las fachadas interiores aunque son de diferentes dimensiones cuentan con el mismo precio unitario de venta.



Las gráficas 3 y 4 cuentan con fachada exterior hacia Popocatepetl , de diferentes dimensiones y distribución arquitectónica no obstante ambos tiene el mismo precio unitario de venta, generando graficas con una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de con R2:1.00



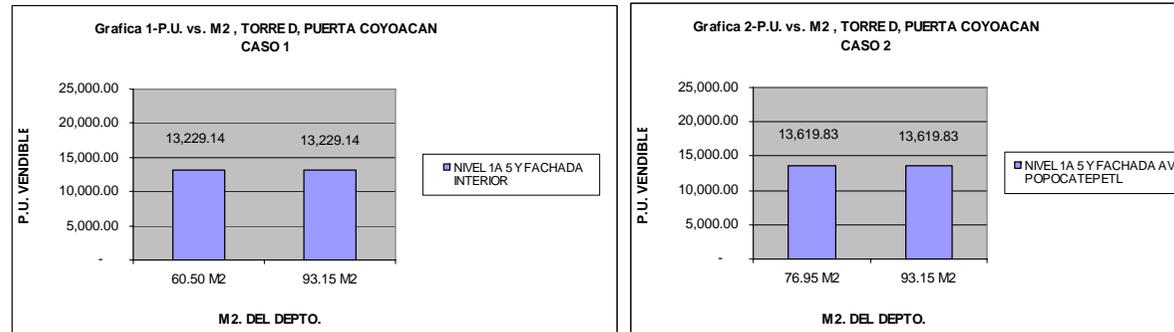
La grafica 5 corresponde a la Fachada en Esquina, si existe correlación generando graficas con una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de con R2:1.00, cabe mencionar que es donde se ubica el mayor precio de venta del nivel 6 al 8 con un precio de 17,813.64.



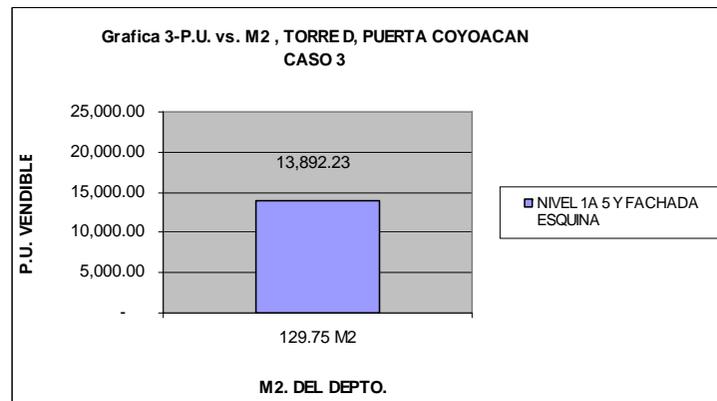
### 38. Torre E, Análisis de 2da. Variable Precio unitario de venta y metro cuadrado.

Contamos con seis muestras donde se aprecian las características de los departamentos con fachada interior y fachada exterior a Av. Popocatepetl y a la esquina, en la grafica 1 contamos con dos muestras de diferentes dimensiones con vista interior pero con el mismo precio de venta del nivel 1 al 5.

En la grafica 2 contamos con dos muestras de diferentes dimensiones con fachada a Av. Popocatepetl pero mismo precio de venta del nivel 1 al 5.

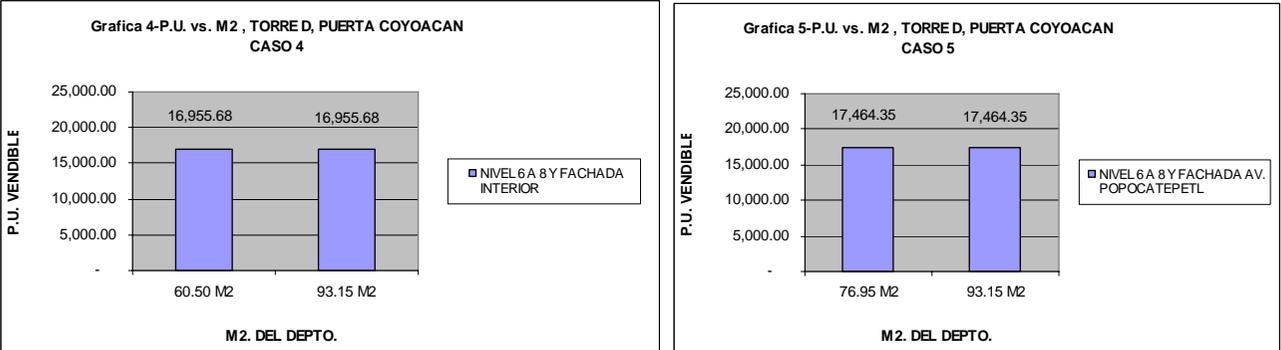


En la grafica 3 contamos con una muestra en esquina, del nivel 1 al 5 la cual tiene el mayor precio de venta.

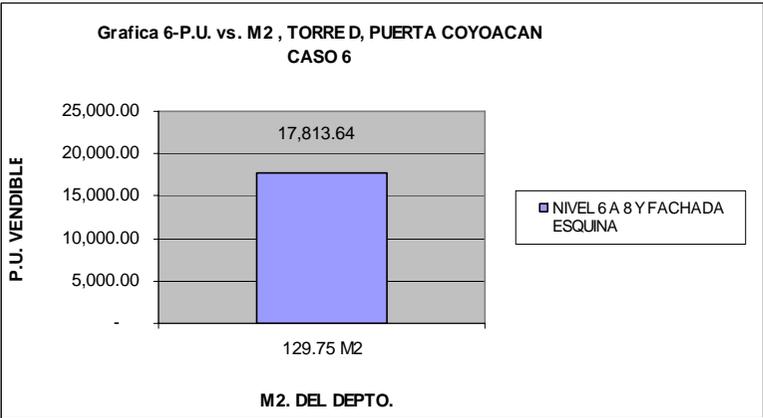


A partir del nivel 6 al 8 existe un cambio en los precios de venta de los departamentos, observando, en la grafica 4 tenemos departamentos con vista interior de diferentes dimensiones y distribución arquitectónica, pero, el precio unitario de venta es el mismo del nivel 6 al 8, observando que es mayor en comparación de los nivel 1 al 5.

La grafica no. 5 tenemos dos muestras con vista av. Popocatepetl, las cuales tiene diferente dimensión pero mismo precio de venta del nivel 6 al 8,



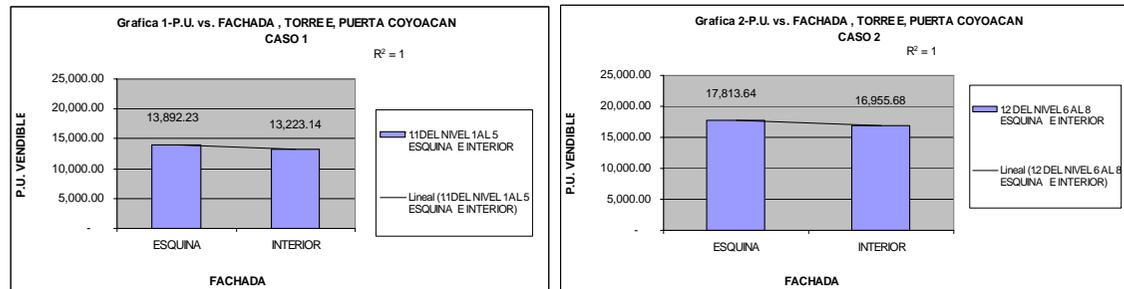
En la grafica 6 solo tenemos una muestra la cual tiene fachada en esquina, y es la que tiene mayor precio de venta del nivel 6 al 8, con un precio unitario de venta de 17,813.64.



### 39. Torre E, Análisis de 3era. Variable Precio unitario de venta y fachada.

Nuestro Tercer Análisis con la Variable: Precio Unitario de Venta y Fachada, las efectuamos por medio de gráficas, las cuales son diferentes cuando varíen el nivel.

En la Torre E contamos con cuatro casos de combinaciones de fachadas, la grafica 1 corresponde a la esquina y la fachada Interior del nivel 1 al 5, generando una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00, así mismo la grafica 2 es la misma combinación de fachada exterior esquina y Fachada Interior pero del nivel 6 al 8 donde también se genera una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00, cabe mencionar que es donde se tiene mayor precio unitario de venta.



La gráfica 3 corresponde a la fachada exterior de Av. Popocatepetl y la interior del nivel 1 al 5, generando una línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00, así mismo la grafica 4 corresponde a esta misma fachada pero del nivel 6 al 8 tendiendo también línea de tendencia con coeficiente de regresión lineal de 1.00.

