

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO

ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

“HACIA UN MODELO DE CIUDAD”

TESINA QUE PARA OBTENER EL DIPLOMA DE ESPECIALIZACIÓN EN:

VALUACIÓN INMOBILIARIA

PRESENTA:

ARQ. GUILLERMO GONZÁLEZ LEÓN

Ciudad Universitaria, D.F.,
Septiembre, de 2010





Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

DIRECTOR DE TESINA:

E.V.I. ARQ. ALFONSO LUIS PENELA QUINTANILLA

SINODALES PROPIETARIOS:

E.V.I. ING. JUAN ANTONIO GOMEZ VELAZQUEZ

E.V.I. ING. MANUEL GARCIA CORDOVA

SINODALES SUPLENTE

E.V.I. ARQ. RAUL NORIS PEREZ DE ALVA

MAESTRO EN VALUACIÓN ARQ. LORENZO BARRAGAN ESTRADA

ÍNDICE

I.	INTRODUCCIÓN.....	4
II.	HIPOTESIS.....	8
III.	ANÁLISIS DEL AREA DE ESTUDIO.....	10
	a. <i>El entorno inmediato.....</i>	10
	b. <i>Uso de suelo.....</i>	13
	c. <i>El terreno.....</i>	14
IV.	POLIGONO DE ACTUACIÓN.....	15
	a. <i>Objetivo de un polígono de actuación.....</i>	15
	b. <i>Principios de actuación.....</i>	15
	c. <i>Esquema general del programa.....</i>	16
V.	MERCADO.....	17
	a. <i>Generalidades.....</i>	17
	b. <i>Análisis de población.....</i>	17
	c. <i>Clasificación.....</i>	18
	d. <i>Segmento a nivel medio.....</i>	18
	e. <i>Segmento a nivel residencial.....</i>	20
	f. <i>Análisis del producto.....</i>	21
	g. <i>Precio promedio.....</i>	23
	h. <i>Absorción mensual promedio.....</i>	24
	i. <i>Tendencia histórica de precios por metro cuadrado.....</i>	24
	j. <i>Inventario por segmento.....</i>	25
	k. <i>Ventas anuales estimadas por segmento (2006 – 2010e).....</i>	25
	l. <i>Tabla de resumen.....</i>	26
VI.	CONCEPTO URBANO.....	27
VII.	AVALUO DEL DEPARTAMENTO TIPO.....	35
VIII.	RESUMEN AVALUO DE LA OFICINA TIPO Y LOCAL COMERCIAL TIPO...46	
IX.	PROYECTO ARQUITECTONICO CONCEPTUAL.....	52
	a. <i>Departamento tipo I.....</i>	52
	b. <i>Edificio tipo I.....</i>	53
	c. <i>Departamento tipo II.....</i>	54
	d. <i>Edificio tipo II.....</i>	55
	e. <i>Departamento tipo III.....</i>	56
	f. <i>Edificio tipo III.....</i>	57
	g. <i>Planta general.....</i>	58

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

X.	PROYECTO ECONOMICO.....	59
XI.	PROYECTO JURIDICO (RESUMEN).....	66
XII.	CONCLUSIONES.....	67

I. INTRODUCCIÓN

Una ciudad es un asentamiento grande, denso y relativamente permanente, con personas de diferentes orígenes; son centros culturales con valores envueltos en un contexto de interacciones personales.

Las personas dependen de su habilidad de producir tanto bienes como servicios que sustenten el modo de vida en que se hayan envueltos, algunas veces estos bienes y servicios deben de traerse de afuera de la ciudad y otras veces la ciudad misma debe producir bienes y servicios exportables que permitan el intercambio con otras ciudades.

Para que una ciudad trabaje necesita de personas que se dediquen especialmente a tomar decisiones sobre infraestructura, servicios públicos, regulaciones, planeación y control y captación de recursos económicos para satisfacer las necesidades de operación.

La proximidad es una de las características que buscan las personas al reunirse, al concentrar las actividades económicas en un territorio; nuestra ciudad se conforma de conjuntos habitacionales, industriales, comerciales y recreativos, los cuales son necesarios para el desarrollo y la subsistencia del ser humano, y su participación en sociedad dentro de la ciudad.

Hacia la mitad de los años 70 la gente comenzó a mudarse al interior de las ciudades, lo que provoco escasez de vivienda, como resultado se crearon los primeros multifamiliares y se comenzaron a crear nuevos servicios para satisfacer las demandas de los ciudadanos.

La grandes concentraciones de personas en el centro de las ciudades dio origen a que la clase media comenzará a mudarse hacia nuevas opciones de vivienda fuera de las ciudades pero siempre en las periferias, nacieron así los suburbios, favoreciendo la construcción de carreteras de rápido acceso a la ciudad, centros de comercios cerca de los suburbios,

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

descentralización de los lugares de empleo hacia los suburbios y el valor de la tierra en el centro de las ciudades se vino abajo.

Derivado del abandono de las ciudades por las clases medias, las clases de bajo ingreso van a permanecer en el centro de las ciudades y como consecuencia de su inhabilidad para generar suficientes recursos económicos para sostener a la ciudad, estas se colapsan. Luego la clase media comienza a tener problemas para adquirir vivienda en los suburbios como consecuencia del alza en los valores de la tierra en esos lugares.

Actualmente la ciudad de México esta sufriendo un cambio y/o crecimiento a partir de la construcción de desarrollos inmobiliarios y diversos conjuntos habitacionales, los cuales han obtenido sus licencias para ser construidos; sin embargo la cuestión aquí es si estos se integran a la dinámica actual de la ciudad o simplemente son desarrollos aislados que cumplen con una función y satisfacen una sola necesidad en el momento o a un grupo minoritario de personas, en lugar de satisfacer integralmente los requerimientos de la sociedad que habita la Ciudad de México.

Por otro lado, existen zonas dentro de la ciudad en donde se puede observar el rezago en lugar del desarrollo, una de ellas es la Col. Industrial Vallejo, la cual al día de hoy esta completamente rodeada de vivienda, tanto unifamiliar como plurifamiliar y lo que están optando por hacer las desarrolladoras es construir en el área metropolitana de la Ciudad, pero construyen únicamente viviendas sin contemplar la carencia de lugares trabajo, servicio y recreación, lo cual da como resultado que estos nuevos desarrollos son únicamente dormitorios o casas de fin de semana y muchas veces conjuntos abandonados.

Con la finalidad de dar solución a estos aspectos el gobierno se ha dado la tarea de pedir a las desarrolladoras de vivienda la realización de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS).

Hace tiempo que las desarrolladoras detectaron que las viviendas de interés social que construían no ganaban valor al paso de los años.

"Diseñábamos para un tema económico, más que para las personas", admite Francisco Lobeira, director de Proyectos de Homex.

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

Para revertir ese efecto, el gobierno federal tomó la palabra 'plusvalía' como el eje fundamental del programa de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS) con el que el Ejecutivo pretende revolucionar el negocio de la construcción de viviendas en los siguientes años.

La idea es estimular que las nuevas construcciones se ubiquen en predios urbanísticamente adecuados, con infraestructura, servicios y oportunidades de empleo suficientes, para evitar que sean urbes dormitorio.

El programa tiene tres pilares principales:

- a) la infraestructura gubernamental,
- b) el desarrollo urbano por parte de los desarrolladores,
- c) asociaciones de industrias y agentes económicos de la iniciativa privada para dar factibilidad económica.

La iniciativa nació en Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) en octubre de 2008, y suma a 11 actores del sector. Pero el esquema se originó hace 17 años, cuando en 1991 en Nairobi (Kenia) se presentó el programa Ciudades Sustentables, propuesto por el Centro de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos/Hábitat.

Por ahora aún no existe ningún proyecto DUIS. Todos están *"en etapa de evaluación"*, asegura Paloma Silva, directora general adjunta de Vivienda y Planeación de SHF.

Pero dos de ellos van muy avanzados: Valle de las Palmas, en Baja California, de Urbi; y la mexiquense Ciudad Bicentenario, en Zumpango, de Grupo Geo.

Al pasado 20 de abril del 2010, había 40 proyectos registrados. De ellos, 24 se revisaron y nueve estaban ya en fase de estudio con consultores externos, pagados con donaciones del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

En México, la necesidad de vivienda es de 9.6 millones, y la producción es de entre 700,000 y un millón al año.

Según SHF, los 24 proyectos juntos representarán inversiones por 260,000 mdp, la construcción de 1.6 millones de viviendas sobre 43,274 hectáreas y que serán habitadas por unos 6.5 millones de personas.

El proyecto de DUIS, sólo debe cumplir los criterios -ambientales, equipamiento, plan arquitectónico, estudios de redensificación poblacional, topográficos, hidrológicos y de servicios y están diseñados para ser sustentables en cuatro áreas:

- 1) Financiera (para que el patrimonio familiar gane plusvalía con el tiempo).
- 2) Urbano territorial (eliminando ciudades dormitorio donde las casas se devalúan y son problemáticas para el gobierno).

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

- 3) Social (que generen desarrollo, no delincuencia).
- 4) Ecológica (haciendo masiva la vivienda de interés social con sustentabilidad medioambiental).

La idea de los DUIS surge al no existir suelo servido para vivienda social. Muchas de las ciudades necesitan cuantiosos gastos en infraestructura, que los municipios no son capaces de proveer y los desarrolladores tienen que promover, lo que complica sacar la vivienda a precios accesibles.

Las fuentes de empleo dentro de los DUIS son fundamentales; se deben tener sociedades con empresas, industriales o comerciales.

El programa de DUIS trata de dar un mejor ordenamiento territorial al país y que no se desarrolle hacia donde la tierra es más barata, sino hacia donde es factible el crecimiento.

Hoy, de las 358 ciudades que tiene el país, nueve son grandes urbes con más de un millón de habitantes; hay otras 80 medias con población de 100,000 a menos de un millón; y 269 ciudades pequeñas, de 15,000 a menos de 100,000 habitantes.

Zumpango, tiene una reserva territorial para ocho años, y además cuenta con el apoyo del municipio para uso de suelo, y del gobierno federal, a través de Banobras y Fonadín, "para asociarse con nosotros y tener una participación" en servicios.

Geo inscribió a los DUIS tres proyectos: Temizco, en Morelos, que contempla una nueva ciudad y gobierno; y ciudades satélite en el Puerto de Veracruz y en Valle de las Palmas, Tijuana, en conjunto con Urbi.

Homex postulará seis proyectos en La Paz, Tijuana, Guadalajara, Valle de México, Huehuetoca y Tuxtla Gutiérrez.

En los próximos meses habrá muchas más solicitudes de DUIS, y será cuestión de tiempo (y del mercado) ver si, además de un buen negocio, se logra obtener plusvalía.

Dentro de esta tesitura nacional se plantea el desarrollo de mi trabajo, para fomentar e impulsar este tipo de Desarrollos.

II. HIPOTESIS

El estudio de los desarrollos inmobiliarios proporciona las herramientas necesarias para procurar un crecimiento ordenado en las ciudades, originando nuevos requerimientos de servicios y equipamiento, tales como, el abastecimiento de agua potable, de energía eléctrica, drenaje, transporte, vialidades, telecomunicaciones, etc., estos estudios requieren de un proceso de análisis, que incorpore integralmente aspectos de mercado, legislación urbana, impacto ecológico, económicos, financieros y de equipamiento e infraestructura entre otros.

Nuestra Ciudad sufre una transformación constante, es dinámica y cambiante, se tiene que ir ajustando a las demandas que la sociedad le va exigiendo. Y dentro de estas se observa la demanda constante de vivienda y la problemática de espacio que enfrenta la ciudad al ya no tener para donde crecer.

La propuesta del presente trabajo es aprovechar y explotar al máximo el área con la que se cuenta dentro de la ciudad y reciclar las zonas industriales que aun se encuentran intrusas dentro de la misma, en zonas plenamente habitacionales.

Para lo cual se analizará un área específica de la Colonia Industrial Vallejo, en la cual se proyectará un Desarrollo Inmobiliario, integrando habitación, servicios y recreación, y se propondrá como un “**modelo de ciudad**” tratando que el mismo sea ajustable para los diversos extractos sociales dependiendo la zona en la que se proponga.

Esta idea surge a partir de observar el incremento en la demanda de vivienda de nivel medio dentro del Distrito Federal por parte de un sector mayoritario de población y con menores ingresos económicos lo cual me lleva a la necesidad de proponer un proyecto de análisis económico que pueda solucionar dicho problema.

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

A partir de esta premisa propondré la realización de un polígono de actuación uniendo varios predios para que tenga la capacidad en metros cuadrados de superficie donde pueda albergar el desarrollo por proponer.

Para después realizar el Proyecto Arquitectónico y el Proyecto Financiero para y tener por resultado la utilidad que tendrá el desarrollador como mínimo con un programa como el cual pretendo desarrollar, esperando que dicha utilidad pueda ser por arriba del 20% para que pueda ser redituable para él.

Además ésta aportación tendrá por objetivo final beneficiar a la sociedad debido a que el proyecto contemplará ser autosustentable y tendrá conjuntamente el área habitacional con sus servicios, recreación, comercio y de oficinas, transformando estas zonas conflictivas que aun tenemos en la Ciudad de México; así mismo permitirá que la población realice sus actividades primarias en la misma área donde habita sin la utilización del vehículo, ahorrando tiempo al desplazarse a corta distancia para realizar sus compras, su trabajo y/o sus actividades recreativas, y de esta manera tener una mejor calidad de vida.

III. ANALISIS DEL AREA DE ESTUDIO.

a. *El entorno inmediato:*

Esta imagen nos muestra la mancha urbana a gran escala, la interacción entre la zona industrial (en color rojo) junto con su zona de ferrocarril (en color verde) rodeada totalmente por construcciones destinadas a la habitación, vivienda tanto unifamiliar como plurifamiliar.



HACIA UN MODELO DE CIUDAD



Foto 1.- Vista sobre Poniente 140.



Foto 2.- Vista sobre Norte 31-a



Ubicación de las fotografías.



Foto 3.- Vista sobre Norte 35.



Foto 4.- Vista sobre Poniente 146

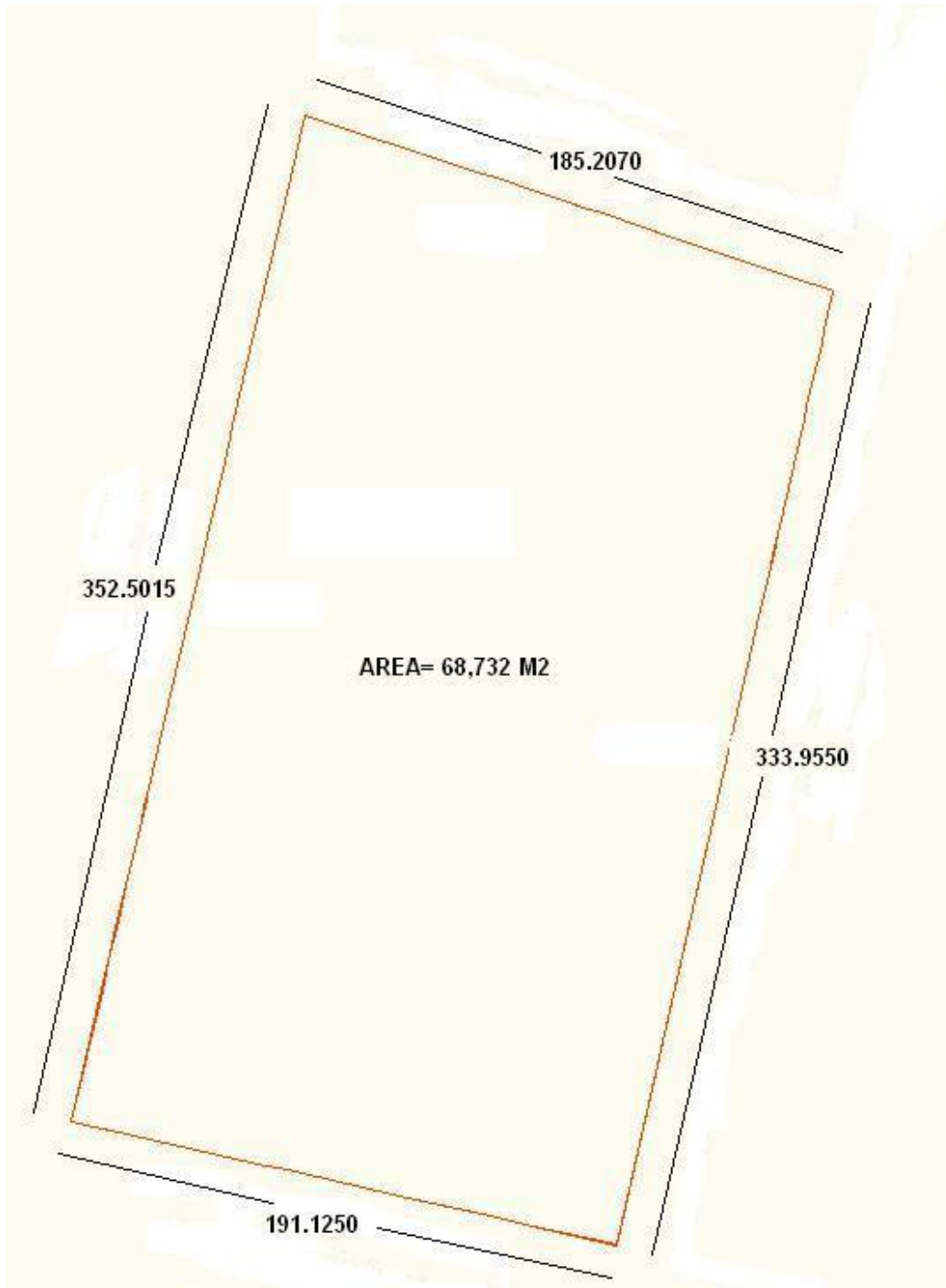
Como se pudo observar durante la visita de inspección a la zona de estudio, actualmente el predio está destinado a la industria y el comercio, siendo este el uso de suelo con el que actualmente cuenta; sin embargo, se propondrá un Polígono de Actuación para este lote de terreno, y que en base a lo establecido por el gobierno para estos polígonos se pida un cambio del uso de suelo por un HM 10/30.

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

c. El terreno:

Medidas y colindancias:

Abarca una manzana completa y tiene frentes hacia el noreste a la calle Poniente 146, hacia el sureste a norte 31-a, al suroeste a Eje 5 Norte (avenida Montevideo), y hacia el noroeste a Norte 35.



IV. POLIGONOS DE ACTUACION.

Para la realización del proyecto se propone la creación de un polígono de actuación, de esta manera se tramitaran permisos y licencias.

a. Objetivo de un polígono de actuación:

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, contempla la instrumentación del Programa Suelo-Reserva Territorial, el cual establece, dentro de un marco institucional, políticas que fomenten la integración de oferta o constitución de suelo apto para el desarrollo urbano, la elaboración de proyectos integrales de desarrollo urbano inmobiliario y la promoción y financiamiento de obras de cabecera e infraestructura para evitar la formación de asentamientos irregulares y establecer las instancias de coordinación y participación para orientar el crecimiento de los centros de población del sistema urbano nacional, bajo los principios de equidad y sustentabilidad, desarrollando instrumentos que mitiguen las externalidades negativas de la expansión urbana.

b. Principios de actuación:

- Para cumplir con esta misión el Programa Suelo-Reserva Territorial tiene los siguientes principios de actuación institucional en los centros de población del sistema urbano nacional:
- Identificación e inventario de suelo apto y demanda potencial.
- Programación de reservas territoriales.
- Financiamiento, concertación e inducción para la adquisición u oferta de reserva territorial.
- Establecimiento de Polígonos de Actuación Concertada (PAC).
- Incidir sobre el mercado de suelo con una oferta constante a largo plazo para garantizar un desarrollo sostenido de la actividad inmobiliaria.
- Inducir la urbanización de suelos públicos para contar con un banco de suelo y garantizar contar con reservas ante incrementos coyunturales de la demanda.
- Inducir la cooperación de los propietarios de suelo para el desarrollo de grandes actuaciones inmobiliarias.

c. Esquema general del programa:

Política PNDU-OT	Principios de Actuación	Programa Suelo Reserva Territorial	Fondo	Subdivisión del Fondo	Proyectos Estratégicos	Operación y presupuesto
Suelo y Reserva Territorial	<ul style="list-style-type: none"> • Programación • Financiamiento • Polígonos de Actuación Concertada • Incidir sobre el mercado de suelo • Inducir urbanización en suelos públicos • Inducir cooperación propietarios suelo 	En vacíos intraurbanos	Fondo Suelo Reserva Territorial	Financiamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Expropiaciones 2. Fraccionamientos Habitacionales con Urbanización Programada 3. Obras de Cabecera 4. Urbanización de predios y fraccionamientos para ofertar productos inmobiliarios 5. Polígonos de Actuación Concertada 	<p>Agencias de Desarrollo Hábitat</p> <p>Recursos Federales, Estatales y Municipales</p> <p>Participaciones Iniciativa Privada y Sector Social</p> <p>Contra-partidas Beneficiarios</p>

Estrategias:

- El instrumento operativo del Programa Suelo-Reserva Territorial son las Agencias de Desarrollo Hábitat en su apartado de suelo, las cuales tienen los siguientes propósitos en materia de suelo:
- Promueven la constitución de reservas territoriales para programas de vivienda y desarrollo urbano.
- Impulsan la oferta de suelo con aptitud territorial para los usos y destinos urbanos.
- Pretenden garantizar el crecimiento ordenado de los centros de población al generar oferta del suelo en los sitios y orientaciones señalados en los Programas de Desarrollo Urbano.
- Pueden actuar en el seno del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano.
- Promueven la constitución de Polígonos de Actuación concertada a través de las asociaciones Públicas, Privadas y Sociales.
- Son órganos consultivos en las etapas de identificación, programación y constitución de reservas territoriales y PAC's.
- Son órganos ejecutivos en la etapa de adquisición, expropiación o a través de la figura de Asociación Públicas Privadas y Sociales.

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

V. MERCADO.

La zona norte de la Ciudad de México al 2009, cuenta con las siguientes características, (el análisis en este capítulo se tomo del DIME zona norte marzo 2010):

a. Generalidades:

Altura Media sobre el nivel del mar: 2,240 m	Comercios: 17,138
Temperatura:	Industrias: 49,006
Min. 9.5°C Media: 15.6°C Máx: 23.4°C	Plantas Industriales: 281
Clima: Semiseco	Empresas Maquiladoras de Exportación: 18
Superficie: 3,969 km ²	Sucursales Bancarias: 3,064
Habitantes (estimado 2009): 19,981,800	Vehículos en circulación: 4,926,629
Restaurantes: 5,088	Principales Industrias: Ind. farmacéutica, Ind. de bebidas
Supermercados: 455	Fabricación de jabones, limpiadores y prep. de tocador.
Tiendas departamentales: 801	Confección de prendas de vestir, prod. panaderías y tortillas.

Fuente: Mercamétrica de 80 Ciudades Mexicanas, 2009.

b. Análisis de población:

Número de Habitantes 2009	19.981.800
Tasa media de crecimiento anual 2000-2005 (%)	0,24%
Sucursales Bancarias	3.064
Tiendas Departamentales	801
Número de Hogares	4.890.300

Fuente: Mercamétrica de 80 Ciudades Mexicanas, 2009.
Inegi: XII Censo General de Población y Vivienda, 2005.

Por Estratos Socioeconómicos

Segmento	VSM	% Pob.	Segmento	Personas	Familias
A/B	> 65	9,8%	Res. Plus	1.958.216	479.249
C+	26 - 65	18,8%	Residencial	3.756.578	919.376
C	8.0 - 26	19,7%	Medio	3.936.415	963.389
D+	5.5 - 8	39,3%	Económico	7.852.847	1.921.888
D	2 - 5.5	4,7%	Social	939.145	229.844
E	< 2	7,7%	Mínima	1.538.599	376.553

Fuente: Consulta Mitofsky 2007-2008.

Nota: Los datos corresponden al nivel socioeconómico del Distrito Federal.

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

El 44% de la población en el Distrito Federal percibe ingresos entre los \$3,495 y \$13,979 estratos **D** y **D+**, por lo que es necesario construir vivienda **Social** y **Económica** para satisfacer al grueso de la población.

c. Clasificación:

Clasificación	Nombre	Valor SM	Valor \$
Mín.	Mínima	Hasta 60	<\$105,000
S	Social	61-160	\$105,001-\$280,000
E	Económica	161-300	\$280,001-\$524,000
M	Media	301-750	\$524,001-\$1,311,000
R	Residencial	751-1,670	\$1,311,001-\$2,918,000
RP	Residencial Plus	>1,670	>\$2,918,000

Salario mínimo diario (Zona A) de \$57,46

d. Segmento a nivel medio:

En la colonia donde se está proponiendo el conjunto actualmente no cuenta con ningún desarrollo en construcción, sin embargo en zonas aledañas se pudo encontrar el siguiente mercado:

N°	77	Unids Proy	Unidades	Vendidas	Inventario	Absorción	Area	Terreno	Val M2
Clasificación	Media	24	24	12	12	0.9	55m2	0m2	\$10,909
Tipo	Leopoldo Auer # 14	Financiamiento	Hipotecaria Nacional	Recamaras	2	Precio Actual	\$600,000		
Departamento	Colonia Heroe de Nacozari	Credito	\$540,000	Alcoba	No	Precio Inicial	\$600,000		
Pto Cardinal	Municipio Gustavo A. Madero	Enganche	\$60,000	Baños	1.0	Fecha Inicio	1 febr 2009		
GRoJi	Entidad México, D.F.	Pago Inicial		Niveles	4	Fecha Entrega	30 marz 2010		
Num ID	Promotor Invacusa	N° Pagos Saldo		Elevador	0	Ultima Visita	16 marz 2010		
	Notas Alcoba, tina	Plazo Años		Cajon Est.	0	Meses Invent.	13		
		Mensualidad				Exito Comercial	3.7%		

N°	82	Unids Proy	Unidades	Vendidas	Inventario	Absorción	Area	Terreno	Val M2
Clasificación	Media	32	32	17	15	1.6	65m2	0m2	\$9,538
Tipo	San Martín	Financiamiento	Hipotecaria Nacional	Recamaras	2	Precio Actual	\$620,000		
Departamento	Colonia Av. Los Angeles # 302	Credito	\$554,000	Alcoba	No	Precio Inicial	\$650,000		
Pto Cardinal	Municipio San Martín Xochinahuac	Enganche	\$66,000	Baños	1.0	Fecha Inicio	1 mayo 2009		
GRoJi	Entidad México, D.F.	Pago Inicial		Niveles	4	Fecha Entrega	30 marz 2010		
Num ID	Promotor Axioma Construcciones	N° Pagos Saldo		Elevador	0	Ultima Visita	17 marz 2010		
	Notas	Plazo Años		Cajon Est.	1	Meses Invent.	9		
		Mensualidad				Exito Comercial	5.0%		

N°	83	Unids Proy	Unidades	Vendidas	Inventario	Absorción	Area	Terreno	Val M2
Clasificación	Media	600	72	66	6	5.3	49m2	0m2	\$12,709
Tipo	México Nuevo Vallejo III	Financiamiento	Hipotecaria Nacional	Recamaras	2	Precio Actual	\$622,000		
Departamento	Margarita Maza de Juárez # 168	Credito	\$545,700	Alcoba	No	Precio Inicial	\$763,000		
Pto Cardinal	Colonia Patera Vallejo	Enganche	\$76,300	Baños	1.0	Fecha Inicio	1 marz 2009		
GRoJi	Municipio Gustavo A. Madero	Pago Inicial	\$500	Niveles	5	Fecha Entrega	30 marz 2010		
Num ID	Entidad México, D.F.	N° Pagos Saldo	14	Elevador	1	Ultima Visita	18 marz 2010		
	Promotor Mexico Nuevo	Plazo Años	20	Cajon Est.	0	Meses Invent.	1		
	Notas Cochera eléctrica, terraza, balcón	Mensualidad	\$9,324			Exito Comercial	7.3%		

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

N° 88		Unids Proy	Unidades	Vendidas	Inventario	Absorcion	Area	Terreno	Val M2
Clasificación	Galaxia Joyas de Vallejo	3,340	3,340	3,300	40	38.6	62m2	0m2	\$10,484
Media	Calz. Vallejo #1268	Financiamiento		Hipotecaria México					
Tipo					Recamaras	2	Precio Actual		\$650,000
Departamento	Colonia Santa Rosa	Credito		\$585,000	Alcoba	No	Precio Inicial		\$530,000
	Municipio Gustavo A. Madero	Enganche		\$65,000	Baños	1.5	Fecha Inicio		1 febr 2003
Pto Cardinal	Entidad México, D.F.	Pago Inicial		\$0	Niveles	5	Fecha Entrega		30 marz 2010
Norte	Promotor Sare Edificadora Galaxia	N° Pagos Saldo		0	Elevador	0	Ultima Visita		17 marz 2010
GRoji	Notas Patio de servicio.	Plazo Años		25	Cajon Est.	0	Meses Invent.		1
		Mensualidad		\$4,600			Exito Comercial		1.2%
Num ID	5930								

N° 94		Unids Proy	Unidades	Vendidas	Inventario	Absorcion	Area	Terreno	Val M2
Clasificación	Terrazas Lindavista Etapa I, II, III de VI	445	210	209	1	9.7	58m2	0m2	\$11,431
Media	Av de Los Cien Metros Norte # 1040	Financiamiento		Contado					
Tipo					Recamaras	2	Precio Actual		\$663,000
Departamento	Colonia Lindavista Vallejo	Credito		\$563,550	Alcoba	No	Precio Inicial		\$663,000
	Municipio Gustavo A. Madero	Enganche		\$99,450	Baños	1.0	Fecha Inicio		1 juni 2008
Pto Cardinal	Entidad México, D.F.	Pago Inicial			Niveles	6	Fecha Entrega		1 agos 2010
Norte	Promotor Reside Promotora	N° Pagos Saldo			Elevador	2	Ultima Visita		17 marz 2010
GRoji	Notas Cochera eléctrica, terraza, balcón	Plazo Años			Cajon Est.	1	Meses Invent.		0
		Mensualidad					Exito Comercial		4.6%
Num ID	8184								

N° 99		Unids Proy	Unidades	Vendidas	Inventario	Absorcion	Area	Terreno	Val M2
Clasificación	Reina Xochitl 55	54	54	38	16	1.8	52m2	0m2	\$13,576
Media	Reina Xochitl # 55	Financiamiento		Hipotecaria Nacional					
Tipo					Recamaras	2	Precio Actual		\$708,000
Departamento	Colonia Santo Domingo	Credito		\$566,400	Alcoba	No	Precio Inicial		\$627,000
	Municipio Azcapotzalco	Enganche		\$141,600	Baños	1.0	Fecha Inicio		7 juni 2008
Pto Cardinal	Entidad México, D.F.	Pago Inicial			Niveles	4	Fecha Entrega		15 marz 2010
Norte	Promotor Betech Arquitectos	N° Pagos Saldo			Elevador	1	Ultima Visita		16 marz 2010
GRoji	Notas	Plazo Años		15	Cajon Est.	0	Meses Invent.		9
		Mensualidad		\$7,654			Exito Comercial		3.3%
Num ID	8195								

N° 116		Unids Proy	Unidades	Vendidas	Inventario	Absorcion	Area	Terreno	Val M2
Clasificación	Privada San Sebastian 24	79	79	10	69	1.8	56m2	0m2	\$14,786
Media	Privada San Sebastian # 24	Financiamiento		BBVA Bancomer					
Tipo					Recamaras	2	Precio Actual		\$828,000
Departamento	Colonia Barrio San Sebastián	Credito		\$662,400	Alcoba	No	Precio Inicial		\$828,000
	Municipio Azcapotzalco	Enganche		\$165,600	Baños	1.0	Fecha Inicio		1 octu 2009
Pto Cardinal	Entidad México, D.F.	Pago Inicial			Niveles	5	Fecha Entrega		1 agos 2010
Norte	Promotor Grupo Integración Promotora	N° Pagos Saldo			Elevador	0	Ultima Visita		17 marz 2010
GRoji	Notas	Plazo Años			Cajon Est.	0	Meses Invent.		38
		Mensualidad					Exito Comercial		2.3%
Num ID	8803								

N° 117		Unids Proy	Unidades	Vendidas	Inventario	Absorcion	Area	Terreno	Val M2
Clasificación	Atepxoco 83	8	8	0	8	0.0	55m2	0m2	\$15,091
Media	Atepxoco #83	Financiamiento		Hipotecaria Nacional					
Tipo					Recamaras	2	Precio Actual		\$830,000
Departamento	Colonia Tepeyac Insurgentes	Credito		\$747,000	Alcoba	No	Precio Inicial		\$900,000
	Municipio Gustavo A. Madero	Enganche		\$83,000	Baños	2.0	Fecha Inicio		1 octu 2008
Pto Cardinal	Entidad México, D.F.	Pago Inicial		\$5,000	Niveles	3	Fecha Entrega		1 dici 2009
Norte	Promotor ASSI desarrollo Central	N° Pagos Saldo			Elevador	0	Ultima Visita		17 marz 2010
GRoji	Notas	Plazo Años		20	Cajon Est.	1	Meses Invent.		?
		Mensualidad		\$9,700			Exito Comercial		0.0%
Num ID	8285								

Resumen del mercado:

	Precio	Area	Valor M2	Unidades	Vendidas	Inventario	Absorción	Tpo Vta	N° Proy	Recam	Baños	Cajones
Resumen												
Media	\$839,403	76.3	\$11,526	135	88	47	13.1	0		2.4	1.5	1.2
D.S	\$253,705	25.9	\$2,998									

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

Total del segmento

		N° Proy	Unidades	Vendidas	Inventarios	Absorción	Area	Terreno	Val M2	Precio Actual
Clasificación Media		111	15,025	9,789	5,236	268.9	8,441m2	2,596m2		
	Promedios		135	88	47	13.1	76m2	37m2	\$11,526	\$839,403
	Desv. Std.						26m2	47m2	\$2,998	\$253,705
	Máximo						146m2	200m2	\$19,877	\$1,600,000
	Mínimo						43m2	0m2	\$5,479	\$500,000
	Crédito			\$729,715		Recamaras	2.4		Cajon Est.	1.2
	Enganche			\$97,150		Baños	1.5		Niveles	5

e. Segmento a nivel residencial:

También se encuentran ofertados algunos desarrollos a nivel residencial, aunque en menor escala, las cuales son las siguientes:

		Unids Proy	Unidades	Vendidas	Inventario	Absorción	Area	Terreno	Val M2	
N°	175									
Clasificación	Torre Blanca	10	10	9	1	0.2	95m2	0m2	\$12,105	
Residencial	Av. Jardín # 620	Financiamiento		INFONAVIT						
Tipo						Recamaras	3		Precio Actual	\$1,150,000
Departamento	Colonia	Pro Hogar	Credito			Alcoba	No		Precio Inicial	\$1,170,000
	Municipio	Azcapotzalco	Enganche			Baños	2.0		Fecha Inicio	1 marz 2007
Pto Cardinal	Entidad	México, D.F.	Pago Inicial			Niveles	5		Fecha Entrega	30 marz 2010
Norte	Promotor	Novarki Inmobiliaria Y Constructora	N° Pagos Saldo			Elevador	1		Ultima Visita	16 marz 2010
GRoJi	Notas		Plazo Años			Cajon Est.	1		Meses Invent.	4
Num ID			Mensualidad						Exito Comercial	2.5%
	7055									

		Unids Proy	Unidades	Vendidas	Inventario	Absorción	Area	Terreno	Val M2	
N°	177									
Clasificación	Azcapotzalco la villa	24	24	12	12	0.9	70m2	0m2	\$17,857	
Residencial	Azcapotzalco la Villa # 1116	Financiamiento		Banamex						
Tipo						Recamaras	2		Precio Actual	\$1,250,000
Departamento	Colonia	San Bartolo Atepehuacan	Credito	\$1,125,000		Alcoba	No		Precio Inicial	\$1,250,000
	Municipio	Gustavo A. Madero	Enganche	\$125,000		Baños	1.5		Fecha Inicio	1 febr 2009
Pto Cardinal	Entidad	México, D.F.	Pago Inicial			Niveles	6		Fecha Entrega	1 juli 2010
Norte	Promotor	Consorcio Inmobiliario Ega	N° Pagos Saldo			Elevador	1		Ultima Visita	17 marz 2010
GRoJi	Notas		Plazo Años			Cajon Est.	1		Meses Invent.	13
Num ID			Mensualidad						Exito Comercial	3.7%
	8594									

		Unids Proy	Unidades	Vendidas	Inventario	Absorción	Area	Terreno	Val M2	
N°	190									
Clasificación	Lindavista Bicentenario	12	12	10	2	1.8	82m2	0m2	\$16,463	
Residencial	Lindavista 717 Esq. 16 de Septiembre y Puente de Calderón	Financiamiento		Contado						
Tipo						Recamaras	3		Precio Actual	\$1,350,000
Departamento	Colonia	San Bartolo Atepehuacan	Credito			Alcoba	No		Precio Inicial	\$1,350,000
	Municipio	Gustavo A. Madero	Enganche			Baños	1.0		Fecha Inicio	1 octu 2009
Pto Cardinal	Entidad	México, D.F.	Pago Inicial			Niveles	4		Fecha Entrega	30 marz 2010
Norte	Promotor	SU CASA Servicios Inmobiliarios	N° Pagos Saldo			Elevador	0		Ultima Visita	18 marz 2010
GRoJi	Notas		Plazo Años			Cajon Est.	1		Meses Invent.	1
Num ID			Mensualidad						Exito Comercial	15.1%
	8903									

Resumen del mercado:

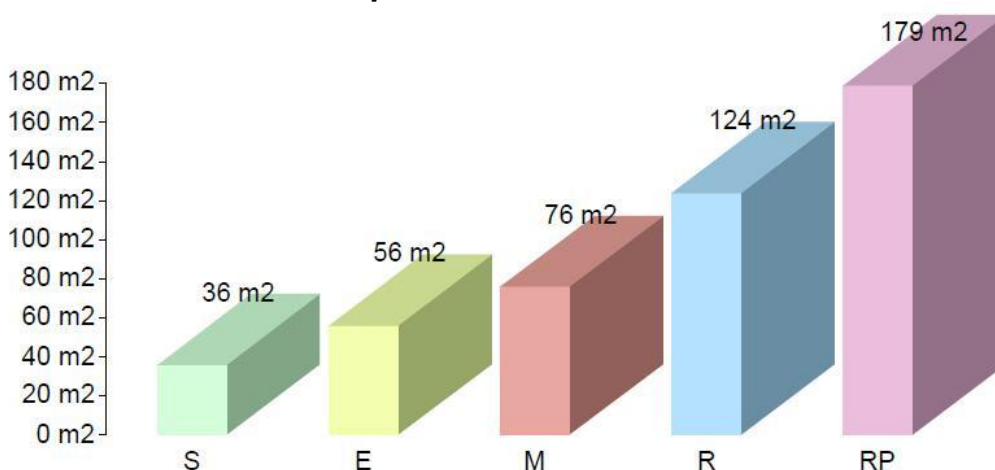
		Precio	Area	Valor M2	Unidades	Vendidas	Inventario	Absorción	Tpo Vta	N° Proy	Recam	Baños	Caiones
Resumen Residencial	Total		13757.0		4,647	2,812	1,835	110.1		101			
	Promedio	\$1,827,145	124.5	\$15,739	46	28	18	2.7	0		2.5	2.3	1.9
	D.S	\$453,101	39.7	\$3,667									

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

Total del segmento

		N° Proy	Unidades	Vendidas	Inventarios	Absorción	Area	Terreno	Val M2	Precio Actual
Clasificación Residencial		101	4,647	2,812	1,835	110.1	13,757m ²	6,339m ²		
	Promedios		46	28	18	2.7	124m ²	61m ²	\$15,739	\$1,827,145
	Desv. Std.						40m ²	85m ²	\$3,667	\$453,101
	Máximo						246m ²	400m ²	\$26,154	\$3,135,000
	Mínimo						65m ²	0m ²	\$7,929	\$1,150,000
	Crédito		\$1,378,525			Recamaras	2.5		Cajon Est.	1.9
	Enganche		\$354,417			Baños	2.3		Niveles	8

f. Análisis del producto:



	S	E	M	R	RP
Tamaño Promedio	36 m²	56 m²	76 m²	124 m²	179 m²
Máximo	50 m ²	69 m ²	146 m ²	246 m ²	377 m ²
Mínimo	30 m ²	37 m ²	43 m ²	65 m ²	140 m ²
Recámaras	1	2	2	2	3
Alcoba	No	No	No	Si	No
Baños Completos	1	1	1	2	3
Medios Baños	No	No	Si	No	No
Cocina Independiente	No	No	No	Si	Si
Comedor Independiente	No	No	No	Si	Si
Sala Independiente	No	No	No	Si	Si
N° de Cajones	1	1	1	2	2
Cuarto de Servicio	No	No	No	No	Si

Atributos y acabados:

Los atributos que ofrece la Zona Norte en el segmento **Medio** son unidades con cocina equipada, vigilancia, acabados medios tales como: alfombra, piso laminado, mosaico en partes húmedas y closets. Son departamentos que se construyen para satisfacer la demanda de gente joven recién casada, originaria de esta zona, por lo que este tipo de conjuntos tiene muy buena aceptación.

Demanda:

Los proyectos grandes ofrecen amenidades tales como áreas verdes, acceso controlado, vigilancia, guarderías, tintorerías, minisuper, casa club, alberca, carril de nado, canchas de tenis, salón de fiestas, generalmente son conjuntos de departamentos.

	2009
Población	19.981.800
Masculina	9.852.300
Femenina	10.129.500
PEA	8.926.646
Número de Hogares	4.890.300
Trabajadores/Hogar	1,8
Habitantes/Hogar	4,1

Fuente: Mercamétrica de 80 Ciudades Mexicanas, 2009.

Inegi: XII Censo General de Población y Vivienda, 2005.

Nota: Información de la Zona Metropolitana C.M.

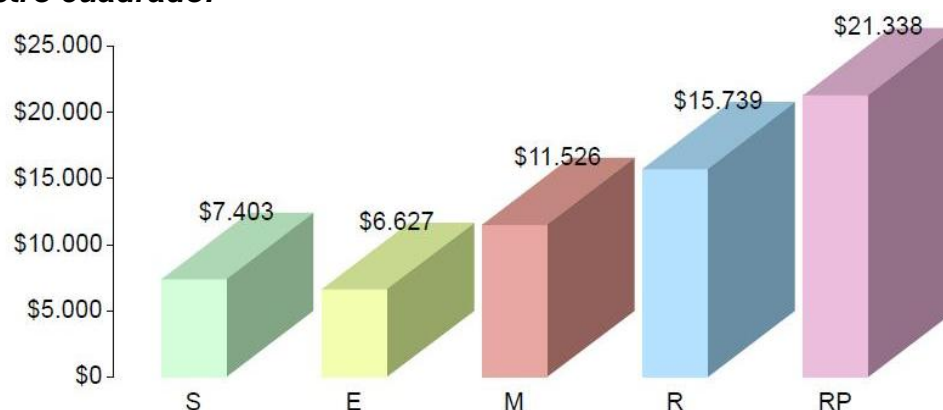
La Zona Metropolitana de la Ciudad de México registra una población de 19,981,800 habitantes, con un porcentaje de mujeres del 51% y con el grueso de la población preferentemente joven.

El parque habitacional para el año 2009 registrado es de 4,890,300 viviendas y el número de habitantes es de 4.1 personas por vivienda.

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

g. Precio promedio:

Por metro cuadrado:



	S	E	M	R	RP
Precio Promedio/m2	\$7.403	\$6.627	\$11.526	\$15.739	\$21.338
Conjunto Horizontal	\$7.395	\$7.635	\$8.103	\$11.832	\$13.194
Departamento	\$0	\$7.268	\$13.621	\$17.657	\$22.981
Casa Duplex	\$0	\$7.865	\$9.259	\$0	\$0
Casa Sola	\$7.404	\$6.513	\$8.373	\$11.077	\$12.653
Town House	\$0	\$0	\$0	\$7.941	\$0

Por unidad – valor total:



(Precio en miles)	S	E	M	R	RP
Precio Promedio Unidad	\$266	\$370	\$839	\$1.827	\$3.599
Conjunto Horizontal	\$258	\$490	\$692	\$2.113	\$3.752
Departamento	\$0	\$422	\$912	\$1.779	\$3.565
Casa Duplex	\$0	\$291	\$750	\$0	\$0
Casa Sola	\$266	\$374	\$737	\$1.597	\$4.050
Town House	\$0	\$0	\$0	\$1.350	\$0

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

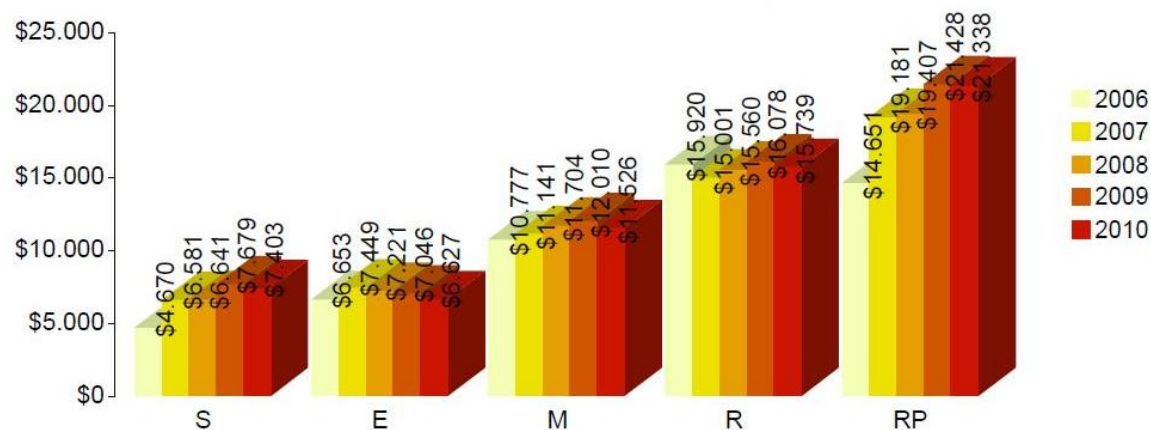
h. Absorción mensual promedio por tamaño de proyecto:

	S	E	M	R	RP
0-20 Unidades	0,0	0,3	0,6	0,4	0,3
21-50 Unidades	0,0	1,3	1,2	0,9	0,4
51-100 Unidades	0,0	1,6	1,7	3,3	1,0
101-200 Unidades	7,2	2,7	4,4	2,6	4,3
201-500 Unidades	16,0	17,0	5,9	4,7	5,3
Más de 500 Unidades	89,8	63,2	23,1	0,0	0,0

Número de Proyectos Vigentes por Tamaño de Proyecto

	S	E	M	R	RP
0-20 Unidades	0	1	20	50	12
21-50 Unidades	0	2	35	27	3
51-100 Unidades	0	6	34	11	1
101-200 Unidades	2	7	7	8	1
201-500 Unidades	1	11	10	5	1
Más de 500 Unidades	15	18	5	0	0
Total Proyectos Activos	18	45	111	101	18

i. Tendencia histórica de precios:

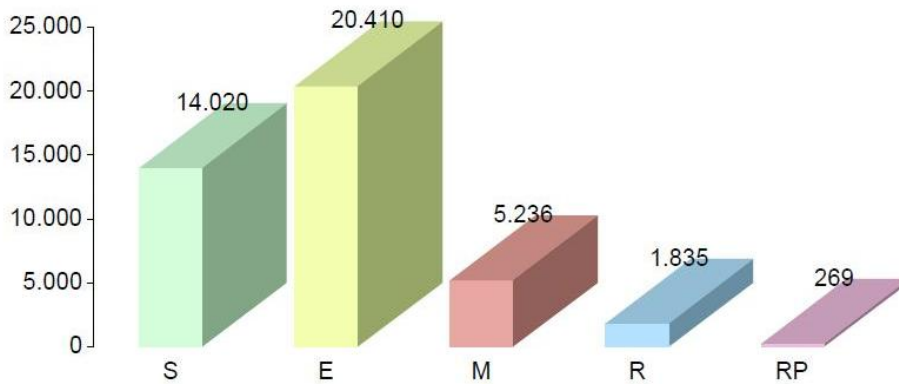


Clasificación	2006	2007	2008	2009	2010
S	\$4.670	\$6.581	\$6.641	\$7.679	\$7.403
E	\$6.653	\$7.449	\$7.221	\$7.046	\$6.627
M	\$10.777	\$11.141	\$11.704	\$12.010	\$11.526
R	\$15.920	\$15.001	\$15.560	\$16.078	\$15.739
RP	\$14.651	\$19.181	\$19.407	\$21.428	\$21.338
Inflación acumulada	120,93%	116,04%	111,31%	104,97%	100,00%

La tendencia histórica de los precios valor m2 de 2009 a Marzo de 2010 muestra un decremento en los segmentos **S**, **E**, **M** y **R** del 4, 6, 4 y 2% respectivamente. El segmento **RP** permanece constante.

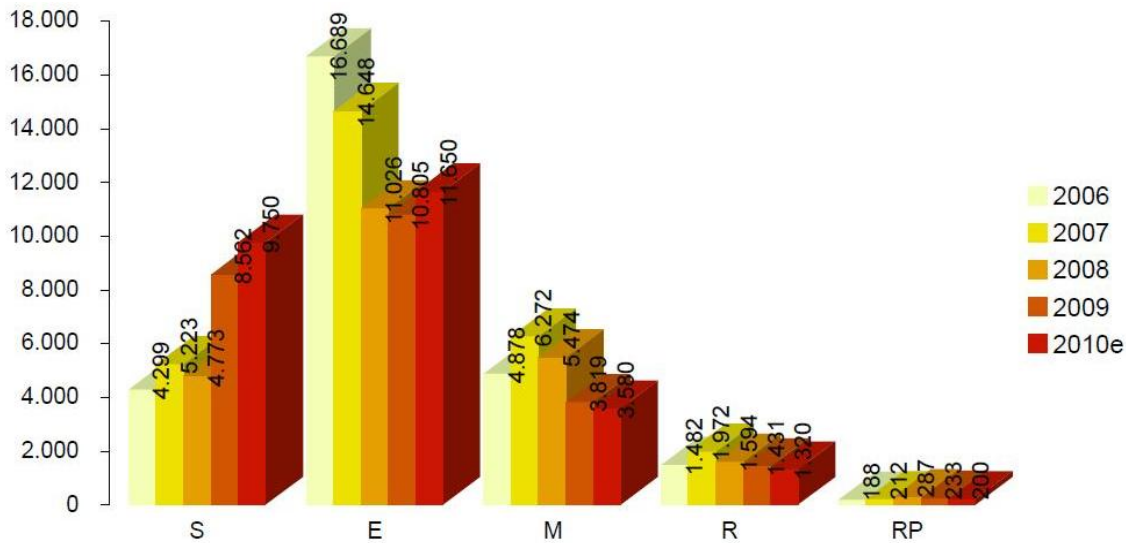
HACIA UN MODELO DE CIUDAD

j. Inventario por segmento:



	S	E	M	R	RP
Inventario	14.020	20.410	5.236	1.835	269
Conjunto Horizontal	630	14	373	377	42
Departamento	0	565	3.164	1.260	224
Casa Duplex	0	1.400	2	0	0
Casa Sola	13.390	18.431	1.697	191	3
Town House	0	0	0	7	0

k. Ventas anuales estimadas por segmento (2006 – 2010e):



Clasificación	2006	2007	2008	2009	2010e
S	4.299	5.223	4.773	8.562	9.750
E	16.689	14.648	11.026	10.805	11.650
M	4.878	6.272	5.474	3.819	3.580
R	1.482	1.972	1.594	1.431	1.320
RP	188	212	287	233	200

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

I. Tabla de resumen:

Clasificación		S	E	M	R	RP
Precio	Máximo ('000)	\$334	\$550	\$1.600	\$3.135	\$8.500
	Mínimo	\$227	\$260	\$500	\$1.150	\$2.600
Precio Promedio		\$266	\$370	\$839	\$1.827	\$3.599
	Moda	\$275	\$480	\$650	\$1.850	\$2.600
	Mediana	\$251	\$402	\$832	\$1.754	\$3.625
	Desviación Std. ±	\$25	\$71	\$254	\$453	\$1.445
Valor/m2	Máximo	\$9.381	\$13.216	\$19.877	\$26.154	\$26.429
	Mínimo	\$5.304	\$5.424	\$5.479	\$7.929	\$10.000
Valor/m2 Promedio		\$7.403	\$6.627	\$11.526	\$15.739	\$21.338
	Moda	N/A	\$6.500	\$10.000	\$10.365	N/A
	Mediana	\$6.977	\$6.822	\$11.702	\$13.056	\$14.544
	Desviación Std. ±	\$1.099	\$1.498	\$2.998	\$3.667	\$4.712
Área	Máxima	50 m2	69 m2	146 m2	246 m2	377 m2
	Mínima	30 m2	37 m2	43 m2	65 m2	140 m2
Área Promedio		36 m2	56 m2	76 m2	124 m2	179 m2
	Moda	30 m2	60 m2	60 m2	120 m2	N/A
	Mediana	38 m2	60 m2	67 m2	133 m2	264 m2
	Desviación Std. ±	6 m2	8 m2	26 m2	40 m2	76 m2
		S	E	M	R	RP
Ventas Mensuales Totales		809	981	282	114	16
Nº de Promociones		18	45	111	101	18
Inventario Actual		14.020	20.410	5.236	1.835	269
Tiempo Promedio Venta por Proyecto		32 meses	49 meses	36 meses	30 meses	43 meses
Promedio Unidades por Proyecto		2.800	1.081	135	46	45
Absorción Promedio por Proyecto		88,6	57,6	13,1	2,7	3,5

VI. CONCEPTO URBANO.

Como el título lo expone este trabajo será un modelo de ciudad que pretende ser integral y autosuficiente, por lo cual aunado al área habitacional se tendrán también servicios, recreación y comercio, que además darán servicio al público en general, no solamente para la gente que va a habitar en este sitio.

La zona se consolidará como habitacional de segundo orden, con una proximidad urbana intermedia, definida a partir de vías primarias limitadas por vialidades de velocidad intermedia.

Se pretende desarrollar un condominio de nivel medio, que contará con todos los servicios y el equipamiento necesario para su óptimo funcionamiento interno; y que captará a la gente con nivel socioeconómico medio.

En cuanto a infraestructura la zona dispone de red general de distribución de agua potable, red de recolección de aguas residuales, red de electrificación, alumbrado público, vialidades con concreto asfáltico, banquetas y guarniciones con concreto hidráulico, red de suministro telefónico, nomenclatura de calles, señalización de vías, transporte urbano y suburbano, vigilancia municipal y recolección de basura.

Además el equipamiento urbano es completo, contando con, iglesias, mercados, plaza pública, parques, jardines, escuelas, hospitales y bancos a una distancia no mayor de 1500 metros.

La intención de plantear el desarrollo en este lugar es porque se cuenta con lo necesario e indispensable en cuanto al equipamiento e infraestructura urbanos para su óptimo funcionamiento y que el proyecto integrará sistemas modernos de captación de aguas residuales para su reúso, tratamiento y reutilización de aguas jabonosas, captación de agua pluvial, separación de basura en contenedores, para lo cual se contempla un 5% del terreno destinado a estos servicios.

Ahora bien, el conjunto se desarrollara en 16 edificios con 10 niveles de construcción cada uno, los cuales albergarán 8 departamentos por nivel con un total de 1,280 departamentos, contará con 3 prototipos diferentes con una superficie construida de 65 m² cada uno y un total de 83,000 m² de construcción de los departamentos.

Ofrecerá 21,000 metros cuadrados de oficinas distribuidos en 3 niveles de una torre.

Contará con un centro comercial de 36,000 metros cuadrados que alojará locales, y una tienda departamental, distribuidos en 3 niveles de la misma torre.

Además, contará con una guardería, salas de cine, áreas verdes, espacios recreativos a descubierto y 3 sótanos para estacionamientos para el área comercial y de oficinas que albergaran un total de 2,400 cajones.

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

Es decir, se trata de un desarrollo integral que tendrán más de un mil viviendas para el segmento medio; pretendiendo tener la sensibilidad de reciclar los espacios industriales (en este caso) a usos que la misma sociedad está demandando, para crear lugares de encuentro, vivienda, servicios.

Se harán los estudios necesarios de Factibilidad y Normatividad para que el Desarrollo cuente con todo lo necesario, para que se pueda construir sin ningún impedimento legal o funcional.

Dentro de las cuales se observarán las siguientes consideraciones en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y en el Reglamento Ley de Desarrollo Urbano:

1. Certificación de zonificación (según el art. 35 RLDU y 53-1-F, RCDF), que a la letra dicen:

Reglamento Ley de Desarrollo Urbano,

Artículo 35. *El Programa General de Desarrollo Urbano determina la clasificación del suelo en el territorio del Distrito Federal y la zonificación primaria como suelo urbano y suelo de conservación. Igualmente, describe la línea de conservación ecológica y precisa las áreas de actuación a que se refiere la Ley.*

Reglamento de Construcciones del Distrito Federal,

ARTÍCULO 53.- *Para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se deben cumplir los siguientes requisitos:*

- I. *Presentar manifestación de construcción ante la Delegación en donde se localice la obra en el formato que establezca la Administración, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos:*
 - f) *Responsiva del Director Responsable de Obra del proyecto de la obra, así como de los Corresponsables en los supuestos señalados en el artículo 36 de este Reglamento;*

2. Alineamiento y numero oficial, (arts. 24, 25, 27, 28 y 53-1-B, R.C.D.F.), que a la letra dicen:

ARTÍCULO 24.- *El alineamiento es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos debidamente aprobados. El alineamiento contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que señale la Ley y su Reglamento.*

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

ARTÍCULO 25.- Las Delegaciones expedirán a solicitud del propietario o poseedor, constancias de alineamiento y número oficial que tendrán una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición.

Si entre la expedición de la constancia a que se refiere este artículo y la presentación de la solicitud de licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción, se hubiese modificado el alineamiento en los términos del artículo 24 de este Título, el proyecto de construcción deberá ajustarse a los nuevos requerimientos.

ARTÍCULO 27.- La Administración hará constar en los permisos, licencias de construcción especial, autorizaciones, constancias de alineamiento, número oficial y certificados que expida, las restricciones para la construcción o para el uso de suelo de los bienes inmuebles, ya sea en forma general, en los conjuntos que indica la Ley y en lugares o en predios específicos que establecen los Programas General, Delegacionales y/o Parciales que correspondan. Los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados, deben respetar las restricciones establecidas.

ARTÍCULO 28.- No podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico del Distrito Federal o en aquellas que hayan sido determinadas como de Conservación del Patrimonio Cultural por el Programa, de acuerdo con el catálogo debidamente publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Manual Técnico de Procedimientos para la Rehabilitación de Monumentos Históricos en el Distrito Federal y, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia.

ARTÍCULO 53.- Para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se deben cumplir los siguientes requisitos:

- I. Presentar manifestación de construcción ante la Delegación en donde se localice la obra en el formato que establezca la Administración, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos:
 - b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio;

3. Solicitud de manifestación de construcción:

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

- a. Contiene los datos de quien suscribe; propietario (representante legal), D.R.O. y corresponsables
- b. Los datos del predio, características generales y específicas, inversión y derechos.

4. Memoria descriptiva del Proyecto:

- a. Contiene los datos del propietario, ubicación y uso de suelo.
- b. Contiene listado de locales construidos y áreas libres, superficie y número de ocupantes o usuarios; accesibilidad para personas con discapacidad; coeficientes de ocupación y utilización y descripción de dispositivos que provean cumplimiento de los requerimientos establecidos en el R.C.D.F. en cuanto a salidas y muebles hidrosanitarios, niveles de iluminación y superficie de ventilación por local, visibilidad, resistencia de materiales al fuego, circulaciones y salidas de emergencia, equipos de extinción.

5. Estacionamiento (arts. 79 y 80 R.C.D.F.), que a la letra dice:

ARTÍCULO 79.- *Las edificaciones deben contar con la funcionalidad, el número y dimensiones mínimas de los espacios para estacionamiento de vehículos, incluyendo aquellos exclusivos para personas con discapacidad que se establecen en las Normas.*

ARTÍCULO 80.- *Las dimensiones y características de los locales de las edificaciones, según su uso o destino, así como de los requerimientos de accesibilidad para personas con discapacidad, se establecen en las Normas.*

6. Área libre de Construcción (art.76 R.C.D.F.), que a la letra dice:

ARTÍCULO 76.- *Las alturas de las edificaciones, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley.*

7. Restricciones y/o afectaciones de construcciones (art. 27 R.C.D.F.), que a la letra dice:

ARTÍCULO 27.- *La Administración hará constar en los permisos, licencias de construcción especial, autorizaciones, constancias de alineamiento, número oficial y certificados que expida, las restricciones para la construcción o para el uso de suelo de los bienes inmuebles, ya sea en forma general, en los conjuntos que indica la Ley y en lugares o en predios específicos que establecen los Programas General, Delegacionales y/o Parciales que correspondan. Los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados, deben respetar las restricciones establecidas.*

8. Separación de colindancia (art. 166 R.C.D.F.), que a la letra dice:

ARTÍCULO 166.- *Toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos o entre cuerpos en el mismo predio según se indica en las Normas. En el caso de una nueva edificación en que las colindancias adyacentes no cumplan con lo estipulado en el párrafo anterior, la nueva edificación debe cumplir con las restricciones de separación entre colindancias como se indica en las Normas. Los espacios entre edificaciones colindantes y entre cuerpos de un mismo edificio deben quedar libres de todo material, debiendo usar tapajuntas entre ellos.*

9. Altura máxima (art. 76 R.C.D.F.), que a la letra dice:

ARTÍCULO 76.- *Las alturas de las edificaciones, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley.*

10. Ventilación (art. 88 R.C.D.F.), que a la letra dice:

ARTÍCULO 88.- *Los locales en las edificaciones contarán con medios de ventilación natural o artificial que aseguren la provisión de aire exterior, en los términos que fijen las Normas.*

11. Iluminación (art. 87 R.C.D.F.), que a la letra dice:

ARTÍCULO 87.- *La iluminación natural y la artificial para todas las edificaciones deben cumplir con lo dispuesto en las Normas y/o Normas Oficiales Mexicanas.*

12. Habitabilidad y funcionamiento (art. 80 R.C.D.F.), que a la letra dice:

ARTÍCULO 80.- *Las dimensiones y características de los locales de las edificaciones, según su uso o destino, así como de los requerimientos de accesibilidad para personas con discapacidad, se establecen en las Normas.*

13. Servicios Sanitarios (art. 82 R.C.D.F.), que a la letra dice:

ARTÍCULO 82.- *Las edificaciones deben estar provistas de servicios sanitarios con el número, tipo de muebles y características que se establecen a continuación:*

- I. Las viviendas con menos de 45 m² contarán, cuando menos con un excusado, una regadera y uno de los siguientes muebles: lavabo, fregadero o lavadero;
- II. Las viviendas con superficie igual o mayor a 45 m² contarán, cuando menos, con un baño provisto de un excusado, una regadera y un lavabo, así como de un lavadero y un fregadero;

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

- III. Los locales de trabajo y comercio con superficie hasta de 120 m² y con hasta 15 trabajadores o usuarios contarán, como mínimo, con un excusado y un lavabo o vertedero;
- IV. En los demás casos se proveerán los muebles sanitarios, incluyendo aquéllos exclusivos para personas con discapacidad, de conformidad con lo dispuesto en las Normas, y
- V. Las descargas de agua residual que produzcan estos servicios se ajustarán a lo dispuesto en las Normas y/o Normas Oficiales Mexicanas.

14. Circulaciones y elementos de comunicación; escaleras y rampas peatonales (arts. 97 y 98 R.C.D.F.), que a la letra dice:

ARTÍCULO 97.- *Las edificaciones deben tener siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o montacargas, con las dimensiones y condiciones de diseño que establecen las Normas.*

ARTÍCULO 98.- *Las rampas peatonales que se proyecten en cualquier edificación deben cumplir con las dimensiones y características que establecen las Normas.*

15. Circulaciones horizontales; pasillos (art. 96 R.C.D.F.), que a la letra dice:

ARTÍCULO 96.- *Las circulaciones horizontales, como corredores, pasillos y túneles deben cumplir con las dimensiones y características que al respecto señalan las Normas.*

16. Puertas (art. 95 R.C.D.F.), que a la letra dice:

ARTÍCULO 95.- *Las dimensiones y características de las puertas de acceso, intercomunicación, salida y salida de emergencia deben cumplir con las Normas.*

17. Elevadores para pasajeros (art. 102 R.C.D.F.), que a la letra dice:

ARTÍCULO 102.- *Los elevadores, escaleras eléctricas y bandas transportadoras deben cumplir con las Normas y las Normas Oficiales Mexicanas.*

18. Salidas de emergencia (art. 99 R.C.D.F.), que a la letra dice:

ARTÍCULO 99.- *Salida de emergencia es el sistema de circulaciones que permite el desalojo total de los ocupantes de una edificación en un tiempo mínimo en caso de sismo, incendio u otras contingencias y que cumple con lo que se establece en las Normas; comprenderá la ruta de evacuación y las puertas correspondientes, debe estar debidamente señalizado y cumplir con las siguientes disposiciones:*

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

- I. En los edificios de riesgo se debe asegurar que todas las circulaciones de uso normal permitan este desalojo previendo los casos en que cada una de ellas o todas resulten bloqueadas. En los edificios de riesgos alto se exigirá una ruta adicional específica para este fin;
- II. Las edificaciones de más de 25 m de altura requieren escalera de emergencia, y
- III. En edificaciones de riesgo alto hasta de 25 m de altura cuya escalera de uso normal desembarque en espacios cerrados en planta baja, se requiere escalera de emergencia.

19. Depósitos de basura (art. 84 R.C.D.F.), que a la letra dice:

ARTÍCULO 84.- *Las edificaciones deben contar con espacios y facilidades para el almacenamiento, separación y recolección de los residuos sólidos, según lo dispuesto en las Normas y/o Normas Oficiales Mexicanas.*

20. Instalación hidrosanitaria; memoria de cálculo:

- a. Contiene los datos del propietario, ubicación y uso de suelo y tipo de trámite.
- b. IH Presenta el cálculo de toma domiciliaria, cisterna, tinacos, tuberías y demás elementos hidráulicos.
- c. IS Presenta el cálculo de diámetro de tuberías, propuesta de registros y demás elementos sanitarios.
- d. IP Presenta el cálculo de cisterna, tuberías, desagües, y demás elementos hidráulicos.

21. Planos de proyecto hidrosanitario:

- a. Contiene los datos del propietario, ubicación y uso de suelo y tipo de trámite.
- b. IH Muestra las trayectorias de las tuberías, conexiones, válvulas y alimentaciones, cisterna, tinacos, isométrico.
- c. IS Muestra las trayectorias de las tuberías, conexiones albañales, registros, isométrico/con diámetros.
- d. IP Muestra las trayectorias de las tuberías, conexiones albañales, registros, isométrico/con diámetros.

22. Instalación eléctrica; memoria técnico descriptiva:

- a. Contiene los datos del propietario, ubicación y uso de suelo.
- b. Presenta cálculo de iluminación de locales, interruptores termomagnéticos, conductores, propuesta de elementos a utilizar.

23. Planos del proyecto eléctrico:

- a. Contiene los datos del propietario, ubicación y uso de suelo y tipo de trámite.
- b. Contiene mínimo: Diagrama unifilar; cuadro de distribución de cargas por circuito, planos de planta; materiales y equipo por utilizar/tiene por lo menos un interruptor por cada 50 m² o fracción para circuitos eléctricos de iluminación.

24. Otras instalaciones; memoria de cálculo:

- a. Contiene los datos del propietario, ubicación y uso de suelo.
- b. Presenta el cálculo de elementos de la instalación.

25. Planos del proyecto:

- a. Contiene los datos del propietario, ubicación y uso de suelo y tipo de trámite.
- b. Muestra las trayectorias de las tuberías, conexiones, equipos e isométricos.

26. Proyecto estructural; memoria de cálculo:

- a. Contiene los datos del propietario, ubicación y uso de suelo.
- b. Describe a detalle: valores de acciones de diseño y modelos y procedimientos empleados, criterios de diseño estructural, principales resultados del análisis y dimensionamiento.

27. Planos del proyecto estructural:

- a. Contiene los datos del propietario, ubicación y uso de suelo y tipo de trámite.
- b. Los planos están acotados y especificados, contienen descripción completa y detallada de caracteres estructurales incluyendo cimentación, se especifican datos esenciales de diseño como cargas vivas y coeficientes sísmicos y calidades de materiales, indica procedimientos constructivos, planos detallados de conexiones, cambios de nivel y aberturas para ductos en estructuras de concreto, dibujo de detalles de colocación y traslapes de refuerzos.

28. Estudio de mecánica de suelos:

- a. Describe las condiciones del subsuelo y sus capacidades de carga; se fija el procedimiento constructivo de la cimentación, describe si existe materiales, grietas, oquedades y minas.

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

VII. AVALUO DEL DEPARTAMENTO TIPO.

No. DE AVALUO: 1
FECHA DE AVALUO: 23 Noviembre de 2010
CADUCIDAD DEL AVALUO: 16 Marzo de 2011

AVALUO INMOBILIARIO

SOLICITANTE DEL AVALUO: Arq. Guillermo Gonzalez Leon
TIPO DE INMUEBLE: Prototipo Departamentos (Unico)



CALLE: Poniente 140
NÚMERO: S/N
NÚMERO INTERIOR: 0
COLONIA O FRACCIONAMIENTO: Unidad Habitacional Lindavista Vallejo
DELEGACIÓN O MUNICIPIO: Gustavo A. Madero
CÓDIGO POSTAL: 7720
ESTADO Y PAÍS: Mexico, D.F.

VALOR CONCLUIDO:
(SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.) **\$638,950.00**

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

No. DE AVALÚO: 1
FECHA DE AVALÚO: 23 Noviembre de 2010
CADUCIDAD DEL AVALÚO: 16 Marzo de 2011

I. ANTECEDENTES

PERITO QUE CERTIFICA EL AVALÚO: **Arq. Guillermo Gonzalez Leon**

SOLICITANTE DEL AVALÚO: **Arq. Guillermo Gonzalez Leon**
Domicilio: Avenida Marina Nacional
Col. Anahuac, Del. Miguel Hidalgo
C.P. 11320, Mexico D.F.

FECHA DE INSPECCIÓN: 15 Septiembre de 2010

FECHA DEL AVALÚO: 23 Noviembre de 2010

INMUEBLE QUE SE VALÚA: **Prototipo Departamentos (Unico)**

REGIMEN DE PROPIEDAD: Propiedad Privada Condominal

PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Calle: Poniente 140
Numero S/N
Numero Interior: 0
Colonia o Fraccionamiento: Unidad Habitacional Lindavista Vallejo
Delegacion o Municipio: Gustavo A. Madero
Codigo Postal: 7720
Estado y Pais: Mexico, D.F.

OBJETO DEL AVALÚO: **Apreciacion de Valor**

PROPÓSITO DEL AVALÚO: **Estimar su Valor Comercial**

NUMERO DE CUENTA CATASTRAL:

REG.	MZA.	LOTE	LOC.	D. V.
NO FUE PROPORCIONADA				

NUMERO DE CUENTA DE AGUA:

NO FUE PROPORCIONADA

GEOREFERENCIA DEL INMUEBLE:

LATITUD	LONGITUD	ALTITUD
19.496348	-99.152558	2230

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

II. CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Se propone habitacional de interes social de tercer orden

TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA CALLE: Se propone edificios de 5 niveles de construccion para departamentos de interes social

ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: 100%

DENSIDAD DE POBLACIÓN: Se propone. Normal

ESTRATO SOCIOECONÓMICO: Se propone bajo.

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: Se observo la provocada por vehiculos automotores y por industria vecina.

USO DEL SUELO PERMITIDO: Actualmente es de uso industrial, pero se propone HM 10/30

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: Como vialidades primarias con circulacion en ambos sentidos y camellon central; al noreste Eje Central Lazaro Cardenas (Av. 100 metros); al suroeste Eje 4 Norte (Pte. 128; al suroeste Calz. Vallejo; al noroeste Othon de Mendizabal Pte.

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

Agua Potable

X	Con Suministro al Inmueble (toma domiciliaria)
	Sin Suministro al Inmueble

Drenaje y Alcantarillado

X	Con Conexion al Inmueble
	Sin Conexion al Inmueble
	Red de drenaje Pluvial
	Fosa Septica
	Sistema Mixto

Electrificación

X	Con Acometida al Inmueble
	Sin Acometida al Inmueble
X	Red Aerea
	Red Subterranea
	Red Mixta

Alumbrado Público

X	Sistema cableado aéreo
	Sistema cableado subterráneo

Vialidades

	Terraceria
X	Asfalto
	Concreto
18	mts. De ancho

Calles

X	Aceras, Guarniciones concreto
X	Nomenclatura y señalizacion

Gas Natural

	Con Suministro al Inmueble
	Sin Suministro al Inmueble

Red Telefónica

	Con Acometida al Inmueble
	Sin Acometida al Inmueble
	Red Aerea
	Red Subterranea

Total de infraestructura Disponible

Proximidad mts.

1300	<input checked="" type="checkbox"/> Templos
450	<input checked="" type="checkbox"/> Mercado
1100	<input checked="" type="checkbox"/> Plaza Pública
850	<input checked="" type="checkbox"/> Jardín
400	<input checked="" type="checkbox"/> Escuela
1800	<input checked="" type="checkbox"/> Hospital
1250	<input checked="" type="checkbox"/> Banco
350	<input checked="" type="checkbox"/> Est. de Transp.
1600	<input checked="" type="checkbox"/> Plazas Comerciale
950	<input checked="" type="checkbox"/> Cultura

Otros Servicios:

Vigilancia municipal o privada

Recolección basura mpal o privada

Transporte urbano/suburbano

350	Proximidad mts.
-----	-----------------

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

III. TERRENO

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

Lote de terreno manzanero con cuatro frentes; al noreste se encuentra la calle Poniente 142, al suroeste al Eje 5 norte (Montevideo, Poniente 140), al sureste la calle Norte 31-A y al noroeste la calle Norte 35.

LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN: Acorde al calce del avaluo

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO: No fueron proporcionados

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS
NORESTE:	185.21 mts	Poniente 142
SUROESTE:	191.13 mts	Eje 5 norte
SURESTE:	333.96 mts	Norte 31-a
NOROESTE:	352.50 mts	Norte 35

SUPERFICIE DEL TERRENO: 68732.00 mts Segun solicitante
 INDIVISO: 0.03% Segun solicitante

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL DEPTO: No aplica

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS
NORTE:		
SUR:		
ORIENTE:		
PONIENTE:		
PONIENTE:		

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: Lote de terreno en esquina de forma regular, visiblemente plano

NUMERO DE FRENTES: 4

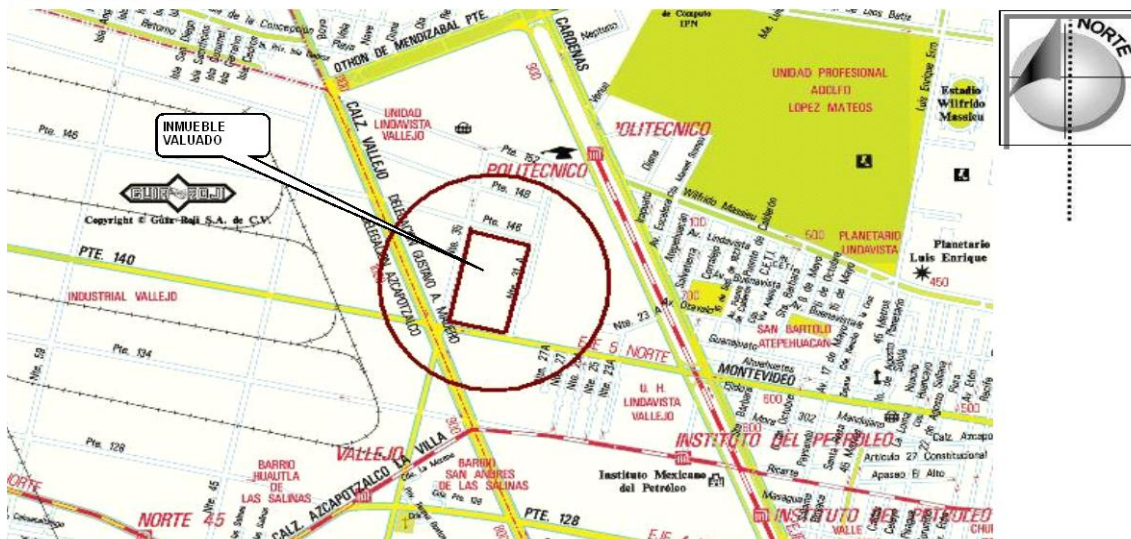
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: Se supone a edificios de departamentos de 5 niveles de construcción pertenecientes al mismo condominio

DENSIDAD HABITACIONAL: Baja, 63 Habitantes / Hectarea

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: Una vivienda por cada lote de 200 m²

SERVIDUMBRES y/o RESTRICCIONES: Las propias del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

MACRO LOCALIZACIÓN



HACIA UN MODELO DE CIUDAD

IV. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL:

Lote de terreno de forma regular, topograficamente plano, sobre el cual actualmente se desplantan comercio e industria en uno y dos niveles de construccion, ademas se pueden observar alguna construcciones que sirven como bodegas para la industrial y el comercio. Se tramitara el cambio de Uso de Suelo para que sea un HM 10/30.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:

TIPO 1:	65.00 m2	Departamento en condominio
TIPO 2:	0.00 m2	0
TIPO 3:	0.00 m2	
TIPO 4:	0.00 m2	
SUPERFICIE TOTAL:	<u>65.00 m2</u>	

SUPERFICIE RENTABLE:

65.00 m2

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN:

TIPO 1: Edificio de 5 niveles de construccion para departamentos de interes social

NUMERO DE NIVELES:

dos

EDAD APROXIMADA:

TIPO 1: 0 AÑOS

VIDA ÚTIL REMANENTE:

TIPO 1: 60 AÑOS

VIDA TOTAL:

TIPO 1: 60 AÑOS

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Nuevo

CALIDAD DEL PROYECTO:

Bueno. Adecuado al uso y tipo de construcción existente

UNIDADES RENTABLES o SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:

2204

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

- CIENTOS: Según proyecto resuelta a base de zapatas de concreto armado
- ESTRUCTURA: Según proyecto a base de marcos rígidos de concreto armado.
- MUROS: Según proyecto a base de block hueco de barro recocado asentado con mortero de cemento-arena, con refuerzos horizontales y verticales de concreto armado.
- ENTREPISOS: Según proyecto a base de losa maciza de concreto armado en claros cortos y peralte de 10 cms.
- TECHOS: Según proyecto a base de losa maciza de concreto armado en claros cortos y peralte de 10 cms.
- AZOTEAS: Según proyecto entortado, lechado e impermeabilizado a base de emulsion asfaltica
- BARDAS: Según proyecto a base de tabique de barro rojo recocado de 14 cms. De espesor, asentado con mortero de cemento-arena

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

- APLANADOS INTERIORES: Según proyecto block hueco de barro terminado aparente.
- PLAFONES: Según proyecto tirol rustico terminado con pintura vinilica y en zonas humedas aplanado de Yeso a regla terminado con pintura de esmalte mate.
- LAMBRINES: Según proyecto en zona humeda de baño y cocina con loseta ceramica de 20 x 30 cms.
- PISOS: Según proyecto firme de concreto terminado pulido en general.
- ZOCLOS: Según proyecto no presenta
- ESCALERAS: Según proyecto rampa y escalones a base de concreto armado colado en sitio terminado escobillado.
- PINTURA: Según proyecto Vinilica en general. Esmalte en zonas humedas.

c) CARPINTERÍA:

- PUERTAS: Según proyecto con puertas de acceso a viviendas y de comunicación a base de tambor de madera forrado con panel prefabricado terminado con pintura horneada.

d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:

- TUBERIA DE ALIMENTACIÓN Y DESCARGAS: Según proyecto red de alimentación de agua potable, en tuberia de cobre, bajadas de aguas negras y pluviales en tubo de P.V.C.
- MUEBLES DE BAÑO: Según proyecto muebles sanitarios blancos de tipo economico, w.c. de tanque bajo, lavabo de empotrar.
- EQUIPO DE COCINA: Según proyecto no presenta

e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

- Según proyecto entubadas con poliducto, con salidas normales a centro de claros y accesorios plasticos de calidad economica

f) HERRERIA:

- Según proyecto no presenta. Con ventanas a base de perfiles de aluminio natural de 1 1/2"

g) VIDRIERÍA:

- Según proyecto con cristal medio doble transparente en general y opaco en baño

h) CERRAJERÍA:

- Según proyecto de calidad economica del pais.

i) FACHADA:

- Según proyecto sencilla en lineas rectas con block hueco de barro rojo terminado aparente.

j) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS DE USO PRIVATIVO:

CLAVE	CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	DESCRIPCIÓN
IE14	SISTEMAS DE INTERCOMUNICACION (INTERFON)	1	Pza.	Interfon

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

ENFOQUES DE VALUACIÓN

ENFOQUE DE MERCADO: Es el desarrollo analítico (apoyo estadístico) a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con otros bienes similares (comparables).

ENFOQUE DE COSTOS: Es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la pérdida de valor atribuible a edad consumida, obsolescencias y estado de conservación inherente.

ENFOQUE DE INGRESOS: Es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir el inmueble sujeto a la fecha del avalúo.

DEFINICIONES:

VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO, (V.R.N.): Es el costo actual de reproducción de modo eficiente un determinado bien. Para el caso de los inmuebles en razón de su estructura y acabados, incluyendo únicamente los costos indirectos propios del constructor.

VALOR NETO DE REPOSICIÓN, (V.N.R.): Es el que resulta de descontar al valor de reposición nuevo (V.R.N.) los demeritos atribuibles a la depreciación por edad y estado de conservación o su equivalente en costos directos a incurrir para devolver a la construcción su estado original o nuevo para el caso de los inmuebles.

RENTA BRUTA MENSUAL (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del avalúo, pero capitalizable anualmente.

construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (I.S.R. PREDIAL).

TASA DE CAPITALIZACIÓN (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo.

VALOR COMERCIAL: Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación.

COMENTARIOS GENERALES Y LIMITANTES

a). El perito valuador realizó estudio de mercado en el contorno urbano al inmueble en zonas similares, además de consultar publicaciones tales como, periódicos, revistas o boletines que ofertan precios de inmuebles comparables.

b). Además para costos de construcción se consideró el tipo y calidad de materiales utilizados, apoyándose en bibliografía especializada por tipología semejante a la del sujeto.

c). No es objeto del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudiera afectar el bien que se valúa, a menos de que expresamente sean declarados por el solicitante, así como tampoco sobreprecios originados por gastos de escrituración, costos y gastos por concepto de regularización de construcciones o de situación fiscal.

d). El presente avalúo no tendrá validez si se usa para un fin distinto al especificado en el propósito o destino del avalúo o si carece de sello, folio o firma del perito.

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

No. DE AVALÚO: 1
FECHA DE AVALÚO: 23 Noviembre de 2010
CADUCIDAD DEL AVALÚO: 16 Marzo de 2011

APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

ESTE PROCEDIMIENTO CONSISTE EN ANALIZAR LOS VALORES DE OFERTA DE PROPIEDADES COMPARABLES. DICHS VALORES SE HOMOLOGAN U HOMOGENIZAN CON RESPECTO AL INMUEBLE VALUADO, INCREMENTÁNDOLOS O DISMINUYÉNDOLOS EN FUNCIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS.

a) INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENOS. (AVALÚO FÍSICO)

LOTE TIPO: 400.00 m2

DATOS DEL TERRENO QUE SE VALUA (SUJETO)					
Ubicación:	Poniente 140 No. S/N Int. Col. Unidad Habitacional Lindavista Vallejo Del. o Mpo. Gustavo A. Madero				
Sup Terreno:	68,732.00	Frentes:	4	Uso Suelo:	Habitacional
Sup Const:	65.00	Forma:	regular	Zona	1
Características:	Lote de terreno manzanero topográficamente plano, de forma regular, con uso de suelo H 5/30				

CASO	CALLE	No.	COLONIA	MUNICIPIO	INFORMANTE	TELEFONO
1	PONIENTE 128	N/P	IEVA INDUSTRIAL VALLE	GUSTAVO A. MADERO	CIADOS SERVICIOS INM	26282996
HO 5/30, 1 FRENTE, MODA, PLANO, REGULAR						
2	MENDELSSOHN	36	VALLEJO	GUSTAVO A. MADERO	ENTURY 21 GRUPO MA	85012000
H 5/30, 2 FRENTE, CALLE MODA, PLANO, REGULAR						
3	CUAUHTEMOC	11	SANTA ISABEL TOLA	GUSTAVO A. MADERO	ENTURY 21 UNIVERSUM	52553232
H 5/30, 1 FRENTE, CALLE MODA, PLANO, REGULAR						
4	BORODIN	N/P	VALLEJO	GUSTAVO A. MADERO	SERRANO INMOBILIARIA	55954045
HC 5/30, 1 FRENTE, MODA, PLANO, REGULAR						
5	PALMIRA	N/P	GUADALUPE VICTORIA	GUSTAVO A. MADERO	MARIA LUISA CERVANTE	53651265
H 5/30, 1 FRENTE, CALLE MODA, PLANO, REGULAR						
6	MIGUEL PLANES	40	VALLEJO PONIENTE	VALLEJO PONIENTE	COLDWELL BANKER	52778366
HM 5/30, 1 FRENTE, CALLE MODA, PLANO, REGULAR						

CASO	OFERTA VENTA	SUP M2	NEG.	PRECIO/M2	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						FRe	VALOR RESUL \$/M2
					ZONA	UBIC.	FRENTE	FORMA	SUP.	LOCALIZ.		
1	1,300,000.00	200.00	0.98	6,370.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.91	1.00	0.91	5,796.70
2	2,000,000.00	260.00	0.95	7,307.69	1.00	0.91	1.00	1.00	0.95	0.95	0.81	5,919.23
3	3,958,000.00	547.00	0.90	6,512.25	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.03	6,707.62
4	5,800,000.00	761.00	0.90	6,859.40	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	0.95	1.00	6,859.40
5	4,050,000.00	570.00	0.95	6,750.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	0.95	0.98	6,615.00
6	5,300,000.00	809.00	0.95	6,223.73	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	0.95	1.01	6,285.97
PONDERACION	CASO 1	20.00%	1,159.34									
	CASO 2	16.00%	947.08									
	CASO 3	16.00%	1,073.22									
	CASO 4	16.00%	1,097.50									
	CASO 5	16.00%	1,058.40									
	CASO 6	16.00%	1,005.76									
100.00%												
Promedio ponderado : 6,341.29												
Valor unitario aplicado : 6,300.00												
Diferencia por ZONA: 5.00%												
Diferencia por (esquina) UBIC: 15.00%												
Diferencia por FORMA: 5.00%												

Los factores que se aplicaron para homologar los terrenos con el que tenemos en estudio son los siguientes:

- NEG. Es el porcentaje de negociación que se pudiese dar entre el valor ofertado y el valor de cierre.
- ZONA Se refiere a la calidad y cantidad de servicios y caract. del entorno de las ofertas, comparadas con sujeto.
- UBIC. Es la ubicación que tiene el inmueble en estudio dentro de la manzana.
- FRENTE Se castiga por tener un frente menor a 7.00 mts.
- FORMA Se aplica cuando la forma del comparable es irregular.
- SUP. Resulta de la comparación de superficie del los lotes comparables contra el lote tipo.
- LOCALIZ. Especifica el motivo del factor. En el caso de que éste sea de aspecto político, económico o social.

INFORMACION A CONSIDERAR:

- 1- Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que LA OFERTA es mejor que EL TERRENO VALUADO.
- 2- La ponderación de los comparables se realizo mediante un porcentaje, el cual se determino de acuerdo a la similitud que se considera tiene cada uno de los inmuebles con el bien valuado.

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

b) INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE BIENES SIMILARES EN VENTA (VALOR DE MERCADO)

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALUA (SUJETO)					
Ubicación:	Poniente 140 No. S/N Int. Col. Unidad Habitacional Lindavista Vallejo Del. o Mpo. Gustavo A. Madero				
Sup Terreno:	68,732.00	Estaciona:	1	Recamaras:	2
Sup Const:	65.00	Edad:	0	Baños:	1
Características	Departamento de interes social				

CASO	CALLE	No.	COLONIA	MUNICIPIO	INFORMANTE	TELEFONO
1	CALZ. SAN JUAN DE ARAGON	544-301	D.M. NACIONAL	GUSTAVO A. MADERO	ROSA MARIA PULIDO	52927256
2 REC, 1 BAÑO, 1 EST, 3ER. NIVEL						
2	CALZ. VALLEJO	1268-6-G7	SANTA ROSA	GUSTAVO A MADERO	CENTURY 21 GRUPO MAC	85012000
2 REC, 1 BAÑOS, 1 EST, 2ª NIVEL						
3	AV. INSURGENTES	761-501	INDUSTRIAL VALLEJO	GUSTAVO A. MADERO	SALOMON ROMERO	53114192
3 REC, 2 BAÑOS, 1 EST, 5ª NIVEL						
4	AV. MARGARITA MAZA DE JUAREZ	168	LA PATERA VALLEJO	GUSTAVO A. MADERO	ALDO SANCHEZ SANDO	56622443
2 REC, 1 BAÑOS, 1 ESTACIONAMIENTO, 2ª NIVEL						
5	CALZ. VALLEJO	N/P	SANTA ROSA	GUSTAVO A. MADERO	EMMA VILALTA	56643535
2 REC, 1 BAÑOS, 1 EST, 2ª NIVEL						
6	RITA MAZA DE JUAREZ	N/P	EVA INDUSTRIAL VALLE	GUSTAVO A. MADERO	LILIA GONZALEZ	53891140
3 REC, 1 BAÑOS, 0 ESTACIONAMIENTOS, 5ª NIVEL						

CASO	OFERTA VENTA	SUP M2	NEG.	PRECIO/M2	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						FRe	VALOR RESUL \$/M2
					ZONA	CONS.	EDAD	CALIDAD	SUP.	ESTAC.		
1	650,000.00	58.00	0.95	10,646.55	0.91	1.00	1.05	0.95	0.99	1.00	0.90	9,634.06
2	495,000.00	48.00	0.95	9,796.88	1.05	1.00	1.02	0.95	0.97	1.00	1.00	9,796.88
3	725,000.00	63.00	0.95	10,932.54	0.95	1.00	1.04	0.95	1.00	1.00	0.94	10,276.59
4	489,000.00	48.00	0.95	9,678.13	1.05	1.00	1.01	0.95	0.97	1.00	0.99	9,581.34
5	490,000.00	47.00	0.95	9,904.26	1.05	1.00	1.02	0.95	0.97	1.00	0.99	9,805.21
6	650,000.00	70.00	0.95	8,821.43	1.05	1.00	1.06	0.95	1.01	1.05	1.12	9,880.00

PONDERACION	CASO 1	15.00%	1,445.11
	CASO 2	20.00%	1,959.38
	CASO 3	15.00%	1,541.49
	CASO 4	15.00%	1,437.20
	CASO 5	20.00%	1,961.04
	CASO 6	15.00%	1,482.00
100.00%			
Demérito anual: 1.00%			
Diferencia conservación: 5.00%			
Diferencia de calidades: 5.00%			
Valor por cajon estacionamiento: \$ 60,000			
			Promedio ponderado : 9,826.22
			Valor unitario aplicado : 9,830.00
			VALOR COMPARATIVO MERCADO: \$638,950.00

Los factores que se aplicaron para homologar los terrenos con el que tenemos en estudio son los siguientes:

- NEG. Es el porcentaje de negociación que se pudiese dar entre el valor ofertado y el valor de cierre.
- ZONA Se refiere a la calidad y cantidad de servicios y caract. del entorno de las ofertas, comparadas con sujeto.
- CONS. Es la ubicación que tiene el inmueble en estudio dentro de la manzana.
- EDAD Considera las diferencias del nivel de deterioro entre la oferta y el inmueble valuado.
- CALIDAD Es el factor que considera las diferencias entre el inmueble a valuar y la oferta, en relación al tipo y calidad de construcción.
- SUP. Resulta de la comparación de superficie del los lotes comparables contra el lote tipo.
- ESTAC. Se refiere a la diferencia de cajones de los comparables con respecto al Inmueble Valuado

INFORMACION A CONSIDERAR:

- 1- Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que LA OFERTA es mejor que EL INMUEBLE VALUADO.
- 2- Cuando el Factor de Homologación es mayor a la unidad denota que EL INMUEBLE VALUADO es mejor que LA OFERTA.
- 3.- No se encontro oferta de inmuebles nuevos en el mercado inmobiliario abierto en la zona, por lo cual se realizo el presente estudio con comparables usados y se les afecto con un factor por edad.

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

a) DEL TERRENO:

LOTE TIPO: 400.00 m2
 REGION: 000
 AREA DE VALOR: 0.00 m2

MANZANA: 0
 VALOR CATASTRAL: \$0.00

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: 6,300.00 \$/m²
 CORREDOR DE VALOR: 0
 VALOR P/CORREDOR: 0

FACTORES DE EFICIENCIA

No.	FRACCION	F. ZONA	F. UBIC.	F. FRENTE	F. FORMA	F. SUP.	OTRO	F. RESUL
A	LOTE PRIVATIVO	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
B	UNICA	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
C	UNICA	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

No.	FRACCION	SUP M2	VALOR UNITARIO \$/M2	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE:	VALOR PARCIAL
A	LOTE PRIVATIVO	68,732.00	6,300.00	1.00	NINGUNO	6,300.00	433,011,600.00
B				1.00			
C				1.00			

TOTAL: 68,732.00 m2
 VALOR UNITARIO MEDIO: \$6,300.00 \$/m2

INDIVISO: 0.0343%

SUBTOTAL (a): \$433,011,600.00
 TOTAL (a): \$148,696.18

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

FACTORES DE EFICIENCIA

TIPO	USO	CONSERV	EDAD	F. RESUL.	DEMERITO	CLAVE	RANGO	CLASE	NIVELES
T1	Departamento en condominio	1.00	0.00	1.00	1.00	H	5.00	2	1 a 2
T2									
T3									
T4									

TIPO	USO DESTINO	CLAVE	AREA M2	VALOR UNITARIO REP. NUEVO (VRN)	DEMERITO %	VALOR UNITARIO NETO REP. (VNR)	VALOR PARCIAL
T1	Departamento en condominio	H052	65.00	4,500.00	1.00	4,500.00	292,500.00
T2							
T3							
T4							

TOTAL: 65.00 m2
 VALOR UNITARIO MEDIO: 4,500.00 \$/m2

SUBTOTAL (b): \$292,500.00

c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

USO PRIVATIVO:

CLAVE	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	VIDA TOTAL	V.R.N. UNITARIO	FACTORES DE EFICIENCIA				V. N. R.
							F Ed	F Co	OTRO	F Re	
IE14	SISTEMAS DE INTERCOMUNICACION	1.00	PIEZA	0.00	15.00	2,800.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2,800.00

SUBTOTAL (c): \$2,800.00

USO COMUN:

CLAVE	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	VIDA TOTAL	V.R.N. UNITARIO	FACTORES DE EFICIENCIA				V. N. R.
							F Ed	F Co	OTRO	F Re	
EA10	EQUIPOS DE BOMBEO	182.00	PIEZAS	0.00	15.00	12,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2,184,000.00
OC01	BARDAS, CELOSIAS	1,060.00	ML	0.00	60.00	1,100.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1,166,000.00
OC06	JARDINES	3,092.00	M2	0.00	60.00	180.00	1.00	1.00	1.00	1.00	556,560.00
OC10	CISTERNAS O ALJIBES	3,931.00	M3	0.00	60.00	2,100.00	1.00	1.00	1.00	1.00	8,255,100.00
IE01	ELEVADORES	18.00	PIEZAS	0.00	15.00	750,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	13,500,000.00
IE03	ESCALERAS ELECTROMECANICAS	6.00	PIEZAS	0.00	15.00	1,150,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	6,900,000.00

DEMERE: 32,561,660.00

INDIVISO: 0.0343%

SUBTOTAL (c): \$11,181.67

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS: (a)+(b)+(c)+(c') = \$455,177.86

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

No. DE AVALUO: 1
FECHA DE AVALUO: 23 Noviembre de 2010
CADUCIDAD DEL AVALUO: 16 Marzo de 2011

RESUMEN DE VALORES OBTENIDOS

1-ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:	\$638,950.00
2-ENFOQUE DE COSTOS:	\$448,172.50
3-ENFOQUE DE INGRESOS:	\$0.00

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

EL PRESENTE AVALUO ES DE USO EXCLUSIVO DEL(OS) SOLICITANTE(S) PARA CONOCER EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE, POR LO QUE NO PODRÁ SER UTILIZADO PARA FINES DISTINTOS.

LA VIGENCIA DEL PRESENTE DOCUMENTO ESTA DETERMINADA POR LA INFORMACION CONTENIDA EN EL RECUADRO SUPERIOR DERECHO DE CADA HOJA, Y DEPENDERÁ BÁSICAMENTE DE LA TEMPORALIDAD QUE ESTABLEZCA EN SU CASO LA INSTITUCIÓN EMISORA DEL AVALUO, LA AUTORIDAD COMPETENTE O LOS FACTORES EXTERNOS QUE INFLUYEN EN EL VALOR.

SE ANALIZARON LOS VALORES OBTENIDOS EN EL PRESENTE AVALUO Y EN FUNCIÓN DE LOS FACTORES DE COMERCIALIZACIÓN Y LAS CONDICIONES QUE ACTUALMENTE PREVALECE EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE ESTA ZONA DEL PAIS, SE LLEGA A LA SIGUIENTE CONCLUSIÓN:

EL VALOR ESTIMADO ES DE :

SUP. DE CONSTRUCCION m2	VALOR UNITARIO/M2	VALOR A UTILIZAR
65.00	9,830.00	638,950.00

CONCLUSIÓN:

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE AVALUO ASCIENDE A:

(SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)	\$638,950.00
---	--------------

ESTE VALOR ESTÁ CALCULADO CON CIFRAS AL DÍA: **23 Noviembre de 2010**

VALUADOR

ARQ. GUILLERMO GONZÁLEZ LEÓN

EL PRESENTE AVALUO NO TENDRÁ VALIDEZ PARA FINES DISTINTOS AL ESPECIFICADO EN LOS ANTECEDENTES DE ESTE DOCUMENTO, ASÍ COMO SI CARECE DE LA FIRMA DEL PERITO VALUADOR.

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

VIII. RESUMEN DEL AVALUO DEL LOCAL COMERCIAL

No. DE AVALUO: 1
FECHA DE AVALUO: 23 de Noviembre 2010
CADUCIDAD DEL AVALUO: 23 Mayo de 2011

APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

ESTE PROCEDIMIENTO CONSISTE EN ANALIZAR LOS VALORES DE OFERTA DE PROPIEDADES COMPARABLES. DICHS VALORES SE HOMOLOGAN U HOMOGENIZAN CON RESPECTO AL INMUEBLE VALUADO, INCREMENTÁNDOLOS O DISMINUYÉNDOLOS EN FUNCIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS.

a) INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENOS. (AVALUO FÍSICO)

LOTE TIPO: 400.00 m2

DATOS DEL TERRENO QUE SE VALUA (SUJETO)				
Ubicación:	Poniente 140 No. S/N Int. Col. Unidad Habitacional Lindavista Vallejo Delg. o Mpo. Gustavo A. Madero			
Sup Terreno:	68,732.00	Frentes:	4	Uso Suelo: Habitacional
Sup Const:	45.00	Forma:	regular	Zona: 1
Características:	Lote de terreno manzanero topograficamente plano, de forma regular, con uso de suelo H 10/35			

CASO	CALLE	No.	COLONIA	MUNICIPIO	INFORMANTE	TELEFONO
1	PONIENTE 128	N/P	VEVA INDUSTRIAL VALLE	GUSTAVO A. MADERO	CIADOS SERVICIOS INM	26282996
HO 5/30, 1 FRENTE, MODA, PLANO, REGULAR						
2	MENDELSSOHN	36	VALLEJO	GUSTAVO A. MADERO	ENTURY 21 GRUPO MA	85012000
H 5/30, 2 FRENTE, CALLE MODA, PLANO, REGULAR						
3	CUAUHTEMOC	11	SANTA ISABEL TOLA	GUSTAVO A. MADERO	ENTURY 21 UNIVERSUM	52553232
H 5/30, 1 FRENTE, CALLE MODA, PLANO, REGULAR						
4	BORODIN	N/P	VALLEJO	GUSTAVO A. MADERO	SERRANO INMOBILIARIA	55954045
HC 5/30, 1 FRENTE, MODA, PLANO, REGULAR						
5	PALMIRA	N/P	GUADALUPE VICTORIA	GUSTAVO A. MADERO	MARIA LUISA CERVANTE	53651265
H 5/30, 1 FRENTE, CALLE MODA, PLANO, REGULAR						
6	MIGUEL PLANES	40	VALLEJO PONIENTE	VALLEJO PONIENTE	COLDWELL BANKER	52778366
HM 5/30, 1 FRENTE, CALLE MODA, PLANO, REGULAR						

CASO	OFERTA VENTA	SUP M2	NEG.	PRECIO/M2	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						FRe	VALOR RESUL \$/M2
					ZONA	UBIC.	FRENTE	FORMA	SUP.	LOCALIZ.		
1	1,300,000.00	200.00	0.98	6,370.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.91	1.00	0.91	5,796.70
2	2,000,000.00	260.00	0.95	7,307.69	1.00	0.91	1.00	1.00	0.95	0.95	0.81	5,919.23
3	3,958,000.00	547.00	0.90	6,512.25	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.03	6,707.62
4	5,800,000.00	761.00	0.90	6,859.40	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	0.95	1.00	6,859.40
5	4,050,000.00	570.00	0.95	6,750.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	0.95	0.98	6,615.00
6	5,300,000.00	809.00	0.95	6,223.73	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	0.95	1.01	6,285.97
PONDERACION	CASO 1	20.00%	1,159.34									
	CASO 2	16.00%	947.08									
	CASO 3	16.00%	1,073.22									
	CASO 4	16.00%	1,097.50									
	CASO 5	16.00%	1,058.40									
	CASO 6	16.00%	1,005.76									
100.00%												
Diferencia por ZONA: 5.00%												
Diferencia por (esquina) UBIC: 15.00%												
Diferencia por FORMA: 5.00%												
											Promedio ponderado :	6,341.29
											Valor unitario aplicado :	6,300.00

Los factores que se aplicaron para homologar los terrenos con el que tenemos en estudio son los siguientes:

- NEG. Es el porcentaje de negociación que se pudiese dar entre el valor ofertado y el valor de cierre.
- ZONA Se refiere a la calidad y cantidad de servicios y caract. del entorno de las ofertas, comparadas con sujeto.
- UBIC. Es la ubicación que tiene el inmueble en estudio dentro de la manzana.
- FRENTE Se castiga por tener un frente menor a 7.00 mts.
- FORMA Se aplica cuando la forma del comparable es irregular.
- SUP. Resulta de la comparación de superficie del los lotes comparables contra el lote tipo.
- LOCALIZ. Especifica el motivo del factor. En el caso de que éste sea de aspecto político, económico o social.

INFORMACION A CONSIDERAR:

- 1- Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que LA OFERTA es mejor que EL TERRENO VALUADO.
- 2- La ponderación de los comparables se realizo mediante un porcentaje, el cual se determino de acuerdo a la similitud que se considera tiene cada uno de los inmuebles con el bien valuado.

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

b) INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE BIENES SIMILARES EN VENTA (VALOR DE MERCADO)

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALUA (SUJETO)					
Ubicación:	Poniente 140 No. S/N Int. Col. Unidad Habitacional Lindavista Vallejo Delg. o Mpo. Gustavo A. Madero				
Sup Terreno:	68,732.00	Estaciona:	1	Recamaras:	2
Sup Const:	45.00	Edad:	0	Baños:	1
Características:	Departamento de interes social				

CASO	CALLE	No.	COLONIA	MUNICIPIO	INFORMANTE	TELEFONO
1	VALPARAISO	N/P	GUADALUPE TEPEYAC	GUSTAVO A. MADERO	CENTURY 21	53891551
3 ESTACIONAMIENTOS, 2 BAÑOS						
2	INSURGENTES NORTE	1501-203	LINDAVISTA	GUSTAVO A MADERO	RE/MAX PLUS	52813881
2 ESTACIONAMIENTOS, 4 BAÑOS						
3	RODRIGUEZ SARO	N/P	DEL VALLE	BENITO JUAREZ	JICA CORPORATIVO	56453586
1 BAÑO, 1 ESTACIONAMIENTO						
4	INSURGENTES SUR	N/P	NAPOLES	BENITO JUAREZ	KASTER	55688085
1 ESTACIONAMIENTO, 1 BAÑO						
5	SANTA MONICA	N/P	DEL VALLE	BENITO JUAREZ	GALVEZ NAVARRO	56521961
1 ESTACIONAMIENTO, 1 BAÑO						
6	JOSE MARIA RICO	212	DEL VALLE	BENITO JUAREZ	LAURA RAMIREZ	4.45551E+11
2 BAÑOS, 2 ESTACIONAMIENTOS						

CASO	OFERTA VENTA	SUP M2	NEG.	PRECIO/M2	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						FRe	VALOR RESUL \$/M2
					ZONA	CONS.	EDAD	CALIDAD	SUP.	ESTAC.		
1	2,800,000.00	200.00	0.95	13,300.00	0.95	0.95	1.15	0.98	1.03	0.97	1.03	13,699.00
2	1,850,000.00	125.00	0.95	14,060.00	0.95	1.00	1.05	0.98	1.02	0.98	0.97	13,638.20
3	975,000.00	51.00	0.95	18,161.76	0.80	0.95	1.08	0.95	1.00	1.00	0.77	13,984.56
4	1,400,000.00	68.00	0.95	19,558.82	0.80	0.95	1.00	0.95	1.01	1.00	0.71	13,886.76
5	1,500,000.00	90.00	0.95	15,833.33	0.80	1.00	1.10	0.95	1.01	1.00	0.86	13,616.67
6	1,890,000.00	98.00	0.95	18,321.43	0.80	0.90	1.08	0.95	1.01	1.02	0.77	14,107.50

PONDERACION	CASO 1	15.00%	2,054.85
	CASO 2	20.00%	2,727.64
	CASO 3	15.00%	2,097.68
	CASO 4	15.00%	2,083.01
	CASO 5	20.00%	2,723.33
	CASO 6	15.00%	2,116.13
100.00%			
Demérito anual: 0.50%			
Diferencia conservación: 5.00%			
Diferencia de calidades: 5.00%			
Valor por cajon estacionamiento: \$ 60,000			
			Promedio ponderado : 13,802.65
			Valor unitario aplicado : 13,800.00
			VALOR COMPARATIVO MERCADO: \$621,000.00

Los factores que se aplicaron para homologar los terrenos con el que tenemos en estudio son los siguientes:

- NEG. Es el porcentaje de negociación que se pudiese dar entre el valor ofertado y el valor de cierre.
- ZONA Se refiere a la calidad y cantidad de servicios y caract. del entorno de las ofertas, comparadas con sujeto.
- CONS. Es la ubicación que tiene el inmueble en estudio dentro de la manzana.
- EDAD Considera las diferencias del nivel de deterioro entre la oferta y el inmueble valuado.
- CALIDAD Es el factor que considera las diferencias entre el inmueble a valuar y la oferta, en relación al tipo y calidad de construcción.
- SUP. Resulta de la comparación de superficie del los lotes comparables contra el lote tipo.
- ESTAC. Se refiere a la diferencia de cajones de los comparables con respecto al Inmueble Valuado

INFORMACION A CONSIDERAR:

- 1- Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que LA OFERTA es mejor que EL INMUEBLE VALUADO.
- 2- La ponderación de los comparables se realizo mediante un porcentaje, el cual se determino de acuerdo a la similitud que se considera tiene cada uno de los inmuebles con el bien valuado.
- 3.- No se encontro oferta de inmuebles nuevos en el mercado inmobiliario abierto en la zona, por lo cual se realizo el presente estudio con comparables usados y se les afecto con un factor por edad.

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

c) INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE RENTAS. (AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN)

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALUA (SUJETO)					
Ubicación:	Poniente 140 No. S/N Int. Col. Unidad Habitacional Lindavista Vallejo Delg. o Mpo. Gustavo A. Madero				
Sup Terreno:	68,732.00	Estaciona:	1	Recamaras:	2
Sup Const:	45.00	Edad:	0	Baños:	1
Características	Departamento de interes social				

CASO	CALLE	No.	COLONIA	MUNICIPIO	INFORMANTE	TELEFONO
1	MARGARITA MAZA DE JUAREZ	44	INDUSTRIAL VALLEJO	GUSTAVO A. MADERO	SANTA GUZMAN	43300055
1 BAÑO, 1 ESTACIONAMIENTO						
2	CALZADA DE GUADALUPE	1730	TEPEYAC INSURGENTES	GUSTAVO A. MADERO	JRICIO BALMACEDA GAR	56113081
1 BAÑO, 1 ESTACIONAMIENTO						
3	AVENIDA LINDAVISTA	N/P	LINDAVISTA	GUSTAVO A. MADERO	SANTA GUZMAN	43300055
2 BAÑOS, 1 ESTACIONAMIENTO						
4	CABO BUENA ESPERANZA	340	IACION GABRIEL HERNA	GUSTAVO A. MADERO	CENTURY 21	10546554
1 BAÑO, 1 ESTACIONAMIENTO						
5	BOULEVARD DEL TEMOLUCO	N/P	UEDUCTO DE GUADALU	GUSTAVO A. MADERO	ZERTUCHE Y SINCLAIR	52514995
1 BAÑO, 1 ESTACIONAMIENTO						
6	FRANCISCO MORAZAN	44	LA PRADERA	GUSTAVO A. MADERO	CENTURY 21	10546554
1 BAÑO, 1 ESTACIONAMIENTO						

CASO	OFERTA RENTA	SUP M2	NEG.	PRECIO/M2	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						FRe	VALOR RESUL \$/M2
					ZONA	CONS.	EDAD	CALIDAD	SUP.	ESTAC.		
1	10,000.00	50.00	1.00	200.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.01	1.00	0.96	192.00
2	17,000.00	66.00	1.00	257.58	0.95	0.95	1.20	0.95	1.05	1.00	1.09	280.76
3	18,000.00	120.00	1.00	150.00	0.95	0.95	1.15	0.95	1.17	1.00	1.16	174.00
4	19,000.00	76.03	1.00	249.90	0.95	0.95	1.07	0.95	1.07	1.00	0.98	244.90
5	30,000.00	100.00	1.00	300.00	0.90	0.95	1.08	0.95	1.12	1.00	1.00	300.00
6	30,000.00	200.00	1.00	150.00	0.95	0.95	1.06	0.95	1.34	1.00	1.24	186.00

PONDERACION	CASO 1	15.00%	28.80
	CASO 2	20.00%	56.15
	CASO 3	15.00%	26.10
	CASO 4	15.00%	36.74
	CASO 5	15.00%	45.00
	CASO 6	20.00%	37.20
100.00%			

Demérito anual:	0.50%	Promedio ponderado :	229.99
Diferencia conservación:	5.00%	Valor unitario aplicado :	230.00
Diferencia de calidades:	5.00%	VALOR COMPARATIVO DE MERCADO:	\$10,350.00
Valor por cajon estacionamiento:	\$ 600.00		

Los factores que se aplicaron para homologar los terrenos con el que tenemos en estudio son los siguientes:

- NEG. Es el porcentaje de negociación que se pudiese dar entre el valor ofertado y el valor de cierre.
- ZONA Se refiere a la calidad y cantidad de servicios y caract. del entorno de las ofertas, comparadas con sujeto.
- CONS. Es la ubicación que tiene el inmueble en estudio dentro de la manzana.
- EDAD Considera las diferencias del nivel de deterioro entre la oferta y el inmueble valuado.
- CALIDAD Es el factor que considera las diferencias entre el inmueble a valuar y la oferta, en relación al tipo y calidad de construcción.
- SUP. Resulta de la comparación de superficie de los lotes comparables contra el lote tipo.
- ESTAC. Se refiere a la diferencia de cajones de los comparables con respecto al Inmueble Valuado

INFORMACION A CONSIDERAR:

- 1- Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que LA OFERTA es mejor que EL TERRENO VALUADO.
- 2- La ponderación de los comparables se realizo mediante un porcentaje, el cual se determino de acuerdo a la similitud que se considera tiene cada uno de los inmuebles con el bien valuado.
- 3- El tipo de cambio del dólar se tomó a la fecha de la realización del Avalúo y es de: 13.30 pesos por dólar

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

IX.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FISICO O DIRECTO)

a) DEL TERRENO:

LOTE TIPO: 400.00 m2 **VALOR COMPARATIVO DE MERCADO:** 6,300.00 \$/m²
 REGION: 000 MANZANA: 0
 AREA DE VALOR: 0.00 m2 VALOR CATASTRAL: \$0.00 CORREDOR DE VALOR: 0 VALOR P/CORREDOR: 0

FACTORES DE EFICIENCIA								
No.	FRACCION	F. ZONA	F. UBIC.	F. FRENTE	F. FORMA	F. SUP.	OTRO	F. RESULT
A	LOTE PRIVATIVO	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
B	UNICA	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
C	UNICA	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

No.	FRACCION	SUP M2	VALOR UNITARIO \$/M2	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE:	VALOR PARCIAL
A	LOTE PRIVATIVO	68,732.00	6,300.00	1.00	NINGUNO	6,300.00	433,011,600.00
B				1.00			
C				1.00			

TOTAL: 68,732.00 m2 **SUBTOTAL (a): \$433,011,600.00**
 VALOR UNITARIO MEDIO: \$6,300.00 \$/m2 INDIVISO: 0.0343% **TOTAL (a): \$148,696.18**

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

FACTORES DE EFICIENCIA						LAS CONSTRUCCIONES			
TIPO	USO	CONSERV	EDAD	F. RESULT	DEMERITO	CLAVE	RANGO	CLASE	NIVELES
T1	Local Comercial	1.00	0.00	1.00	1.00	H	10.00	2	1
T2									
T3									
T4									

TIPO	USO DESTINO	CLAVE	AREA M2	VALOR UNITARIO REP. NUEVO (VRN)	DEMERITO %	VALOR UNITARIO NETO REP. (VNR)	VALOR PARCIAL
T1	Local Comercial	H102	45.00	4,500.00	1.00	4,500.00	202,500.00
T2							
T3							
T4							

TOTAL: 45.00 m2 **SUBTOTAL (b): \$202,500.00**
 VALOR UNITARIO MEDIO: 4,500.00 \$/m2

c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS USO PRIVATIVO:

CLAVE	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	VIDA TOTAL	V.R.N. UNITARIO	FACTORES DE EFICIENCIA				V. N. R.
							F Ed	F Co	OTRO	F Re	
0	o	1.00	PIEZA	0.00	15.00	2,800.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2,800.00

SUBTOTAL (c): \$2,800.00

USO COMUN:

CLAVE	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	VIDA TOTAL	V.R.N. UNITARIO	FACTORES DE EFICIENCIA				V. N. R.
							F Ed	F Co	OTRO	F Re	
EA10	EQUIPOS DE BOMBEO	182.00	PIEZAS	0.00	15.00	12,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2,184,000.00
OC01	BARDAS, CELOSIAS	1,060.00	ML	0.00	60.00	1,100.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1,166,000.00
OC06	JARDINES	3,092.00	M2	0.00	60.00	180.00	1.00	1.00	1.00	1.00	556,560.00
OC10	CISTERNAS O ALJIBES	3,931.00	M3	0.00	60.00	2,100.00	1.00	1.00	1.00	1.00	8,255,100.00

NOTA: EL DEMERITO DE EDAD Y FACTOR DE CONSERVACION DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, SE ESTIMO DE ACUERDO A LO OBSERVADO EN LA VISITA DE INSPECCION.

INDIVISO: 0.0343%

SUBTOTAL (c'): \$4,176.31

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS: (a)+(b)+(c)+(c') = \$358,172.50

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

X.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (CAPITALIZACION DE RENTAS)

	SUPERFICIE	\$/m2.	RENTA MENSUAL
TOTAL:	45.00	230.00	10,350.00

CONCEPTO:	IMPORTE	DEDUCCION	CONSIDERACIONES
1) VACÍOS:	\$0.00	4.17%	Se estima un vacío de 3 meses a cada 5 años
2) IMPUESTO PREDIAL:	\$0.00	13.07%	En funcion de la boleta predial
3) SERVICIO DE AGUA:			
4) CONSERVACION:	\$0.00	3.00%	Del valor de la construccion, cada 5 años
5) MANTENIMIENTO (CONDOMINIOS):	\$0.00	3.00%	Cuota mensual para el condominio
6) GASTOS DE ADMINISTRACION:	\$0.00	3.00%	Cuota mensual para el condominio
7) ENERGIA ELECTRICA:			
8) SEGUROS:	\$0.00	0.00%	Cubre Incendio, Inundacion, Terremoto, Vandalismo
9) I. S. R.:	\$0.00	3.79%	Calculado como actividad empresarial
10) OTROS:	\$0.00	0.00%	Factor a ser definido cuando haya menester
TOTAL DE DEDUCCIONES:	\$0.00	30.03%	

OBTENCIÓN DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN CON BASE EN EL MERCADO.

PROMEDIO ANTES DE HOMOLOGAR	17,409.71
RENTA UNITARIA HOMOLOGADA:	230.00
RENTA MENSUAL ESTIMADA :	10,350.00
RENTA ANUAL:	2,760.00
RENTA ANUAL BRUTA:	124,200.00
TASA BRUTA	15.85%

TASA BRUTA DE MERCADO ESTIMADA EN: 15.85%

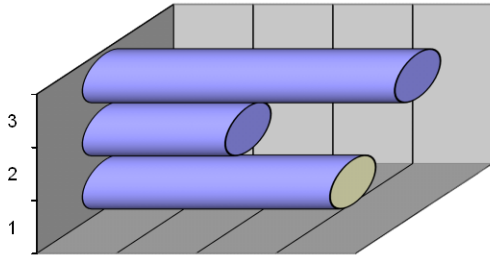
CAPITALIZANDO EL PRODUCTO LIQUIDO ANUAL AL 15.85% DE INTERES APLICADO AL CASO RESULTA UN INDICE DE 783,436.97

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE CAPITALIZACION DE RENTAS = \$783,400.00

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

No. DE AVALUO: 1
FECHA DE AVALUO: 23 de Noviembre 2010
CADUCIDAD DEL AVALUO: 23 Mayo de 2011

RESUMEN DE VALORES OBTENIDOS



1-ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:	\$621,000.00
2-ENFOQUE DE COSTOS:	\$358,172.50
3-ENFOQUE DE INGRESOS:	\$783,400.00

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

EL PRESENTE AVALUO ES DE USO EXCLUSIVO DEL(OS) SOLICITANTE(S) PARA CONOCER EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE, POR LO QUE NO PODRÁ SER UTILIZADO PARA FINES DISTINTOS.

LA VIGENCIA DEL PRESENTE DOCUMENTO ESTA DETERMINADA POR LA INFORMACION CONTENIDA EN EL RECUADRO SUPERIOR DERECHO DE CADA HOJA, Y DEPENDERÁ BÁSICAMENTE DE LA TEMPORALIDAD QUE ESTABLEZCA EN SU CASO LA INSTITUCIÓN EMISORA DEL AVALUO, LA AUTORIDAD COMPETENTE O LOS FACTORES EXTERNOS QUE INFLUYEN EN EL VALOR.

SE ANALIZARON LOS VALORES OBTENIDOS EN EL PRESENTE AVALUO Y EN FUNCIÓN DE LOS FACTORES DE COMERCIALIZACIÓN Y LAS CONDICIONES QUE ACTUALMENTE PREVALECE EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE ESTA ZONA DEL PAIS, SE LLEGA A LA SIGUIENTE CONCLUSIÓN:

EL VALOR ESTIMADO ES DE :

SUP. DE CONSTRUCCION m2	VALOR UNITARIO/M2	VALOR A UTILIZAR
45.00	17,408.89	783,400.00

CONCLUSIÓN:

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE AVALUO ASCIENDE A:

(SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) **\$783,400.00**

ESTE VALOR ESTÁ CALCULADO CON CIFRAS AL DÍA: **23 de Noviembre 2010**

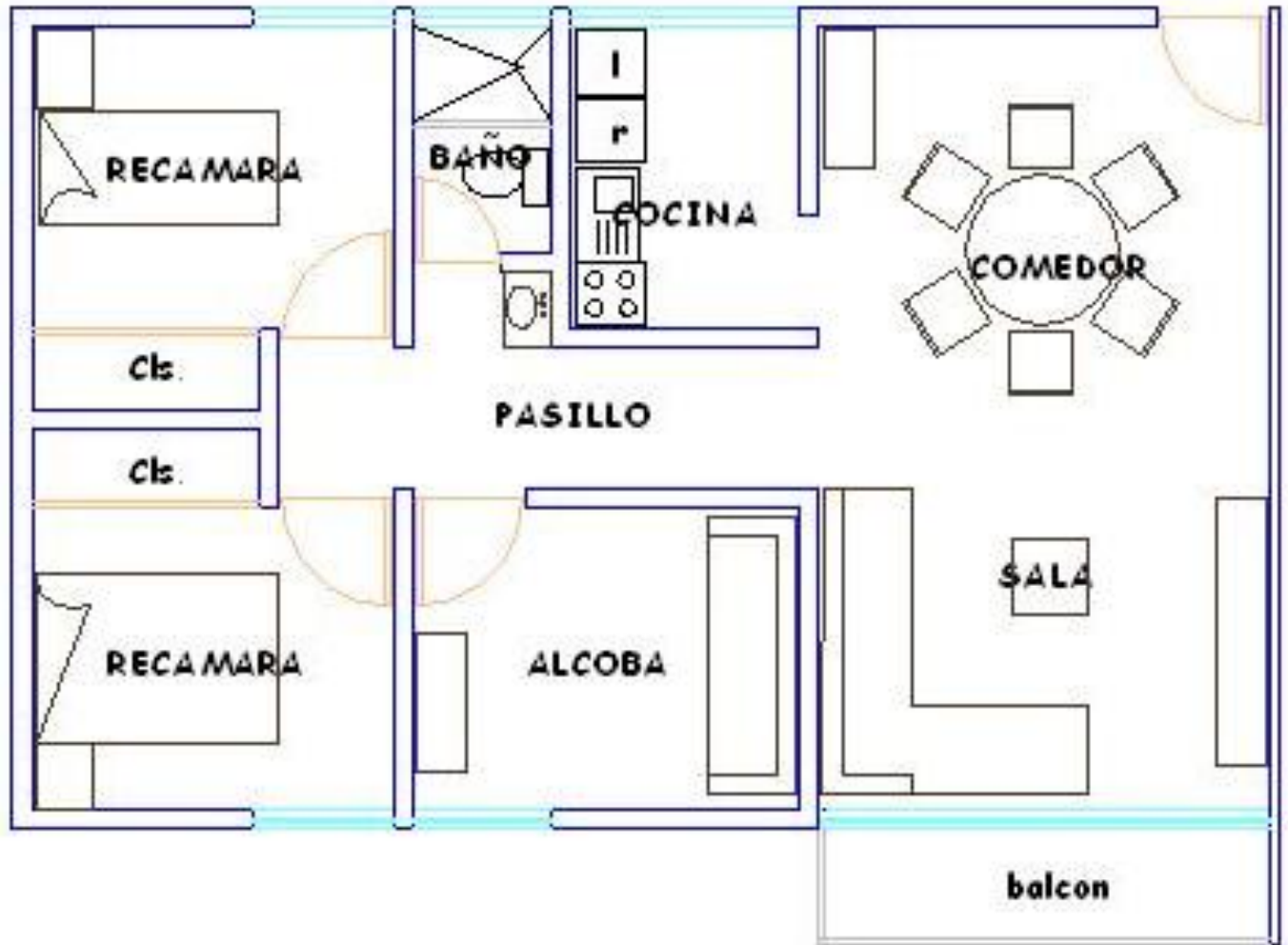
VALUADOR

ARQ. GUILLERMO GONZÁLEZ LEÓN

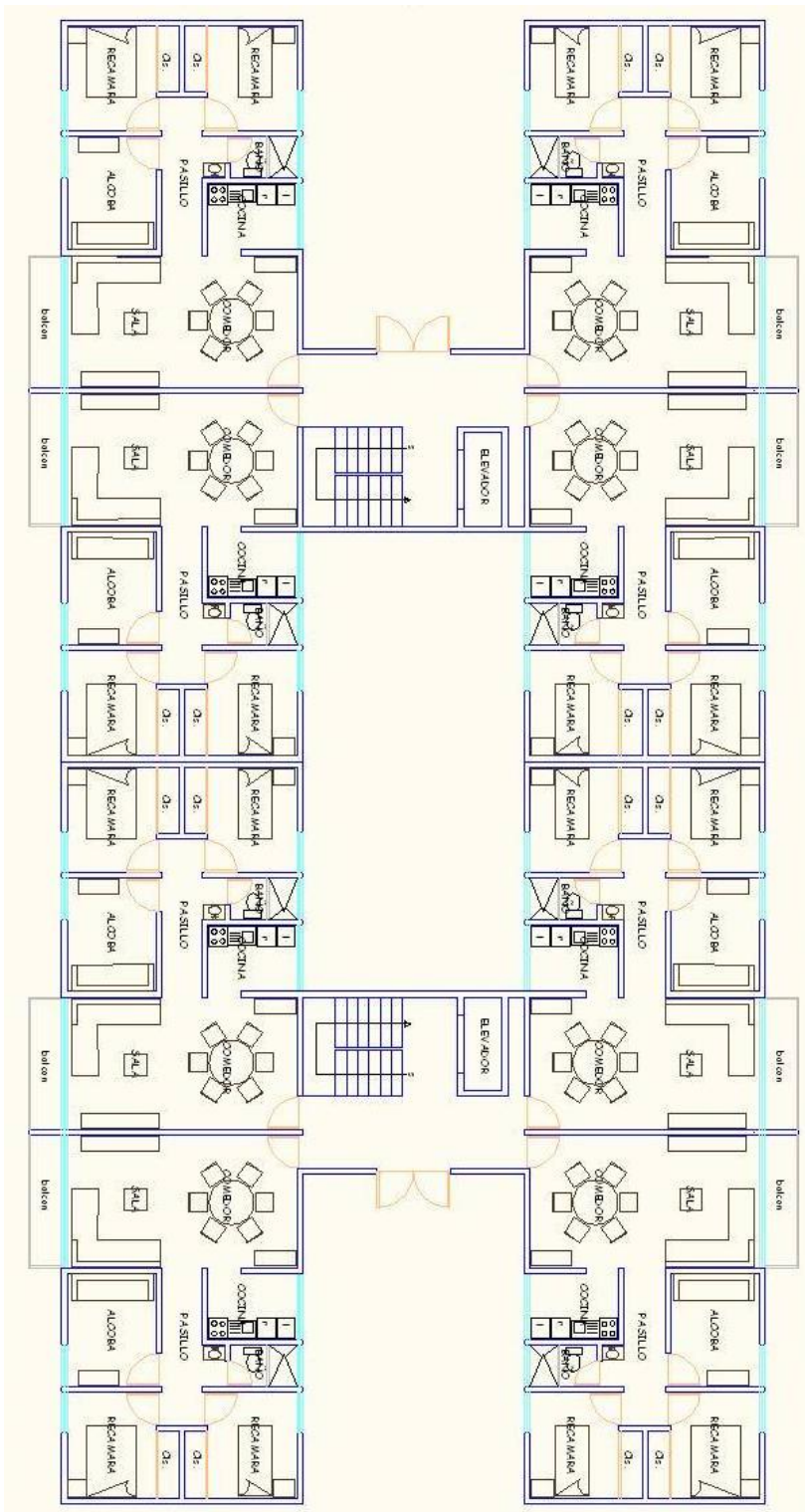
EL PRESENTE AVALUO NO TENDRÁ VALIDEZ PARA FINES DISTINTOS AL ESPECIFICADO EN LOS ANTECEDENTES DE ESTE DOCUMENTO, ASÍ COMO SI CARECE DE LA FIRMA DEL PERITO VALUADOR.

IX. PROYECTO ARQUITECTONICO CONCEPTUAL.

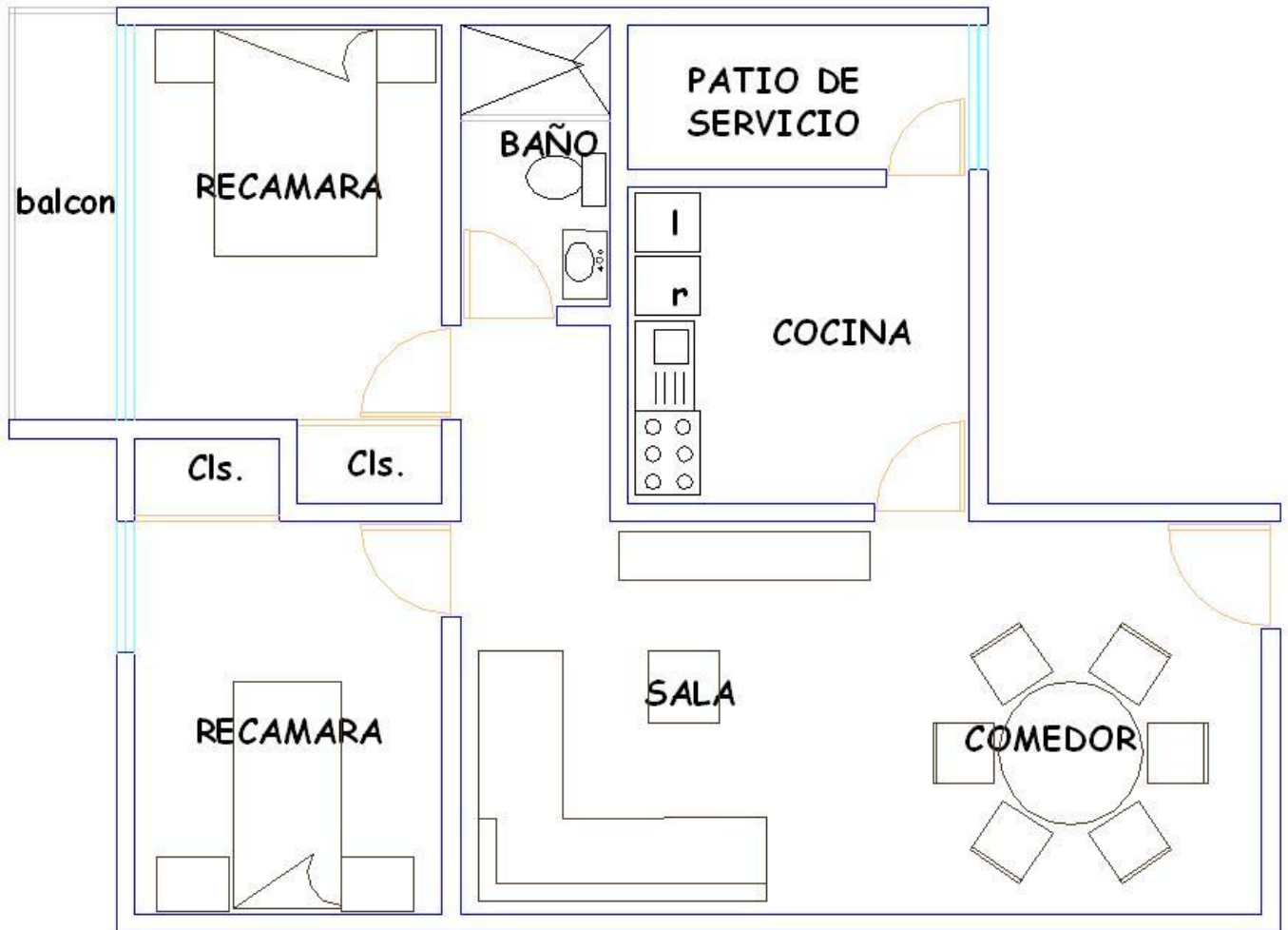
a. Departamento tipo I:



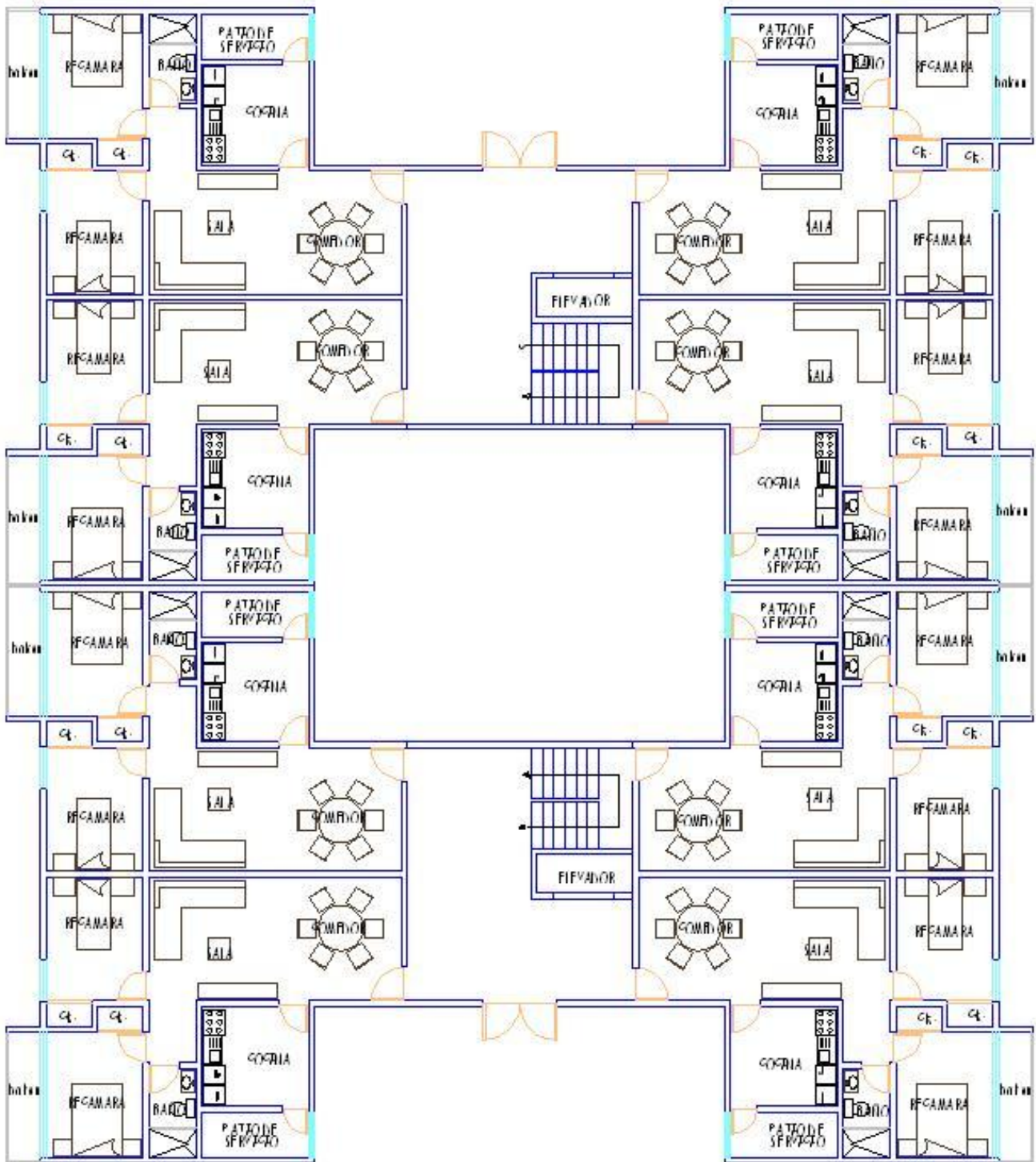
b. Edificio tipo I:



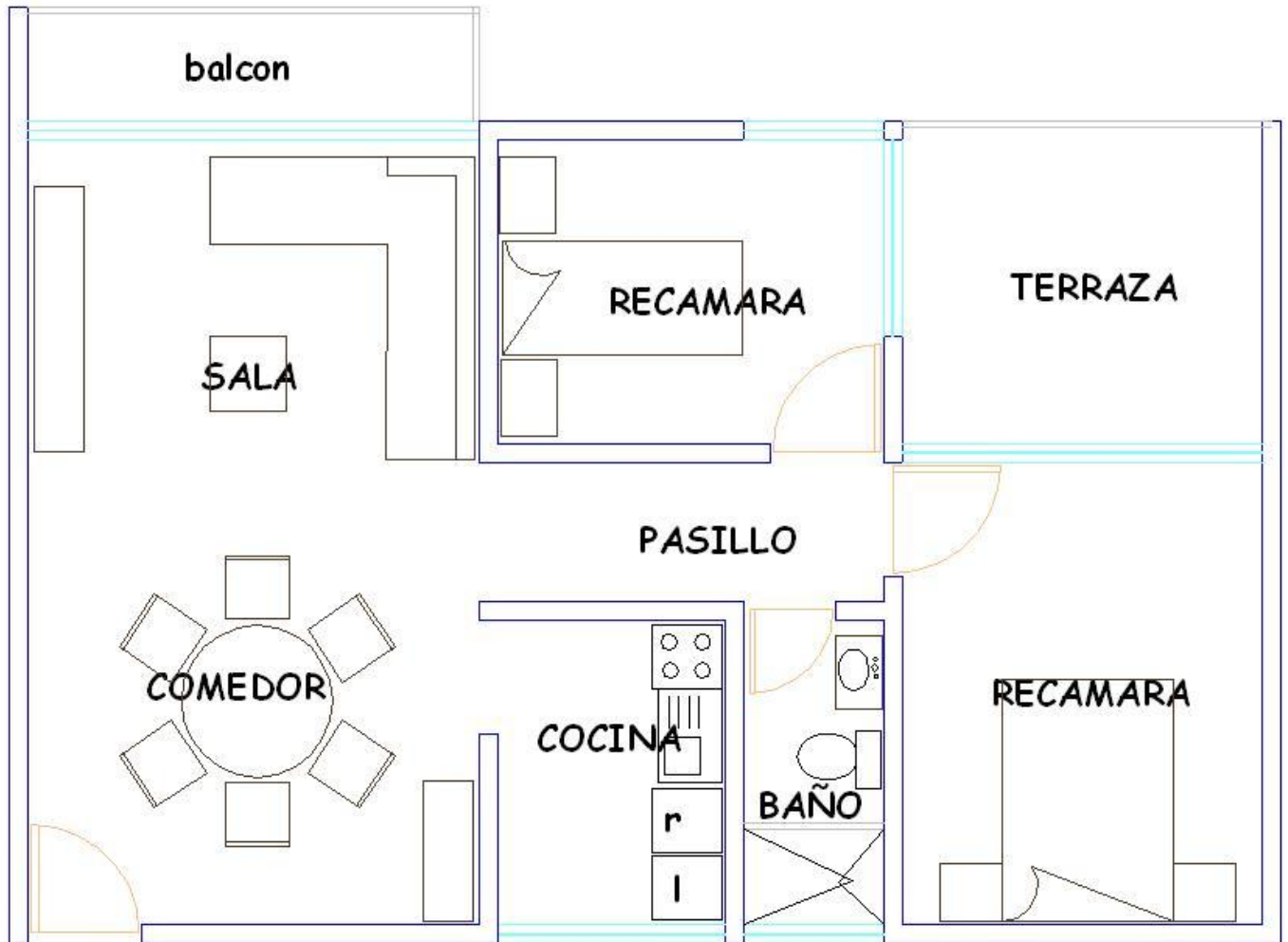
c. Departamento tipo II:



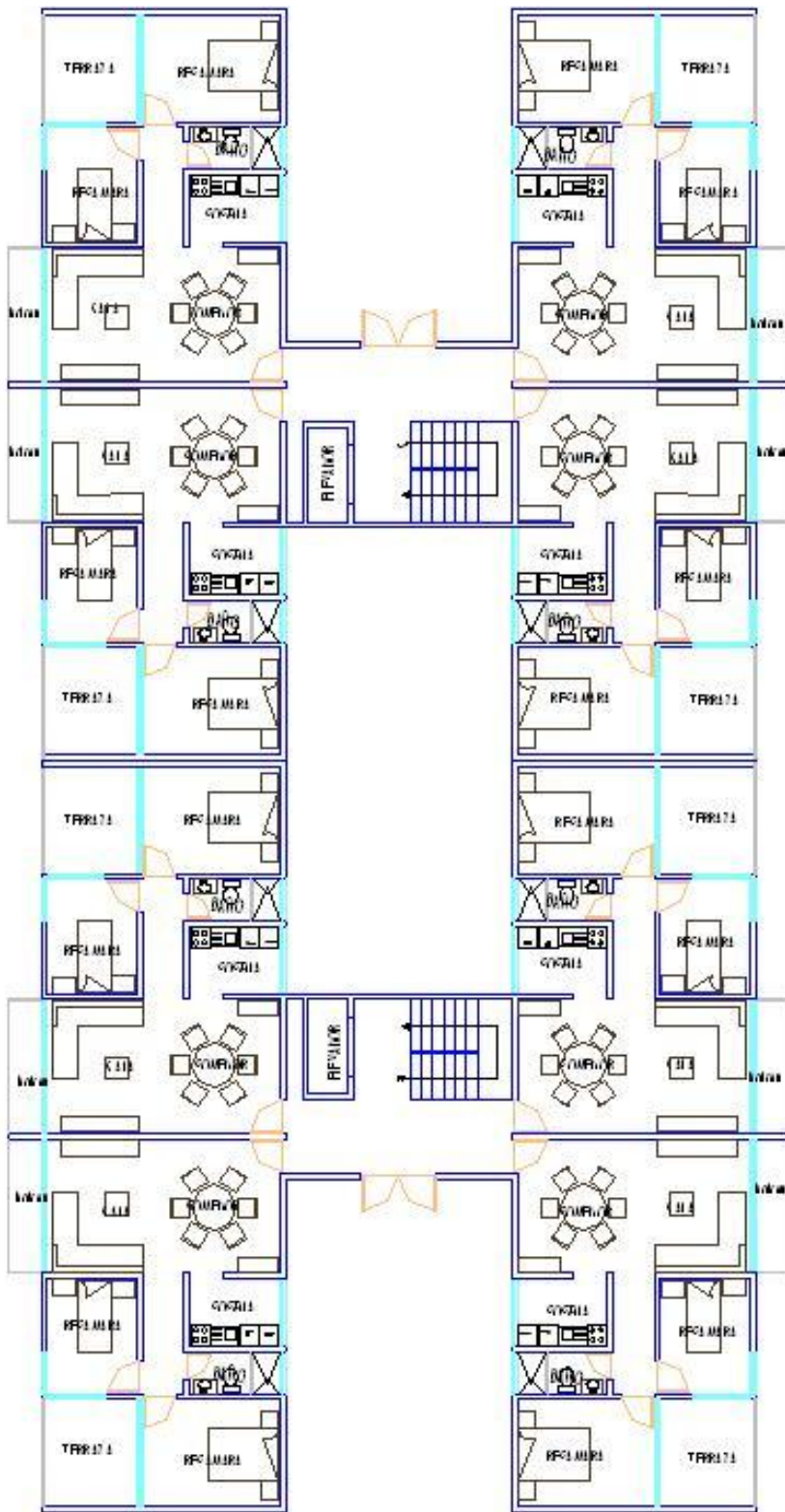
d. Edificio tipo II:



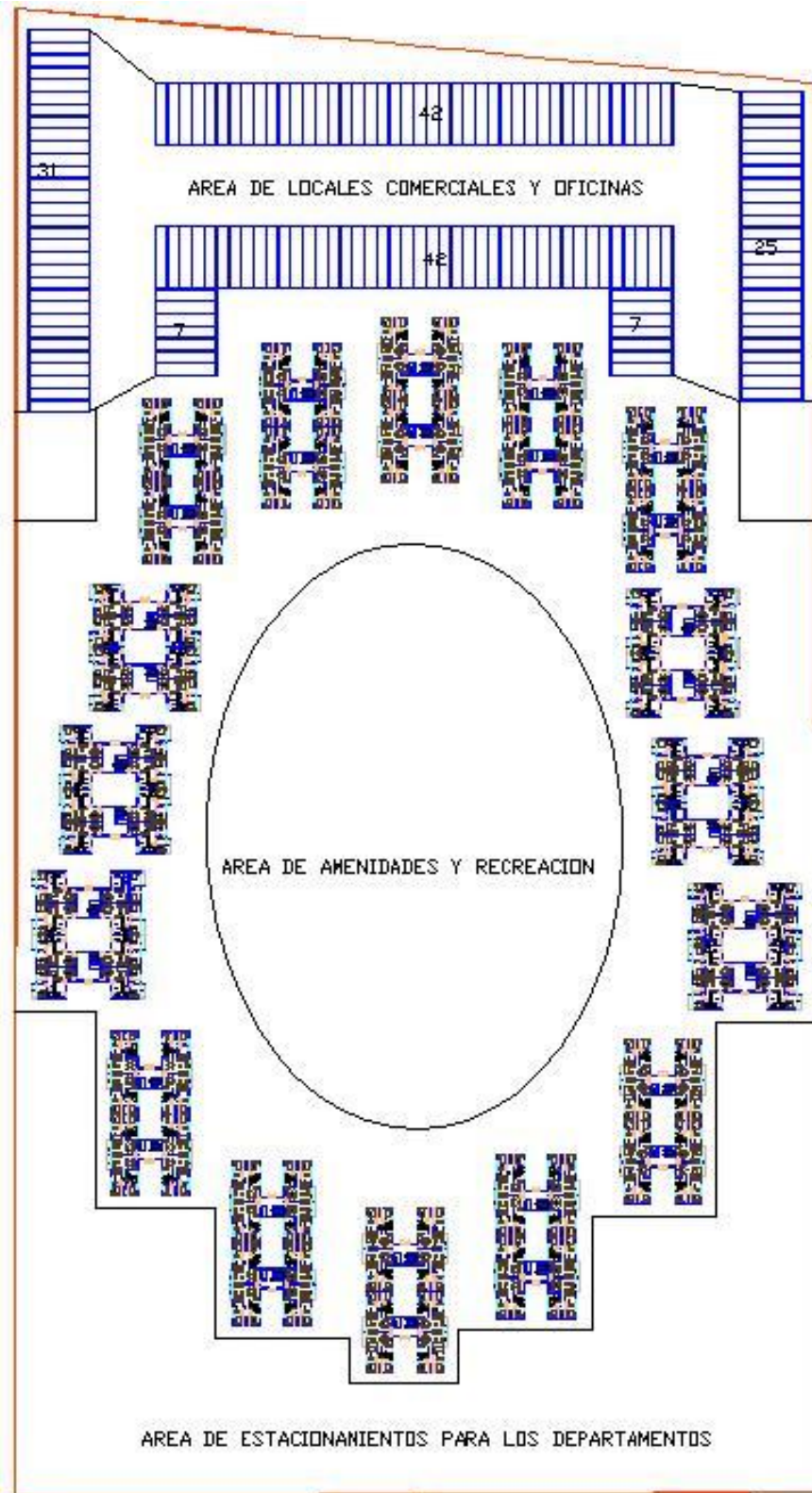
e. Departamento tipo III:



f. Edificio tipo III:



g. Planta general:



HACIA UN MODELO DE CIUDAD

X. PROYECTO ECONOMICO.

DEPARTAMENTOS						
INGRESOS						
VENTAS DE LOS DEPARTAMENTOS Y RENTAS DE LOS LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS						
DESCRIPCION	m2 C/U	PRECIO m2	PRECIO VENTA	CANTIDAD DEPTOS	IMPORTE DE VENTAS	%
DEPARTAMENTOS	65.00	\$ 9,830.00	638,950.00	1,280.00	\$ 817,856,845.38	100%
INGRESOS TOTALES REDONDOS					\$ 817,857,000.00	
LOCALES COMERCIALES	45.00	\$ 230.00	10,350.00	462.00	\$ 4,781,700.00	100%
INGRESOS TOTALES REDONDOS (calculados a 5 años)					\$ 263,010,000.00	
OFICINAS	45.00	\$ 230.00	10,350.00	462.00	\$ 4,781,700.00	100%
INGRESOS TOTALES REDONDOS (calculados a 5 años)					\$ 263,010,000.00	
INGRESOS TOTALES REDONDOS					\$ 1,343,877,000.00	
EGRESOS						
COSTOS					\$ 938,405,492.73	114.74%
ESTUDIOS Y ANALISIS					\$ 1,676,104.50	0.20%
TERRENO					\$ 455,978,203.20	55.75%
PROYECTOS					\$ 8,402,720.39	1.03%
LICENCIAS Y DERECHOS					\$ 10,198,843.00	1.25%
CONSTRUCCION					\$ 462,149,621.64	56.51%
GASTOS					\$ 49,253,650.00	6.02%
GERENCIA PROYECTO					\$ 4,572,000.00	0.56%
PUBLICIDAD					\$ 3,788,800.00	0.46%
COMISION DE VENTAS					\$ 40,892,850.00	5.00%
EGRESOS TOTALES					\$ 987,659,142.73	73.49%
UTILIDAD					\$ 356,217,857.27	26.51%
TOTAL EGRESOS + UTILIDAD					\$ 1,343,877,000.00	
						100.00%

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

DEPARTAMENTOS

TIPO	MEDIANA CALIDAD		
	CANTIDAD	SUPERFICIE	SUP. TOTAL
BAÑOS	1,120.00	3.58	4,009.60
COCINA	1,120.00	4.52	5,062.40
RECAMARAS	1,120.00	19.50	21,840.00
ALCOBA	1,120.00	10.40	11,648.00
SALA-COMEDOR	1,120.00	24.70	27,664.00
PATIO SERVICIO	1,120.00	2.30	2,576.00
M2 TOTALES POR DEPARTAMENTO	1,120.00	65.00	72,800.00
M2 TOTALES DE CONSTRUCCION			72,800.00

LOCALES COMERCIALES

TIPO	MEDIANA CALIDAD		
	CANTIDAD	SUPERFICIE	SUP. TOTAL
LOCAL COMERCIAL	462.00	45.00	20,790.00

OFICINAS

TIPO	MEDIANA CALIDAD		
	CANTIDAD	SUPERFICIE	SUP. TOTAL
OFICINAS	462.00	45.00	20,790.00
M2 TOTALES DE CONSTRUCCION			114,380.00

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

USO DE SUELO HM 10/35

USO DE SUELO		SUP. DEL TERRENO	SUPERFICIE SEGÚN PROYECTO	M2 DE CONSTRUCCION	NUMERO DE DEPARTAMENTOS	NUMERO DE EDIFICIOS
NIVELES DE CONSTRUCCION	10	68,732.00	8,320.01	83,200.09	1,280.00	16.00
AMENIDADES	5	68,732.00	31,585.60	157,928.00		
% AREA LIBRE	30.00	68,732.00	13,746.40			
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO			53,652.01			

NUMERO DE LOCALES COMERCIALES
462

NUMERO DE OFICINAS
462

TOTAL	2,204.00
--------------	-----------------

JARDIN	1.00	4,500.00	4,500.00
ESTACIONAMIENTO	1,280.00	12.50	16,000.02
ESCALERAS Y PASILLOS	1.00	4.00	5,120.01
VIALIDADES	0.15	16,000.02	2,400.00

ESTUDIOS Y ANALISIS

	CANTIDAD	\$ M2 TERR	TRAMITE	% VAL-VENTA	IMPORTE
MECANICA DE SUELOS	68732	10			687,320
TOPOGRAFIA	68732	8			549,856
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS	1		10,000		10,000
SITUACION JURIDICA	1		10,000		10,000
USO DE SUELO	1		10,000		10,000
ADMINISTRATIVOS PRELIMINARES	1			0%	408,929
TOTAL					1,676,105

TERRENO

DESCRIPCION		SUPERFICIE	PRECIO	% TERRENO	CANTIDAD	UNIDAD	PU	IMPORTE
ADQUISICION		68,732	6,300					433,011,600
ESCRITURACION				5%				21,650,580
AVALUO				0.2%				866,023
PREDIAL					18	MES	5,000.00	90,000
AGUA					18	MES	1,000.00	18,000
MTTO	VIGILANCIA				36	MES	5,000.00	180,000
	RECOLECCION BASURA				36	MES	1,500.00	54,000
	CUOTAS				36	MES	3,000.00	108,000
TOTAL								455,978,203

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

PROYECTOS

	% DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION	VALOR DE LA CONSTRUCCION	IMPORTE
ANTEPROYECTO	0.20%	420,136,020	840,272.04
PROYECTO ARQUITECTONICO	0.80%	420,136,020	3,361,088.16
PROYECTO ESTRUCTURAL	0.40%	420,136,020	1,680,544.08
PROYECTO INSTALACIONES	0.40%	420,136,020	1,680,544.08
PROYECTO ARQ. PAISAJE	0.10%	420,136,020	420,136.02
PROY. INST. ESPECIALES	0.10%	420,136,020	420,136.02
TOTAL	2.00%		8,402,720.39

LICENCIAS

TRAMITE	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
ALINEAMIENTO	ml	1063	23.00	24,449.00
No. oficial	TRAMITE	1	142.00	142.00
USO DE SUELO	TRAMITE	1	752.00	752.00
FACTIBILIDAD AGUA DRENAJE	TRAMITE	1	750.00	750.00
FACTIBILIDAD ELECTRICA	TRAMITE	1	750.00	750.00
IMPACTO URBANO	TRAMITE	1	750.00	750.00
IMPACTO AMBIENTAL	TRAMITE	1	750.00	750.00
LICENCIA DEMOLICION	M2	343,660.00	15.00	5,154,900.00
TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD	M2			-
MANIFESTACION DE CONSTRUCCION	M2	72,800.00	15.00	1,092,000.00
AVISO TERMINACION DE OBRA	TRAMITE	1	3,000.00	3,000.00
PREVENCIONES	TRAMITE	5	3,000.00	15,000.00
PROTECCION CIVIL	AÑO	3	30,000.00	90,000.00
LICENCIAS INBA-INAH	TRAMITE	1	30,000.00	30,000.00
LICENCIA CONDOMINIO	M2	72,800.00	7.00	509,600.00
FIRMA DRO	M2	72,800.00	15.00	1,092,000.00
FIRMA CORRESPONSABLES	M2	72,800.00	30.00	2,184,000.00
LUBRICANTE GUBERNAMENTAL				
TOTAL				10,198,843.00

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

CONSTRUCCION

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE	%
DEPTOS, LOCALES Y OFICINAS	m2	114,380.00	3,500.00	400,330,000.00	95.29%
CUBO DE ESCALERAS	m2	5,120.01	2,100.00	10,752,011.11	2.56%
ESTACIONAMIENTO	m2	16,000.02	450.00	7,200,007.44	1.71%
VIALIDADES	m2	2,400.00	450.00	1,080,001.12	0.26%
JARDINES	m2	4,500.00	150.00	675,000.00	0.16%
AREA DE JUEGOS	M2	180.00	200.00	36,000.00	0.01%
ADMINISTRACION	M2	18.00	3,500.00	63,000.00	0.01%
SUB-TOTAL				420,136,019.67	
INDIRECTO-UTILIDAD			10%	42,013,601.97	
TOTAL				462,149,621.64	100.00%

GERENCIA

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PU	IMPORTE
PERSONAL				
GERENTE PROYECTO	MES	36	42,000.00	1,512,000.00
CONTADOR-ADMINISTRADOR	MES	36	28,000.00	1,008,000.00
AUXILIAR	MES	36	10,000.00	360,000.00
SECRETARIA	MES	36	7,000.00	252,000.00
DESPACHO LEGAL	MES	36	20,000.00	720,000.00
OFICINA				
RENTA	MES	36	8,000.00	288,000.00
MOBILIARIO	MES	36	2,000.00	72,000.00
EQUIPO	MES	36	2,000.00	72,000.00
INSUMOS	MES	36	2,000.00	72,000.00
COMUNICACIÓN	MES	36	6,000.00	216,000.00
TOTAL				4,572,000.00

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

PUBLICIDAD

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
INICIAL				
DISEÑO IMAGEN	DISEÑO	3.00	30,000.00	90,000.00
FOLLETOS	PZA	90,000.00	4.00	360,000.00
MAQUETA	PZA	3.00	20,000.00	60,000.00
CASA MUESTRA	LOTE	1.00	279,000.00	279,000.00
SEÑALIZACION	PZA	5,000.00	45.00	225,000.00
ANIMACIONES	ANIMACION	1.00	90,000.00	90,000.00
PERSPECTIVAS	PZA	20.00	3,000.00	60,000.00
PAGINA INTERNET	PAGINA	3.00	30,000.00	90,000.00
BARDAS	M2	1,000.00	70.00	70,000.00
ARTICULOS PROMOCIONALES	PZA	10,000.00	15.00	150,000.00
VOLANTES	PZA	300,000.00	0.20	60,000.00
TRIPTICOS	PZA	300,000.00	0.50	150,000.00
PAPELERIA	LOTE	100.00	1,000.00	100,000.00
EQUIPO	LOTE	10.00	20,000.00	200,000.00
DERECHOS DE MARCA-REGISTRO	PZA	1.00	18,000.00	18,000.00
JUEGOS	LOTE	10.00	30,000.00	300,000.00
SUB-TOTAL				2,302,000.00
MANTENIMIENTO				
EVENTO	EVENTO	18.00	50,000.00	900,000.00
ACTUALIZACION PAGINA INTERNET	TRIMESTE	36.00	1,500.00	54,000.00
PERIODICO	ANUNCIO	144.00	400.00	57,600.00
REVISTAS	ANUNCIO	36.00	10,000.00	360,000.00
MEDIOS				-
SEÑALIZACION	DIA	144.00	300.00	43,200.00
VOLANTEROS	SEMANA	144.00	500.00	72,000.00
ESPECTACULARES				-
SUB-TOTAL				1,486,800.00
TOTAL				3,788,800.00

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

FLUJO INGRESOS																																
MEMORIA	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
INGRESOS MENSUALES	0,00	1,36	1,81	2,39	3,17	4,19	5,52	7,15	9,07	11,39	14,11	17,24	20,88	25,02	29,66	34,80	40,44	46,58	53,22	60,36	67,90	75,84	84,18	92,92	102,06	111,60	121,54	131,88	142,62	153,76	165,30	
FACTORES DE CALIFICACION	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
ESTADOS Y ANAGAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TAREAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PROYECTOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUBSIDIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OTROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	1,36	1,81	2,39	3,17	4,19	5,52	7,15	9,07	11,39	14,11	17,24	20,88	25,02	29,66	34,80	40,44	46,58	53,22	60,36	67,90	75,84	84,18	92,92	102,06	111,60	121,54	131,88	142,62	153,76	165,30	

FLUJO DE EGRESOS																																
MEMORIA	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
ESTADOS Y ANAGAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TAREAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PROYECTOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUBSIDIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OTROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

HACIA UN MODELO DE CIUDAD

XI. PROYECTO JURIDICO (RESUMEN)

El indiviso se calculo a partir de los metros cuadrados de construcción que tiene cada unidad rentable:

Cada departamento tiene una superficie privativa de 65 m² le corresponde un indiviso sobre el conjunto de 0.07353%.

Cada local comercial, al igual que cada oficina tiene una superficie privativa de 45 m², a cada uno le corresponde un indiviso sobre el condominio de 0.00636%.

De esta manera el resumen de la tabla de indivisos queda de la siguiente forma:

REGIMEN CONDOMINAL		
TOTAL		
TABLA DE SUPERFICIES PRIVATIVAS POR EDIFICIO		
Edificio	Superficie Privativa	INDIVISO CONJUNTO
1	5,200.00 m ²	5.8824%
2	5,200.00 m ²	5.8824%
3	5,200.00 m ²	5.8824%
4	5,200.00 m ²	5.8824%
5	5,200.00 m ²	5.8824%
6	5,200.00 m ²	5.8824%
7	5,200.00 m ²	5.8824%
8	5,200.00 m ²	5.8824%
9	5,200.00 m ²	5.8824%
10	5,200.00 m ²	5.8824%
11	5,200.00 m ²	5.8824%
12	5,200.00 m ²	5.8824%
13	5,200.00 m ²	5.8824%
14	5,200.00 m ²	5.8824%
15	5,200.00 m ²	5.8824%
16	5,200.00 m ²	5.8824%
17	41,580.00 m ²	5.8824%
Suma	124,780.00 m²	100.0000%

XII. CONCLUSIONES.

El incremento en la demanda de vivienda de nivel medio dentro del Distrito Federal por parte de un sector mayoritario de población y con menores ingresos económicos me llevo a la necesidad de proponer un proyecto de análisis económico que pudiera solucionar dicho problema.

A partir de esta premisa propuse la realización de un polígono de actuación uniendo los predios que conforman la manzana antes descrita en la colonia Unidad Habitacional Industrial Vallejo en la delegación Gustavo A. Madero. Lo decidí así debido a que existe la normatividad necesaria que nos permite la factibilidad de un conjunto habitacional con dichas características.

Por los resultados obtenidos en el desarrollo del análisis llegué a la conclusión de que sí es factible legalmente y también lo es financieramente, toda vez que el análisis realizado nos permite observar que la utilidad para el promotor está arriba del 20%.

Esta aportación beneficiará a la sociedad debido a que el proyecto contempla ser autosustentable y tendrá conjuntamente el área habitacional con sus servicios, recreación, comercio y de oficinas, transformando estas zonas conflictivas que aun tenemos en la Ciudad de México; así mismo permitirá que la población realice sus actividades primarias en la misma área donde habita sin la utilización del vehículo, ahorrando tiempo al desplazarse a corta distancia para realizar sus compras, su trabajo y/o sus actividades recreativas, y de esta manera tener una mejor calidad de vida.