



UNIVERSIDAD MICHOACANA DE SAN NICOLAS DE HIDALGO

FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL



**TESINA QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE INGENIERO
CIVIL**

PRESENTA

CARLOS ALBERTO PADILLA CARRILLO

CON EL TÍTULO

**“VALUACIÓN DE UNA CASA DEL SIGLO XVIII
UBICADA EN LA CALZADA FRAY ANTONIO DE
SAN MIGUEL DE LA CIUDAD DE MORELIA”**

ASESOR

M. A. LUIS ALFONSO MERLO RODRÍGUEZ

MORELIA, MICHOACÁN, MAYO DE 2011

A **DIOS** N.S. A QUIEN TODO DEBO, MI PRINCIPIO Y FIN.

A MI QUERIDÍSIMA ESPOSA **CHACHIS** QUIEN ME APOYÓ CON SUS CONOCIMIENTOS, MATERIAL, PACIENCIA Y MUCHO AMOR.

A MIS HIJOS **CARLA Y JORGE**, GRACIAS POR SU ENORME AYUDA.

A MIS HIJAS **SOFI Y PAU** CON GRAN CARIÑO.

A MIS **PADRES** † , **HERMANOS Y HERMANAS**.

AGRADECIMIENTOS

AL **ING. LUIS ALFONSO MERLO R.**, POR SUS PALABRAS DE ALIENTO Y SUS VALIOSAS ORIENTACIONES..

AL **ARQ. JESÚS OMAÑA BORJA** POR COMPARTIRME SUS CONOCIMIENTOS EN EL TERRENO DE LA VALUACIÓN.

INTRODUCCIÓN.	4	IV. 4. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE.	45
I. ANTECEDENTES.	5	IV. 5. ELEMENTOS DE CONSTRUCCION.	46
I.1. MORELIA.	6	IV. 6. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO.	47
I.2. HISTORIA DE LA CALZADA FRAY ANTONIO DE SAN MIGUEL.	6	IV. 7. INVESTIGACION DE MERCADO.	48
I.3. EL ACUEDUCTO.	7	IV. 8. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FISICO O DIRECTO).	49
I.4. CASA OBJETO DEL AVALÚO.	8	IV. 9. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS).	50
II. ORDEN Y ESTILO ARQUITECTÓNICO	30	V. VALOR CONCLUSIVO.	51
II.1. ÓRDENES ARQUITECTÓNICOS.	31	V.1. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION.	52
II.1.1. Orden Dórico.	31	V.2. VALOR CONCLUSIVO.	52
II.1.2. Orden Jónico.	32	ANEXO.	53
II.1.3. Orden Corintio.	32	BIBLIOGRAFÍA.	62
II.1.4. Columna Románica.	33		
II.2. ESTILO OBJETO DEL ESTUDIO.	33		
II.3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.	34		
III. ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN.	39		
IV. ENFOQUES APLICADOS (análisis físico, de mercado y de rentas) (costo por m2) (ventas y rentas).	43		
IV. 1. ANTECEDENTES.	44		
IV. 2. CARACTERISTICAS URBANAS.	44		
IV. 3. TERRENO.	45		

¿Qué es un **avalúo**? Es una **estimación sustentable del valor de una propiedad**. Incluye una descripción completa del bien en cuestión, la opinión del valuador acerca de las condiciones en que se encuentra, su disponibilidad para un propósito determinado y su valor expresado en dinero a precios de mercado libre.

Investigar el precio justo que pueda tener una casa construida en el siglo XVIII, para una operación de compra-venta a realizarse sin prisas, sin presiones, para negociadores con toda la información relevante, necesaria y objetiva, ponderando todos los factores posibles que puedan incidir en el valor real, práctico y posible, no resulta una situación muy común.

Además el hecho de tratarse de una casa en una calle de características únicas en la ciudad de Morelia como es la Calzada Fray Antonio de San Miguel, nos reduce la catalogación. Tenemos, sí, en efecto, la indiscutible información de que por **más de doscientos años ha sido habitada y sigue en pie**, y bella, y entera, (por supuesto contando con que se le ha dado el debido mantenimiento), por eso mismo nos estamos ocupando del tema.

Este tipo de inmuebles tiene ventajas tales como su durabilidad, por el espesor de sus muros, como su belleza adornada de cantera y el bienestar que se disfruta en sus amplios y hermosos patios, etc.; y desventajas como lo costoso de su mantenimiento y la obsolescencia de sus instalaciones.

Son **edificios realmente bellos**, pero bromosos, llenos de historias fascinantes, pero poco funcionales para los estándares de casa-habitación actuales.

En fin, la finalidad de este sencillo trabajo es **analizar valores con sus ventajas y desventajas**, y para realizar dicho análisis estaré apoyado por supuesto con un estudio de mercado y aplicando las técnicas de enfoques de costos y de ingresos que los valuadores profesionales utilizan en la actualidad con gran efectividad y precisión.

Con esta esperanza de que sea de utilidad para futuras situaciones similares es que me di a la tarea de realizar con mucho cariño y entusiasmo la **“VALUACIÓN DE UNA CASA DEL SIGLO XVIII UBICADA EN LA CALZADA FRAY ANTONIO DE SAN MIGUEL DE LA CUIDAD DE MORELIA”**.



I. ANTECEDENTES



I.1. MORELIA.

Por ser nuestra Morelia una muy bella ciudad con características históricas y arquitectónicas del virreinato ricamente destacadas, y en especial la Calzada Fray Antonio de San Miguel una vialidad de propiedades poco vistas ya no sólo a nivel nacional sino internacional, y admirada por propios y extraños es la razón que me ha movido a seleccionar una de las casas ubicada en la mencionada Calzada, y aunque dicha casa no es un monumento catalogado, nos dará una idea de cómo son las viviendas comunes del centro histórico de Morelia que se construyeron a mediados del siglo XVIII.

I.2. HISTORIA DE LA CALZADA FRAY ANTONIO DE SAN MIGUEL.

En el año de 1708 inició y en 1716 concluyó la construcción de una iglesia de estilo barroco dedicada a la Virgen de Guadalupe, extramuros, hacia el oriente de la ciudad entonces llamada Valladolid (El congreso del estado determinó cambiarle el nombre por el de Morelia hasta el 12 de septiembre de 1828 para honrar la memoria del muy insigne vallisoletano insurgente Don José María Morelos y Pavón).

Dicha obra fue realizada por encargo del obispo Don Felipe Legaspi y Velasco, según Gabriel Silva, ó del obispo Don Juan José Escalona y Calatayud, según Esperanza Ramírez.

La ciudad en ese tiempo, por el siglo XVIII, experimentó una importante expansión urbana que fijó ciertos límites que se conservaron hasta mediados del siglo XX, fue una época de esplendor del virreinato impulsada por la minería, la agricultura y el comercio. En dicho siglo XVIII se perfiló la ciudad de Valladolid con el rango de cabeza de provincia para entonces ser designada capital de la intendencia. Con la finalidad de unir a la ciudad con la Iglesia o Santuario de Guadalupe se decidió realizar un camino, y más que un camino, una calzada cuyo proyecto y construcción estuvo a cargo del arquitecto Joseph Servín, y el financiamiento por cuenta del obispo Don Juan José Escalona y Calatayud: la Calzada de Guadalupe, emulando a la de los Misterios de la ciudad de México.

En 1732 se comenzó la obra que tendría 503 varas de longitud, totalmente empedrada y bordeada por muretes laterales de cantera y así se dejó; posteriormente el obispo Fray Antonio de San Miguel (cuyo nombre posteriormente adoptó la calzada) continuó dicha obra, se cambió el empedrado por lozas, se colocaron 14 capillitas, siete a cada lado, y pasamanos, 12 largas bancas que más tarde se hicieron corridas en toda la extensión de los pasamanos, todo de cantera rosa y fueron plantados muchos fresnos,

unos en 1791 por disposición de Don Juan Antonio de Riaño y Bárcenas, primer intendente de Valladolid (quien murió posteriormente defendiendo Granaditas, en Guanajuato) y otros alrededor de 1821 por disposición de ayuntamiento, encomendándole la tarea al su regidor Juan José Martínez de Lejarza, escoltando la calzada y proporcionándole una deliciosa sombra, El lugar se convirtió desde luego, en uno de los favoritos para disfrute y esparcimiento de las familias de la sociedad, ya que no sólo les llevaba al santuario con comodidad y seguridad sino que también era ideal para solazarse.

A sus inmediaciones se urbanizó el barrio de Guadalupe por disposición del cabildo civil, dividiéndose originalmente en ocho solares, en los que poco a poco se fueron construyendo hermosas quintas, de modo que el barrio se convirtió en colonia aristocrática de veraneo.

En la punta poniente sobre la acera norte, haciendo esquina con otra avenida: la Calzada Madero (antes Calzada de México, llamada así por ser la principal salida para la capital), está una pequeña iglesia: el templo de Nuestra Señora de Lourdes, edificio reconstruido en el siglo XIX, en el mismo lugar donde estuvo desde fines del siglo XVII una capillita llamada del Cristo. Del original se conserva íntegra su fachada que llama la atención por las peculiares guardamalletas que la ornan. Esa misma punta poniente de la calzada se encuentra rematada ni más ni menos por el impresionante acueducto del cual vale la pena hablar un poco más.

I.3. EL ACUEDUCTO.

En Noviembre de 1785 por iniciativa y financiamiento del mismo obispo Fray Antonio de San Miguel, se mando construir esta bella obra con dos objetivos: proveer a la ciudad de agua potable y proporcionar trabajo a mucha gente pobre que acudía a la ciudad debido a una gran crisis alimentaria que azotó a la región. Comenzaron pues el acueducto que traería el preciado líquido hasta unas treinta fuentes, unas públicas y otras privadas, desde la Hacienda del Rincón ubicada al oriente de la ciudad, la cual recibía el agua de varios manantiales tales como Carindapaz, el Moral, San Miguel del Monte, etc. Cabe mencionar que esta obra de ingeniería está diseñada con un verdaderamente interesante ritmo creciente de sus arcos, sin perder la perfecta proporción de sus dimensiones. Su dinamismo de constante ascenso, transmite al espectador una curiosidad de conocer donde nace y donde termina y para lograrlo tiene que ir ondulando su vista a lo largo de sus 253 arcos de un sentido notablemente barroco, propio de la época en que se construyó.

Lo que se conserva actualmente mide aproximadamente 1,810 metros de longitud y su mayor altura es de 7.52 metros.

Con el paso de los años la Calzada Fray Antonio de San Miguel se ha ido conformando en una vía urbana con doble carril, uno para peatones (la propia Calzada) y otro para vehículos diversos (lo que se llamó Calle del paseo), y los grandes solares se fueron paulatinamente subdividiendo conforme los herederos fueron disponiendo de sus respectivas partes.

I.4. CASA OBJETO DEL AVALÚO.

No hay un dato exacto del año de su construcción (en su fachada ostenta una placa de cerámica que indica el año de 1762), pero se dice que fue alrededor de 1760, tal vez algún antepasado de la señora Ma. Concepción Ordorica haya sido el primer propietario de la finca. El primer documento que he encontrado data del día 7 de Junio de 1869, ante el notario D. Manuel Valdovinos, en el que la Sra. Ma. Concepción Ordorica “hace gracia y donación pura, próspera e irrevocable a los menores D. Antonio Próspero, D. José Alberto, y D. Manuel Narciso, todos de apellido Carranza, hijos legítimos del Sr. Lic. D. Antonio Carranza y de la finada D. María Orozco de Carranza, de la casa de campo marcada con el número 3, manzana 5ta del Barrio de Guadalupe, cuartel 4º, calle del Paseo, hoy 2da de Degollado de esta ciudad de Morelia”.

LINDEROS:

ORIENTE: Con casa de D. Sabina Caballero y mediante callejón con casa de D. Guadalupe Arroyo de Patiño.

PONIENTE: Con casa de d. Teodosia Molina.

NORTE: Mediante calle 2da de Degollado con casa de la testamentaria de D. Luis Alfaro.

SUR: Mediante calle del Paseo y Calzada de Guadalupe con huerta de la casa de D. Trinidad López.

Se menciona que la propiedad fue heredada del finado D. Manuel Alzúa ante el notario D. Mariano Laris, el 1º de Junio de 1898 se hace la escritura # 136 en la que se menciona que la propiedad tiene el valor de \$1,000.00 y los señores Antonio y Manuel Carranza ceden sus respectivas partes a D. José Alberto Carranza mediante el pago de \$333,333.00 cada uno, y la finca ahora con nuevo número 139, manzana 5ta del Barrio de Guadalupe, Calle Antigua del Paseo, 4ta de Degollado (en la anterior era 2da.),

pasa al ser propiedad del mencionado D. J. Alberto Carranza. Y los nuevos linderos quedan como sigue:

- ORIENTE: con D. Francisco Iturbide y mediante calle con casa de Gabino Oseguera.
- PONIENTE: con D. Luis Iturbide.
- NORTE: mediante calle con casa de Vicente Guido.
- SUR: mediante Calle del Paseo y Calzada de Guadalupe con Huerta de la casa de D. Trinidad Gómez de Sámano.

El 18 de Mayo de 1898 compró la señora Celine Reygondaud de Iturbide (no encontré escritura) y ante el notario D. Ramón Huerta mediante escritura pública # 89 con fecha 22 de Agosto del mismo año, "por licencia marital de su esposo D. José Iturbide" la mencionada señora D. Celine Reygondaud vende a D. María de Jesús Gómez Vda. de Iturbide en la cantidad de \$1,500.00 la propiedad cuyos linderos son:

- ORIENTE: Con Soledad Macouzet de Iturbide
- PONIENTE: Con testamentaria de Dr. Luis Iturbide
- NORTE: Mediante callejón con Vicente Guido
- SUR: Con Calle del Paseo y Calzada de Guadalupe.

María de Jesús Gómez Vda. De Iturbide hereda a María Iturbide Gómez de Macouzet, quien mediante escritura pública #10 del notario Lic. Adolfo Cano fechada el 21 de Junio de 1923, otorga usufructo vitalicio a Manuel Macouzet López (su esposo) y la nuda propiedad a sus hijos María Dorotea, Joaquín, Lucila y José, todos de apellidos Macouzet Iturbide.

La ciudad ha cambiado en su nomenclatura de calles en varias ocasiones, según un documento de la Coordinación de Innovación Educativa (CIE) de la UMSNH, destacando las de 1840, 1868 y 1929, en la cual la Calzada de Guadalupe cambió a Calzada Miguel Silva.

El 22 de Octubre de 1928 ante el notario Lic. Luis Tena Vélez, los propietarios venden a María Luisa Tron de Macouzet en la cantidad de \$8,000.00 (repartiendo \$1,600 a cada vendedor) la propiedad, la cual cambia en su nomenclatura de calle y número oficial quedando como #203 de la Calzada Miguel Silva (cuyo nombre finalmente quedó como Calzada Fray Antonio de San Miguel, quien la remodeló tan hermosamente).

El 23 de Enero de 1939, la señora Ma. Luisa Tron de Macouzet vende a su esposo, el Dr. José Macouzet Iturbide mediante escritura #1326 ante el notario Lic. Adolfo Cano.

En un avalúo fechado el 10 de Diciembre, se menciona que según escrituras el terreno mide 1351.00 m² y las colindancias son:

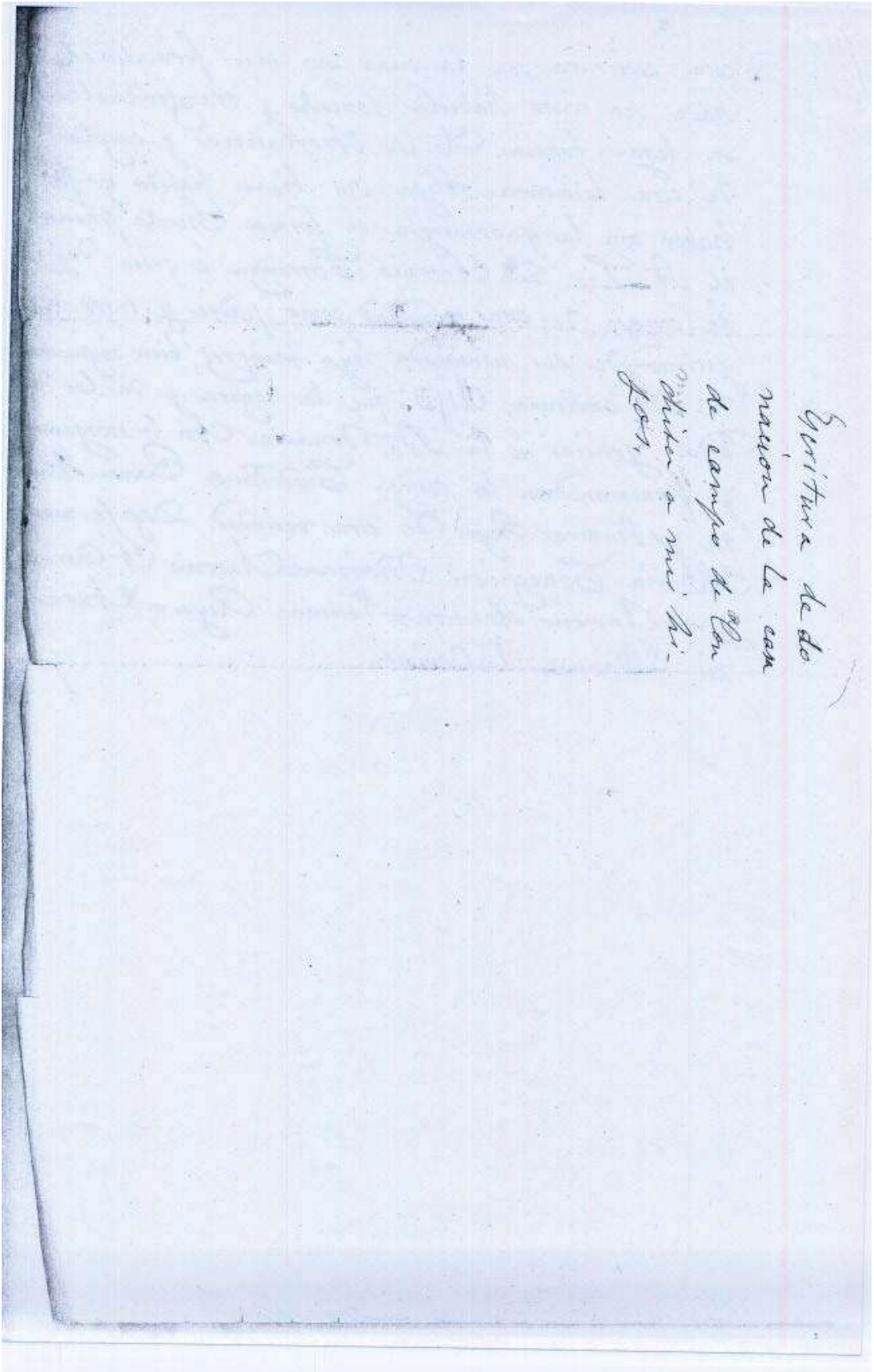
- NORTE: Mediando calle con casa que fue del Lic. Luis B: Valdés y con otra de la sucesión de Josefina Morfín Ortiz.
- ORIENTE: Casa que fue de Pablo Torres.
- PONIENTE: Casa de Luis Macouzet Iturbide
- SUR: Calzada de su ubicación, Fray Antonio de San Miguel

Al fallecer el Dr. José Macouzet, mediante la escritura pública relativa al juicio sucesorio testamentario a bienes, queda la Sra. María Zamacona de Macouzet (su viuda) como usufructuaria vitalicia y la nuda propiedad en seis partes (proindiviso) iguales a nombre de 1) María Macarena Sara, 2) María Esperanza, 3) Carlos, 4) María de los Ángeles y 5) Roberto, todos de apellidos Macouzet Zamacona, 6) La última sexta parte que correspondería a Alfonso Macouzet Zamacona, al haber éste fallecido se divide a su vez en cuatro nuevas partes que corresponden a María Georgina Vallín de Macouzet (su Viuda), Georgina, Myriam y Alfonsina Macouzet Zamacona, éstas últimas tres, hijas del finado Alfonso.

En la Ciudad de Morelia á
 diez de Junio de mil ochocientos sesenta y nueve an-
 te mí el Escribano publico y testigo, la Srta. D.
 M^{te} Concepcion Ordorica á quien doy fe congo de
 esta vecindad dijo: que por la presente y en toda
 forma de derecho otorga q. hace gracia y donacion
 plena, perfecta e irrevocable entre vivos á los me-
 neros D. Antonio Propeno, D. Jose Alvaro y D.
 Manuel Narciso Carranza; hijos legitimos del Sr.
 Lic. D. Antonio Carranza y de la finada Srta.
 Srta. Maria Ormos de Carranza, de una casa de
 campo marcada con el n.º 3. situada en la man-
 gana quinta del Barrio de Guadalupe. Enarce lo
 enarce calle del Paseo hoy enarce de Regollado
 de esta Ciudad y sus linderos son: por el Oriente
 con casa de D.ª Sabina Caballero y mediano me-
 diano con casa de D.ª Guadalupe Estrogo de Pa-
 rino: por el Occidente con casa de D.ª Juvenia Cho-
 lera: por el Norte mediano la calle segund.
 de Regollado con casa de la testamentaria de D. Luis
 Alfaro; y por el Sur mediano la citada calle del Pa-
 seo y la calzada de Guadalupe, con huerta de la casa
 de D.ª Trinidad Gomez: la asi destinada adquiri-
 la otorgante por herencia del finado Sr. D. An-
 tonio Alfaro; mediante cuya adquisicion la declaro
 suya propia, libre de toda responsabilidad y
 vengar y en tal virtud la cede y dona á los
 dados menores con todas sus entradas, salidas,
 costumbres, servidumbres y con cuarenta de he-

de derecho le toca y pertenece: y declara que esta donacion no es insonsa que no necessita de la casa donada, pues le quedan bienes suficientes para su manutencion y que no es de los quinientos maravedis de oro que la ley nueve titulo cuarto partida quinta permite se puedan donar sin disminucion; y en el caso que esda les da poder para que en su situacion le insinuen ante el juez competente a fin de q. la apruebe y a ella interponga su autoridad para la mayor validacion pues desde ahora la da la otorgante por insinuada con todas las solemnidades que legalmente estan prescritas, y hace entrega al padre de dicho menor como su tutor legitimo de los titulos de propiedad conforme a lo prevenido por las leyes octava y novena del titulo trece partida tercera para que de esta suerte se verifique no reservarse derecho alguno y que esta donacion sea perfecta y estable en todas sus partes y se obligue a no revocar por motivo alguno. Se desahidra de cualquier derecho que tenga a la enunciativa finca la que esda a lo donatario con cuantas acciones le corresponden para que dispongan de ella a su eleccion como de cosa suya adquirida con legitimo titulo, les confiere poder irrevocable con libre franquea y general admon. para q. de su autoridad o judicialmente tomen la posesion que por derecho compete y para que no necesitan tomarla me pidan las de copia autorizada de

esta escritura con la cual sin mas formalidad
habe ser visto habiela tomado y transferido
en legal forma. Et la observancia y cumplimiento
de esta escritura obliga sus bienes habidos y por
haber con la fianza en forma. Siendo presente
el Sr. Lic. D. Antonio Carranza á quien doy
fe congo de esta vecindad como padre y tutor le
gítimo de sus nominadas hijos menores, bien informado
de esta escritura, dijo: que la acepta y da las re-
tidas gracias á la Sra. Donata. Así lo otorgaron
y firmaron con los testigos Ciudadanos Ramon Huerta
y Ventura Reyes de esta vecindad. Doy fe =
Maria Concepcion Ordoica = Antonio Et Carran-
za = Ramon Huerta = Ventura Reyes = Et re-
mi Manuel Valdivinos.



NOTARIA PUBLICA

del

Lic. Mariano Laris Contreras.

Testimonio

de la escritura de cesion de derechos a una casa, que los Señores, Lic. D. Antonio L. y D. Manuel M. Carranza otorgaron a favor del Sr. Dr. D. José Alberto del mismo apellido.

Mercha, 10 de Junio de 1898.

MIL TRESCIENTOS

ciento treinta y seis

En la ciudad de Morelia, a las once de la mañana del día veinte y tres de Septiembre de mil ochocientos noventa y siete, ante el suscrito Notario y Jefe de la oficina que al fin se da, comparecieron los señores Licenciado Don Anselmo Carranaga de treinta y tres años de edad, Don José Alberto Carranaga, de treinta y un años de edad y Don Manuel N. del mismo apellido, los dos primeros de la profesión que sus títulos indican y el último agricultor, de treinta años de edad, casados, domiciliados en esta ciudad, con excepción del señor Don José Alberto que actualmente reside en Guadalupe, a cuyos comparecientes doy fe de conocer con absoluta legalidad para contratar y obligarse, **Dijeron:** que por escritura pasada en esta ciudad ante el Escribano Don Manuel Valdovinos, con fecha de diez de Julio de mil ochocientos noventa y cinco, la señora Doña María Concepción Alvarado donó a los tres señores comparecientes una casa marcada antes con el número tres situada en la manzana quinta del Barrio de Guadalupe y calle del Jaro, cuya casa los tres señores comparecientes han estado disfrutando por sí mismos desde la fecha de la donación: que a fin de quitar esa mancomunidad de personas y por no admitir cómoda división la casa de que se trata, con sujeción a los señores comparecientes en señalarla entre ellos, quedando obligado aquel a quien desiguale la suerte a pagar a sus copropietarios la parte que debía corresponderle, al tanto el valor fiscal de la casa que es de **mil pesos** y el estado de deterioración en que se encuentra, que verificada esa parte fue acordado al señor Don José Alberto, quien actúa en sus hermanos Don Anselmo y Don Manuel los señores trescientos y tres pesos treinta y tres centavos que a cada uno de estos corresponden quienes en consecuencia, por el presente instrumento y en la mejor forma jurídica, **Organ:** que cada uno de ellos en su nombre y en favor del señor Don José Alberto Carranaga los derechos que les correspondían por la citada escritura de diez de Julio de mil ochocientos noventa y cinco que en esta ciudad notoriamente el Escribano Don Manuel Valdovinos, todos los derechos que les correspondían al dominio por sí mismos de la casa antes mismo tres, hoy veinte treinta y uno de situados en la manzana quinta del Barrio de Guadalupe, calle antigua del Jaro en la actualidad cuarta de Degollado de esta ciudad, cuya casa linda al Oriente, con casa del Don José Don Francisco Alvarado en parte, y en otra, medianza con casa de Don Epifanio Alvarado: por el presente con otra del Don José



Don Luis Humberto: por el Nro. mediocris calle con casa de Don Micaela Quinto, y al
 Don Micaela la ciudad de la Villa de la Palopada de Guadalupe con Inmota, de
 la casa de Don Micaela Quinto de Somera. En virtud de las puestas escritas de la
 real cedula consolidada en el don de Don José Don José Alberto Carranza el absoluto de
 minis y propiedad de la casa de la Palopada con exclusion de los bienes eclesiales, que
 nos remanecieron en favor de este cuanto derechos judiciorum son al dominio y posesion
 de la casa de la Palopada, quedando por solo obligados a responder de la posesion y conser
 vacion de los derechos eclesiales: declaran los referidos que el precio de esta escritura es la
 cantidad de seiscientos sesenta y seis pesos sesenta y seis centavos, dos
 tercias partes del valor fiscal de la casa, y el cual valor ha servido de base para
 este consejo, de cuyos nomos se don por recibidos los bienes eclesiales a su escritura de
 liquidacion, y que queda en favor de su honorario el don de Don José Don José Alberto, el
 recibio que mas adelante a su respectiva y seguridad, y declaran con este don que
 en el presente contrato no cabe la lesion pactada en el articulo mil sesientos mil
 noventa y seis del Código civil, por lo que remanecieron la accion para pedir la reser
 vacion de este contrato y el termino en que huelga el valor, que es para el articulo mil
 sesientos sesenta y seis del mismo Cuerpo de leyes. En ultimo los bienes eclesiales cumplen
 lo con las disposiciones legales, entregan al don cesionario el título en que se fun
 dan los derechos eclesiales que es el testamento de la ciudad escritura de donacion de
 fecha siete de junio de mil ochocientos sesenta y nueve que en esta ciudad au
 toriza el Excmo. Don Manuel Valdeolmillos. Redactada esta escritura conforme a las
 instrucciones que recibí de los señores Antiguos, se lee y habiendo explicado su con
 tenido y fuerza a quienes los signaron la aprobaron y firmaron con los testigos Don José M.
 Alvarado, Don Narciso Alvarado, Don de don Juan y don de don Juan de don de don
 no habiendo, cédulas, estudiantes, de esta demarcacion, a quienes congo con el título de
 don de don Manuel Valdeolmillos - Antonio P. Carranza - José A. Carranza -
 José M. Alvarado - M. Alvarado y Crespo - Don de don Juan Luis Bonhe
 rras - Rubiendel - El Administrador principal del timbre en Mexico - Seráfico
 que en esta fecha pago cuatro pesos noventa y seis del valor de las estampillas que se
 le piden y cancelaron en esta fecha segun la liquidacion formada bajo la respon
 sabilidad del notario Sr. Juan Bonherras que lo suscribe - Mexico, Octubre de
 mil ochocientos noventa y siete - La U. P. - J. Romo - Rubiendel

Es copia fiel de un original que se conserva en el archivo de la ciudad de la Palopada, para título de dominio de don de don José
 Alvarado, en virtud de haberse liquidado la materia que se trata en las cédulas y canceladas las estampillas que se piden, se ha pagado se
 han cancelado y se ha pagado el impuesto de donacion de la casa de la Palopada de Guadalupe, con el fin de que se pueda disponer de ella
 Sr. Notario, diez de junio de mil ochocientos noventa y siete.

M. Alvarado y Crespo

[Signature]





Testimonio

de la escritura de venta de casa de cam-
pas que otorgó la Sr^a. Belme Regondani-
de Alvarado á favor de la Sr^a. María de Je-
sus Gómez y C. de Alvarado.

Morelia, D. 1899.



Numero ochenta y nueve.
 En la ciudad de Morelia,
 a las once de la mañana del día veintidos
 de Agosto de mil ochocientos noventa y ocho,
 ante mí el Escribano público y testigos, la
 Señora Belme Reyquindand de Murbide,
 de veintitris años de edad, casada, sin
 profesion, asistida de su esposo el Señor
 Don José Murbide que está presente y
 expreso concederle su licencia marital
 para celebrar el contrato, de que se ha
 blará mas adelante, y tener treinta y
 dos años de edad, casado, agricultor,
 domiciliados ambos en esta ciudad,
 con capacidad legal para obligarse, de
 lo quedoy fé y de conocerlos, dijo la
 Señora: que vende a favor de la Seño-
 ra Maria de Jesus Gomez, viuda de
 Murbide, la casa de campo, marca-
 da antes con el número tres y señalada
 hoy con el ciento treinta y nueve, situa-
 da en la manzana quinta del barrio
 de Guadalupe, antigua calle del Pa-
 seo o Cuarta de Degollado de esta ciu-
 dad; y sus linderos son: por el Oriente
 con propiedad de la Señora Soledad
 Macoyet de Murbide; por el Poniente
 con casa de la testamentaria del Se-
 ñor Doctor Don Luis Murbide; por
 el oeste, mediando un callejón con

Presentado para su registro a las tres y media de la tarde de hoy, quedo librado racion bajo la partida terminada del registro
 mil seiscientos ochenta y tres, en las paginas quinientas sesenta y nueve y sesenta y diez del tomo undecimo, libro numero dos de



//
 casa de Don Vicente Guido; y por el sur
 con la calle del Paseo y calzada de
 Guadalupe; que le corresponde por
 compra que hizo al Señor Doctor José
 Alberto Barranza, como consta de escri-
 tura pública otorgada ante mí en es-
 ta ciudad el diez y ocho de Mayo del
 corriente año; advirtiéndose que de
 la huerta de la finca se desmembra-
 ron diez y nueve metros de frente por
 cincuenta de fondo que se enajenaron
 a la Señora Dolores Elacoyt de M-
 turbide, conforme a escritura otorgada
 ante mí el día veinte del corriente mes;
 que dicha casa está libre de toda
 responsabilidad y gravamen y en esa
 virtud la vende con sus entradas y
 salidas, usos, costumbres y servidum-
 bres activas y pasivas, y tal como le-
 toca y pertenece, en precio de mil
 quinientos pesos de que se da
 por recibida a su contento, con re-
 nuncia que hace de la excepción y
 término, de que tratan los artículos
 mil noventa y tres y mil noventa
 y cuatro del Código civil. Se trasmite
 todos sus derechos y se obliga a la e-
 vicción y saneamiento de la venta.
 Y siendo presente la Señora Maria
 de Jesús Gomez y su madre de Murbide, de

inscripciones de fincas urbanas. Chihuahua, día 20 de Agosto de 1911. Notario M. M.

 Setenta y tres años de edad, sin profes-
 sion, de este domicilio, con capacidad
 legal para obligarse, de lo que doy fe
 y de conocerla, dijo: que acepta la
 venta, y con la vendedora renuncia
 los artículos mil seiscientos cincuenta
 y ocho y mil seiscientos sesenta del
 Código, relativos a la lesión y
 rescisión de los contratos. Leída esta
 escritura a los interesados y explicado
 su valor y fuerza, manifestaron co-
 nocer sus efectos, y advertidos de su
 registro, la firman en unión de los
 testigos Don Fíro Sternera y Don
 José Ujeda, de cincuenta y siete y trein-
 ta años de edad respectivamente, celi-
 bes, escribientes, de este domicilio y
 con aptitud legal. Doy fe. — C. Rey-
 gonzález de Urbide. — J. Urbide.
 — María de Jesús G. de Urbide.
 — Fíro Sternera. — José Ujeda. —
 Antd mi. — Ramon Muerla. — Ru-
 bricados.

Nota primera. Con esta fecha se pa-
 garon diez pesos cincuenta centavos en es-
 tampillas que corresponden a la presente
 y se fijaron y cancelaron en la nota del
 timbre que bajo el número ochenta y
 nueve se agrega al apéndice. El día
 septiembre nueve de mil ochocientos
 #

 noventa y ocho. = Ramón Huerta = Rubrica
 Sello que dice. = Administración Princi-
 pal del fisco. Elorrelia. = El Adminis-
 trador Principal del fisco en Elorrelia. =
 Certifica: que hoy se pagaron diez pesos
 cincuenta centavos, en estampillas puestas
 y canceladas, según liquidación que prac-
 ticó bajo su responsabilidad el Escribano
 que la suscribe ciudadano Ramón Huerta.
 = Elorrelia, Setiembre, nueve de mil-
 ochocientos noventa y ocho. = C. Romero.
 = Rubrica.

Es primera copia que se sacó de su registro para título
 de dominio de la compradora, y va en dos fojas útiles que lle-
 van dos pesos en estampillas correspondientes según la ley, y
 se pagaron las de la nota del fisco por valor de diez pesos
 cincuenta centavos según consta de los resúmenes transcritos, y se en-
 teraron en la Administración de Rentas el nueve de Septiem-
 bre de noventa y ocho diez y nueve pesos cincuenta centa-
 vos por derechos de traslación de dominio y un peso treinta
 centavos por pensión municipal. Corregida y concordada.
 Doy fe. Elorrelia, Agosto de mil ochocientos noventa y nueve.



Ramón Huerta

Presentado para el registro por los señores Manuel Macouzet López, Joaquín, José, María Dorotea y Lucila Macouzet, en virtud de un contrato de compraventa celebrado en esta ciudad de Guadalupe, el día 24 de agosto de 1928, por el Notario Público Licenciadado don Adolfo Cano, con fecha 21 de junio de mil novecientos veintitrés, que tengo a la vista, debidamente registrada, con el número 16 de este libro de registro de Guadalupe, a seis de diciembre de 1928.

Notario Público Licenciadado don Adolfo Cano

Tex", creyéndose exentos los demás así como la señorita María Dorotea del mismo apellido; y DIJERON: que por medio de esta escritura formalizan el contrato que sigue: - PRIMERA.- Los señores Manuel Macouzet López, Joaquín, José, María Dorotea y Lucila Macouzet venden a la señora MARIA LUISA TRON DE MACOUZET, quien compra, la casa mercada con el número ciento treinta y nueve, antiguo, de la Calzada de Guadalupe, hoy Doctor Miguel Silva, o cuarta de Degollado, manzana quinta, y que linda: por el Norte, mediendo calle, con casa del señor Licenciado Luis B. Valdés y de la sucesión de la señora Josefina Morfín Ortiz; por el oriente, con propiedad de la señora Soledad Macouzet Viuda de Iturbide, hoy del señor Pablo Torres; por el poniente, con casa de la señora Paz Iturbide de Macouzet, y por el sur, con la relacionada Calzada Miguel Silva.- Los vendedores adquirieron la casa deslindada, el señor Macouzet López el usufructo vitalicio y la nuda propiedad los demás señores, por herencia de la señora María Iturbide de Macouzet, según escritura pública número diez otorgada en esta ciudad ante la fe del Notario Licenciado Adolfo Cano, con fecha veintiuno de junio de mil novecientos veintitrés, que tengo a la vista, debidamente registrada:-----

SEGUNDA.- El precio es la suma de OCHO MIL PESOS, que los vendedores confiesan haber recibido de la compradora, antes de este acto, a su entera satisfacción y le acusan formal recibo, advirtiendo que de esa cantidad corresponden un mil seiscientos pesos a cada uno de los vendedores.

TERCERA.- El inmueble deslindado pase a la compradora en pleno dominio, propiedad y posesión, con sus entradas, salidas, usos, costumbres y servidumbres, libre de gravamen y responsabilidad y con todo lo que le corresponde -- y toca de hecho y por derecho quedando obligados los vendedores a responder de la evicción y saneamiento en legal forma.-----



puesto sobre la Renta y en cuanto a sus generales asegu-
 ra ser mexicana, soltera, de treinta y dos años y de es-
 ta vecindad, con habitación en la casa número setenta y -
 cuatro de la calle de Mérida.-.....MARIA MACOUZET.- A. S.
 ARRIOLA.- L. MICHELL.- Autorizo en México, el día siete -
 del siguiente febrero en que se recibió la Nota del im-
 puesto al Timbre, la cual se agrega al Apéndice con el --
 número de esta acte y la letra A.-Un sello: "Luis del ---
 Valle Prieto.- Notario No. 20.- Ciudad de México".- L.- -
 del Valle Prieto".- En el testimonio se halla inserta la
 Nota del Timbre que importó once pesos.- -----
 Al Apéndice agrago la constancia fiscal.- -----
 LEIDA la presente a los comparecientes, explicado su ve-
 lor y fuerza y la necesidad desu registro, se manifesta--
 ron conformes y firmaron.- Doy fé.- Ma. LUISA TRON DE MA-
 COUZET.===M. MACOUZET.===J. MACOUZET.===LUCILA MACOUZET.==
 ==J. MACOUZET.===J. JESUS CALDERON.===JESUS ORTEGA C.===
 Rubricados.- -----
 Devuelta la Nota del Timbre con estampillas por valor de
 sesente y un pesos sesenta centavos y hecho el pago de la
 pensión de instrumentos, autorizo la presente en Morelia,
 e veintuno de noviembre de mil novecientos veintiocho.--
 Estén el corriente las contribuciones por todo el año.- -
 LUIS TENA VELEZ.===Rubricado.===SELLO NOTARIAL.- -----
 "Sello.-.....que a Manuel Macouzet y socios tienen regis-
 trado en el Catastro de esta oficina a fojas 29 del tomo
 18 de Fincas Urbanas....Casa en la 4/a. de Degollado No.
 132, cuartel sin número, manzana 5/a. de esta ciudad, con
 un valor fiscal de \$-9.000.00/-.....al corriente en im-
 puestos hsata el 5/o. bte. del presente año.-.....Morelia
 22 de Octubre de 1928.- P. El Admor.- ANTONIO SERENO L.==
 =Ofi.===Rubricado".- -----
 "Al margen:el sello de la Tesorería Municipal.- Número --
 217.- Sección de Aguas.- Al centro: Al O. Not. Lic. Luis
 Tena Vélez.- Presente.- Para los fines consiguientes, ---

mandar adherir y cancelar en la presente Nota.- Morelia, a 17 de noviembre de 1928.- LUIS TENA VALEZ.===Rubrica===do.===Al margen de una certificación estampillas debidamente canceladas por valor de sesenta y un pesos sesenta centavos.- Al centro: El suscrito, Jefe de la Of. Fed. de Hda., CERTIFICO: que hoy se adhirieron y cancelaron en la presente Nota estampillas por valor de SESENTA Y UN PESOS SESENTA CENTAVOS, según liquidación del Notario que bajo su responsabilidad la suscribe.- Morelia, a 17 de noviembre de 1928.- L. AGUILAR.===Rubricado.===Sello de la Oficina Federal de Hacienda.===Morelia, Mich.===Se tomo razón bajo el No. 448".- -----

"Impuesto sobre Transmisión de la Propiedad.- Oficina Reauditora de Rentas del Estado en Morelia.- Constancia No. 134045.- Por ciento veintitres pesos 75/100., que pagó en esta Oficina María Luisa Tron de Macouzet por compra que hizo a Manuel Macouzet y Socios de la casa No. 130 de la Calzada Miguel Silva de esta Ciudad.- S/. el 4% de \$-2,000.00/-.....Morelia, 22 de Noviembre de 1928.- R. CORTES TAPIA.===A. SERENO L.===Ofi.===Rubricados.===Sello de la Oficina de Rentas".- -----

Es PRIMER TESTIMONIO que expido de su original y Apéndice corriente en tres fojas filise, con los timbres de ley, para uso de la compradora señora doña MARIA LUISA TRON DE MACOUZET.- Cotejado, fijado en prensa y expedido sin salvedades.- Doy fé.- -----
MORELIA, a veintidos de noviembre de mil novecientos veintiocho.-



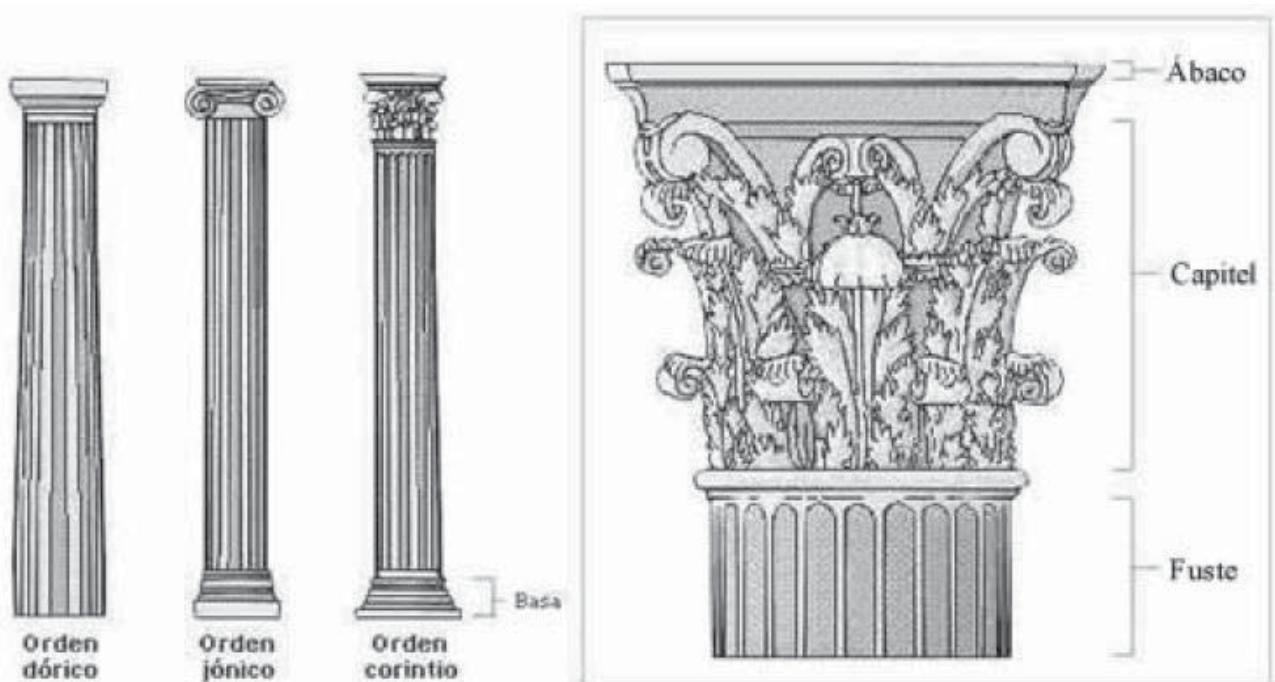


II. ORDEN Y ESTILO ARQUITECTÓNICO



II.1. ÓRDENES ARQUITECTÓNICOS.

Se da este nombre a las disposiciones ordenadas de los diversos elementos arquitectónicos que constituyen la fachada adintelada del templo griego, conforme a unos cánones establecidos de proporción y colocación. Dentro de la arquitectura griega, se diferencian tres órdenes: Dórico, Jónico y Corintio, el último de los cuales, más que un orden, es una variante del Jónico. Recibieron su nombre de las diferentes regiones del mundo helénico, donde predominaron. Los dos primeros son como la plasmación plástica de dos corrientes culturales griegas: lo Dórico como viril y austero, y lo Jónico como femenino, admitiendo más la fantasía en su plan, y sobre todo en su apariencia decorativa. El primer orden que domina es el Dórico. Tanto el Jónico como el Corintio surgieron como manifestación del enriquecimiento comercial y agrícola griego. Corinto (v.) era, en el s. VI a. C., una gran ciudad comerciante, y en la Jonia (v.) y las colonias de la Italia meridional reinaba un lujo fastuoso.



II.1.1. Orden Dórico.

Es el orden más sencillo de todos. La columna no tiene base, el fuste tiene estrías de cantos vivos, y al pie del fuste encontramos el collarino, imitación al que hacían en los troncos de madera en los inicios. Su capitel está compuesto por dos partes: ábaco y equino.

Se trata de una arquitectura arquitrabada, siendo el arquitrabe liso y sin decoración. El friso se une al arquitrabe por las gotas. El friso se divide en triglifos y metopas. Éstas últimas contiene relieves. Se encuentran encima de la cornisa, saliente para el agua. Más arriba encontramos el frontón, y dentro del mismo, el tímpano (zona triangular para realizar relieves).

El frontón es triangular para dar lugar al techo a dos aguas. Tienen estereobato.

II.1.2. Orden Jónico.

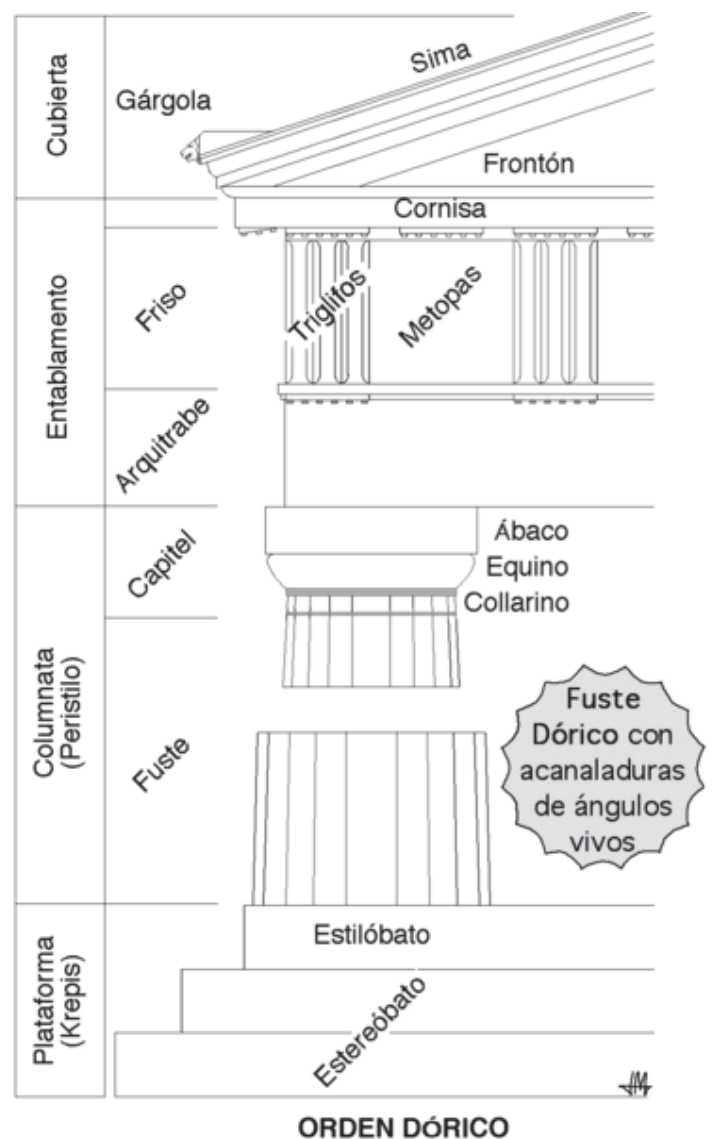
Es el orden con la columna más estilizadas. El fuste tiene cantos planos. El capitel representa el peinado de una mujer, representado por volutas en el ábaco y sobre el equino. Este capitel está formado por tres partes : el ábaco, el equino y las volutas. Aunque también se encuentran más elementos decorativos.

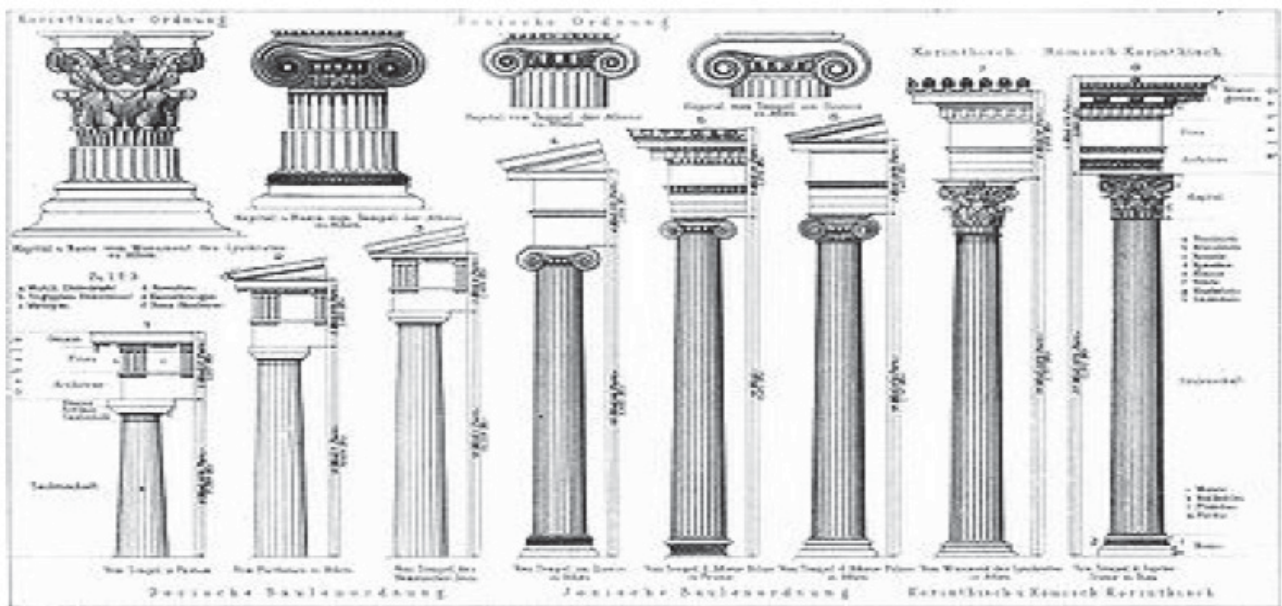
Encontramos un arquitrabe dividido en tres franjas. El friso es corrido, sobre el cuál el dentículo , que a su vez está debajo de la cornisa. Tras la base, esta columna tiene astragafo.

II.1.3. Orden Corintio.

Se trata de un orden muy parecido al jónico. Únicamente se diferencian en el capitel de la columna. Este orden no es muy utilizado por los griegos, puesto que surge en la época helenística. En cambio, fue muy utilizado por los romanos.

Clasificación de los templos. Se realiza según el aspecto de las columnas. Las clasificaciones más utilizadas son según el número y la posición de columnas.





II.1.4. Columna Románica.

Otro subtipo de columna es la Románica en la cual el fuste es cilíndrico y no tiene acanaladuras verticales como en la arquitectura clásica, sino que son lisos o en el caso más complejo lleva sogueados o decoración geométrica (zigzag) o vegetal.

II.2. ESTILO OBJETO DEL ESTUDIO.

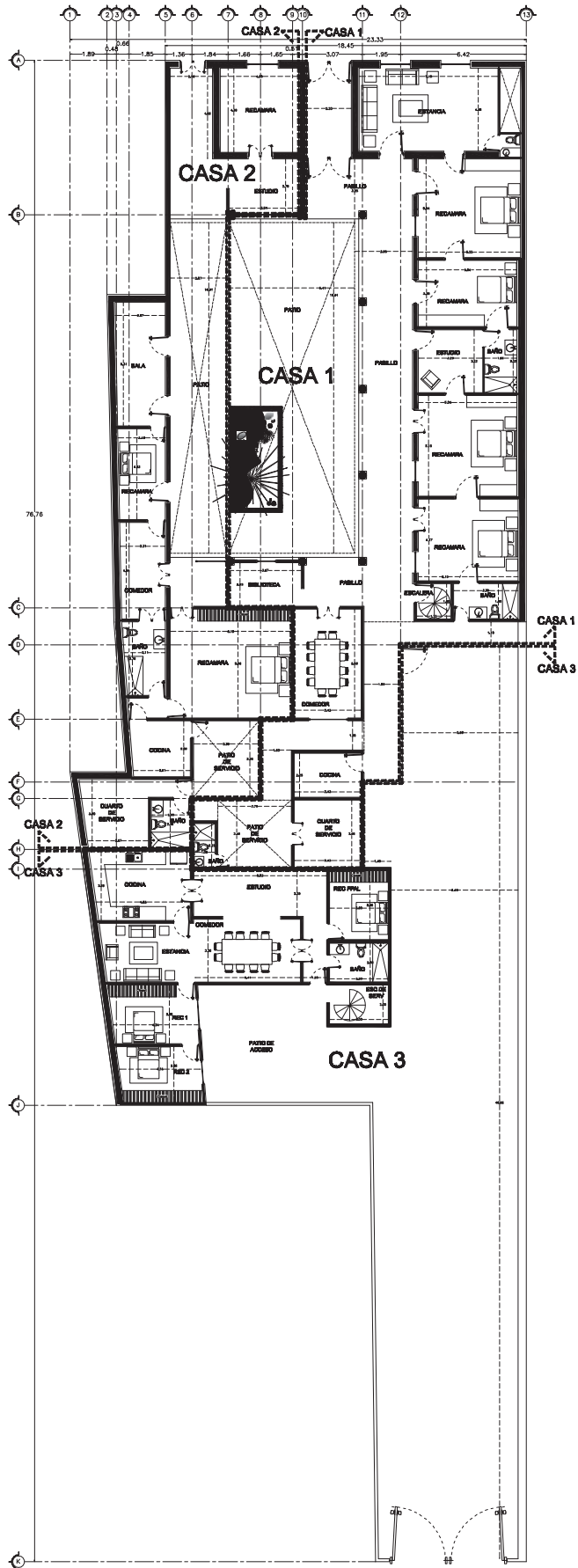
Se trata de una casa de cantera construida alrededor de 1762, por lo tanto el estilo es colonial antiguo, propio de las construcciones del centro histórico de la ciudad, y por las características de esa época del virreinato en que predominaba el arte Barroco, podemos advertir ciertamente esta influencia barroca aunque no de manera ostentosa sino con cierta sobriedad.

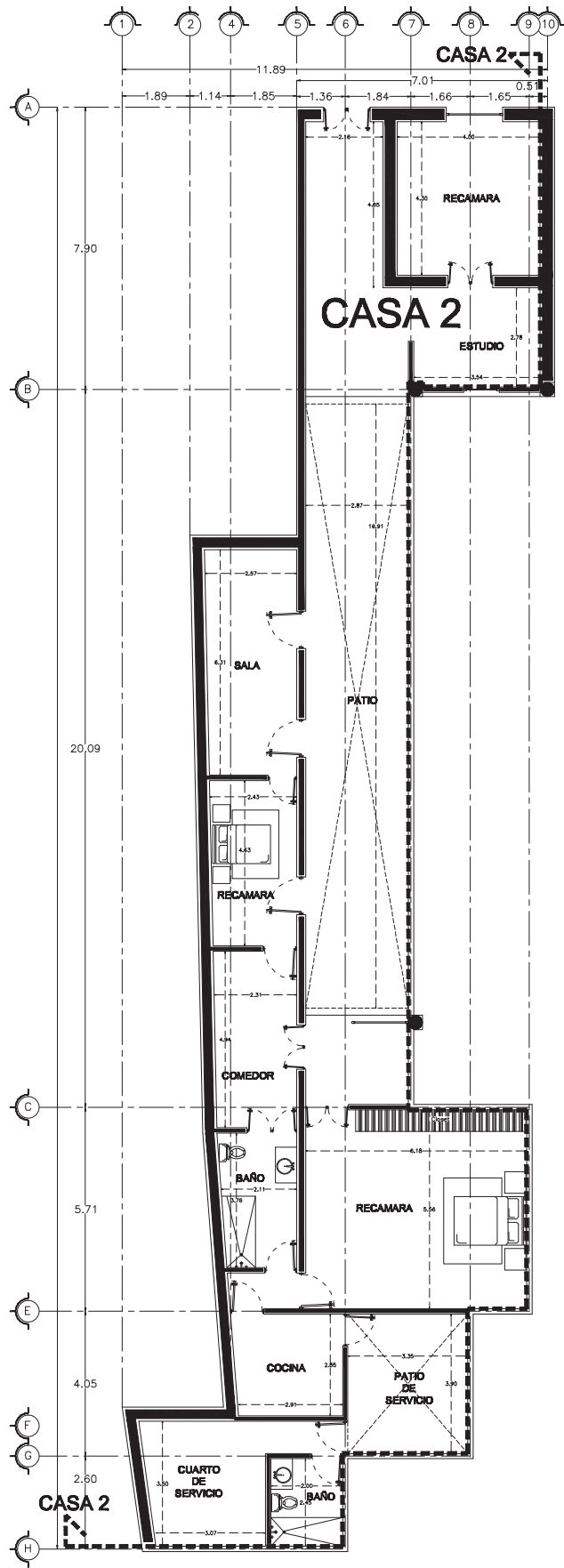
Digamos entonces que el estilo es Barroco, pero no profuso sino austero. Recordemos que este tipo de casas edificadas sobre la Calzada eran utilizadas para pasar el verano alejándose del “clima cálido y el bullicio de la ciudad”, y como casas de veraneo por tanto, su estilo era un tanto austero, con columnas de fustes lisos sin estrías, lo mismo los marcos de cantera de los vanos y ventanas, los capiteles y cornisas no presentan grandes adornos. De manera que si en alguno de estos tres órdenes arquitectónicos puede haber el estilo de esta casa es en el Dórico, que es el más sencillo de los tres, con la columna del tipo románica.

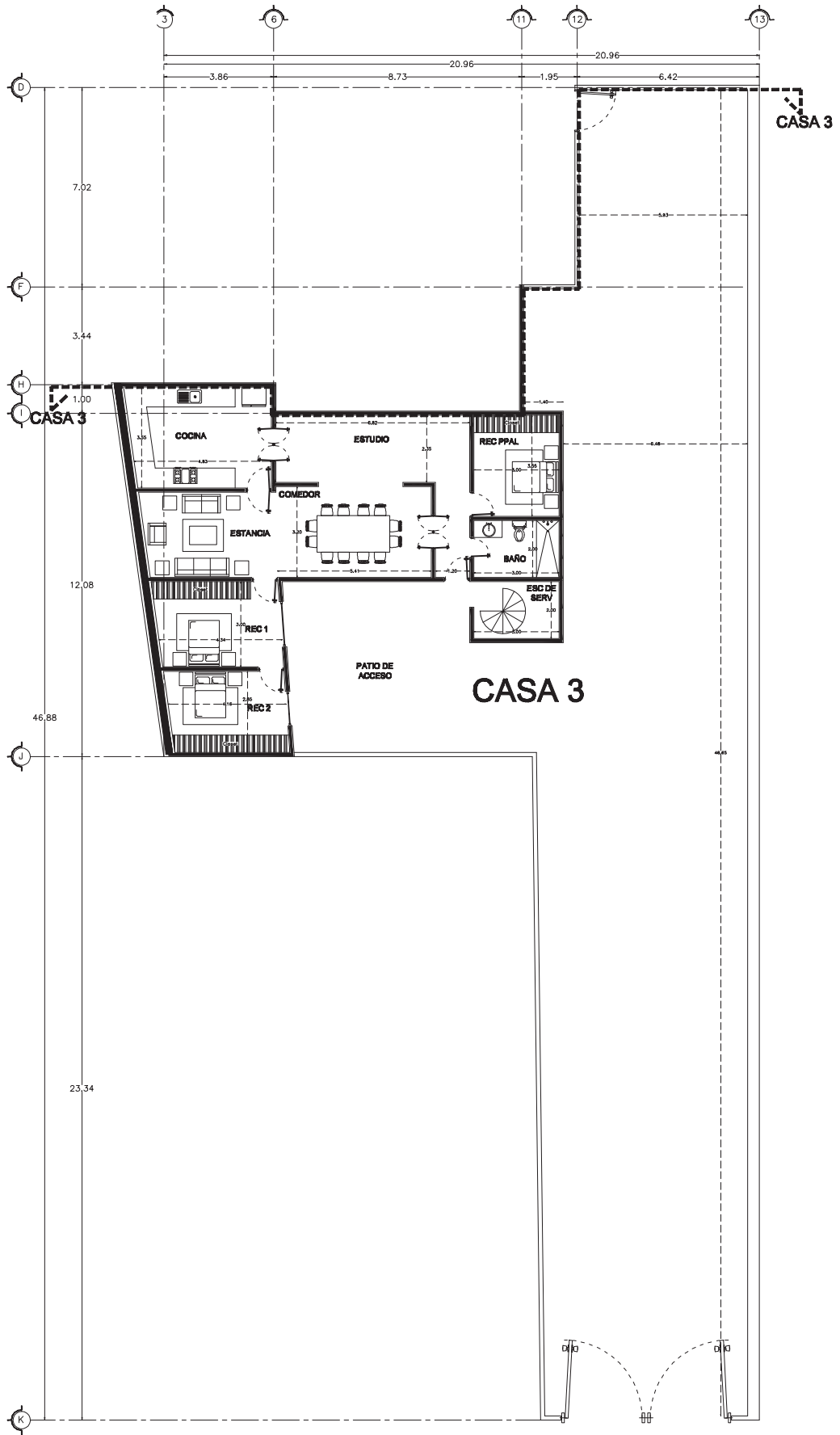
II.3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

Inmueble de uso habitacional conformado por tres casas independientes, las cuales de una sola que era originalmente, con el paso del tiempo, por situaciones especiales familiares se fueron adaptando hasta quedar en tres unidades separadas.

- A) La primera con frente a la calzada, entrando por un porche que da a un patio central columnado que distribuye a la sala, comedor, cocina, estudio, cuatro recamaras y dos baños.
- B) La segunda casa también con frente a la calzada con un pequeño patio alargado que distribuye a una sala, estudio, tres recamaras, cocina, comedor, un baño y patio al fondo.
- C) La tercera casa con frente a Revillagigedo con estacionamiento descubierto para varios autos, que nos conduce a un jardín, y a un patio que a su vez nos lleva a la casa con su sala, comedor, estudio, cocina, tres recamaras y un baño.









III. ELEMENTOS DE CONSTRUCCION



- TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Colonial antiguo las casas con frente a la Calzada, colonial moderno la casa con frente a Revillagigedo.
- NIVELES: Uno
- EDAD APROXIMADA: Más de doscientos años la parte colonial antigua y quince años la moderna.
- VIDA ÚTIL REMANENTE: Más de sesenta años con un adecuado mantenimiento.
- ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno para su edad.
- CALIDAD DEL PROYECTO: Adecuado a su época, en la actualidad poco funcional.
- UNIDADES RENTABLES: Tres casas habitación.

A) OBRA NEGRA O GRUESA.

- CIMENTACIÓN: Mampostería de piedra de banco de cantera.
- ESTRUCTURA: Conformada a base de muros de carga de 15 cm. a 60 cm de espesor.
- MUROS: De piedra de banco de cantera con una altura promedio de 4.50 m. y de tabique rojo recocido los de 15 cm.
- ENTREPISOS: No existen.
- TECHOS: Bóveda catalana: envigado de pino con ladrillo, relleno de tepetate, entortado y enladrillado en las casas con frente a la Calzada y bóvedas de tabique de cuña en la otra casa, adicionados ambos con impermeabilizante elastomérico acrílico.
- BARDAS: De cantera y adobe aplanadas y pintadas.

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES.

- APLANADOS: Cal-arena con acabado fino.
- PLAFONES: Envigado de madera, entintado y barnizado.
- LAMBRINES: Madera de cedro en recamaras y sala, y azulejo de piso a techo en baños.
- PISOS: Mosaico de pasta en interiores, en pasillos cemento pulido rayado y losetas cantera en exteriores.
- ZOCLOS: IGUAL AL PISO.
- PINTURA: Vinílica sobre aplanados, esmalte en herrería y barniz en carpintería.
- RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: No los tiene.

C) CARPINTERÍA.

En general puertas de comunicación tipo tablero en madera de pino y puertas de rejilla de pino en closets solo en la casa del fondo.

D) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS.

- DESCRIPCIÓN: Mixtas, Ocultas y visibles con tubería de cobre en la instalación hidráulica, fierro fundido y PVC en bajadas de aguas pluviales y tubería de concreto en drenajes.
- MUEBLES SANITARIOS: De porcelana de calidad media.
- MUEBLES DE COCINA: En la casa grande con frente a la calzada, muebles de aglomerado y formaica, con comodas superiores e inferiores, y en la casa del fondo, hechos en obra con tabique y concreto, forradas con azulejo, comodas inferiores y superiores con madera de pino.

E) INSTALACIONES ELÉCTRICAS.

DESCRIPCIÓN: Visibles con salidas normales en lámparas y contactos. Placas y accesorios en línea económica.

F) HERRERÍA.

Fierro tubular de 1.5", cal 18.

G) VIDRIERÍA.

Vidrio transparente semidoble.

H) CERRAJERÍA.

Chapas de latón calidad media.

I) FACHADA.

De estilo colonial propio del centro de la ciudad con marcos y cornisas de cantería.

J) INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS.

Bardas y pavimentos exteriores



IV. ENFOQUES APLICADOS



ENFOQUES APLICADOS

(análisis físico, de mercado y de rentas) (costo por m2) (ventas y rentas)

IV.1. ANTECEDENTES

SOLICITANTE:	CARLOS MACOUZET ZAMAONA Y SOCIOS
VALUADOR:	PIC. CARLOS ALBERTO PADILLA CARRILLO
CEDULA PROFESIONAL REG. TESORERIA DEL ESTADO:	EN TRAMITE EN TRAMITE
ESPECIALIDAD:	INMUEBLES
FECHA DEL AVALÚO:	20 DE JUNIO DE 2011
INMUEBLE QUE SE VALUA:	CASA HABITACION EN UN NIVEL
UBICACION DEL INMUEBLE:	CALZADA FRAY ANTONIO DE SAN MIGUEL # 203. COL. CENTRO; MORELIA, MICH.
REGIMEN DE PROPIEDAD:	COPROPIEDAD
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	MARIA ZAMAONA MARTINEZ DE MACOUZET, MARIA MACARENA SARA MACVOUZET ZAMAONA, MARIA ESPERANZA MACOUZET ZAMAONA, CARLOS MACOUZET ZAMAONA, MARIA DE LOS ANGELES MACOUZET ZAMAONA, ROBERTO MACOUZET ZAMAONA, GEORGINA VALLIN GOMEZ E HIJAS.
OBJETIVO DEL AVALUO:	ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL
PROPÓSITO DEL AVALÚO	VENTA DEL INMUEBLE
PREDIO No:	11,064
BOLETA DE AGUA:	DATO NO PROPORCIONADO

IV.2. CARACTERISTICAS URBANAS

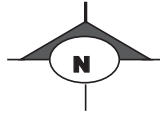
CLASIFICACION DE ZONA:	CENTRO DE LA CIUDAD CONFORMADO POR CASAS, COMERCIOS Y OFICINAS
TIPOS DE CONSTRUCCION:	CASAS HABITACION DE ESTILO COLONIAL PROPIO DEL CENTRO DE LA CIUDAD, EN UNO Y DOS NIVELES, MUCHAS DE ELLAS ADAPTADAS A COMERCIOS Y OFICINAS
INDICE DE SATURACION:	95%
POBLACION:	NORMAL CON UN NIVEL SOCIOECONOMICO MEDIO
CONTAMINACION AMBIENTAL:	MEDIA, PRODUCIDA POR VEHICULOS AUTOMOTORES
USO DE SUELO:	HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE ACUERDO A CARTA URBANA MUNICIPAL
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	AVENIDAS MADERO ORIENTE Y ACUEDUCTO CON INTENSO FLUJO VEHICULAR Y DE GRAN IMPORTANCIA EN LA ZONA.
SERVICIOS PÚBLICOS:	RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE CON SUMINISTRO MEDIANTE TOMAS DOMICILIARIAS, RED DE RECOLECCION DE AGUAS RESIDUALES PARA AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES, SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA, ALUMBRADO PUBLICO, PAVIMENTO DE ASFALTO EN CALLES Y CONCRETO EN BANQUETAS, SISTEMA DE T.V. POR CABLE.
EQUIPAMIENTO URBANO:	TRANSPORTE URBANO, ESCUELAS, MERCADOS, TEMPLOS, PLAZAS PUBLICAS, PARQUES, COMERCIOS, HOTELES Y BANCOS.

IV.3.- TERRENO

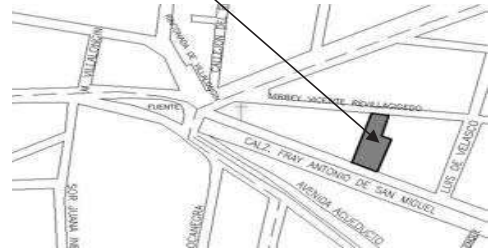
TRAMO DE CALLES TRANSVERSALES, LIMITOFES Y ORIENTACION:

PREDIO CON FRENTE SUR A LA CALZADA FRAY ANTONIO DE SAN MIGUEL Y NORTE A LA CALLE REVILLAGIGEDO.

CROQUIS DE UBICACIÓN CON RESPECTO A LA CIUDAD



CROQUIS DE UBICACIÓN CON RESPECTO A LA MANZANA



MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

ESCRITURA No. 829 VOL. 31, DE FECHA 19 DE MAYO DE 1998. NOTARIA No. 52. LIC. OCTAVIO PEÑA MIGUEL (MORELIA, MICH.)

A) DEL TERRENO

SUPERFICIE:	1,296.00 M2
AL NORTE:	12.55 M CON PROPIEDAD DEL DR. JULIO MACOUZET Y 7.70 M. CON LA CALLE REVILLAGIGEDO
AL SUR:	18.45 M CON LA CALZADA FRAY ANTONIO DE SAN MIGUEL
AL ORIENTE:	53.25 M CON CASA QUE FUE DE DON PABLO TORRES, ACTUALMENTE INSTITUTO JUAREZ Y 23.34 M CON PROPIEDAD DEL DR. JULIO MACOUZET
AL PONIENTE:	76.76 M CON CASA QUE FUE DE DON LUIS MACOUZET ITURBIDE, ACTUALMENTE PROPIEDAD DEL LIC. JOSE CORTES MARTINEZ

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION

TOPOGRAFIA DELTERRENO CON LIGERA PENDIENTE DESCENDENTE, DE SUR A NORTE DE FORMA IRREGULAR.

CARACTERISTICAS PANORAMICAS

AGRADABLE VISTA A LA CALZADA FRAY ANTONIO DE SAN MIGUEL, OBRA DEL SIGLO XVIII

DENSIDAD HABITACIONAL

200 HAB/HA.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION

HASTA DOS VECES LA SUPERFICIE DEL LOTE

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES

APARENTEMENTE NO SE TIENEN

IV.4. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL:

INMUEBLE DE USO HABITACIONAL CONFORMADO POR TRES CASAS INDEPENDIENTES: LA PRIMERA CON FRENTE A LA CALZADA CON UN PATIO CENTRAL QUE DISTRIBUYE A LA SALA, COMEDOR, COCINA, ESTUDIO, CUATRO RECAMARAS Y DOS BAÑOS. LA SEGUNDA CASA TAMBIEN CON FRENTE A LA CALZADA CON UN PEQUEÑO PATIO QUE DISTRIBUYE A UNA SALA, ESTUDIO, TRES RECAMARAS, COCINA, COMEDOR UN BAÑO Y PATIO AL FONDO CON RECAMARA Y BAÑO DE SERVICIO. LA 3a. CASA CON FRENTE A REVILLAGIGEDO CON ESTACIONAMIENTO PARA VARIOS AUTOS, JARDIN, SALA, COMEDOR, ESTUDIO, COCINA, TRES RECAMARAS Y UN BAÑO

TIPOS DE CONSTRUCCION APRECIADOS:

DOS: COLONIAL ANTIGUO Y COLONIAL MODERNO, AMBOS DE CALIDAD MEDIA

NÚMERO DE NIVELES:

UNO

EDAD APROXIMADA:

EL COLONIAL ANTIGUO MAS DE 80 AÑOS, EL OTRO 15 AÑOS

VIDA UTIL REMANENTE:

EL COLONIAL ANTIGUO 40 AÑOS O MAS, EL OTRO 60 AÑOS O MAS CON UN ADECUADO MANTENIMIENTO.

ESTADO DE CONSERVACION:

BUENO.

CALIDAD DEL PROYECTO:

ADECUADO A SU EPOCA, ACTUALMENTE ESTE TIPO DE INMUEBLES RESULTAN POCO FUNCIONALES

UNIDADES RENTABLES:

TRES CASAS HABITACION

IV.5. ELEMENTOS DE CONSTRUCCION

A) OBRA NEGRA O GRUESA

CIMENTACION:	APARENTEMENTE MAMPOSTERIA DE PIEDRA DE CANTERA
ESTRUCTURA:	A BASE DE MUROS DE CARGA DE 14 CM. A 60 CM. DE ESPESOR. CASTILLOS Y CERRAMIENTOS DE CONCRETO ARMADO.
MUROS:	DE CANTERA Y DE TABIQUE DE BARRO RECOCIDO CON UNA ALTURA PROMEDIO DE 4.50 M. EN LAS 2 CASAS DEL FRENTE Y 2.70 M. EN LA DEL FONDO.
ENTREPISOS:	NO SE TIENEN
TECHOS:	BOVEDA CATALANA Y VIGAS DE PINO CON LADRILLO EN LAS DOS CASAS DEL FRENTE Y BOVEDAS DE TABIQUE EN LA CASA DEL FONDO.
AZOTEAS:	TERMINADAS CON LADRILLO DE BARRO E IMPERMEABILIZANTE ELASTOMERICO
BARDAS:	DE TABIQUE DE BARRO RECOCIDO, APLANADAS Y PINTADAS

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

APLANADOS:	DE CAL-ARENA CON ACABADO FINO
PLAFONES:	ENVIGADO DE MADERA, ENTINTADO Y BARNIZADO.
LAMBRINES:	MADERA DE CEDRO EN RECAMARAS Y SALA, Y AZULEJO DE PISO A TECHO EN BAÑOS.
PISOS:	DE MOSAICO DE PASTA EN INTERIORES, EN PASILLOS CEMENTO PULIDO RAYADO Y LOSETAS DE CANTERA EN EXTERIORES, DE LA CASA GRANDE CON FRENTE A LA CALZADA, DE CEMENTO EN INTERIORES Y EXTERIORES, DE LA CASA CHICA CON FRENTE A LA CALZADA Y DE LOSETA CERAMICA EN INTERIORES Y ADOCRETO EN EXTERIORES, DE LA CASA DEL FONDO.
ZOCLOS:	IGUAL AL PISO
PINTURA:	VINILICA SOBRE APLANADOS, ESMALTE EN HERRERIA Y BARNIZ EN CARPINTERIA
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	NO SE TIENEN

C) CARPINTERIA:

EN GENERAL PUERTAS DE COMUNICACIÓN TABLERO EN MADERA DE PINO Y PUERTAS DE REJILLA DE PINO EN CLOSETS SOLO EN LA CASA DEL FONDO

D) INSTALACIONES HIDRAULICAS

Y SANITARIAS:

MIXTAS: OCULTAS Y VISIBLES CON TUBERIA DE COBRE EN LA INSTALACION HIDRAULICA, FIERRO FUNDIDO Y PVC EN BAJADAS DE AGUAS PLUVIALES Y TUBERIA DE CONCRETO EN DRENAJES

MUEBLES SANITARIOS: DE PORCELANA DE CALIDAD MEDIA

MUEBLES DE COCINA: EN LA CASA GRANDE CON FRENTE A LA CALZADA MUEBLES DE AGLOMERADO Y FORMAICA CON COMODAS SUPERIORES E INFERIORES Y EN LA CASA DEL FONDO HECHOS EN OBRA CON TABIQUE Y CONCRETO, FORRADAS CON AZULEJO. COMODAS INFERIORES Y SUPERIORES CON MADERA DE PINO.

E) INSTALACIONES ELECTRICAS:

VISIBLES CON SALIDAS NORMALES EN LAMPARAS Y CONTACTOS. PLACAS Y ACCESORIOS EN LINEA ECONOMICA

F) HERRERIA:

DE FIERRO TUBULAR DE 1.5", CALIBRE 18

G) VIDRIERIA:

VIDRIO TRANSPARENTE SEMIDOBLE DE 3 MM.

H) CERRAJERIA:

CHAPAS DE LATON DE CALIDAD MEDIA

I) FACHADA:

DE ESTILO COLONIAL PROPIO DE LA CIUDAD CON MARCOS Y CORNISAS DE CANTERA

J) INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS:

BARDAS Y PAVIMENTOS EXTERIORES

IV.6. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

Metodología aplicada:

La determinación del valor comercial del inmueble se realizó mediante análisis del método Comparativo de Mercado y en su caso adicionalmente de los métodos de costos (Valor Físico o Directo) y de Ingresos (Valor por Capitalización de Rentas).

Justificación de valores unitarios, fuentes de consulta, etc: Los valores de reposición nuevos de las construcciones están basados en el Catálogo de costos unitarios de Intercost, a los cuales se les aplica el factor correspondiente de interciudad, así como la aplicación de cualquier otro factor que se justifique.

Enfoque comparativo de mercado o también valor comparativo de mercado: Se basa en la obtención de datos de operaciones realizadas u ofertas dentro del mercado inmobiliario de la zona correspondiente. Los datos recabados se ajustan u homologan al sujeto de acuerdo a las características que se consideraron determinantes de diferencias de valor.

Enfoque de costos o también valor físico o directo: Se basa en el costo de reproducción o de reemplazo de aquellos conceptos que en forma determinante incidan en el valor del terreno (muros de contención, bardas, rellenos compactados, edificaciones, etc) aplicándole los factores de depreciación correspondientes al caso.

Enfoque de ingresos o también valor por capitalización de rentas: Se estima aplicando al ingreso neto de operación o renta neta anual una tasa de capitalización que se considera adecuada al tipo de inmueble de que se trata así como a el mercado de inversiones equiparables en montos, tiempo y riesgo.

Definiciones:

Valor comercial: Se obtiene como resultado de ponderar los valores obtenidos de los enfoques anteriormente mencionados. El valor comercial es la cantidad más probable, en términos monetarios, en que una propiedad sería vendida en un mercado competitivo y abierto y cuando se den todas las condiciones para una venta justa. Dichas condiciones incluyen un comprador y un vendedor prudentes, bien informados y típicamente motivados actuando en lo que consideran su mejor interés, sin compulsión para vender o comprar. Además debe disponerse de un tiempo razonable para que dicho inmueble sea expuesto en el mercado inmobiliario.

Valor físico o directo: Este enfoque esta basado en el supuesto de que un comprador con la información pertinente, no pagaría mas por un bien que el costo de un bien sustituto con el mismo uso o fin que el bien considerado. Este enfoque considera que el valor máximo del bien para el comprador con información pertinente, será la cantidad necesaria para construir o adquirir un nuevo bien de igual utilidad. Cuando el bien no es nuevo, el valor de reposición nuevo deberá ser ajustado de acuerdo a todos los métodos de depreciación y obsolescencia a la fecha del avalúo.

Valor de capitalización de rentas: es el valor presente de beneficios futuros derivados de la propiedad y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos.

Valor comparativo de mercado: Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares al bien objeto de estudio, que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el "mercado abierto".

Valor de reposición nuevo. (V.R.N.): es el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar, que tenga la unidad o función equivalente más próxima al bien que se está valuando, con las características que la técnica o tecnología hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.

Valor neto de reposición. (V.N.R.): es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del valor de reproducción nuevo o reposición nuevo, deduciendo deméritos existentes debidos al deterioro físico, a la obsolescencia funcional y a la obsolescencia económica de cada bien valuado.

Depreciación (para fines de avalúo): es la pérdida real de valor de un bien debido a su edad, desgaste físico, servicio, uso, obsolescencia funcional, etc.

Los factores que determinan la depreciación son: deterioro físico, obsolescencia funcional y obsolescencia económica.

Suposiciones y condiciones limitantes:

Se asume la posible libre comercialización del inmueble valuado pues no se investigó si sobre él existen gravámenes o reservas de dominio que pudieran afectar el proceso de comercialización.

La descripción del inmueble que forma parte de este reporte resume la información que se obtuvo de la inspección física.

No se dispuso de planos de cimentación ni de instalaciones hidráulicas ni eléctricas por lo que al hacer la descripción de las mismas en este reporte se asumen los elementos que pudieran existir en base a la experiencia del valuador que firma este reporte.

Otras consideraciones:

La verificación de la condición física del inmueble fué basada en una inspección visual pudiendo existir vicios ocultos en la subestructura, superestructura o instalaciones, los cuales pudieron pasar inadvertidos.

Comentarios previos al avalúo:

El inmueble a valuar se localiza en la zona centro de la ciudad. Cuenta con dos frentes, uno, el principal hacia la Calzada Fray Antonio de San Miguel y otro secundario hacia la calle Revillagigedo. El inmueble se compone de tres casas independientes, cada una con su acceso propio. Las dos casas con frente a la calzada son de tipo colonial antiguo y su estado e conservación se considera bueno, la otra casa es de estilo colonial moderno y su estado de conservación es normal.

Para estimar el valor del terreno se tomarán dos fracciones, la primera con frente a la Calzada y la segunda con frente a la calle Revillagigedo, dándole a la primera el valor de calle que corresponda después de aplicar a la investigación de mercado realizada los factores de homologación correspondientes (ver página siguiente), y a la segunda, deméritandola con un factor por frente a calle secundaria.

IV. ENFOQUES APLICADOS

48



Hidalgo No. 234 Pte. Centro, Monterrey, N.L. Tel. (81)8318 3900-7206

IV.7. INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Análisis de oferta comparable de venta de Terrenos

Caso	Calle	Ubicación	No. Oficial	Colonia	Nivel Socioeconómico	Fuente telefónica	Forma	Frentes	Topografía
1	Av. Nocupétaro		s/n	Centro	medio	Mario Contreras (443)347 64 60	Irregular	Dos	Pend. ascendente
2	Morelos Nte. Esq 20 de Nov.		s/n	Centro	medio	Eduardo Tenorio (715)153 22 15	Regular	Dos	Plana
3	Belisario Dominguez		s/n	Centro	medio	Srita Edith (443)161 75 95	Regular	Uno	Plana
4	Rivapalacio		229	Centro	medio	Ricardo Aguirre (55)27 28 61 02	Irregular	Uno	Plana

Caso	Superficie m2	Valor de Oferta		Factores de Homologación							Factor Resultante	Indicador Resultante \$/m2	Valor de Oferta Homologado	
		Total \$	\$ / m2	Zona	Ubicación	Frente	Forma	Superficie	Negociac.	Otros Servicios				Uso
1	2,917	10,000,000.00	3,428.18	1.000	1.050	1.00	1.00	1.09	0.95	1.00	1.00	1.09	3,736.72	10,900,012.24
2	864	17,280,000.00	20,000.00	0.950	0.900	0.90	0.90	0.96	0.90	1.00	1.00	0.60	12,000.00	10,368,000.00
3	655	7,500,000.00	11,450.38	1.000	1.000	1.05	0.95	0.93	0.90	1.00	1.00	0.83	9,503.82	6,225,002.10
4	880	5,000,000.00	5,681.82	0.950	1.050	1.05	0.95	0.96	0.95	1.00	1.00	0.91	5,170.46	4,550,004.80

Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que la OFERTA es mejor que EL BIEN VALUADO.

Parámetro unitario de oferta ponderada: \$ 7,602.75

Se aplica el promedio homologado de los casos reportados.

Valor unitario aplicado: \$ 7,600.00

Análisis de oferta comparable de inmuebles en Renta

Caso	Calle	Ubicación	No. Oficial	Colonia	Tipo de Inmueble	Fuente Telefónica	Edad (Años)	Estado de Conservación
1	Miguel Silva		125	centro	Casa habitación	Jorge Rubio 61 169 19	80 años	Bueno
2	Corregidora		680	centro	Casa habitación	Teresa Boyesalle 156 75 69	60 años.	Regular
3	Madero Pte.		619	centro	Casa habitación	Sra. López (443)161 93 12	100 años.	Bueno
4	Aquiles Serdán		654	centro	Casa habitación	Roberto Alvizouri 324 10 99	80 años	Bueno

Caso	Superficies		Valor de Oferta		Factores de Homologación						Factor Resultante	Indicador Resultante \$ / m2	Renta Bruta Homologada
	Terreno m2	Construcción m2	Total	\$ / m2	Zona	Frente	Superficie	Edad	Tipo Cons. y Otro	Negociación			
1	200.00	300.00	\$ 12,000.00	40.00	1.00	1.05	0.91	0.95	0.95	1.00	0.86	34.40	10,320.00
2	753.00	1335.00	\$ 40,000.00	29.96	1.00	1.05	1.08	0.90	1.00	1.00	1.02	30.56	40,797.60
3	500.00	500.00	\$ 20,000.00	40.00	0.90	1.05	0.97	1.00	1.00	1.00	0.92	36.80	18,400.00
4	430.00	320.00	\$ 18,000.00	56.25	1.00	1.05	0.92	0.95	1.00	0.90	0.83	46.69	14,940.80

Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que la OFERTA es mejor que EL BIEN VALUADO.

Parámetro unitario de oferta ponderada: \$ 37.11

Valor unitario aplicado: \$ 37.00

Análisis de oferta comparable de Inmuebles Similares

Caso	Calle	Ubicación	No. Oficial	Colonia	Tipo de Inmueble	Fuente Telefónica	Edad	Estado de Conservación
1	Madero Ote.		940	Centro	Casa habitación	Roberto Alvizouri 324 10 99	150 años	Regular
2	Luis Moya		255	Centro	Casa habitación	Gustavo Barrera 279 88 46	150 años.	Regular
3	Calz. Fray Antonio de San Miguel		350	Centro	Casa habitación	Verónica Barrera 280 88 46	150 años.	Bueno
4	Madero Ote.		545	Centro	Casa habitación	Blanca Bonilla 333 45 80	150 años.	Bueno

Caso	Superficies		Valor de Oferta		Factores de Homologación						Factor Resultante	Indicador Resultante \$ / m2	Valor de Oferta Homologado
	Terreno m2	Construcción m2	Total	\$ / m2	Zona	CUS	Superficie	Edad	Edo. de Cons.	Negociación			
1	840.00	280.00	\$ 4,600,000.00	16428.57	0.90	0.95	0.91	1.10	1.10	0.95	0.89	14,621.4	4,093,992.00
2	414.00	320.00	\$ 3,500,000.00	10937.50	1.10	1.04	0.92	1.10	1.10	0.95	1.21	13,234.4	4,235,008.00
3	688.70	590.00	\$ 7,500,000.00	12711.86	1.00	1.06	0.99	1.10	1.00	1.00	1.15	14,618.6	8,624,974.00
4	278.00	443.00	\$ 7,000,000.00	15801.35	0.90	1.13	0.95	1.10	1.00	0.90	0.96	15,169.3	6,719,999.90

Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que la OFERTA es mejor que EL BIEN VALUADO.

Parámetro unitario de oferta ponderada: \$ 14,410.93

Valor unitario aplicado: \$ 14,400.00

Enfoque Comparativo de Mercado

Calle	Ubicación	No. Oficial	Colonia	Edad	Estado de Conservación	Superficies		Valor Unitario Aplicable	Valor de Mercado del Inmueble
						Terreno m2	Construcción m2		
Calz. Fray Ant. de S. Miguel	203		Centro	80 años	Bueno	1,296.00	671.53	\$ 14,400.0	9,670,032.00

Valor de Mercado en Numeros Redondos: 9,670,000.00

IV. ENFOQUES APLICADOS

49

IV.8. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)

TERRENO

FRACCIÓN	ÁREA m ²	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE DE DEMERITO	DE PREMIO	VALOR	
					UNITARIO	TOTAL
1.- CON FRENTE A LA CALZADA	759.00	\$ 7,600.00		1.00	\$ 7,600.00	\$ 5,768,400.00
2.- CON FRENTE A REVILLAGIGEDO	537.00	\$ 7,600.00		0.50	\$ 3,800.00	\$ 2,040,600.00
TOTAL	1296.00					\$ 7,809,000.00

CONSTRUCCIONES

TIPO	ÁREA m ²	VALOR DE REPOSICION NUEVO		DEMERITO %	VALOR NETO DE REPOSICION	
		UNITARIO	TOTAL		UNITARIO	TOTAL
T 1.- CASAS CON FRENTE A LA CALZADA	537.23	\$ 6,660.00	\$ 3,577,952.00	39.00%	\$ 4,062.60	\$ 2,182,551.00
T 2.- CASA CON FRENTE A REVILLAGIGEDO	134.30	\$ 5,670.00	\$ 761,481.00	15.00%	\$ 4,819.50	\$ 647,259.00
	671.53		\$ 4,339,433			\$ 2,829,810.00

INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS

TIPO	Unidad medición	VALOR DE REPOSICION NUEVO		DEMERITO %	VALOR NETO DE REPOSICION	
		UNITARIO	TOTAL		UNITARIO	TOTAL
BARDAS (ML.)	55.00	\$ 2,800.00	\$ 154,000.00	39.00%	\$ 1,708.00	\$ 93,940.00
PAVIMENTOS EN PATIOS (M2)	197.50	\$ 320.00	\$ 63,200.00	50.00%	\$ 160.00	\$ 31,600.00
			\$ 217,200.00			\$ 125,540.00

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)

\$ 10,764,350.00

IV. ENFOQUES APLICADOS

50

IV.9. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)

CONCEPTO	T A S A S					
	5%	6%	7%	8%	9%	10%
EDAD (años) calificación	0-5	5-20	20-40	40-50	50-60	MAS DE 60 1
VIDA UTIL REMANENTE calificación	MAS DE 60	50-60	40-50 1	20-40	5-20	TERMINADA
ESTADO DE CONSERV. calificación	NUEVA	MUY BUENO	BUENO 1	REGULAR	MALO	RUINOSO
PROYECTO calificación	MUY BUENO	BUENO	ADECUADO	REGULAR 1	DEF	MALO
VENTAJAS COMPETITIVAS calificación	EXCELENTES	BUENAS	NORMALES 1	REGULARES	MALAS	PESIMAS
USO DEL INMUEBLE INMUEBLE calificación	CASA UNIF. 1	EDIF. PROD. HAB-COM.	DEPTO/CASA CONDOMINIO	OFNA/LOCAL CONDOMINIO	OF/LOCAL UNIF.	BODEGA/ INDUSTRIA
CLASIF. ZONA calificación	LUJO	1er ORDEN 1	2o. ORDEN	INTERES SOCIAL	3er. ORDEN	PROL. SERV/PARCIALES
SUMA CALIF.	1	1	3	1	0	1
CAPITALIZACION	0.71429	0.85714	1.00000	1.14286	1.28571	1.42857
TASAS PARCIALES	0.71429	0.85714	3.00000	1.14286	0.00000	1.42857
TASA RESULTANTE:						7.14%

RENTAS ESTIMADAS. (MERCADO)

TIPO	AREA m ²	RENTA UNITARIA	RENTA TOTAL
CASAS CON FTE A CALZADA	759.00	\$ 37.00	\$ 28,083.00
CASA CON FRENTE A REVILLAGIGEDO	537.00	\$ 29.60	\$ 15,895.00
	1,296.00		\$ 43,978.00

RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL EN NUMEROS REDONDOS:		\$ 43,978.00
IMPORTE DE DEDUCCIONES:	17.33%	\$ 7,621.00
VACIOS	8.33 %	
ADMINISTRACION	3.00	
MANTENIMIENTO	5.00	
PREDIAL	1.00	
RENTA NETA MENSUAL:		\$ 36,357.00
RENTA NETA ANUAL:		\$ 436,284.00
CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL 7.14%		
TASA DE CAPITALIZACION APLICABLE AL CASO, RESULTA UN:		
VALOR DE CAPITALIZACION		\$ 6,110,420.17

RESUMEN DE VALORES

Enfoque comparativo de mercado (Valor comparativo de mercado)	\$ 9,670,000.00
Enfoque de costos (Valor fisico o directo, neto de reposición)	\$ 10,764,350.00
Enfoque de ingresos (Valor de capitalización de rentas)	\$ 6,110,420.17



V. VALOR CONCLUSIVO



V.1. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

ANALIZANDO LOS RESULTADOS DETERMINADOS, ESTIMO QUE EL OBTENIDO A TRAVES DEL ENFOQUE DE MERCADO ES EL QUE REFLEJA DE MEJOR MANERA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE A LA FECHA.

EL VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS Y EL VALOR DE MERCADO SE ESTIMARON DE ACUERDO A LO OFERTADO EN UN MERCADO ABIERTO DE INMUEBLES SIMILARES, DADAS LAS CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DEL INMUEBLE EN ESTUDIO Y LAS CONDICIONES DE SERVICIOS MUNICIPALES Y DE EQUIPAMIENTO URBANO DE LA ZONA.

V.2. VALOR CONCLUSIVO

VALOR COMERCIAL

\$ 9,670,000.00

NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL DÍA

20 DE JUNIO DE 2011

VALUADOR

PIC. CARLOS ALBERTO PADILLA CARRILLO
CEDULA PROFESIONAL EN TRAMITE
REGISTRO COMO VALUADOR EN TRAMITE
ESPECIALIDAD EN INMUEBLES



ANEXO. REPORTE FOTOGRÁFICO.





FACHADA PRINCIPAL



FACHADA PRINCIPAL (vista de frente)



FACHADA POSTERIOR - REVILLAGIGEDO S/N



PATIO INTERIOR



SALA



COMEDOR



RECAMARA



BAÑO



PATIO CASA ANEXA



RECAMARA CASA ANEXA



FACHADA CASA AL FONDO



SALA



COCINA



BAÑO



PASILLO



FAMILIA MACOUZET

Fotos Comparables del Estudio de Mercado



Nocupétaro s/n.



Morelos Nte. esq. 20 Nov.



Belisario Domínguez s/n.



Rivapalacio 229



Miguel Silva 125



Corregidora 680.



Madero Pte 619



Aquiles Serdán 654



Madero Ote 940.



Luis Moya 255



Calz. F. Ant. de Sn Miguel 350



Madero Ote 545



BIBLIOGRAFÍA



Guía artística de Morelia. Esperanza Ramírez Romero. México, 1968

Guía para visitar la ciudad de Morelia. Dr. Rafael Morelos Zapién. Talleres Gráficos. Morelia. 1941

Paseo por Morelia. Guía histórica y artística de los edificios y monumentos de la antigua Valladolid.

Xavier Tavera Alfaro. Morevallado Editores. 1994

Morelia, Lo Nuestro. Gaceta cultural de Morelia, Michoacán, México, Director: Miguel Ángel Rendón

Larios. Año III. No. 34, Mayo 2010.

Morelia 460. Revista conmemorativa del H. Ayuntamiento. Número 1. Abril 2001.

Morelia Ayer y Hoy. Manuel González Galván. UNAM. México. 1993.

Morelia y su historia. Primer foro sobre el centro histórico de Morelia. UMSNH. Coordinación de la

Investigación científica. Coordinador: Carlos Paredes. Morevallado Editores. 2001.

Morelia, cantera viva de México. Gobierno del Estado de Michoacán. H. Ayuntamiento de Morelia.

España. Lunweg Editores. 2006.

Estecha Diseño. Valderrobas. Teruel, España. Catalogo 2011.

El Arte Universal. A. Cirici Pellicer. Cuarta Edición. Ediciones Dante. Barcelona. España.

Valuación de Inmuebles Monumentales (Recopilación). Ramón Salvador Medina López.