



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN.

**“ALTERNATIVA ANALÍTICA DE VALUACIÓN
MASIVA PARA DETERMINAR EL VALOR
CATASTRAL DE SUELO”**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE :

INGENIERO CIVIL

P R E S E N T A N:

JESÚS SAÚL GONZÁLEZ SALAZAR
RAMÓN EDUARDO MORA FONSECA



ASESOR: ING. AXEL VELÁZQUEZ VARGAS

MÉXICO

2014



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

ÍNDICE:

AGRADECIMIENTOS.	4
INTRODUCCIÓN.....	7
CAPITULO 1. ANTECEDENTES.	8
TEORÍA DE VON THÜNEN.	8
CAPITULO 2. MARCO TEÓRICO.....	11
2.1 EL VALOR.	11
2.2 CLASES DE AVALÚOS.	15
2.2.1 AVALÚOS BANCARIOS.	15
2.2.2 AVALÚOS PARA CRÉDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA.	15
2.2.3 AVALÚOS CON FINES FISCALES.....	16
2.2.4 AVALÚOS DE BIENES NACIONALES.	16
2.2.5 AVALÚOS PARA LITIGIOS.	16
2.3 PROPÓSITO DE UN AVALUÓ.	17
2.3.1 AVALÚOS COMERCIALES.	17
2.3.2 AVALÚOS FISCALES O CATASTRALES.	17
2.3.3 AVALÚOS PARA ASEGURAMIENTO.....	17
2.3.4 AVALÚOS PARA FINANCIAMIENTO.....	17
2.3.5 JUDICIALES.	18
2.3.6 AVALÚOS PARA EFECTOS CONTABLES, BURSÁTILES O FINANCIEROS.....	18
2.3.7 AVALÚOS PARA LA CUANTIFICACIÓN DEL LUCRO CESANTE.....	18
2.3.8 AVALÚOS PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN.....	18
2.3.9 AVALÚOS PARA CORRETAJES.	18
2.4 DEFINICIÓN DE AVALÚO.....	18
2.4.1 AVALÚO MASIVO.....	19
2.5 MÉTODOS APLICADOS EN UN AVALÚO.....	19
2.5.1 MÉTODO FÍSICO.	19
2.5.2 MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.	19
2.5.3 MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.	19

2.5.4 MÉTODO RESIDUAL.....	20
CAPÍTULO 3. AVALÚO RESIDUAL.....	20
3.1 PROCEDIMIENTO.....	20
3.2 FORMATO PARA AVALÚO RESIDUAL.....	21
3.3 MANUAL PARA LLENADO DE FORMATO.....	22
CAPÍTULO 4. APLICACIÓN DE AVALÚOS RESIDUALES ESTÁTICOS POR COLONIA.....	27
4.1 COLONIA DEL CARMEN.....	27
4.1.1 LOCALIZACIÓN DE LA COLONIA.....	27
4.1.2 OFERTAS DE VENTA EN LA COLONIA.....	28
4.1.3 POLÍGONO DE ESTUDIO EN LA COLONIA.....	29
4.2 DETERMINACIÓN DE VALOR DE SUELO PARA COLONIA DEL CARMEN.....	30
4.3 COLONIA LINDAVISTA.....	62
4.3.1 LOCALIZACIÓN DE LA COLONIA.....	62
4.3.2 OFERTAS DE VENTA EN LA COLONIA.....	63
4.3.3 POLÍGONO DE ESTUDIO EN LA COLONIA.....	64
4.4 DETERMINACIÓN DE VALOR DE SUELO PARA COLONIA LINDAVISTA.....	65
4.5 COLONIA SAN FELIPE DE JESÚS.....	95
4.5.1 LOCALIZACIÓN DE LA COLONIA.....	95
4.5.2 OFERTAS DE VENTA EN LA COLONIA.....	96
4.5.3 POLÍGONO DE ESTUDIO EN LA COLONIA.....	97
4.6 DETERMINACIÓN DE VALOR DE SUELO PARA COLONIA SAN FELIPE DE JESÚS.....	98
CAPÍTULO 5. DETERMINACIÓN DE VALORES POR COLONIA.....	130
5.1 COLONIA DEL CARMEN.....	130
5.1.1 DISTANCIA DE LA COLONIA HACIA EL CENTRO DE NEGOCIOS.....	131
5.2 COLONIA LINDAVISTA.....	132
5.2.1 DISTANCIA DE LA COLONIA HACIA EL CENTRO DE NEGOCIOS.....	133
5.3 COLONIA SAN FELIPE DE JESÚS.....	134
5.3.1 DISTANCIA DE LA COLONIA HACIA EL CENTRO DE NEGOCIOS.....	135
CAPÍTULO 6. CONCLUSIONES.....	136
BIBLIOGRAFÍA.....	137

AGRADECIMIENTOS.

GRACIAS:

A DIOS. Primero que nada agradezco que me haya dado la vida y la oportunidad de haber llegado a terminar una de mis principales metas en la vida que ha sido terminar una carrera profesional, por haberme guiado por el camino correcto y que respecto a todos los obstáculos que se han presentado en mi vida me ha dado fuerza para seguir adelante

A MI MADRE JOSEFINA. Que durante mucho tiempo actuó como madre y padre por las circunstancias de la vida, que nunca nos dejó desamparados y aunque soy solo 1 de 3 hijos siempre motivo a que terminara mis estudios, y se lo mucho que te costó sacarnos adelante por lo que con este trabajo agradezco tu confianza y apoyo, pues es lo menos que puedo hacer retribuir a lo que un día se veía lejano y dando frente a las circunstancias lo estoy logrando, de igual manera te quiero decir que te quiero con todo mi corazón y que no pude estar más agradecido con la vida de que tu fueras mi madre y sé que con nada podría pagarte todo lo que has hecho por mí.

A MI PADRE RAMÓN. Que siempre llevare en mi corazón y anqué me duele mucho que en estos momentos ya no puedas estar a mi lado, sé que algún día estaré junto a ti, durante todo este tiempo me has hecho falta y quiero decirte que te quiero mucho y sé que Dios te tendrá a su lado y que estarás muy orgulloso de mi logro.

A MIS ABUELOS JOSÉ Y CARMEN: Por ser más que unos abuelos y haber sido participes de este logro, con sus grandes consejos y apoyo económico cuando más desamparados estábamos y que siempre nos dieron alegría y motivación para seguir por el buen camino, especialmente a mi abuelo que siempre fue un modelo a seguir que que siempre admire por ser una persona honorable y muy perseverante por la vida que aunque ya no esté presente en este mundo quiero darle las gracias por todo, a ambos gracias por haber sido parte de mi vida y siempre los llevare en mi corazón.

A MIGUEL. Que se volvió parte fundamental de este proyecto pues ha actuado como un padre y que me ha apoyado a terminar mis estudios y que se ha vuelto un pilar para mi familia y no tendría otra forma que agradecerle que dedicando mi proyecto y decirle que lo quiero y considero parte de mi familia.

A MIS HERMANOS ADRIANA Y FERNANDO. Que entre hermanos hemos podido salir adelante y que me han demostrado que el no darse por vencidos es la clave de cumplir las metas que uno se proponga, que al igual que yo no han sabido darse por vencidos, gracias los quiero mucho.

A MARIANA: Que durante mi carrera estuvo a mi lado apoyándome y motivándome para no darme por vencido, y que ha sabido comprenderme en todo momento y puedo considerarte parte de mi vida y familia, gracias te quiero mucho.

A la U.N.A.M. con respeto y admiración por brindarme un lugar, por permitirme ser parte de ella y concluir este sueño esperado.

A LA FACULTAD DE INGENIERÍA. Que me recibió como adolescente y me convirtió en un ser humano íntegro, para hacer de mí una mejor persona. Por recibir una formación de organización, disciplina y compromiso como ingeniero, para poder aplicar mis conocimientos a diversos problemas en nuestra sociedad. Por lo que me distingue ante los demás de lo que soy ahora.

A MIS PROFESORES. Por esforzarse siempre en compartir sus conocimientos, experiencias vividas, para hacer de mí una mejor persona, y que han alentado mi realización plena, tanto en el quehacer profesional como en el crecimiento personal, para poder aplicarlos a los problemas cotidianos que se me presenten en nuestra sociedad.

A NUESTRO DIRECTOR DE TESIS. Ing. Axel Velázquez Vargas por su tiempo y motivación para poder cumplir con el presente trabajo, por profesionalismo en el área de valuación que fue pilar fundamental para tener mayor interés en esta área y tener un horizonte más amplio y motivación para especializarme en valuación inmobiliaria.

AL HONORABLE GRUPO DE SINODALES "GRACIAS"

RAMÓN EDUARDO.

GRACIAS:

En primer lugar te agradezco a ti dios, por ayudarme a terminar este proyecto, gracias por darme la fuerza y el coraje para hacer este sueño realidad, por estar con migo en cada momento de mi vida, el haberte conocido ha sido lo mejor que me ha pasado, ya que si no hubiera sido por ti no sé dónde estaría ahora, gracias porque me has iluminado y guiado durante este tiempo en la universidad, porque sin ti no hubiera podido salir adelante en los momentos difíciles y de prueba, no tengo palabras para agradecerte lo mucho que me has dado, lo único que te puedo decir es que te necesitaré en cada proyecto que emprenda en mi vida, gracias.

A mi papá Saúl, gracias por todo el apoyo que me has dado desde la infancia hasta ahora y porque siempre has trabajado para darnos lo mejor a mí y a mis hermanos. A través de estas líneas quiero decirte lo mucho que te quiero, gracias por ser el mejor padre del mundo, además de un buen amigo y consejero, te amo pa'.

A mi mamá Irma, gracias por tu apoyo incondicional, por el desvelo que has tenido por nosotros, por estar con migo en cada etapa de mi vida y por ser una amiga y comprenderme en los momentos más difíciles, como toda buena madre das la vida por tus hijos.

A mis hermanos Enrique, Leidy, María y Josué, gracias por apoyarme y compartir sus vidas conmigo, espero se sientan muy orgullosos de mi así como yo de ustedes, gracias hermanos los quiero.

A mi esposa Nadia, gracias por tu paciencia, por tu comprensión, por tu dedicación, por tu fuerza, por tu amor, gracias por llenarme de fuerzas para conseguir el equilibrio que me permite dar el máximo de mí.

A mi hija Evelin, por quien cada día tiene sentido, la testigo silenciosa de mis luchas cotidianas en busca de un mejor futuro, a ella, mi esperanza, mi alegría, mi vida y la culminación de este trabajo y lo que representa.

A mi hijo Santiago, por llenarme de alegría al enterarme que ya pronto llegara a mi vida, no sabes con cuanto amor te espero.

A mi director de Tesis, el Ing. Axel Velázquez Vargas, por su generosidad al brindarme la oportunidad de recurrir a su capacidad y experiencia en el campo de la valuación inmobiliaria en un marco de confianza, afecto y amistad, fundamentales para llevar a cabo este trabajo de tesis, gracias.

Al honorable grupo de sinodales "gracias"

JESÚS SAÚL.

INTRODUCCIÓN.

Los primeros avalúos en la ciudad de México se realizaron con la finalidad de asegurar la tenencia de la tierra y obligar a los particulares con el gasto público.

El presente trabajo propone la manera de realizar un avalúo masivo de una forma eficiente y económica, esto con la finalidad de realizar el cobro catastral de suelo, puesto que en la actualidad en nuestro país no existe una justificación apropiada en la determinación de dicho cobro.

El proceso de valuación masiva a diferencia de las circunstancias que prevalecen al realizar la valuación individual, en la fase de valuación en un sistema catastral suele contarse con pocos expertos, fondos limitados, tiempo escaso, necesidad de cubrir un gran número de propiedades y falta de colaboración de muchos de los propietarios. Estos hechos imponen la necesidad de un avalúo masivo, que permita lograr eficiencia, productividad, precisión y bajo costo.

La alternativa analítica propuesta, está sustentada por medio de la realización de avalúos masivos aplicados a dos colonias de la delegación Gustavo A. Madero y a una de la delegación Coyoacán, estas ubicadas en México, Distrito Federal.

Para esta propuesta se tomaron muestras aleatorias del mercado por colonia, con un mínimo de 30 muestras para que pueda ser un valor confiable, para lo cual se debe obtener un valor por metro cuadrado por muestra.

Como sabemos, en la actualidad es cada vez más complicado encontrar terrenos en venta, por lo que acudimos a el método de valuación “residual estático” ya que este no toma en cuenta el valor del dinero en el tiempo.

De tal manera que al obtener dicho estudio sobre las muestras, se promediaran los valores obtenidos para finalmente llegar a concluir con la finalidad del presente trabajo, obtener el valor por metro cuadrado de suelo.

Siendo esta una propuesta fundamentada y a la vez económica, también se estudiara el comportamiento de los valores en función con la distancia que tienen las colonias en estudio, hacia la parte económica activa de la ciudad de México (Torre Mayor), donde basándonos en la teoría de la localización de VON THÜNEN se demostrara que a mayor distancia del centro de negocios el valor disminuye.

CAPITULO 1. ANTECEDENTES.

TEORÍA DE VON THÜNEN.

La teoría de la localización de VON THÜNEN es una hipótesis general sobre la distribución de los usos agrícolas del suelo.

Origen.

Tienen su origen en los trabajos que hizo en Alemania en 1820 Johann Heinrich VON THÜNEN, El estado aislado. Su modelo estudia las diferencias de renta con respecto al mercado, es el paradigma para todas las teorías posteriores. No en vano usa el método deductivo en sus razonamientos, esto una apuesta por el método científico. La idea central es que la renta varía con la distancia con respecto al mercado, en un espacio isótropo y aislado. A este tipo de renta se le llama renta de localización o renta de ubicación. VON THÜNEN reconoció que el hombre trata de resolver sus necesidades económicas en el entorno inmediato, reduciendo sus desplazamientos al mínimo.

VON THÜNEN se preguntó por qué los lotes de tierra, con las mismas características tenían diferentes usos. Concluyó que se explicaba por la distancia al mercado.

Planteamiento.

Imaginemos un poblado muy grande en el centro de una planicie uniformemente fértil; un espacio isótropo. Tras el espacio fértil se extiende un desierto que incomunica el poblado del resto del mundo. No hay otras poblaciones. El único mercado compra toda la producción agrícola de la región, y se transporta por el camino más corto (una línea recta).

En estas condiciones todos los hombres se comportan de manera semejante en asuntos económicos, es decir, tienen las mismas necesidades y habilidades, producen por igual y poseen un conocimiento total del espacio y se conduce racionalmente para alcanzar el máximo rendimiento, es el hombre económico. Sí se tienen en cuenta las diferencias en el coste del transporte dependiendo de la distancia, la cantidad y lo perecedero de la mercancía.

Modelo matemático simple.

En estas condiciones VON THÜNEN empleó la variable única: distancia desde la granja hasta el pueblo central de comercio. Si la actividad agrícola se pudiese

concentrar, como la producción industrial, se situaría cerca del mercado y la distancia sería un coste insignificante en el precio del producto.

Pero como la agricultura requiere grandes cantidades de superficie para cada granja es necesario que se sitúen a diferentes distancias. Por lo tanto, los productos se transportarán desde diferentes distancias, lo que provoca un aumento del coste para los productos más lejanos.

Es decir, la renta de localización es: la renta (U) es igual la rendimiento (r) multiplicado por el precio (p) menos el coste (c), menos el rendimiento por la tasa de embarque (t) y la distancia (d).

La fórmula es una ecuación lineal o de primer grado, con una variable dependiente, la renta, que depende de la otra variable, el costo que impone la distancia; el resto de los parámetros varían para cada tipo de mercancías pero son siempre constantes para un mismo tipo de mercancía.

La representación gráfica es una recta descendente que ilustra que ante un aumento de las distancias hay una disminución de la renta:

Esto quiere decir que un incremento de la renta; generada bien por el aumento de precio en el mercado, bien por la disminución del coste de producción; provoca un alejamiento de la distancia al mercado, y viceversa.

Si lo que varía es la tasa de embarque la distancia al mercado aumenta con la disminución de la tasa de embarque; y disminuye con su aumento.

Modelo matemático compuesto.

La renta de localización, a cualquier distancia del mercado, depende de cuatro parámetros: rendimiento, precio, coste y tasas de embarque. Dependiendo de las características de los productos se creará un sistema gradado de cosechas. Por ejemplo: el precio de un kilo de tomates es mayor que el de un kilo de trigo porque los tomates son más perecederos y su manipulación produce más costes, por lo tanto se cultivarán más cerca. Pero ¿hasta dónde? Se cultivarán tomates mientras la renta de ubicación sea mayor que la renta de ubicación del trigo.

El modelo se puede complicar con cuantos cultivos necesitemos y generará un esquema en el que los usos del suelo se sitúan concéntricamente alrededor del mercado, como se ve en la gráfica que encabeza la página.

Los usos de las franjas interiores serán más intensivos que los de las franjas exteriores. Esto permite que las granjas interiores tengan más mano de obra y

puedan ser más pequeñas. Por el contrario, en las franjas exteriores, donde la renta de ubicación es menor las granjas deben ser mayores para obtener rentas similares, a las del interior.

Validez del modelo en el mundo real.

Evidentemente en el mundo real no se dan las condiciones de espacio isótropo planteadas, existen diferencias de feracidad de la tierra, diferencias de topografía y de acceso a los mercados a causa de las vías de comunicación (más rápidas o más baratas), y suele haber más de un mercado en la región. Todo ello provocaría que el modelo concéntrico adopte un aspecto irregular, aunque básicamente válido. Pensemos que el modelo de VON THÜNEN pertenece a los comienzos del siglo XIX, cuando aún no estaban creados los mercados nacionales.

Curiosamente el modelo es más válido en los grandes mercados, con capacidad para transportar la mercancía de muy lejos, que en los pequeños. La distribución de las actividades económicas en los países menos desarrollados se explica en gran medida con este modelo; pero también en los países desarrollados: así se explica el patrón de zonificación económica (a escala continental) dentro de Estados Unidos y Canadá, y también buena parte de la localización de las actividades económicas en la península Ibérica.

Pero además, también explica los usos del suelo en la agricultura de subsistencia, como en la industrial. En los alrededores inmediatos del pueblo se encontraban las huertas de frutas y hortalizas, las mejor regadas y abonadas, que se cultivaban de forma intensiva. Luego se situaban las tierras dedicadas a las leguminosas y los cultivos de regadío, más lejos estaba el cereal de secano, trigo y escanda, más allá los pastos y baldíos, y por último el bosque, que proporcionaba leña y caza. Y en el arrozal asiático organiza el paisaje rural en campos de arrozales regulares en las tierras llanas, en contraposición con las tierras de secano, que se sitúan a continuación. Tras ellas encontramos las pendientes cubiertas de bosques. Es en la tierra de secano, que periódicamente se queda en barbecho, donde pasta el ganado. Aunque no es muy intensa la integración de la ganadería en la agricultura. Las parcelas no son muy grandes, entre 5 y 10 áreas. Las más grandes son las granjas, seguidas de las parcelas de secano y las más pequeñas son los arrozales intensivos.

Hoy en día los usos agrícolas tienen un fuerte comportamiento industrial. La agricultura sin tierra, los invernaderos y sobre todo las granjas se sitúan cerca de los mercados, como si fueran plantas industriales.

CAPITULO 2. MARCO TEÓRICO.

2.1 EL VALOR.

Teoría del valor-trabajo.

La teoría del valor-trabajo (TVL) es una teoría que considera que el valor de un bien o servicio depende de la cantidad de trabajo que lleva incorporado.

La teoría del valor-trabajo en la economía política clásica.

Adam Smith entendía que el trabajo era la calidad de medida exacta para cuantificar el valor. Para él, el valor era la cantidad de trabajo que uno podía recibir a cambio de su mercancía. Los bienes podían aumentar de valor, pero lo que siempre permanece invariable es el trabajo, o sea el desgaste de energía para producirlos, siendo entonces el trabajo el patrón definitivo e invariable del valor. Se trata de la teoría del valor comandado o adquirido. Aunque no era el factor determinante de los precios, estos oscilaban hacia su precio de producción gracias al juego de la oferta y la demanda.

Esto nos quiere decir que todo bien producido necesariamente contiene trabajo, este trabajo es la fuerza de los hombres que han interactuado en el proceso de producción de dicho bien, o sea que en todo bien se vende la fuerza de trabajo (de cada hombre que interactuó en el proceso de producción).

Pero Adam Smith no logra explicar correctamente según la teoría del valor trabajo los conceptos de beneficio y renta, aparte, la venta de la fuerza humana no era percibida por un comprador común, por lo que se torna insostenible dicha teoría, esto lo lleva a desarrollar una segunda: Teoría de los costes de producción. Los problemas que le surgieron a su teoría original en la que el valor de las mercancías estaba dado por la cantidad de trabajo incorporado en ellas son:

- a) En el mercado no se puede saber cuánto trabajo incorporado tiene una mercancía.
- b) Si el trabajo es la fuente de valor de las mercancías, el que cristalice el valor, el obrero debería ser el que se vea beneficiado de éste.

Posteriormente David Ricardo desarrolló una teoría del valor-trabajo incorporado en su obra Principios de economía política y tributación (1817).

Continuando a Smith, adopta la primera de sus dos teorías del valor y trata de explicar cómo funciona el beneficio en la sociedad capitalista, además, critica la definición que este daba sobre el patrón invariable que era el trabajo. El valor del trabajo, explica, también varía. Según lo expuesto por Adam Smith, las mercancías varían de valor pero el trabajo no, siendo el trabajo desgaste de energía, el aumento o reducción de costos de bienes de subsistencia, demandaría más trabajo para poder satisfacer las necesidades.

Es entonces que desacredita al trabajo como el valor invariable y desarrolla que la única circunstancia que puede servir de norma para el cambio recíproco de diferentes objetos parece ser la proporción entre las distintas clases de trabajo que se necesitan para adquirirlos.

Thomas Hodgskin, un socialista ricardiano, consideraba que la teoría ricardiana del valor-trabajo tendría lugar en una economía estricta de libre mercado que hubiese provocado la desaparición del capitalismo

La teoría del valor-trabajo en Marx.

La teoría del valor-trabajo de Karl Marx es distinta a las teorías del valor trabajo de los demás economistas. Su definición se encuentra en su obra cumbre El Capital, y forma, según Marx, parte de la base fundamental para entender el modo de producción capitalista. La diferencia de la teoría del valor de Marx es que es histórica y social. Solo se aplica a las economías mercantiles -la economía capitalista es un tipo de economía mercantil, por lo cual también se aplica a ella. El trabajo no es 'valor' por naturaleza, es lo que produce valor exclusivamente por la organización social en el cual es empleado. Una característica intrínseca del trabajo es producir, crear, transformar, pero el hecho de que el valor de las mercancías se mida por el tiempo de trabajo empleado en ellas se debe a la estructura social y las relaciones sociales de producción.

El valor de las mercancías.

Una mercancía es un objeto o servicio por cuyas características satisface necesidades, ya sean reales o imaginarias. La mercancía es el producto que solo existe en las sociedades mercantiles. En el capitalismo, por ser la economía mercantil más compleja y desarrollada, la producción se presenta como mercancía. Las sociedades mercantiles tienen como principal característica la producción no para la satisfacción propia sino para el intercambio.

Las características de la mercancía son el valor de uso y el valor de cambio:

Valor de uso: es la capacidad de un objeto o servicio de satisfacer alguna necesidad. Porque un objeto es útil (funcional) puede satisfacer la necesidad de alguna persona. Marx sostenía que los valores de uso producidos en el capitalismo eran valores concretos, pues responden a cualidades físicas sensibles de las mercancías, por ejemplo, las propiedades nutritivas del trigo. Sin embargo, esta individualidad y esta preponderancia de las cuestiones cualitativas no es la única que responde a las mercancías; por el contrario, Marx afirma que las mercancías se revisten en una doble forma; en el valor de cambio, en vez de ser la mercancía un valor concreto e individual, pasa a ser un valor abstracto y social, y aquí veremos porqué.

Valor de cambio: que "x" cantidad de la mercancía A igual a "y" cantidad de la mercancía B significa que algo hace equivalentes a ambas cantidades de mercancías diferentes. Lo que las hace comparables, conmensurables, medibles es la sustancia del valor. La sustancia del valor hace abstracción de la utilidad de un objeto porque es una característica cuantitativa, no una cualitativa como el valor de uso. La sustancia del valor es el trabajo socialmente necesario para producir cierta cantidad de una mercancía con las condiciones medias de trabajo. La magnitud del valor es la magnitud de la sustancia del valor, que es el tiempo de trabajo invertido en la mercancía, por ejemplo: si "x" cantidad de hierro es igual a "n" cantidad de pan, es porque, el tiempo necesario para producir "n" cantidad de pan y "x" cantidad de trigo es el mismo.

El tiempo de trabajo socialmente necesario es aquel que se realiza bajo la fuerza productiva del trabajo y la intensidad del trabajo promedio. La fuerza productiva del trabajo depende de varios factores: la destreza del obrero, el desarrollo de la ciencia y sus aplicaciones tecnológicas, las condiciones naturales, etc. Por lo tanto, los valores varían según las sociedades pues dependen del desarrollo tecnológico, el desarrollo de la división del trabajo, entre otras cosas, todas determinadas por factores objetivos externos, como el clima, la posición geográfica, el acceso a los recursos, etcétera.

El valor de uso y valor se deben al carácter bifacético (dual) del trabajo. El trabajo es útil porque transforma materias primas y las convierte en cosas útiles, por ejemplo, como convierte el hombre una semilla en un cítrico, o el mineral de hierro en utensilios y herramientas. El trabajo abstracto es el gasto de trabajo humano indiferenciado y hace que las mercancías sean comparables entre sí.

El trabajo abstracto puede ser simple, es decir no requiere ninguna destreza o conocimiento especial o complejo que requiere un aprendizaje o práctica especial. Una cantidad de trabajo complejo equivale a una cantidad de trabajo simple mayor.

El valor de la fuerza de trabajo.

En el modo de producción capitalista la fuerza de trabajo, que es la capacidad de realizar alguna actividad laboral ya sea física o intelectual, es la única propiedad de unas personas (trabajadores asalariados). Por ser la capacidad de trabajar, es una mercancía especial que solo pueden desempeñar los seres humanos.

Al igual que el valor de cualquier mercancía, el valor de la fuerza de trabajo es el tiempo de trabajo socialmente necesario para producirla. Esta se encuentra determinada por el valor de las mercancías que consume el trabajador, las mercancías que constituyen las necesidades promedio de una sociedad en una época en particular. Las necesidades van cambiando conforme cambie la sociedad por lo cual incluyen: alimentación, vivienda, transporte, entretenimiento, etc.

El modo de producción capitalista surgió con posteridad a otros modos de producción que ya habían desarrollado la fuerza productiva del trabajo. Por lo cual la cantidad de mercancías que consume un trabajador por día pueden ser producidas en menos tiempo. Entonces, el tiempo de trabajo necesario para que el trabajador fabrique las mercancías que consume es menor al tiempo de trabajo que labora en la empresa que lo contrató.

La jornada laboral incluye el trabajo necesario y el plustrabajo. Durante el primero el trabajador repone su valor, durante el segundo trabaja sin remuneración alguna para el capitalista. Por ejemplo, la jornada laboral legal actual en muchos países es de 8 horas, entonces si el trabajo necesario es de 4 horas, el plustrabajo será de 4 horas, tiempo del cual se apropia el capitalista por su posición social como dueño de los medios de producción.

Por tanto, dentro de la economía política marxista, se establece concepto de Tiempo de Trabajo Socialmente Necesario (TTSN) para producir una mercancía, la cual condiciona el valor del trabajo desagregando el plusvalor generado por la fuerza de trabajo.

Para analizar la localización de distintas actividades económicas se emplean los modelos, es decir, las aproximaciones selectivas que, mediante la eliminación del detalle incidental, permiten la aparición, en forma generalizable, de los aspectos fundamentales, necesarios o interesantes del mundo real. Entre estos modelos destacan los de VON THÜNEN, Weber o Christaller, por mencionar algunos de los más importantes.

2.2 CLASES DE AVALÚOS.

- ❖ Bancario.
- ❖ Crédito Garantizado a la Vivienda.
- ❖ Efectos fiscales.
- ❖ Bienes Nacionales.
- ❖ Litigios.
- ❖ Valor comercial.

2.2.1 AVALÚOS BANCARIOS.

- ❖ Entidad responsable: Las instituciones bancarias.
- ❖ Objetivos: Fundamentalmente las operaciones crediticias de los bancos diferentes a la habitación.
- ❖ Solicitantes: Las propias instituciones bancarias o sus clientes.
- ❖ Valor que se obtiene: Valor comercial.
- ❖ Facultados para firmar: Valuadores registrados en cada institución bancaria, y además se requiere la firma de personal autorizado del banco.

2.2.2 AVALÚOS PARA CRÉDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA.

- ❖ Entidad responsable: Las Unidades de Valuación.
- ❖ Objetivos: Las viviendas que se adquieren mediante crédito hipotecario.
- ❖ Solicitantes: Las personas que adquieren vivienda bajo esquemas crediticios, los promotores de vivienda o las dependencias o entidades gubernamentales cuyo objeto es el de financiar la compra de vivienda. (INFONAVIT, FOVISSSTE, etc.).
- ❖ Valor que se obtiene: Valor comercial.
- ❖ Facultados para firmar: Valuadores registrados por una Unidad de Valuación en la S. H. F., debe estar también la firma del controlador de la Unidad de Valuación. A partir de febrero de 2008 es necesaria la cédula de especialista.

2.2.3 AVALÚOS CON FINES FISCALES.

- ❖ Entidad responsable: Las autoridades hacendarias locales y federales.
- ❖ Objetivos: Determinar la base gravable que sirva como punto de partida para el cálculo de impuestos relacionados con la propiedad inmobiliaria.
- ❖ Solicitantes: Las personas que a partir de la propiedad inmobiliaria sean causantes de impuestos, derechos, productos o aprovechamientos que cobra el Estado.
- ❖ Valor que se obtiene: Valor comercial.
- ❖ Facultados para firmar: Peritos valuadores o corredores públicos registrados en la Tesorería del Distrito Federal, sea de manera independiente o auxiliando a una sociedad de valuación, en cuyo caso es necesaria la firma del representante de la sociedad civil o mercantil.

2.2.4 AVALÚOS DE BIENES NACIONALES.

- ❖ Entidad responsable: El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN).
- ❖ Objetivos: Valorar los bienes que son del dominio público de la federación o en los que ésta sea parte.
- ❖ Solicitantes: Dependencias y entidades gubernamentales que requieran servicios valuatorios para la venta, renta, concesión o cualquiera otra operación relacionada con el valor del patrimonio inmobiliario.
- ❖ Valor que se obtiene: De acuerdo al criterio técnico aplicable. Valor mínimo de venta, valor máximo de compra, valor justo de mercado, valor de liquidación ordenada o forzada, justipreciación de rentas, etc.
- ❖ Facultados para firmar: Los peritos valuadores que estén en el padrón del INDAABIN suscriben los avalúos. El dictamen de valor que se entrega al solicitante lo firma el cuerpo colegiado del Instituto.

2.2.5 AVALÚOS PARA LITIGIOS.

- ❖ Entidad responsable: Los Consejos de la Judicatura locales o federal.
- ❖ Objetivos: Auxiliar a los jueces en cuanto al valor de los bienes en litigio para adjudicaciones, embargos, herencias, etc.
- ❖ Solicitantes: Las partes litigantes en los juicios o los jueces.
- ❖ Valor que se obtiene: Valor comercial.
- ❖ Facultados para firmar: Peritos valuadores o corredores públicos designados por las partes o por el juez, sea en rebeldía de alguna de las partes o como terceros en discordia.

2.3 PROPÓSITO DE UN AVALÚO.

Para evitar esfuerzos innecesarios, el valuador y el cliente deberán tener un mutuo entendimiento del propósito y objeto o tipo de valores que se incluirán en el informe del avalúo antes de comenzar el estudio.

El propósito de un avalúo está normalmente vinculado al uso para el cual se destina, y generalmente se reporta el valor comercial, que está fundamentado en un análisis de mercado desarrollado en función de las características particulares del bien valorado, sin embargo, existen diversos propósitos que generan la solicitud de un avalúo y que pueden propiciar ligeras diferencias en la conclusión reportada.

2.3.1 AVALÚOS COMERCIALES.

Proporcionan referencias para la compra-venta o indemnización, a nivel de consultoría se emplean para respaldar operaciones de índole mercantil o patrimonial.

- ❖ Operaciones de Compra- Venta.
- ❖ Arrendamiento.
- ❖ Remates

2.3.2 AVALÚOS FISCALES O CATASTRALES.

Establecen la base gravable para el cálculo de impuestos.

2.3.3 AVALÚOS PARA ASEGURAMIENTO.

Definen el Valor asegurable para fines de indemnización por los daños generados por un siniestro y para el cálculo de la prima de riesgo.

- ❖ Avalúos para la determinación de las pólizas de seguros.

2.3.4 AVALÚOS PARA FINANCIAMIENTO.

Proporcionan el Valor de la garantía prendaria o hipotecaria que respalda un crédito o una fianza.

2.3.5 JUDICIALES.

Definen el valor de un activo para negociar acuerdos en asuntos litigiosos.

- ❖ Donaciones.
- ❖ Sucesiones.
- ❖ Cesiones de derechos.
- ❖ Indemnizaciones.
- ❖ Dación en pago.
- ❖ Avalúos judiciales

2.3.6 AVALÚOS PARA EFECTOS CONTABLES, BURSÁTILES O FINANCIEROS.

Calculan el Valor de los bienes para incluirlo en reportes financieros, acorde a las normas vigentes a nivel nacional e internacional (IFRS).

2.3.7 AVALÚOS PARA LA CUANTIFICACIÓN DEL LUCRO CESANTE.

Determinan el Valor del daño generado por la interrupción de la explotación o uso de un activo.

2.3.8 AVALÚOS PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN.

- ❖ Estudios de rentabilidad de inversiones.
- ❖ Análisis de factibilidad.
- ❖ Estudios socio-económicos.

2.3.9 AVALÚOS PARA CORRETAJES.

- ❖ Comercialización.
- ❖ Definición de rentas para inmuebles

2.4 DEFINICIÓN DE AVALÚO.

Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es asimismo un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

2.4.1 AVALÚO MASIVO.

Proceso de valuar, mediante un proceso selectivo a un universo de bienes inmuebles a una fecha determinada, utilizando una metodología estándar, con información común y que permita inferencias estadísticas.

2.5 MÉTODOS APLICADOS EN UN AVALÚO.

2.5.1 MÉTODO FÍSICO.

Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que pueden ser comparados con bienes de las mismas características; este método considera el principio de sustitución, es decir que un comprador bien informado, no pagará más por un bien, que la cantidad de dinero necesaria para construir o fabricar uno nuevo en igualdad de condiciones al que se estudia. 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.

2.5.2 MÉTODO 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.

2.5.3 MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que producen rentas es el método para estimar el valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor.

Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

2.5.4 MÉTODO RESIDUAL.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, este se obtiene mediante el monto total del proyecto vendible, al que se le restan los costos totales de la construcción, para obtener el valor por metro cuadrado de terreno.

CAPÍTULO 3. AVALÚO RESIDUAL.

3.1 PROCEDIMIENTO.

En el presente Procedimiento se establecen en forma documental las bases que permiten unificar y clarificar la utilización de conceptos y técnicas, para la ejecución de trabajos valuatorios que permitan estimar el valor de terrenos con construcción por el método residual estático.

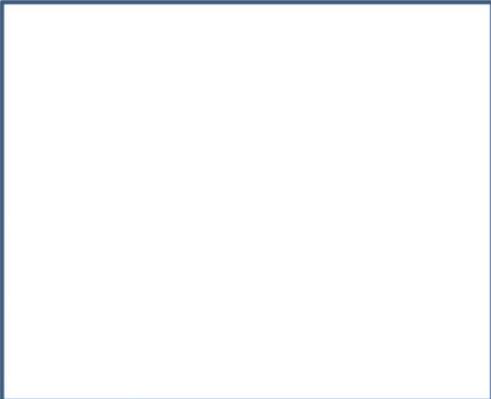
Es práctica usual que el valor de un terreno con construcciones, se estime con base en el análisis de las características extrínsecas (ubicación, tipo y calidad en los servicios públicos, vistas panorámicas, uso de suelo en la zona, entre otros) y de las características intrínsecas (superficie, topografía, forma, frente, tipo y calidad de la construcción, equipamiento, instalaciones, uso de suelo autorizado, infraestructura con que cuenta, entre otros) inherentes al mismo bien, así como con base en la observación del mercado inmobiliario y a la aplicación y ponderación de las variables predominantes.

Sin embargo el valor residual estático de terrenos es de aplicación obligada en los casos en que la investigación de mercado no proporciona información para determinar su valor comercial, bien sea porque no haya en el mercado terrenos similares al sujeto en estudio, o porque la información no esté disponible.

3.2 FORMATO PARA AVALUÓ RESIDUAL.

El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valuación se calculará aplicando el siguiente formato:

Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	m2	Sup. Construcción:	m2	Edad:	años.
Proyecto:		No. Cuenta predial:			
Fuente de información:					
Fecha de información:				Telefono:	
Tipo de fuente:			Informante:		
Descripción del inmueble:					
Estado de conservación:					
Valor de Mercado:					
Distancia a la Torre Mayor:	metros.				

 <p>FOTO DEL INMUEBLE</p>	 <p>UBICACIÓN DEL INMUEBLE</p>
---	---

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	IEEAY O.C

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

3.3 MANUAL PARA LLENADO DE FORMATO.

MUESTRA:					
Localización del comparable:					
calle:		Colonia		C.P:	
Uso de suelo:		Delegación:		No. Exterior:	
entre calle:		y calle:			

Muestra: Es el correspondiente al número progresivo del control de comparables.

Localización del comparable: Calle, Colonia, Código Postal, Uso de suelo, Delegación, Número Exterior y entre que calles se encuentra el comparable.

Uso de suelo: Indicar el que se identifique en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano o en el Plan Parcial vigente de la zona.

Ejemplo: HC/03/30, Uso de suelo habitacional con comercio, hasta tres niveles, con el treinta por ciento de área libre.

Cuando no exista una reglamentación al respecto, o bien no se tenga definido el uso de suelo, indicar de acuerdo a lo observado.

Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	m2	Sup. Construcción:	m2	Edad:	años.
Proyecto:		No. Cuenta predial:			

Superficie de Terreno: Asentar el área que posee todo el terreno, tanto para propiedades en régimen individual como en régimen colectivo; esta podrá obtenerse mediante la escritura pública, medición directa o planos presentados.

Superficie de construcción: Es la manifestada en la respectiva licencia de construcción más ampliaciones en su caso, o la que se obtenga de planos arquitectónicos aprobados por autoridades competentes.

En su ausencia se calculara con la suma total de áreas cubiertas o techadas del inmueble, medidas a paños exteriores de los muros perimetrales y descontando los huecos verticales que estén descubiertos.

Edad: Edad consumida del inmueble.

Proyecto: Se indica la calidad del proyecto; las clasificaciones que utilizaremos son:

Malo: Se considera para inmuebles por lo general de auto construcción o que sus espacios no están debidamente definidos.

Funcional: Se considera para los inmuebles que cuenten con los espacios definidos de los considerados necesarios.

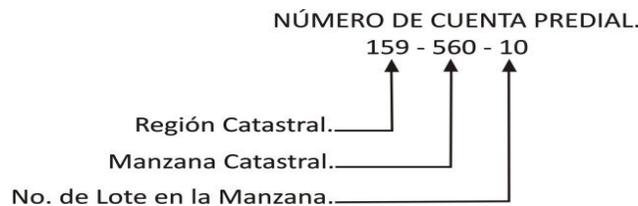
Adecuado: Se considera a los inmuebles con espacios definidos y con características de acuerdo a la zona.

Bueno: Se considera para este apartado a los inmuebles con espacios bien definidos y con uno o más espacios de los considerados no necesarios.

Excelente: Se considera para inmuebles con espacios definidos y con uno o más espacios considerados de lujo.

Número de cuenta predial: Indicar el que se asienta en Boleta Predial o Catastral.

Ejemplo:



Fuente de información:			
Fecha de información:		Teléfono:	
Tipo de fuente:		Informante:	
Descripción del inmueble:			
Estado de conservación:			
Valor de Mercado:			
Distancia a la Torre Mayor:			metros.

Fecha de información: Se indica la fecha en la cual se obtuvo la información.

Teléfono: Se indica el número telefónico del cual se obtuvo la información del inmueble.

Tipo de fuente: Se indica la fuente de información; las más comúnmente utilizadas son: estudio de mercado en el contorno urbano al inmueble en zonas

similares, periódicos, revistas, publicaciones en internet y boletines que ofertan precios de inmuebles comprables.

Informante: Se indica el nombre de la inmobiliaria o persona que nos aportó la información del inmueble en venta.

Descripción del inmueble: En este concepto se describirá la edificación indicando el uso actual (a la fecha de inspección) que tiene el inmueble, y describir las mismas de forma lógica, objetiva y ordenada que permita a un tercero, reconocer la distribución por niveles de las áreas o espacios que las conforman. Tratándose de bienes inmuebles en régimen de propiedad colectiva, se indicará la descripción general de la edificación o conjunto de construcciones a la que pertenece la unidad Condominal que se valúa, para a continuación hacer la descripción detallada de esta última, en los términos antes señalados.

Estado de conservación: Se indica sobre las condiciones físicas en que se encuentran espacios, estructura, instalaciones y acabados de las construcciones, como producto del mantenimiento preventivo o correctivo aplicado a las mismas; dicha clasificación podrá ser: malo, regular, adecuado, bueno y muy bueno.

Valor de mercado: Cantidad por la cual se vende el inmueble (esta se obtiene mediante investigación de mercado).

Distancia a la torre mayor: Se indica la distancia que existe entre el inmueble a valorar y la torre mayor, ya que esta es considerada como el centro de negocios más importante en el distrito federal.

FOTO DEL INMUEBLE	UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Foto del inmueble: Se coloca la fotografía de la fachada del inmueble que se valúa.

Ubicación del inmueble: En esta vista, se deben mostrar las vialidades y vías de acceso, así como referencias importantes para la más rápida localización del inmueble.

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.						
<p>EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL . SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.</p>						
VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	IE, EA Y O.C

Valor de mercado: Cantidad por la cual se vende el inmueble (esta se obtiene mediante investigación de mercado).

Superficie de terreno: Asentar el área que posee todo el terreno, tanto para propiedades en régimen individual como en régimen colectivo; esta podrá obtenerse mediante la escritura pública, medición directa o planos presentados.

Superficie de construcción: Es la manifestada en la respectiva licencia de construcción más ampliaciones en su caso, o la que se obtenga de planos arquitectónicos aprobados por autoridades competentes.

Factor de comercialización: Porcentaje respecto al precio de oferta en que se estima se pudiera vender el inmueble en cuestión.

Costo de reposición nuevo: Es el costo actual de un bien valuado considerándolo como nuevo, con sus gastos de ingeniería e instalaciones, en condiciones de operación, a precios de contado.

Este costo considera entonces todos los costos necesarios para sustituir o reponer un bien similar al que se está valuando, en estado nuevo y condiciones similares.

Factor de demerito: Se restara el 1% por cada año transcurrido, desde que se terminó la construcción o desde la última remodelación integral que modifique la estructura del inmueble para conservarlo en buen estado.

IE, EA, OC: Se aplicara el 8% al valor resultante de la construcción por concepto de instalaciones especiales, obras complementarias, y elementos accesorios, que generalmente tienen los inmuebles:

Instalaciones Especiales (IE): Aquellas adheridas al inmueble e indispensables para el funcionamiento operacional de éste (Elevador).

Elementos Accesorios (EA): Aquellos necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, que en sí se convierten en elementos característicos del inmueble (Planta de emergencia).

Obras Complementarias (OC): Aquellas que proporcionan algún tipo de comodidad física, estado de ánimo o decorativo con elementos o materiales de buena o excelente calidad para que sus ocupantes se sientan realizados para su estatus económico que tienen o sienten merecer (Cisterna).

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: Es el valor unitario del terreno.

VM: Es el valor de mercado.

FC: Es el valor de comercialización.

SC: Es la superficie de construcción.

CRN: Es el costo de reposición nuevo.

FD: Es el factor de demerito.

IE: Son las instalaciones especiales.

ST: Es la superficie del terreno.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)=

Valor unitario del terreno: Se anotara el resultado obtenido por la formula, anteriormente mencionada.

CAPÍTULO 4. APLICACIÓN DE AVALÚOS RESIDUALES ESTÁTICOS POR COLONIA.

4.1 COLONIA DEL CARMEN.

La colonia del Carmen está ubicada en la Ciudad de México, Distrito Federal, en la Delegación Coyoacán.

4.1.1 LOCALIZACIÓN DE LA COLONIA.



4.1.2 OFERTAS DE VENTA EN LA COLONIA.



4.2 DETERMINACIÓN DE VALOR DE SUELO PARA COLONIA DEL CARMEN.

Costo de reposición nuevo colonia Del Carmen: Se consideró un costo de construcción unificado para todas las muestras de 6,000 pesos ya que las características de las construcciones son similares, basado en paramétricos del BIMSA.

MUESTRA 1.

Localización del comparable:					
calle:	Gomez Farias	Colonia	Del carmen.	C.P:	O4100
Uso de suelo:	Hab. Unifamiliar.	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	107
entre calle:	Paris.	y calle:	Xicotencatl.		
Datos del Inmueble:					
Sup. terreno	620 m2	Sup. Construcción:	no aplica	Edad:	no aplica
Proyecto:	terreno	No. Cuenta predial:	052-073-15		
Fuente de información:					
Fecha de información:	15-abr-14	Telefondo:	26-25-22-05		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.	Informante:	Inmobiliaria Premium.		
Descripción del inmueble:	Terreno con 1 frente a via de circulación, topografía plana, de forma irregular.				
Distancia a la Torre Mayor:	7932.40 metros				
Precio Ofertado:	\$ 13,000,000.00				



Valor de Mercado: \$ 13,000,000.00
Factor de Comercialización: 0.95

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM * FC)}{ST}$$

VUT: VALOR UNITARIO DEL TERRENO.
VM: VALOR DE MERCADO.
ST: SUPERFICIE DEL TERRENO.
FC: VALOR DE COMERCIALIZACIÓN.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 19,919.35

MUESTRA 2.

Localización del comparable:					
calle:	General Anaya.	Colonia	Del Carmen.	C.P:	O4100
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación	Coyoacán.	No. Exterior:	350
entre calle:	Av. Hidalgo.	y calle:	Cruz Blanca.		
Datos del Inmueble:					
Sup. terreno	413 m2	Sup. Construcción:	350 m2	Edad:	15 años.
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	052-371-21		
Fuente de información:					
Fecha de información:	16-Abril-2014.	Telefono:	5563940909		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.	Informante:	Inm. Mejores Casas		
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 5 baños, estudio, sala de tv, salon de juegos, jardin.				
Estado de Conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado:	\$ 11,000,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8331.46 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
11,000,000.00	413.000	350.00	0.9500	6,500.00	0.95	172,900.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 19,650.97

MUESTRA 3.

Localización del comparable:					
calle:	Moctezuma.	Colonia:	Del Carmen.	C.P:	O4100
Uso de suelo:	Hab. Unifamiliar.	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	79
entre calle:	Av Hidalgo.	y calle:	Gomez Farias.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	874 m2	Sup. Construcción:	530 m2	Edad:	90 años
Proyecto:	Buena.	No. Cuenta predial:	052-107-08		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18- Abril-2014.	Telefono:	5689.9129		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.	Informante:	Egea Bienes Raices.		
Descripción del inmueble:	5 recamaras, 3 baños, sala comedor, cuarto de servicio, gran jardin.				
Estado de Conservación:	Buena.				
Precio Ofertado:	\$ 17,000,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8285.11 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
17,000,000.00	874.000	530.00	0.9500	6,500.00	0.10	27,560.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

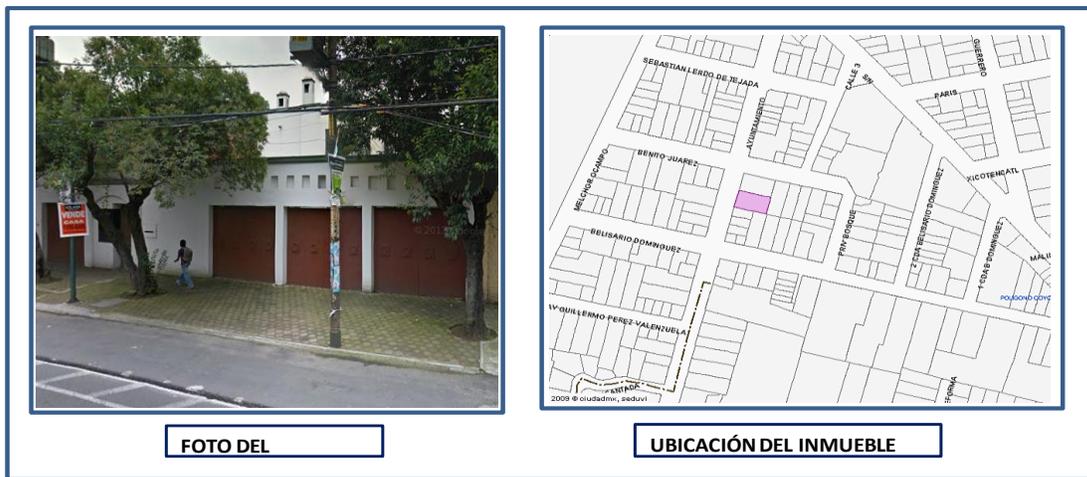
IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 18,052.56

MUESTRA 4.

Localización del comparable:					
calle:	Ayuntamiento.	Colonia	Del Carmen.	C.P:	O4100
Uso de suelo:	Hab. Unifamiliar.	Delegación:	Coyoacán	No. Exterior:	57
entre calle:	Benito Juarez	y calle:	Belisario Dominguez		
Datos del Inmueble:					
Sup. terreno	646 m2	Sup. Construcción:	400 m2	Edad:	40 años
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	052_041_11		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-abril-2014.	Telefono	55-25-29-87-83		
Tipo de fuente:	SURI INMOBILIARIA.	Informante:	Susana García Rojas Castillo		
Descripción del inmueble:	3 recamaras, 4 baños, 4 estacionamientos, 300 m2 de jardín, biblioteca.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado:	\$ 15,000,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8840.39 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
15,000,000.00	646.000	400.00	0.9500	6,500.00	0.60	208,000.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 19,321.98

MUESTRA 5.

Localización del comparable:					
calle:	Francisco Javier Mina	Colonia	Del Carmen.	C.P:	O4100
Uso de suelo:	Hab. Unifamiliar.	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	29
entre calle:	Viena	y calle:	Berlin.		
Datos del Inmueble:					
Sup. terreno	1000 m2	Sup. Construcción:	500 m2	Edad:	55
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	052-032-11		
Fuente de información:					
Fecha de información:	19-abr-14	Telefono:	3869-1010		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.	Informante:	Contacto Inmobiliario		
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 7.5 baños, sala comedor, salon de juegos con bar, area jardinada.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado:	\$ 20,500,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	7614.98 metros.				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
20,500,000.00	1,000.000	500.00	0.9500	6,500.00	0.45	17,000.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

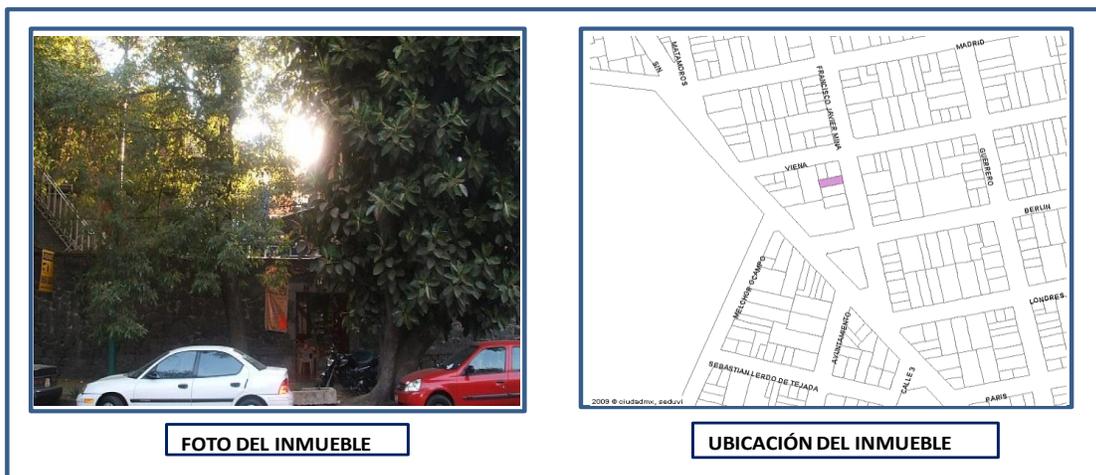
IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 17,895.50

MUESTRA 6.

Localización del comparable:					
calle:	Francisco Javier Mina.	Colonia	Del Carmen	C.P:	04100
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	32
entre calle:	Viena	y calle:	Berlin		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	260 m2	Sup. Construcción:	250 m2	Edad:	50 años.
Proyecto:	Funcional	No. Cuenta predial:	052-033-01		
Fuente de información:					
Fecha de información:	20-Abril-2014.	Telefono:	(55) 56-52 -52-02		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.	Informante:	Bell Group México.		
Descripción del inmueble:	3 recamaras, 2 baños, sala comedor, cocina.				
Estado de conservación:	Normal.				
Precio Ofertado:	\$ 6,400,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	7708.60 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES
ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
6,400,000.00	260.000	250.00	0.9500	6,500.00	0.50	65,000.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 20,009.62

MUESTRA 7.

Localización del comparable:					
calle:	Madrid.	Colonia	Del Carmen.	C.P:	O4100
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	51
entre calle:	Bruselas.	y calle:	Guerrero.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	415 m2	Sup. Construcción:	250 m2	Edad:	30 años
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	052-012-13		
Fuente de información:					
Fecha de información:	20-abr-14		Telefono:	52-60-14-41	
Tipo de fuente:	Metros cubicos.		Informante:	Arturo Herrera.	
Descripción del inmueble:	3 recamaras, 3 baños, sala comedor, cocina, 3 estacionamientos.				
Estado de conservación:	Normal.				
Precio Ofertado:	\$ 9,200,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	7649.38 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
9,200,000.00	415.000	250.00	0.9500	6,500.00	0.70	91000.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 18,100.00

MUESTRA 8.

Localización del comparable:					
calle:	Bruselas.	Colonia	Del Carmen.	C.P:	O4100
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	149
entre calle:	Rio Magdalena.	y calle:	Madrid.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	596 m2	Sup. Construcción:	790 m2	Edad:	20 años
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	052-001-15		
Fuente de información:					
Fecha de información:	21-Abril-2014.	Telefono:	(55) 5682 8991		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.	Informante:	Magusa Inmobiliaria.		
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 4.5 baños, sala comedor, cocina, 4 estacionamientos, jacuzi.				
Estado de conservación:	Excelente.				
Precio Ofertado:	\$ 18,000,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	7514.63 metros.				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
18,000,000.00	596.000	790.00	0.9000	6,500.00	0.80	328,640.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DÓNDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 19,737.18

MUESTRA 9.

Localización del comparable:					
calle:	Francisco Javier Mina.	Colonia	Del carmen.	C.P:	04100
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	18
entre calle:	Berlin.	y calle:	Viena.		
Datos del Inmueble:					
Sup. terreno	360 m2	Sup. Construcción:	300 m2	Edad:	60 años.
Proyecto:	Funciona.	No. Cuenta predial:	052-033-02		
Fuente de información:					
Fecha de información:	21-abr-14	Telefono:	56-52-52-02		
Tipo de fuente:	Metro Cubicos.	Informante:	Bell Group de México		
Descripción del inmueble:	3 recamaras, sala comedor, 2 baños, estacionamiento.				
Estado de conservación:	Malo.				
Precio Ofertado:	\$ 8,500,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	7447.04 metros.				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
8,500,000.00	360.000	300.00	0.9500	6,500.00	0.40	62,400.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 20,090.56

MUESTRA 11.

Localización del comparable:					
calle:	Centenario.	Colonia	Del Carmen.	C.P:	O4100
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	67
entre calle:	Xicontecatl.	y calle:	Malintzin.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	240 m2	Sup. Construcción:	235 m2	Edad:	40 años.
Proyecto:	Bueno	No. Cuenta predial:	052-092--11		
Fuente de información:					
Fecha de información:	22-Abril-2014.	Telefono:	62973491		
Tipo de fuente:	Century 21	Informante:	DM Inmobiliaria		
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 3 baños, sala comedor, cocina, iluminada.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado:	\$ 6,100,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8020.64 metros.				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
6,100,000.00	240.000	235.00	0.9500	6,500.00	0.60	73,320.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 20,021.58

ALTERNATIVA ANALÍTICA DE VALUACIÓN MASIVA PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE SUELO

MUESTRA 12.

Localización del comparable:					
calle:	Berlin.	Colonia	Del carmen.	C.P:	O4100
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	165
entre calle:	Allende.	y calle:	Abasolo.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	545 m2	Sup. Construcción:	380 m2	Edad:	60 años.
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	052-028-08		
Fuente de información:					
Fecha de información:	22-Abril-2014.		Telefono:	(55) 3542 2017	
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.		Informante:	Royalty Home.	
Descripción del inmueble:	3 recamaras, 2.5 baños,sala comedor, cocina.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado:	\$ 13,000,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	7643.56 metros.				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
13,000,000.00	545.000	380.00	0.9500	6,500.00	0.40	79,040.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 20,702.68

MUESTRA 13.

Localización del comparable:					
calle:	Xicontecatl.	Colonia	Del Carmen.	C.P:	O4100
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	401
entre calle:	Guerrero.	y calle:	Aldama.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	1050 m2	Sup. Construcción:	1300 m2	Edad:	80 años.
Proyecto:	Excelente.	No. Cuenta predial:	052-067-09		
Fuente de información:					
Fecha de información:	22-Abril-2014.		Telefono:	47-53-20-95	
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.		Informante:	Grupo Hausen.	
Descripción del inmueble:	3 recamaras, sala comedor, cocina integral, 8 estacionamientos.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado:	\$ 22,000,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8032.43 metros.				

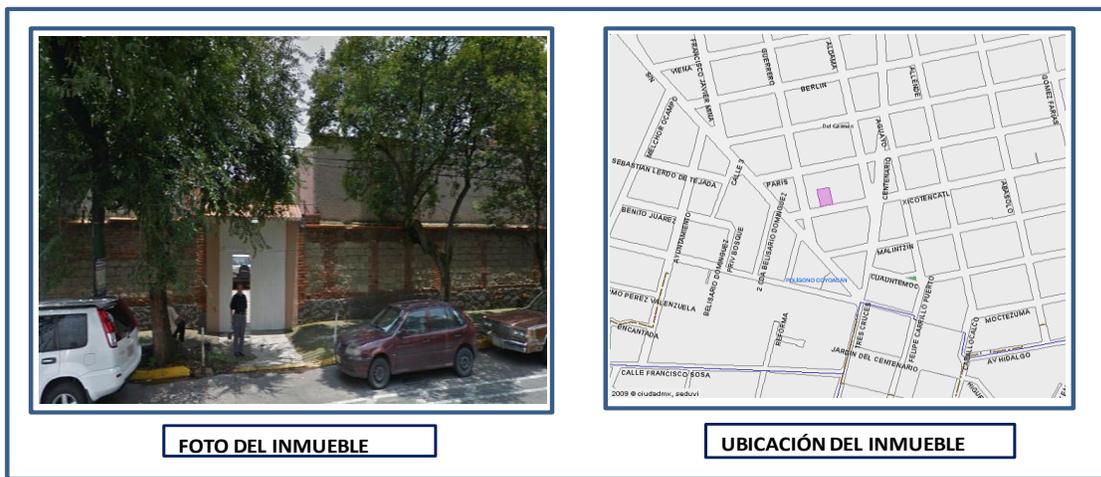


FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
22,000,000.00	1050.000	1300.00	0.9500	6,500.00	0.20	135,200.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 18,166.48

ALTERNATIVA ANALÍTICA DE VALUACIÓN MASIVA PARA DETERMINAR EL VALOR
CATASTRAL DE SUELO

MUESTRA 14.

Localización del comparable:					
calle:	Paris.	Colonia	Del Carmen.	C.P:	04100
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	7
entre calle:	Privada de Corina.	y calle:	Corina		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	383 m ²	Sup. Construcción:	180 m ²	Edad:	40 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	052-055-07		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-Abril-2014.	Telefono:	55-54-31-10-71		
Tipo de fuente:	Arq. Miranda	Informante:	Arq. Miranda		
Descripción del inmueble:	2 recamaras, 2 baños, sala comedor, despacho, cocina integral.				
Estado de conservación:	Normal.				
Precio Ofertado:	\$ 8,500,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	7845.21 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
8,500,000.00	383.000	180.00	0.9500	6,500.00	0.60	56,180.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 19,104.02

MUESTRA 15.

Localización del comparable:					
calle:	Moctezuma.	Colonia	Del Carmen.	C.P.:	04100
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	110
entre calle:	Abasolo.	y calle:	Caballo Calco		
Datos del inmueble:					
Sup. Terreno:	550 m2	Sup. Construcción:	300 m2	Edad:	45 años.
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	052-113-19		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-Abril-2014.	Telefono:	(55) 4162-1060		
Tipo de fuente:	icasas	Informante:	Coldwell Banker		
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 5 baños, sala comedor, cocina integral, estancia, jardin.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado:	\$ 11,700,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8250.19 metros.				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
11,700,000.00	550.000	300.00	0.9500	6,500.00	0.55	85,800.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

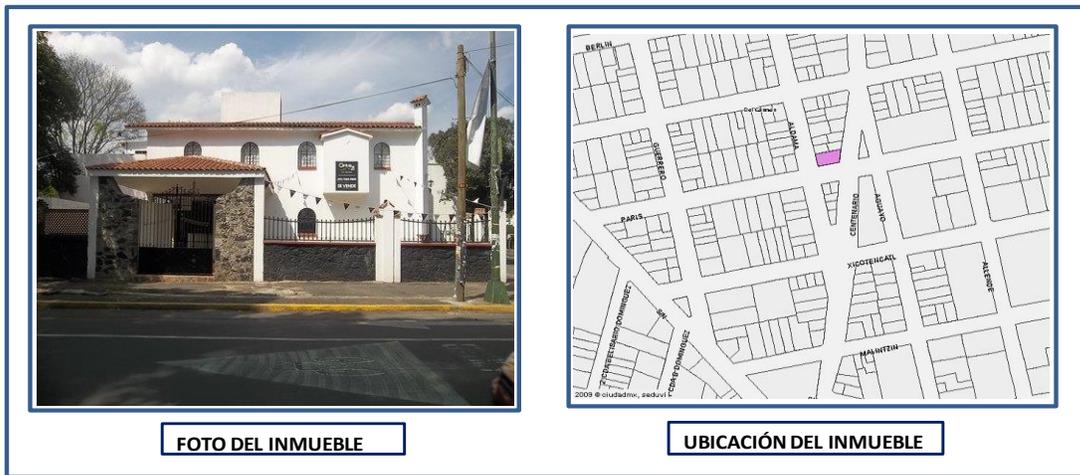
IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 18,103.09

MUESTRA 16.

Localización del comparable:					
calle:	Paris.	Colonia	Del Carmen.	C.P:	O4100
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	66
entre calle:	Aldama.	y calle:	Centenario.		
Datos del inmueble:					
Sup. Terreno:	400 m2	Sup. Construcción:	390 m2	Edad:	70 años.
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	052-062-05		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-Abril-2014.	Telefono:	5008-8101		
Tipo de fuente:	A.M.P.I	Informante:	Renata Valdez		
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 2.5 baños, sala comedor, cocina, terraza.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado:	\$ 9,000,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	7808.52 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
9,000,000.00	400.000	390.00	0.9500	6,500.00	0.30	60,840.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 19,321.65

MUESTRA 17.

Localización del comparable:					
calle:	1ra cerrada belisario Dominguez.	Colonia	Del carmen.	C.P:	04100
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	16
entre calle:	Belisario Dominguez	y calle:	Guerrero.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	750 m2	Sup. Construcción:	990 m2	Edad:	40 años.
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	052-094-14		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-Abril-2014.	Telefono:	52-80-48-68		
Tipo de fuente:	Grupo Via Inmuebles.	Informante:	Roberto Valdes.		
Descripción del inmueble:	5 recamaras, 5 baños, sala comedor, cocina integral, sala de tv.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado:	\$ 20,000,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8073.40 metros.				

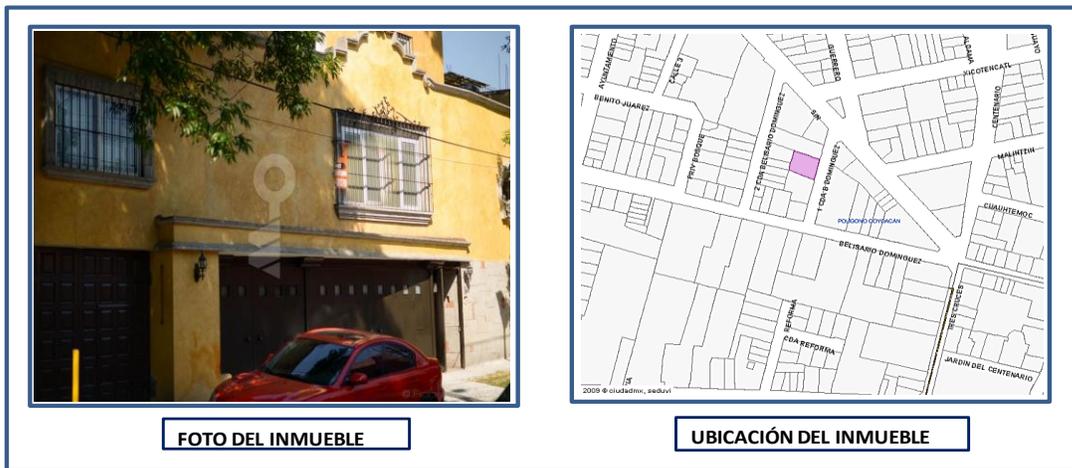


FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
20,000,000.00	750.000	990.00	0.9500	6,500.00	0.60	308,880.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 19,773.49

ALTERNATIVA ANALÍTICA DE VALUACIÓN MASIVA PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE SUELO

MUESTRA 18.

Localización del comparable:					
calle:	Francisco Sosa.	Colonia	B. Santa Catarina.	C.P:	04010
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	263
entre calle:	Cajon Montecristo.	y calle:	Tata vasco.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	1347 m2	Sup. Construcción:	600 m2	Edad:	45 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	052-158-06		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-Abril-2014.	Telefono:	56-11-30-81		
Tipo de fuente:	Quality Inmobiliaria.	Informante:	Estela De la Rosa.		
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 2 baños,jacuzzi, vestidor, jardin.				
Estado de conservación:	Normal.				
Precio Ofertado:	\$ 29,000,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8311.27 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
29,000,000.00	1347.000	600.00	0.9500	6,500.00	0.55	17'1600.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 18,733.04

MUESTRA 19.

Localización del comparable:					
calle:	Av. México.	Colonia	Del Carmen.	C.P:	O4100
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	187
entre calle:	Matamoros.	y calle:	J.O. Dominguez.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	702 m2	Sup. Construcción:	220 m2	Edad:	50 años.
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	052-005-13		
Fuente de información:					
Fecha de información:	1-Mayo-2014.	Telefono:	(55) 5658-1515		
Tipo de fuente:	Century 21 exin.	Informante:	Century 21 exin.		
Descripción del inmueble:	3 recamaras, 2 baños, sala comedor, cocina integral, jardin.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado:	\$ 14,000,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	7436.90 metros.				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
14,000,000.00	702.000	220.00	0.9500	6,500.00	0.50	57,200.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 17,845.87

MUESTRA 20.

Localización del comparable:					
calle:	Malintzin.	Colonia	Del Carmen.	C.P:	04100
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	58
entre calle:	Maria Morelos.	y calle:	Gomez Farias.		
Datos del inmueble:					
Sup. Terreno:	436 m2	Sup. Construcción:	390 m2	Edad:	30 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	052-102-14		
Fuente de información:					
Fecha de información:	1-Mayo-2014.	Telefono:	(55)62362884		
Tipo de fuente:	Vivanuncios.	Informante:	Brinckell.		
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 2 baños, sala comedor, estudio, balcones.				
Estado de conservación:	Normal.				
Precio Ofertado:	\$ 11,500,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8102.11 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
11500,000.00	436.000	390.00	0.9500	6,500.00	0.70	141960.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

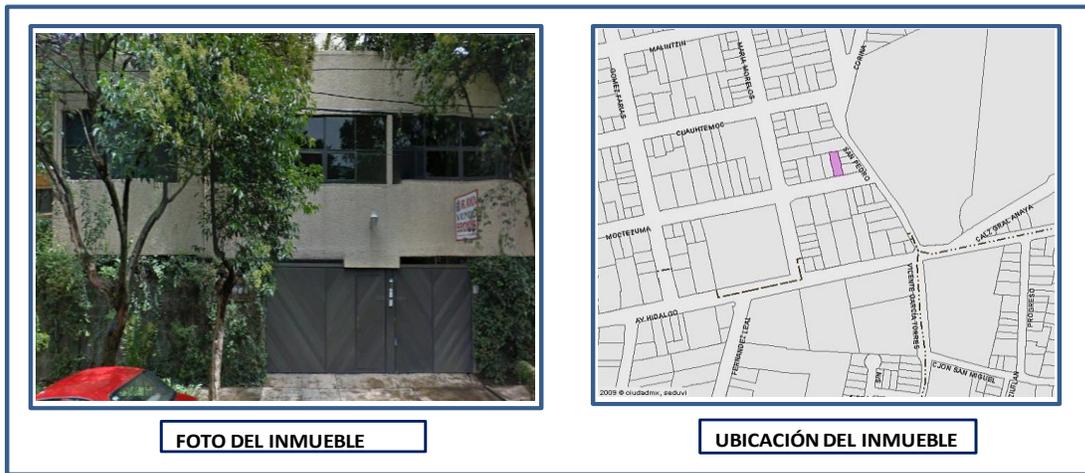
IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 20,661.79

MUESTRA 21.

Localización del comparable:					
calle:	Moctezuma.	Colonia	Del Carmen.	C.P:	4100
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	9
entre calle:	Maria Morelos.	y calle:	San Pedro.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	283 m2	Sup. Construcción:	290 m2	Edad:	30 años.
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	052-105-06		
Fuente de información:					
Fecha de información:	2- mayo-2014.		Telefono:	55-13-10-18	
Tipo de fuente:	Inmuebles 24		Informante:	Inmobiliaria Rayo	
Descripción del inmueble:	3 recamaras, sala comedor, cocina integral, sala de tv.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado:	\$ 7,300,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8351.76 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
7,300,000.00	283.000	290.00	0.9500	6,500.00	0.70	105,560.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 19,469.75

MUESTRA 22. Departamento en condominio con un total de 30 departamentos, y superficie de 91m2 cada uno.

Localización del comparable:					
calle:	Xicontecatl.	Colonia	Del Carmen.	C.P:	O4100
Uso de suelo:	HUPO (habitacional unifamiliar o plurifamiliar)	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	176
entre calle:	Corina.	y calle:	Cda. General Anaya.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	2059 m2	Sup. Construcción:	91 m2	Edad:	43 años.
Num. Departamentos:	30	Sup. Total de construcción:	2730 m2		
Proyecto:	Adecuado.	No. Cuenta predial:	052-085-45		
Fuente de información:					
Fecha de información:	03-may-14	Telefono:	55 3230 0952		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.	Informante:	Tanaka servicios Inm.		
Descripción del inmueble:	condominio con 30 departamentos.				
	Precio por departamento:	\$ 1,800,000.00			
Distancia a la Torre Mayor:	8009.90 metros.				

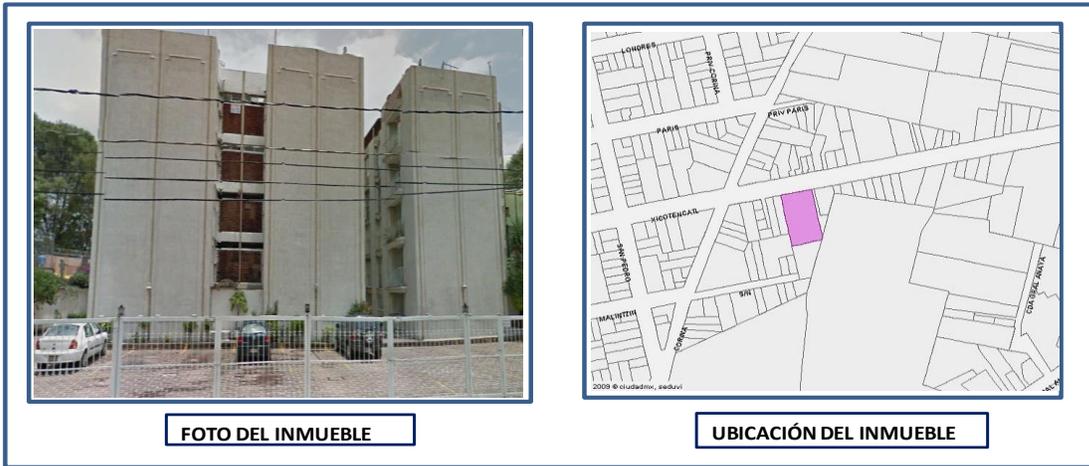


FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
54,000,000.00	2,059,000	2,730.00	0.9500	6,500.00	0.57	809,172.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 19,609.61

MUESTRA 23. Departamento en condominio con un total de 10 departamentos, y superficie de 130m2 cada uno.

Localización del comparable:					
calle:	Josefa Ortiz.	Colonia	Del Carmen.	C.P:	O4100
Uso de suelo:	HUPO (habitacional unifamiliar o plurifamiliar con oficinas)	Delegación :	Coyoacán.	No. Exterior:	11
entre calle:	Bruselas.	y calle:	Rio Magdalena.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	566 m2	Sup. Construcción:	130	Edad:	Nuevos.
Num. Departamentos:	8	Sup. Total de construcción:	1040 m2		
Proyecto:	Adecuado.	No. Cuenta predial:	052-001-01		
Fuente de información:					
Fecha de información:	03-may-14	Telefono:	65-78-70-37		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.	Informante:	D.C.A.M.A.A.S.S.		
Descripción del inmueble:	condominio con 14 departamentos.				
	Precio por departamento:	\$ 2,450,000.00			
Distancia a la Torre Mayor:	7400.99 metros.				

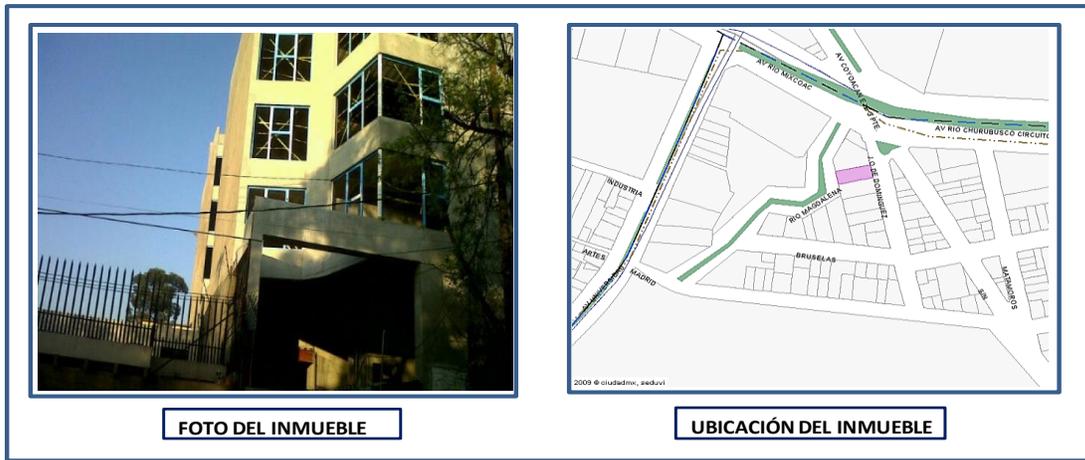


FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
19,600,000.00	566.000	1040.00	0.9500	6,500.00	100	540,800.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 19,998.59

MUESTRA 24. Departamento en condominio con un total de 25 departamentos, y superficie de 75m2 cada uno.

Localización del comparable:					
calle:	División del Norte. HUPO (habitacional unifamiliar o plurifamiliar con oficinas)	Colonia	Del Carmen.	C.P:	O4100
Uso de suelo: entre calle:	Xicontecatl.	Delegación: y calle:	Coyoacán. Calz. General Anaya.	No. Exterior:	2617
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	1156 m2	Sup. Construcción:	75	Edad:	30 años.
Num. Departamentos:	25	Sup. Total de construcción:	1875	m2	
Proyecto:	Adecuado.	No. Cuenta predial:	052-085-06		
Fuente de información:					
Fecha de información:	04-may-14	Telefono:	(55) 2457 5780		
Tipo de fuente:	Century 21	Informante:	Intelicasa.		
Descripción del inmueble:	condominio con 25 departamentos.				
	Precio por departamento:	\$ 1,357,000.00			
Distancia a la Torre Mayor:	8185.72 metros.				

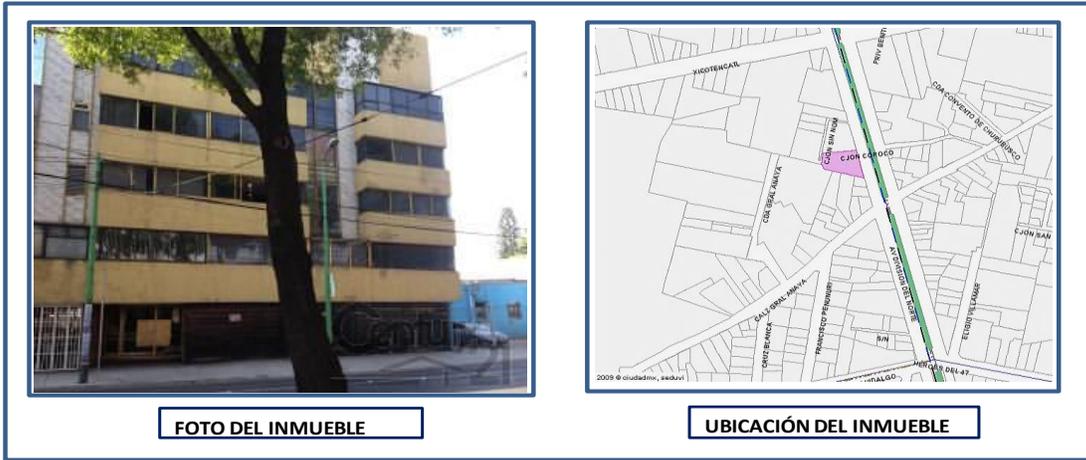


FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
33,925,000.00	1,566.000	1,875.00	0.9500	6,500.00	0.70	682,500.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

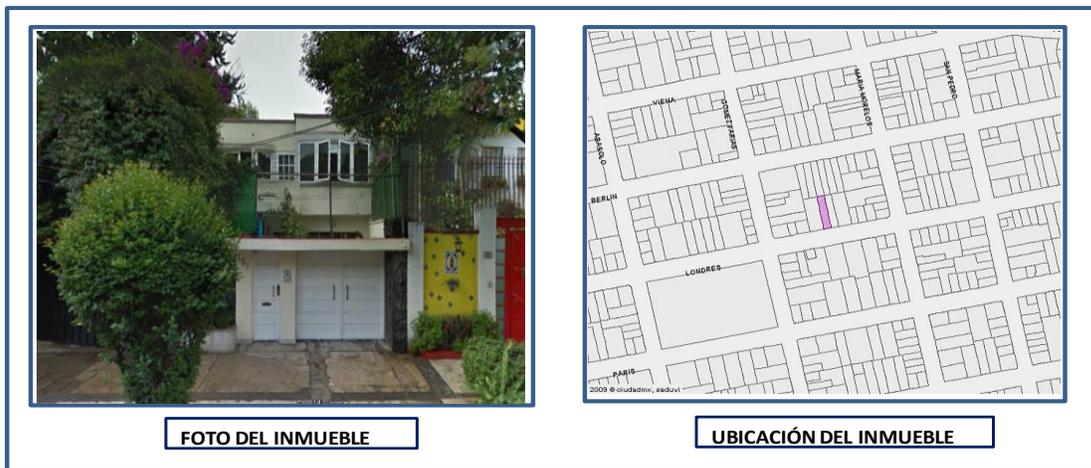
IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 19,909.17

MUESTRA 25.

Localización del comparable:					
calle:	Londres.	Colonia	Del Carmen.	C.P:	O4100.
Uso de suelo:	HUPO (habitacional unifamiliar o plurifamiliar)	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	167
entre calle:	Gomez Farias	y calle:	Maria Morelos		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	306 m2	Sup. Construcción:	250 m2	Edad:	20 años.
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	052-051-21		
Fuente de información:					
Fecha de información:	04-may-14	Telefono:	56883260		
Tipo de fuente:	Inmuebles 24	Informante:	Aguilera G. Inmobiliaria.		
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 1.5 baños, terraza, estancia, cocina integral.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado:	\$ 7,250,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	7808.66 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
7,250,000.00	306.000	250.00	0.9500	6,500.00	0.75	97,500.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 18,206.70

MUESTRA 26. condominio horizontal con un total de 21 casas , y superficie de 265 m2 construcción cada una.

Localización del comparable:

calle:	Xicontecatl.	Colonia	Del Carmen.	C.P:	O4100
Uso de suelo:	HUPO (habitacional unifamiliar o plurifamiliar)	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	104
entre calle:	Divicion del norte.	y calle:	Cerrada General Anaya.		

Datos del Inmueble:

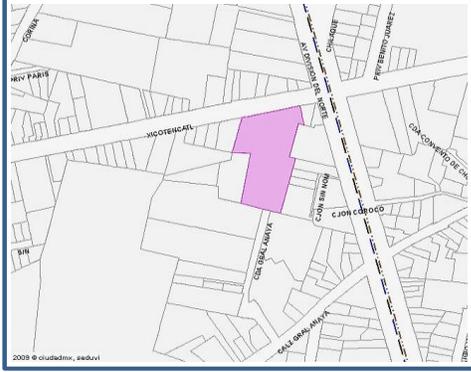
Sup. Terreno:	6268 m2	Sup. Construcción:	265 m2	Edad:	40 años.
Num. casas:	21	Sup. Total de construcción:	5565 m2		
Proyecto:	Adecuado.	No. Cuenta predial:	052-085-57		

Fuente de información:

Fecha de información:	04-may-14	Telefono:	55-43-89-42-97
Tipo de fuente:	Century 21	Informante:	Inmobiliaria.
Descripción del inmueble:	condominio horizontal con 21 casas.		
	Precio por casa:	\$ 6,950,000.00	
Distancia a la Torre Mayor:	8081.97 metros.		



FOTO DEL INMUEBLE



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
145,950,000.00	6,268.000	5,565.00	0.9500	6,500.00	0.60	1,736,280.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 18,381.10

MUESTRA 27.

Localización del comparable:					
calle:	Cuauhtémoc.	Colonia	Del Carmen.	C.P.:	O4100
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	92
entre calle:	Abasolo.	y calle:	Allende.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	333 m2	Sup. Construcción:	375 m2	Edad:	25 años.
Proyecto:	Buena.	No. Cuenta predial:	052-108-27		
Fuente de información:					
Fecha de información:	06-may-14		Telefono:	55-56-11-30-81	
Tipo de fuente:	Inmuebles 24.			Quality Guizar	
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 4 baños, sala comedor, cocina integral, area de lavado.				
Estado de conservación:	Buena.				
Precio Ofertado:	\$ 8,600,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8285.76 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
8,600,000.00	333.000	375.00	0.9500	6,500.00	0.70	136,500.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 19,000.75

MUESTRA 28.

Localización del comparable:					
calle:	Gómez Farias.	Colonia	Del Carmen.	C. P:	O4100
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	149
entre calle:	Londres.	y calle:	Berlín.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	149 m2	Sup. Construcción:	362 m2	Edad:	30 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	052-051-14		
Fuente de información:					
Fecha de información:	05-may-14	Telefono:	04455 13551779		
Tipo de fuente:	Segunda Mano.	Informante:	GERARDO BRAUER		
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 2 baños, sala comedor, cocina integral, estancia.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado:	\$ 5,000,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	7877.09 metros.				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
5,000,000.00	149.000	362.00	0.9500	6,500.00	0.70	131,768.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 19,940.48

MUESTRA 29.

Localización del comparable:					
calle:	Guillermo Perez Valenzuela	Colonia	Del Carmen.	C.P:	04000
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	15
entre calle:	Melchor Ocampo.	y calle:	Ayuntamiento.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	777 m2	Sup. Construcción:	562 m2	Edad:	50 años
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	052-038-11		
Fuente de información:					
Fecha de información:	08-may-14	Telefono:	4598-9698		
Tipo de fuente:	Segunda Mano.	Informante:	Patricia Duhart		
Descripción del inmueble:	6 recamaras, 3 baños, sala comedor, despacho, cuarto de tv.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado:	\$ 18,000,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8243.92 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES
ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
18,000,000.00	777.000	562.00	0.9500	6,500.00	0.50	146,120.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

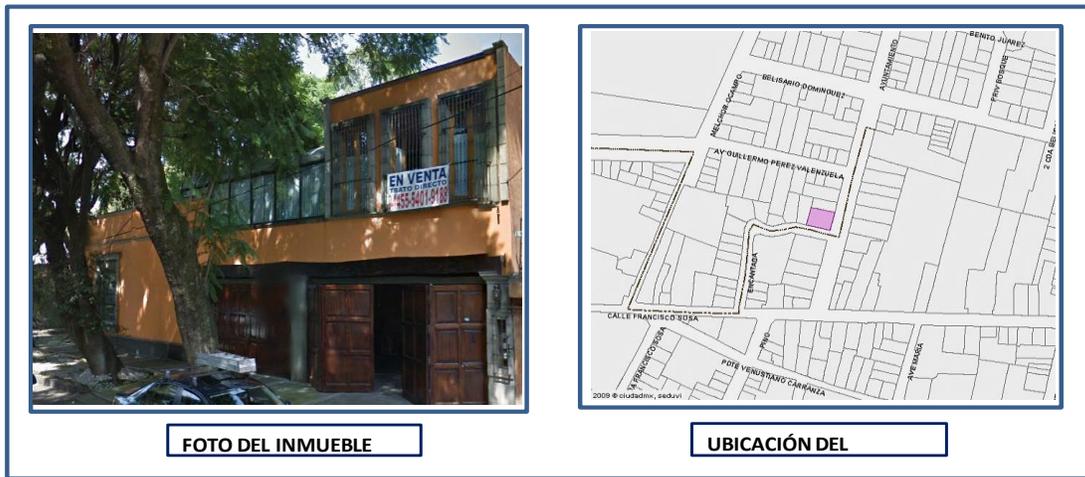
ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 19,468.96

ALTERNATIVA ANALÍTICA DE VALUACIÓN MASIVA PARA DETERMINAR EL VALOR
CATASTRAL DE SUELO

MUESTRA 30.

Localización del comparable:					
calle:	Ayuntamiento.	Colonia	Del Carmen.	C.P:	04000
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	22
entre calle:	Encantada.	y calle:	Guillermo Perez Valenzuela.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	552 m2	Sup. Construcción:	400 m2	Edad:	35 años.
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	052-039-27		
Fuente de información:					
Fecha de información:	07-may-14		Telefono:	55-54-0191-88	
Tipo de fuente:	Mitula Casas.		Informante:	Anonimo.	
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 3 baños, sala comedor, cocina integral.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado:	\$ 13,000,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8320.86 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
13,000,000.00	552.000	400.00	0.9500	6,500.00	0.65	135,200.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 19,066.67

MUESTRA 31.

Localización del comparable:					
calle:	Malintzin.	Colonia	Del Carmen.	C.P:	O4100
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Coyoacán.	No. Exterior:	52
entre calle:	Gomez Farias.	y calle:	María Morelos.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	835 m2	Sup. Construcción:	472 m2	Edad:	45 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	052-102-25		
Fuente de información:					
Fecha de información:	08-may-14	Telefono:	55369000		
Tipo de fuente:	A.M.P.I.	Informante:	ZAMORA AVANTE		
Descripción del inmueble:	3 recamaras, 3 baños, sala comedor, cuarto de servicio.				
Estado de conservación:	Normal.				
Precio Ofertado:	\$ 17,950,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8112.98 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
17,950,000.00	835.000	472.00	0.9500	6,500.00	0.55	184,992.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

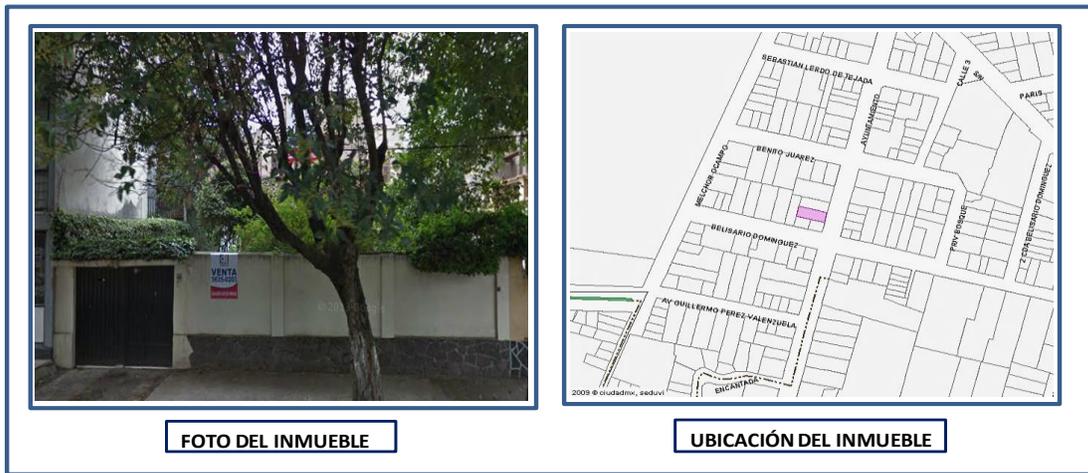
RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 18,239.65

ALTERNATIVA ANALÍTICA DE VALUACIÓN MASIVA PARA DETERMINAR EL VALOR
CATASTRAL DE SUELO

MUESTRA 32.

Localización del comparable:					
calle:	Ayuntamiento.	Colonia	Del Carmen.	C.P:	O4100
Uso de suelo:	Hab. Unifamiliar.	Delegación:	Coyoacán	No. Exterior:	54
entre calle:	Benito Juarez	y calle:	Belisario Dominguez		
Datos del Inmueble:					
Sup. terreno	358 m2	Sup. Construcción:	220 m2	Edad:	45 años
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	052-037-04		
Fuente de información:					
Fecha de información:	13-mayo-2014.	Telefono:	56-35-02-03		
Tipo de fuente:	Mitula casas.	Informante:	di inmobiliaria		
Descripción del inmueble:	3 recamaras, 2 baños, sala, comedor, cocina.				
Estado de conservación:	Normal				
Precio Ofertado:	\$ 14,800,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8132.89 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
14,800,000.00	646.000	400.00	0.9500	6,500.00	0.60	208,000.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 19,027.86

4.3 COLONIA LINDAVISTA.

La colonia Lindavista está ubicada en la Ciudad de México, Distrito Federal, en la Delegación Gustavo A. Madero.

4.3.1 LOCALIZACIÓN DE LA COLONIA.



4.3.3 POLÍGONO DE ESTUDIO EN LA COLONIA.



4.4 DETERMINACIÓN DE VALOR DE SUELO PARA COLONIA LINDAVISTA.

Costo de reposición nuevo colonia Lindavista: Se consideró un costo de construcción unificado para todas las muestras de 6,500 pesos ya que las características de las construcciones son similares, basado en paramétricos del BIMSA.

MUESTRA 1.

Localización del comparable:					
calle:	Chiclayo.	Colonia	Lindavista.	C.P:	07300
Uso de suelo	Habitacional Unifamiliar.	Delegación	Gustavo A. Madero	No. Exterior:	865
entre calle:	Sierra Vista	y calle:	Av. Lindavista		
Datos del inmueble:					
Sup. terreno	309 m2	Sup. Construcción:	420 m2	Edad:	20 años
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	045-492-24		
Fuente de información:					
Fecha de informac	24-abr-14	Telefono:	29-73-00-90		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.	Informante:	Mauricio Solis.		
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 4.5 baños, estancia, comedor, cocina y jardin.				
Estado de Conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado	\$ 7,600,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	9311.43 metros.				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
7,600,000.00	309.000	420.00	0.9000	6,500.00	0.80	174,720.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 14,502.52

MUESTRA 2.

Localización del comparable:					
calle:	Arequipa.	Colonia	Lindavista.	C.P:	07300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	673
entre calle:	Montiel.	y calle:	Ricarte		
Datos del Inmueble:					
Sup. terreno	350 m2	Sup. Construcción:	400 m2	Edad:	30 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	045-147-25		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-abr-14	Telefono:	55-14-81-02-90		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.	Informante:	Elena Mena.		
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 2.5 baños, estudio, comedor, cocina y jardín.				
Estado de Conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado	\$ 6,800,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8532.18 metros.				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES
ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
6,800,000.00	350.000	400.00	0.9000	6,500.00	0.70	145,600.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 11,869.71

ALTERNATIVA ANALÍTICA DE VALUACIÓN MASIVA PARA DETERMINAR EL VALOR
CATASTRAL DE SUELO

MUESTRA 3.

Localización del comparable:					
calle:	Ambato.	Colonia:	Lindavista.	C.P.:	07300
Uso de suelo:	Hab. Unifamiliar.	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	968
entre calle:	Juan de Dios Batiz.	y calle:	Sierra Vista.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	180 m ²	Sup. Construcción:	378 m ²	Edad:	20
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	061-834-26		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24- Abril-2014.	Telefono:	59-89-29-19		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.	Informante:	Jet Inmobiliaria.		
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 3.5 baños, estancia, comedor, cocina y jardin.				
Estado de Conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado	\$ 6,000,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	9737.57				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
6,000,000.00	180.000	378.00	0.9000	6,500.00	0.80	157,248.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 18,206.40

MUESTRA 4.

Localización del comparable:					
calle:	Latacunga.	Colonia	Lindavista.	C.P:	07300
Uso de suelo:	Hab. Unifamiliar.	Delegación:	Gustavo A. Madero	No. Exterior:	852
entre calle:	Sierra Vista	y calle:	Av. Lindavista		
Datos del Inmueble:					
Sup. terreno	425 m2	Sup. Construcción:	630 m2	Edad:	40 años
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	045-491-15		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-abril-2014.	Telefono	55-60-7651		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.	Informante:	Edith González Martínez		
Descripción del inmueble:	5 recamaras, 5 baños, estaciacomedor, cocina y patio.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado	\$ 7,500,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	9253.05				



FOTO DEL

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
7,500,000.00	425.000	630.00	0.9000	6,500.00	0.60	196,560.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 9,638.68

MUESTRA 5.

Localización del comparable:					
calle:	Chiclayo.	Colonia	Lindavista	C.P:	O7300
Uso de suelo:	Hab. Unifamiliar.	Delegación:	Gustavo A.Madero	No. Exterior:	950
entre calle:	Calz. Ticoman.	y calle:	Sierra Vista		
Datos del Inmueble:					
Sup. terreno	216 m2	Sup. Construcción:	320 m2	Edad:	10
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	045-487-09		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-abr-14	Telefono:	56-62-37-37		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.	Informante:	Demac Bienes Raices		
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 4.5 baños, sala comedor, estancia, cocina y jardín.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado	\$ 5,950,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	9619.89 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
5,950,000.00	216.000	320.00	0.9000	6,500.00	0.90	149,760.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 15,431.67

MUESTRA 6.

Localización del comparable:					
calle:	Cuzco.	Colonia	Lindavista.	C.P:	O7300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar	Delegación:	Gustavo A. Madero	No. Exterior:	876
entre calle:	Viena	y calle:	Berlin		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	622 m2	Sup. Construcción:	480 m2	Edad:	10 años.
Proyecto:	Funcional	No. Cuenta predial:	045-494-07		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-Abril-2014.	Telefono:	04455-34-33-11-88		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.	Informante:	Rosi Pontigo		
Descripción del inmueble:	9 recamaras, 9.5 baños, sala comedor, cocina y jardin.				
Estado de conservación:	Bueno				
Precio Ofertado	\$ 11,900,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	9365.28 metros				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
11900,000.00	622.000	480.00	0.9000	6,500.00	0.90	224,640.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 12,343.02

MUESTRA 7.

Localización del comparable:					
calle:	Rio Bamba.	Colonia	Lindavista	C.P:	O7300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Gustavo A. Madero	No. Exterior:	938
entre calle:	Sierra Vista	y calle:	Calz. Ticoman		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	305 m2	Sup. Construcción:	300 m2	Edad:	30 años
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	045-185-04		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-abr-14	Telefono:	55-86-81-64		
Tipo de fuente:	Metros cubicos.	Informante:	Tierras Mexicanas, S.A de C.V.		
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 3 baños, sala comedor, cocina y jardín.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado	\$ 6,800,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	9590.29 metros.				

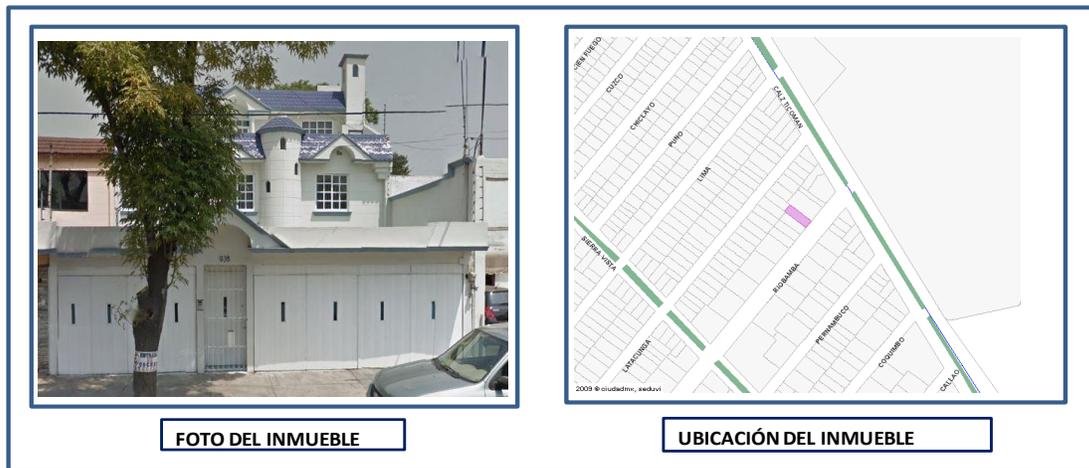


FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
6,800,000.00	305.000	300.00	0.9000	6,500.00	0.70	109,200.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 15,232.13

MUESTRA 8.

Localización del comparable:					
calle:	Chiclayo.	Colonia	Lindavista.	C.P:	O7300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Gustavo A. Madero	No. Exterior:	670
entre calle:	Cuzco	y calle:	Chiclayo		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	328 m2	Sup. Construcción:	429 m2	Edad:	5 años
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	045-536-05		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-Abril-2014.	Telefono:	29-73-00-90		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.	Informante:	Plusvalia Inmobiliaria.		
Descripción del inmueble:	8 recamaras, 4.5 baños, sala comedor, cocina y jardin.				
Estado de conservación:	Excelente.				
Precio Ofertado	\$ 8,200,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8533.63 metros				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
8,200,000.00	328.000	429.00	0.9000	6,500.00	0.95	211926.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

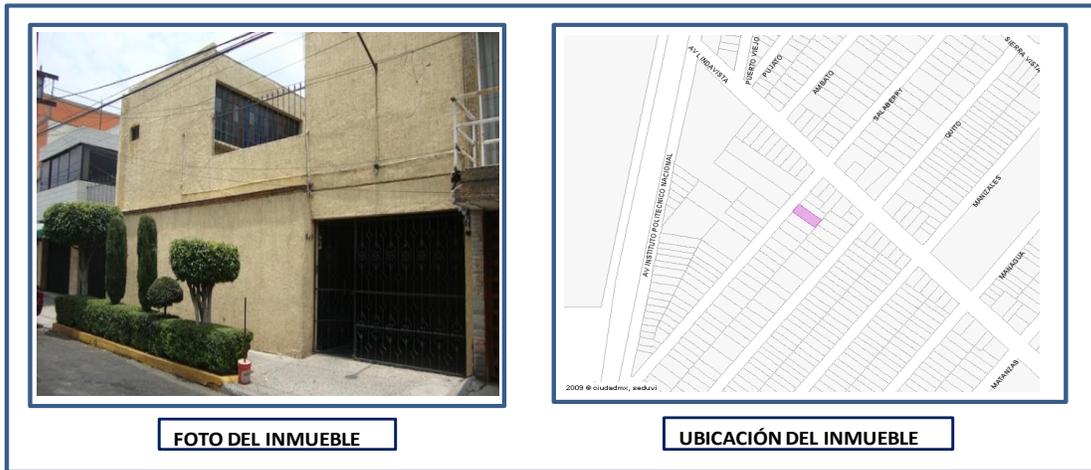
ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 13,777.44

MUESTRA 9.

Localización del comparable:					
calle:	Salaverry	Colonia	Lindavista.	C.P:	07300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Gustavo. A. Madero	No. Exterior:	849
entre calle:	Av. Lindavista	y calle:	Quito.		
Datos del Inmueble:					
Sup. terreno	360 m2	Sup. Construcción:	545 m2	Edad:	50
Proyecto:	Funciona.	No. Cuenta predial:	045-503-61		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-abr-14	Telefono:	56-52-52-02		
Tipo de fuente:	Metro Cubicos.	Informante:	Jet Inmobiliaria		
Descripción del inmueble:	3 recamaras, sala comedor, 3 baños, cocina y jardín.				
Estado de conservación:	Bueno				
Precio Ofertado	\$ 6,400,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	9277.42				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
6,400,000.00	360.000	545.00	0.9000	6,500.00	0.50	141700.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 10,686.25

MUESTRA 10.

Localización del comparable:					
calle:	Callao.	Colonia	Lindavista	C.P:	O7300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Gustavo A. Madero	No. Exterior:	1001
entre calle:	Sierra Vista	y calle:	Calz. Ticoman		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	300 m2	Sup. Construcción:	326 m2	Edad:	20 años
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	045-189-01		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-Abril-2014.		Telefono:	55-43-30-82	
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.		Informante:	Brinckell Inmobiliaria.	
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 3.5 baños, estancia , cocina y jardin.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado	\$ 6,500,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	9476.30 matros.				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
6,500,000.00	300.000	326.00	0.9000	6,500.00	0.80	135,616.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 13,397.28

MUESTRA 11.

Localización del comparable:					
calle:	Casma.	Colonia	Lindavista	C.P:	07300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Gustavo A.Madero	No. Exterior:	714
entre calle:	Av. Otavalo.	y calle:	Av. Montevideo.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	180 m2	Sup. Construcción:	337 m2	Edad:	10 años
Proyecto:	Bueno	No. Cuenta predial:	061-113-06		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-Abril-2014.		Telefono:	10-18-77-99	
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.		Informante:	Sra. Maria Tejeda.	
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 3.5 baños, sala comedor, cocina y jardín.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado	\$ 5,200,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8621.45 metros.				

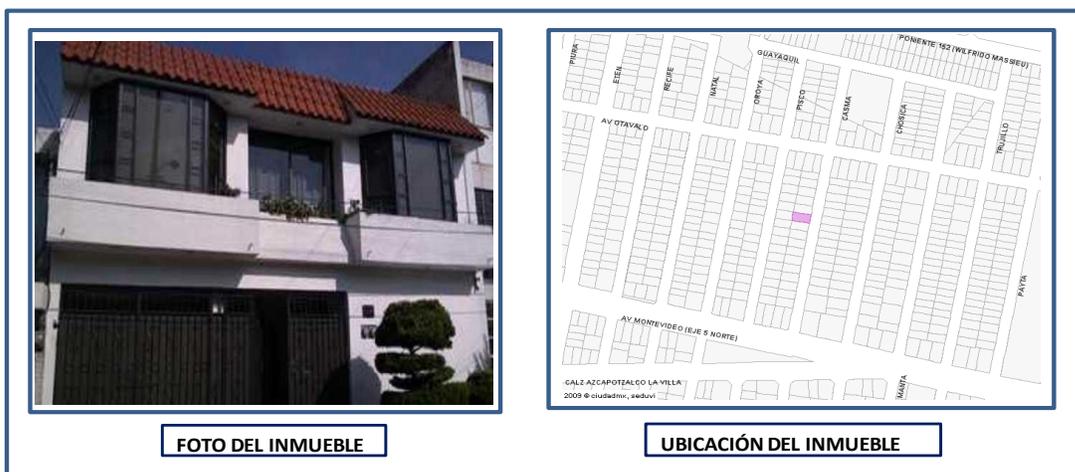


FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
5,200,000.00	180.000	337.00	0.9000	6,500.00	0.90	157,716.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 14,171.30

MUESTRA 12.

Localización del comparable:					
calle:	Pernambuco.	Colonia	Lindavista.	C.P:	07300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Gustavo A. Madero	No. Exterior:	939
entre calle:	Sierra Vista	y calle:	Calz. Ticoman		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	158 m2	Sup. Construcción:	190 m2	Edad:	30 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	045-187-27		
Fuente de información:					
Fecha de información:	22-Abril-2014.		Telefono:	56-83-23-53	
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.		Informante:	Enlace Bienes Raices	
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 1.5 baños,sala comedor, cocina y patio.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado	\$ 4,000,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	9580.51 metros				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
4,000,000.00	158.000	190.00	0.9000	6,500.00	0.70	69,100.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 16,875.57

MUESTRA 13.

Localización del comparable:					
calle:	Coquimbo.	Colonia	Lindavista.	C.P:	07300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Gustavo A. Madero	No. Exterior:	848
entre calle:	Sierra Vista	y calle:	Av. Lindavista		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	300 m2	Sup. Construcción:	298 m2	Edad:	50
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	045-182-22		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-Abril-2014.		Telefono:	46-32-87-09	
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.		Informante:	Inmobiliaria Venta o Renta 91	
Descripción del inmueble:	4 recamaras, baños, sala comedor, cocina , estancia y jardín.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado	\$ 4,950,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	9235.83 metros				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
4,950,000.00	300.000	298.00	0.9000	6,500.00	0.50	77,480.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 11,363.40

MUESTRA 14.

Localización del comparable:					
calle:	Rio Bamba	Colonia	Lindavista	C.P:	07300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar	Delegación:	Gustavo A. Madero	No. Exterior:	725
entre calle:	Buenavista	y calle:	Montevideo		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	574 m2	Sup. Construcción:	462 m2	Edad:	30 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	045-169-15		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-Abril-2014.		Telefono:	55-52-53-23-95	
Tipo de fuente:	Metros Cubicos		Informante:	Remax Grand.	
Descripción del inmueble:	4 recamaras,3.5 baños, sala comedor, cocina y jardín.				
Estado de conservación:	Bueno				
Precio Ofertado	\$ 13,000,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8778.02 metros				



FOTO DEL

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
13,000,000.00	574.000	462.00	0.9000	6,500.00	0.70	168,168.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 16,428.10

MUESTRA 15.

Localización del comparable:					
calle:	Matanzas.	Colonia	Lindavista.	C.P:	O7300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Gustavo A. Madero	No. Exterior:	804
entre calle:	Buenavista.	y calle:	Av. Lindavista.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	320 m2	Sup. Construcción:	540 m2	Edad:	50 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	045-506-17		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-Abril-2014.	Telefono:	91-49-29-76		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.	Informante:	Grupo Inmobiliario Macutti		
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 2.5 baños, sala comedor, cocina y jardín.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado	\$ 6,200,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	9069.84 metros				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
6,200,000.00	320.000	540.00	0.9000	6,500.00	0.50	140,400.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 11,514.38

MUESTRA 16.

Localización del comparable:					
calle:	Av. Lindavista	Colonia	Lindavista	C.P:	O7300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Gustavo A. Madero	No. Exterior:	275
entre calle:	Sierra Vista.	y calle:	Av. Lindavista		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	1046 m2	Sup. Construcción:	5682.88 m2	Edad:	35 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	045-494-16		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-Abril-2014.	Telefono:	5008-8101		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.	Informante:	Century 21 Leo		
Descripción del inmueble:	o de departamentos en 7 niveles con lugares de estacionamiento, 18 departam				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado	\$ 44,820,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	9260.56 metros				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
44,820,000.00	1046.000	5,682.88	0.9000	6,500.00	0.65	1920,8344

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 13,773.44

MUESTRA 17.

Localización del comparable:					
calle:	Callao.	Colonia	Lindavista	C.P:	O7300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar	Delegación:	Gustavo A. Madero	No. Exterior:	913
entre calle:	Sierra Vista	y calle:	Calz. Ticoman.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	1664 m ²	Sup. Construcción:	3419.71 m ²	Edad:	20 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	045-189-09		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-Abril-2014.	Telefono:	51-19-10-00		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos	Informante:	Century 21 Beta		
Descripción del inmueble:	Edificio de Departamentos desarrollada en 7 niveles, lugares de estacionamiento, un total de 20 departamentos.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado	\$ 40,000,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	9506.02 metros				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
40,000,000.00	1664.000	3,419.71	0.9000	6,500.00	0.80	1422,599.36

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 10,093.09

MUESTRA 18.

Localización del comparable:					
calle:	Eten	Colonia	Lindavista.	C.P:	07300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Gustavo A. Madero	No. Exterior:	711
entre calle:	Av. Otavalo.	y calle:	Av. Montevideo.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno	162 m2	Sup. Construcción:	282 m2	Edad:	40 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	061-142-27		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-Abril-2014.		Telefono:	55-23-20-99	
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.		Informante:	Century 21 Covarrubias	
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 3.5 baños, estancia, comedor, cocina y patio.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado	\$ 3,830,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8554.38 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
3,830,000.00	162.000	282.00	0.9000	6,500.00	0.60	87,984.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 13,945.78

MUESTRA 19.

Localización del comparable:					
calle:	Matanzas.	Colonia	Lindavista	C.P:	07300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Gustavo A. Madero	No. Exterior:	918
entre calle:	Sierra Vista	y calle:	Calz. Ticomán.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	160 m2	Sup. Construcción:	220 m2	Edad:	1 año.
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	045-483-31		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24/04/2014	Telefono:	53-93-27-70		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.	Informante:	Arkiidynamica Satelite		
Descripción del inmueble:	3 recamaras, 2.5 baños, sala comedor, cocina y patio.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado	\$ 4,100,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	9546.14 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
4,100,000.00	160.000	220.00	0.9000	6,500.00	0.99	113,256.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 13,506.53

MUESTRA 20.

Localización del comparable:					
calle:	Manizales	Colonia	Lindavista	C.P:	O7300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Gustavo A. Madero	No. Exterior:	852
entre calle:	Buenavista	y calle:	Av. Lindavista		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	210 m ²	Sup. Construcción:	271 m ²	Edad:	10 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	045-504-29		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-abr-14	Telefono:	29-73-00-90		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.	Informante:	Plusvalia Inmobiliaria.		
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 4.5 baños, sala comedor, cocina y jardín.				
Estado de conservación:	Bueno				
Precio Ofertado	\$ 5,400,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	9252.63 metros				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
5,400,000.00	210,000	27100	0.9000	6,500.00	0.90	26,828.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 14,989.63

MUESTRA 21.

Localización del comparable:					
calle:	Mollendo.	Colonia	Lindavista.	C.P:	07300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Gustavo A. Madero	No. Exterior:	944
entre calle:	Sierra Vista	y calle:	Calz. Ticoman.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	215 m2	Sup. Construcción:	418 m2	Edad:	20 años.
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	045-484-18		
Fuente de información:					
Fecha de información:	2- mayo-2014.	Telefono:	53-93-27-70		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos	Informante:	Arkidinamica Satelite		
Descripción del inmueble:	3 recamaras,3.5 baños, sala comedor, cocina y patio.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado	\$ 6,150,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	9628.21 metros.				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
6,150,000.00	215.000	418.00	0.9000	6,500.00	0.80	173,888.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 14,825.64

MUESTRA 22.

Localización del comparable:					
calle:	Oruro	Colonia	Lindavista.	C.P:	07300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Gustavo A.Madero	No. Exterior:	20
entre calle:	Cochabamba	y calle:	Buenavista		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	430 m ²	Sup. Construcción:	358 m ²	Edad:	40 años.
Proyecto:	Adecuado.	No. Cuenta predial:	045-511-12		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-abr-14	Telefono:	29-74-41-34		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.	Informante:	Claudia Garcia		
Descripción del inmueble:	8 recamaras, 5.5 baños, estancia, comedor, cocina y jardín.				
Precio Ofertado	\$ 8,500,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8809.64 metros				

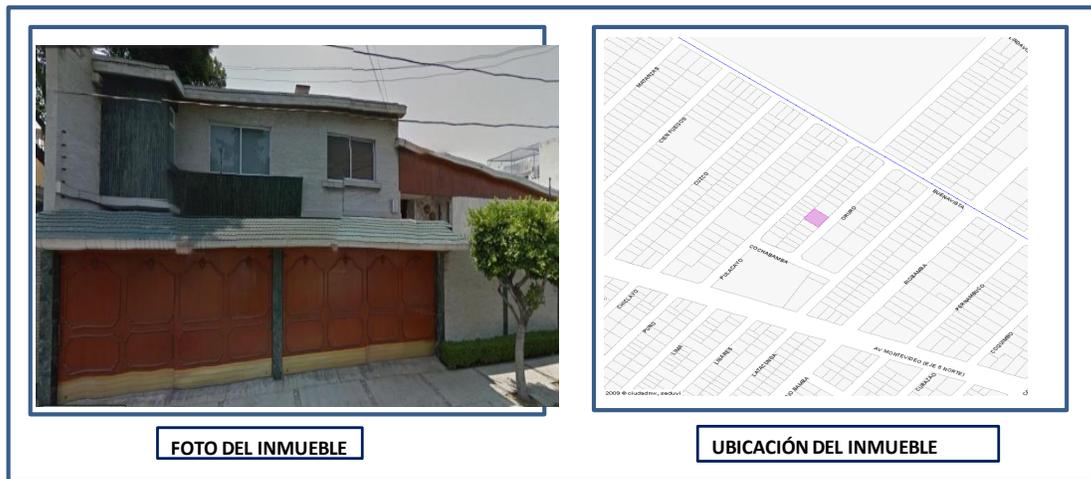


FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
8,550,000.00	430.000	358.00	0.9000	6,500.00	0.60	111696.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 14,388.61

MUESTRA 23.

Localización del comparable:					
calle:	Callao	Colonia	Lindavista	C.P:	07300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	763
entre calle:	Av. Lindavista	y calle:	Maria Morelos		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	151 m2	Sup. Construcción:	238 m2	Edad:	30 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	045-175-08		
Fuente de información:					
Fecha de información:	04-abr-14	Telefono:	57-81-15-50		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos	Informante:	Professo la Villa		
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 3 baños, estancia, cocina, comedor y jardín.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado	\$ 4,250,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8926.81metros				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
4,250,000.00	151000	238.00	0.9000	6,500.00	0.70	86,632.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 17,585.88

MUESTRA 24.

Localización del comparable:					
calle:	Trujillo.	Colonia	Lindavista	C.P:	O7300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Bustavo A. Madero	No. Exterior:	656
entre calle:	Av. Montevideo.	y calle:	Ricarte		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	160 m2	Sup. Construcción:	130 m2	Edad:	20 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	061-529-06		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-abr-14	Telefono:	52-92-92-66		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos	Informante:	Adjudica SI Inmuebles		
Descripción del inmueble:	3 recamaras, 1 baños, estancia, cocina, comedor y patio.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado	\$ 3,200,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8448.55 metros				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
3,200,000.00	160.000	130.00	0.9000	6,500.00	0.80	54,080.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 13,437.00

MUESTRA 25.

Localización del comparable:					
calle:	Manizales.	Colonia	Lindavista.	C.P:	07300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Gustavo A. Madero	No. Exterior:	910
entre calle:	Sierra Vista	y calle:	Av. Lindavista.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	200 m2	Sup. Construcción:	225 m2	Edad:	30 años.
Proyecto:	Funcional	No. Cuenta predial:	045-498-63		
Fuente de información:					
Fecha de información:	04-abr-14	Telefono:	78-11-55-50		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.	Informante:	Professo la Villa		
Descripción del inmueble:	3 recamaras, 2 baños, estancia, cocina y jardín.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado	\$ 4,500,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	9479.44 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
4,500,000.00	200.000	225.00	0.9000	6,500.00	0.70	81900.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 14,721.75

ALTERNATIVA ANALÍTICA DE VALUACIÓN MASIVA PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE SUELO

MUESTRA 26.

Localización del comparable:					
calle:	Chosica.	Colonia	Lindavista.	C.P:	07300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Gustavo A. Madero	No. Exterior:	700
entre calle:	Av. Montevideo	y calle:	Otavalo		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	240 m ²	Sup. Construcción:	291 m ²	Edad:	30 años.
Proyecto:	Adecuado.	No. Cuenta predial:	061-519-13		
Fuente de información:					
Fecha de información:	04-abr-14	Telefono:	51-19-10-00		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos	Informante:	Century 21 Beta		
Descripción del inmueble:	3 recamaras, 1.5 baños, estancia, comedor, cocina y patio.				
Precio Ofertado	\$ 5,500,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8585.77 metros				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
5,500,000.00	240.000	291.000	0.9000	6,500.00	0.70	105,924.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 14,666.78

MUESTRA 27.

Localización del comparable:					
calle:	Coquimbo.	Colonia	Lindavista.	C.P:	07300
Uso de suelo:	Habitacional Multifamiliar.	Delegación:	Gustavo A. Madero	No. Exterior:	790
entre calle:	Buenavista.	y calle:	Av. Lindavista		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	603 m2	Sup. Construcción:	2214 m2	Edad:	5 años
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	045-173-22		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-abr-14		Telefono:	55-56-11-30-81	
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.		Century 21 Beta.		
Descripción del inmueble:	conjunto de 6 casas en condominio , desarrollada en 4 niveles.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado	\$ 25,740,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	9007.42 metros				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
25740000.00	603.000	2,214.00	0.9000	6,500.00	0.95	1093,716.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

- DONDE:**
- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
 - VM: ES EL VALOR DE MERCADO
 - FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
 - SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
 - CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
 - FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
 - IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.
 - ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 13,931.73

MUESTRA 28.

Localización del comparable:					
calle:	Triobamba.	Colonia	Lindavista.	C.P:	07300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Gustavo A. Madero	No. Exterior:	731
entre calle:	Buenavista	y calle:	Av. Lindavista		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	600 m2	Sup. Construcción:	612 m2	Edad:	40 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	045-169-16		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-abr-14	Telefono:	91-49-29-76		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.	Informante:	Grupo Inmobiliario Macutti		
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 3.5 baños, sala comedor, cocina y jardín.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado	\$ 13,000,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8797.61 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
13,000,000.00	600.000	612.00	0.9000	6,500.00	0.60	190,944.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 15,203.76

ALTERNATIVA ANALÍTICA DE VALUACIÓN MASIVA PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE SUELO

MUESTRA 29.

Localización del comparable:					
calle:	Ricarte.	Colonia	Jurubusco Tepeya	C.P:	07300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Gustavo A. Madero	No. Exterior:	474
entre calle:	Recife	y calle:	Eten.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	125 m2	Sup. Construcción:	232 m2	Edad:	40 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	061-150-01		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-abr-14	Telefono:	4598-9698		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.	Informante:	Maria Lopez de la Cerda.		
Descripción del inmueble:	3 recamaras, 2 baños, sala comedor, cocina y accesoría.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado	\$ 2,817,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8117.04 metros				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
2,817,000.00	125.000	232.00	0.9000	6,500.00	0.60	72,384.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 12,464.93

ALTERNATIVA ANALÍTICA DE VALUACIÓN MASIVA PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE SUELO

MUESTRA 30.

Localización del comparable:					
calle:	Oroya.	Colonia	Lindavista.	C.P:	07300
Uso de suelo:	Habitacional Unifamiliar.	Delegación:	Gustavo A. Madero	No. Exterior:	566
entre calle:	Ricarte.	y calle:	Moctezuma.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	126 m2	Sup. Construcción:	275 m2	Edad:	25 años
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	061-125-43		
Fuente de información:					
Fecha de información:	24-abr-14	Telefono:	55-23-20-99		
Tipo de fuente:	Metros Cubicos.	Informante:	Century 21 Covarrubias.		
Descripción del inmueble:	6 recamaras, 2.5 baños, sala comedor, cocina y patio.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Precio Ofertado	\$ 3,800,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	8022.12 metros.				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .

SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
3,800,000.00	126.000	275.00	0.9000	6,500.00	0.75	107,250.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

VM: ES EL VALOR DE MERCADO

FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO

FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO

IE, EA, OC: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 15,651.79

4.5 COLONIA SAN FELIPE DE JESÚS.

La colonia San Felipe de Jesús está ubicada en la Ciudad de México, Distrito Federal, en la Delegación Gustavo A. Madero.

4.5.1 LOCALIZACIÓN DE LA COLONIA.



4.5.2 OFERTAS DE VENTA EN LA COLONIA.



4.5.3 POLÍGONO DE ESTUDIO EN LA COLONIA.



4.6 DETERMINACIÓN DE VALOR DE SUELO PARA COLONIA SAN FELIPE DE JESÚS.

Costo de reposición nuevo colonia San Felipe de Jesús: Se consideró un costo de construcción unificado para todas las muestras de 5,960 pesos ya que las características de las construcciones son similares, basado en parámetros del BIMSA.

MUESTRA 1.

Localización del comparable:					
calle:	Otumba.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C. P.:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	S/N
entre calle:	Emiliano Zapata.	y calle:	Guanajuato.		
Datos del Inmueble:					
Sup. terreno	170 m2	Sup. Construcción:	170 m2	Edad:	50 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	063_539_01		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.	Telefono:	43-98-32-00		
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sra. Alicia.	
Descripción del inmueble:	2 recamaras, 1 baño, sala comedor, cocina.				
Estado de Conservación:	Malo.				
Valor de Mercado:	\$	1,400,000.00			
Distancia a la Torre Mayor:	13,465.8 metros.				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
1400,000.00	170.000	170.00	0.9500	5,960.00	0.50	40,528.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 4,605.13

ALTERNATIVA ANALÍTICA DE VALUACIÓN MASIVA PARA DETERMINAR EL VALOR
CATASTRAL DE SUELO

MUESTRA 2.

Localización del comparable:					
calle:	Apaseo el grande.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	3873
entre calle:	Salvatierra.	y calle:	Av. León de los Aldamas.		
Datos del Inmueble:					
Sup. terreno	213 m2	Sup. Construcción:	125 m2	Edad:	40 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	063_348_05		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.	Telefono:	57-62-76-62		
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sra. Elena.	
Descripción del inmueble:	2 recamaras, 1 baño, sala comedor, cocina.				
Estado de Conservación:	Regular.				
Valor de Mercado:	\$	1,500,000.00			
Distancia a la Torre Mayor:	13,501.96 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES
ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
1500,000.00	213.000	125.00	0.9500	5,960.00	0.60	35,760.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

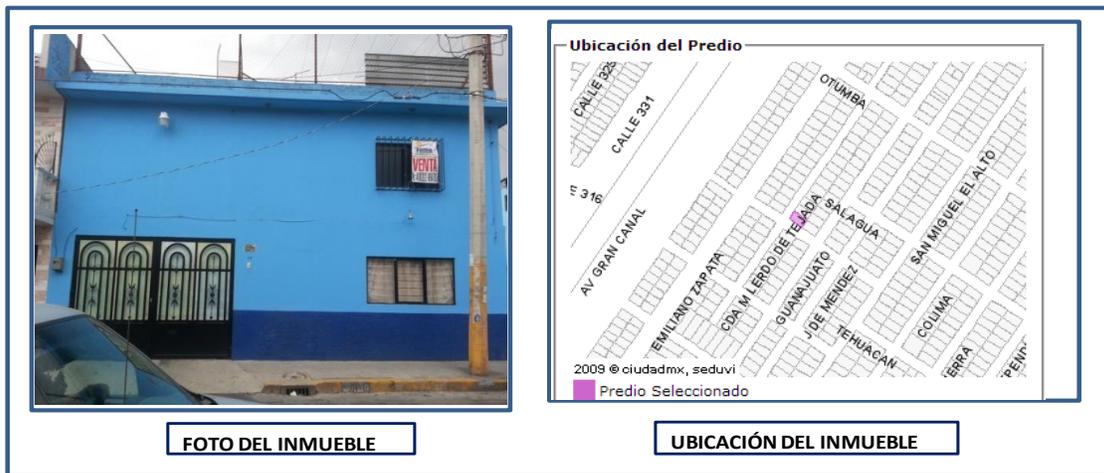
DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) **\$ 4,423.66**

MUESTRA 3.

Localización del comparable:					
calle:	Lerdo.	Colonia:	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	17
entre calle:	Emiliano Zapata.	y calle:	Guanajuato.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	174 m2	Sup. Construcción:	210 m2	Edad:	25 años.
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	063_608_17		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.	Telefono:	49-80-28-27		
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sr. Rafael.	
Descripción del inmueble:	3 recamaras, 2 baños, sala comedor, cocina, cuarto de servicio.				
Estado de Conservación:	Bueno.				
Valor de Mercado:	\$ 1,950,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	13,318.91 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES
ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
1950,000.00	174.000	210.00	0.9500	5,960.00	0.75	75,096.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

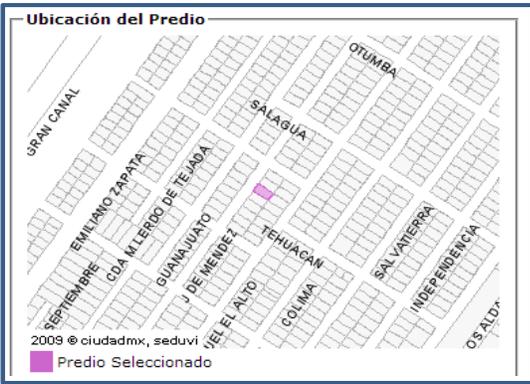
RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 4,820.14

MUESTRA 4.

Localización del comparable:					
calle:	Jalapa de Mendez.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	14
entre calle:	Guanajuato.	y calle:	San Miguel el Alto.		
Datos del Inmueble:					
Sup. terreno	201 m2	Sup. Construcción:	350 m2	Edad:	35 años
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	063_332_14		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.	Telefono	50-09-70-36		
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sr. Santiago.	
Descripción del inmueble:	3 recamaras, 2 baños, sala comedor, cocina, cuarto de servicio.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Valor de Mercado:	\$ 2,600,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	13,300.02 metros.				



FOTO DEL INMUEBLE



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
2,600,000.00	201000	350.00	0.9500	5,960.00	0.65	108,472.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 5,003.12

MUESTRA 5.

Localización del comparable:					
calle:	Guanajuato.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	4270
entre calle:	Emiliano Zapata.	y calle:	Jalpa de Mendez.		
Datos del Inmueble:					
Sup. terreno	307 m2	Sup. Construcción:	568 m2	Edad:	32 años.
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	063_320_02		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.	Telefono:	47-56-57-43		
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.	Informante:	Sra. Alejandra.		
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 3 baños, sala comedor, cocina, cuarto de servicio.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Valor de Mercado:	\$	4,200,000.00			
Distancia a la Torre Mayor:	13,122.55 metros.				

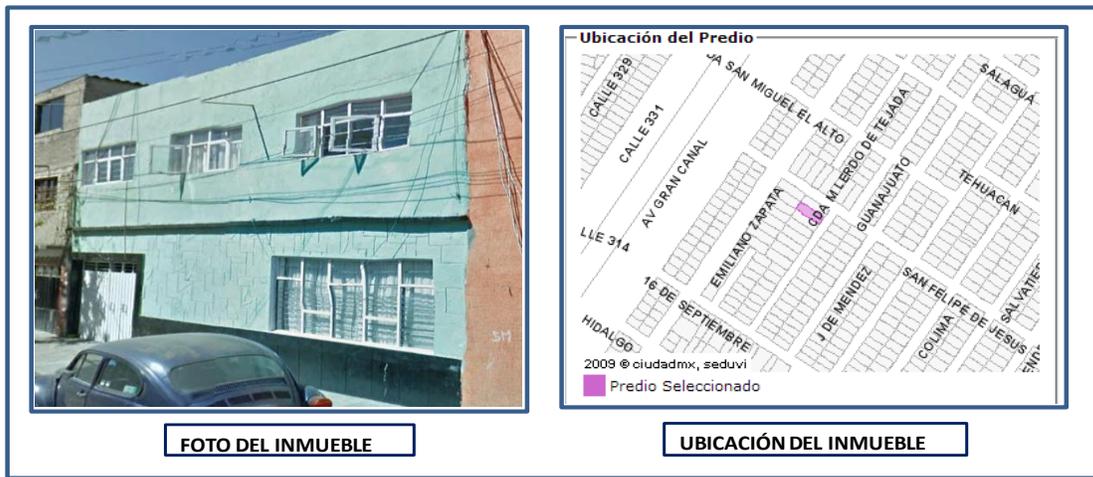


FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
4,200,000.00	307.000	568.00	0.9500	5,960.00	0.68	184,592.3

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

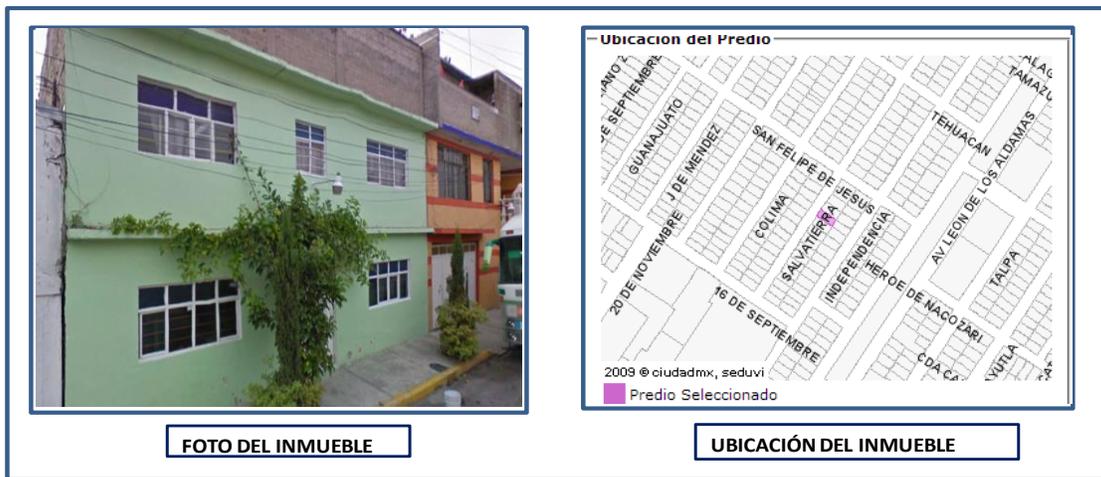
DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 4,898.54

MUESTRA 6.

Localización del comparable:					
calle:	Salvatierra.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	33
entre calle:	Colima.	y calle:	Independencia.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	186 m2	Sup. Construcción:	169 m2	Edad:	30 años.
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	063_315_28		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.		Telefono:	43-98-32-00	
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sra. Alicia.	
Descripción del inmueble:	3 recamaras, 2 baños, sala comedor, cocina, cuarto de servicio.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Valor de Mercado:	\$ 1,700,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	13,159.31 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES
ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
1700,000.00	186.000	169.00	0.9500	5,960.00	0.70	56,405.44

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

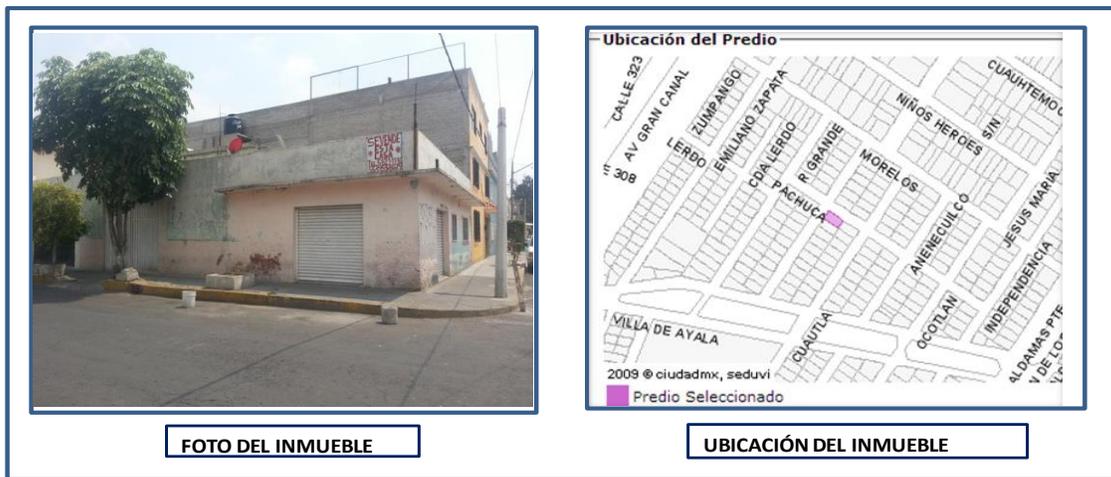
DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 4,588.85

MUESTRA 7.

Localización del comparable:					
calle:	Pachuca.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior	37
entre calle:	Morelos.	y calle:	Av. Villa de Ayala.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	205 m2	Sup. Construcción:	160 m2	Edad:	40 años
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	052-012-13		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.	Telefono:	55-34-53-80-79		
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sra. Nadia.	
Descripción del inmueble:	2 recamaras, 2 baños, sala comedor, cocina, cuarto de servicio.				
Estado de conservación:	Regular.				
Valor de Mercado:	\$ 1,650,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	12,352.62 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
1650,000.00	205.000	160.00	0.9500	5,960.00	0.60	45,772.80

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

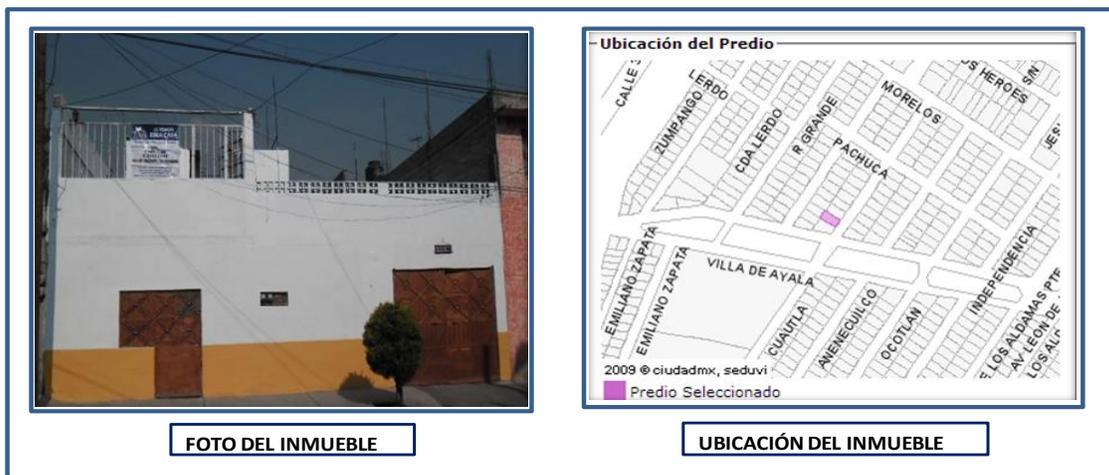
DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 4,632.04

MUESTRA 8.

Localización del comparable:					
calle:	Cuatla.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	3708
entre calle:	Fresnillo.	y calle:	Aneneuilco.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	200 m2	Sup. Construcción:	200 m2	Edad:	25 años.
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	063_299_09		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.	Telefono:	26-17-67-49		
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sr. Jesús.	
Descripción del inmueble:	3 recamaras, 2 baños, sala comedor, cocina, cuarto de servicio.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Valor de Mercado:	\$ 2,000,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	12,285.65 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
2,000,000.00	200.000	200.00	0.9500	5,960.00	0.75	71520.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

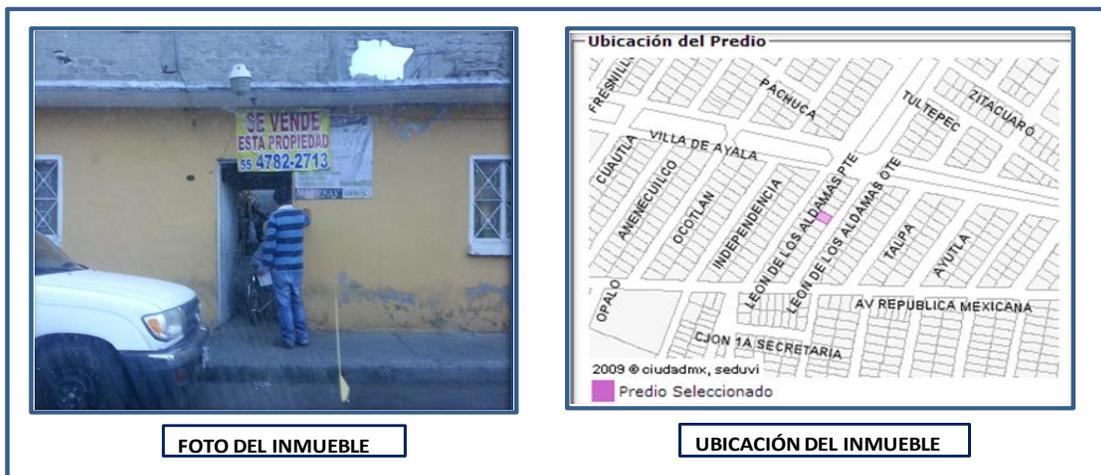
VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
VM: ES EL VALOR DE MERCADO
FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 4,672.40

MUESTRA 9.

Localización del comparable:					
calle:	Av. León de los Aldamas.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	3282
entre calle:	Av. León de los Aldamas.	y calle:	Talpa.		
Datos del Inmueble:					
Sup. terreno	150 m2	Sup. Construcción:	150 m2	Edad:	40 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	063_289_06		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.	Telefono:	55-47-82-27-13		
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sr. Juan.	
Descripción del inmueble:	3 recamaras, 1 baño, sala, cocina.				
Estado de conservación:	Malo.				
Valor de Mercado:	\$ 1,400,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	12,350.8 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
1400,000.00	150.000	150.00	0.9500	5,960.00	0.60	42,912.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 5,004.59

MUESTRA 10.

Localización del comparable:					
calle:	Tamazula.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	2354
entre calle:	Apatzingan.	y calle:	Tixtla.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	360 m2	Sup. Construcción:	280 m2	Edad:	40 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	063_283_08		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.	Telefono:	55-32-66-45-32		
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sra. Leticia.	
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 2 baños, sala comedor, cocina, cuarto de servicio.				
Estado de conservación:	Regular.				
Valor de Mercado:	\$ 2,900,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	12,531.3 metros.				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
2,900,000.00	360.000	280.00	0.9500	5,960.00	0.60	80,102.40

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 4,648.94

MUESTRA 11.

Localización del comparable:					
calle:	Tixtla.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	2361
entre calle:	Tamazula.	y calle:	Tecpan de Galeana.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	190 m2	Sup. Construcción:	220 m2	Edad:	40 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	063_283_03		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.	Telefono:	55-33-31-41-75		
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.	Informante:	Sr. Juan Carlos.		
Descripción del inmueble:	2 recamaras, 2 baños, sala, cocina.				
Estado de conservación:	Regular.				
Valor de Mercado:	\$ 1,800,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	12,596.1 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
1,800,000.00	190.000	220.00	0.9500	5,960.00	0.60	62,937.60

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

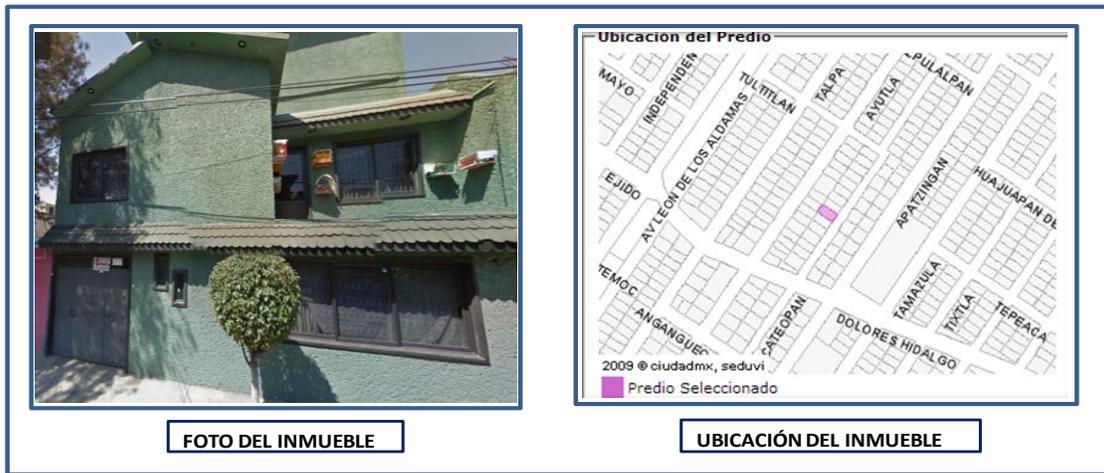
DONDE:

VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
VM: ES EL VALOR DE MERCADO
FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 4,528.12

MUESTRA 12.

Localización del comparable:					
calle:	Ixcateopan.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	9
entre calle:	Ayutla.	y calle:	Apatzingan.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	205 m2	Sup. Construcción:	319 m2	Edad:	35 años.
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	063_458_09		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.		Telefono:	24-55-11-67	
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sra. Alejandra.	
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 3 baños, sala comedor, cocina, cuarto de servicio.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Valor de Mercado:	\$ 2,400,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	12,879.09 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
2,400,000.00	205.000	319.00	0.9500	5,960.00	0.65	98,864.48

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 4,611.36

MUESTRA 13.

Localización del comparable:					
calle:	Apatzingan.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	40
entre calle:	Ixcateopan.	y calle:	Tamazula.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	203 m2	Sup. Construcción:	300 m2	Edad:	40 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	063_455_41		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.	Telefono:	55-35-78-02-67		
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sra. Tania.	
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 3 baños, sala comedor, cocina, cuarto de servicio.				
Estado de conservación:	Regular.				
Valor de Mercado:	\$ 2,200,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	13,077.69 metros.				

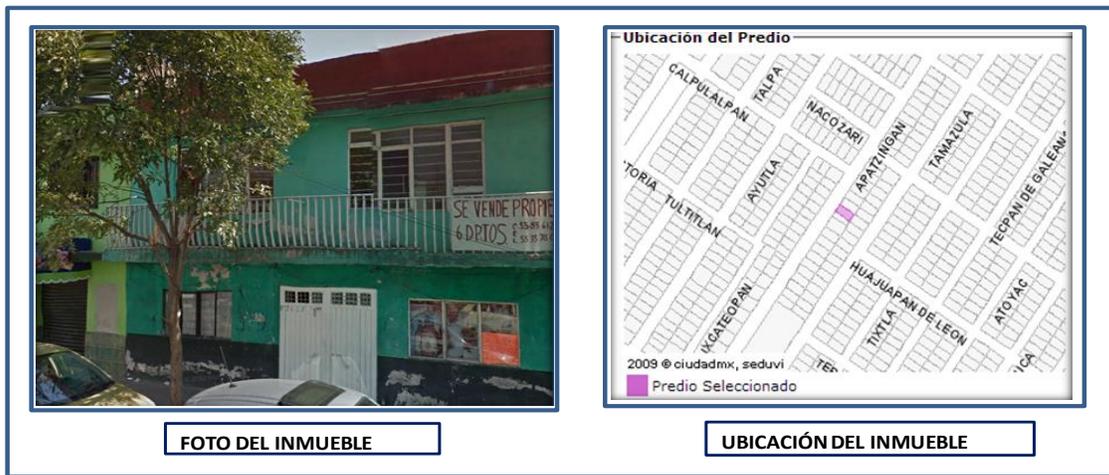


FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
2,200,000.00	203.000	300.00	0.9500	5,960.00	0.60	85,824.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO)

\$ 4,588.06

MUESTRA 14.

Localización del comparable:					
calle:	Ixcateopan.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	S/N
entre calle:	Ayutla.	y calle:	Apatzingan.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	178 m2	Sup. Construcción:	330 m2	Edad:	45 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	063_610_03		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.		Telefono:	55-13-56-65-17	
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sra. Leticia.	
Descripción del inmueble:	3 recamaras, 2 baños, sala comedor, cocina, cuarto de servicio.				
Estado de conservación:	Regular.				
Valor de Mercado:	\$ 2,100,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	13,335 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
2,100,000.00	178.000	330.00	0.9500	5,960.00	0.55	86,539.20

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 4,644.50

MUESTRA 15.

Localización del comparable:					
calle:	Atoyac.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	2009
entre calle:	Tecpan de Galeana.	y calle:	Coyuca.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	195 m2	Sup. Construcción:	250 m2	Edad:	40 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	163_488_14		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.	Telefono:	55-31-53-80-44		
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sr. Mario.	
Descripción del inmueble:	3 recamaras, 1 baño, sala comedor, cocina, cuarto de servicio.				
Estado de conservación:	Regular.				
Valor de Mercado:	\$ 1,900,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	13,807.04 metros.				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
1900,000.00	195.000	250.00	0.9500	5,960.00	0.60	71520.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 4,305.03

MUESTRA 16.

Localización del comparable:					
calle:	Tixtla.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	2508
entre calle:	Tamazula.	y calle:	Tecpan de Galeana.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	205 m2	Sup. Construcción:	170 m2	Edad:	20 años.
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	063_366_05		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.		Telefono:	55-39-63-14-69	
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sra. Maria.	
Descripción del inmueble:	2 recamaras, 2 baños, sala comedor, cocina, cuarto de servicio.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Valor de Mercado:	\$ 2,000,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	13,528.63 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
2,000,000.00	205.000	170.00	0.9500	5,960.00	0.80	64,844.80

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

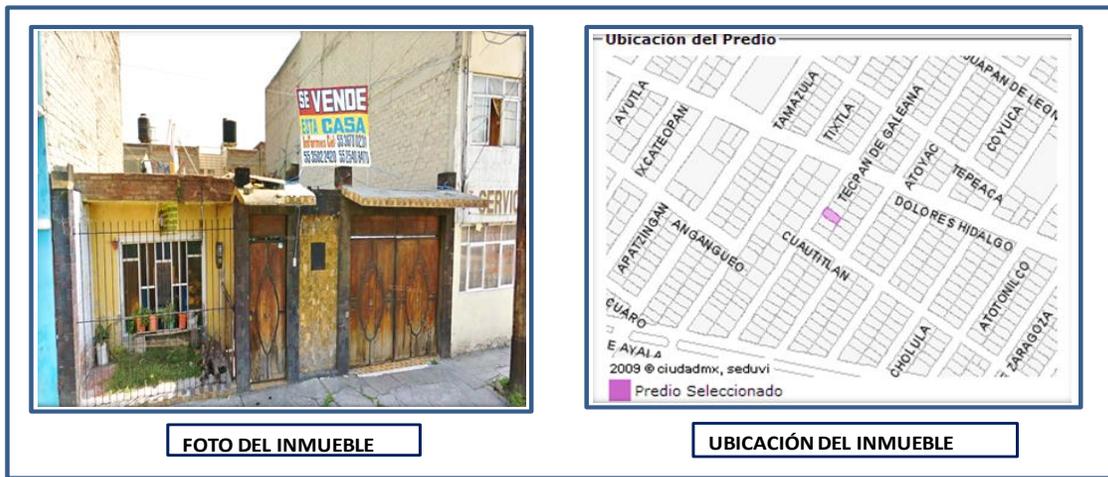
DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 4,998.03

MUESTRA 17.

Localización del comparable:					
calle:	Tecpan de Galeana.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	2042
entre calle:	Tixtla.	y calle:	Atoyac.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	202 m2	Sup. Construcción:	180 m2	Edad:	30 años
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	063_485_11		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.	Telefono:	55-36-70-02-31		
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sra. Irma.	
Descripción del inmueble:	2 recamaras, 1 baño, sala comedor, cocina.				
Estado de conservación:	Regular.				
Valor de Mercado:	\$	1,800,000.00			
Distancia a la Torre Mayor:	12,874.69 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
1800,000.00	202,000	180,000	0.9500	5,960.00	0.70	60,076.80

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

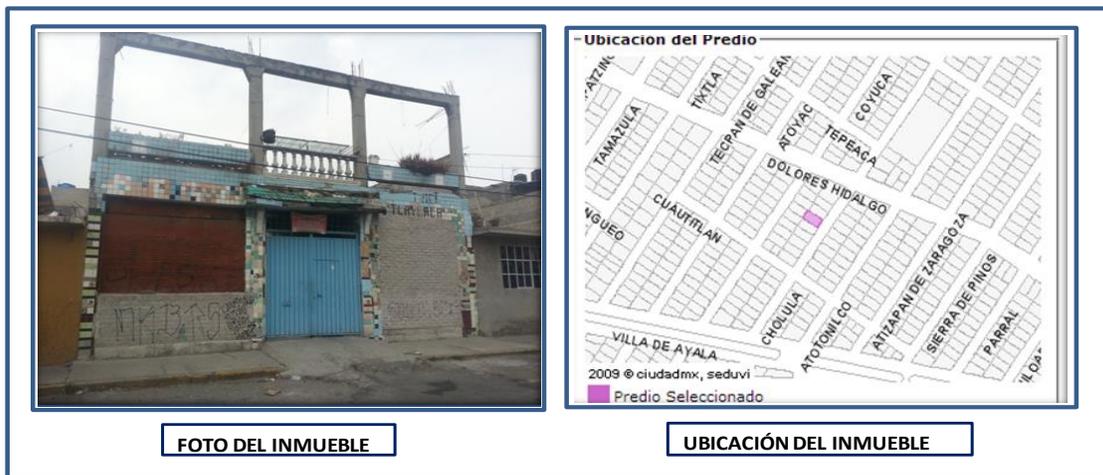
DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 4,450.31

MUESTRA 18.

Localización del comparable:					
calle:	Cholula.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	S/N
entre calle:	Coyuca.	y calle:	Atotonilco.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno	202 m ²	Sup. Construcción:	195 m ²	Edad:	50 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	063_489_05		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.	Telefono:	55-26-72-35-04		
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.	Informante:	Sra. Alicia.		
Descripción del inmueble:	2 recamaras, 1 baño, sala comedor, cocina.				
Estado de conservación:	Malo.				
Valor de Mercado:	\$ 1,600,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	12,952 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
1600,000.00	202.000	195.00	0.9500	5,960.00	0.50	46,488.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 4,417.88

MUESTRA 19.

Localización del comparable:					
calle:	Atotonilco.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	6
entre calle:	Cholula.	y calle:	Atizapan de Zaragoza.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	244 m2	Sup. Construcción:	320 m2	Edad:	30 años.
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	063_436_05		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.		Telefono:	55-33-57-95	
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sr. Ivan.	
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 2 baños, sala comedor, cocina, cuarto de servicio.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Valor de Mercado:	\$ 2,600,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	13,063.74 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
2,600,000.00	244.000	320.00	0.9500	5,960.00	0.70	106,803.20

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 4,213.76

MUESTRA 20.

Localización del comparable:					
calle:	Atotonilco.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	1526
entre calle:	Cholula.	y calle:	Atizapan de Zaragoza.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	200 m2	Sup. Construcción:	150 m2	Edad:	40 años.
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	063_439_08		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.	Telefono:	57-37-23-57		
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sra. Luis.	
Descripción del inmueble:	2 recamaras, 2 baños, sala comedor, estudio.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Valor de Mercado:	\$ 1,500,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	13,188.79 metros.				



FOTO DEL INMUEBLE



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
1500.000.00	200.000	150.00	0.9500	5.960.00	0.60	42.912.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 4,228.44

MUESTRA 21.

Localización del comparable:					
calle:	Atizapan de Zaragoza.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	9
entre calle:	Atotonilco.	y calle:	Sierra de Pinos.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	209 m2	Sup. Construcción:	300 m2	Edad:	30 años.
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	063_401_09		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.	Telefono:	57-48-19-09		
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sr. Mario.	
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 2 baños, sala comedor, cocina, cuarto de servicio.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Valor de Mercado:	\$ 2,500,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	13,337.4 metros.				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
2,500,000.00	209.000	300.00	0.9500	5,960.00	0.70	100,28.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 4,896.04

MUESTRA 22.

Localización del comparable:					
calle:	San Juan de los Lagos.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	S/N
entre calle:	Atizapan de Zaragoza.	y calle:	Parral.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	214 m2	Sup. Construcción:	320 m2	Edad:	30 años.
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	163_412_13		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.		Telefono:	55-46-75-31	
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sr. Santiago.	
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 3 baños, sala comedor, cocina, cuarto de servicio, estudio.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Valor de Mercado:	\$ 2,700,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	13,578.9 metros.				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
2,700,000.00	214.000	320.00	0.9500	5,960.00	0.70	106,803.20

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 5,248.40

MUESTRA 23.

Localización del comparable:					
calle:	Adrian Castrejon.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	80
entre calle:	Cumbres de Acultzingo.	y calle:	Genovevo Rivas.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	121 m2	Sup. Construcción:	200 m2	Edad:	30 años
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	163_449_22		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.	Telefono:	63-14-40-95		
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.	Informante:	Sra. Roberto.		
Descripción del inmueble:	2 recamaras, 2 baños, sala comedor, cocina, cuarto de servicio.				
Estado de conservación:	Regular.				
Valor de Mercado:	\$ 1,500,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	14,132.71 metros.				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
1500,000.00	121000	200.00	0.9500	5,960.00	0.70	66,752.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

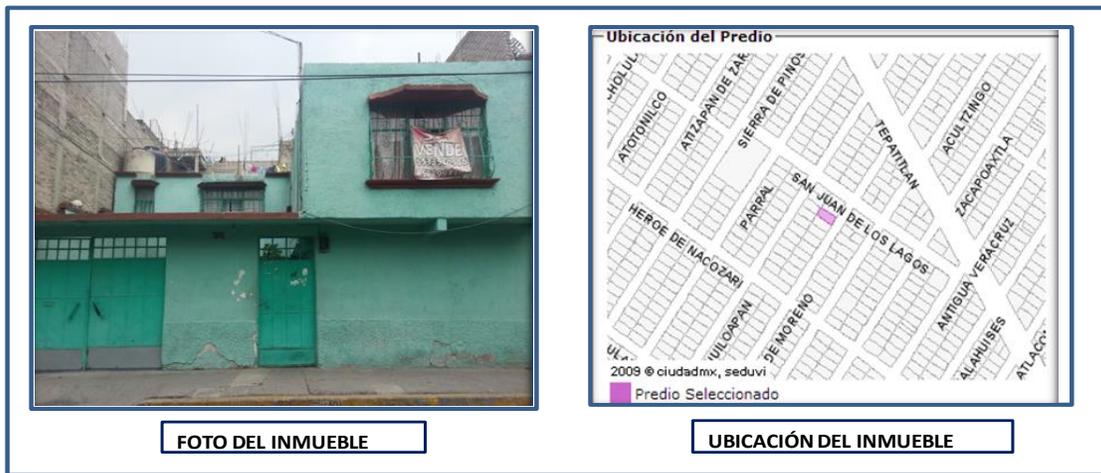
DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 4,329.32

MUESTRA 24.

Localización del comparable:					
calle:	Lagos de Moreno.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	10
entre calle:	Huiloapan.	y calle:	Cumbres de Acultzingo.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	198 m2	Sup. Construcción:	280 m2	Edad:	35 años
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	163_415_03		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.		Telefono:	57-49-94-19	
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sra. Hilda.	
Descripción del inmueble:	3 recamaras, 2 baños, sala comedor, cocina, cuarto de servicio.				
Estado de conservación:	Regular.				
Valor de Mercado:	\$ 2,150,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	13,584.72 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
2,150,000.00	198.000	280.00	0.9500	5,960.00	0.65	86,777.60

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

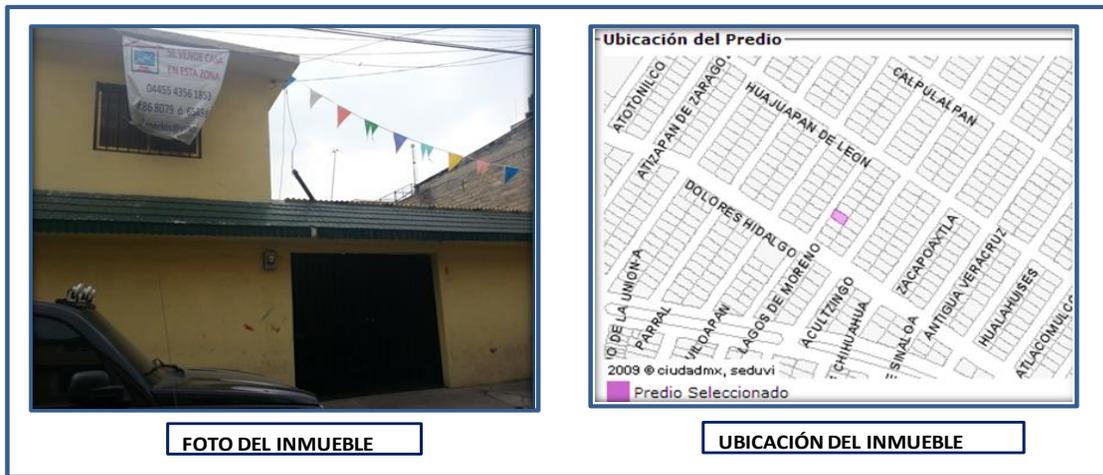
DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 4,399.00

MUESTRA 25.

Localización del comparable:					
calle:	Lagos de Moreno.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	15
entre calle:	Huiloapan.	y calle:	Cumbres de Acultzingo.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	174 m2	Sup. Construcción:	108 m2	Edad:	30 años.
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	063_425_15		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.	Telefono:	55-43-56-18-53		
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sr. Francisco.	
Descripción del inmueble:	2 recamaras, 2 baños, sala comedor, cocina, cuarto de servicio, estudio.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Valor de Mercado:	\$ 1,300,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	13,191.52 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
1,300,000.00	174.000	108.00	0.9500	5,960.00	0.70	36,046.08

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 4,301.02

MUESTRA 26.

Localización del comparable:					
calle:	Acultzingo.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	6
entre calle:	Lagos de Moreno.	y calle:	Zacapoaxtla.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	201 m2	Sup. Construcción:	281 m2	Edad:	25 años.
Proyecto:	Buena.	No. Cuenta predial:	063_499_05		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.		Telefono:	57-62-76-62	
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sr. Rodrigo.	
Descripción del inmueble:	3 recamaras, 3 baños, sala comedor, cocina, cuarto de servicio.				
Estado de conservación:	Buena.				
Valor de Mercado:	\$ 2,480,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	13,106.46 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
2,480,000.00	201000	28100	0.9500	5,960.00	0.75	100,485.60

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 4,972.36

MUESTRA 27.

Localización del comparable:					
calle:	Atacomulco.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	227
entre calle:	Hualahuises.	y calle:	Tulipan.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	203 m2	Sup. Construcción:	390 m2	Edad:	35 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	063_417_07		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.	Telefono:	55-28-11-52-07		
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sra. Maria.	
Descripción del inmueble:	4 recamaras, 3 baños, sala comedor, cocina, cuarto de servicio, estudio.				
Estado de conservación:	Regular.				
Valor de Mercado:	\$ 2,800,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	13,290.63 metros.				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
2,800,000.00	203.000	390.00	0.9500	5,960.00	0.65	20,868.80

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 5,065.38

MUESTRA 28.

Localización del comparable:					
calle:	Atlacomulco.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	23
entre calle:	Hualahuises.	y calle:	Tulipan.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	201 m2	Sup. Construcción:	200 m2	Edad:	35 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	063_414_19		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.		Telefono:	57-15-58-51	
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sra. Isabel.	
Descripción del inmueble:	3 recamaras, 2 baños, sala comedor, cocina, cuarto de servicio.				
Estado de conservación:	Regular.				
Valor de Mercado:	\$ 2,000,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	13,321.43 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
2,000,000.00	201000	200.00	0.9500	5,960.00	0.65	61984.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

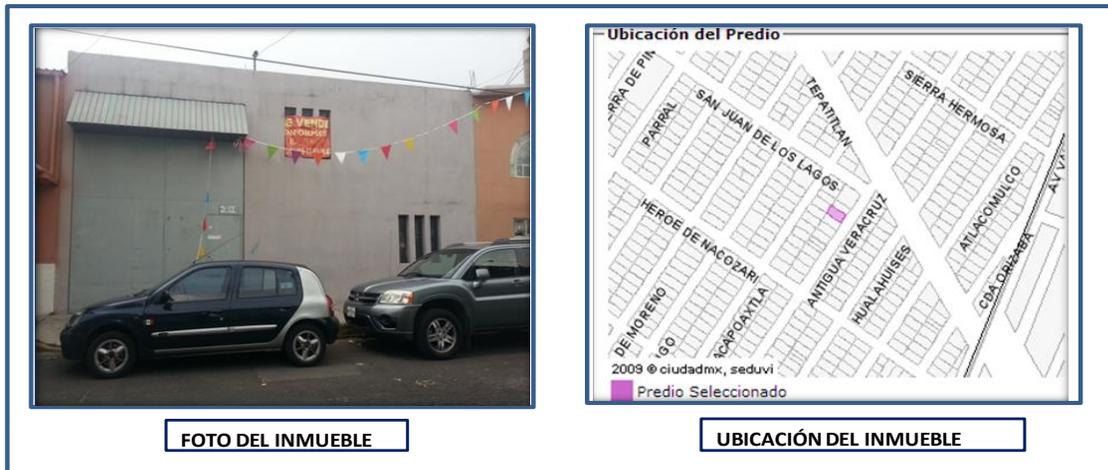
DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 5,289.63

MUESTRA 29.

Localización del comparable:					
calle:	Antigua Veracruz.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	9
entre calle:	Zacapoaxtla.	y calle:	Hualahuises.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	207 m2	Sup. Construcción:	170 m2	Edad:	33 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	163_420_03		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.	Telefono:	55-40-80-09-58		
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sra. Gabriela.	
Descripción del inmueble:	2 recamaras, 2 baños, sala comedor, cocina, cuarto de servicio, estudio.				
Estado de conservación:	Regular.				
Valor de Mercado:	\$ 1,750,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	13,632.42 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
1750,000.00	207.000	170.00	0.9500	5,960.00	0.67	54,307.52

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 4,489.61

MUESTRA 30.

Localización del comparable:					
calle:	Sierra de Pinos.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HC/03/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	1205
entre calle:	Atizapan de Zaragoza.	y calle:	Parral.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	196 m2	Sup. Construcción:	150 m2	Edad:	35 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	063_494_09		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.	Telefono:	57-14-04-08		
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sr. Arturo.	
Descripción del inmueble:	2 recamaras, 1 baño, sala comedor, cocina.				
Estado de conservación:	Malo.				
Valor de Mercado:	\$ 1,600,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	12,997.57 metros.				



FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
1600,000.00	196,000	150,000	0.9500	5,960.00	0.65	46,488.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 4,553.12

MUESTRA 31.

Localización del comparable:					
calle:	Av. León de los Aldamas.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HM/04/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	73
entre calle:	Dolores Hidalgo.	y calle:	Zitacuaro.		
Datos del Inmueble:					
Sup. Terreno:	198 m2	Sup. Construcción:	200 m2	Edad:	35 años.
Proyecto:	Funcional.	No. Cuenta predial:	063_463_20		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.		Telefono:	55-32-59-90-08	
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.		Informante:	Sra. Olivia.	
Descripción del inmueble:	2 recamaras, 2 baños, sala comedor, cocina.				
Estado de conservación:	Regular.				
Valor de Mercado:	\$ 1,800,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	12,592.08 metros.				

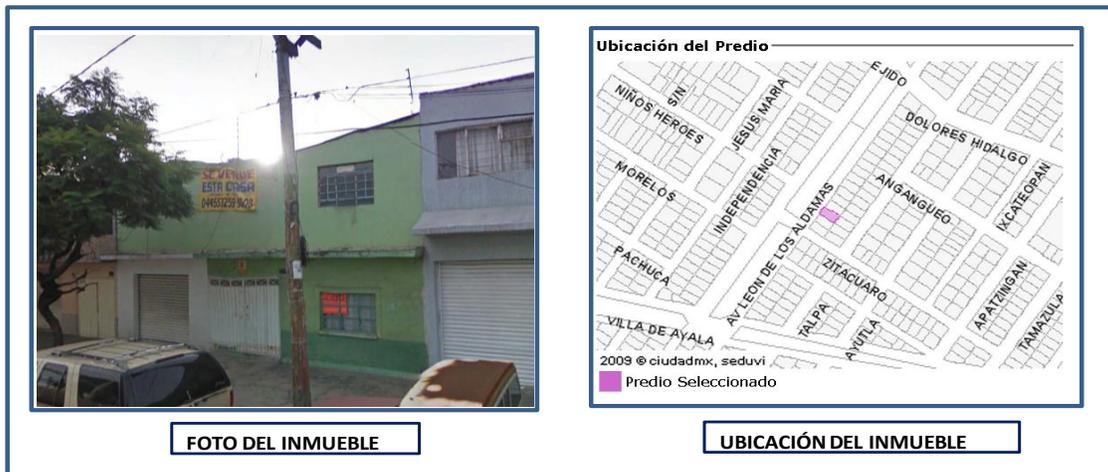


FOTO DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
1800,000.00	198.000	200.00	0.9500	5,960.00	0.65	61984.00

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 4,410.18

MUESTRA 32.

Localización del comparable:					
calle:	Av. León de los Aldamas.	Colonia	San Felipe de Jesús.	C.P:	7510
Uso de suelo:	HM/04/30	Delegación:	Gustavo A. Madero.	No. Exterior:	26
entre calle:	Dolores Hidalgo.	y calle:	Zitacuaro.		
Datos del Inmueble:					
Sup. terreno	208 m2	Sup. Construcción:	310 m2	Edad:	30 años.
Proyecto:	Bueno.	No. Cuenta predial:	063_463_24		
Fuente de información:					
Fecha de información:	18-Julio-2014.	Telefono:	36-12-39-49		
Tipo de fuente:	Estudio de mercado en el contorno urbano.	Informante:	Sr. Gerardo.		
Descripción del inmueble:	3 recamaras, 2 baños, sala comedor, cocina, cuarto de servicio.				
Estado de conservación:	Bueno.				
Valor de Mercado:	\$ 2,400,000.00				
Distancia a la Torre Mayor:	12,625.1 metros.				



APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**EL FACTOR DE DEMERITO SERÁ DEL 1.00% ANUAL .
SE CONSIDERARÁ EL 8% DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA LAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

VALOR DE MERCADO	SUP. DE TERRENO M ²	SUP. DE CONSTRUCCIÓN M ²	F. COMERC.	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	F. DE DEMERITO	I.E. E.A. Y O.C.
2,400,000.00	208.000	310.00	0.9500	5,960.00	0.70	103,465.60

PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE APLICARÁ LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VUT = \frac{(VM \times FC) - ((SC \times CRN \times FD) + IE)}{ST}$$

DONDE:

- VUT: ES EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO
- VM: ES EL VALOR DE MERCADO
- FC: ES EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN
- SC: ES LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- CRN: ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO
- FD: ES EL FACTOR DE DEMERITO
- IE: SON LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y
- ST: ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESULTADO DE APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL (VALOR UNITARIO DEL TERRENO) \$ 4,246.22

CAPÍTULO 5. DETERMINACIÓN DE VALORES POR COLONIA.

5.1 COLONIA DEL CARMEN.

LISTA DE CONCLUSIÓN.										
COLONIA: DEL CARMEN (COYOACÁN)										
INVESTIGACIÓN.	UBICACIÓN.	ENTRE.		TIPO DE EDIFICACIÓN.	OFERTA DE VENTA.	CONSTRUCCIÓN M ² .	TERRENO M ² .	RESIDUAL DEL TERRENO.	COSTO DEL TERRENO POR M ² .	DISTANCIA AL CENTRO DE NEGOCIOS EN METROS.
		CALLE.	CALLE.							
1	Gomez Farias 107	Paris.	Xicotencatl.	T.	\$ 13,000,000.00	0	620	\$ 12,349,997.00	\$ 19,919.35	7,932.40
2	General Anaya 350	Av. Hidalgo.	Cruz Blanca.	C.H	\$ 11,000,000.00	350	413	\$ 8,115,850.61	\$ 19,650.97	8,331.46
3	Moctezuma 79.	Av Hidalgo.	Gomez Farias.	C.H	\$ 17,000,000.00	530	874	\$ 15,777,937.44	\$ 18,052.56	8,285.11
4	Ayuntamiento 57	Benito Juarez	Belisario Dominguez	C.H	\$ 15,000,000.00	400	646	\$ 12,481,999.08	\$ 19,321.98	8,840.39
5	Francisco Javier Mina 29		Berlin.	C.H	\$ 20,500,000.00	500	1000	\$ 17,895,500.00	\$ 17,895.50	7,614.98
6	Francisco Javier Mina 32.	Viena	Berlin	C.H	\$ 6,400,000.00	250	260	\$ 5,202,501.20	\$ 20,009.62	7,708.60
7	Madrid 51.	Bruselas.	Guerrero.	C.H	\$ 9,200,000.00	250	415	\$ 7,511,500.00	\$ 18,100.00	7,649.38
8	Bruselas 149.	Rio Magdalena.	Madrid.	C.H	\$ 18,000,000.00	790	596	\$ 11,763,359.28	\$ 19,737.18	7,514.63
9	Francisco Javier Mina 18.	Berlin.	Viena.	C.H	\$ 8,500,000.00	300	360	\$ 7,232,601.60	\$ 20,090.56	7,447.04
10	Londres 162.	Maria Morelos.	Gomez Farias.	C.H	\$ 17,300,000.00	400	852	\$ 15,592,596.84	\$ 18,301.17	7,785.93
11	Centenario 67.	Xicotencatl.	Malintzin.	C.H	\$ 6,100,000.00	235	240	\$ 4,805,179.20	\$ 20,021.58	8,020.64
12	Berlin 165.	Allende.	Abasolo.	C.H	\$ 13,000,000.00	380	545	\$ 11,282,960.60	\$ 20,702.68	7,643.56
13	Xicotencatl 401.	Guerrero.	Aldama.	C.H	\$ 22,000,000.00	1300	1050	\$ 19,074,804.00	\$ 18,166.48	8,032.43
14	Paris 7.	Privada de Corina.	Corina	C.H	\$ 8,500,000.00	180	383	\$ 7,316,839.66	\$ 19,104.02	7,845.21
15	Moctezuma 110.	Abasolo.	Caballo Calco	C.H	\$ 11,700,000.00	300	550	\$ 9,956,699.50	\$ 18,103.09	8,250.19
16	Paris 66.	Aldama.	Centenario.	C.H	\$ 9,000,000.00	390	400	\$ 7,728,660.00	\$ 19,321.65	7,808.52
17	1ra cerrada belisario Dominguez 16.	Belisario Dominguez	Guerrero.	C.H	\$ 20,000,000.00	990	750	\$ 14,830,117.50	\$ 19,773.49	8,073.40
18	Francisco Sosa 263.	Cajon Montecristo.	Tata vasco.	C.H	\$ 29,000,000.00	600	1347	\$ 25,233,404.88	\$ 18,733.04	8,311.27
19	Av. México 187.	Matamoros.	J.O. Dominguez.	C.H	\$ 14,000,000.00	220	702	\$ 12,527,800.74	\$ 17,845.87	7,436.90
20	Malintzin 58.	Maria Morelos.	Gomez Farias.	C.H	\$ 11,500,000.00	390	436	\$ 9,008,540.44	\$ 20,661.79	8,102.11
21	Moctezuma 9.	Maria Morelos.	San Pedro.	C.H	\$ 7,300,000.00	290	283	\$ 5,509,939.25	\$ 19,469.75	8,351.76
22	Xicotencatl 176.	Corina.	Cda. General Anaya.	E.D.	\$ 54,000,000.00	2730	2059	\$ 40,376,475.25	\$ 19,609.75	8,009.90
23	Josefa Ortiz 11.	Bruselas.	Rio Magdalena.	E.D.	\$ 19,600,000.00	1040	566	\$ 11,319,201.94	\$ 19,998.59	7,400.99
24	División del Norte 2617.	Xicotencatl.	Calz. General Anaya.	E.D.	\$ 33,925,000.00	1875	1156	\$ 23,015,000.52	\$ 19,909.17	8,185.72
25	Londres 167.	Gomez Farias	Maria Morelos	C.H	\$ 7,250,000.00	250	306	\$ 5,571,250.20	\$ 18,206.70	7,808.66
26	Xicotencatl 104.	Divicion del norte.	Cerrada General Anaya.	CO.H	\$ 145,950,000.00	5565	6268	\$ 115,212,734.80	\$ 18,381.10	8,081.97
27	Cuauhtémoc 92.	Abasolo.	Allende.	C.H	\$ 8,600,000.00	375	333	\$ 6,327,249.75	\$ 19,000.75	8,285.76
28	Gómez Farias 149.	Londres.	Berlín.	C.H	\$ 5,000,000.00	362	149	\$ 2,971,131.52	\$ 19,940.48	7,877.09
29	Guillermo Perez Valenzuela 15.	Melchor Ocampo.	Ayuntamiento.	C.H	\$ 18,000,000.00	562	777	\$ 15,127,381.92	\$ 19,468.96	8,243.92
30	Ayuntamiento 22.	Encantada.	Guillermo Perez Valenzuela.	C.H	\$ 13,000,000.00	400	552	\$ 10,524,801.84	\$ 19,066.67	8,320.86
31	Malintzin 52.	Gomez Farias.	Maria Morelos.	C.H	\$ 17,950,000.00	472	835	\$ 15,230,107.75	\$ 18,239.65	8,112.98
32	Ayuntamiento 54.	Benito Juarez	Belisario Dominguez	C.H	\$ 14,800,000.00	220	358	\$ 6,811,973.88	\$ 19,027.86	8,132.89

PROMEDIO =	\$ 19,182.25	7,982.71
------------	--------------	----------

PROMEDIO DEL COSTO DEL TERRENO POR M ² =	\$ 19,182.25
---	--------------

PROMEDIO DE LA DISTANCIA AL CENTRO DE NEGOCIO EN METROS =	7,982.7
---	---------

5.1.1 DISTANCIA DE LA COLONIA HACIA EL CENTRO DE NEGOCIOS.



5.2 COLONIA LINDAVISTA.

LISTA DE CONCLUSIÓN.										
COLONIA: LINDAVISTA (GUSTAVO A. MADERO)			C.H: CASA HABITACIÓN		T: TERRENO	E.D: EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS		CO.H.: CONJUNTO HABITACIONAL		
INVESTIGACIÓN.	UBICACIÓN.	ENTRE.		TIPO DE EDIFICACIÓN.	OFERTA DE VENTA.	CONSTRUCCIÓN M ² .	TERRENO M ² .	RESIDUAL DEL TERRENO.	COSTO DEL TERRENO POR M ² .	DISTANCIA AL CENTRO DE NEGOCIOS EN METROS.
		CALLE.	CALLE.							
1	Chidayo.	Sierra Vista	Av. Lindavista	C.H	\$ 13,000,000.00	420	309	\$ 4,481,278.68	\$ 14,502.52	9,311.43
2	Arequipa.	Montiel.	Ricarte	C.H	\$ 6,800,000.00	400	350	\$ 4,154,398.50	\$ 11,869.71	8,532.18
3	Ambato.	Juan de Dios Batiz.	Sierra Vista.	C.H	\$ 6,000,000.00	378	180	\$ 3,277,152.00	\$ 18,206.40	9,737.57
4	Latacunga.	Sierra Vista	Av. Lindavista	C.H	\$ 7,500,000.00	630	425	\$ 4,096,439.00	\$ 9,638.68	9,253.05
5	Chidayo.	Calz. Ticoman.	Sierra Vista	C.H	\$ 5,950,000.00	320	216	\$ 3,333,240.72	\$ 15,431.67	9,619.89
6	Cuzco.	Viena	Berlin	C.H	\$ 11,900,000.00	480	622	\$ 7,677,358.44	\$ 12,343.02	9,365.28
7	Río Bamba.	Sierra Vista	Calz. Ticoman	C.H	\$ 6,800,000.00	300	305	\$ 4,645,799.65	\$ 15,232.13	9,590.29
8	Chidayo.	Cuzco	Chidayo	C.H	\$ 8,200,000.00	429	328	\$ 4,519,000.32	\$ 13,777.44	8,533.63
9	Salaverry	Av. Lindavista	Quito.	C.H	\$ 6,400,000.00	545	360	\$ 3,847,050.00	\$ 10,686.25	9,277.42
10	Callao.	Sierra Vista	Calz. Ticoman	C.H	\$ 6,500,000.00	326	300	\$ 4,019,184.00	\$ 13,397.28	9,476.30
11	Casma.	Av. Otavalo.	Av. Montevideo.	C.H	\$ 5,200,000.00	337	180	\$ 2,550,834.00	\$ 14,171.30	8,621.45
12	Pernambuco.	Sierra Vista	Calz. Ticoman	C.H	\$ 4,000,000.00	190	158	\$ 2,666,340.06	\$ 16,875.57	9,580.51
13	Coquimbo.	Sierra Vista	Av. Lindavista	C.H	\$ 4,950,000.00	298	300	\$ 3,409,020.00	\$ 11,363.40	9,235.83
14	Río Bamba	Buenavista	Montevideo	C.H	\$ 13,000,000.00	462	574	\$ 9,429,729.40	\$ 16,428.10	8,778.02
15	Matanzas.	Buenavista.	Av. Lindavista.	C.H	\$ 6,200,000.00	540	320	\$ 3,684,601.60	\$ 11,514.38	9,069.84
16	Av. Lindavista	Sierra Vista.	Av. Lindavista	E.D	\$ 44,820,000.00	5682.88	1046	\$ 14,407,018.24	\$ 13,773.44	9,260.56
17	Callao.	Sierra Vista	Calz. Ticoman.	E.D	\$ 40,000,000.00	3419.71	1664	\$ 16,794,901.76	\$ 10,093.09	9,506.02
18	Eten	Av. Otavalo.	Av. Montevideo.	C.H	\$ 3,830,000.00	282	162	\$ 2,259,216.36	\$ 13,945.78	8,554.38
19	Matanzas.	Sierra Vista	Calz. Ticomán.	C.H	\$ 4,100,000.00	220	160	\$ 2,161,044.80	\$ 13,506.53	9,546.14
20	Manizales	Buenavista	Av. Lindavista	C.H	\$ 5,400,000.00	271	210	\$ 3,147,822.30	\$ 14,989.63	9,252.63
21	Mollendo.	Sierra Vista	Calz. Ticoman.	C.H	\$ 6,150,000.00	418	215	\$ 3,187,512.60	\$ 14,825.64	9,628.21
22	Oruro	Cochabamba	Buenavista	C.H	\$ 8,550,000.00	358	430	\$ 6,187,102.30	\$ 14,388.61	8,809.64
23	Callao	Av. Lindavista	María Morelos	C.H	\$ 4,250,000.00	238	151	\$ 2,655,467.88	\$ 17,585.88	8,926.81
24	Trujillo.	Av. Montevideo.	Ricarte	C.H	\$ 3,200,000.00	130	160	\$ 2,149,920.00	\$ 13,437.00	8,448.55
25	Manizales.	Sierra Vista	Av. Lindavista.	C.H	\$ 4,500,000.00	225	200	\$ 2,944,350.00	\$ 14,721.75	9,479.44
26	Chosica.	Av. Montevideo	Otavalo	C.H	\$ 5,500,000.00	291	240	\$ 3,520,027.20	\$ 14,666.78	8,585.77
27	Coquimbo.	Buenavista.	Av. Lindavista	CO.H	\$ 25,740,000.00	2214	603	\$ 8,400,833.19	\$ 13,931.73	9,007.42
28	Riobamba.	Buenavista	Av. Lindavista	C.H	\$ 13,000,000.00	612	600	\$ 9,122,256.00	\$ 15,203.76	8,797.61
29	Ricarte.	Recife	Eten.	C.H	\$ 2,817,000.00	232	125	\$ 1,558,116.25	\$ 12,464.93	8,117.04
30	Oroya.	Ricarte.	Moctezuma.	C.H	\$ 3,800,000.00	275	126	\$ 1,972,125.54	\$ 15,651.79	8,022.12
31				-	\$ -	-	-	-	-	-
32				-	\$ -	-	-	-	-	-
PROMEDIO =								\$ 13,954.14	9,064.17	
PROMEDIO DEL COSTO DEL TERRENO POR M² =									\$ 13,954.14	
PROMEDIO DE LA DISTANCIA AL CENTRO DE NEGOCIO EN METROS =										9,064.2

5.2.1 DISTANCIA DE LA COLONIA HACIA EL CENTRO DE NEGOCIOS.



5.3 COLONIA SAN FELIPE DE JESÚS.

LISTA DE CONCLUSIÓN.											
COLONIA: SAN FELIPE DE JESÚS (GUSTAVO A. MADERO) 4: CASA HABITACIÓN											
INVESTIGACIÓN.	UBICACIÓN.		ENTRE.		TIPO DE EDIFICACIÓN.	OFERTA DE VENTA.	CONSTRUCCIÓN M ² .	TERRENO M ² .	RESIDUAL DEL TERRENO.	COSTO DEL TERRENO POR M ² .	DISTANCIA AL CENTRO DE NEGOCIOS EN METROS.
			CALLE.	CALLE.							
1	Otumba.	S/N	Emiliano Zapata.	Guanajuato.	C.H	\$ 1,400,000.00	170	170	\$ 782,872.00	\$ 4,605.13	13,465.80
2	Apaseo el grande.	3873	Salvatierra.	Av. León de los Aldamas.	C.H	\$ 1,500,000.00	125	213	\$ 942,240.00	\$ 4,423.66	13,501.96
3	Lerdo.	17	Emiliano Zapata.	Guanajuato.	C.H	\$ 1,950,000.00	210	174	\$ 838,704.00	\$ 4,820.14	13,318.91
4	Jalapa de Mendez.	14	Guanajuato.	San Miguel el Alto.	C.H	\$ 2,600,000.00	350	201	\$ 1,005,628.00	\$ 5,003.12	13,300.02
5	Guanajuato.	4270	Emiliano Zapata.	Jalpa de Mendez.	C.H	\$ 4,200,000.00	568	307	\$ 1,503,850.37	\$ 4,898.54	13,122.55
6	Salvatierra.	33	Colima.	Independencia.	C.H	\$ 1,700,000.00	169	186	\$ 853,526.56	\$ 4,588.85	13,159.31
7	Pachuca.	37	Morelos.	Av. Villa de Ayala.	C.H	\$ 1,650,000.00	160	205	\$ 949,567.20	\$ 4,632.04	12,352.62
8	Cuautla.	3708	Fresnillo.	Aneneuilco.	C.H	\$ 2,000,000.00	200	200	\$ 934,480.00	\$ 4,672.40	12,285.65
9	Av. León de los Aldamas.	3282	Av. León de los Aldamas	Talpa.	C.H	\$ 1,400,000.00	150	150	\$ 750,688.00	\$ 5,004.59	12,350.80
10	Tamazula.	2354	Apatzingan.	Tixtla.	C.H	\$ 2,900,000.00	280	360	\$ 1,673,617.60	\$ 4,648.94	12,531.30
11	Tixtla.	2361	Tamazula.	Tecpan de Galeana.	C.H	\$ 1,800,000.00	220	190	\$ 860,342.40	\$ 4,528.12	12,596.10
12	Ixcateopan.	9	Ayutla.	Apatzingan.	C.H	\$ 2,400,000.00	319	205	\$ 945,329.52	\$ 4,611.36	12,879.09
13	Apatzingan.	40	Ixcateopan.	Tamazula.	C.H	\$ 2,200,000.00	300	203	\$ 931,376.00	\$ 4,588.06	13,077.69
14	Ixcateopan.	S/N	Ayutla.	Apatzingan.	C.H	\$ 2,100,000.00	330	178	\$ 826,720.80	\$ 4,644.50	13,335.00
15	Atoyac.	2009	Tecpan de Galeana.	Coyuca.	C.H	\$ 1,900,000.00	250	195	\$ 839,480.00	\$ 4,305.03	13,807.04
16	Tixtla.	2508	Tamazula.	Tecpan de Galeana.	C.H	\$ 2,000,000.00	170	205	\$ 1,024,595.20	\$ 4,998.03	13,528.63
17	Tecpan de Galeana.	2042	Tixtla.	Atoyac.	C.H	\$ 1,800,000.00	180	202	\$ 898,963.20	\$ 4,450.31	12,874.69
18	Cholula.	S/N	Coyuca.	Atotonilco.	C.H	\$ 1,600,000.00	195	202	\$ 892,412.00	\$ 4,417.88	12,952.00
19	Atotonilco.	6	Cholula.	Atizapan de Zaragoza.	C.H	\$ 2,600,000.00	320	244	\$ 1,028,156.80	\$ 4,213.76	13,063.74
20	Atotonilco.	1526	Cholula.	Atizapan de Zaragoza.	C.H	\$ 1,500,000.00	150	200	\$ 845,688.00	\$ 4,228.44	13,188.79
21	Atizapan de Zaragoza.	9	Atotonilco.	Sierra de Pinos.	C.H	\$ 2,500,000.00	300	209	\$ 1,023,272.00	\$ 4,896.04	13,337.40
22	San Juan de los Lagos.	S/N	Atizapan de Zaragoza.	Parral.	C.H	\$ 2,700,000.00	320	214	\$ 1,123,156.80	\$ 5,248.40	13,578.90
23	Adrian Castrejon.	80	Cumbres de Acultzingo.	Genovevo Rivas.	C.H	\$ 1,500,000.00	200	121	\$ 523,848.00	\$ 4,329.32	14,132.71
24	Lagos de Moreno.	10	Huiloapan.	Cumbres de Acultzingo.	C.H	\$ 2,150,000.00	280	198	\$ 871,002.40	\$ 4,399.00	13,584.72
25	Lagos de Moreno.	15	Huiloapan.	Cumbres de Acultzingo.	C.H	\$ 1,300,000.00	108	174	\$ 748,377.92	\$ 4,301.02	13,191.52
26	Acultzingo.	6	Lagos de Moreno.	Zacapoxtla.	C.H	\$ 2,480,000.00	281	201	\$ 999,444.40	\$ 4,972.36	13,106.46
27	Atlaconulco.	227	Hualahuises.	Tulipan.	C.H	\$ 2,800,000.00	390	203	\$ 1,028,271.20	\$ 5,065.38	13,290.63
28	Atlaconulco.	23	Hualahuises.	Tulipan.	C.H	\$ 2,000,000.00	200	201	\$ 1,063,216.00	\$ 5,289.63	13,321.43
29	Antigua Veracruz.	9	Zacapoxtla.	Hualahuises.	C.H	\$ 1,750,000.00	170	207	\$ 929,348.48	\$ 4,489.61	13,632.42
30	Sierra de Pinos.	1205	Atizapan de Zaragoza.	Parral.	C.H	\$ 1,600,000.00	150	196	\$ 892,412.00	\$ 4,553.12	12,997.57
31	Av. León de los Aldamas.	73	Dolores Hidalgo.	Zitacuaro.	C.H	\$ 1,800,000.00	200	198	\$ 873,216.00	\$ 4,410.18	12,592.08
32	Av. León de los Aldamas.	26	Dolores Hidalgo.	Zitacuaro.	C.H	\$ 2,400,000.00	310	208	\$ 883,214.40	\$ 4,246.22	12,625.10
PROMEDIO =									\$ 4,640.10	13,127.58	
PROMEDIO DEL COSTO DEL TERRENO POR M² =									\$ 4,640.10		
PROMEDIO DE LA DISTANCIA AL CENTRO DE NEGOCIO EN METROS =										13,127.6	

5.3.1 DISTANCIA DE LA COLONIA HACIA EL CENTRO DE NEGOCIOS.



CAPÍTULO 6. CONCLUSIONES.

La propuesta analítica en el presente trabajo se presenta de manera satisfactoria para la realización de avalúos masivos con la finalidad de poder obtener el valor de suelo por metro cuadrado en cada una de las colonias, aunque el presente trabajo se enfocó en la ciudad de México puede ser utilizado para cualquier parte de la República Mexicana donde se desee obtener un valor catastral de suelo y/o actualización de catastro que es principalmente la idea de dicho proyecto.

La propuesta es eficiente, ya que además de permitir obtener y/o actualizar el valor catastral de suelo, nos permite demostrar la teoría de VON THÜNEN, sustentado el desarrollo del presente trabajo en un total de 90 avalúos (30 por colonia).

Al encontrar los valores por metro cuadrado y conocer las distancias que tienen respecto al centro de negocios se puede conocer el comportamiento de los valores al estar a mayor o menor distancia, resultando que a menor distancia del centro de negocios el valor aumenta y a mayor distancia el valor disminuye.

COLONIA.	DISTANCIA AL CENTRO DE NEGOCIOS.	VALOR POR M ² DE SUELO.
DEL CARMEN	7,982.7 M	\$19,182.25
LINDAVISTA	9,064.2 M	\$13,954.14
SAN FELIPE DE JESÚS	13,127.6 M	\$4,640.10



BIBLIOGRAFÍA.

- **La Teoría del Valor.**
Uribe John.
Editorial Servigráficas.
- **Desarrollo de Modelos para Valuaciones.**
Francisco Martín González.
Editorial. MBS
- **Técnicas del Avalúo Inmobiliario.**
William L. Ventolo Jr. - Martha R. Williams.
Editorial: Pax México.
- **Valuador.**
BIMSA CMDG.
- **INDAABIN.**
Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
- **Código Fiscal del Distrito Federal (2014).**
- **Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria (2013).**
- **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.**
www.seduvi.df.gob.mx/portal.