



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO; FACULTAD DE ARQUITECTURA.

TESIS QUE PARA OBTENER EL GRADO DE:

Especialista en Valuación Inmobiliaria.

Lic. Admón. Raúl Guerrero Caballero

EL SEGURO DE INMUEBLES Y LA VALUACIÓN INMOBILIARIA



Ciudad de México.

2020



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.



SINODALES

E.V.I. Arq. Alfonso Penela Quintanilla	Director
E.V.I. Ing. Manuel José García Córdoba	Propietario
E.V.I. Lic. Evaristo Arnulfo Romero Salgado	Propietario
E.V.I. M. Arq. Lorenzo Fernando Barragán Estrada	Suplente
E.V.I. Arq. José Luis López Sampayo	Suplente

Dedico el presente trabajo

A mis padres, mi esposa y mis hijas, como promesa a realizar los más caros anhelos, como homenaje a sus sacrificios realizados para el logro de mi educación.

A mis familiares y mis amistades con motivo de una alegre participación.

A la Universidad Nacional Autónoma de México, las escuelas que forjaron mi educación y a México simbólicamente como muestra de mis ideales y convicción.

Raúl

Agradecimiento

Deseo agradecer las facilidades otorgadas para la realización del presente trabajo al E.V.I. Arq. Alfonso Penela Quintanilla, Lic. Evaristo Arnulfo Romero Salgado, E.V.I. Ing. Manuel José García Córdoba, E.V.I. M. Arq. Lorenzo Fernando Barragán Estrada, E.V.I. Arq. José Luis López Sampoya, ya que su ayuda y guía fue realmente valiosa y permitió la realización del presente trabajo. Muchas gracias.

También, dedico mi agradecimiento a todos los profesores que tuve a lo largo de la Especialidad de Valuación en la Unidad de Posgrado, pues sus conocimientos y aportaciones me permitieron formarme como profesionista con la Especialidad en Valuación Inmobiliaria.

INDICE

TEMA I

Introducción.....	6
Planteamiento del problema.....	8
Justificación.....	9
Hipótesis.....	10
Objetivo general.....	10
Objetivos específicos.....	11
Aplicación.....	11

TEMA II

Historia del Seguro	14
---------------------------	----

TEMA III

Disposiciones Jurídicas que se aplica en caso de siniestro.....	19
---	----

TEMA IV

Estructura del seguros de Daños.....	23
Conceptos básicos del seguro de Inmuebles	24
Principios básicos del seguro	26

TEMA V

Aplicación y propuesta	33
------------------------------	----

TEMA VI

Caso práctico	39
---------------------	----

TEMA VII

Conclusiones.....	53
Bibliografía.....	55

Introducción

Con el fin de comprender la necesidad de algún cambio, si es lo que requiere una empresa, consideramos de vital importancia observar; que así como ha cambiado el medio ambiente, se deben de conocer cuales tendencias presenta la empresa en su futuro. Pues en un supuesto Hipotético, en el que él, medio ambiente no cambiara, también la manera de dirigir y administrar a las empresas, sería única y además, válida durante todo el tiempo.

Estos elementos caen dentro del ámbito de la valuación Inmobiliaria, ya que pueden ser susceptibles de diversos acontecimientos como los fenómenos destructivos, como: Riesgos Hidrometeorológicos, Geológicos, Químicos, Sanitarios, entre otros, los que pueden causar graves daños o bien hasta llegar a desaparecer la empresa.

Nos encontramos en una época que presenta muchos cambios con una velocidad nunca antes vista. En pocas palabras, la realidad es distinta. El mundo se encuentra cambiando continuamente y a un paso sorprendente, y somos testigos de inflación en las economías, de tratados y políticas de apertura comercial, de bajas en las bolsas de valores o en el precio del petróleo, de niveles de importaciones y exportaciones, entre otros fenómenos, y nuestra capacidad de entender estos y otros cambios disminuye debido a la velocidad con que se presentan.

Sin embargo, es posible vislumbrar ciertas tendencias que debemos entender si queremos comprender el impacto del medio ambiente sobre las organizaciones y los cambios que se vuelven necesarios e indispensables para la supervivencia empresarial.

Los tratados comerciales que nuestro país ha establecido con otros países, son muestra de una tendencia hacia la unión de los mercados mundiales en uno solo, global, con lo cual las economías de los países empezaron años atrás a abrirse hacia un solo mercado. Ante esta situación, la distinción entre mercados nacionales e internacionales llegará a ser obsoleta (en algunos sectores esta situación ya no existe) y todas las organizaciones atenderán a un mismo mercado: el mundial.

Esta tendencia, pone al descubierto una competencia como nunca antes se había presentado y cualquier empresa en México (de cualquier giro) encontrará que no sólo tiene que enfrentarse a sus ya conocidos competidores nacionales, sino a las grandes compañías de las potencias industriales, lo que obliga a los directivos y/o empresarios mexicanos a reaccionar.

Una tendencia más en esta época de cambios, o dicho de otra manera en este cambio de época, es que como consecuencia de la intensificación de la competencia, el cliente puede escoger entre varias alternativas, con lo que se hace más consciente de lo que adquiere, lo que ha propiciado que pasemos de la era del fabricante (en la cual la empresa producía con la calidad que fuere y vendía al precio más alto) a la era del consumidor (donde el consumidor es el que determina la existencia o desaparición de los productos o servicios de la empresa), de la existencia de mercados cautivos a la presencia de un mercado global, de la ausencia de competencia a la competencia intensificada, de una era en que la calidad, el precio y el servicio no eran tan importantes a momentos en que estos factores son cuestión de supervivencia y dentro del aislamiento perdido.

Así, en el pasado no importaba si se producían productos o se ofrecían servicios con calidad o no. El mismo consumidor consideraba que era de “buena suerte” adquirir un producto o recibir un servicio con calidad o que cumpliera con sus expectativas en su totalidad, subsidiando así los errores, desperdicios e ineficiencias de las empresas.

Por lo tanto, el nuevo escenario organizacional demanda de parte de las empresas una capacidad de respuesta rápida para incrementar sus niveles de productividad, calidad, rentabilidad y competitividad.

Por decirlo en pocas palabras, la necesidad es crear un cambio organizacional, que propicie en todos los niveles un nuevo enfoque comercial pues las nuevas

circunstancias exigen nuevas estrategias ya que la velocidad de lo que está sucediendo requiere de rapidez en la toma de decisiones y la magnitud de los retos demanda creatividad y espíritu innovador.

Así, se considera que todas las organizaciones deben modernizarse, sin embargo existe mayor interés por las pequeñas y medianas empresas, lo que conduce a exponer la problemática del presente proyecto.

Planteamiento del problema

Hablar de las pequeñas, medianas, grupos de empresas en nuestro país es un tema realmente interesante y también muy extenso, pues los problemas que las agobian son innumerables y podrían clasificarse en diversas áreas o categorías. Sin embargo, algo que sí es cierto y que no lleva a mucha discusión es que a medida que las organizaciones crecen, cambian sus necesidades, por lo que la empresa que no inicie procesos de cambio, está destinada a desaparecer.

Considerando que actualmente el país se encuentra inmerso dentro de un esfuerzo cotidiano por establecer las bases de una estructura económica, cuyo proceso sea creciente, es importante profundizar en el estudio, análisis, concientización y responsabilidad de uno de los factores de cambio: el empresario de la pequeña y mediana industria.

En nuestro país, cuando surge una empresa nos encontramos ante la carencia de técnicas administrativas y es la experiencia del emprendedor quien guía el negocio, pero es posible preguntarse: ¿por cuánto tiempo? Además, en varias ocasiones el pequeño empresario ha sido acusado de carecer de un auténtico espíritu nacionalista empresarial, elemento básico para adentrarse en el desarrollo económico nacional.

Sin embargo, consideramos que existen excepciones de empresarios conscientes del desafío nacional y, de éstos, deben los demás tomar ejemplo para fortalecer el aporte de la pequeña y mediana empresa al modelo de país que se desea alcanzar.¹

¹ Román Gutiérrez J.C.

Para corroborar la importancia de este sector secundario de la economía, cabe señalar que en México en el año de 2018, el 99% de las empresas eran micro, pequeñas y medianas, con una participación en el Producto Interno Bruto (PIB) del 56% según la Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial (ONUDI) y NAFINSA.

“Por lo tanto, ¿cuál es la función de la pequeña y mediana empresa mexicana? Comprende un solo reto y varias responsabilidades: producir, ser eficientes, generar empleos, participar en el desarrollo regional, promover mayores y mejores niveles de calificación de la fuerza de trabajo y contribuir a la independencia económica y social del país, sustituyendo importaciones a la vez que produzca bienes competitivos para los mercados extranjeros.”²

Como es posible percatarse, la tarea es bastante compleja, por lo que consideramos indispensable que las pequeñas y medianas empresas, aunado a todo este esfuerzo centren su atención en el desarrollo de sus recursos humanos.

Justificación

La gran mayoría de las empresas en sus operaciones nota tienen contemplado su aseguramiento por ello es necesario que se establezcan con estos como un medio de fortaleza, resultando ser un buen tema de valuación inmobiliaria.

Existen tres niveles que justifican la realización del trabajo. El primero, es el nivel personal, el cual cobra importancia, ya que mediante la réplica de lo expresado en el documento de trabajo terminal, pretendo obtener el grado correspondiente a la “Especialidad de Valuación Inmobiliaria.”, que otorga la UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO, a través del PROGRAMA ÚNICO DE ESPECIALIZACIONES EN ARQUITECTURA.

El segundo nivel que justifica el proyecto, es el organizacional, esto es, pienso que la importancia de estudiar la problemática de los valores de los activos en PYME es un hecho relevante que puede coadyuvar en la mejora y operación de estas empresas actualizando sus valores del activo fijo, para determinar su valor

² Secretaria de Economía

asegurable con los criterios y procedimientos de Código Fiscal de la Ciudad de México, Manual de procedimientos, por medio de un avalúo comercial.

De acuerdo al tipo de bien los avalúos para aseguramiento contra daños materiales se clasifican.

- a) Avalúos de Inmuebles.
- b) Avalúos de maquinaria, equipo electrónico, equipo contratista, mobiliario y equipo, embarcaciones, aviones.
- c) Avalúo de Joyas Alhajas y obras de arte.

El tercer nivel de justificación se circunscribe al impacto social y económico, esto es, creo que la sociedad en su conjunto debe estar en conocer si las empresas están preparadas y responden a las exigencias actuales de nuestro medio y de la sociedad en caso de una pérdida por causa de un siniestro estén los valores de los activos actualizados y las aseguradoras al indemnizar sea de acuerdo al valor de reposición que se determine en el avalúo.

Hipótesis

"En las pequeñas y medianas empresas, existe un nicho de mercado muy amplio que permite la administración de seguros y riesgos.", las alternativas en avalúos para determinar el valor asegurable, reposición de los inmuebles, y de acuerdo a las normas y políticas de aceptación de los contratos de seguros, pólizas, en donde se cubren los activos fijos, edificios y contenidos y por convenio expreso, terrenos, cimentaciones.

Objetivo general

- Diagnosticar a través de procesos valuatorios el valor asegurable de un inmueble mediante un avalúo en la Ciudad de México para contratarlo en una póliza de seguros contra daños materiales.

Objetivo específicos.

- Determinar el valor asegurable a través de procesos valuatorios inmobiliarios.

- Estudiar el seguro aplicando a los bienes inmuebles ya que la propuesta dará certeza y protección a sus activos por medio de un avalúo se estima el valor del seguro en una póliza para proteger sus activos
- Dar a conocer los diversos riesgos asegurables a los que una empresa está expuesta, activos fijos, inmuebles, así como los antecedentes y clasificación del seguro, así como la importancia del seguro y sus impactos que tiene en caso de siniestro, con un avalúo la compañía aseguradora desde el momento que acepta los valores determinados en el avalúo a valor de reposición está obligada a indemnizar al asegurado.

Aplicación.

La puesta en marcha del trabajo terminal me llevará a determinar que los avalúos para un bien inmueble se pueden aplicar en todos los giros asegurables.

Industrial, habitacional, condominios, escuelas, obras de infraestructura, comercial, hoteles, centros comerciales, dependencias de gobierno, bodegas, oficinas, edificios destinados para espectáculos públicos.

Finalmente, en este marco introductorio, se expresan conceptos fundamentales, relativos al tema de este trabajo terminal, fundamentado en la normatividad jurídica vigente.

Bienes e inmuebles.

Los bienes e inmuebles se refieren a aquellas propiedades tangibles e inamovibles, es decir propiedades que son físicamente perceptibles y que no pueden ser trasladadas de un lugar a otro. Como por ejemplo: Terrenos y cualquier tipo de construcción o edificación confinada. Según el Código Civil, Art.750³, El suelo y las construcciones adheridas a él. (Aclarando que para efectos del seguro no se determina el valor de la tierra), terreno.

³ Justicia México, Código Civil, Capítulo.

Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido; Los derechos reales sobre inmuebles; Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas. Art. 750 del Código Civil.

Bienes Muebles.

Son todos aquellos bienes que se pueden mover separa del edificio

Los bienes muebles, por su naturaleza, que se hayan considerado como inmuebles, conforme a lo dispuesto en varias fracciones del artículo anterior, recobrarán su calidad de muebles, cuando el mismo dueño los separe del edificio. Art. 751 del Código Civil.⁴

Seguro.

El concepto de seguro puede ser analizado desde diversos puntos de vista. Algunos autores destacan el principio de solidaridad humana al considerar como tal la institución que garantizan un sustantivo al afectado por un riesgo, mediante el reparto del daño entre un elevado número de personas amenazadas por el mismo peligro; otros señalan el principio de contraprestación, es decir que el seguro es una operación en virtud de la cual, una parte (el asegurado) se hace acreedor, mediante el pago de una remuneración (la prima), de una prestación que habrá de satisfacerle la otra parte (el asegurador y/o compañía de seguros) en caso de que se produzca un siniestro.⁵

Siniestro.

Es la manifestación del riesgo asegurado, que produce unos daños, garantizados en la póliza hasta determinada cuantía.⁶

⁴ Justicia México, Código Civil, Capitulo.

⁵ Glosario de Términos Técnicos

⁶ Glosario de Términos Técnicos

TEMA II

Historia del Seguro.⁷

En el Mundo.

La historia del seguro se puede dividir en tres etapas para una mayor comprensión.

1ª. Antigüedad y Edad Media hasta el siglo XIV.

2ª. Del siglo XIV al XVII.

3ª. Del siglo XVII hasta nuestros días.

1ª. Etapa.- Durante este tiempo aparecen los primeros sistemas de ayuda mutua. En esta época tenemos a diferentes civilizaciones que tuvieron aportaciones importantes entre estas se encuentran.

- a) BABILONIA. “Código de Hammurabi”. Por medio de este, si en una caravana uno de los integrantes perdía algo, los demás pagarían proporcionalmente la pérdida, lo mismo con pérdidas sufridas en la ciudad.
- b) INDIA. “Código de Manu” (siglo XII A.C.), regulaba básicamente la navegación pero cuanto al Seguro no se encuentran vestigios de su regulación.
- c) EGIPTO. se maneja la idea de ayuda mutua entre los socios de una institución, para ayudar en los ritos funerarios del socio que fallecerá.
- d) GRECIA. “Ley de Rhodia de Jactu” regulaba el sector marítimo. Una pérdida se repartía entre todos los propietarios de la mercancía transportada en el barco.

Constituye la base del Derecho Mercantil Marítimo.

Los griegos tenían una asociación llamada “ERANOI” por lo que daban asistencia a necesitados a través de un fondo común constituido por todos los agremiados.

Los artesanos formaban el “Collegia Tenuiorum, Collegia Funeraticia” con el que los participantes gozaban de gastos por muerte, seguridad constituida por un fondo formado por el estado y por los beneficios y herencias dejadas por socios muertos.

⁷ Manual de reclamaciones en los Ramos de Incendio y Diversos

- e) ROMA. Existía una asociación de militares que aportaban una cuota con la que tenían derecho a una indemnización para gastos de viaje por cambio de guarnición en caso de retiro o muerte.

También existía el “préstamo de la Gruesa” por lo que un propietario o armador de una nave tomaba como préstamo una suma igual al valor de la mercancía transportada; en caso de feliz arribo el prestatario rembolsaría el capital más un interés hasta el 15% del capital, en caso contrario, el prestatario no debía nada.

- f) EDAD MEDIA. Existían ayudas mutuas como.
- “Las Gildes “. Proporcionaba ayuda mutua de carácter religioso.
 - Monasterios. Daban socorro y caridad a huérfanos, viudas y desempleados por medio de las limosnas.
 - Juras. Daban protección por medio de rentas y pensiones que daban los reyes por gracia o merced.
 - Tontinas. De origen italiano. Consistían en sumas fijas de dinero cuyo total se dividía entre el número de supervivientes a una fecha dada.

2ª. Etapa. Del siglo XIV al XVII. Aparecen las primeras instituciones de Seguros en los Ramos de Marítimo, Vida e Incendio.⁸

El primer contrato de seguro conocido relativo al Seguro Marítimo, data de 1347, suscrito en Génova. Amparaba tanto los accidentes del transporte como la demora de la llegada del buque a su destino.

Las primeras pólizas de seguro de vida se expidieron en Londres en The Royal Exchange por comisionistas que distribuían el riesgo entre grupo de comerciantes que se reunían, siendo emitida la primera póliza de este ramo en 1583.

Con el incendio de Londres en 1666 el seguro de Daños tomaba fuerza.

⁸ Principios Básicos, Programa Integral de Desarrollo de Ejecutivos

En 1677 en Hamburgo se funda la primera caja general pública de incendios, formada, formada por varios propietarios que reunían cierta cantidad para socorrerse entre ellos en caso de incendio.

Surge la primera Compañía de Seguro Contra Incendio en 1681 En Londres llamada "Fire Office".

Historia del seguro época moderna.

En 1686 surge Lloyd's de Londres como la más poderosa empresa aseguradora. En cuanto a la Regulación Jurídica de Seguro contra Incendio con las ordenanzas de Barcelona, y posteriormente las de Burgos, Sevilla y Bilbao. Estas últimas son de especial importancia, ya que en México quedaron vigentes desde la consumación de la independencia hasta 1884 en que se expidió el segundo Código de Comercio.

3ª. ETAPA. En el siglo XVII, aparecen las primeras empresas de seguros sobre bases técnicas, basadas en la ley de los grandes números y de las probabilidades hasta nuestros días se rige por ella. ⁹

La aparición de las empresas se debió principalmente al gran florecimiento de la Industria en esa época, los grandes descubrimientos, y por la regulación Jurídica a través del control administrativo.

Las bases técnicas del seguro surgen desde 1654 con el cálculo de probabilidades y la ley de los grandes números iniciada por De Mere. En 1693 en Londres se presentó un estudio sobre mortalidad humana, y así una serie de estudios de estudios que beneficiaron la empresa del seguro.

Todas estas aportaciones ayudaron al surgimiento de las empresas aseguradoras con estas bases.

⁹ Principios Básicos, Programa Integral de Desarrollo de Ejecutivos

En México.¹⁰

Como hemos visto, durante la Colonia las Ordenanzas de Bilbao rigieron en materia comercial hasta 1884 que se expidió el 2º. Código de Comercio.

En 1892 aparece la Ley sobre compañía de seguros que establece una serie de condiciones para las Instituciones de Seguros.

Por 1910 se expide la Ley Relativa a la Organización de las Compañías de Seguros sobre la Vida.

Ambas Leyes regulan la intervención del Estado en el Control de las Compañías de Seguros sobre la Vida.

Ambas Leyes regulan la intervención del estado en el control de las Compañías de Seguros para proteger al Asegurado y al patrimonio nacional, y normalizar su funcionamiento.

Asimismo, fija las normas de constitución de reservas matemáticas de primas así como las relativas a Reaseguro.

En 1926 se publicó la Ley General de Sociedades de Seguros la cual amplió el campo de las instituciones de seguros a más de un tipo de Seguro.

En 1935 el Gobierno de México declara la mexicanización del seguro mediante leyes, las cuales representan el progreso de la materia en nuestro país, estas leyes son La Ley General de Instituciones de Seguros y la Ley Sobre el Contrato de Seguro, mediante estas leyes se declara el retiro de las compañías extranjeras del país por afectar en muchos sentidos, a las nacionales, estas compañías se retiraron, y así, los agentes mexicanos se reunieron para fundar empresas mexicanas, cabe destacar que con TLC (tratado de libre comercio), llamado T-MEC, se desregulo el mercado y nuevamente entraron compañías extranjeras bajo un marco de que deben de justificar su nivel de solvencia para poder operar en México.

¹⁰ Principios Básicos, Programa Integral de Desarrollo de Ejecutivos

TEMA III

Disposiciones Jurídicas específicas en materia de seguros. ¹¹

2.1. Ley sobre el contrato de seguro.

Los principales artículos de esta Ley que se aplican en caso de siniestro son:

Artículo 66.- Tan pronto como el asegurado o el beneficiario, en su caso, tengan conocimiento de la realización del siniestro y del derecho constituido a su favor por el contrato de seguro, deberán de ponerlo en conocimiento de la empresa aseguradora. Salvo disposición en contrario de la presente Ley, el Asegurado o el beneficiario gozarán de un plazo máximo de cinco días para dar aviso, que deberá ser por escrito si en contrario no estipula otra cosa.

Artículo 67.- Cuando el asegurado o el beneficiario no cumplan con la obligación que les impone el artículo anterior la empresa aseguradora podrá reducir la prestación debida hasta la suma asegurada que habría importado si el aviso se hubiese dado oportunamente.

Artículo 68.- La empresa quedara desligada de todas las obligaciones del contrato, si el asegurado o el beneficiario omiten el aviso inmediato con la intención de impedir que se comprueben oportunamente las circunstancias del siniestro.

Artículo 76.- Cuando el contrato o esta Ley hagan depender la existencia de un derecho de la observancia de un plazo determinado. El asegurado o sus causahabientes que incurrieran en la mora por caso fortuito o de fuerza mayor, podrán cumplir el acto retardado tan pronto como desaparezca el impedimento.

Artículo 113.- Al ocurrir el siniestro, el asegurado tendrá la obligación de ejecutar todos los actos que tiendan a evitar o disminuir el daño. Si no hay peligro en la demora, pedirá instrucciones a la empresa aseguradora, debiendo atenerse a las que ella indique.

¹¹ Reclamaciones en los Ramos de incendio y Diversos.

Artículo 114.- Sin el consentimiento de la empresa, el asegurado estará impedido de variar el estado de las cosas, salvo por razones de interés público o para evitar o disminuir el daño, pero la empresa aseguradora deberá cooperar para que puedan restituirse a su lugar en el más breve plazo.

Artículo 131.- En el seguro contra daños causados por Riegos Hidrometeorológicos Granizo, Inundación, el aviso de siniestro debe darse dentro de las veinticuatro horas siguientes a su realización. En esta clase de seguro no será aplicable la disposición del artículo 114, y el asegurado tendrá la facultad de variar el estado de las cosas de acuerdo a las exigencias de las cosas.

Artículo 150.-

El aviso sobre la realización del hecho que importe responsabilidad, deberá darse tan pronto como exija la indemnización al Asegurado. En caso de Juicio civil o penal, el Asegurado proporcionará a la empresa aseguradora todos los datos y pruebas necesarios para la defensa.

Por su importancia las leyes que destacan: ¹²

Ley General de Instituciones de Seguros.

Capítulo único: Disposiciones Generales

Título Primero: De las Instituciones Generales

Título Segundo: De las Sociedades Mutualistas de Seguros

Título Tercero: De la Contabilidad Inspección y Vigilancia

Título Cuarto: De la disolución de las instituciones de Seguros

Título Quinto: De las Relaciones Fiscales, de los procedimientos y las Sanciones.

Ley Sobre el Contrato de Seguro.- Nos habla sobre características principales del contrato de Seguro, sus elementos y de su clasificación, tratando cada uno de los distintos seguros.

Título I. Disposiciones Generales. Celebración de contrato, Póliza; Riesgo, Siniestro, Prescripción.

Título II. Contratos de Seguro Contra Daños.- Seguro de Incendio, Transporte

Título III. Disposiciones Especiales del Contrato de Seguro Sobre las Personas.

¹² Principios Básicos de Seguros

Título IV. Disposiciones Finales

Basado en estas Leyes el organismo gubernamental que regula la actividad aseguradora es la (CNSF) Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, La cual depende de la SHCP. Secretaria de Hacienda y Crédito Público.

TEMA IV

En este apartado, del Trabajo Terminal en cuestión se presenta un análisis pormenorizado de la estructura del seguro de daños, el cual es muy aplicable en el caso de Inmuebles y muebles, mobiliario y equipo y muchos más elementos que tiene el activo de cualquier empresa.

Se inicia el tema con un listado que identifica la póliza relativa por ramo y subramo.

ESTRUCTURA DEL SEGURO DE DAÑOS

POLIZA POR RAMO. Y SUBRAMO ¹³

21-00 INCENDIO

22-01 TRANSPORTES – POLIZA POR VIAJE

22-02 TRANSPORTES – POLIZA ABIERTA

22- 02 TRANSPORTES – CASCO O BUQUES

22-04 TRANSPORTES – EMBARCACIONES MENORES DE PLACER

22-05 TRANSPORTES – CASCOS DE AVION

22-06 TRANSPORTES – POLIZA A TERMINO (ANUAL)

25-01 DIVERSOS - CRISTALES

25-02 DIVERSOS - CALDERAS

25-03 DIVERSOS - ROBO

25.05 DIVERSOS - ROTURA DE MAQUINARIA

25-06 DIVERSOS - MONTAJE

25-07 DIVERSOS - DINERO Y VALORES

25-09 DIVERSOS - OBJETOS PERSONALES

25-10 DIVERSOS - EQUIPO DE CONTRATISTAS

25-12 DIVERSOS - EQUIPO ELECTRONICO

25-14 DIVERSOS - OBRAS CIVILES EN CONSTRUCCIÓN

25-18 DIVERSOS - ANUNCIOS LUMINOSOS

27-04 RESPONSABILIDAD CIVIL FAMILIAR

27-05 RESPONSABILIDAD CIVIL GENERAL.

¹³ Principios Básicos, Programa Integral de Desarrollo de Ejecutivos

Conceptos: ¹⁴

Así mismo, en el estudio del seguro se tienen que comprender y utilizar diversos conceptos para su comprensión y debida aplicación en un avalúo que se practique a cualquier activo de una empresa, los mismos que se detallan a continuación.

Sobre seguro.

Es cuando el asegurado contrata su póliza con una suma asegurada mayor al valor asegurado, quedando limitada la responsabilidad de la compañía a pagar el valor real y/o reposición de los bienes que tengan al momento del siniestro.

Bajo seguro.

Cuando se contrata una suma asegurada menor, es decir, que no satisface las necesidades del contratante al sufrir un siniestro.

Beneficiario.

Persona designada en la póliza por el asegurado o contratante, como titular de los derechos de indemnización que en dicho documento se establecen.

Prima.

Es el precio del seguro. Representa una cantidad de dinero que aporta cada asegurado formando el fondo de reservas que servirá para el pago de siniestros que sufra alguno de los asegurados.

Para el establecimiento de la prima se aplican cuotas ya fijas, según sea cada caso, las cuotas generalmente se expresan al millar (‰) o al por ciento (%) y están calculadas de acuerdo a la peligrosidad del riesgo y a la frecuencia con que pueda ocurrir un siniestro.

Bases técnicas.

Las bases técnicas para el cálculo de la prima de tarifa están integradas por los siguientes elementos.

¹⁴ Conceptos básicos del Seguro de Daños

Prima Pura de riesgo. Que es la que se refleja el reparto del costo de siniestralidad y se obtiene directamente del estudio de ley de los grandes números y de la ley de probabilidades.

Ley de los grandes números.

Esta ley nos dice que entre más grande sea el número de casos observados, más cierto será nuestro análisis de lo que ha sucedido en el pasado.

Ley de probabilidades.¹⁵ A pesar de la ayuda de la ley de los grandes números, no es suficiente conocer lo que ha sucedido en el pasado, ya que muchas veces no nos indica con exactitud lo que pasara en el futuro. Para esto nos auxiliamos de la Ley de probabilidades, que nos ayuda a proyectar hacia el futuro en base a la experiencia pasada, tomando en cuenta los cambios que pueden presentarse. Así, esta Ley ayuda a precisar la probabilidad de ocurrencia de los siniestros.

Gracias a estas leyes se puede determinar el costo de siniestralidad pura, conocida también como prima pura de riesgo, que es la que refleja el costo de siniestralidad.

Costo de adquisición. Se refiere al pago de comisiones del agente.

Costo de administración se refiere a los gastos del personal, fijos de la aseguradora
Utilidad. Constituida por un 5% de la prima de tarifa.

Tomando en cuenta estos elementos, se podrá determinar la prima de tarifa que pagará el Asegurado.

(P.P.R)	Prima pura de Riesgo	(P.P.R.)	30%
	+		+
(C.A.)	Costo de Adquisición	(C.A.)	15%
	+		+
(C.Admon.)	Costo de Administración	(C.Admon.)	50%
	+		+
(U.T.)	Utilidad	(U.T.)	5%
	+		+
(P.T.)	Prima de Tarifa	(P.T.)	100%

¹⁵Programa Integral de Desarrollo de Ejecutivos Principios Básicos del Seguro

Principios Básicos.¹⁶

Cobertura.

Es el compromiso aceptado por la aseguradora en virtud del cual se hace cargo, hasta el límite estipulado, de las consecuencias económicas derivadas de la realización del riesgo amparado.

El Seguro.

Definición, es la cobertura recíproca y colectiva por parte de muchas economías: Igualmente amenazadas por peligros, comunes y eventuales y tasables en dinero.

(A. Manes-Teoría del Seguro)

Esta definición es muy genérica, pero aun así es interesante analizarla un poco, así tenemos:

1. Habla de la cobertura o sea de la protección contra el siniestro.
2. Consigna explícitamente la reciprocidad entre asegurados y aseguradora.
3. Se refiere a un conjunto o colectividad como elementos indispensables para la repartición y cálculo de la pérdida probable.
4. Con la inclusión de la eventualidad se pretende puntualizar que la pérdida, de ocurrir, deberá ser de naturaleza accidental y no intencional.
5. Al contener el concepto de valor monetario conduce a que el daño deberá afectar el patrimonio de quien tenga un interés sobre el bien y que sea cuantificable monetariamente.
6. No es especulativo, sino que es de carácter indemnizatorio.

Partiendo del punto de vista funcional, el seguro es un dispositivo social mediante el cual los riesgos inciertos de los individuos pueden combinarse en grupos para convertirse en algo certero, y en pequeñas contribuciones periódicas de los individuos proporcionan fondos económicos de los cuales echará mano retribuir aquellos que hayan sufrido pérdidas.

Es la aplicación de la ley estadística de las cifras elevadas al problema económico del riesgo.

¹⁶ Programa Integral de Desarrollo de Ejecutivos Principios Básicos del Seguro

Contrato de Seguro.

Por el contrato de seguro, la empresa aseguradora se obliga mediante prima, a resarcir un daño o a pagar una suma de dinero al verificarse la eventualidad prevista en el contrato.

Características del contrato de seguro. Consensual, Bilateral, Aleatorio.

Consensual, porque se perfecciona por el mero consentimiento de las partes.

Bilateral, origina derechos y obligaciones recíprocas entre el asegurador y asegurado.

Aleatorio. Se refiere a la indemnización de una pérdida o de un daño producido por un acontecimiento.

Es contrato de buena fe. Por la intangibilidad de su objeto la frágil consistencia de los elementos base regulan su precio, y por qué el asegurador debe apoyarse en la lealtad, honestidad y prudencia del asegurado.

Póliza

Documento que instrumenta un contrato de seguro en el que se reflejan las normas que de forma general, particular o especial regulan las relaciones contractuales convenidas en la aseguradora y el asegurado, los derechos y obligaciones de ambas partes.

Los datos que debe contener una póliza, Nombre y firma de los contratantes y firma de la empresa aseguradora, domicilios, designación del bien asegurado (inmueble), monto de la garantía (suma asegurada), naturaleza de los riesgos asegurados (coberturas), cuota o prima del seguros, cláusulas adicionales que deben figurar en la póliza.

Riesgos amparados en el Ramo de Daños.

Aplica para bienes inmuebles y muebles, maquinaria y equipo, mobiliario y equipo, equipo electrónico, (contenidos) y bienes a la intemperie.

1. Incendio rayo y explosión (cobertura básica)
2. Terremoto y erupción volcánica (coberturas adicionales)
3. Riesgos hidrometeorológicos, esta incluidos los daños por.
 - Huracán y vientos tempestuosos
 - Inundaciones por lluvia

- Marejadas
- Golpes de mar
- Tsunami
- Granizo
- Heladas y Nevadas
- Rayos, caída de aviones, explosivos, alborotos populares y vandalismo.

4. Perdidas consecuenciales

- Perdida de rentas
- Perdida de utilidades, gastos fijos y salarios
- Gastos extras para continuar con operaciones normales
- Ganancias brutas no realizadas.
- Perdida por contingente

Exclusiones.

- Perdida de playa
- Terrenos
- Rapiña y saqueos (se puede cubrir por convenio expreso).

Cultivos en pie.

- Animales en pie.

Valores totales declarados:

Es un dato proporcionado por el asegurado y representa el valor real (o de reposición) que tiene los bienes amparados

Esquemas de aseguramiento.¹⁷

- A. **Riesgos Nombrados**, se contrata en forma automática donde los límites asegurable y las coberturas adicionales los determina la aseguradora en forma automática tomando como base los valores totales asegurables de los bienes.

¹⁷ Glosario de Términos Técnicos

B. **Limite a primer riesgo**, se contrata fijando un límite máximo de responsabilidad (LPR), en para el asegurado en caso de siniestro el máximo que le indemnizaran, en este esquema se establece un límite máximo de responsabilidad, de la compañía, por debajo del valor real (o de reposición de los bienes amparados), en la práctica, este límite recibe el nombre de limite a primer riesgo. Lo anterior es debido a la creciente necesidad de los asegurados por contar con una opción que les permita tener aseguradas una o varias ubicaciones en una misma póliza, con condiciones de contratación favorables y aplicables a cada una de ellas, manejando un solo límite de responsabilidad de la compañía aseguradora, pero que a la vez le dé el costo de la cobertura requerida. El concepto es denominado Límite a primer riesgo. Es importante destacar que en la póliza suscrita con límite máximo de responsabilidad, el asegurado está asumiendo que las pérdidas mayores al monto establecido, es decir la diferencia entre esta y la pérdida sufrida corre por su cuenta, participación adicional.

Valores Totales Declarados.

Es un dato proporcionado por el asegurado y representa el valor real (o de reposición) que tienen los bienes al momento de la contratación esto es la base para el cálculo de la prima y a su vez la base para la aplicación de la cláusula de la proporcionalidad.

Primer riesgo relativo: Siempre está sujeto a la cláusula de proporcionalidad o de proporción indemnizable.

Cláusula de proporcionalidad o de proporción indemnizable.

Los valores totales declarados, deben representar el valor total de los bienes amparados en la póliza; por lo tanto si al ocurrir un siniestro se constata que dichos valores declarados no representan cuando menos el 80% del valor total de los mismos en ese momento, la aseguradora solo responderá de manera proporcional al daño causado, quedando el porcentaje remanente a cargo del asegurado.

Primer riesgo absoluto. A diferencia del anterior a esta forma de aseguramiento, No aplica la cláusula de proporcionalidad es decir, el monto que declare el Asegurado es el límite Máximo de responsabilidad que la compañía acepta para correr el riesgo, no importando los valores totales declarados.

C. Coaseguro, es donde el asegurado participa con la perdida y/o decide adsorber una mayor participación del coaseguro normal establecido.

D. Beneficios del esquema limite a primer riesgo LPR.

- Se puede optimizar el costo del seguro
- Claridad en los límites y condiciones de aseguramiento en la póliza.

Riesgo.¹⁸

En la terminología aseguradora, se emplea este concepto para expresar indistintamente en el caso que nos ocupa como riesgo como objeto asegurado, por otro lado, riesgo como posible acontecimiento cuya aparición real o existencia se previene en la póliza.

Este último criterio es el que técnicamente correcto, y en tal sentido se habla de riesgo de incendio, riesgo hidrometeoro-lógico, (huracanes, inundaciones), tsunamis riesgos sísmicos, (terremoto y erupción volcánica) para aludir a la posibilidad de que el objetos o inmuebles asegurados sufran daños materiales, o se hable de riesgos de mayor o menor gravedad para referirse a la posibilidad más o menos grande de que el siniestro pueda ocurrir. En este sentido, **puede definirse brevemente como una eventualidad económicamente desfavorable.**

No sucede pero tiene la probabilidad de ocurrir.

Seguro

El seguro responde una necesidad de previsión para amortiguar o compensar las consecuencias económicas de acontecimientos dañosos. Dado el carácter masivo que reviste la industria aseguradora, se ha convertido en una función de interés público.

¹⁸ Glosario de Términos Técnicos

Deducible:

Entendemos por deducible los primeros pesos de toda pérdida que quedan a cargo del asegurado, tiene por objeto eliminar el seguro de pérdidas pequeñas que no afecten considerablemente el patrimonio del asegurado.

Coaseguro.

Participación proporcional en el siniestro a cargo del asegurado. Se expresa en un porcentaje sobre la pérdida incurrida.

Leyes que regulan el seguro en México.**Ley de Instituciones de Seguros y Fianzas.**

Ley sobre el contrato de seguros

ARTÍCULO 128.- En el seguro contra incendio, se entenderá como valor indemnizable:

- I. Para las mercancías y productos naturales, el precio corriente en plaza.
- II. Para los edificios, el valor local de construcción, deduciéndose las disminuciones que hayan ocurrido después de la construcción; pero si el edificio no se reconstruyere, el valor indemnizable no excederá del valor de venta del edificio.
- III. Para los muebles, objetos usuales, instrumentos de trabajo y máquinas, la suma que exigiría la adquisición de objetos nuevos, tomándose en cuenta al hacer la estimación del valor indemnizable los cambios de valor que realmente hayan tenido los objetos asegurados.

TEMA V

Aplicación.¹⁹

Este capítulo presenta la aplicación y propuesta, de cómo llevar a cabo el análisis valuatorio inmobiliario para identificar sus conceptos y, obtener la indemnización correspondiente en cada caso donde se requiere o interviene un avalúo de inmuebles.

Valor asegurado.

Es el valor que el asegurado atribuye a los objetos comprendidos en la cobertura de la póliza, al momento de convenirla.

Valor Asegurable.

Se denomina así el valor que objetivamente poseen los bienes materiales expuestos al riesgo y respecto de los cuales el asegurado contrata la cobertura de la póliza.

Valor de Reposición o Valor Neto.

La compañía conviene en indemnizar los bienes dañados al valor que tengan en el mercado sin descontar nada por el uso.

Valor de Reposición Nuevo. Es el costo de un bien valuado considerándolo como nuevo, considerando todos los gastos necesarios para reponer o sustituir un bien similar al que se está valuando, en estado nuevo y en condiciones similares, puede ser calculado como costo de reemplazo o bien como costo de reproducción.

Valor Real o Valor Neto.

La indemnización cubierta al asegurado se determinará considerando el valor que tiene el bien en el mercado, descontando la depreciación por uso.

¹⁹ Glosario de Términos Técnicos

Bajo Seguro.

Cuando se contrata una suma asegurada menor, es decir, que no satisface las necesidades del contratante al sufrir un siniestro.

Conceptos:²⁰**Sobreseguro.**

Es cuando el asegurado contrata su póliza con una suma asegurada mayor al valor del bien asegurado, quedando limitada la responsabilidad de la Compañía a pagar el valor real de los bienes que tengan al momento de ocurrir un siniestro.

Vigencia

La póliza en un lapso para el que se calcula la unidad de la prima, la mayoría es por un año. La prima vence en el momento de celebración del contrato en el primer periodo del seguro.

Vencimiento.

Se utiliza este término para designar el momento en que termina el periodo por el cual la prima fue cobrada y en que es necesario que la misma sea satisfecha nuevamente para que la eficacia del seguro se mantenga.

Variables que aplican para el seguro de activo fijo, Inmuebles, mobiliario y equipo.

La edad, el estado de conservación, el valor físico o directo, metros cuadrados de construcción, altura, tipo constructivo, acabados, zona y tipo de terreno cabe destacar que para seguros el terreno se excluye y la cimentación se cubre, pero por convenio expreso previo acuerdo entre asegurado y aseguradora.

Daño.

Pérdida material producida a consecuencia directa de un siniestro

Indemnización.

Importe que está obligada a pagar contractualmente la entidad aseguradora en caso de producirse un siniestro. Es por ello, la contraprestación que corresponde al asegurador frente a la obligación del pago de prima que tiene el asegurado.

²⁰ Glosario de Términos Técnicos

Proporción Indemnizable.²¹

Si en el momento de ocurrir un siniestro los bienes tienen en conjunto un valor superior a la cantidad asegurada, la Compañía aseguradora responderá únicamente de manera proporcional al daño causado.

Ejemplo.

Si el valor del bien a asegurar es =100 y la suma asegurada es de 80%, está bajo asegurado en un 80%.

En caso de siniestro se pagará en un 80% de la pérdida.

Si el monto de la pérdida fue 30 la compañía pagará el 80% de 30 = 24.

VALOR ASEGURABLE	SUMA SEGUARADA EN PÓLIZA	BAJO SEGURO	CASO DE SINIESTRO LA CIA. ASEGURADORA INDEMNIZARA EN LA MISMA PROPORCIÓN A LA SUMA ASEGURADA CONTRATADA EN LA PÓLIZA	SI EL MONTO DE LA PÉRDIDA FUE	LA COMPAÑÍA ASEGURADA PAGARA
100	80%	80%	CLAUSULA 4	30	24
100	70%	70%	CLAUSULA 4	25	17.5
100	60%	60%	CLAUSULA 4	40	24
100	50%	50%	CLAUSULA 4	50	25
100	100%	100%	NO APLICA	100	100
100	100%	100%	NO APLICA	50	50

Los seguros típicos que operan de esta forma son., a) Incendio, b) Seguros de Ingeniería, Transportes.

Primer riesgo. - Se llama así al tipo de Seguro en el que el asegurador paga íntegramente los daños sufridos hasta el monto de la suma asegurada, sin exceder del interés (económico) que el Asegurado tenga en los bienes al ocurrir un siniestro.

Cuando la póliza no contiene la cláusula de proporción indemnizable significa que el seguro opera a primer riesgo.

Si mi suma asegurada = 100, por pérdida de 100, la compañía paga 100, Por pérdida de 60, la Compañía paga 60.

100	100%	100%	NO APLICA	100	100
100	100%	100%	NO APLICA	60	60

²¹ Principios, Básicas Programa Integral de Desarrollo de Ejecutivos

Los seguros típicos que operan de esta forma son:

- Robo de Casa – Habitación,
- Incendio
- Cristales.
- Responsabilidad Civil.

Peritaje. - Cuando existe desacuerdo entre el asegurado y la compañía sobre el monto de cualquier pérdida o daño, la cuestión se somete a dictamen de un perito nombrado en común acuerdo por ambas partes.

Reaseguro.²²

Operación por la cual una compañía de seguros, después de haber asegurado a un cliente por una suma aseguradora importante, se cubre a sí misma una parte del riesgo, asegurándose a su vez con compañías Reaseguradoras.

Una transacción de reaseguro es convenida celebrando entre dos partes llamadas, respectivamente, la compañía cedente y el reasegurador. Por medio de la cual la compañía cedente conviene ceder y el reasegurador conviene aceptar una cierta participación fija en un riesgo bajo los términos descritos en el convenio. Dicho convenio es un contrato y los reglamentos del reaseguro están basados primeramente en los reglamentos del contrato. Sin embargo, este tiene aspectos especiales inherentes en la materia. Debido a la naturaleza del negocio y su relación con el seguro y está sujeto a todas las condiciones y limitaciones del contrato.

Las partes de un contrato de reaseguro son: la compañía cedente que es el asegurador original quien, habiendo expedido una póliza a un asegurado para cubrir cierto riesgo desea relevarse de una parte del mismo y el reasegurador que es la compañía que acepta esta parte del riesgo que es cedido. Esto da la clave a la naturaleza verdadera de un reaseguro.

En la práctica del Reaseguro.

Es un método por medio del cual un asegurador original distribuye sus riesgos dando la totalidad o una parte de ellos a otro reasegurador, con el propósito de reducir la cantidad una posible pérdida.

²² Principios Básicos Reaseguro Chapa, C.G

Reserva.²³

Para riesgos en curso, aunque en el seguro de daños la mayoría de las pólizas son anuales no todos los riesgos se realizan el primero ni el segundo mes se distribuyen a través de todo el año.

Por esta razón la Compañía de Seguros tiene que reservar una parte de lo que recibe en pago para hacer frente a los siniestros y gastos consecuentes que vengan en el futuro.

Esta reserva se debe invertir con el fin de producir rendimientos y obtener mayores beneficios.

Inmueble.

Local y dependencias donde haya instalado el establecimiento objeto del seguro, comprendiendo cuantas instalaciones formen parte integrante de los mismos, tales como agua, climatización, gas y servicios. También se incluyen en la proporción correspondiente las partes comunes del edificio, cuando el asegurado sea copropietario del mismo y en caso insuficiencia o inexistencia del seguro establecido por la comunidad.

Prima.

Cantidad que cobra el asegurador al asegurado por el riesgo que asume.

Como tema siguiente, de este Trabajo Terminal, se presenta un caso práctico de seguros, para conocer el Valor Comercial, el Valor Asegurable de Reposición Asegurable y Valor Neto Asegurable. De una tienda de conveniencia ubicada la Ciudad de México.

²³ Principios Básicos Reaseguro Chapa, C.G

TEMA VI

CASO PRÁCTICO.

AVALÚO

FECHA: 1 de noviembre de 2019

I.- ANTECEDENTES

VALUADOR: LIC. RAÚL GUERRERO CABALLERO CED. PROFESIONAL: 3735032

SOLICITANTE DEL AVALÚO: FARMACIA SAN PABLO

INMUEBLE QUE SE VALÚA: Local comercial.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privada.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: ORGANIZACIÓN ARVA, S.A. DE C.V.

OBJETO DEL AVALÚO: Conocer el valor comercial.

PROPÓSITO DEL AVALÚO: Conocer el valor asegurable

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

CALLE:	San Fernando	No. EXT.:	482
COLONIA:	Tlalpan	DELEGACIÓN:	Tlalpan
ESTADO:	Ciudad de México	CÓDIGO POSTAL:	14000

No. DE CUENTA PREDIAL: 053-121-19-000-2

No. DE CUENTA DE AGUA: 18-28-939-893-01-000-6

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Mixta, habitacional y comercial de 1er. orden.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:
Se distinguen casas habitación de 2 y 3 niveles con comercios en planta baja, locales comerciales, tiendas de abasto y edificios de hasta 5 niveles de departamentos y oficinas, centros comerciales de buena calidad.

ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: 100%

DENSIDAD DE POBLACIÓN: Densa flotante

USO DE SUELO: HM 3/50 Habitacional con Comercio

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:
Completo: pavimentos asfálticos con banquetas y guarniciones de concreto, agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, red telefónica, transporte.
Escuelas, gasolineras, iglesias, mercados, bancos, centros comerciales, nomenclatura de calles y señalización.

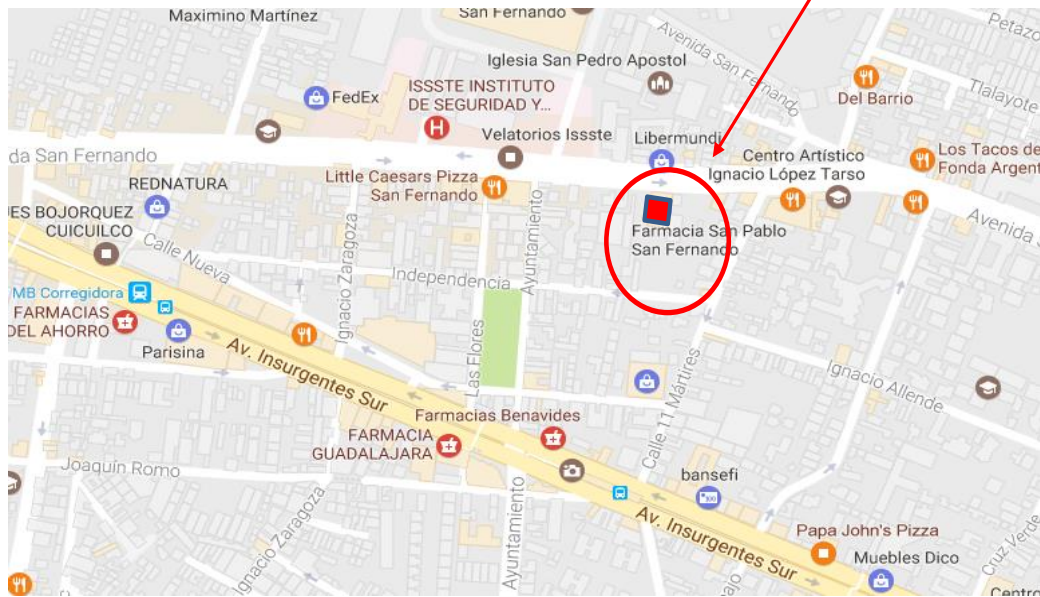
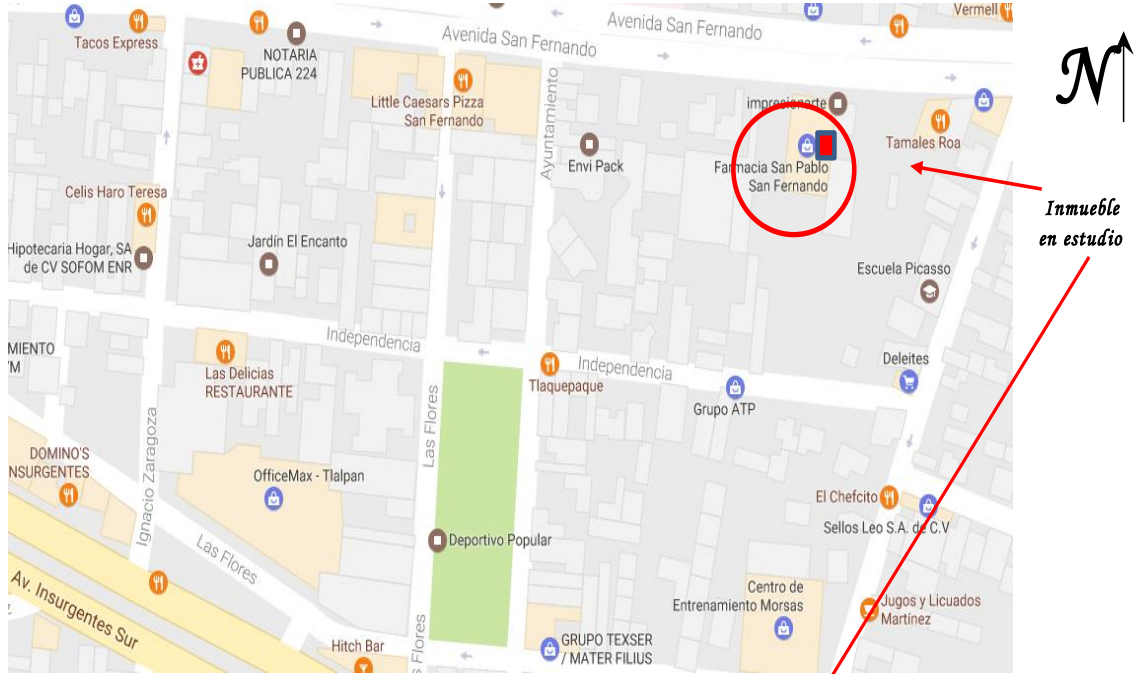
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:
Vías principales de acceso; Av. Insurgentes Sur al Surponiente, Av. San Fernando al Norte, su ubicación, Calzada de Tlalpan al Este, en la zona sur de la ciudad de México.

III.- TERRENO

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

El inmueble está ubicado sobre Av. San Fernando, colindando con la Calle Independencia al Sur, Calle Ayuntamiento al Poniente y Calle 11 Mártires al Oriente.

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



COORDENADAS: Latitud: 19°29'48.5" 99°17'927.1"

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO

SEGÚN: Escritura 1661 de fecha 9 de febrero de 2009, ante el Lic. Jose Angel Uria, Notaria 217 del Distrito Federal.

AL NORTE: En 29.12 m Con Calle Peña Pobre
AL SUR: En 25.03 m Con Lote cuatro
AL ORIENTE: En 52.92 m Con Propiedad Ernestina Luna F.
AL PONIENTE: En 49.78 m Con Lote uno.


ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 1,407.72 m² **SEGÚN:** Escritura.
TIPO 1.- Local 419.67 m²
TIPO 2.- Cuarto de Maquinas. 14.75 m²
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 434.42 m² **SEGÚN:** Plano arquitectónico,
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN: 434.42 m² **SEGÚN:** Plano arquitectónico, proporcionado por el
CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA: El predio esta formando un polígono regular, sensiblemente plano.
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: Agradables por tener frente a avenida con camellón al centro
DENSIDAD HABITACIONAL: Media.
SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES: 20% de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento.

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL: Edificio comercial (farmacia), resuelto en un nivel, piso de venta, mostrador, consultorio, servicios, oficinas y comedor, estacionamiento descubierto para 25 autos, Sistema de almacenamiento electrónico, almacén y cuarto de máquinas al fondo.

TIPOS CONSTRUCTIVOS: Dos
NUMERO DE NIVELES: Dos

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: **TIPO 1** C 02 4 Comercial de buena calidad
TIPO 2 I 02 3 Cuarto de máquinas

EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: 10  Años
VIDA ÚTIL REMANENTE: 60 Años aproximadamente

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno.
CALIDAD DEL PROYECTO: Bueno

UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES A RENTARSE: Una, el edificio en su conjunto

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

A.) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS:	Se suponen zapatas corridas y contratraves de concreto armado.
ESTRUCTURA:	Marcos formados por columnas cuadradas de 30 x 30 cm., y trabes metálicas de 20 x 20 cm., y monten en claros mayores de 10 m.
MUROS:	De block hueco ligero de concreto de 14 cm. de espesor con refuerzos verticales y horizontales de concreto armado, terminado aparente y muro de cristal templado, de 12 mm. en fachada principal
ENTREPISOS:	Losacero con capa de compresión de concreto reforzado con malla electrosoldada en claros
TECHOS:	Lámina multipanel y lamina acrílica a un agua, con canalón y bajadas de desagüe pluvial
AZOTEAS:	Pintadas a caída libre. Con canalones de desagüe pluvial
BARDAS:	De block hueco de concreto vibropresado en 14 cm. de espesor con refuerzos verticales y horizontales de concreto armado, terminado aparente.

B.) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS:

APLANADOS:	Repellado fino de mezcla en exteriores. Y block ligero con acabado de pintura de esmalte
PLAFONES:	Lámina aparente.
PAVIMENTOS:	TIPO 1.- Loseta de cerámica de 50 x 50 cm TIPO 2.- Cemento pulido
LAMBRINES:	Loseta de cerámica 30 x 30 cm. Medio muro de baños
ESCALERAS:	Rampa de concreto con escalones cemento pulido.
PINTURA:	Vinílica en general y esmalte en herrería

C.) CARPINTERÍA: TIPO 1.- Puertas de tambor terminado barniz.

D.) INSTALACIONES HIDROSANITARIAS:

Parte ocultas y parte visibles, completas, con alimentaciones de tubería de cobre y desagües de PVC.
Muebles de baño, blancos de mediana calidad.

E.) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

Visible, entubada con salidas a luminarias fluorescentes de empotrar, accesorios del país de buena calidad.

F.) HERRERÍA: TIPO 1.- Cancelería con perfiles de aluminio natural y TIPO 2.- Portones de perfil tubular metálico

G.) VIDRIERÍA: Cristal templado, filtrasol de 9 mm. En claros medianos y grandes.

H.) CERRAJERÍA: Chapas y picaportes de pomo y botón de buena calidad.

I.) FACHADA: Contemporánea en líneas rectas con movimiento en base a volado, pasillo de acceso a media altura, rampa y escalera laterales, ventanales grandes, además de anuncios en alto relieve con colores contrastantes.

J.) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

INSTALACIONES ESPECIALES	Cantidad	Unidad	valor unitario	Valor Reposición	Demerito	Valor Neto
Unidades condensadoras evaporativas 15 Ton.	1	Pza.	\$ 250,140.00	\$ 250,140.00	x 0.50 =	\$ 125,070.00
Circuito cerrado de T.V. 26 cámaras	1	Lote	\$ 60,403.20	\$ 60,403.20	x 0.50 =	\$ 30,201.60
Sistema de sonido ambiental	1	Lote	\$ 59,237.20	\$ 59,237.20	x 0.50 =	\$ 29,618.60
Extractor de Aire, GB-13D-LMDX-QD	4	Pza.	\$ 13,200.00	\$ 52,800.00	x 0.50 =	\$ 26,400.00
Transformador 75 KVA.	1	Pza.	\$ 129,229.10	\$ 129,229.10	x 0.50 =	\$ 64,614.55
Antena Wifi.	1	Pza.	\$ 4,950.00	\$ 4,950.00	x 0.75 =	\$ 3,712.50
Detectores de Humo	4	Pza.	\$ 1,925.00	\$ 7,700.00	x 0.40 =	\$ 3,080.00
Puerta de pánico	1	Pza.	\$ 11,000.00	\$ 11,000.00	x 0.75 =	\$ 8,250.00
Planta de emergencia 50 KW	1	Pza.	\$ 432,300.00	\$ 307,670.00	x 0.60 =	\$ 259,380.00
	SUBTOTAL			\$ 883,129.50	=	\$ 550,327.25
OBRAS COMPLEMENTARIAS	Cantidad	Unidad	valor unitario		Demerito	Total
Bardas, celosías 3 m block aparente	227	M2	\$2,024.00	\$ 459,448.00	x 0.91 =	\$ 418,097.68
Anuncio luminoso en fachada principal	2	Pza.	\$105,534.00	\$ 211,068.00	x 0.91 =	\$ 192,071.88
Tótem tipo paleta	1	Lote	\$ 385,000.00	\$ 385,000.00	x 0.91 =	\$ 350,350.00
Estacionamiento y rampa descubierto	951	m2	\$ 834.90	\$ 793,989.90	x 0.91 =	\$ 722,530.81
	SUBTOTAL			\$ 1,178,989.90		\$ \$ 1,683,050.37
TOTAL INST. ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS PROPIAS:				\$ 2,062,119.40		\$ 2,233,377.00

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

En el presente estudio de valuación se procede a obtener el valor del inmueble por medio de los siguientes métodos:

- Método Físico o Directo
- Método de Capitalización de Rentas
- Método Comparativo o de Mercado

Se han tomado en cuenta los siguientes rubros:

- 1.1 Terreno
- 1.2 Construcción
- 1.3 Instalaciones especiales

Para la determinación del Valor Unitario Medio por metro cuadro de terreno se consideró lo siguiente:

- 2.1 Ubicación del inmueble
- 2.2 Servicios de infraestructura y equipamiento urbano existente en la zona
- 2.3 Uso del suelo autorizado para la zona
- 2.4 Estudio de mercado en la zona o zonas similares

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o el propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

No es objeto del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudiera afectar al bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante del avalúo y/o propietario del inmueble, por lo que no asumimos responsabilidad alguna por información omitida.

El presente avalúo no implica un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la Ingeniería Civil o la Arquitectura diferente a la Valuación Inmobiliaria, por lo tanto no se asume responsabilidad por vicios ocultos o características del inmueble que no se aprecien en la inspección física correspondiente a este estudio y aún cuando llegare a apreciarse alguna anomalía respecto al estado de conservación normal del inmueble respecto a su edad, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando fuere detectada.

FACTORES DE EFICIENCIA DE SUELO

FZo.	1.20	FUb.	1.15	FFr.	1.00	FFo.	0.96	FSu.	1.00	FRe.	1.32
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------------	-------------

FZo. Factor de Zona. Al menos un frente a calle superior a calle moda o a un parque o plaza. = 1.20

FUb. Factor de Ubicación. Con frente a dos vías de circulación = 1.15

FFr. Factor de Frente Frente igual o mayor a 7.00 metros. = 1.00

FFo. Factor de Forma

$FFo. = \sqrt{Ri / Sto}$ Ri = Rectángulo inscrito. Sto. = Superficie Total del predio.

$$FFo. = \sqrt{1296 / 1,408} = 0.96$$

FSu. Factor de Superficie

$RLt = SLo / SLt$ RLt = Relación con el lote tipo SLo = Superficie del lote que se está valuando

$RLt = 1407/800.00: 1.760$ SLt = Superficie del lote tipo Fre = Factor Resultante

$RLt = 1 = Fsu: 1.00$

VII. VALOR FÍSICO O DIRECTO.					
A) DEL TERRENO					
LOTE TIPO O PREDOMINANTE:		800.00	m ²		
VALOR DE CALLE O DE ZONA:		22,240.00	\$/m ²		
FRACCIÓN	SUPERFICIE (m ²)	VAL. UNITARIO (\$/m ²)	COEF.	MOTIVO DEL COEF.	VAL. PARCIAL \$
TOTAL	1,407.72	22,240.00	1.32	FRe	41,326,154.00
Proporción: 1408 / 100.000%		VALOR DEL TERRENO: \$ 41,326,154.00			
VALOR UNITARIO MEDIO DE:		29,356.80			
B) DE LAS CONSTRUCCIONES:					
TIPO	SUPERFICIE (m ²)	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (\$)	COEFICIENTE DEMÉRITO	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN (\$)	VALOR PARCIAL (\$)
TIPO 1	419.67	11,500.00	0.91	10,465.00	4,391,847.00
TIPO 2	14.75	9,012.00	0.91	8,200.92	120,964.00
VALOR DE REPOSICIÓN TOTAL:		\$ 4,959,132.00			
TOTAL: 434.42		VALOR NETO TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES: \$ 4,512,811.00			
C) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS, ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:					
VALOR NETO DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES:		\$ 2,233,377.00			
VALOR DE REPOSICIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES:		\$ 2,062,119.40			
VALOR NETO FÍSICO O DIRECTO (A+B+C):		\$ 48,072,342.00			
VALOR DE REPOSICIÓN FÍSICO O DIRECTO (A+B+C):		\$ 48,347,405.40			
VIII. VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS					
A) RENTA ESTIMADA		\$ 76,379.94	DESCRIPCIÓN DE DEDUCCIONES		
RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL (REDONDEADA)		76,380.00	a) Vacíos 2.00%		
IMPORTE DE DEDUCCIONES MENSUALES EN UN 21.0%		16,039.80	b) Impuesto predial 3.00%		
RENTA NETA MENSUAL		60,340.20	c) Servicio de agua (en su caso) 1.00%		
RENTA NETA ANUAL		724,082.40	d) Conservación. y mantenimiento 5.00%		
CAPITALIZANDO LA RENTA NETA ANUAL AL 9.29%			e) Administración 3.00%		
TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE AL CASO			f) Energía eléctrica (en su caso) 1.00%		
RESULTA UN VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE:		7,797,810.00	g) Seguros (en su caso) 1.00%		
			h) Deduc. Fiscales (b+c+d+e+f+g) 14.00%		
			i) Impuesto sobre la renta 5.00%		
			SUMA (a+h+i) 21.00%		

(Varela, 2018 EDICION 1801)

IX.- RESUMEN	
VALOR NETO FÍSICO O DIRECTO	\$ 48,072,342.00
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	\$ 7,797,810.00
VALOR DE MERCADO	\$ 9,817,900.00
X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN	
Se concluye como valor comercial, el resultante de ponderar los Valor Físico 60% , valor de capitalización 0% y valor de mercado 40% , en números redondeados.	
XI.- CONCLUSIÓN	
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:	\$ 32,771,000.00
(TREINTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.)	
Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble 1 de noviembre de 2019 , ubicado en: San Fernando No. 482, Col. Tlalpan , Delegación Tlalpan Ciudad de México, C.P.: 14000	
XII.- VALOR A SEGUABLE	
Para obtener el valor asegurable. Del valor comercial del inmueble, le quitamos el valor del terreno y a las construcciones le quitamos el 12 %, por concepto de cimentación, el resultado será el valor asegurable.	
Por lo que tenemos: \$ 48,072,342.00 - \$ 41,326,154.00 - Cimentación \$ 541,537.00 = \$ 6,204,651.00	
VALOR NETO A SEGUABLE DEL INMUEBLE:	\$ 6,204,651.00
(SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL SEISCIENTOSCINCUENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.)	
Por lo que tenemos: \$ 48,347,405.40 - \$ 41,326,154.00 - Cimentación \$ 595,096.00 = \$ 6,426,155.40	
VALOR REPOSICIÓN A SEGUABLE DEL INMUEBLE:	\$ 6,426,155.40
VALUADOR	
LIC. RAÚL GUERRERO CABALLERO CED. PROFESIONAL: 3735032 ESPECIALIDAD DE VALUACIÓN INMOBILIARIA	

(MÉXICO, 2018)

ESTUDIO DE MERCADO

TERRENOS EN VENTA:

1.- San Fernando 1, Barrio San Fernando, Tlalpan, Distrito Federal					
Terreno plano 3 frentes en Tlalpan Centro, con construcción, en esquina, regular, uso de suelo comercial.					
SUPERFICIE	765.00	m ²	P. OFERTADO	\$ 23,000,000.00	PROMEDIO \$ / m ² 30,065.36
FUENTE	Rayo Vende Asesores Inmobiliar,		TELÉFONO.	(55) 5541613631	
2.- Cafetales, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, México, Ciudad de México					
Terreno con construcción de uso mixto comercial y habitacional, forma regular.					
SUPERFICIE	812.00	m ²	P. OFERTADO	\$ 20,000,000.00	PROMEDIO \$ / m ² 24,630.54
FUENTE	Invest4 Real Estate		TELÉFONO.	01 55 6389 6685	
3.- Céfiro, Pedregal De Carrasco, Coyoacán, Distrito Federal					
Terreno regular, a su alrededor es muy transitado, alrededor con tiendas de auto servicio. uso de suelo H2					
SUPERFICIE	951.00	m ²	P. OFERTADO	\$ 23,000,000.00	PROMEDIO \$ / m ² 24,185.07
FUENTE	Logo de City Realty		TELÉFONO.	(55) 5255.5521 con	
4.- Av. San Fernando 37, Toriello Guerra, Tlalpan, Ciudad de México.					
Terreno con construcción, uso de suelo comercial, en esquina, plano, regular, todos los servicios.					
SUPERFICIE	696.00	m ²	P. OFERTADO	\$ 23,000,000.00	PROMEDIO \$ / m ² 33,045.98
FUENTE	Century21 Bidart y Co.		TELÉFONO.	5606-0606	

EDIFICIOS EN VENTA

1.- Aztecas 200, Pueblo La Candelaria, Coyoacán, Ciudad de México.					
Cuenta con:	Edificio en tres niveles, con estacionamiento para 5 autos, ubicado en zona comercial, una entrada a nivel calle, local independiente. Todos los servicios				Edad 12 Años
SUPERFICIE CONST.	1,254.00	m ²	P. OFERTADO	\$ 25,000,000.00	PROMEDIO \$ / m ² 19,936.20
SUPERFICIE TERR.	660.00	m ²	FUENTE	Catano Bienes Raices S.A. DE C.V.	TEL. (55) 55684381
2.- Insurgentes Sur, Santa Ursula Xitla, Tlalpan, Ciudad de México.					
Cuenta con:	Edificio comercial de 3 niveles, excelente ubicación, planta baja, comercio, agencia automotriz capacidad 50 autos, bodega, todos los servicios, estacionamiento para 5 autos.				Edad 3 Años
SUPERFICIE CONST.	1,088.00	m ²	P. OFERTADO	\$ 24,500,000.00	PROMEDIO \$ / m ² 22,518.38
SUPERFICIE TERR.	588.00	m ²	FUENTE	Esteban	TEL. 5550-10-60
3.- Tzinal No. 131, Torres De Padierna, Tlalpan, Distrito Federal					
Cuenta con:	Edificio en PB y 3 niveles, cada uno cuenta con cubículos y baño, sala de juntas, oficinas independientes, estacionamiento para 4 autos.				Edad 12 Años
SUPERFICIE CONST.	815.00	m ²	P. OFERTADO	\$ 19,300,000.00	PROMEDIO \$ / m ² 23,680.98
SUPERFICIE TERR.	1,315.00	m ²	FUENTE	Lm Bienes Raices	TEL. 554987-25-00
4.- Calz del Hueso, Ex Hacienda Coapa, plazas comerciales en venta. Coyoacán Cd. de México.					
Cuenta con:	Edificio Plaza comercial en 2 niveles, licencia para comercio, oficinas.				Edad 12 Años
SUPERFICIE CONST.	5,004.00	m ²	P. OFERTADO	\$ 118,475,000.00	PROMEDIO \$ / m ² 23,676.06
SUPERFICIE TERR.	4,763.00	m ²	FUENTE	BIENES RAICES HAHN Y ASOCIADOS, S.A.	TEL. (55)-5546753

EDIFICIOS EN RENTA

1.- Avenida Aztecas 700, Ajusco, Coyoacán, Distrito Federal					
Cuenta con:	Edificio, 3 baños, en esquina niveles de 350 m. estacionamiento.				Edad 7 Años
SUPERFICIE CONST.	250.00	m ²	R. OFERTADA	\$ 50,000.00	PROMEDIO \$ / m ² 200.00
SUPERFICIE TERR.	1,300.00	m ²	FUENTE	Rox	TEL. (04455) 29537291
2.- Prado Coapa 2a Sección, Tlalpan, Ciudad de México.					
Cuenta con:	Edificio para oficinas, cada piso cuenta con baños, en 2 niveles. Estacionamiento 12 autos, zona comercial, 2 baños				Edad 7 Años
SUPERFICIE CONST.	645.00	m ²	R. OFERTADA	\$ 130,000.00	PROMEDIO \$ / m ² 201.55
SUPERFICIE TERR.	302.00	m ²	FUENTE	Alfredo Gómez	TEL. 4602-5568
3.- Casa Caracol, Santa Ursula Coapa.					
Cuenta con:	Local con estacionamiento				Edad 7 Años
SUPERFICIE CONST.	180.00	m ²	R. OFERTADA	\$ 42,000.00	PROMEDIO \$ / m ² 233.33
SUPERFICIE TERR.	180.00	m ²	FUENTE	Lisicuetto	TEL. 553705-47-94

PLANILLA DE HOMOLOGACIÓN DE MERCADO DE VENTA DE TERRENOS

TIPO DE INMUEBLE A VALUAR: Local comercial.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

CALLE: San Fernando
COLONIA: Tlalpan
ESTADO: Ciudad de México

No. EXT.: 482
DELEGACIÓN: Tlalpan
CÓDIGO POSTAL: 14000

EN BASE A LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE VENTAS DE TERRENOS CONCLUIMOS CON : **22,240.00 \$/m²**

REGISTRO	PREDIO COMPARADO	SUPERFICIE TERRENO	PRECIO OFERTADO	FACT. DE COMERCIALIZACIÓN	PRECIO OFERTADO NETO	FACT. TIENE CONSTRUCCIÓN	FACT. SUPERFICIE TERRENO	FACT. ENTORNO	FACT. ZONA	FACT. UBICACIÓN	FACT. FORMA	FACT. USO DEL SUELO	FACT. RESULTANTE	VALOR UNIT. FINAL		
Nº	UBICACIÓN	m ²	\$	%	\$	\$	FACTORES DE COMPARACIÓN							\$		
1	San Fernando 1, Barrio San Fernando, Tlalpan, Distrito Federal	765.00	30,085	23,000,000	0.95	21,850,000	28,562	0.95	100	100	0.90	100	100	100	0.86	24,563
2	Cafetales, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, México, Ciudad de México	812.00	24,631	20,000,000	0.95	19,000,000	23,999	0.95	100	100	0.90	100	100	100	0.86	20,123
3	Céiro, Pedregal De Carrasco, Coyoacán, Distrito Federal	951.00	24,185	23,000,000	0.95	21,850,000	22,976	0.95	100	105	100	0.85	100	100	0.85	19,520
4	Av. San Fernando 37, Toriello Guerra, Tlalpan, Ciudad de México.	696.00	33,046	23,000,000	0.95	21,850,000	31,394	0.95	100	100	0.97	0.85	100	100	0.78	24,487

VALOR PROMEDIO: 22,175.77
 PROMEDIO ESTADÍSTICO: 22,305.11
 PROMEDIO FINAL: 22,240.44
 VALOR APLICABLE: **22,240.00**

NOTA: EL PROMEDIO ESTADÍSTICO SE CALCULA ELIMINANDO LOS VALORES MENOR Y MAYOR, LOS RESTANTES SE PROMEDIAN Y ESE ES EL PROMEDIO ESTADÍSTICO.

PLANILLA DE HOMOLOGACIÓN DE MERCADO DE VENTA DE LOCALES COMERCIALES

TIPO DE INMUEBLE A VALUAR: Local comercial.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

CALLE: San Fernando
 COLONIA: Tlalpan
 ESTADO: Ciudad de México

No. EXT.: 482
 DELEGACIÓN: Tlalpan
 CÓDIGO POSTAL: 14000

EN BASE A LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE VENTAS CONCLUIMOS CON : **9,817,900.00** \$/m²

REGISTRO	PREDIO COMPARADO	SUPERFICIE TERRENO	SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN	PRECIO OFERTADO	FACT. DE COMERCIALIZACIÓN	PRECIO OFERTADO NETO	\$/m2 (CONSTRUCCIÓN)	FACT. CALIDAD	FACT. RELAC. CONST. / TERR.	FACT. ZONA	FACT. UBICACIÓN	FACT. EDAD	FACT. CONSERVACIÓN	FACT. ESTACIONAMIENTO	FACT. RESULTANTE	VALOR UNIT. FINAL		
																	Nº	UBICACIÓN
1	Aztecas 200, Pueblo La Candelaria, Coyoacán, Ciudad de México.	860.00	1,234.00	25,000,000	0.95	23,750,000	19,939	1.10	104	100	100	102	100	1.10	128	24,242		
2	Insurgentes Sur, Santa Ursula Xitla, Tlalpan, Ciudad de México.	588.00	1,088.00	24,500,000	0.95	23,275,000	21,382	1.10	104	100	100	0.93	100	0.95	101	21,606		
3	Tzinal No. 131 Torres De Padierna, Tlalpan, Distrito Federal	1,315.00	815.00	19,300,000	0.85	16,405,000	20,129	0.90	103	100	0.92	102	100	0.95	0.83	16,707		
4	Calz del Hueso, Ex Hacienda Coapa, plazas comerciales en venta. Coyoacán Cd. de México.	4,763.00	5,004.00	118,475,000	0.95	112,551,250	22,492	1.00	104	1.10	100	102	100	100	1.17	26,316		

VALOR PROMEDIO: 22,217.92
 PROMEDIO ESTADÍSTICO: 22,924.00
 PROMEDIO FINAL: 22,570.96

 VALOR APLICABLE: **22,600.00**
 VALOR DE MERCADO: 9,817,892.00
 VALOR REDONDEADO: **9,817,900.00**

NOTA: EL PROMEDIO ESTADÍSTICO SE CALCULA ELIMINANDO LOS VALORES MENOR Y MAYOR, LOS RESTANTES SE PROMEDIAN Y ESE ES EL PROMEDIO ESTADÍSTICO.

PLANILLA DE HOMOLOGACIÓN DE MERCADO DE RENTA DE LOCALES COMERCIALES

TIPO DE INMUEBLE A VALUAR: Local comercial.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

CALLE: San Fernando
COLONIA: Tlalpan
ESTADO: Ciudad de México

No. EXT.: 482
DELEGACIÓN: Tlalpan
CÓDIGO POSTAL: 14000

EN BASE A LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE VENTAS CONCLUIMOS CON : **76,400.00** \$/m²

REGISTRO	PREDIO COMPARADO	SUPERFICIE TERRENO	SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN	PRECIO OFERTADO	FACT. DE COMERCIALIZACIÓN	PRECIO OFERTADO NETO	\$/m2 (CONSTRUCCIÓN)	FACT. CALIDAD	FACT. RELAC. CONST. / TERR.	FACT. ZONA	FACT. UBICACIÓN	FACT. EDAD	FACT. CONSERVACIÓN	FACT. ESTACIONAMIENTO	FACT. RESULTANTE	VALOR UNIT. FINAL
1	Avenida Aztecas 700, Ajusco, Coyoacán, Distrito Federal	1,300.00	230.00	50,000	100	50,000	200	105	0.83	100	100	0.97	100	0.90	0.76	182
2	Prado Coapa 2a Sección, Tlalpan, Ciudad de México.	302.00	645.00	130,000	100	130,000	202	105	103	100	100	0.97	100	0.95	100	202
3	Casa Caracol, Santa Ursula Coapa.	180.00	180.00	42,000	100	42,000	233	0.90	100	100	100	0.97	100	0.90	0.79	184

VALOR PROMEDIO: 179.29
 PROMEDIO ESTADÍSTICO: 184.00
 PROMEDIO FINAL: 181.65

VALOR APLICABLE: **182.00**
 VALOR DE MERCADO: 76,379.94
 VALOR REDONDEADO: **76,400.00**

NOTA: EL PROMEDIO ESTADÍSTICO SE CALCULA ELIMINANDO LOS VALORES MENOR Y MAYOR, LOS RESTANTES SE PROMEDIAN Y ESE ES EL PROMEDIO ESTADÍSTICO.

TEMA VII

Conclusiones y comentarios.

México necesita generar verdadero capital por medio de la actividad empresarial para lo cual requiere personas sensibilizadas y orientadas hacia el quehacer empresarial, que inviertan que, innoven, que compitan, que produzcan, que generen riqueza para mejorar la calidad de vida propia y de quienes colaboren en el negocio.

Es de suma importancia tener presente para que un empresario tenga éxito independientemente de todos los análisis que incluyen desde una investigación de mercado, análisis de oferta y demanda, análisis de precios, análisis de promoción, marco legal, distribución, localización, forma de operar, organización, hasta aspectos financieros, presupuesto, entre otros que le ayudaran a tener éxito en su negocio, es necesario realizar todo un estudio sobre todo lo relacionado con el giro de su negocio por lo que es muy importante cuidar su patrimonio por esta razón es recomendable contar con avalúos actualizados de sus activos bienes inmuebles y muebles para poder establecer una suma asegurada adecuada que se contrate en la póliza de seguros y en caso de siniestro no se le aplique la cláusula 4 de proporcionalidad, es decir con un avalúo el asegurado tiene la certeza que este bien asegurado.

La administración de seguros y riesgos es una disciplina que está descuidada en las pequeñas y medianas empresas mexicanas, dado que éstas presentan bajos niveles de aseguramiento de sus activos, además de no ejercer un control estricto de su cobertura, primas y costos.

En las pequeñas y medianas empresas mexicanas existe un desconocimiento generalizado sobre las tendencias y/o beneficios que ofrece el ramo asegurador, por lo que es común que las empresas trabajen con varias compañías aseguradoras al mismo tiempo.

También, la mayoría de las PYME registran un bajo nivel de aseguramiento de sus activos, lo que sin duda las coloca en un alto riesgo, aunado a que consideran que el servicio que reciben de parte de sus compañías aseguradoras es deficiente en su mayoría.

Bibliografía

- CHAPA, C. G. (1976). LEYES Y PRACTICAS DE REASEGURO. MÉXICO: REASEGURADORA PATRIA. DF., M. D. (s.f.).
- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION. (31 de AGOSTO de 1935). Recuperado el 10 de 2019, de https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/70173/Ley_Sobre_el_Contrato_de_Seguro.pdf
- GALICIA ARIAS, F. (1980). PROCESO ADMINISTRATIVO MÉXICO, CIUDAD DE MÉXICO. En F. GALICIA ARIAS. CIUDAD DE MÉXICO: TRILLAS.
- GARZA TREVIÑO, J. (1996). ADMINISTRACION CONTEMPORANEA. MÉXICO: ALHAMBRA MEXICANA .
- GRUPO NACIONAL PROVINCIAL. (1986). MARCO JURIDICO. En D. D. DAÑOS. MÉXICO: GRUPO NACIONAL PROVINCIAL.
- GRUPO NACIONAL PROVINCIAL. (1987). CONCEPTOS BASICOS DEL SEGURO DE DAÑOS. En D. TECNICA. CIUDAD DE MÉXICO: GRUPO NACIONAL PROVINCIAL.
- GRUPO NACIONAL PROVINCIAL. (1989). GLOSARIO DE TÉRMINOS TÉCNICOS. En CAPACITACION. MÉXICO: GRUPO NACIONAL PROVINCIAL.
- GRUPO NACIONAL PROVINCIAL. (1990). *PIDE. PROGRAMA INTEGRAL DE DESARROLLO DE EJECUTIVOS*,. MÉXICO: GRUPO NACIONAL PROVINCIAL.
- GRUPO NACIONAL PROVINCIAL. (1990). PRINCIPIOS BASICOS DEL SEGURO. En D. T. DAÑOS. MÉXICO: GRUPO NACIONAL PROVINCIAL.
- JUSTICIA MÉXICO. (17 de 10 de 2019). *CÓDIGO CIVIL FEDERAL*. Obtenido de <https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-segundo/titulo-segundo/capitulo-i/>
- MÉXICO, T. D. (2018). *MANUAL PROCEDIMIENTOS DE LA TESORERIA DE LA CDMEX*. CIUDAD DE MÉXICO: GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MEXICO.
- PROVINCIAL, G. N. (1986). RECLAMACIONES EN LOS RAMOS DE INCENDIO Y DIVERSOS. En D. T. DAÑOS. MÉXICO: GRUPO NACIONAL PROVINCIAL.
- ROMÁN GUTIERREZ, J. C. (28 de JUNIO de 2018). *EN MÉXICO LAS PYMES APORTAN EL 56% DEL P.I.B.* Obtenido de http://www.cva.itesm.mx/biblioteca/pagina_con_formato_version_oct/apaweb.html
- SECRETARIA DE ECONOMIA. (1 de MARZO de 2109). *INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA EN MÉXICO Y EN EL MUNDO*. Obtenido de https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/442927/Carpeta_IED_externa.pdf
- Varela, I. L. (2018 EDICION 1801). *COSTOS POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN*. CIUDAD DE MÉXICO: VARELA INGENIERIA DE COSTOS, S.A. DE C.V.