



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

T E S I N A

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE
ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

P R E S E N T A:

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

Director Tesina:

E.V.I. Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez.

Sinodales Titulares:

E.V.I. Ing. Manuel José García Córdova.

E.V.I. Maestro. Lorenzo Barragán Estrada.

Sinodales Suplentes:

E.V.I. Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta.

Lic. Evaristo Arnulfo Romero Salgado.





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.

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

Índice

1.- Introducción.	Pag. 1
1.1.- Antecedentes.	
1.2.- El avalúo de Casas Residenciales en zonas sub-urbanas.	
1.3.- Limitantes para el avalúo de este tipo de inmueble.	
1.4.- Justificación del Tema.	
1.5.- Hipótesis	
2.- Principios para el avalúo de casa residenciales en zonas sub-urbanas.	Pag. 6
2.1.- Costo, Precio y Valor (definición).	
2.2.- Principios del Valor.	
2.3.- Factores que modifican el valor.	
2.4.- Aplicación del método del enfoque de costos para avalúos de casas residenciales en zonas sub-urbanas.	
3.- Terrenos.	Pag. 10
3.1.- Estudio de Terrenos con Vocación Urbana.	
3.2.- Cuatro elementos esenciales del valor a tomar en cuenta para determinar el valor de la tierra.	
4.- Construcción.	Pag. 13
4.1.- Técnica del cálculo de costos de las construcciones.	
4.2.- La aplicación de cálculo de costos.	
5.- Instalaciones.	Pag. 16
5.1.- Instalaciones funcionales.	
5.2.- Elementos accesorios.	
5.3.- Obras exteriores.	
5.4.- Obras complementarias.	
6.- Estudio de Sitio.	Pag. 17
6.1.- El Lugar donde se encuentra el caso a analizar.	
6.2.- Localización.	
7.- Caso de estudio.	Pag. 22
7.1.- Planimetría.	
7.2.- Fotometría.	
8.- Análisis Valuatorio del caso estudio.	Pag. 23

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

9.- Avalúo. 9.1-Resultado del Avalúo.	Pag. 23
10.- Propuesta técnica para encontrar el valor del inmueble más adecuado y que sea más fácil su desplazamiento. 10.1. Planimetría.	Pag. 24
11.-Avalúo con sub-división del terreno. 11.1.-Resultado del Avalúo con sub-división del terreno.	Pag. 25
12.- Propuesta técnica para obtener el valor del inmueble por capacidad de pago de la población que lo rodea. 12.1.-Obtención de datos de crédito hipotecario. 12.2.- Resultado de la Propuesta técnica para obtener el valor del Inmueble por capacidad de pago de la población que lo rodea.	Pag. 26
13.- Obteniendo el valor del inmueble tomando en cuenta el periodo (Terreno Completo) 13.1.- Resultado de la Propuesta técnica para obtener el valor del Inmueble tomando en cuenta el periodo de tiempo que tarda su venta.	Pag. 28
14.- Conclusiones.	Pag. 30
15.- Bibliografía. 15.1.-Libros y Documentos 15.2.-Paginas de internet.	Pag. 31
16.- Glosario de términos.	Pag. 32

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

1.-Introducción.

El valuador de bienes inmuebles actual se encuentra con varias limitantes al momento de intentar llevar a cabo un avalúo de un inmueble de tipo residencial en zonas sub-urbanas también llamadas zonas de dispersión o asentamientos periféricos, se llaman así por el fenómeno de propagación de una ciudad y sus barrios hacia la tierra rural en la periferia de una zona urbana.

Las limitantes naturales a las que se enfrenta es el no tener próximas las comparativas de mercado, sobre todo al no contar con inmuebles semejantes; ni siquiera en otras zonas, y dado que estos se encuentran con un tipo de construcción amalgamada ya sea en estilos o en edades de construcción, que complica de sobremanera el actuar en el avalúo de este tipo de inmuebles; el valuador se enfrenta también a situaciones que, como al estar apartada de zonas urbanas, llevan consigo obras auxiliares o instalaciones que le permiten funcionar correctamente, es decir sistemas especiales para llevar el agua, la electricidad o para desalojar las aguas negras o de comunicación por mencionar algunas, en algunos otros casos vegetación antiquísima y/o elementos no comunes en casas residenciales como son caballerizas, establos o capillas, en fin; un sin número de elementos que pueden llegar convertirse en un obstáculo al momento de intentar realizar una valuación por una simple comparativa de mercado.

En esta tesis intentare generar una metodología factible para poder entender y atacar este tipo de inmuebles y mejorar un sistema de valuación que permita realizar correctamente un análisis del valor real de este tipo de inmuebles.

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

1.1.-Antecedentes.

Para entender la problemática a la que nos enfrentamos deberemos entender algunos puntos preponderantes de lo que significa este crecimiento de viviendas de tipo residencial en zonas sub-urbanas o zonas rurales.

La dispersión a zonas sub-urbanas.

Los residentes de los barrios en expansión tienden a dejar de vivir en casas unifamiliares y a cambiar su residencia a zonas sub-urbanas aunque esto le signifique un traslado de mayor tiempo en automóvil a su trabajo. La baja densidad de población en estas zonas es un indicador de dicha dispersión.

Esto se refiere a una situación en la que las zonas comerciales, residenciales e industriales están separadas una de la otra. En consecuencia, grandes extensiones de tierra están dedicadas a un solo uso y están separadas entre sí por espacios abiertos, infraestructura u otras barreras. Como resultado de ello, los lugares donde la gente vive, trabaja, consume y se recrea están lejos el uno del otro, por lo que, generalmente, todas estas actividades requieren el uso del automóvil.

La dispersión consume mucha más tierra que otros tipos de urbanización tradicional, porque apunta a una imagen de baja densidad. La definición exacta de "baja densidad" es discutible, pero un ejemplo común es el de viviendas individuales, en contraposición a los departamentos o apartamentos. Los edificios suelen tener un menor número de niveles y están más espaciados entre sí, separados por jardines, carreteras o campo abierto. Este tipo de urbanizaciones muchísimo menos equipada. Es buscada por las personas con recursos económicos suficientes principalmente por la baja contaminación visual, de ruido y sobre todo ambiental.

Las áreas de dispersión urbana también se caracterizan por ser altamente dependientes del uso del automóvil como medio de transporte. La mayoría de las actividades, tales como compras y traslado al lugar de trabajo, escuelas, e incluso visitas sociales requieren el uso de un automóvil como resultado tanto del aislamiento y distancia al centro de la ciudad y el aislamiento de la zonas habitacionales medias y bajas, con zonas industriales y zonas comerciales. Caminar y otros métodos para moverse no son prácticos, dado las distancias, muchas de estas zonas tienen pocas o ninguna aceras.

Los problemas urbanos.

La sobrepoblación de las ciudades y las zonas metropolitanas ha provocado hacinamiento, escasez de vivienda, congestionamiento del tránsito de personas y carga, un prolongado tiempo de traslado, inseguridad y carencia de servicios públicos, entre otros. Un ejemplo de estas situaciones lo podemos apreciar en la ciudad de México, donde las viviendas tienen un alto costo, los sistemas de transporte como el metro están saturados, la inseguridad tiene índices alarmantes y muchas de sus zonas padecen graves problemas con los servicios públicos, como la dotación de agua.

La concentración de actividades económicas, vehículos y seres humanos que caracteriza a las zonas metropolitanas también provoca un gran impacto ecológico: las montañas y los territorios rurales se transforman en zonas habitacionales o sitios donde se obtienen materiales para la construcción de vivienda, un hecho que condena a la

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

extinción a las especies endémicas y abre la puerta a ciertas manifestaciones de la desertificación; por su parte, la pavimentación impide que los mantos freáticos se recarguen debidamente, lo que conduce a su sobre explotación. Asimismo, sus atmósferas debido a la producción de gases contaminantes y partículas que quedan suspendidas adquieren niveles que ponen en riesgo la salud de sus habitantes.

Un ejemplo de esta problemática puede encontrarse en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, donde la demanda de nuevos territorios residenciales se ha traducido en la pérdida de los suelos, la vegetación y la fauna originales, como ocurre en el caso del Ajusco, en la zona sur de la capital del país, donde las áreas protegidas han sido invadidas. Por su parte, el problema de la contaminación del aire y el agua ya se refleja en enfermedades de las vías respiratorias, padecimientos infecciosos y gastrointestinales. De esta manera, si bien es cierto que el desarrollo urbano ha sido fuente de riqueza y bienestar para los habitantes de la República Mexicana, también lo es que ha generado una gran cantidad de problemas de cuya solución depende, en buena medida, el futuro de sus ciudades, sus actividades productivas y, sobre todo, el bienestar de sus habitantes.

Des-gentrificación.

La Des-gentrificación¹ comienza cuando un grupo de personas de un cierto nivel económico descubren una zona alejada de la zona urbana que, a pesar de estar degradado y descapitalizado, ofrece una buena relación entre la calidad y el precio y deciden instalarse en él. Estas zonas suelen estar situados lejos del centro de la ciudad en zonas campestres que provienen de tierra de uso agrícola y en ocasiones no cuentan con determinadas ventajas, como el estar situados cerca de polos de empleo, comercios, escuelas, o infraestructura, etc.

El aburguesamiento, o des-gentrificación en las zonas sub-urbanas o rurales se da cuando las personas con posibilidad económica compran extensiones de tierra lo suficientemente grande para crear grandes residencias que se van equipando y van quedando alejadas dejando un suelo poco saturado.

En un momento dado las mejores oportunidades de inversión inmobiliaria en el interior de las ciudades no se encuentran en las zonas con los mayores precios del suelo, sino en aquellas con la mayor tasa de crecimiento potencia. Los sectores gentrificables pueden pasar de ser de las zonas con los precios del suelo más bajos de la ciudad a alcanzar las mayores cotizaciones, por lo que los beneficios se maximizan.

Por tratarse de una inversión a corto plazo y por existir poca competencia por adquirir estos suelos el mercado tenderá a concentrarse en los inversores más fuertes capaces de realizar las mayores inversiones y mantenerlas durante largos períodos para materializar los beneficios, lo que determina la importancia de las grandes compañías inmobiliarias y las entidades de crédito en el proceso.

La Organización Urbana. Teorías y Modelos, Madrid, 1978, Instituto de Estudios de Administración Local BAILLY, A.

1.-Desgentrificacón: es el abandono que resulta del producto del desplazamiento del capital inmobiliario hacia sectores nuevos de la ciudad, y no la consecuencia de las decisiones individuales de la clase alta hacia tierra más barata; García Herrera, L. M. Propuesta en español para el término gentrificacón.

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

1.2.-El avalúo de Casas Residenciales en Zonas Sub-Urbanas.

Con frecuencia se habla del valor de mercado de una propiedad como su justo valor de compraventa, pero independientemente de cual sea el propósito del avalúo para el caso de los inmuebles que estamos analizando este deberá tomar muy en cuenta que el valor de mercado de un bien inmueble es el precio más probable que un comprador estaría dispuesto a pagar a un vendedor por una propiedad de este tipo en una operación normal de mercado; una transacción libre, es una en la cual.

- No hay relación alguna entre el comprador y el vendedor
- El producto ha estado en el mercado durante un tiempo que resulta razonable para bienes de este tipo.
- Tanto el comprador como el vendedor no están actuando bajo presión de ninguna clase; y
- No hay ventajas de ningún tipo financieras o de otra índole superiores a los que se acostumbra en el mercado.

Dentro de la valuación existen tres precios a tomar en cuenta:

Precio Demandado

Un vendedor es libre de fijar el precio para la propiedad que pone a la venta. Con frecuencia, el precio para la propiedad se fija en una cifra por arriba del precio que el vendedor está dispuesto a aceptar, para dar margen a algún tipo de negociación. Incluso el precio que el vendedor está dispuesto a aceptar no necesariamente refleja exactamente el valor de mercado de la propiedad.

Precio Ofrecido

Un comprador es libre de ofrecer la cantidad que desee por la propiedad que intenta adquirir, y con frecuencia hará una oferta inferior al precio máximo que está dispuesto a pagar, para dar un margen a algún tipo de negociación. Desde luego, muchos factores que pueden afectar la transacción. Aunque el vendedor no esté bajo ninguna presión para vender, el cierre rápido (y el recibo del producto de la venta) puede tentarle a aceptar una oferta que es inferior al precio ideal para él.

Precio de Venta

Debería de ser igual al de precio del mercado; pero después de todo si el valuador ha llevado a cabo un trabajo minucioso y preciso al hacer una estimación del valor del mercado de la propiedad, deberían coincidir ambos precios. Desafortunadamente en el caso de este tipo de inmuebles el precio de venta va directamente ligado con el Valor Físico, es decir con una estimación por el valor de la tierra, las construcciones y las instalaciones es decir se tendrá que realizar una especie de catálogo de conceptos para llegar al mejor Valor al que se puede llegar que con otro tipo de análisis. Aun así este podría llegar a ser un precio muy alto por lo que si el vendedor requiere cerrar su venta rápidamente, el comprador estará en posición de negociar más fuertemente y el precio se reduzca proporcionalmente.

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

1.3.- Limitantes para el avalúo de este tipo de inmueble.

Los inmuebles residenciales que se encuentran en zonas sub-urbanas cuentan principalmente con instalaciones especiales, que en ocasiones las casas que se encuentran ya en estas zonas no cuentan, por poner un ejemplo: la cantidad de energía que es necesaria se incrementa en este tipo de inmuebles debido a su gran tamaño por lo que tiene que hacerse una instalación especial contando con un poste, un transformador de media tensión exclusivo para esta casa, así como tableros y medidores más grandes (son en sí una casa capricho).

Otro de los factores que hay que tomar en consideración para este tipo de avalúos es la edad de las construcciones que se encuentran dentro del inmueble, ya que pueden llegar a variar y sobre todo, si dentro de ella se encuentra algún casco de hacienda o de alguna finca, o quizá, elementos no comunes en casa habitación como lo puede ser una capilla o caballeriza, e incluso la diversidad de materiales en la construcción que se pueden encontrar, o vegetación añeja que tienen que agregarse.

Puede suscitarse además que se tuvieron que hacer en su momento caminos especiales de piedra o terracerías para llegar a estas casas.

Todos estos factores, además de otros muchos que pueden encontrarse dependiendo el objeto a estudiar son para tomarse en cuenta al momento de realizar el avalúo.

1.4.- Justificación del Tema.

El tema fue seleccionado a partir de la interrogante de un cliente, al cual se le está haciendo la construcción de una casa de este tipo en una zona de del Estado de Hidalgo, dado que se lleva un 80% del total de lo que tiene pensado construir, el comentario "definitivamente el día que quiera vender esta casa, no me van a pagar lo que he invertido en ella", dado que al entender que estas casas llamadas también capricho, ya que fueron hechas en terrenos adquiridos a un muy bajo valor de tierra y que se vuelven muy caras en cuanto al valor de las construcciones y de las instalaciones que pueden ser necesarias, accesorias o complementarias, además de que en este terreno ya existían construcciones que quedan adheridas a la construcción nueva, así como la generación de infraestructura necesaria para el desarrollo de la habitabilidad de esta.

Se produce un análisis interesante el tratar de determinar una situación de estudio para entenderlas mejor y generar una metodología para la valuación de este tipo de inmuebles.

Es por ello que decidí tomar este tema para realizar la tesis *Valuación de Casas Residenciales en Zonas Sub-urbanas*, esperando con ello desarrollar un método práctico para este ejercicio y que pueda servir para el análisis de casos similares.

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

1.5.- Hipótesis.

De acuerdo con lo analizado en estos primeros puntos, primordialmente indicare que solo es posible realizar un estudio de lo físicamente establecido dentro de la propiedad es decir lo que llamamos el valor que puede tener la tierra sobre la que está construida, la construcción que en ella se desplanta; así como las instalaciones que fueron tanto necesarias, como accesorias para este tipo de casas; ya que no existe un posible mercado cercano al punto de análisis diremos que es más tácito y practico realizar un avalúo por un análisis de tipo físico.

También diremos que no es posible añadir a este un estudio mercadológico en propiedades de este tipo ya, que nunca podrán contar con el mismo tipo de infraestructura, mucho menos con el mismo tipo de tierra que fue adquirida para esta construcción, ni siquiera en la misma situación de compraventa, ya que en muchos casos estas fueron heredadas, o adquiridas en valor muchísimo menor al real, en cuanto a la construcción dependerá mucho de lo lejano que se pueda tener la mano de obra, así como la distribución de los materiales que en muchas ocasiones son los que se encuentran en cada región. Y que además pudieran estar en lugares distantes pero en situaciones, tanto geográficas, como establecidas en un entorno similar al que se encuentra el sujeto que no es la situación óptima, esto podría ayudar a darnos una ligera idea, pero deberemos tomar en consideración que nunca encontraremos las mismas condiciones, sino como mencione anteriormente, solo similares, dejando en claro que si bien, solo nos podría dar una idea, esto no generara un margen de valor en el que se cotizan este tipo de propiedades por metro cuadrado. Reitero que esto solo nos puede generar un entorno, ya que considero que lo que realmente puede ayudar a tener una mejor valuación de una casa residencial en una zona sub-urbana será el estudio físico de este inmueble, es decir un análisis de precios unitarios optimizado para una valuación sencilla que nos ayude a entender mejor este tipo de problemática.

2. Principios para el avalúo de casa residenciales en zonas sub-urbanas.

Se analizaran las principales teorías y principios del valor que pueden ser aplicables al avalúo que pretendemos resolver.

2.1.-Costo, precio y valor (definición).

Costo: Suma de emolumentos invertidos para la creación de un bien. (Arq. Daniel Silva Troop), Se denomina coste o costo al montante económico que representa la fabricación de cualquier componente, producto, o la prestación de cualquier servicio. Conociendo el coste de un producto o servicio, se puede determinar el precio de venta al público de dicho producto o servicio.

Precio: Es el costo, más la utilidad requerida por el hacedor de un bien. (Arq. Daniel Silva Troop), Generalmente se denomina precio al pago o recompensa asignado a la obtención de un bien o servicio o, más en general, una mercancía cualquiera.

A pesar que tal pago no necesariamente se efectúa en dinero los precios son generalmente referidos o medidos en unidades monetarias. Desde un punto de vista general, y entendiendo el dinero como una mercadería, se puede considerar que bienes y servicios son obtenidos por el trueque, que, en economías modernas, generalmente consiste en intercambio por, o mediado a través del, dinero.

Valor: Es el monto pagado por la adquisición de un bien. (Arq. Daniel Silva Troop), es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un oferente por el intercambio de un bien

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

o servicio en la fecha de valoración, mediante una comercialización adecuada, y suponiendo que existe al menos un demandante con potencial económico, correctamente informado de las características del producto, y que ambos, tanto la oferta como la demanda, actúan libremente y con un objetivo específico.

En el valor físico se utiliza el análisis de costos como método para tener el valor neto de reposición de las construcciones y de las instalaciones.

2.2.-Principios del valor.

El valor concebido como la cantidad de trabajo socialmente necesario para producir una mercancía es el valor en su forma natural. Tenemos que representarlo como una propiedad inmanente a la mercancía. Y como es inmanente, esto es, no trascendente, carece de forma objetiva.

En palabras de Marx: "De ahí que se le puedan dar las vueltas que se quiera a una mercancía, mas como cosa de valor permanece inasequible".

Las mercancías sólo poseen objetividad del valor en tanto son expresión de la misma unidad social, del trabajo humano. Por lo tanto, su objetividad de valor es puramente social.

De manera que **la objetividad del valor sólo pueda presentarse en la relación de cambio de una mercancía con otra**. Todo el mundo sabe que las todas las mercancías tienen una forma de valor que contrasta con sus multicolores formas naturales, y que es común a todas: el dinero. Así se hace en economía: el valor de todos los bienes y servicios se expresa en dinero. Se trata, según Marx, de demostrar la génesis del dinero, esto es, de seguir el desarrollo de la forma del valor desde su figura más simple hasta la deslumbrante forma del dinero. Podemos también expresar esta tarea en términos hegelianos: se trata de que el valor, que existe de forma inmanente y unida al valor de uso, se independice del valor de uso, se objective y se sustantive frente a él.

Información Obtenida de la Página de Internet: <http://www.zonaeconomica.com/historiapens/marx/teoriadelvalor.php>

En el caso de las casas residencial en este tipo de zonas dado que se encuentran incluso alejadas de lo que es el común de la población, es decir existe una gran distancia física entre el inmueble de estudio y el inmueble próximo dado por incluso grandes extensiones de tierra, es por eso que, al no tener inmuebles tan próximos para la comparativa no todos los principios antes mencionados son aplicables intentare relacionar los que pueden tener una mejor aplicación al caso y que nos servirán al momento de realizar la valuación.

Principio de mayor y mejor uso:

En el caso de este principio es el que mejor nos explica la determinación el valor de la tierra, en este caso tierra con crecimiento de expectativa urbana.

Principio de regresión:

En el caso de este le puede suceder o no a la propiedad que estamos analizando que al encontrarse en un suelo sub-urbano se encuentre con casas de muchísimo menor metraje y de muchísimo menor valor y calidad.

Principio de finalidad:

En el caso de este lo más importante es el fin para el que se está realizando el avalúo que nos generara el primer indicio de la forma en que debe ser valuado.

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

2.3. Factores que modifican el valor.

El valor de los bienes inmuebles de este tipo puede ser modificado, ya sea por fuerzas de tipo económico, físico, político o social.

Fuerzas económicas:

- Entre estas se mencionan las siguientes: calidad, cantidad y vida probable de los recursos naturales. Así como el monopolio, oligopolio, monopsonio y oligopsonio. Además, tendencias de empleos y salarios e inflación, Aumento en los precios, devaluaciones, Aumento en los costos de los bienes de consumo.

Fuerzas físicas:

- Dentro de estas cabe mencionar las siguientes: clima, topografía, recursos minerales. Zonas sísmicas, existencia de comercios, escuelas, iglesias, parques. Así como las características propias del inmueble: ubicación, forma, superficie, edad, estado de conservación y elementos de construcción.

Fuerzas políticas:

- Entre estas pueden se mencionar las leyes de zonificación, reglamentos de construcción, impuestos y servicios municipales.

Fuerzas sociales:

- En estas se incluyen el incremento o decremento poblacional, cambio en la densidad poblacional, nivel sociocultural, cambios arquitectónicos en diseño y utilidad, estaciones de transporte colectivo "Metro", segundos pisos, mercados sobre ruedas, tianguis.

Cualquiera de estas fuerzas ya sea por separado o en conjunto puede afectar el valor de un bien inmueble.

2.4. Aplicación del método del enfoque de costos para avalúos de casa residenciales en zonas sub-urbanas.

Ya que hemos determinado que una de las mejores maneras de entender el avalúo de este tipo de inmuebles es por el método físico, entendamos que este se deriva del método de análisis de costos y este es el método para estimar el valor de una propiedad o cualquier activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original, o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente, previa deducción del demérito que presente la propiedad.

Tratándose de un bien inmueble, el estimado del valuador, se basa en el costo de reproducción o remplazo de la construcción y sus accesorios, menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial, o las ganancias del desarrollador. El enfoque de costos, refleja el principio de sustitución.

Concepto de costo:

El costo es el gasto económico que representa la fabricación de un producto o la presentación de un servicio. Al determinar el costo de producción, se puede establecer el precio de venta al público del bien en cuestión (el precio al público es la suma del costo más el beneficio).

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

Análisis de costos:

Esto permite conocer: qué, dónde, cuándo, en qué medida, cómo y porqué pasó, lo que posibilita una mejor administración del futuro.

Clasificación de costos:

Es necesario clasificar los costos de acuerdo a categorías o grupos, de manera tal que posean ciertas características comunes para poder realizar los cálculos, el análisis y presentar la información que puede ser utilizada para la toma de decisiones.

Enfoque de costos:

Es el método para estimar el indicador de valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador. El enfoque de costos refleja el principio de Sustitución, de Homogeneidad o Conformidad, de Cambio, de Progresión y Regresión, de Crecimiento, Equilibrio y Declinación y de Mayor y Mejor Uso.

Definiciones de procedimiento técnico PT-TCC
INDAABIN

Esto es en cuanto a las construcciones se refiere, pero para el análisis del valor de tierra consideraremos que a falta de una normatividad fiel para el análisis del valor de tierra se usara las normas que establece el INDAABIN (Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales).

Para tales efectos este instituto establece que:

Valor de terreno:

Este se estimará de acuerdo al procedimiento técnico PT-TU (para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos urbanos), y para el caso de propiedades en condominio se aplicará el indiviso correspondiente para determinar el valor aplicable a la unidad en estudio.

Valor de las construcciones:

Se debe de definir los distintos tipos de construcción cuantificados en sus superficies para poder definir los valores de reposición nuevos para cada tipo. De acuerdo a su edad y estado de conservación, se debe de aplicar las depreciaciones correspondientes para obtener los valores netos de reposición y al multiplicarlos por las áreas correspondientes, obtener el valor de las construcciones.

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

Valor de instalaciones especiales y obras complementarias:

Al igual que las construcciones, existen las privativas de la unidad y en los casos de condominio las comunes. El cálculo es similar que el de las construcciones, sólo que por lo general tienen vidas más cortas, por lo que las depreciaciones son independientes de las construcciones. Se deben considerar los otros costos indirectos del promotor, para el valor de reposición nuevo de las construcciones (de acuerdo a la "Recopilación de rangos, fórmulas y factores de ajuste" del INDAABIN) y posteriormente aplicar los factores de demérito y obsolescencias

Obsolescencias o apreciaciones:

Este apartado del valor físico, se divide en internas y externas. Las internas corresponden a aquellos factores intrínsecos o propios del inmueble que demeritan el valor, y se dividen en curables e incurables por su monto económico o imposibilidad física de corregir. En el caso de apreciaciones u obsolescencias externas se atribuyen a factores sociales, políticos y económicos, que se deben de valorar para su aplicación al enfoque de costos.

Procedimiento técnico pt-tch para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos con construcción habitacional
INDAABIN

3.-Terreno.

3.1. Estudio de Terrenos con Vocación Urbana.

Terreno.

Es una porción de la superficie de la tierra, cuyo ámbito se extiende hasta el centro de la tierra y hasta el cielo. La propiedad del terreno y de los derechos inherentes al régimen de propiedad, están sujetos a las leyes de cada país en particular. En México, en primer lugar al Art. 27 de la Constitución y a otras Leyes.

Los terrenos dependiendo de su localización se dividen en:

Urbanos.- se localizan dentro de las poblaciones, son aquellos que cuentan parcial o totalmente con servicios públicos como drenaje y alcantarillado, suministro de agua potable, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y vías pavimentadas, así como los que se localicen dentro de la traza urbana, susceptible de urbanizar, urbanizable programable o urbanizable no programado.

Suburbanos.- se localizan fuera pero cerca de los límites de las poblaciones y se consideran con vocación urbana ya que se espera que la mancha urbana las alcance y forme parte de ella.

Agrícolas.- Son extensiones de terreno generalmente grandes, ubicado fuera de la ciudad.

Los terrenos urbanos y sub-urbanos pueden dividirse en:

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

Lotes.- Terrenos generalmente pequeños con frente a una o varias calles privadas o públicas, y que pueden o no presentar servicios como agua, drenaje, energía eléctrica, etc.

Terrenos en breña.- son generalmente extensiones grandes susceptibles de urbanizarlos, trazar calles, introducir servicios, etc.

Estos terrenos en breña pueden ser derivados de:

Terrenos de riego.- son terrenos en los que el suministro de agua es por medios artificiales ya sean fuentes de aguas permanentes o intermitentes; de depósitos, presas o vasos. La aplicación del riego es por gravedad o por bombeo por medio de fuerza motriz, según provenga de fuentes superficiales o profundas. Por el sistema de aplicación del riego podrá ser sistema de riego por aspersión, goteo, compuertas, etc.

Terrenos en transición.- son los que están cambiando su uso de suelo de rural a urbano, motivado por presiones de crecimiento poblacional y baja rentabilidad de la tierra rural, mediando un proceso legal de autorización y que cuentan cuando menos con un servicio público, como puede ser energía eléctrica, agua potable, drenaje o alcantarillado, vialidades, entre otros.

Para el análisis del valor de terreno debemos tomar en cuenta que la comparación del terreno que se valúa con los terrenos investigados, se hará para cada una de las características que sean aplicables (frente, fondo, área, forma, topografía, uso del suelo, entre otros), tanto del terreno por valorar como de las muestras comparables.

Aunque este no es el mejor método dado que en muchas ocasiones el valor con el que fue comprado resulta del valor de oportunidad que es el que resulta de los beneficios o perjuicios que se le ocasionan al comprador y/o vendedor en función del tiempo, de la ubicación, geometría, etc., todas estas circunstancias afectan el valor real del terreno, el mejor ejemplo es la venta de un terreno por que el propietario tiene apuros financieros, para esto la mejor opción sería un terreno colindante con el que tenemos en estudio (podría ser factible).

3.2. Cuatro elementos esenciales del valor a tomar en cuenta para determinar el valor de la tierra.

- a. **Utilización.** Uso de la propiedad la cual incluye la capacidad de producir, las restricciones de edificación y las reglamentaciones de zona afectan la utilización, así mismo la utilidad funcional es dependiente del diseño, junto con su posibilidad de ampliación o reconversión y del equipamiento del inmueble, ya que lo anterior define sus capacidades de uso.
- b. **Escasez.** Tanto este elemento como el siguiente están relacionados con el principio de la oferta y demanda, ya que como se indicaba anteriormente el excedente de oferta de un determinado tipo de inmuebles puede disminuir el valor. Como ejemplo típico se puede mencionar que el aire es útil pero no tiene un valor comercial.
- c. **Demanda.** Así mismo la deseabilidad de las propiedades aunada a la capacidad de compra del mercado (ya sea al contado o mediante financiamiento), demanda efectiva, es un determinante en el valor de las mismas. En ese sentido la demanda:
C.1. Se da por poder de compra.

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

C.2. Es subjetiva y susceptible de medición.

C.3. Puede ser creada, o al menos aumentada, por el efecto de publicidad.

- d. Transferibilidad.** El propietario debe estar en posibilidades de transferir legalmente el título de propiedad o el uso de la misma, de otra manera el concepto de valor se vuelve exclusivamente nominal y pierde toda posibilidad de mercabilidad.

Características de los terrenos.

En el caso de terrenos urbanos (para construcción), las cualidades del suelo en cuanto a su comportamiento pueden afectar los costos de construcción, lo que a su vez redundaría en el valor comercial del terreno.

En el caso de terrenos sub-urbanos que fueron agrícolas con vocación urbana las características de suelo superior (arenoso, arcilloso, alcalino, etc.) afectan, junto con las características climatológicas de manera definitiva en el valor.

La topografía en terrenos que pudieran tener vocación residencial, la existencia de pequeñas irregularidades topográficas y de forma pueden aumentar el valor de el terreno siempre y cuando estos sean de una superficie considerable, de otro modo, una regularidad que no lleve a la monotonía es necesaria para el desarrollo de la vivienda de características residenciales.

Premisas a la valuación de terrenos urbanos.

a) Para este procedimiento, se consideran terrenos que por su ubicación se encuentran dentro de una traza urbana, que tienen asignado el uso del suelo como urbano y no contienen construcciones

b) Este procedimiento cumple en su desarrollo con los ocho pasos del proceso valuatorio establecidos en las metodologías y criterios de carácter técnico, considerando en todos los casos que existe una solicitud previa de trabajo valuatorio y se ha cumplido con el primer paso que consiste en la "recepción de solicitud"

c) Todos los componentes y las acciones consideradas en este procedimiento han sido incorporadas, vigilando que se apeguen al marco legal vigente

d) En este procedimiento se estimará el valor comercial del terreno considerando su mayor y mejor uso

e) Todos los términos utilizados en este procedimiento se apegan al Glosario de Términos de Valuación de Bienes Nacionales que emite el INDAABIN

f) El valor comercial de terrenos urbanos resulta de la ponderación de sólo dos indicadores: valor de mercado y valor de capitalización de rentas, resultantes de la aplicación de los enfoques valuatorios: comparativo de mercado y de ingresos

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

g) La vigencia legal de los trabajos valuatorios elaborados bajo este procedimiento técnico, considera las condiciones físicas, técnicas, económicas, políticas y sociales imperantes a la fecha de valores.

Procedimiento técnico pt-tu para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos urbanos.
INDAABIN

4.- Construcción.

4.1. Técnica del cálculo de costos de las construcciones.

Con este método, el valuador hace una estimación del costo actual que significaría reproducir la casa, mas cualquier otra mejora que se le haya añadido, como si fuera nueva. Resta luego cualquier pérdida de valor causada por la depreciación de las mejoras.

La depreciación incluye todos los factores que reducen el valor de la casa sujeta por debajo de su costo actual de reproducción. Por último, el valuador suma el valor estimado del terreno mismo, que resulta de un análisis de ventas de lotes baldíos similares.

El razonamiento detrás de método es que el comprador bien informado no pagara mas por una casa que el costo que le significaría construir otra casa parecida, en un lote similar y condiciones semejantes. La fórmula para representar este método es:

La depreciación puede ocurrir por deterioro o por obsolescencia. El deterioro es una pérdida del valor de una vivienda como resultado del desgaste ordinario por uso, desintegración y exposición a los elementos a lo largo del tiempo. La obsolescencia puede ser funcional o externa

El valuador debe revisar metódicamente el diseño interior de la casa, las condiciones físicas de la cimentación, armazón estructural, superficies interiores y exteriores y sistemas mecánicos. Es evidente que un conocimiento básico sobre técnicas de construcción en una cualidad muy útil. El valuador debe saber mirar más allá del atractivo visible de la casa y observarla con actitud objetiva y fría.

En el interior y exterior de la construcción en la vivienda deberá revisarse entre los aspectos más relevantes al realizar en la inspección de la vivienda:

- Nivelación.
- Cimentación.
- Estructura.
- Losas.
- Plafones.
- Muros.
- Recubrimientos de muros.
- Bodegas.
- Puertas y ventanas.
- Pisos.
- Acabados.

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

4.2. La aplicación de cálculo de costos.

La formula para aplicar la técnica de cálculo de costos es:

Costo de sustitución o reposición de mejoras – Depreciación acumulada + Valor del predio = Valor de la propiedad

El valor del terreno se debe calcular por separado y luego, sumarlo al costo depreciado de construcción de las estructuras. El valor del predio se suele calcular utilizando el principio de precios comparativos de ventas, se analiza la ubicación y las mejoras (excepto las construcciones) del predio sujeto.

Puesto que la técnica comprende la suma de valores de construcción y de terreno obtenidos por separado, se le llama también método agregado para valuar; Como aplicar la formula de la técnica de cálculo de costos.

Ciertas propiedades con valiosas por su antigüedad y su precio se fija de acuerdo con ello; la designación de un monumento como patrimonio puede ser una bendición o una desgracia (porque requiere inversión para su habitabilidad).

Existen varios inconvenientes en la aplicación de este método como el no estar dándosele el más alto y mejor uso al terreno, por lo que un análisis puede resultar ocioso. Conforme las propiedades del área se transforman para uso comercial, es común que aumente el valor del terreno. El valor de cualquier estructura puede aumentar también, pero aquellas registrarán mayor incremento serán las sean adaptables a negocios.

Costo de sustitución vs costo de reposición.

El valuador comienza siempre su trabajo haciendo una estimación a precios actuales del costo de construcción de un edificio nuevo que sea física o funcionalmente idéntico al sujeto a valuación. El costo de construcción calculado por el valuador será el costo de sustitución o reposición del sujeto.

Costo de sustitución.

El costo de sustitución es la cantidad en dinero que se requiere para producir un duplicado exacto de una construcción, a precios actuales. En el caso de construcciones antiguas aquellas que se han alcanzado la condición de "histórica" la tarea se vuelve considerablemente más difícil. Para propiedades que no tienen un costo de sustitución económicamente viable, el valuador calcula en su lugar el costo de reposición o remplazo de estructuras.

Costo de reposición.

Es el precio actual de construcción de un edificio que tiene la misma utilidad que la estructura sujeto, por supuesto se hará notar como condición para el avalúo, que es imposible duplicar exactamente la propiedad sujeto en el mercado actual.

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

Como encontrar el costo de substitución:

Existen cuatro métodos para el costo de substitución de un edificio:

De metros cuadrados- El costo actual de construcción por metro cuadrado, del tipo de edificación que se está evaluando, se multiplica por el número de metros cuadrados que tiene la propiedad sujeto.

De unidades in situ: Se calcula el costo de construcción por unidad de medida, por lo general metro cuadrado, de cada parte del componente del edificio sujeto, incluyendo las cantidades de dinero necesarias para materiales, mano de obra, gastos indirectos y utilidad del constructor. El costo por medida se multiplica luego por el número de unidades de esa parte componente que hay en el edificio sujeto. En ciertos casos, la unidad es un elemento único, como un accesorio de plomería, más que una medida de área. Se calcula el costo por unidad de medida, del tipo de cimentación que se requiere

De estudio de costos: Se separan los costos directos e indirectos de construcción, y luego se obtiene el total. Los costos directos son los relacionados con los materiales y mano de obra; los indirectos, incluyen costos como permiso de construcción, impuestos sobre nómina y utilidad del constructor.

De indización: El valuador aplica un factor, que representa el cambio en los costos de construcción a lo largo del tiempo, al costo original de la propiedad sujeto.

Depreciación acumulada: Es la pérdida de valor derivada de causas múltiples, de hecho, por cualquier causa. La depreciación acumulada es la pérdida total de valor derivada todas las causas a la fecha del avalúo. Hay tres formas básicas de depreciación: Deterioro físico, obsolescencia funcional y obsolescencia externa (se le llama también ambiental, económica o de ubicación). La propiedad sufrirá algún tipo de depreciación durante toda su vida económica; la vida económica no es necesariamente el tiempo que se espera dure en la construcción, que es su vida física. Si una construcción ha recibido mantenimiento y reparaciones con regularidad, su vida efectiva puede ser menor que su edad real.

Método de edad/ vida económica: El costo de construcción se divide entre el número de años de su vida económica, para encontrar una cantidad de depreciación anual en dinero. Esta cantidad se multiplica luego por la edad efectiva de la propiedad para determinar la cantidad total en la que se ha depreciado.

Método de condición observada: Se analiza la propiedad en términos de cada una de las categorías individuales de depreciación; se toma nota de la posible reparación de cada renglón de depreciación, es decir, si se puede arreglar o remplazar el daño de manera fácil y económica, o si es incurable; también conocido como método de descomposición.

Método de comparación de mercado: Se usa los precios de venta de propiedades comparables para obtener el valor de una característica depreciada; a través del análisis de suficientes comparables, el valuador aísla el valor de la característica depreciada.

Información Obtenida de la Página de Internet: <http://inmueblesadjudicados.wordpress.com/2010/04/17/tecnicas-de-valoracion-inmobiliaria/>
Manual /guía sobre técnicas del avalúo inmobiliario (México)
Por: Omar López Segovian

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

5.- Instalaciones.

5.1. Instalaciones funcionales.

Son aquellas que se consideran adheridas al inmueble y como indispensables para el funcionamiento operacional del inmueble.

1. Elevadores y montacargas.
2. Escaleras electromecánicas.
3. Equipos de aire acondicionado o aire lavado.
4. Sistema hidroneumático.
5. Calefacción.
6. Subestación eléctrica.
7. Pararrayos.
8. Equipos contra incendio.
9. Cisternas, fosas sépticas, pozos de absorción, plantas de tratamiento.
10. Plantas de emergencia.
11. Sistemas de intercomunicación.
12. Equipos de seguridad y circuitos cerrados de televisión.
13. Calderas.
14. Cocinas integrales.

5.2. Elementos accesorios.

Son aquellos que se consideran necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado como:

1. Espuelas de ferrocarril.
2. Pantallas de proyección.
3. Butacas.
4. Sistemas de aspiración central.
5. Bóvedas de seguridad.

5.3. Obras exteriores.

Son aquellas necesarias para el funcionamiento del inmueble que se encuentran fuera de la construcción principal.

1. Bardas.
2. Rejas.
3. Patios y andadores.

5.4. Obras complementarias.

Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble, como son:

1. Marquesinas.
2. Pérgolas.
3. Jardines.
4. Fuentes, espejos de agua.
5. Riego por aspersión.
6. Albercas y chapoteaderos.
7. Sistemas de sonido ambiental.

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

Independientemente de la clasificación propuesta, los conceptos antes mencionados de manera enunciativa deben describirse por separado de las construcciones, para obtener valores unitarios independientes. En todos los casos se debe anexar la descripción que se considere necesaria para la adecuada cotización de cada partida.

Procedimiento técnico p-tch para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos con construcción habitacional
INDAABIN

6.- Estudio de sitio.

6.1. El Lugar donde se encuentra el caso a analizar.

El terreno donde está sembrado el inmueble del cual haremos el estudio de caso se encuentra localizado en la Población de Tepojaco, Municipio de Tizayuca, Estado de Hidalgo, próximo o inmerso en el área metropolitana del Estado de México.

El Municipio de Tizayuca se encuentra a 52 kilómetros de la Ciudad de México, por la carretera México – Laredo, Está situado a los 19° 50', de latitud Norte y 98° 59', de longitud Oeste del Meridiano de Greenwich, a una altura de 2,260 metros sobre el nivel del mar, colinda al Norte con Tolcayuca y Estado de México, y al Sur y Oeste con el Estado de México. Sus principales comunidades son: Tepojaco, Emiliano Zapata, Huitzila y Olmos.

Hidrología.

Se compone de un río llamado el Papalote el cual viene de Pachuca y llega a Zumpango por una presa llamada del Rey, además se integra por 42 pozos, el clima dentro del municipio es generalmente semifrío, subhúmedo con lluvias en verano, de mayor humedad.

Vegetación.

La riqueza vegetal que contiene el municipio es amplia y está compuesta principalmente por maguey y nopal, cactus, arbustos leñosos de diversos tipos, también se encuentran arboles de Pirul, el Pino, el Capulín y el Huizache, además de tener arboles exóticos como lo son los árboles frutales y abundantes hierbas silvestres que se utilizan para remedios caseros.

Suelo.

El suelo en este municipio, no es salitroso, es semipermeable y firme puesto que existe tepetate a poca profundidad, no son resbalosos, siempre que no sean desprovistos de la capa superficial, el nivel freático se encuentra a más de 3 metros.

Población.

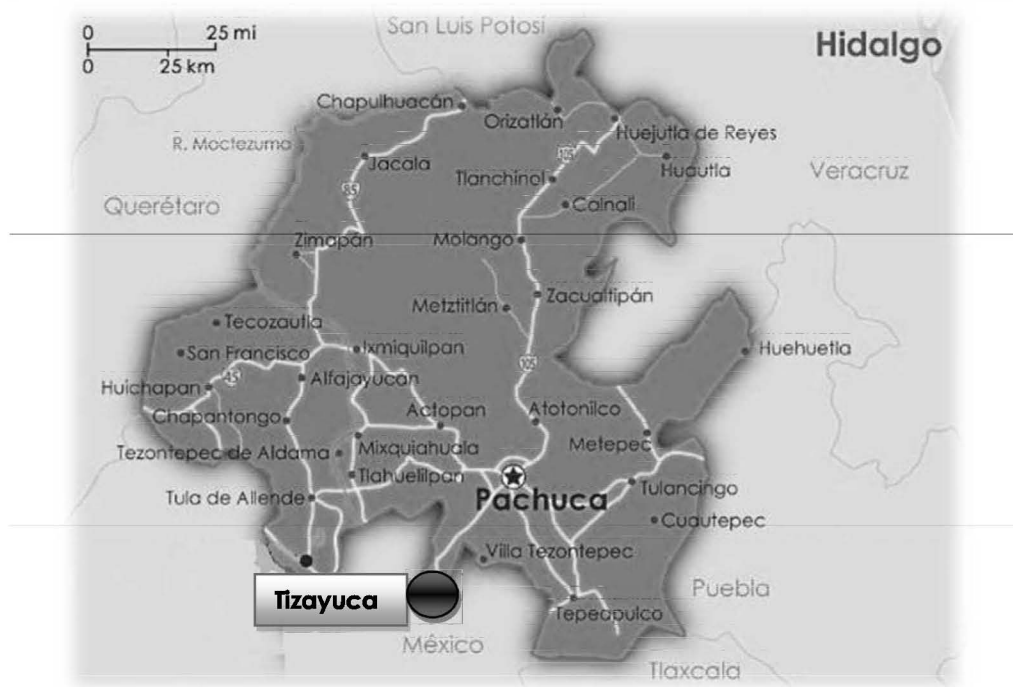
De acuerdo a los resultados que presento el II Censo de Población y Vivienda en el 2010, en el municipio cuentan con un total de 13,279 viviendas de las cuales 12,022 son particulares de acuerdo con cifras al año 2010 presentadas por el INEGI, la población económicamente activa de 12 años y más del municipio asciende a 17498 de las cuales 244 se encuentran desocupadas y 17254 se encuentran ocupadas.

Información obtenida de la página de Internet del Municipio:
<http://www.e-local.gob.mx/work/templates/enciclo/hidalgo/municipios/13069a.htm>

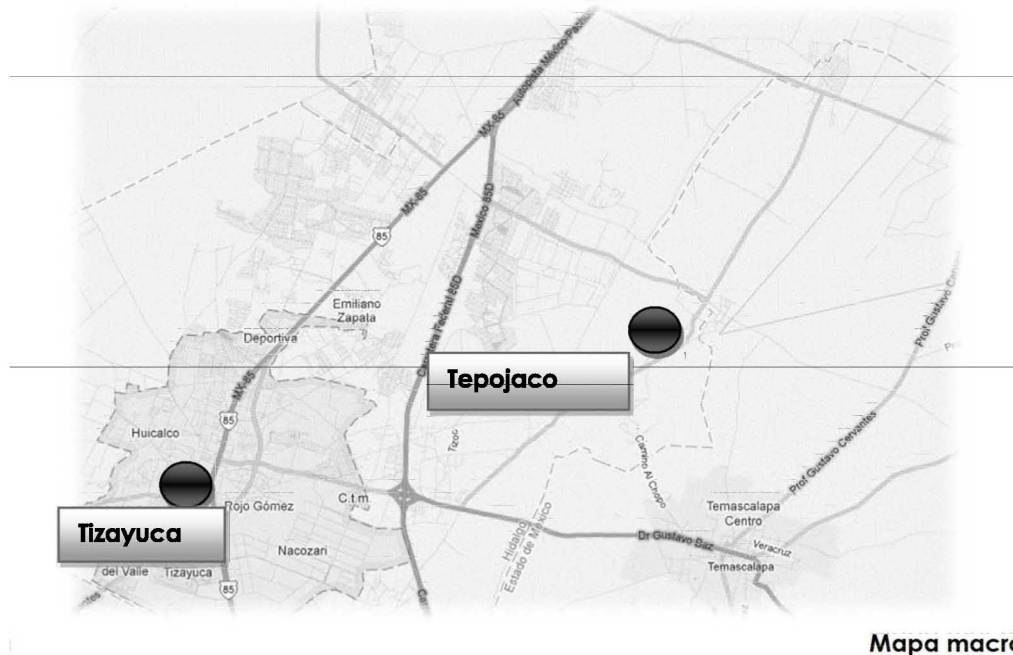
VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

6.2. Localización.



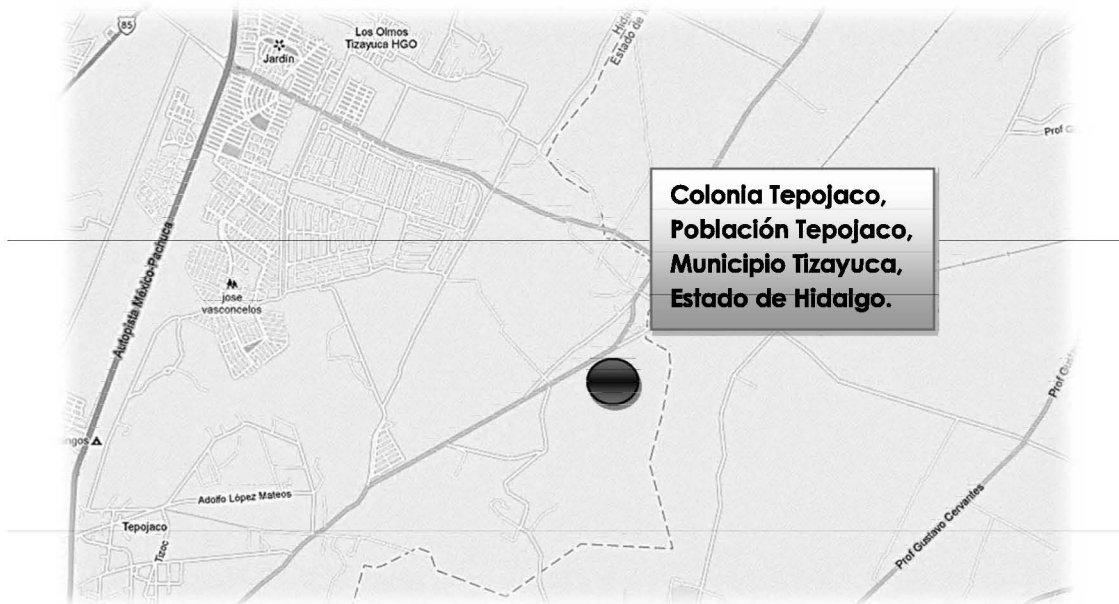
Mapa macro.



Mapa macro.

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ



Mapa micro.



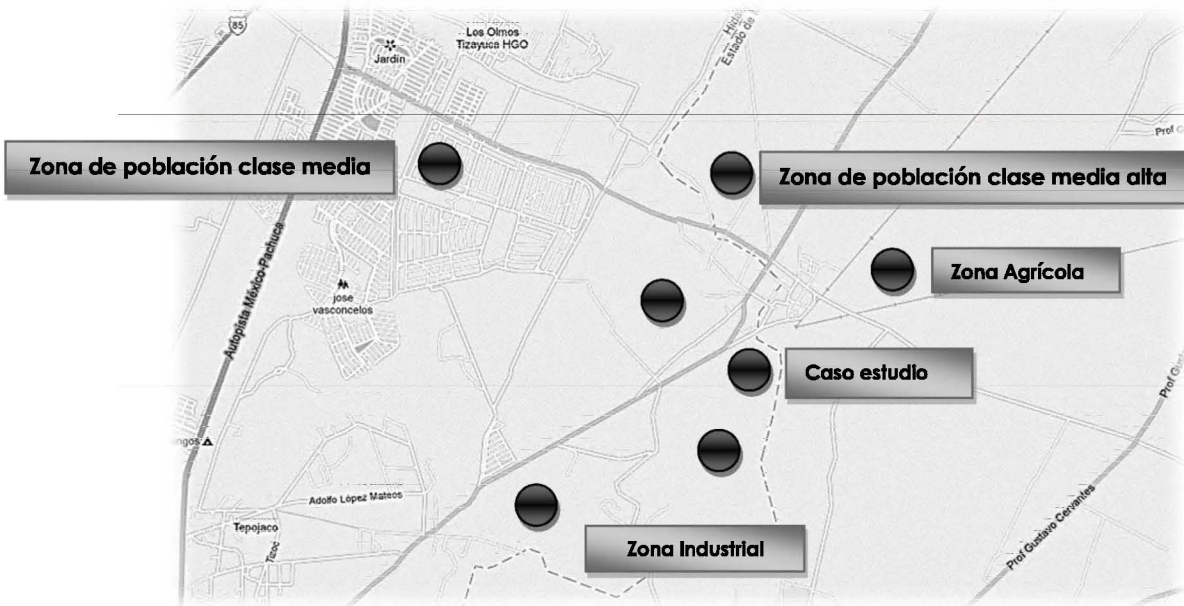
Ubicación del predio.

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ



Vista aérea



Ubicación de los diferentes tipos de terrenos en la zona

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ



Entorno

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

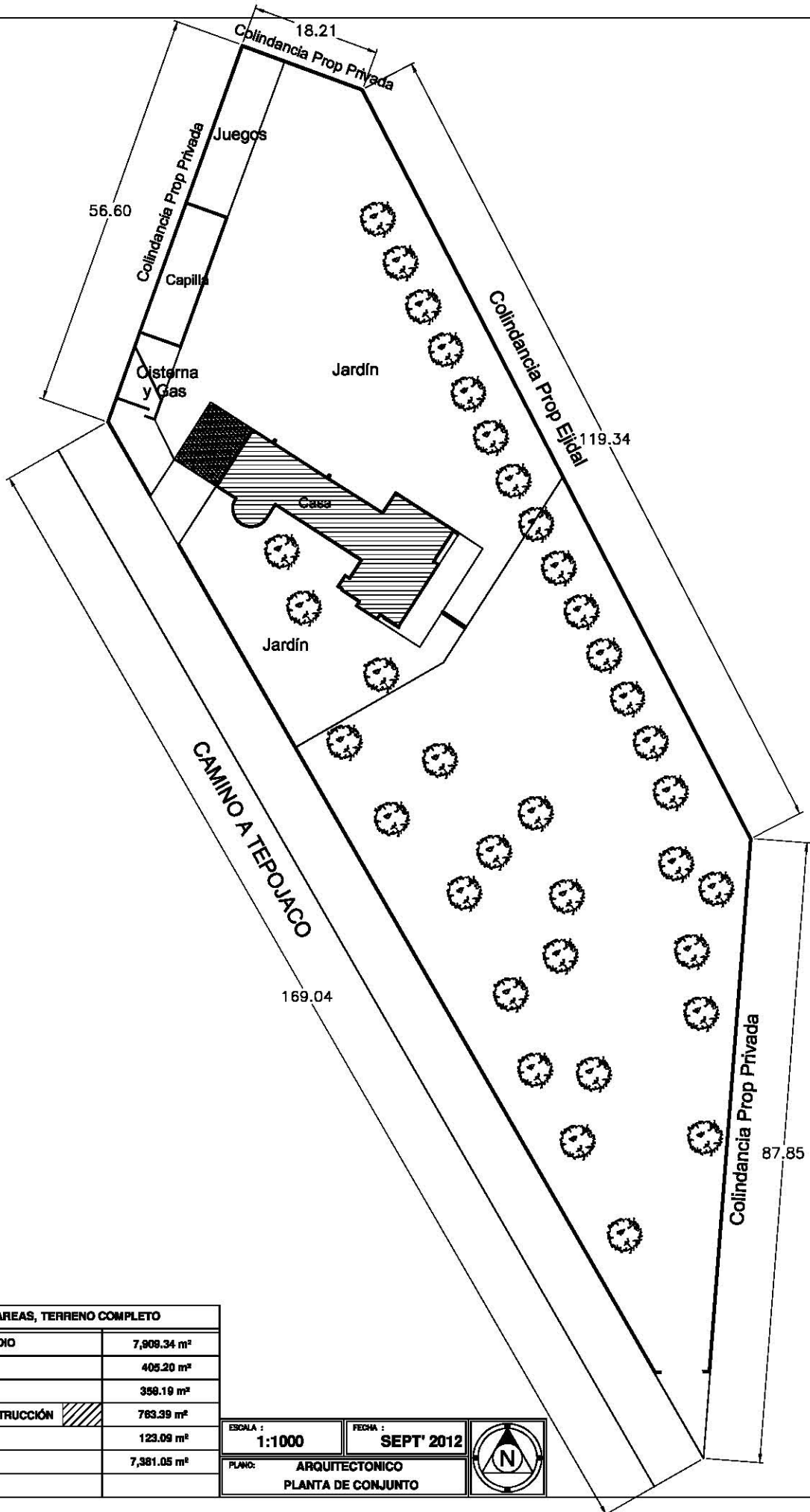
ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ


7.- Caso de estudio.

7.1. Planimetría.

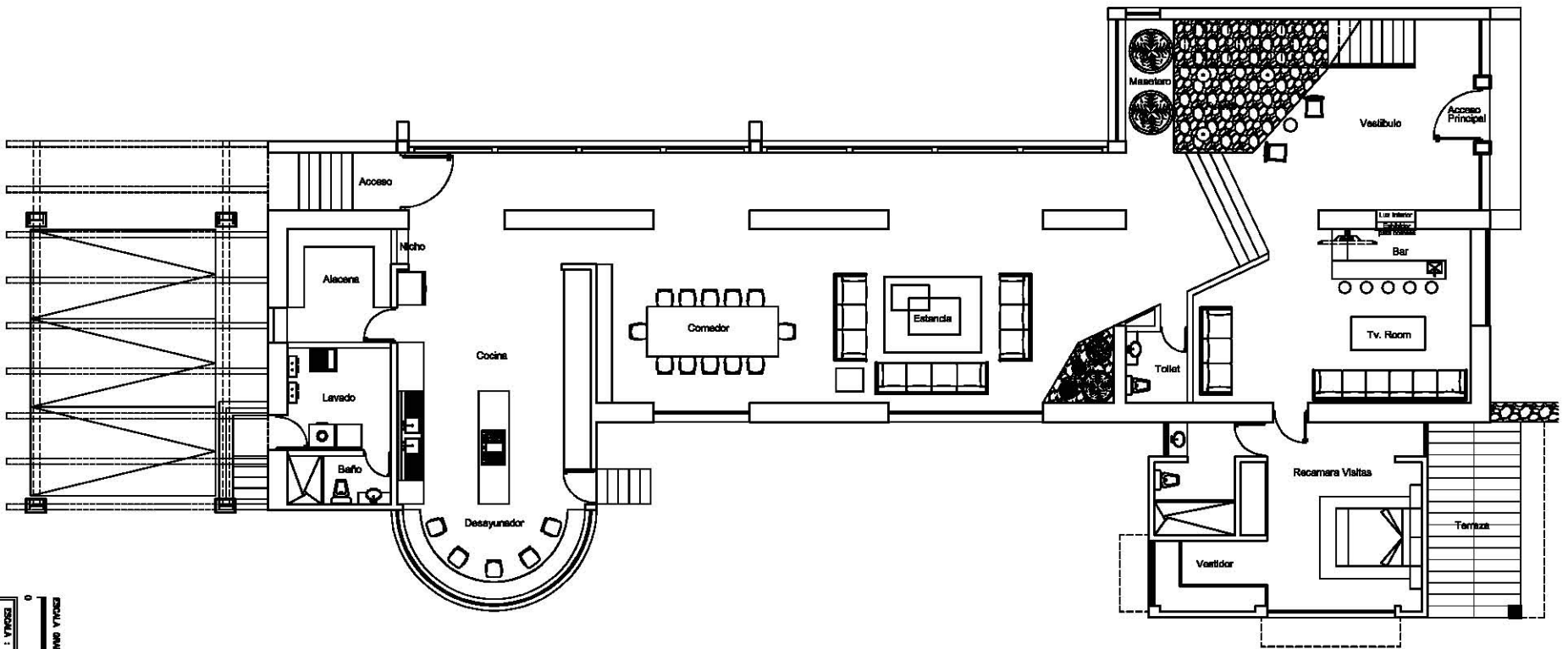
Planos disponibles anexos:

- Planta de conjunto.
- Planta baja
- Planta alta



CUADRO DE AREAS, TERRENO COMPLETO	
AREA TOTAL DEL PREDIO	7,908.34 m ²
AREA PLANTA BAJA	405.20 m ²
AREA PLANTA ALTA	358.19 m ²
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN 	763.39 m ²
AREA DE CAPILLA	123.09 m ²
AREA LIBRE	7,381.05 m ²

ESCALA : 1:1000	FECHA : SEPT' 2012	
PLANO: ARQUITECTONICO PLANTA DE CONJUNTO		



ESCALA: 1:200

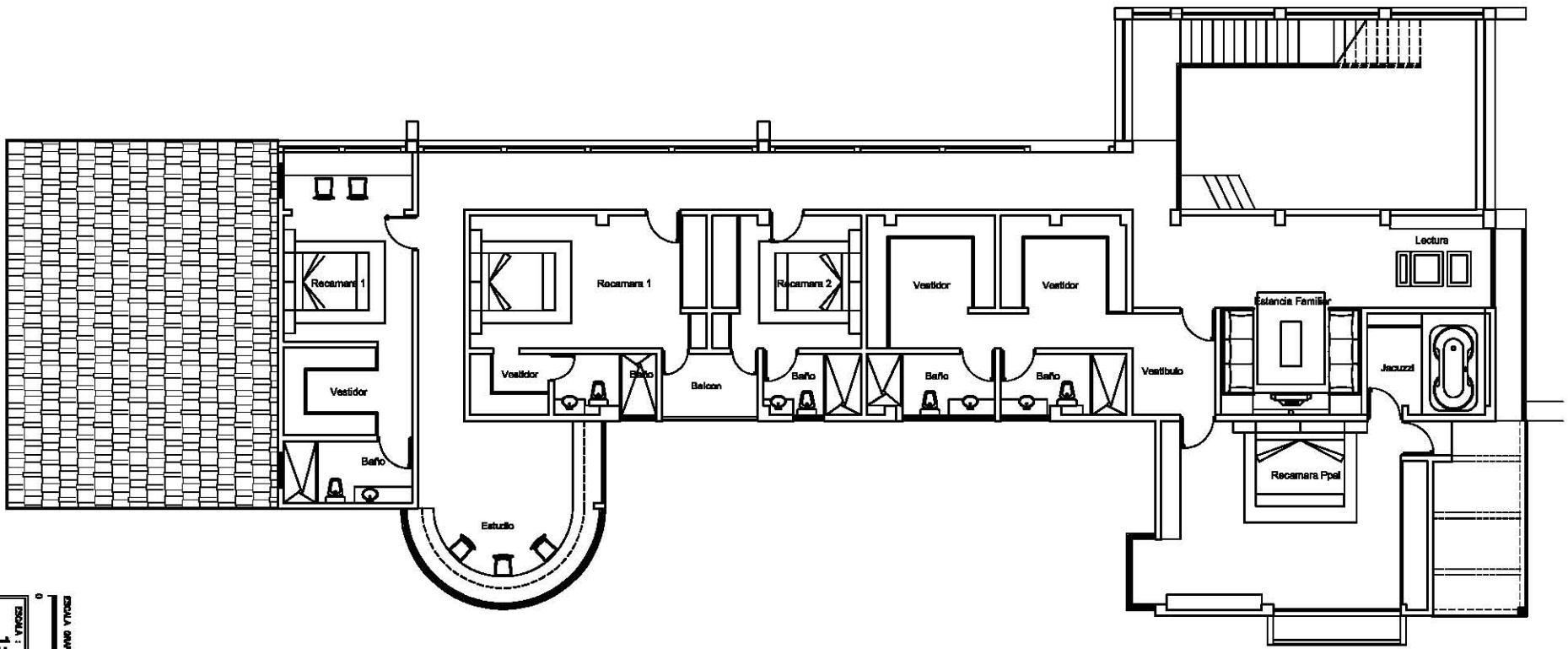
FECHA: SEPT 2012

FUENTE: ARQUITECTONICO

PLANTA BAJA

0 2 4 6 8

ESCALA METROS



ESCALA: 1:200

FECHA: SEPT 2012

FUNC: ARQUITECTONICO

ALTA

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

8.- Análisis Valuatorio del caso estudio.

Para la valuación del inmueble estudio:

Para el análisis valuatorio del caso tomando en consideración el enfoque de costos tomaremos en cuenta que:

Enfoque de Costos este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquél que se valúa.

Se debe tomar en consideración:

- a) Terreno.- Se debe valorar como si estuviera vacío, según sus características físicas, de uso y de servicios considerando el mayor y mejor uso y de acuerdo con el procedimiento PT-TU. (Procedimiento Técnico - Terrenos Urbanos)
- b) Construcciones.- Se estima el valor de reposición o de reproducción nuevo de las construcciones, tomando en cuenta sus características físicas considerando el uso, el tipo y el número de niveles.
- c) Equipos, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.- Se estima el valor de reposición o reproducción nuevo de éstos, siempre que formen parte integral del inmueble, tomando en cuenta sus características físicas.
- d) Deméritos.- Se estima la pérdida de valor debido al deterioro físico por edad y estado de conservación, para cada tipo de construcción y equipo apreciado y, en su caso, la obsolescencia económica, funcional y tecnológica del bien, de acuerdo con sus características particulares.
- e) Se suman el valor resultante del terreno, y el costo neto de reposición de todas las mejoras (incluyendo construcción, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias) que formen parte integral del inmueble.

Indicador de valor de reposición nuevo o reproducción nuevo: Se obtienen los valores unitarios de reposición nuevo o, en su caso, de reproducción nuevo para cada tipo de construcción observada. Se debe justificar la aplicación de estos valores, las fuentes de consulta y el método aplicado. Los valores de reposición nuevo deben contener los costos indirectos del inversionista.

Indicador de valor neto de reposición o neto de reproducción: Se obtienen los valores netos de reposición o de reproducción para cada tipo de construcción observada. Los deméritos se deben aplicar, en su caso, por edad, estado de conservación, obsolescencia o cualquier otra característica notable.

En los casos que proceda la aplicación de factores de demérito por obsolescencias funcional o económica, éstos afectarán al valor físico, incluyendo, en su caso, al terreno. Se deben justificar en el avalúo la aplicación de estos factores, las fuentes de consulta y la metodología aplicada.

Definiciones de procedimiento técnico PT-TCC
INDAABIN

9.- Avalúo.



Casa Habitación Ubicada en Camino a Tepojaco S/N, Colonia Tepojaco en Temascalapa, Municipio de Tizayuca, Estado de Hidalgo, C.P. 43823

AVALÚO COMERCIAL

Valor Comercial: \$8,562,000.00

Fecha: 02 de Septiembre de 2013

**Arq. Luis Antonio Guillén Gutiérrez
Cedula Profesional N° 4125398**

Dirección Oficina: Distrito Federal + Chupicuaro 60-2, Letran Valle, Benito Juárez; Estado de México + Palmacristis 656, Villa de las Flores, Coacalco, Estado de México, Tel. 2453-9506, Móvil. 044-55-1343-3343, E-mail. fabricaespacios@hotmail.com, fabricaespacios@yahoo.com.mx

Arq. Luís Antonio Guillén Gutiérrez
Cedula Profesional N° 4125398

Denominación del Avaluo:	Tepojaco 1
Fecha:	02 de Septiembre de 2013
Hoja Numero:	1

AVALUO COMERCIAL

I.- ANTECEDENTES

Elaboro: Arq. Luís Antonio Guillén Gutiérrez, Cedula Profesional N° 4125398

Inmueble que se Valua: Terreno Urbano con Construcciones.

Ubicación del Inmueble: Inmueble ubicado en Avenida Camino a Tepojaco S/N, Colonia Temascalpa, Municipio de Tizayuca, Estado de Hidalgo, C.P. 43823

Calle: Camino a Tepojaco
Número: S/N
Colonia: Tepojaco
Población: Temascalapa
Municipio: Tizayuca.
Código Postal: 43823
Entidad Federativa: Estado de Hidalgo.

Fecha del Avaluo: 02 de Septiembre de 2013
Denominación del Avaluo: Tepojaco 1

Regimen de Propiedad: Propiedad Privada.
Propietario del Inmueble: No proporcionado.

Objeto del Avaluo: Conocer su Valor comercial
Propósito del Avaluo: Comercialización.

Fecha de Visita al Inmueble: 06 de Febrero de 2013
No. de Cuenta Predial: No proporcionado.
No. de Cuenta de agua: No proporcionado.

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona: H. Habitacional de Baja densidad
Tipo de Construcción Pred: Industria y Casa habitación unifamiliar de nivel medio y alto.
Índice Saturación de Zona: 35% Población escasa.
Contaminación Ambiental: Baja, provocada por tránsito vehicular en ruido y polvo, las cuales no alteran las condiciones naturales del inmueble, así como su uso, aprovechamiento y valor del mismo.
En el área en que se encuentra la población tenemos AC. Área de Cultivo principalmente, AI. Industria, I. Industria y H. Habitacional de Baja densidad de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana del Valle de Tizayuca, Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional Estado de Hidalgo, Marzo 2011.
Uso de Suelo Predominante:
Vías de Acceso de Imp: Principal Autopista México - Pachuca, Secundaria Avenida Dr. Gustavo Baz.
Equipamiento Urbano: Pavimento asfáltico, caminos de terracería, banquetas, guarniciones de concreto, red de agua potable, con suministro a través de tomas domiciliarias, red de drenaje pluvial y aguas, negras, red de electrificación aérea, alumbrado publico con cable aéreo en postes de concreto, luminarias de vapor de mercurio, red de telefonía aérea, TV. Por cable.
Servicios Públicos: Escuelas, iglesias, comercios, clínicas, rutas de transporte colectivo, camiones, urbanos, mercado, restaurantes, bancos. A 10 minutos de camino en vehiculo en el centro del Municipio de Tizayuca.

III.- TERRENO

Calles Transversales, Límites y Orientación: Al Noroeste con Calle Camino a Tepojaco de su alineamiento, Al Suroeste con Camino a Chopo, Al Norte con Calle 16 de Septiembre y Al Sureste con Camino a Tepojaco.

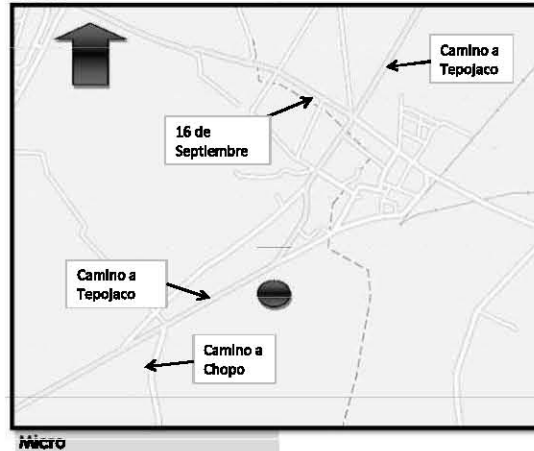
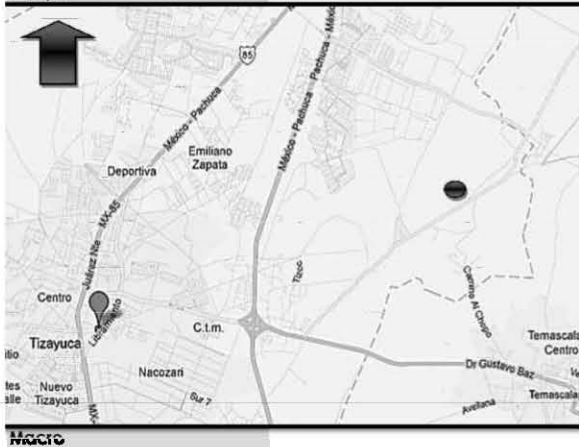
Medidas y Colindancias:
Al Noroeste: En 169.04 mts con Camino a Tepojaco
Al Noreste: En 56.60 mts con A Propiedad Particular.
Al Suroeste: En línea quebrada y continua de 18.21 mts y 119.34 mts con Propiedad Particular.
Al Sureste: En 87.85 mts con A Propiedad Particular.

Observaciones:

AVALUO COMERCIAL

Superficie de Terreno:	7,909.34 m² (según levantamiento físico)
Superficie de Const Total.:	886.48 m² (según levantamiento físico)
Superficie de Const. Casa:	763.39 m² (según levantamiento físico)
Superficie de Const. Capilla:	123.09 m² (según levantamiento físico)
Indiviso:	100.0000 %
Según Documento:	Datos Proporcionados por el Propietario.
Terreno de Forma:	Irregular
Topografía y Configuración:	Sencillamente plano
Características Panorámicas:	En la perspectiva se observan erenas de uso agrícola primordialmente y pocas construcciones de tipo habitacional.
Numero de Frentes:	1 Frente.
Densidad Habitacional e Intensidad de Construcción:	2 niveles, 60% de Área Libre. Hasta 1.5 veces el terreno.
Restricciones o Servidumbres:	No se Observaron.

Croquis:



IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso Actual y Tipo:	Casa habitación unifamiliar.
Calidad y Clasificación:	H-02-6
Numero de Niveles:	2 Niveles, planta baja y planta alta
Nivel Socioeconómico:	Medio de acuerdo a inspección de campo en la zona.
Vida Total Nuevo:	90 Años
Edad Casa habitación:	8 Años
Edad Capilla:	32 Años
Edad Casa Visitas:	28 Años
Vida Útil remanente:	82 Años Con buen Mantenimiento
Estado de Conservación	Bueno
Calidad del proyecto:	Adecuado para su uso.
Unidades Rentables o Susceptibles de Rentarse:	Una, el inmueble valuado
Distribución Arquitectónica:	En Conjunto: distribuidos desde el acceso se encuentra el jardín, la casa principal, el area de los servicios en donde se encuentra la cisterna, equipo de bombeo, tanque de gas, y lavadero; capilla, el area de juegos, la casa de visitas. En la Casa Principal, en planta baja: el acceso, vestibulo, escaleras de acceso al siguiente nivel, bar, recamara de visitas, toilet, estancia, comedor, cocina con desayunador, alacena, lavado, cuarto de servicio con baño, acceso desde patio, garaje techado para 3 autos; en planta alta: Estancia familiar, sala de lectura, recamara principal con jacuzzi, vestidor y baños dobles (para el y ella), vestibulo, 2 recamaras con baño, recamara con baño vestidor y estudio.

AVALUO COMERCIAL

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

A.-Obra Negra o Gruesa: Casa Principal

Cimientos: A base de zapatas corridas de mampostería de piedra brasa y aisladas con contratabes de concreto armado
Estructura: Trabes y Castillos de concreto armado y muros de carga.
Entrepisos: Losa de concreto armado.
Losas: Losa de concreto armado, con relleno para dar pendientes, en cochera con vigas de acero de 4X8", con viga de madera de 2X4" con terminado de listón de madera para recibir teja de barro homeada.
Muros: De piedra brasa, de tabique rojo recocido, de block hueca 15, 20, 40 juntados con mortero cemento arena.

B.-Revestimientos y acabados Interiores:

Muros: Aplanado de yeso en interiores y aplanado cemento arena con pintura vinílica en exteriores.
Lambrines: Lambrín de marmol de 30X30 color crema marfil de 2cm en area humeda de baños.
Plafones: Aplanado de yeso con pintura vinílica en recamaras, en baños plafon de tablaroca wr con pintura vinílica, en demas areas plafon de tablaroca con pintura vinílica.
Pisos: En recamaras, laminado de madera color cherry sykl de Tekno Steep, En baños, areas publicas y privadas piso de marmol 60X60 color crema sicilia de 2cm sobre mortero cemento arena, en lavado y cuarto de servicio piso ceramica de 30X30 color beige, en exteriores, cochera y area de servicio piso de concreto escobillado, en capilla piso terrazo color gris.
Zoclos: De acuerdo a piso.
Escaleras: Exteriores de concreto.
Pinturas: Vinílicas.
Azoteas: Impermeabilizante prefabricado marca Al Koat.
Especiales: No tiene.

C.-Carpinterías: Puertas de madera de pino a base de bastidor enchapadas con encino americano, closets con cajoneras y entrepaños con puertas madera de pino a base de bastidor corredizas enchapadas con encino americano.

D.-Instalación Hidráulica, Sanitaria y Muebles Sanitarios. Tubería de cobre en instalación hidráulica, tubería de PVC y albañal en instalación sanitaria, mobiliario de calidad buena del país marca American Standar, cocina Integral de calidad buena del país marca Vivendi.

E.-Instalación Eléctrica: Se supone instalaciones ocultas con preparación para salidas normales para su uso, con accesorios marca Bricino y IUSA, iluminación a base de lamparas diroicas, bajos voltajes e incandescentes.

F.-Herrería, Cancelería, Cerrajería, Cristalería en Puertas y Ventanas : Cancelería de aluminio color madera de 3" y 4", puerta de acceso secundario de herrería de perfil y tubular de acero con pintura de esmalte y vidrio esmerilado, puerta de acceso de madera, cerrajería normal, calidad buena del país y vidrio claro de 9mm en ventanería de piso a techo y vidrio claro de 6mm de espesor en las demas.

G.-Fachadas: Aplanado cemento arena con pintura vinílica.

H.-Instalaciones Especiales: Equipo de Aire acondicionado a base minisplits y manejadora central en azotea, sistema 5,000 lts , equipo hidroneumatico 1/2 HP, calentador de paso para agua de 90 lts, cocina integral con desayunador.

I.-Elementos Accesorios: No tiene.

J.-Obras Exteriores: Barda perimetral, area de juegos.

K.-Obras Complementarias: Jardín, poste de enrgia eléctrica con transformador estándar de alta a media tensión para energia trifasica IMEM, soportes, conexión y mufa.

L.-Vegetación: vegetación predominante 38 pinos de 13 años de edad.

L.-Observaciones: No tiene.

AVALUO COMERCIAL

VI.- CONSIDERACIONES GENERALES

Criterio Técnico: AD BI TUC.

Fundamento Legal: Artículo 143, fracción I y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales y 16 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Definiciones: Camino a Tepajaco

Enfoques de Valuación Aplicados: Existen actualmente tres enfoques de valuación comúnmente aceptados: el Comparativo de Mercado, el de Costos y el de Ingresos y es en función del bien a valuar y el tipo de valor requerido, la aplicación de todos o alguno(s) de ellos.

Enfoque Comparativo de Mercado: Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado.

Enfoque de Costos: Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del Valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador.

Enfoque de Costos: Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del Valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR FÍSICO o VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

Enfoque de Ingresos: No aplica

Valor Comercial: Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del Valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador.

Supuestos y Condiciones Limitantes al Avalúo: De conformidad con lo dispuesto por la fracción I del artículo 143 de la Ley General de Bienes Nacionales, este Instituto emite el presente certificado sin que ello implique autorización para la adquisición del inmueble referido en el presente dictamen por parte de la Institución Pública Federal, por lo cual queda bajo su estricta responsabilidad la celebración de cualquier acto jurídico relacionado con el citado inmueble.

AVALUO COMERCIAL

VII. - ESTUDIO DE MERCADO

Análisis del Mercado de Terrenos. (Casos Muestra)

Caso	Domicilio del inmueble	Características	Edad	Fuente de Información
1	Tepojaco Cartonera, S/N, Temascalapa	Terreno S/C, Prop Priv.		Sr. Robles (55)40605933
2	Camino a Tepojaco, S/N, Tepojaco	Terreno S/C, Prop. Priv		Sr. Robles (55)40605934
3	16 Septiembre, S/N, Tepojaco	Terreno S/C, Prop. Priv		Mercado l.com
4	Carretera a Chopo s/n, Tepojaco	Terreno S/C, Prop. Priv		Infomercado.com

Caso	1	2	3	4	5						
Análisis del Suelo.											
Caso	Valor Ofertado	Terreno	Construcc.	Facil. Negoc	Factor de Ubicación	Factor de U. Suelo	Factor de Vecindad	F. Ajuste	V.U. Inm.	V. Tierra	Unitario / m²
1	\$350,000.00	1,122.00	0.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.98	0.00	350,000.00	\$311.94
2	\$650,000.00	1,906.00	0.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.98	0.00	650,000.00	\$341.03
3	\$990,000.00	2,800.00	0.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.98	0.00	990,000.00	\$353.57
4	\$1,250,000.00	5,208.00	0.00	0.85	1.00	1.00	1.00	0.96	0.00	1,250,000.00	\$240.02
Promedio											\$311.64

El Factor de Ajuste resulta del promedio del factor de negociación, la ubicación, el factor de ubicación, el factor de usos de suelo, y el factor de vecindad.

Fotografías de Comparables.



Comparable 1



Comparable 2

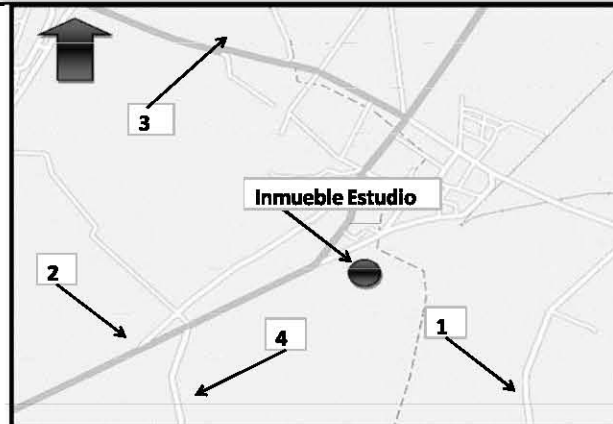


Comparable 3



Comparable 4

Ubicación de Comparables.



Arq. Luis Antonio Guillén Gutiérrez
Cedula Profesional N° 4125398

Hoja Numero: 6

AVALUO COMERCIAL

VIII.- ENFOQUE DE MERCADO.

Análisis del Mercado de la Construcción. (Casos Muestra)

Caso	Domicilio del Inmueble	Características	Edad	Fuente de Información		
1						
2						
3						
4						
5						
Caso		1	2	3	4	5
Vida Probable Nuevo						

De las Construcciones

Caso	Oferta	Fact. de Comerc.	Valor Ajustado	Clasific.	V.U.R.N. \$/m²	Edad Años	Fact. Edad	Fact. Conserv.	Superf. m²	V.U.R.N. \$/m²	Total
1											
2											
3											
4											
5											
Promedios											

Análisis del Mercado

Caso	Valor Ofertado	Superf. m²	Precio / m²	Zona	Ublc.	Sup.	Edad	Tipo de Const.	Otro.	F. Re.	Unitario / m²
1											
2											
3											
4											
5											
Promedio											

Análisis del Suelo

Caso	Valor Ofertado	Terreno	Construcc.	V.U. Constr	Ubicación	U. Suelo	Vecindad	F. Ajuste	V.U. Inm.	V. Tierra	Unitario / m²
1											
2											
3											
4											
5											
Promedio											

JUSTIFICACION DE FACTORES DE EFICIENCIA DEL SUELO

FZa	1.00	XXX
FUb	1.00	XXX
FFr	1.00	XXX
FFo	1.00	XXX
FSu	1.00	XXX

Valor de Mercado

Tipo	Superf. m²	Valor Unitario \$/m²	Fact. Uso	Fact. Constr.	Fact. Ublc.	Fact. Estac.	Fact. Conser.	Fact. Cal.	Fact. Res.	Valor Resultante
										NO APLICA

Arq. Luis Antonio Guillén Gutiérrez
Cedula Profesional N° 4125398

Dirección Oficina: Distrito Federal + Chupicuaro 60-2, Letran Valle, Benito Juárez.; Estado de México + Palmacristis 656, Villa de las Flores, Coacalco, Estado de México, Tel. 2453-9506, Móvil. 044-55-1343-3343, E-mail. fabricaespacios@hotmail.com, fabricaespacios@yahoo.com.mx

Hoja Numero: **7**

AVALUO COMERCIAL

Análisis del Mercado de las Rentas

Caso	Clasific.	Ubicación del inmueble en Renta	Superf. m²	Renta Mensual	F Reg.	F Hom.	Unitario / m²
1							
2							
3							
4							

Determinación de las Deducciones.

Preclal		8.50%	RENTA MENSUAL
Desocupadas		6.65%	
Conservación		3.65%	
Mantenimiento		0.00%	
Administración		4.50%	
ISR		2.55%	
Depreciación Iscal		36.58%	
Deducción Fiscal		16.66%	
Agua		0.00%	
Otros (Luz)		0.00%	
Suma	\$0.00	25.86%	

Justificación de la Tasa de Capitalización

EDAD AÑOS	0-5	5-10	10-15	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	+40
PUNTOS									
CONSERVACION	NVO	EXCEL	M. BUENA	BUENA	NORMAL	DEFIC.	MALO	M. MALO	RUINOSO
PUNTOS									
USO GENERAL	OPTIMO	EXCEL	M. BUENA	BUENO	ADEC.	NORMAL	DERC.	MALO	SIN USO
PUNTOS									
PROYECTO	OPTIMO	M. BUENO	BUENO	ADEC.	NORMAL	DEFIC.	INADEC.	MALO	PESIMO
PUNTOS									
V.U.R. (AÑOS)	+30	45-50	40-45	35-40	30-35	25-30	20-25	15-20	+15
PUNTOS									
UBICACIÓN MANZANA	MZA	CAB. MZA	ESQ. COMP	CAB. RES.	ESQ. RES.	INTER	INTER RES.	INT. COM	INT. RES.
PUNTOS									
ZONA	EXCL.	RESID.	M. BUENA	BUENA	MEDIA	ECONOM	BAJA	PROLET.	SUBURB.
PUNTOS									
SUMA DE PUNTOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CAPITALIZACION	1.1429	1.2143	1.2850	1.3571	1.4286	1.5000	1.5710	1.6429	1.7143
TASAS PARCIALES	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TASA RESULTANTE	0.00 REDONDEO			0.00%					

IX.- INDICE POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

Tipo	Superf. M²	RENTA \$ / m²	RENTA MENSUAL

Renta Real o Efectiva	
Renta Estimada de Mercado	
Renta Bruta Mensual (Efectiva o Estimada)	
Importe de Deducciones	0.00%
Renta Neta Mensual	
Capitalizando la Renta Anual al	0.00%
Resulta un valor por capitalización de rentas de:	NO APLICA

Arq. Luis Antonio Guillén Gutiérrez
Cedula Profesional N° 4125398

Hoja Numero: 8

AVALUO COMERCIAL

X. - ENFOQUE FISICO DIRECTO.

A.-Del Terreno:

Superficie de Terreno m²	Valores de Calle ó Zona	Area de Corredor ó Valor	F Zo.	F Ub.	F Fr.	F Fo.	F Su.	F Re.	Indiviso
7909.34	\$311.64	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	N.I.

Fracción	Superficie de Terreno m²	Valor Unitario	Coef.	Del Coef. F Re.	Valor Parcial	Coef. Result	Sub Total A
1.00	7909.34	\$311.64	1.00	1.00	2,464,866.72	1.00	\$2,464,866.72

B.-De las Construcciones:

Tipo	Valor \$/m²	Edad	Vida Util Rem.	Vida Total Nuevo	Area de Constr. m²	Valor Unitario.	Factor de Edad.	Factor de Conserv.	F Fre.	Unitario de Repos.	Valor Parcial
1	\$6,800.00	3.00	87.00	90.00	763.39	1.00	0.97	1.00	1.00	0.97	\$5,035,320.44
2	\$4,500.00	22.00	68.00	90.00	123.09	1.00	0.78	0.90	1.00	0.70	\$388,841.31

Descripción:

Tipo 1 Casa Habitación
Tipo 2 Capilla

Areas Comunes: \$0.00
Garage a Descubierta: \$0.00
Subtotal B: \$5,035,320.44

Instalaciones Especiales

Concepto	Clave	Cantidad	Unidad	Valor De Rep.	Fact. Edad	Fact. Conserv.	Valor de Rep. Neto	Indiviso	Valor Result.
Cocina Integral	EA-09	1.00	pza	\$ 35,000.00	0.99	1.00	34,650.00	100.00	34,650.00
Equipo de Aire acondicionado	EA-10	1.00	pza	\$ 72,000.00	0.99	1.00	71,280.00	101.00	71,992.80
Equipo Hidroneumatico	EA-11	1.00	pza	\$ 13,500.00	0.99	1.00	13,365.00	102.00	13,632.30
Sistema	EA-12	1.00	pza	\$ 6,500.00	0.97	1.00	6,305.00	103.00	6,494.15
Planta de Emergencia	EA-13	2.00	pza	\$ 12,000.00	0.97	1.00	23,280.00	104.00	24,211.20
Subtotal 1									\$150,980.45

Elementos Accesorios

Concepto	Clave	Cantidad	Unidad	Valor De Rep.	Fact. Edad	Fact. Conserv.	Valor de Rep. Neto	Indiviso	Valor Result.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
Subtotal 2									\$0.00

Obras Complementarias:

Concepto	Clave	Cantidad	Unidad	Valor De Rep.	Fact. Edad	Fact. Conserv.	Valor de Rep. Neto	Indiviso	Valor Result.
Barda Perimetral	Prop	417.06	ml	1,850.00	0.85	1.00	655,826.85	100.00	655,826.85
Rejas y Portones	Prop	2.00	pza	12,500.00	0.85	1.00	21,250.00	101.00	21,462.50
Poste de concreto, transformador de media tensión, mufa.	Prop	1.00	pza	65,000.00	0.99	1.00	64,350.00	102.00	65,637.00
Jardín	Prop	1.00	Loje	125,000.00	0.97	1.00	121,250.00	103.00	124,887.50
Arbolamiento	Prop	34.00	pza	1,250.00	0.97	1.00	41,225.00	104.00	42,874.00
Subtotal 3									\$910,687.85

C.-De las Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias:

Subtotal C: \$1,041,668.30

A+B+C \$8,561,855.46

Indice Fisico Directo \$8,561,855.46

FZo = Factor de zona	FSu = Factor de superficie
FUb = Factor de ubicación	resultante
FFr = Factor de frente	FLo = Factor por localización
FUsu = Factor de uso comercial	FNeg = Factor de negociación

Arq. Luis Antonio Guillén Gutiérrez
Cedula Profesional N° 4125398

Hoja Numero:

9

AVALUO COMERCIAL

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO.

- 1.- Los valores de reposición nuevos, fueron obtenidas en base al manual de costas paramétricas "prisma" para inmuebles similares al valuado
- 2.- Los valores unitarios de terreno, fueron obtenidos mediante investigación de mercado en la zona del inmueble valuado, o en las zonas con características similares, se realizó cálculo residual de los inmuebles del mercado comparables.
- 3.- Los valores de renta, fueron obtenidos mediante investigación de mercado en la zona o similares.
- 4.- Los valores del mercado, fueron obtenidos mediante investigación del mercado en la zona o similares.
- 5.- La ampliaciones en planta alta no se contaron para el presente avalúo, ya que no está estipulada en ningún documento oficial.

XII.- RESUMEN.

Valor de Comparativa de Mercado
Valor de Capitalización de Rentas
Valor Físico Directo

NO APLICA

NO APLICA

\$8,561,855.46

XIII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

- 1.- EN EL PRESENTE AVALUO DADO QUE NO EXISTEN COMPARABLES DE ESTE TIPO NI EN LA ZONA, NI EN ZONAS ALDEAÑAS, SE REALIZO UN ANALISIS DE COSTOS POR LO QUE EL ENFOQUE FISICO O DIRECTO ES EL MEJOR METODO A APLICAR PARA LA VALUACION DE UN INMUEBLE DE ESTE TIPO POR LO QUE, COMO VALOR COMERCIAL SE TOMA EL QUE RESULTO DEL ENFOQUE FISICO DIRECTO.
- 2.- PARA FINES DEL PROPOSITO DEL AVALUO SOLO SE APLICA EL ENFOQUE DE COSTOS.

XIV.- CONCLUSION

De acuerdo con los Análisis Realizados el Inmueble Tiene un Valor Comercial Redondeado de: **\$8,562,000.00**
Con Letra: **Ocho millones, quinientos sesenta y dos mil pesos 00/100 M.N.**
Esta Cantidad representa el Valor Comercial al Día: **02 de Septiembre de 2013**

ARQUITECTO LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ
CEDULA PROFESIONAL N° 4125398

NOTA: EL PRESENTE AVALUO, NO TENDRÁ VALIDEZ SI NO LLEVA LA FIRMA DEL FUNCIONARIO AUTORIZADO, O SI ES UTILIZADO PARA FIN DISTINTO DEL ESPECIFICADO EN LA CARATULA DEL PRESENTE DOCUMENTO.

Arq. Luís Antonio Gullén Gutiérrez
Cedula Profesional N° 4125398

Hoja Numero: 10

AVALUO COMERCIAL

XV.- ANEXOS

FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE (EXTERIORES)



Fotografía 1 (vista desde la carretera)



Fotografía 2 (vista desde la carretera)



Fotografía 3 (vista exterior de la casa)



Fotografía 4 (vista exterior de la casa)



Fotografía 5 (vista exterior de la casa)



Fotografía 6 (vista exterior de la casa)

Arq. Luís Antonio Guillén Gutiérrez
Cedula Profesional N° 4125398

Hoja Numero: 11

AVALUO COMERCIAL

XV.- ANEXOS

FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE (EXTERIORES)



Fotografía 7 (vista exterior de la casa)



Fotografía 8 (vista de el area de instalaciones y serv.)



Fotografía 9 (vista exterior de la casa)



Fotografía 10 (vista exterior de la capilla)

FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE (INTERIORES)



Fotografía 11 (vestibulo)



Fotografía 12 (cocina)

AVALUO COMERCIAL

XV.- ANEXOS

FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE (INTERIORES)



Fotografía 13 (estancia familiar)



Fotografía 14 (sala comedor)



Fotografía



Fotografía 17 (area de servicios)



Fotografía 18 (recamara principal)

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

9.1-Resultado del Avalúo.

Para este avalúo el resultado arrojado provoca un valor muy alto en el inmueble, un valor que se identifica claramente como un costo, es decir retomando el principio de sustitución es lo que nos costaría colocar o construir un inmueble con iguales características en un terreno similar.

Para ello debemos pensar si es realmente el valor que esperábamos o con el que podríamos vender un inmueble de este tipo; es por ello que aunado a este tomaremos otras estrategias para encontrar un mejor valor comercial que nos permita desplazar una venta de este tipo.

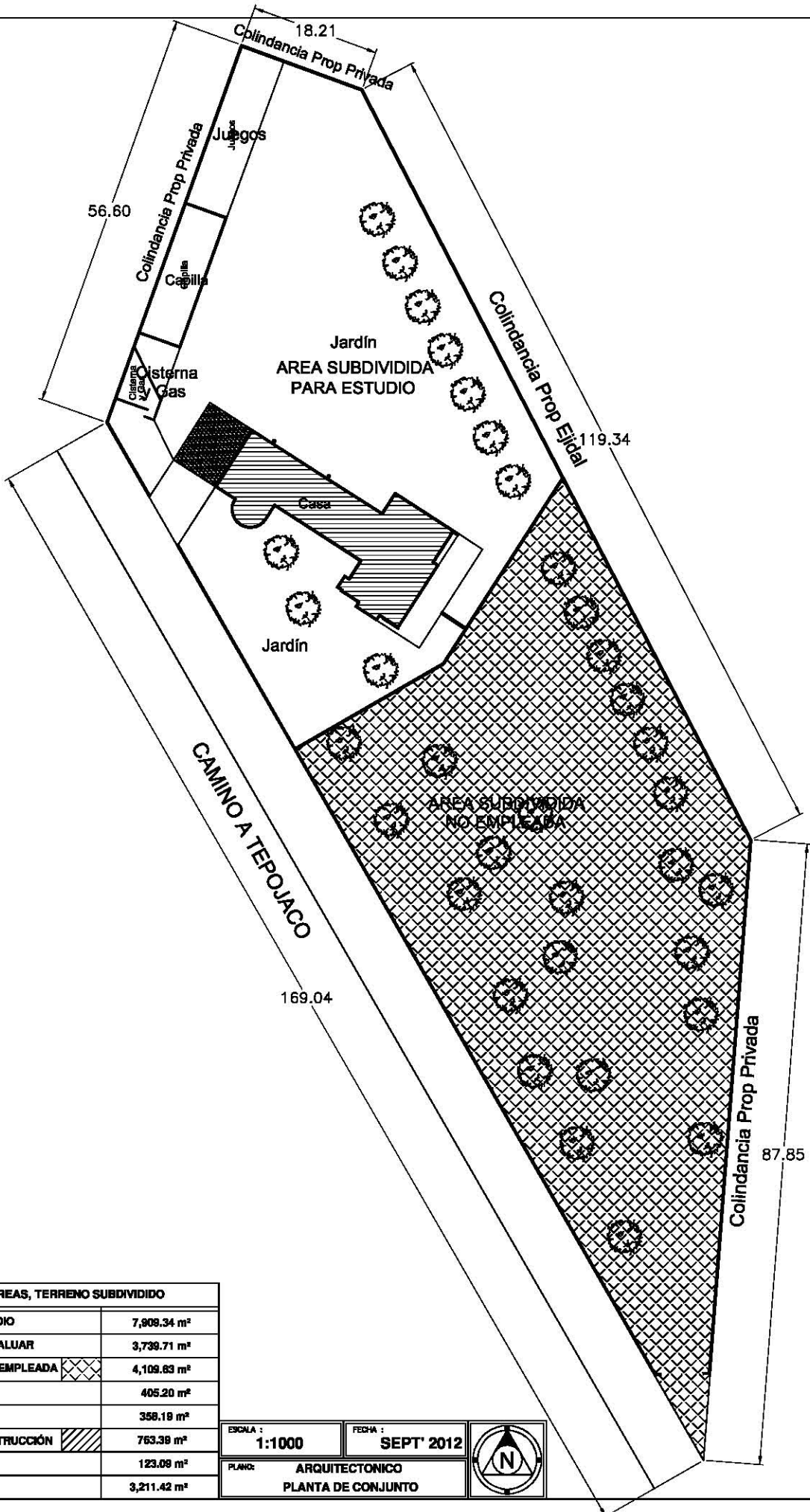
10.- Propuesta técnica para encontrar el valor del inmueble Más adecuado y que sea más fácil su desplazamiento.

Debido a que estamos hablando de un terreno que resulta demasiado grande para el tamaño de la construcción se realiza una primer propuesta generando una subdivisión del terreno, en donde se ocupe la parte del terreno que ocupa la casa y un excedente por localización natural de esta y el demás terreno se propone que podría ser vendido por separado ya sea en una pieza o en lotificación para ello se presenta en plano el resultado de dicha subdivisión propuesta y así como el segundo avalúo aplicando dicha separación.

10.1. Planimetría.

Planos anexos:

- Planta de conjunto con sub-división.



CUADRO DE AREAS, TERRENO SUBDIVIDIDO	
AREA TOTAL DEL PREDIO	7,909.34 m ²
AREA DEL PREDIO A VALUAR	3,739.71 m ²
AREA DEL PREDIO NO EMPLEADA	4,109.63 m ²
AREA PLANTA BAJA	405.20 m ²
AREA PLANTA ALTA	358.19 m ²
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	763.39 m ²
AREA DE CAPILLA	123.09 m ²
AREA LIBRE	3,211.42 m ²

ESCALA : 1:1000	FECHA : SEPT' 2012	
PLANO: ARQUITECTONICO PLANTA DE CONJUNTO		

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

11.-Avalúo con sub-división del terreno.



Casa Habitación Ubicada en Camino a Tepojaco S/N, Colonia Tepojaco en Temascalapa, Municipio de Tizayuca, Estado de Hidalgo, C.P. 43823

AVALÚO COMERCIAL

Valor Comercial: \$7,262,000.00

Fecha: 02 de Septiembre de 2013

**Arq. Luís Antonio Guillén Gutiérrez
Cedula Profesional N° 4125398**

Dirección Oficina: Distrito Federal + Chupicuaro 60-2, Letran Valle, Benito Juárez; Estado de México + Palmacristis 656, Villa de las Flores, Coacalco, Estado de México, Tel. 2453-9506, Móvil. 044-55-1343-3343, E-mail. fabricaespacios@hotmail.com, fabricaespacios@yahoo.com.mx

Arq. Luis Antonio Guillén Gutiérrez
Cedula Profesional N° 4125398

Denominación del Avaluo:	Tepojaco 1
Fecha:	02 de Septiembre de 2013
Hoja Numero:	1

AVALUO COMERCIAL

I.- ANTECEDENTES

Elaboro: Arq. Luis Antonio Guillén Gutiérrez, Cedula Profesional N° 4125398

Inmueble que se Valua: Terreno Urbano con Construcciones.

Ubicación del Inmueble: Inmueble ubicado en Avenida Camino a Tepojaco S/N, Colonia Temascalapa, Municipio de Tizayuca, Estado de Hidalgo, C.P. 43823

Calle: Camino a Tepojaco
Número: S/N
Colonia: Tepojaco
Población: Temascalapa
Municipio: Tizayuca.
Código Postal: 43823
Entidad Federativa: Estado de Hidalgo.

Fecha del Avaluo: 02 de Septiembre de 2013

Denominación del Avaluo: Tepojaco 1

Regimen de Propiedad: Propiedad Privada.

Propietario del Inmueble: No proporcionado.

Objeto del Avaluo: Conocer su Valor comercial

Proposito del Avaluo: Comercialización.

Fecha de Visita al Inmueble: 06 de Febrero de 2013

No. de Cuenta Predial: No proporcionado.

No. de Cuenta de agua: No proporcionado.

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona: H. Habitacional de Baja densidad

Tipo de Construcción Pred: Industria y Casa habitación unifamiliar de nivel medio y alto.

Índice Saturación de Zona: 35% Población escasa.

Contaminación Ambiental:

Baja, provocada por tránsito vehicular en ruido y polvo, las cuales no alteran las condiciones naturales del inmueble, así como su uso, aprovechamiento y valor del mismo.

Uso de Suelo Predominante:

En el área en que se encuentra la población tenemos AC. Área de Cultivo principalmente, AI. Industria, I. Industria y H. Habitacional de Baja densidad de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana del Valle de Tizayuca, Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional Estado de Hidalgo, Marzo 2011.

Vías de Acceso de Imp:

Principal Autopista México - Pachuca, Secundaria Avenida Dr. Gustavo Baz.

Equipamiento Urbano:

Pavimento asfáltico, caminos de terracería, banquetas, guarniciones de concreto, red de agua potable, con suministro a través de tomas domiciliarias, red de drenaje pluvial y aguas, negras, red de electrificación aérea, alumbrado publico con cable aéreo en postes de concreto, luminarias de vapor de mercurio, red de telefonía aérea, TV. Por cable.

Servicios Públicos:

Escuelas, iglesias, comercios, clínicas, rutas de transporte colectivo, camiones, urbanos, mercado, restaurantes, bancos. A 10 minutos de camino en vehículo en el centro del Municipio de Tizayuca.

III.- TERRENO

Calles Transversales, Limitrofes y Orientación:

Al Noroeste con Calle Camino a Tepojaco de su alineamiento, Al Suroeste con Camino a Chopo, Al Norte con Calle 16 de Septiembre y Al Sureste con Camino a Tepojaco.

Medidas y Colindancias:

Al Noroest En 169.04 mts con Camino a Tepojaco
Al Noreste En 56.60 mts con A Propiedad Particular.
Al Suroeste En línea quebrada y continua de 18.21 mts y 119.34 mts con Propiedad Particular.
Al Suroeste En 87.85 mts con A Propiedad Particular.

Observaciones:

AVALUO COMERCIAL

Superficie de Terreno: 3,739.71 m² (según levantamiento físico)
Superficie de Const Total.: 886.48 m² (según levantamiento físico)

Superficie de Const. Casa: 763.39 m² (según levantamiento físico)
Superficie de Const. Capilla: 123.09 m² (según levantamiento físico)

Indiviso: 100.0000 %

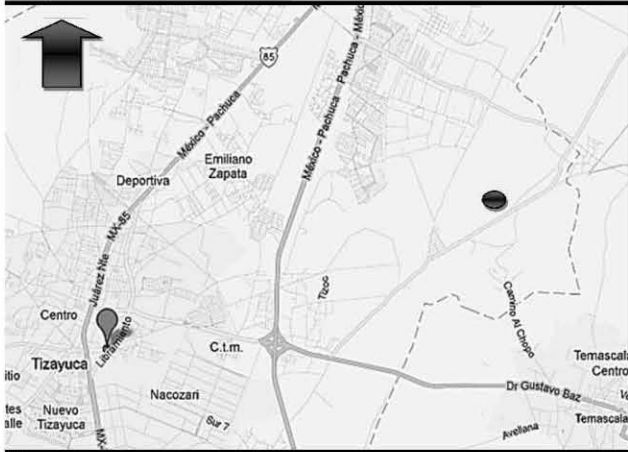
Según Documento: Datos Proporcionados por el Propietario.

Terreno de Forma: Irregular
Topografía y Configuración: Senciblemente plano

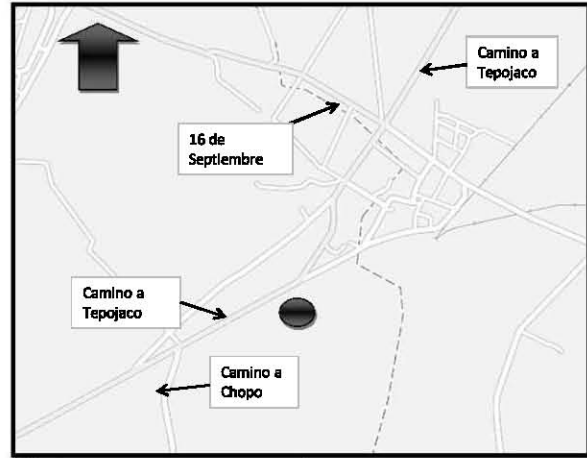
Características Panorámicas: En la perspectiva se observan terrenos de uso agrícola primordialmente y pocas construcciones de tipo habitacional.
Numero de Frentes: 1 Frente.

Densidad Habitacional e Intensidad de Construcción: 2 niveles, 60% de Área Libre. Hasta 1.5 veces el terreno.
Restricciones o Servidumbres: No se Observaron.

Croquis:



Macro



Micro

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso Actual y Tipo: Casa habitación unifamiliar.
Calidad y Clasificación: H-02-6
Numero de Niveles: 2 Niveles, planta baja y planta alta
Nivel Socioeconómico: Medio de acuerdo a inspección de campo en la zona.

Vida Total Nuevo: 90 Años
Edad Casa habitación: 8 Años
Edad Capilla: 32 Años
Edad Casa Visitas: 28 Años
Vida Útil remanente: 82 Años Con buen Mantenimiento

Estado de Conservación: Bueno
Calidad del proyecto: Adecuado para su uso.

Unidades Rentables o Susceptibles de Rentarse: Una, el inmueble valuado

Distribución Arquitectónica: En Conjunto: distribuidos desde el acceso se encuentra el jardín, la casa principal, el área de los servicios en donde se encuentra la cisterna, equipo de bombeo, tanque de gas, y lavadero; capilla, el área de juegos, la casa de visitas. En la Casa Principal, en planta baja: el acceso, vestíbulo, escaleras de acceso al siguiente nivel, bar, recamara de visitas, toilet, estancia, comedor, cocina con desayunador, alacena, lavado, cuarto de servicio con baño. acceso desde patio, garaje techado para 3 autos; en planta alta: Estancia familiar, sala de lectura, recamara principal con jacuzzi, vestidor y baños dobles (para el y ella), vestibulo, 2 recamaras con baño, recamara con baño vestidor y estudio.

AVALUO COMERCIAL

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

A.-Obra Negra o Gruesa: Casa Principal

Cimientos: A base de zapatas corridas de mampostería de piedra baraza y aisladas con contratraves de concreto armado
Estructura: Trabes y Castillos de concreto armado y muros de carga.
Entrepisos: Losa de concreto armado.
Losas: Losa de concreto armado, con relleno para dar pendientes, en cochera con vigas de acero de 4X8", con viga de madera de 2X4" con terminado de listón de madera para recibir teja de barro horneada.
Muros: De piedra braza, de tabique rojo recocido, de block hueco 15, 20, 40 juntados con mortero cemento arena.

B.-Revestimientos y cabados Interiores:

Muros: Aplanado de yeso en interiores y aplanado cemento arena con pintura vinílica en exteriores.
Lambrines: Lambrín de marmol de 30X30 color crema marfil de 2cm en area húmeda de baños.
Plafones: Aplanado de yeso con pintura vinílica en recamaras, en baños plafón de tablaroca wr con pintura vinílica, en demas areas plafón de tablaroca con pintura vinílica.
Pisos: En recamaras, laminado de madera color cherry sykl de Tekno Steep, En baños, areas publicas y privadas piso de marmol 60X60 color crema sicilia de 2cm sobre mortero cemento arena, en lavado y cuarto de servicio piso ceramico de 30X30 color beige, en exteriores, cochera y area de servicio piso de concreto escobillado, en capilla piso terrazo color gris.
Zoclos: De acuerdo a piso.
Escaleras: Exteriores de concreto.
Pinturas: Vinílicas.
Azoteas: Impermeabilizante prefabricado marca Al Koat.
Especiales: No tiene.

C.-Carpinterías:

Puertas de madera de pino a base de bastidor enchapadas con encino americano, closets con cajoneras y entrepaños con puertas madera de pino a base de bastidor corredizas enchapadas con encino americano.

D.-Instalación Hidraulica, Sanitaria y Muebles Sanitarios.

Tubería de cobre en instalación hidráulica, tubería de PVC y albañal en instalación sanitaria, mobiliario de calidad buena del país marca American Standar, cocina integral de calidad buena del país marca Vivendí.

E.-Instalación Eléctrica:

Se supone Instalaciones ocultas con preparación para salidas normales para su uso, con accesorios marca Bifino y IUSA, iluminación a base de lamparas dicraicas, bajos voltajes e incandescentes.

F.-Herrera, Cancelería, Cerrajería, Cristalera en Puertas y Ventanas :

Cancelería de aluminio color madera de 3" y 4", puerta de acceso secundario de herrera de perfil y tubular de acero con pintura de esmalte y vidrio esmerilado, puerta de acceso de madera, cerrajería normal, calidad buena del país y vidrio claro de 9mm en ventanería de piso a techo y vidrio claro de 6mm de espesor en las demas.

G.-Fachadas:

Aplanado cemento arena con pintura vinílica.

H.-Instalaciones Especiales:

Equipo de Aire acondicionado a base minisplits y manejadora central en azotea, sistema 5,000 lts , equipo hidroneumatico 1/2 HP, calentador de paso para agua de 90 lts, cocina integral con desayunador.

I.-Elementos Accesorios:

No tiene.

J.-Obras Exteriores:

Barda perimetral, area de juegos.

K.-Obras Complementarias:

Jardín, poste de enrgia electrica con transformador estándar de alta a media tensión para energia trifasica IMEM, soportes, conexión y mufa.

L.-Vegetación:

vegetación predominante 38 pinos de 13 años de edad.

L.-Observaciones:

No tiene.

AVALUO COMERCIAL

VI.- CONSIDERACIONES GENERALES

Criterio Técnico: AD BI TUC.

Fundamento Legal: Artículo 143, fracción I y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales y 16 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Definiciones: Camino a Tepojaco

Enfoques de Valuación Aplicados: Existen actualmente tres enfoques de valuación comúnmente aceptados: el Comparativo de Mercado, el de Costos y el de Ingresos y es en función del bien a valorar y el tipo de valor requerido, la aplicación de todos o alguno(s) de ellos.

Enfoque Comparativo de Mercado: Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado.

Enfoque de Costos: Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del Valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador.

Enfoque de Costos: Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del Valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR FÍSICO o VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

Enfoque de Ingresos: No aplica

Valor Comercial: Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del Valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador.

Supuestos y Condiciones Limitantes al Avalúo: De conformidad con lo dispuesto por la fracción I del artículo 143 de la Ley General de Bienes Nacionales, este Instituto emite el presente certificado sin que ello implique autorización para la adquisición del inmueble referido en el presente dictamen por parte de la Institución Pública Federal, por lo cual queda bajo su estricta responsabilidad la celebración de cualquier acto jurídico relacionado con el citado inmueble.

Arq. Luis Antonio Guillén Guillén
Cedula Profesional N° 4125398

Hoja Numero: 5

AVALUO COMERCIAL

VII.- ESTUDIO DE MERCADO

Análisis del Mercado de Terrenos. (Casos Muestra)

Caso	Domicilio del Inmueble	Características	Edad	Fuente de Información
1	Tepojaco Cartonera, S/N, Temascalapa	Terreno S/C, Prop. Priv.		Sr. Robles (55)40605933
2	Camino a Tepojaco, S/N, Tepojaco	Terreno S/C, Prop. Priv.		Sr. Robles (55)40605934
3	16 Septiembre, S/N, Tepojaco	Terreno S/C, Prop. Priv.		Mercado l.com
4	Carretera a Chopo s/n, Tepojaco	Terreno S/C, Prop. Priv.		informercado.com

Análisis del Suelo.

Caso	Valor Ofertado	Terreno	Construcc.	Fact. Negoc.	Factor de Ubicación	Factor de U. Suelo	Factor de Vecindad	F. Ajuste	V.U. Inm.	V. Tierra	Unitario / m²
1	\$350,000.00	1,122.00	0.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.98	0.00	350,000.00	\$311.94
2	\$650,000.00	1,906.00	0.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.98	0.00	650,000.00	\$341.03
3	\$990,000.00	2,800.00	0.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.98	0.00	990,000.00	\$353.57
4	\$1,250,000.00	5,208.00	0.00	0.85	1.00	1.00	1.00	0.96	0.00	1,250,000.00	\$240.02
Promedio											\$311.64

El Factor de Ajuste resulta del promedio del factor de negociación, la ubicación, el factor de ubicación, el factor de usos de suelo, y el factor de vecindad.

Fotografías de Comparables.



Comparable 1



Comparable 2

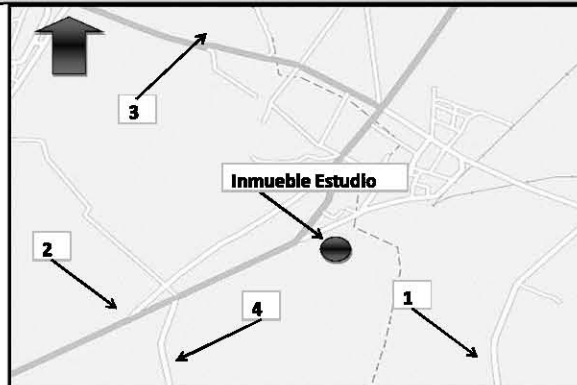


Comparable 3



Comparable 4

Ubicación de Comparables.



AVALUO COMERCIAL

VIII.- ENFOQUE DE MERCADO.

Análisis del Mercado de la Construcción. (Casos Muestra)

Caso	Domicilio del Inmueble	Características	Edad	Fuente de Información	
1					
2					
3					
4					
5					
Caso	1	2	3	4	5
Vida Probable Nuevo					

De las Construcciones

Caso	Oferta	Fact. de Comerc.	Valor Ajustado	Clasific.	V.U.R.N. \$/m²	Edad Años	Fact. Edad	Fact. Conserv.	Superf. m²	V.U.R.N. \$/m²	Total
1											
2											
3											
4											
5											
Promedios											

Análisis del Mercado

Caso	Valor Ofertado	Superf. m²	Precio / m²	Zona	Ublc.	Sup.	Edad	Tipo de Const.	Otro.	F Re.	Unitario / m²
1											
2											
3											
4											
5											
Promedio											

Análisis del Suelo

Caso	Valor Ofertado	Terreno	Construcc.	V.U. Constr	Ubicación	U. Suelo	Vecindad	F. Ajuste	V.U. Inm.	V. Tierra	Unitario / m²
1											
2											
3											
4											
5											
Promedio											

JUSTIFICACION DE FACTORES DE EFICIENCIA DEL SUELO

FZo	1.00	XXX
FUb	1.00	XXX
FFr	1.00	XXX
FFo	1.00	XXX
FSu	1.00	XXX

Valor de Mercado

Tipo	Superf. m²	Valor Unitario \$/m²	Fact. Uso	Fact. Constr.	Fact. Ublc.	Fact. Estac.	Fact. Conser.	Fact. Cal.	Fact. Res.	Valor Resultante
										NO APLICA

Arq. Luis Antonio Guillén Gutiérrez
Cedula Profesional N° 4125398

Dirección Oficina: Distrito Federal + Chupicuaro 60-2, Letran Valle, Benito Juárez.; Estado de México + Palmacristis 656, Villa de las Flores, Coacalco, Estado de México, Tel. 2453-9506, Móvil. 044-55-1343-3343, E-mail. fabricaespacios@hotmail.com, fabricaespacios@yahoo.com.mx

Hoja Numero: **7**

AVALUO COMERCIAL

Análisis del Mercado de las Rentas

Caso	Clasific.	Ubicación del Inmueble en Renta	Superf. m²	Renta Mensual	F Reg.	F Hom.	Unitario / m²
1							
2							
3							
4							

Determinación de las Deducciones.

			RENTA MENSUAL
Predial		8.50%	
Desocupados		6.65%	
Conservación		3.65%	
Mantenimiento		0.00%	
Administración		4.50%	
ISR		2.55%	
Depreciación fiscal		36.58%	
Deducción Fiscal		16.66%	
Agua		0.00%	
Otros (Luz)		0.00%	
Suma	\$0.00	25.86%	

Justificación de la Tasa de Capitalización

EDAD AÑOS		0-5	5-10	10-15	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	+40
CONSERVACION	PUNTOS									
		NVO	EXCEL	M. BUENA	BUENA	NORMAL	DEFC.	MALO	M. MALO	RUINOSO
USO GENERAL	PUNTOS									
		OPTIMO	EXCEL	M. BUENA	BUENO	ADEC.	NORMAL	DEFC.	MALO	SIN USO
PROYECTO	PUNTOS									
		OPTIMO	M. BUENO	BUENO	ADEC.	NORMAL	DEFC.	INADEC.	MALO	PESIMO
V.U.R. (AÑOS)	PUNTOS									
		+50	45-50	40-45	35-40	30-35	25-30	20-25	15-20	+15
UBICACIÓN MANZANA	PUNTOS									
		MZA	CAB. MZA	ESQ. COMP	CAB. RES.	ESQ. RES.	INTER	INTER RES.	INT. COM	INT. RES.
ZONA	PUNTOS									
		EXCL	RESID.	M. BUENA	BUENA	MEDIA	ECONOM	BAJA	PROLET.	SUBURB.
SUMA DE PUNTOS		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CAPITALIZACION		1.1429	1.2143	1.2850	1.3571	1.4286	1.5000	1.5710	1.6429	1.7143
TASAS PARCIALES		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TASA RESULTANTE		0.00 REDONDEO			0.00%					

IX.- INDICE POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

Tipo	Superf. M²	RENTA \$ / m²	RENTA MENSUAL

Renta Real o Efectiva	
Renta Estimada de Mercado	
Renta Bruta Mensual (Efectiva o Estimada)	
Importe de Deducciones	0.00%
Renta Neta Mensual	
Capitalizando la Renta Anual al	0.00%
Resulta un valor por capitalización de rentas de:	
NO APLICA	



Arq. Luis Antonio Guillén Gutiérrez
Cedula Profesional N° 4125398

Hoja Numero: 8

AVALUO COMERCIAL

X.- ENFOQUE FISICO DIRECTO.

A.-Del Terreno:

Superficie de Terreno m²	Valores de Calle ó Zona	Area de Corredor ó Valor	F Zo.	F Ub.	F Fr.	F Fo.	F Su.	F Re.	Indiviso
3739.71	\$311.64	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	N.I.

Fracción	Superficie de Terreno m²	Valor Unitario	Coef.	Del Coef. F Re.	Valor Parcial	Coef. Result	Sub Total A
1.00	3739.71	\$311.64	1.00	1.00	1,165,443.22	1.00	\$1,165,443.22

B.-De las Construcciones:

Tipo	Valor \$/m²	Edad	Vida Util Rem.	Vida Total Nuevo	Area de Constr. m²	Valor Unitario.	Factor de Edad.	Factor de Conserv.	F Fre.	Unitario de Repos.	Valor Parcial
1	\$6,800.00	3.00	87.00	90.00	763.39	1.00	0.97	1.00	1.00	0.97	\$5,035,320.44
2	\$4,500.00	22.00	68.00	90.00	123.09	1.00	0.78	0.90	1.00	0.70	\$388,841.31

Descripción:

Tipo 1	Casa Habitación										Areas Comunes: \$0.00
Tipo 2	Capilla										Garage a Descubierta: \$0.00
											Subtotal B: \$5,035,320.44

Instalaciones Especiales

Concepto	Clave	Cantidad	Unidad	Valor De Rep.	Fact. Edad	Fact. Conserv.	Valor de Rep. Neto	Indiviso	Valor Result.
Cocina Integral	EA-09	1.00	pza	\$ 35,000.00	0.99	1.00	34,650.00	100.00	34,650.00
Equipo de Aire acondicionado	EA-10	1.00	pza	\$ 72,000.00	0.99	1.00	71,280.00	101.00	71,992.80
Equipo Hidroneumatico	EA-11	1.00	pza	\$ 13,500.00	0.99	1.00	13,365.00	102.00	13,632.30
Sistema	EA-12	1.00	pza	\$ 6,500.00	0.97	1.00	6,305.00	103.00	6,494.15
Planta de Emergencia	EA-13	2.00	pza	\$ 12,000.00	0.97	1.00	23,280.00	104.00	24,211.20
									Subtotal 1 \$150,980.45

Bementos Accesorios

Concepto	Clave	Cantidad	Unidad	Valor De Rep.	Fact. Edad	Fact. Conserv.	Valor de Rep. Neto	Indiviso	Valor Result.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
									Subtotal 2 \$0.00

Obras Complementarias:

Concepto	Clave	Cantidad	Unidad	Valor De Rep.	Fact. Edad	Fact. Conserv.	Valor de Rep. Neto	Indiviso	Valor Result.
Barda Perimetral	Prop	417.06	m	1,850.00	0.85	1.00	655,826.85	100.00	655,826.85
Rejas y Portones	Prop	2.00	pza	12,500.00	0.85	1.00	21,250.00	101.00	21,462.50
Poste de concreto, transformador de media tensión, mufa.	Prop	1.00	pza	65,000.00	0.99	1.00	64,350.00	102.00	65,637.00
Jardín	Prop	1.00	Lote	125,000.00	0.97	1.00	121,250.00	103.00	124,887.50
Arbolamiento	Prop	34.00	pza	1,250.00	0.97	1.00	41,225.00	104.00	42,874.00
									Subtotal 3 \$910,687.85

C.-De las Instalaciones Especiales, Bementos Accesorios y Obras Complementarias:

Subtotal C: \$1,061,668.30

A+B+C \$7,262,431.96

Indice Fisico Directo \$7,262,431.96

FZo = Factor de zona	Fsu = Factor de superficie
FUb = Factor de ubicación	resultante
Ffr = Factor de frente	Flo = Factor por localización
Fuso = Factor de uso comercial	FNeg = Factor de negociación

Arq. Luis Antonio Guillén Gutiérrez
Cedula Profesional N° 4125398

Hoja Numero:

9

AVALUO COMERCIAL

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO.

- 1.- Los valores de reposición nuevos, fueron obtenidas en base al manual de costos paramétricos "prisma" para inmuebles similares al valuado
- 2.- Los valores unitarios de terreno, fueron obtenidos mediante investigación de mercado en la zona del inmueble valuado, o en las zonas con características similares, se realizó cálculo residual de los inmuebles del mercado comparables.
- 3.- Los valores de renta, fueron obtenidos mediante investigación de mercado en la zona o similares.
- 4.- Los valores del mercado, fueron obtenidos mediante investigación del mercado en la zona o similares.
- 5.- La ampliaciones en planta alta no se contaran para el presente avalúo, ya que no está estipulada en ningún documento oficial.

XII.- RESUMEN.

Valor de Comparativa de Mercado
Valor de Capitalización de Rentas
Valor Físico Directo

NO APLICA

NO APLICA

\$7,262,431.96

XIII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

- 1.- EN EL PRESENTE AVALUO DADO QUE NO EXISTEN COMPARABLES DE ESTE TIPO NI EN LA ZONA, NI EN ZONAS ALEDAÑAS, SE REALIZO UN ANALISIS DE COSTOS POR LO QUE EL ENFOQUE FISICO O DIRECTO ES EL MEJOR METODO A APLICAR PARA LA VALUACION DE UN INMUEBLE DE ESTE TIPO POR LO QUE, COMO VALOR COMERCIAL SE TOMA EL QUE RESULTO DEL ENFOQUE FISICO DIRECTO.
- 2.- PARA FINES DEL PROPOSITO DEL AVALUO SOLO SE APLICA EL ENFOQUE DE COSTOS.

XIV.- CONCLUSION

De acuerdo con los Analisis Realizados el Inmueble Tiene un Valor Comercial Redondeado de:

\$7,262,000.00

Con Letra:

Siete millones, doscientos sesenta y dos mil pesos 00/100 M.N.

Esta Cantidad representa el Valor Comercial al Día:

02 de Septiembre de 2013

ARQUITECTO LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ
CEDULA PROFESIONAL N° 4125398

NOTA: EL PRESENTE AVALUO, NO TENDRÁ VALIDEZ SI NO LLEVA LA FIRMA DEL FUNCIONARIO AUTORIZADO, O SI ES UTILIZADO PARA FIN DISTINTO DEL ESPECIFICADO EN LA CARATULA DEL PRESENTE DOCUMENTO.

Arq. Luis Antonio Guillén Gutiérrez
Cedula Profesional N° 4125398

Hoja Numero: 10

AVALUO COMERCIAL

XV.- ANEXOS
FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE (EXTERIORES)



Fotografía 1 (vista desde la carretera)



Fotografía 2 (vista exterior de la casa)



Fotografía 3 (vista exterior de la casa)



Fotografía 4 (vista exterior de la casa)



Fotografía 5 (vista exterior de la casa)



Fotografía 6 (vista exterior de la casa)

Arq. Luis Antonio Guillén Gutiérrez
Cedula Profesional N° 4125398

Hoja Numero: 11

AVALUO COMERCIAL

XV.- ANEXOS
FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE (EXTERIORES)



Fotografía 7 (vista exterior de la casa)



Fotografía 8 (vista de el area de instalaciones y serv.)



Fotografía 9 (vista exterior de la casa)



Fotografía 10 (vista dexterior de la capilla)

FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE (INTERIORES)



Fotografía 11 (vestibulo)



Fotografía 12 (cocina)

Arq. Luis Antonio Guillén Guillérez
Cedula Profesional N° 4125398

Hoja Numero: 12

AVALUO COMERCIAL

XV.- ANEXOS
FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE (INTERIORES)



Fotografía 13 (estancia familiar)



Fotografía 14 (sala comedor)



Fotografía 15 (estancia familiar)



Fotografía 16 (sala comedor)



Fotografía 17 (area de servicios)



Fotografía 18 (recamara principal)

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

11.1.-Resultado del Avalúo con sub-división del terreno.

Para este avalúo el resultado arrojado provoca un valor que considerando el que contiene el terreno intacto no es una diferencia importante, habremos de tomar en cuenta que aun cuando realizáramos dicha subdivisión, los costos que originarían por ello reducirían en un tanto la cantidad que podríamos ganar por la venta del terreno que no contiene la casa, esto dado que ya por el tan solo echo de realizar esta subdivisión generaría costos administrativos con el gobierno, esto sin contar que tratando de buscar una mejor alternativa de este, se tendría que urbanizar para poderlo lotificar, contando también como en este caso que cuenta con vegetación añeja que no se nos permitirá retirar de él, lo cual reduce en un porcentaje considerable la ganancia de este, por lo que no se considera buena opción.

Además de tomar en cuenta que muy probablemente el terreno excedente es lo que llamaría la atención de un posible comprador por lo que retirarlo de él, más que beneficiarlo para tener un valor más bajo y con mayor posibilidad de venta, lo afectaría al quitarle una posibilidad de que este sea más atractivo a un comprador.

12.- Propuesta técnica para obtener el valor del inmueble por capacidad de pago de la población que lo rodea.

Tratando de proponer un precio más accesible para su venta en la vivienda se tratara de encontrar el valor de la misma estudiando los resultados que arroja el INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía) por el segmento de población que rodea al inmueble, esto es, que para intentar conocer cuánto es lo máximo que puede pagar la población que rodea a este tipo de inmueble, se estudiara el salario diario reportado en esta zona y considerando un matrimonio se obtiene que:

Tepojaco	Ocupación, empleo y remuneraciones> Promedio diario del salario base de cotización al Instituto Mexicano del Seguro Social por región> Sur> Hidalgo
Ruta	Mensual
Periodicidad	Pesos
Unidad de medida	Instituto Mexicano del Seguro Social.
Fuente	2013/01
Fecha inicial	2002/01
Fecha final	2013/02/27

Última actualización

Periodo	Dato
2002/01	376.35
2003/01	298.32
2004/01	302.06
2005/01	326.13
2006/01	386.15
2007/01	396.4786
2008/01	406.7854
2009/01	485.3541
2010/01	546.3215
2011/01	587.4652
2012/01	618.32
2013/01	630.18

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

Datos proporcionados por la Oficina de Estadística Municipal de Tizayuca, Hidalgo
Es decir que si tomamos este salario diario podemos decir que para un matrimonio por mes resulta:

Salario Diario por Persona:	\$630.18
Matrimonio X 1.8 (considerando que es el Estado de Hidalgo)	\$1,134.32
Salario mensual por matrimonio: X 30	\$34,029.72

Con estos datos podemos encontrar el crédito hipotecario que puede ajustarse a un inmueble de este tipo, lo que se realizó es la búsqueda por medio de crédito hipotecario con el Banco (BANORTE) con una hipoteca de tipo Hipoteca Elite.

12.1.-Obtención de datos de crédito hipotecario.



CRÉDITO HIPOTECARIO TRADICIONAL

ELEGIR CAPTURAR COTIZAR

DATOS GENERALES		L.V.A.:		DESEMBOLSO INICIAL ESTIMADO	
Tipo de simulación:	Por ingreso mensual	Valor Avalúo	No frontera	Comisión por Apertura 1.00% :	\$12,664.34
Destino y Producto:	Adquisición de Casa Habitación (Hipoteca Elite)	Aproximado:	\$1,948,359.72	Avalúo: 0.30 % más IVA	\$6,780.29
Tasa de interés anual (fija):	9.70 %	Enganche Requerido: 35%	\$681,925.90	Investigación I.V.A. Incluido:	\$750.00
Plazo en meses:	240	Crédito Banorte 65%	\$1,266,433.82	Sub-total:	\$20,194.63
Comisión apertura:	Contado	Comisión por Apertura 1.00% :	\$0.00	Enganche Requerido:	\$681,925.90
Estado:	Hidalgo	Total:	\$1,266,433.82	Gastos Notariales**:	\$194,835.97
				Total:	\$896,956.50

12.2.- Resultado de la Propuesta técnica para obtener el valor del Inmueble por capacidad de pago de la población que lo rodea.

En ella se introdujeron los valores especificando el salario mensual percibido y lo que arroja una hipoteca como esta es que lo máximo que se puede pagar por un inmueble es \$1,936,000.00 aproximadamente y que para ello se requiere un enganche por parte del propietario del 35%, esto desafortunadamente no es un buen indicativo para la obtención del valor por este método, ya que es muy bajo el valor compara con el que se obtuvo del avalúo inicial o incluso del avalúo con el terreno sub-dividido.

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

13.- Obtención del valor del inmueble tomando en cuenta el periodo de tiempo que tarda su venta. (Terreno Completo)

Si se desea conocer el valor en el que un inmueble de este tipo se pueda hipotecar, sin recurrir a una institución bancaria se propone lo siguiente:

Se considera que tiempo de desplazamiento de 36 meses para este tipo de inmuebles, dato que se obtuvo mediante investigación con las inmobiliarias y corredores inmobiliarios locales; usando la fórmula de valor futuro se tiene que:

$$VF = VP (1 + in)$$

De la cual deriva la que usaremos:

$$VP = \frac{VF}{(1 + i + Tr^*)^n}$$

Donde:

V.F. Valor del avalúo:	\$ 8,562,000 representa el Valor Futuro
V.P. Valor por demanda hipotecaria.	Valor Presente (valor a encontrar)
n. Tiempo de Venta del Inmueble.	36 meses
i. Tasa de interés.	3.72% Cetes a 28 días (anualizada) número de ciclos de 28 días que tiene un año 365 días/28= 13.035714 13.035714/12 meses= 1.0863095 al mes. 3.72% x 1.0863095 = 4.0410713% = 4.04% /12 meses =0.36% mensual.
Tr. Tasa de Riesgo	= 3.0 % anual aplicable a negocio inmobiliario, sumada a la tasa de interés. = 0.25 % mensual.
Deducciones.	= 0.44 % mensual por mantenimiento, conservación, pagos e impuestos.

Tomando en cuenta las deducciones que se realizan por mantenimiento y gastos que se generan durante el tiempo en que tarda en venderse el inmueble.

Tenemos las siguientes deducciones:

Predial	1.30%	\$111,306
Conservación y mantenimiento	1.50%	\$128,430
Agua	1.30%	\$111,306
Otros (Luz)	1.20%	\$102,744
Suma Anual	5.30%	\$453,786
Suma mensual	0.44%	\$37,815

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

Valor futuro menos deducciones = \$ 8,562,000 - 0.44% mensual
= \$ 8,562,000 - 15.90% todo el
período 36 meses
= \$ 8,562,000 - \$1,361,358
= \$7,200,642

Sustituyendo:

$$VP = \frac{\$ 7,200,642}{1 + (0.00036 + 0.00025)36}$$

$$VP = \frac{\$ 7,200,642}{1 + (0.00704)36}$$

$$VP = \frac{\$ 7,200,642}{1.02196}$$

$$VP = \$ 7,045,913$$

Valor de hipoteca supuesta = \$ 7,046,000

13.1.- Resultado de la Propuesta técnica para obtener el valor del inmueble tomando en cuenta el periodo de tiempo que tarda su venta.

El valor de la hipoteca supuesta es el resultado de observar y analizar lo que sucede con un inmueble después de tomar en cuenta el tiempo en que se va a desplazar; es decir el tiempo que va a tomar la venta, aplicando las deducciones que este tendría por conservarlo, mantenerlo y pagando impuestos que se generen durante este periodo de tiempo, utilizando una tasa de interés que para este caso se toma la de los cetes por ser más certera; además del riesgo que se corre por encontrarnos en una economía en movimiento constante, por lo que se aplicara también una tasa de riesgo para encontrar este supuesto valor. Es decir hasta cuanto puede llegar a valer menos un inmueble de este tipo o cuanto deberíamos estar dispuestos a perder para poder venderlo inmediatamente.

Al realizar esta técnica se obtiene un valor más lógico y allegado a una comercialización de forma urgente, realizada pensando en un valor en el cual se pudiera tratar de vender el inmueble en el menor tiempo deseado teniendo en cuenta todos los factores que pueden intervenir en esto como: el tiempo de desplazamiento, la inversión que se realiza para la conservación y mantenimiento durante el periodo y los gastos comunes que se generaran como son los pagos de predio, agua, luz, etc.

Haciendo esto logro desarrollar un procedimiento para determinar el valor que se puede ofrecer al cliente que tiene la necesidad de conocer el valor de una propiedad de este tipo que necesita realizar una comercialización inmediata.

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

14.- Conclusiones.

La problemática que se desarrolla durante esta investigación me permitió darme cuenta que es complicado tener indicadores que nos permitan tener una buena comparativa de mercado para la realización de los avalúos de este tipo de inmuebles, ya que nunca existirán inmuebles siquiera similares, y ya que son contruidos al gusto o capricho del propietario, esto es con sus propias necesidades, nunca habrá algún otro inmueble siquiera semejante en dimensiones, por lo que tener una comparativa de mercado en una valuación como esta es casi desechada.

En cuanto a la capitalización de rentas se genera una complicación dado que este tipo de inmuebles es muy difícil encontrarlos en renta, y si hay, no son de las mismas características.

Es por lo que fue necesario optar por el método físico, es decir conocer todos los elementos físicos que intervienen dentro del mismo, terreno, construcciones así como todas y cada una de las instalaciones, esto para poder tener un avalúo determinado por el índice físico o directo, es decir por el análisis de costos; este análisis nos permitió conocer un valor más justo para este inmueble y considero yo el más correcto.

Dado que nos permite conocer un valor más justo y preciso de la tierra, en cuanto a las cantidades y calidades de los materiales empleados así como las diversas instalaciones que fueron tanto necesarias como complementarias para la actividad que se genera en él, por lo que se concluye que el mejor método a emplear para la valuación de las casas residenciales en zonas sub-urbanas, es el que se efectúa por medio del análisis físico.

Si a esto le agregamos que podemos darle al cliente una alternativa de valor para que la comercialización de este tipo de inmuebles sea más "rápida" restando a este valor el tiempo que puede llegar a esperar, así como todos los gastos y riesgos que esto conlleva, lo que nos puede ofrecer un valor con el que se puede tener un margen de negociación.

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

15.- Bibliografía.

15.1.-Libros y Documentos

1.- La Organización Urbana. Teorías y Modelos,
Madrid, 1978,
Instituto de Estudios de Administración Local
BAILLY, A.

2.- Apuntes Especialidad Valuación Inmobiliaria
Clase Valuación I
EVI. Arq. Daniel Silva Troop.
UNAM. Febrero 2010

3.- Apuntes Especialidad Valuación Inmobiliaria
Clase Taller de Valuación I
EVI. Arq. Raúl Noris Pérez de Alva.
UNAM. Febrero 2010

4.- Procedimiento técnico pt-ich para la
elaboración de trabajos valuatorios que permitan
dictaminar el valor de terrenos con construcción habitacional
INDAABIN
Proporcionadas por E.V.I. Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez.

5.-Procedimiento técnico pt-tu para la
elaboración de trabajos valuatorios que permitan
dictaminar el valor comercial y/o el valor de
realización ordenada de terrenos urbanos.
INDAABIN
Proporcionadas por E.V.I. Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez.

6.-Definiciones de procedimiento técnico PT-TCC
INDAABIN
Proporcionadas por E.V.I. Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez.

11.2.-Paginas de Internet.

1.- <http://www.zonaeconomica.com/historiapens/marx/teoriadelvalor.php>

2.- <http://inmueblesadjudicados.wordpress.com/2010/04/17/tecnicas-de-valoracion-inmobiliaria/>
Manual /guía sobre técnicas del avalúo inmobiliario
(México)
Por: Omar López Segovian

3.-<http://www.e-local.gob.mx/work/templates/enciclo/hidalgo/municipios/13069a.htm>

VALUACIÓN DE CASAS RESIDENCIALES EN ZONAS SUB-URBANAS

ARQ. LUIS ANTONIO GUILLÉN GUTIÉRREZ

16.- Glosario de términos.

Construcción Amalgamada.- Mezcla de construcciones de distinto origen, naturaleza y época.

Depreciación.- La depreciación, por concepto, consiste en reconocer de una manera racional y ordenada el valor de los bienes a lo largo de su vida útil estimada con anterioridad con el fin de obtener los recursos necesarios para la reposición de los bienes, de manera que se conserve la capacidad operativa o productiva del ente público.

Des-gentrificación.- Es el abandono que resulta del producto del desplazamiento del capital inmobiliario hacia sectores nuevos de la ciudad, y no la consecuencia de las decisiones individuales de la clase alta hacia tierra más barata; García Herrera, L. M. Propuesta en español para el término gentrificación.

Dispersión.- Separación, diseminación en distintas direcciones.

Emolumento.- Pago que se da a un profesional o a un operario por un servicio o un trabajo.

Homogeneidad.- Que posee el mismo género o naturaleza, sustancia o mezcla cuya composición y cuya estructura son uniformes.

Sobrepoblación.- O también superpoblación¹ densidad de la población que provoca un empeoramiento del entorno, una disminución en la calidad de vida o un desplome de la población.

Terracería.- Son aquellos caminos en donde los vehículos circulan prácticamente sobre una superficie recubierta con balasto en estado natural o seleccionado. Por lo general poseen alguna conformación con su respectivo bombeo y cunetas

Tierra.- Se considera la tierra como uno de los tres factores de producción, siendo los otros el capital y el trabajo; la remuneración derivada de la propiedad o el control de la tierra (o de los recursos naturales en ella incluidos) se suele denominar renta o renta de la tierra.

Zona sub-urbana.- Se aplica al edificio, terreno o campo que está cerca de una ciudad.