

UNIVERSIDAD MICHOACANA DE SAN NICOLAS DE HIDALGO

FACULTAD DE ARQUITECTURA



MANUAL DE VALUACION BANCARIA
“ESTUDIO DE CASOS”

TESIS

*Que para obtener el Título de:
ARQUITECTO*

Presenta:

P. Arq. María Guadalupe Vázquez Sánchez

Asesor:

M.C. Zoila Margarita García Ríos

Morelia, Mich., Junio del 2012

Gracias a Dios

Por darme la oportunidad de llegar a este momento tan importante de mi vida y lograr otra meta más en mi carrera profesional.

Gracias a mis Padres

Por todo su amor, comprensión y apoyo sin condiciones. Gracias por guiarme sobre el camino de la educación.

Gracias Papi por ser tan maravilloso por todo tu amor y ser el mejor padre, el cual siempre estuvo luchando por darme día a día una educación para hacerme una mejor persona.

Gracias Mami por ser la mejor de todas, por ser amorosa, tierna y estar siempre al pendiente de mí apoyándome y dándome tus buenos consejos.

Gracias a los dos seres más importantes en mi vida gracias por existir y estar a mi lado en los momentos más especiales los Amo.

Gracias a mi familia

Mis hermanas gracias por todo su amor, por siempre estar unidas apoyándome en todo momento y por ser las mejores hermanas y amigas.

Mis Sobrinos por darme su felicidad día con día los adoro.

Mis cuñados gracias por estar siempre unidos apoyándome en todo lo que necesito y por darme su cariño.

Gracias Gary

Por todo tu amor y apoyo que me has dado para continuar y seguir con mi crecimiento profesional, gracias por estar a mi lado y recuerda que eres muy importante para mí.

Gracias a mi asesora, M.C. Zoila

Por ser parte de este trabajo, por toda su enseñanza, apoyo, paciencia por su generosidad al brindarme la oportunidad de recurrir a su capacidad y experiencia en un marco de confianza, afecto y amistad, fundamentales para la concreción de este trabajo.

*Gracias a mi sinodales, Dra. Martha Alicia y Arq. Julio Cesar Márquez
Por sus valiosas sugerencias y acertados aportes durante el desarrollo de este trabajo y
por permitirme ser parte de este equipo de trabajo.*

*Gracias a la Facultad de Arquitectura y a cada uno de mis maestros
Que participaron en mi desarrollo profesional durante mi carrera, sin su ayuda y
conocimientos no estaría en donde me encuentro ahora.*

INDICE

I	MARCO INTRODUCTORIO:	5
	1 Introducción	6
	2 Definición del concepto "valuación"	7
	3 Justificación	8
	4 Objetivos	9
	4.1 Objetivo General	9
	4.2 Objetivos Específicos	9
	5 Antecedentes de la Valuación Bancaria	10
II	MARCO TEORICO:	12
	1 Términos Técnico Utilizados en la Valuación Inmobiliaria	13
	2 Principios Básicos de la valuación	24
	3 Normatividad bancaria	27
	4 Códigos de Ética	47
	5 Valor y tipos de valores	50
	6 Factores que afectan el valor	54
	7 Proceso de Valuación e Identificación	55
	8 Tipos de Avalúos bancarios	57
	9 Marco Jurídico de la valuación	57
	10 Métodos de Valuación	60
	11 Metodología del proceso valuatorio	70
	12 Contenido del Avalúo Bancario	76
III	MARCO TECNICO	113
	1 VALUACION DE TERRENO	114
	1.1 Definición y clasificación de tipos de terrenos	117
	1.2 Factores aplicables a terrenos	117
	1.3 Determinación de valores a calles	117
	2 VALUACION DE LAS CONSTRUCCIONES	121
	2.1 Clasificación	121
	2.2 Tipos de construcción	122
	2.3 Valores de la construcción	123
	3 APLICACIÓN Y RESULTADOS (ESTUDIO DE CASOS)	126
	3.1 Interés social	127
	3.2 Nivel medio	138
	3.3 Tipo residencial	149
	3.4 Antiguo	159
	3.5 Mixto habitacional y comercial	170
IV	CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES E IMPLICACIONES	179
V	BIBLIOGRAFIA	182
VI	APENDICES	183

I MARCO INTRODUCITORIO

I INTRODUCCIÓN

Este trabajo esta realizado con la intención de que mis compañeros Arquitectos tengan conocimiento de que existen muchas ramas dentro de esta bella carrera en las cuales se pueden desempeñar profesionalmente, y una de estas es la valuación ya que nos enseña a tener conocimiento ó una idea de que como valorar un inmueble. De igual forma que el alumno de arquitectura conozca, analice y aplique las diferentes técnicas y metodologías en un proceso de valuación, en función de su ubicación, edad, estado de conservación, investigación de mercado, tipo de acabados, entre otros factores.

Es importante observar que la valuación requiere del juicio del profesional interviniente, cada método de valuación tiene un riesgo inherente de error, por esta razón, los analistas utilizan generalmente más de un método en forma simultánea. Para ello se obtienen una serie de datos basados en diversos escenarios y metodologías que posibilitan disminuir el riesgo de desvío y una valoración más precisa. Determinan el valor basado en los precios de mercado de activos similares, consiste en determinar el valor tomando como base el valor de un inmueble similar; lo anterior hace necesario contar con un manual de valuación bancaria que contenga procedimientos y metodologías que deberá seguir la Institución para la prestación del servicio de avalúos, en la elaboración, revisión y certificación de los mismos, por la necesidad de organizar en la Institución de que se trate, un registro con valores de, obtenidos en los diferentes avalúos que practiquen, distinguiendo, entre otros, los referencia relativos a inmuebles, maquinaria y equipo y agropecuarios. Para este trabajo se considera solamente lo relativo a inmuebles.

Aquí se describe el procedimiento para cinco tipos de avalúos: Interés social, Nivel medio, Tipo residencial, Antiguo, Mixto habitacional y comercial. Esperando que el contenido de este material sirva y sea de apoyo para quienes están interesados en saber cómo dar u obtener una opinión de valor de un inmueble.

2 DEFINICION DEL CONCEPTO "VALUACION"

Valuación.-Acción y efecto de señalar a una cosa el valor correspondiente a su estimación; ponerle precio¹, también puede decirse que es el arte de estimar en su justa medida monetaria la apetencia de poseer en propiedad bienes específicos para bienes determinados. Otros autores lo definen como un estimado u opinión razonada de valor hecha por una persona capacitada para ello, pero diferentes personas pueden llegar a conclusiones distintas.

Para los valuadores, la valuación de inmuebles consiste en un conjunto de operaciones a través de las que es posible llegar a una justipreciación en moneda de un determinado bien. Se trata entonces de una serie de actividades que requiere la aplicación de método. La precisión y utilidad del estimado del valor dependen de la capacidad, experiencia y juicio de quien lleva a cabo el análisis.

Resumiendo lo anterior para nuestro caso de estudio tomaremos como definición la siguiente:

La valuación entonces se puede considerar como una habilidad desarrollada a pesar de no existir un método simplificado. O bien como una opinión imparcial del valor de una propiedad, previamente identificada, apoyada es un cálculo de valor, es una declaración escrita preparada independientemente e imparcialmente por un valuador cualitativo exponiendo una opinión del valor definitivo de una propiedad adecuadamente descrita con una fecha específica por la presentación y el análisis de información pertinente del mercado.

Valuación: Proceso que se sigue para estimar el valor de un bien.²

Es la fijación, mediante dictamen pericial, del predio justo de un valor obtenida mediante estudio y análisis completo del bien a valorar, que tendrá mayor o menor probabilidad de

¹ Definición.Org (2011), Definición de valuación, obtenida el 30 de Julio del 2011 desde <<http://www.definicion.org/valuacion>>

² Manual del Ing Manuel Ramírez Franco (2002)

certeza según la experiencia, habilidad e integridad de la persona que interprete y pondere la información, la cual deberá presentar un reporte del estudio practicado³.

3 JUSTIFICACIÓN

La finalidad de desarrollar un manual de valuación bancaria en el ramo habitacional persigue un interés personal y profesional, ya que es necesario establecer el marco de referencia que permita la estandarización de los criterios utilizables para la elaboración de los avalúos bancarios de bienes inmuebles en el ramo habitacional, complementar, definir y precisar, algunos de los conceptos básicos empleados en la valuación, con lo que se pretende mejorar el estándar de calidad, facilitar la revisión de los avalúos, evitando con ello el reproceso y reduciendo el tiempo que se invierte en dicho proceso, conocer que es un avalúo, cuál es su procedimiento, de que se trata y para nos sirve su elaboración, lo interesante que es desde el inicio hasta que se concluye, como y porque se determina el valor de un inmueble. También dejar muy claro que el procedimiento para valuar es técnico y metodológico, y que su desarrollo se lleva a cabo mediante una investigación de Mercado, lo cual nos permite tener una opinión más razonada y acertada.

El Avalúo es importante para tener un referente de información que permite de acuerdo a las prácticas más comunes generar el conocimiento para el comprador o poseedor de un bien, del valor que tiene ya sea para evitar venderlo barato o caro, es decir mantener informado al cliente para que el pueda tomar decisiones adecuadas.

Para las instituciones financieras es imprescindible tener un avalúo fidedigno en el cual se realice un buen estudio de mercado y el valor que se dé en este sea el correcto ya que de esto depende que el crédito que se otorgue no tenga problemas en un futuro.

³ <http://www.buenastareas.com/ensayos/introducción-a-La-Valuación-Inmobiliaria/1474904.html>

Para el Constructor es importante el avalúo para saber y darse una idea del valor en el que puede ofertar su producto al mercado.

Las problemáticas que se pueden presentar dentro de la Valuación son la ausencia de un mercado inmobiliario suficiente para respaldar la homologación respecto a ofertas con características similares a nuestro sujeto. Que el inmueble a valorar sea atípico en su uso, disposición arquitectónica que lo diferencie de cualquier inmueble para poder homologarlo. Que exista algún vicio oculto que en el momento de inspección se ignore por parte del valuador y sea determinante en el valor del inmueble y que genere un grado de obsolescencia o diferencia substancial del valor mismo.

4 OBJETIVOS

4.1 OBJETIVO GENERAL

Contar con un instrumento que sirva de guía para la realización de avalúos bancarios donde se establezcan las normas, criterios y procedimientos específicos, que permitan acrecentar la confiabilidad en la estimación de los valores y la correcta elaboración de los avalúos.

4.2.- OBJETIVOS ESPECIFICOS.

- 1 Establecer, definir e interpretar adecuadamente los criterios, metodologías, definiciones y conceptos relacionados con la valuación inmobiliaria.*
- 2 Identificar los factores que inciden o influyen en el valor de un bien inmueble.*
- 3 Diferenciar los criterios aplicables en los avalúos, en función al tipo de bien a valorar.*
- 4 Promover la observancia y cumplimiento de las disposiciones normativas y legales vigentes, que en materia de valuación hayan emitido las autoridades competentes.*
- 5 Elaborar un Manual que sirva de referencia para la elaboración de avalúos de bienes inmuebles en el Ramo Habitacional Bancario.*

5 ANTECEDENTES DE LA VALUACION BANCARIA.

El arte de la valuación se desarrollo principalmente desde 1890 cuando la expansión industrial alcanzaba su mayor auge y a partir de entonces los ingenieros, los industriales, los economistas y hasta los tribunales, empezaron a tener una participación activa en esta labor de valoración sistemática, que dejo de ser competencia exclusiva del comerciante, del contador y del financiero para reservarla al ingeniero como actividad específica propia. La literatura dedicada a esta valoración aparece por completo a partir de 1900.

A la fecha el arte de la valuación de ingeniería sigue experimentando continuos perfeccionamientos. Las diversas fases son objeto de estudio constante por ingenieros contables, economistas y jurisperitos. Al final de cuentas el valor es el punto final del análisis y del criterio aplicado. El valor asignado por una persona puede o no concordar con que le conceda otra. Los métodos que se aplican para llegar a un valor así como la ponderación concedida a los factores que generaron ese valor puede variar según los valuadores. A partir de esto se infiere que todo el que estudie este arte está obligado a aceptar esta situación y debe mantener un criterio abierto al considerar cualquier punto relacionado con la valuación.

Ahora bien, con motivo de ciertos requerimientos de las políticas gubernamentales tendientes a resolver algunos problemas que han surgido como resultado de la crisis económica que ha venido sufriendo el país, el primero de septiembre de 1982 se decretó la nacionalización de la banca privada. Así mismo, como consecuencia de lo anterior, se puso en vigor una ley denominada ley reglamentaria del servicio público de banca y crédito a partir del 1ro. Dé enero de 1983, con el fin de transformar los bancos, de sociedades anónimas a sociedades

nacionales de crédito, modificando a su vez las partes de su capital, de acciones a certificados de aportación patrimonial.⁴

En los últimos años, hemos experimentado no solamente en nuestro país sino a nivel mundial, una serie de cambios y transformaciones en el entorno económico y político que han derivado en problemas de valuación, inflación y crisis económica en general. El dinamismo y rapidez de estos cambios, traducidos en factores como la complejidad creciente de la economía nacional y global, el aumento en las tasas de interés, la reducción del poder adquisitivo, la fuerte competencia de los mercados y un sin número de factores adicionales, han afectado de manera significativa y en general, el valor de los bienes económicos, especialmente el valor de los bienes inmuebles⁵

⁴ Saldaña y Álvarez (1992), Manual del Funcionario Bancario.

⁵ UAST (2000), Manual de Normatividad UAST versión 2000

II MARCO TEORICO

I TÉRMINOS TÉCNICO UTILIZADOS EN LA VALUACIÓN INMOBILIARIA

*Nomenclatura.- Del latín Nomenclatūra⁶, disciplina de la taxonomía, que se encarga de reglar los nombres de los taxones, de este modo se evitan confusiones y se facilita la organización del conocimiento científico, la valuación no permanece **la** margen de la necesidad de utilizar los términos técnico propios de su especialidad, a continuación se describen los términos más frecuentemente utilizados en la valuación Bancaria.*

AVALÚO: Documento de calidad fiduciaria que certifica el valor de activos o bienes patrimoniales del solicitante. En los casos de vivienda, éste documento también se interpretará como el dictamen elaborado por el perito valuador; a través del cual podrá concluir el valor de los inmuebles en estudio. Este análisis será certificado por la Unidad de Valuación, en cuyo padrón se encuentre inscrito.

Opinión imparcial del valor de una propiedad, previamente identificada, el avalúo es un cálculo de valor, es una declaración escrita preparada independientemente e imparcialmente por un valuador cualificativo exponiendo una opinión del valor definitivo de una propiedad adecuadamente descrita con una fecha específica por la presentación y el análisis de información pertinente del mercado.

AVALÚO BANCARIO: Es el resultado que se genera de un proceso objetivo y ordenado, relacionado con un propósito. Se soporta en observaciones y métodos técnicos para la determinación de valores de una propiedad específica en una fecha y lugar determinado, asumiendo un uso también específico. A fin de que un análisis se considere como un avalúo bancario, deberá ser realizado con base en los siguientes criterios:

Requisitar una solicitud de servicio.

- *Integrar la documentación indispensable para la ejecución del avalúo.*

⁶ Diccionario de la real Academia Española (2002).

- *Imprimir el documento en papelería membretada del Banco ó Unidad de Valuación, según corresponda.*
- *Certificar el avalúo por un funcionario bancario facultado (perito controlador) y un perito valuador vigente en el padrón institucional ó adscrito a la Unidad de Valuación; si se el caso.*

EVALUACIÓN: Es un estudio de la naturaleza, calidad o utilidad de una propiedad, del interés que pudiera despertar, o de su aspecto, sin estar referenciado necesariamente a un estimado de valor.

VALUACIÓN: Es el procedimiento técnico y metodológico que, mediante la investigación física, económica y de mercado, permite determinar el monto económico de las variables cuantitativas que inciden en el valor de los bienes.

VALUAR: Es estimar el justo valor de los bienes, dentro de un contexto y tiempo determinados, el valuar no es una ciencia exacta. Depende totalmente del análisis inteligente de datos pertinentes encontrados en el mercado por valuadores expertos quienes pueden calcular y calcularán el valor objetivamente. Mientras el análisis estadístico y su influencia son importantes, no vencen el juicio de un evaluador competente en cuanto a datos reales del mercado.

VALUADOR: Es el profesional que, con criterio y ética apoyado en los principios universales de justicia y equidad y pleno uso de las facultades y limitaciones que establece la normatividad, que rige su actuación, investiga, analiza y estima el valor de los bienes.⁷

Es el prestador externo de servicios controlado y calificado por el Banco para la realización de avalúos y responsable como técnico especialista de la conclusión de valores. El control institucional sobre la calidad de este prestador de servicios lo realiza la Dirección de Administración de Garantías Hipotecarias en forma directa y en lo relativo

⁷ Manual de Valuación, M. en E. Ing. Juan Manuel Ramírez Franco, pag. 2

a las especialidades de inmuebles, agropecuario y maquinaria y equipo. En avalúos efectuados para vivienda, la figura de perito valuador corresponde a la persona física que haya obtenido la autorización para la realizar avalúos, adscrito a una Unidad de Valuación.

BIEN MUEBLE: Son artículos móviles o que no están permanente, fijos al terreno o al edificio como mobiliario, equipo de oficina, ganado, maquinaria agrícola e industrial.

BIEN INMUEBLE: Terreno y las construcciones permanentes, en él edificadas; elementos físicos tangibles e intangibles atribuidos a los deberes y derechos de propiedad legal.

COMPARABLES: Son inmuebles similares al bien objeto de avalúo que se consideran adecuados para realizar el ejercicio de homologación, considerando su ubicación, zona, tipo de inmueble, superficie, edad, estado de conservación y coeficiente de utilización del suelo.

COSTO: Es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad requerida para crear el bien o el servicio, que finalmente se convierte en el costo para el comprador.

DESARROLLO HABITACIONAL: Grupo de viviendas proyectadas en forma integral, con la dotación de servicios urbanos.

DICTAMEN: Análisis técnico especializado, mediante el cual se corrobora la calidad, metodología y conclusiones de valor establecidas en el avalúo.

EDIFICIO HABITACIONAL: Es cualquier tipo de inmueble con condiciones físicas aptas para albergar uno o varios espacios destinados a vivienda.

ELEMENTOS COMUNES: Son aquellos que pertenecen en forma de pro-indiviso a los condóminos y cuyo uso está regulado por la normatividad aplicable.

ELEMENTOS PRIVATIVOS: Se refieren a departamentos, casas o locales y elementos anexos que le correspondan, sobre los cuales el condómino tiene un derecho de propiedad y uso exclusivo.

ESTUDIO DE VALOR: Análisis que a solicitud del cliente, requiera manifestar valores bajo hipótesis de vivienda terminada, cuyo objeto sean los proyectos de vivienda individual o colectiva, o viviendas en etapa de construcción.

FECHA DEL AVALÚO: El avalúo debe establecer la fecha en la cual se estiman los valores (fecha de valuación) siendo necesario que ésta corresponda a la última fecha de inspección a los bienes.

Si la fecha de la última inspección física no coincide con la fecha en la cual se estiman los valores y ésta diferencia de fechas fuese relevante, debe señalarse dicha situación en el avalúo.

En avalúos efectuados sobre vivienda, la fecha de certificación de los mismos, no podrá ser posterior a diez días hábiles, contados desde la fecha en que se haya efectuado la última inspección al inmueble.

HOMOLOGACIÓN: Procedimiento a través del cual se analizan las características del inmueble que se valúa en relación con otros comparables, a fin de sustentar el valor por comparación a partir de sus similitudes y diferencias.

INFRAESTRUCTURA: Es el conjunto de obras que constituyen el funcionamiento de las ciudades y que hace posible el uso del suelo con características normadas.

MERCADO: Es el núcleo específico o sector en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores mediante un mecanismo de precio. El concepto de mercado implica una característica de los bienes y servicios para ser

intercambiados entre compradores y vendedores sin restricción de sus actividades. Un mercado puede ser local, nacional o internacional.

MERCADO LOCAL: Representa el entorno urbano o rural análogo donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo.

OBJETO DE AVALÚO: Es el tipo de valor que será concluido en función del bien a valuar, especialidad valuatoria y propósito del avalúo (ejemplo: valor comparativo de mercado, valor de liquidación, valor de rescate, etc.)

PERITO CONTROLADOR: En avalúos destinados a vivienda, esta figura corresponde al perito valuator (funcionario facultado) que tiene un poder especial para firmar en nombre y representación de la Unidad de Valuación correspondiente; los avalúos que ésta certifique.

PRECIO: Es el término usado para designar la cantidad pedida, ofrecida o pagada por un bien o servicio. Generalmente es una indicación del valor relativo que se otorga a los bienes y servicios por el comprador y el vendedor en cuestión, bajo circunstancias particulares.

PROMOTOR: Es la persona física o moral cuya actividad preponderante es la construcción y comercialización de vivienda al público en general, registrada ante un intermediario financiero.

PROPÓSITO DEL AVALÚO: Establece el fin o uso para el cual se solicitó el avalúo (ejemplo: originación de crédito, reestructura de crédito, dación en pago, adjudicación judicial, etc)

REMODELACIÓN: Son las obras iniciadas en un edificio habitacional o elemento privativo, donde se identifique que:

a) Alterando o no sus elementos estructurales, se requiera un acondicionamiento mínimo del 30 por ciento de la superficie construida.

b) Los costos presupuestados para las obras alcancen al menos el 30 por ciento del valor de reposición de la construcción, en el estado en que se encontraba al momento de iniciar dichas obras; excluido el valor del terreno.

RESERVA TERRITORIAL: Es el área que por determinación legal y con base en un plan específico, será utilizada para el crecimiento de un centro de población, con prohibición estricta de designarla a usos diferentes a los establecidos por la normatividad urbana.

SUELO: Es la tierra o superficie considerada en función de sus cualidades productivas, así como de sus posibilidades de uso, explotación o aprovechamiento. Se clasifica según su ubicación, como suelo urbano, reserva territorial o suelo rural.

ENFOQUES DE VALUACIÓN: Existen actualmente tres enfoques de valuación comúnmente aceptados:

Enfoque de Costos – Valor Físico.

Enfoque de Ingresos – Valor por Capitalización de Rentas

Enfoque de Mercado – Valor de Mercado

De acuerdo al tipo de valor requerido en el bien a valuar, se justifica la aplicación de todos o algunos de ellos.

ENFOQUE DE COSTOS – VALOR FÍSICO: El enfoque de costos se basa en estimar el valor del bien valuado como la cantidad necesaria para construir o adquirir un nuevo bien de igual

Utilidad, a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, al cual se le calcula y deduce cada una de las tres formas de depreciación existentes:

Deterioro Físico

Obsolescencia Funcional

Obsolescencia Económica

Al resultado obtenido por este enfoque se le denomina también Valor Físico o Directo o Valor Neto de Reposición.

ENFOQUE DE INGRESOS – VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: El Enfoque de Ingresos consiste en determinar el valor actual de un flujo de ingresos netos que se espera percibir en el futuro, derivados de la posesión del bien y generalmente se calcula mediante la capitalización de un nivel específico de ingresos.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina también Valor por Capitalización de Rentas.

ENFOQUE DE MERCADO – VALOR DE MERCADO: El Enfoque de Mercado consiste en estimar el valor del bien valuado por medio del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente.

El objeto principal del enfoque comparativo de mercado es estimar la demanda de los bienes, las ventas recientes y ofertas de bienes similares existentes en el mercado, a fin de concluir un indicador que permita establecer el precio probable de venta para los bienes que se están valuando. Al resultado obtenido por este enfoque se le denomina también Valor de Mercado.

VALORES

VALOR: Es un concepto económico que se refiere a la relación monetaria entre los bienes y servicios disponibles para compra y aquellos sujetos a la venta. El valor no es un hecho, sino una estimación del valor de los bienes y servicios en un período de tiempo conocido, conforme a una definición específica de valor. El concepto económico

de valor refleja la visión que se tiene en un mercado sobre los beneficios que deriva el que posee los bienes o recibe los servicios; en la fecha efectiva de valuación.

VALOR DE LIQUIDACIÓN: Es la cantidad bruta estimada que se expresa en términos monetarios sujeta a un plazo de tiempo razonable para encontrar un comprador y en la que el vendedor pretende vender el bien en el estado, condiciones y ubicación en que éste se encuentre.

VALOR COMERCIAL Ó DE MERCADO: Es la cantidad estimada en términos monetarios en que se podría comercializar un inmueble, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo.

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: Representa el valor estimado, resultado del análisis de inmuebles iguales o similares al bien objeto de avalúo, que hayan sido vendidos u ofertados en la etapa de realización del avalúo; en un mercado específico.

VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO: Es el costo actual de un bien nuevo y similar que tenga la utilidad o función equivalente que más se asemeje al inmueble objeto del avalúo, con las características involucradas en los métodos técnicos de estimación de valor.

VALOR DE RESCATE: Es la cantidad estimada que se expresa en términos monetarios por concepto de la venta total de un bien o de un componente del mismo que ya no cumpla su uso o servicio, para utilizarse en otro lugar.

VALOR FÍSICO: Es el valor resultante de la aplicación del enfoque físico. Se basa en el supuesto de que un comprador con información suficiente no pagaría más por un inmueble, que el costo de un bien subtítulo con el mismo uso o fin que el inmueble analizado.

VALOR NETO DE REPOSICIÓN O DE REDUCCIÓN: Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del valor de reposición nuevo, deduciendo deméritos

existentes debidos al deterioro físico, a la obsolescencia funcional y económica de cada inmueble valuado.

VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: Es el valor presente de los beneficios futuros derivados de la posesión del bien, obtenido mediante la capitalización de un nivel específico de ingresos.

VALOR REFERIDO: Es el valor que se concluye en el avalúo bancario y que representa el precio probable que podría tener un bien en un mercado abierto y competido, en circunstancias prevalecientes a una fecha futura.

EDAD

EDAD CRONOLÓGICA: Es el número de años transcurridos desde de la fecha de terminación de la construcción de un inmueble, o la de última remodelación y la fecha de elaboración del avalúo.

EDAD EFECTIVA: Es la edad aparente de un activo en comparación con un activo nuevo o similar. Usualmente se calcula mediante la deducción de la vida útil remanente del activo, con respeto a su vida útil normal.

VIDA:

VIDA ÚTIL NORMAL: Representa los años que un bien funcionará antes de deteriorarse o bien, antes de llegar a una condición en la cual no pueda ser utilizado por deterioro físico. Se deriva de estadísticas de durabilidad y del estudio de bienes específicos bajo condiciones actuales de operación.

VIDA ÚTIL REMANENTE: Es la vida física remanente probable que se estima tendrán los bienes en el futuro. Se calcula a través de deducir de la edad efectiva de un bien, la vida útil normal del mismo.

VIDA ÚTIL TOTAL: Es el período de tiempo en el cual un bien puede razonablemente cumplir su función para el cual fue constituido.

PRINCIPIO

PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN: Está relacionado con el enfoque de capitalización de rentas, según el cual la expectativa de obtener beneficios futuros, influye en la determinación del valor de un inmueble.

PRINCIPIO DE CAMBIO: Es el que considera la variación del valor de los inmuebles en el tiempo.

PRINCIPIO DE PROBABILIDAD: Aplicable dentro del análisis de tipo residual, el cual resulta de considerar, entre varios escenarios o posibilidades de elección de referencias, aquellos que se estimen con mayor probabilidad de aplicación.

PRINCIPIO DE GENERALIDAD: Asume que el perito valuador debe aplicar en su análisis os tres principales enfoques de valuación, el de mercado, el físico y el de capitalización de rentas, aunque se identifique alguno como más adecuado para la conclusión de valor.

PRINCIPIO DE PROGRESIÓN Y REGRESIÓN: Tiene lugar cuando un inmueble no es compatible en tamaño y calidad, con las propiedades que lo circundan y tiende a reflejar el valor de éstas.

PRINCIPIO DE SUSTITUCIÓN: Se involucra en el avalúo, cuando el valor de un inmueble es equivalente al de otros de similares características.

PRINCIPIO DE TEMPORALIDAD: Reconoce que la vigencia del valor concluido en el avalúo corresponde a la fecha de certificación del mismo, sin embargo para fines administrativos el documento reconocerá seis meses de vigencia, siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.

PRINCIPIO DE TRANSPARENCIA: Establece que los avalúos deben contener información suficiente y necesaria para su fácil comprensión y sustento.

DEPRECIACIÓN (PARA FINES DE AVALÚO): Es la pérdida real de valor de un inmueble que se origina por diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien. Los factores que determinan la depreciación son:

EDAD.

Obsolescencia económica ó funcional

Estado de conservación

DETERIORO FÍSICO: También se define como la pérdida de valor o utilidad del activo que es atribuible únicamente a causas físicas como el desgaste y la exposición a los elementos.

OBSOLESCENCIA FUNCIONAL: Es una forma de depreciación en la cual la pérdida de valor se origina por factores inherentes al mismo bien, por cambios en diseño, materiales o procesos, derivando en falta de adecuación, exceso de capacidad, exceso de construcción o materiales, falta de utilidad funcional, costos excesivos de operación, etc.

OBSOLESCENCIA ECONÓMICA: Es una forma de depreciación en la cual la pérdida de valor es causada por condiciones externas desfavorables al entorno económico, en el cual se valúa el equipo o maquinaria.

INSTALACIONES ESPECIALES: Son aquellos necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado. Su valor debe detallarse por separado y en forma unitaria.

ELEMENTOS ACCESORIOS: Son aquéllas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble. Su valor debe detallarse por separado y en forma unitaria.

2 PRINCIPIOS BASICOS EN LA VALUACIÓN

PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN: Es cuando se valúan bienes inmuebles que van a tener beneficios futuros de acuerdo a un análisis de información histórica de antecedentes similares. Un ejemplo de esto sería el valorar una casa que apenas va a ser edificada. Este análisis es útil para establecer estudios de mercado, ventas ó créditos.

PRINCIPIO DE CAMBIO: Se basa en los bienes raíces; en que nada se queda permanentemente estático debido a causas sociales, económicas ó físicas, dándose en algunas zonas cambios más rápidos de en otras, es por eso que el perito valuador debe estar atento para detectarlo y estar al día en los valores de mercado.

PRINCIPIOS DE OFERTA Y DEMANDA: Este principio se ve afectado en relación directa al aumento ó disminución de la población, la demanda ó insuficiencia de inmuebles. si hay pocos inmuebles en oferta, los precios suben; si hay muchos, los precios tenderán a bajar.

PRINCIPIOS DE PROGRESIÓN Y REGRESIÓN: Este principio sostiene que una casa media ó económica, aumenta su valor en una zona residencial de lujo, por ser asociada está zona como de mejor calidad. y en forma inversa, una finca de lujo en una zona media ó económica disminuirá su valor, por ser identificada de menor calidad por su mala ubicación con respecto a sus similares.

PRINCIPIO DE SUSTITUCIÓN: Declara que cuando dos propiedades con la misma características ó muy similares se ofrecen en renta ó venta, se alquilará o venderá primero la que tenga el precio más bajo.

PRINCIPIO DE USO EXCELENTE: Cuando el inmueble produce el mejor uso en el momento de la valuación y de un futuro razonable proyectado por un tiempo determinado.

PRINCIPIO DE USO CONSISTENTE: Esta teoría dice que el terreno y construcciones en una etapa de cambio de uso, no pueden ser valuadas con diferentes criterios. En todo caso se deberá analizar la depreciación que sufren las construcciones.

PRINCIPIO DE CONFORMIDAD: El valor óptimo se obtiene cuando en una comunidad, ciudad ó zona se presenta una calidad similar en las construcciones, así como un mismo nivel social, cultural y económico, entre sus habitantes, es por eso necesario promover, esta uniformidades por medio de reglamentaciones y emplazamientos para proteger estas zonas.

PRINCIPIO DE COMPETENCIA: Se basa en crear un mercado de competencia, en el cual exista un gran número de vendedores y compradores, para que ninguna empresa obtenga beneficios por encima de lo normal.

PRINCIPIO DE EQUILIBRIO: Ley fundamental de la economía y en la naturaleza, cuando los siguientes agentes se encuentran en la estabilidad:

El trabajo (mano de obra, materiales, herramienta y equipo.

El capital

La planeación, dirección, supervisión y administración de la construcción

El terreno

El valor se encuentra en su nivel más alto, a esto aunado un supuesto equilibrio entre oferta y demanda.

PRINCIPIO DE LA PRODUCTIVIDAD REMANENTE: Es el ingreso líquido que se queda después de satisfacer el trabajo, capital y administración, tiende a determinar el valor del terreno.

PRINCIPIO DE PERÍODOS ASCENDENTES Y DESCENDENTES: Dice que todo inmueble pasa por tres etapas:

1.- Primera etapa: Ascendente ó de crecimiento

2.- Segunda etapa: Punto de estabilidad

3.- Tercera etapa: Descendente ó declinante.

Estas etapas pueden ser por falta de mantenimiento adecuado a un inmueble, por la edad de la finca ó por el cambio de uso de la zona.

PRINCIPIO DE PROBABILIDAD: Aplicable dentro del análisis de tipo residual y que resulta de considerar, entre varios escenarios o posibilidades de elección de referencias, aquellos que se estimen con mayor probabilidad de aplicación.

PRINCIPIO DE GENERALIDAD: El perito valuador debe aplicar en su análisis los tres principales enfoques de valuación: el de mercado, el físico y el de capitalización de rentas, aunque se identifique alguno como más adecuado para el valor conclusivo.

PRINCIPIO DE TEMPORALIDAD: Reconoce que la vigencia del valor concluido en el avalúo corresponde con la fecha de certificación del mismo, sin embargo, para fines administrativos el avalúo reconocerá seis meses de vigencia siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.

PRINCIPIO DE TRANSPARENCIA: Los avalúos deben contener la información suficiente y necesaria para su fácil comprensión y sustento.

PRINCIPIO DE CONTRIBUCIÓN: El valor de un inmueble depende muchas veces de las construcciones, mejoras, mantenimiento ó adaptaciones que se le haga. pero muchas veces estas inversiones no generan un valor mayor al que se hizo en la inversión; sino una pérdida, es decir la contribución genera un ingreso máximo hasta cierto límite. Después la productividad tenderá a bajar hasta cierto límite. Después la productividad tenderá a bajar hasta tener resultados negativos.⁸

⁸ Manual de Valuación M. en E. Ing. Juan Manuel Ramírez Franco, pag. 7,8 y 9

3 **NORMATIVIDAD BANCARIA**

La normatividad Bancaria se basa fundamentalmente en reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda. Con fundamento en lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 7 de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, la cual tiene por objeto regular las actividades y servicios financieros para el otorgamiento de Crédito Garantizado, para la adquisición, construcción, remodelación ó refinanciamiento destinado a la vivienda con la finalidad de asegurar la transparencia en su otorgamiento y fomentar la competencia, la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, institución de Banca de Desarrollo, puede establecer, mediante reglas de carácter general la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda. Al respecto, el Consejo Directivo de Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, con base en lo indicado por el último párrafo del artículo 19 de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, autorizó, en su sesión 13, celebrada el 6 de Julio de 2004, las sig. Reglas.

Disposiciones Generales

Objeto: Estas reglas tienen por objeto establecer la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda, las cuales deberán observarse para la realización y certificación de avalúos de dichos inmuebles, por parte de los peritos valuadores autorizados y de la unidades de valuación inscritas al efecto por Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito.

Alcances: Los avalúos a que se refiere la Ley de Transferencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado deberán realizarse de acuerdo con la metodología establecida en estas reglas.

1.- Comparables: Inmuebles similares al inmueble objeto del avalúo que se consideran adecuados para la realizar el ejercicio de homologación, teniendo en cuenta

su ubicación, zona, tipo de inmuebles, superficie, edad, estado de conservación y coeficiente de utilización del suelo.

II. Depreciación: Pérdida real de valor de un inmueble debida al deterioro físico, obsolescencia económica u obsolescencia funcional.

III.- Desarrollo Habitacional: Grupo de viviendas proyectado en forma integral, con la dotación de servicios urbanos

IV. Edad: número de años transcurridos desde la fecha de construcción de un inmueble, o la de última remodelación y la fecha de elaboración del avalúo.

V. Edificio habitacional: cualquier tipo de construcción, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados a la vivienda.

VI. Elementos comunes: aquellos que pertenecen en forma pro indiviso a los condóminos y cuyo uso está regulado por la normatividad aplicable.

VII. Elementos privativos: departamento, casa o local y los elementos anexos que le correspondan sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo.

VIII. Estudio de valor: análisis que a solicitud del cliente, requiera manifestar valores bajo hipótesis de vivienda terminada, cuyo objeto sean los proyectos de vivienda individual o colectiva o viviendas en etapa de construcción.

IX. Homologación: procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se valúa en relación con otros comparables, con el objeto de sustentar el valor por comparación a partir de sus similitudes y diferencias.

X. *Infraestructura: conjunto de obras que constituye el funcionamiento de las ciudades y que hace posible el uso del suelo con características normadas.*

XI. *Remodelación: obras iniciadas en un edificio habitacional o elemento privativo que reúnan alguno de los siguientes requisitos que: a. Alterando o no sus elementos estructurales, impliquen un acondicionamiento de al menos el 30 por ciento de la superficie construida. Los costos presupuestados para las obras alcancen al menos el 30 por ciento del valor de reposición de la construcción en el estado en que se encontraba al momento de iniciar dichas obras, excluido el valor del terreno.*

XII. *Mercado local: representa el entorno urbano o rural análogo donde se encuentre el inmueble.*

XIII. *Obsolescencia económica: pérdida de valor de los inmuebles, debida a condiciones externas adversas.*

XIV. *Obsolescencia funcional: pérdida de valor de los inmuebles, debida a factores inherentes a éstos y a cambios en su diseño o en sus materiales o procesos.*

XV. *Promotor: persona física o moral cuya actividad preponderante es la construcción y comercialización de vivienda al público en general, bajo su riesgo y que se encuentra registrada ante un intermediario financiero.*

XVI. *Reserva territorial: área que por determinación legal y con base en un plan específico será utilizada para el crecimiento de un centro de población, con prohibición estricta de darle usos diferentes a los especificados por la normatividad urbana.*

XVII. *Suelo: tierra, superficie considerada en función de sus cualidades productivas, así como de sus posibilidades de uso, explotación o aprovechamiento. Se clasifica según su ubicación, como suelo urbano, reserva territorial o suelo rural.*

XVIII. Valor comercial: precio más probable en que se podría comercializar un inmueble, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo.

XIX. Valor comparativo de mercado: valor estimado resultado del análisis de inmuebles iguales o similares al inmueble objeto del avalúo, que hayan sido vendidos u ofertados en la etapa de realización del avalúo.

XX. Valor de reposición nuevo: costo a precios actuales, de un inmueble nuevo similar, que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al inmueble objeto del avalúo, con las características que la técnica hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.

XXI. Valor de reposición neto: cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del valor de reposición nuevo, deduciendo deméritos existentes debidos al deterioro físico, a la obsolescencia funcional y a la obsolescencia económica de cada inmueble valuado.

XXII. Valor físico: valor resultante de la aplicación del enfoque físico. Está basado en el supuesto de que un comprador con la información suficiente, no pagaría más por un inmueble que el costo de un sustituto con el mismo uso o fin que el inmueble considerado.

XXIII. Vida útil normal: número de años que un inmueble funcionará antes de alcanzar una condición de inutilizable por deterioro físico.

XXIV. Vida útil remanente: vida física que le queda a un inmueble. Se calcula restando la edad del inmueble de su vida útil normal. Además de las anteriores, en la aplicación e interpretación de estas reglas se considerarán las definiciones establecidas por las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Perito Valuador de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, expedidas por Sociedad

Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo y publicadas en el Diario Oficial de la Federación, el 30 de junio de 2003.

Cuarta. Principios. Los avalúos deberán considerar de manera general y de acuerdo con la naturaleza de su objeto.⁹

CAPITULO I

Documentación requerida para el avalúo de acuerdo con el tipo de inmueble a valuar

Quinta. Para estudiar el valor comercial del inmueble se comprobará que la información contenida en la documentación listada en la tabla I corresponda con la situación real del propio inmueble.

Entre las comprobaciones a que se refiere el párrafo anterior, el perito valuador incluirá las siguientes:

I. Que la identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección, coincida con la superficie descrita en su documentación, verificando además, en su caso, la existencia de servidumbres.

II. El estado de construcción y conservación del inmueble.

III. El estado de ocupación del inmueble y su uso.

IV. La construcción del inmueble según al plan de desarrollo urbano vigente.

V. Si el inmueble es considerado monumento histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, o patrimonio arquitectónico por el Instituto Nacional de Bellas Artes.

⁹ Dr. Carlos Serrano. Diario Oficial, Lunes 30 de Junio de 2003, SHF Sociedad Nacional de Crédito

Sexta. Documentación necesaria. Para realizar el avalúo se deberán emplear los documentos mencionados en la tabla 1, considerando el tipo de inmueble para el cual es requerido. Sin menos cabo del principio de generalidad, se señalan algunos enfoques como indispensables para establecer el valor concluido, exceptuando el enfoque de capitalización de rentas para aquellos casos señalados en la regla vigésimo tercera o aquellos en que otra normatividad no lo permita.

CAPITULO II

Estudios de valor

Séptima. Los estudios de valor, deberán imprimirse con dicho texto en posición diagonal con marca de agua en todas las hojas del estudio.

Para la realización de estudios de valor para proyectos de vivienda individual o colectiva se emplearán los enfoques de mercado, físico o directo y residual, los cuales requerirán ser sustentados con escritura de propiedad, boleta predial, o, en su caso, boleta de agua y proyecto arquitectónico.

Octava. Para los proyectos de vivienda individual o colectiva o viviendas en etapa de construcción además de referir, dentro del resumen de valores, el valor con la hipótesis de la vivienda terminada, deberá señalarse el valor correspondiente al de su estado actual.

CAPITULO III

Invalidez, declaraciones y advertencias

Novena. Invalidez. No se considerará válido el avalúo o el estudio de valor cuando exista alguno de los siguientes supuestos:

1. La identificación física del inmueble no corresponda con lo indicado en la documentación proporcionada.

II. El avalúo de viviendas en construcción o en proyecto que esté hecho bajo hipótesis de vivienda terminada, o en el estudio de valor no se manifieste lo señalado en el capítulo anterior.

Décima. Declaraciones y advertencias. El perito valuador deberá declarar en el avalúo o en el estudio de valor el cumplimiento de las comprobaciones señaladas en la regla quinta. Se considerará además que existen advertencias y, por lo tanto, se deberán referir en el avalúo o en el estudio de valor, cuando se tenga duda sobre alguno de los datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos y, de manera enunciativa mas no limitativa, en los siguientes supuestos:

I. Cuando no se haya dispuesto de documentación relevante.

II. Cuando considerando las ofertas del mercado en la zona, no sean suficientes para la conclusión del enfoque de comparación.

III. Exista duda sobre el uso del inmueble o de alguna sección del inmueble.

IV. Existan obras públicas o privadas que afecten los servicios en la colonia.

CAPITULO IV

Enfoques de valuación

Décimo primera. Los enfoques de valuación aplicables para esta normatividad son:

I. De mercado.

II. Físico.

III. Residual.

1. Estático.

2. Dinámico.

$$F= VI \times (1-b)^{-Pn}$$

Donde:

F Es el valor del terreno o inmueble por remodelar.

VI Es el valor del inmueble terminado o bajo la hipótesis de edificio habitacional terminado.

B Es el margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Pn Son los pagos necesarios considerados.

CAPITULO V

Criterios generales para la realización y certificación de avalúos

Vigésimo quinta. Emisión y vigencia del avalúo. La fecha de certificación de un avalúo no podrá ser posterior a diez días hábiles, contados desde la fecha en que se haya efectuado la última inspección del inmueble. La fecha de certificación del avalúo será considerada como la fecha de emisión del mismo. Para fines administrativos los avalúos tendrán una vigencia de seis meses, contada a partir de la fecha de su emisión, siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.

Vigésimo sexta. Requisitos formales. El avalúo deberá contar con los siguientes requisitos:

I. Indicar la denominación social de la Unidad de Valuación que lo emita, su logotipo y su clave de Inscripción en el registro correspondiente de la sociedad.

II. Elaborarse en papel membretado de la unidad de valuación que lo emita, se deberán numerar todas las hojas con referencia del total de páginas que compone el avalúo.

III. Elaborarse conforme a la estructura y contenido previstos en la regla vigésimo séptima y a lo dispuesto en las reglas de carácter general relativas a la autorización como perito valuator de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.

IV. Contar con una síntesis en la que se señale la siguiente información:

1. Clave del avalúo. Número asignado por la unidad de valuación.

2. Fecha del avalúo. En formato DD/MM/AAAA.

3. Clave Única de Vivienda (CUVI).

4. Número de registro Infonavit (de ser aplicable).

5. Número de registro del conjunto Infonavit (de ser aplicable).
6. Clave del controlador que certificó el avalúo. Número asignado por la sociedad.
7. Clave del perito valuador que realizó el avalúo. Número asignado por la sociedad.
8. Intermediario financiero que otorga el crédito.
9. Constructor para el caso de vivienda nueva.
10. Propósito.
11. Tipo de inmueble a valorar.
12. Calle y número o su equivalencia.
13. Nombre del conjunto (de ser aplicable).
14. Colonia.
15. Código postal.
16. Delegación o municipio conforme a catálogo INEGI.
17. Entidad Federativa conforme a catálogo INEGI.
18. Número de cuenta predial.
19. Referencia de proximidad urbana.
20. Infraestructura disponible en la zona (en porcentaje).
21. Clase del inmueble
22. Vida útil remanente en meses.
23. Año de terminación o remodelación de la obra en formato AAAA
24. Unidades rentables generales.
25. Unidades rentables
26. Superficie de terreno en m².
27. Superficie de construida en m².
28. Superficie accesoria en m².
29. Superficie asentada inscrita o asentada en escritura pública en m².
30. Superficie vendible en m².
31. Valor comparativo de mercado.
32. Valor físico del terreno.
33. Valor físico de la construcción.
34. Valor físico de instalaciones y elementos comunes.

35. Otros valores estudiados.

36. Importe del valor concluido.

37. Firma del controlador y del perito valuador

CAPITULO VI

Estructura requerida para los avalúos

Vigésimo séptima. Estructura del avalúo. El avalúo deberá contener las siguientes secciones:

I. Aspectos generales.

1. Antecedentes.

1.1. Clave del Avalúo. Se deberá anotar el número de avalúo que la Unidad de Valuación asignará a la orden de trabajo de acuerdo con el siguiente orden:

EENNNYYSSRMMMMMMV.

- EENNN = Clave SHF de la unidad de valuación.*
- YY = Año de realización del avalúo.*
- SS = Clave del estado donde se ubica el inmueble según la clave INEGI.*
- R = Regional.*
- MMMMMM = Consecutivo de los avalúos, por año y por unidad de valuación.*
- V = Dígito verificador.*

1.2. Fecha del avalúo. Fecha en la cual se estiman los valores, que deberá corresponder a la fecha de emisión del dictamen como lo indica la regla vigésimo quinta.

1.3. Clave Única de Vivienda (CUVI).

1.4. Número de registro Infonavit (de ser aplicable).

1.5. Número de registro del conjunto Infonavit (de ser aplicable).

1.6. Nombre y clave de la unidad de valuación otorgada por la sociedad.

1.7. Nombre completo y clave del controlador otorgada por la sociedad y, en su caso, cualquier otro número de registro vigente otorgado por otra autoridad.

1.8. Nombre completo y clave del perito valuador otorgada por la sociedad y, en su caso, cualquier otro número de registro vigente otorgado por otra autoridad.

1.9. Nombre del solicitante del avalúo. Nombre de la persona física o moral que solicita el avalúo. En caso de persona moral, además indicar su denominación o razón social y el nombre de la persona física que la representa y que solicitó el servicio.

1.10. Clave de la entidad otorgante del crédito según referencia SHF.

1.11. Constructor para el caso de vivienda nueva.

1.12. Propósito del avalúo:

1.12.1 Originación

1.12.2 Recuperación: reestructuración, adjudicación o dación en pago.

1.12.3 Otros.

2. Información general del inmueble:

2.1. Tipo de inmueble a valuar.

2.1.1 Terreno: se refiere a terreno habitacional.

2.1.2 Casa habitación.

2.1.3 Casa en condominio.

2.1.4 Departamento en condominio.

2.1.5 Otro.

2.2. Ubicación del inmueble a valuar. Se deberá indicar con el mayor grado de precisión posible. En caso de que el terreno cuente con alguna denominación o el inmueble sea de difícil localización, se indicará nombre, vías de acceso, puntos importantes a través de distancias y orientaciones.

2.2.1 Calle y número o sus equivalentes.

2.2.2 Nombre del conjunto (de ser aplicable).

2.2.3 Colonia.

2.2.4 Código postal.

2.2.5 Delegación o municipio.

2.2.6 Entidad federativa.

2.3. Propietario del inmueble. Registrar el nombre de la persona física o moral que aparezca como propietario en la escritura pública.

2.4. Régimen de propiedad. Indicar si es privada individual o colectiva, pública o de otra naturaleza.

2.5. Número de cuenta predial. Citar la numeración de la cuenta predial o la identificación de catastro. Se deberán citar el número de la cuenta predial y, en su caso, indicar si ésta es global.

2.6. Número de cuenta para el pago de derechos por el suministro de agua. Citar la numeración y, en su caso, indicar si ésta es global.

3. Declaraciones y advertencias. En términos de lo dispuesto al efecto por la regla décima.

4. Entorno:

4.1. Clasificación de la zona de acuerdo con lo dispuesto al efecto por la autoridad local. Se deberá indicar la clasificación de acuerdo con la reglamentación urbana de la localidad. En caso de que el municipio no contara con un plan de desarrollo urbano, se señalará la clasificación y la categoría de acuerdo a la apreciación del valuador en función del reconocimiento general de zonas dado por la unidad de valuación a nivel nacional.

4.2. Referencia de proximidad urbana SHF. Señalar en función a las principales características de ubicación municipal del inmueble valuado y la proximidad hacia el centro económico reconocido:

4.2.1 Céntrica: zonas limitadas generalmente por vías primarias, definidas por la autoridad como zona centro.

4.2.2 Intermedia: se trata de una proximidad definida a partir de vías primarias limitadas generalmente por vialidades de velocidad intermedia.

4.2.3 Periférica: se encuentra su acceso y límite mediante vías rápidas, en la mayoría de los casos reconocida como zona urbana de crecimiento inmediato, forma parte de la ciudad.

4.2.4 De expansión: zona reconocida por la autoridad como de crecimiento potencial. En muchos casos no se encuentra definido su uso de suelo y se encuentra en proceso de reconocimiento en función de su crecimiento, próxima a ser parte de la ciudad.

4.2.5 Rural: reconocido por la autoridad como de uso agrícola o sin dotación de servicios.

4.3. Tipo de construcción predominante en calles circundantes. Se deberá mencionar el tipo o tipos de construcción predominantes en las calles circundantes al inmueble, la calidad, el número de niveles y el uso de las construcciones

4.4. Índice de saturación en la zona. Señalar el porcentaje aproximado de lotes construidos con relación al número de lotes baldíos dentro de un radio estimado de 1 000 metros.

4.5. Densidad de población. Se deberá indicar si en la zona de estudio la población es nula, escasa, normal, media, semidensa, densa, flotante. Asimismo, se señalará su nivel socioeconómico.

4.6. Vías de acceso: se deberá describir el tipo de comunicación vial e importancia de la misma, así como la proximidad e intensidad del flujo vehicular.

4.7. Infraestructura disponible en la zona:

4.7.1 Agua potable: red de distribución con o sin suministro al inmueble.

4.7.2 Drenaje: Red de recolección de aguas residuales con o sin conexión al inmueble, red de drenaje pluvial en la calle o zona, sistema mixto, fosa séptica común o privada

4.7.3 Electrificación: Suministro a través de red aérea, subterránea o mixta, con o sin acometida al inmueble.

4.7.4 Alumbrado público. Con sistema de cableado aéreo o subterráneo.

4.7.5 Vialidades, banquetas y guarniciones. Tipos, anchos y materiales.

4.7.6 Se indicará el nivel de Infraestructura en porcentaje.

4.8. Otros servicios:

4.8.1 Gas natural: red de distribución con o sin suministro al inmueble mediante tomas domiciliarias.

4.8.2 Teléfonos: red aérea o subterránea con o sin acometida al inmueble.

4.8.3 Señalización de vías y nomenclatura de calles circundantes.

4.8.4 Transporte urbano o suburbano, indicando distancia de abordaje.

4.8.5 Vigilancia municipal o autónoma.

4.8.6 Recolección municipal o privada de desechos sólidos.

4.9. Equipamiento urbano: conjunto de edificios y espacios, en los que se realizan actividades complementarias, o bien en los que se proporcionan a la población servicios

de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas. Se deberá describir y señalar el radio aproximado con referencia al inmueble valuado del siguiente equipamiento:

4.9.1 Iglesia.

4.9.2 Mercados.

4.9.3 Plazas públicas.

4.9.4 Parques y jardines.

4.9.5 Escuelas.

4.9.6 Hospitales.

4.9.7 Bancos.

4.9.8 Estación de transporte, ya sea urbano o suburbano.

II. Características particulares.

1. Terreno.

1.1. Croquis de localización, en el que se identifique, para el caso de vivienda individual, un radio de 300 metros aproximadamente.

1.2. Tramo de calle, calles transversales limítrofes y orientación: Se deberá señalar el nombre de la calle, su orientación en la acera y entre cuáles calles se ubica el predio. Si el predio está en esquina, si es cabecera de manzana o manzana completa. Se mencionarán los nombres de todas las calles periféricas y sus orientaciones.

1.3. Configuración y topografía. Se deberá señalar la configuración del terreno, así como el número de frentes a vialidad.

1.4. Características panorámicas. Se deberán señalar, en su caso, todas aquellas características que ameriten o demeriten el valor del predio, entre otras, si se ubica frente a zonas con jardín, dentro de un paisaje urbano, frente a playa, con vista al mar, o bien, si tiene vista hacia cementerios, asentamientos irregulares, plantas de transferencia de desechos sólidos, zonas de tolerancia, canales de aguas negras y basureros.

1.5. Uso de suelo. Deberá corresponder a la normatividad emitida por la autoridad respectiva, y deberá señalarse si éste corresponde a un uso de la zona, de la calle o del lote, así como al uso del inmueble a valuar. Cuando no exista una

reglamentación al respecto, o bien no se tenga definido el uso, éste se deberá indicar de acuerdo con lo observado, debiendo corresponder al uso predominante en la zona.

1.6. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): relación entre el número de metros cuadrados construidos y la superficie del terreno.

1.7. Densidad habitacional. Deberá corresponder con la reglamentación urbana o ser resultado de la observación dentro de un radio de 1 000 metros.

1.8. Servidumbres o restricciones. Se deberán señalar aquellas que provengan de alguna fuente documental, entre otras, título de propiedad, alineamiento, reglamentación de la zona o fraccionamiento. Entre algunas de las restricciones a considerar, están las públicas, las privadas y las de mercado.

1.9. Colindancias. Se deberán mencionar además de las colindancias y medidas referidas en la escritura pública que permitan su plena identificación.

2. Descripción general de las construcciones.

2.1. Uso actual. Se deberá describir el inmueble, iniciando con el terreno y, en su caso, con sus diferentes niveles. La descripción deberá seguir un orden adecuado que permita identificar la distribución de las distintas áreas o espacios que conforman el inmueble, indicando como mínimo:

2.1.1 Número de recámaras.

2.1.2 Número de baños completos.

2.1.3 Número de espacios de estacionamiento.

2.2. Calidad del proyecto. Se deberán indicar las cualidades o defectos con base en la funcionalidad del inmueble.

2.3. Clase general del inmueble:

2.3.1 Mínima. Vivienda de características precarias a económicas, construida sin proyecto calificado, sin acabados uniformes, espacios construidos de estructura provisional, catalogada dentro de este apartado además, por no contar con la infraestructura adecuada.

2.3.2 Económica. Se trata de construcciones de uso habitacional económico, construidas sin proyecto, con acabados mixtos y algunos faltantes de recubrimientos, cuenta generalmente con Infraestructura parcial.

2.3.3 Interés social. Vivienda construida en grupos, conceptualizada con prototipos, cuenta con un proyecto e Infraestructura adecuados

2.3.4 Medio. Normalmente conceptualizada como vivienda individual con espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño. Acabados irregulares en cuanto a calidad, con Infraestructura adecuada.

2.3.5 Semilujo. Espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño. Con un proyecto adecuado y la definición de acabados uniformes en cuanto a calidad y con la Infraestructura adecuada.

2.3.6 Residencial. Espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño, espacios para cubrir necesidades adicionales. Con un proyecto adecuado y la definición de acabados uniformes en cuanto a calidad, la Infraestructura adecuada y tratamiento especial a la seguridad del lugar.

2.3.7 Residencial plus. Espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño, espacios para cubrir necesidades extraordinarias como alberca, salón de fiestas. Con un proyecto adecuado y la definición de acabados de lujo y uniformes en cuanto a calidad, la Infraestructura adecuada y tratamiento especial a la seguridad del lugar.

2.4. Clasificación de las construcciones. Se relacionará de acuerdo con la visita, los tipos y calidades de construcción con la información presentada en el enfoque físico:

2.4.1 Tipo de construcción. Relacionando la nomenclatura y el uso para el cual son destinados los espacios, considerando las principales características del inmueble.

2.4.2 Estado de conservación. Entre otros: ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, nuevo, recientemente remodelado. Se señalarán las deficiencias relevantes tales como humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas y asentamientos.

2.4.3 Edad aproximada de las construcciones. Se deberá mencionar la edad con base en la fuente documental presentada. En inmuebles que hayan sido objeto de alguna reconstrucción o remodelación, se deberá indicar la edad aproximada, especificando si abarcó elementos estructurales o sólo acabados. A falta de esta información, se indicará la edad aparente debidamente fundamentada. Esta información, con independencia de la presentación requerida para cálculos, se presentará en meses.

2.4.4 Vida útil remanente. Se determinará con base en la diferencia de la vida útil probable menos la edad del tipo de construcción principal. Esta información, con independencia de la presentación requerida para cálculos, se presentará en meses.

2.4.5 Número de niveles. Se deberá indicar el número de entresijos que componen el inmueble, así como la altura libre. Cuando se valúe la unidad aislada de un edificio, se deberá mencionar el total de niveles del mismo y los correspondientes a la unidad valuada.

2.5. Grado de terminación de obra. Se deberá señalar en porcentaje el grado de terminación de obra, considerando la habitabilidad del inmueble.

2.6. Grado y avance de las áreas comunes. Deberá indicarse si se encuentran totalmente terminadas o el grado de avance estimado.

2.7. Unidades rentables generales. Reflejará aquellas unidades que se encuentren ligadas por la estructura en la cual se encuentre el inmueble en estudio

2.8. Unidades rentables. Diferenciando, en su caso, los espacios con posibilidad de ser arrendados y que formen parte del inmueble en estudio.

3. Superficies. Se describirán los tipos de superficies empleadas para la elaboración del dictamen, de acuerdo con las siguientes definiciones:

3.1. Superficie de terreno. Se refiere a la delimitación privativa del predio, ya sea marcada como propiedad individual o, tratándose de vivienda multifamiliar, como aprovechamiento del terreno calculado por medio del indiviso.

3.2. Superficie construida. El área privativa de espacios del inmueble. Se refiere a la construcción definida por el perímetro de la cara exterior de los muros exteriores y de los muros de áreas comunes; o de la medida a eje tratándose de colindancias hacia áreas privativas. Quedan fuera de esta definición las áreas utilizadas como terrazas, patios cubiertos, estacionamientos cubiertos y, en su caso, construcciones provisionales.

3.3. Superficie accesoria. Identificada como terrazas, patios cubiertos con piso utilizable para algún fin, cuartos de servicio contruidos con elementos provisionales y estacionamientos cubiertos. Quedan fuera de esta definición los estacionamientos descubiertos, los patios de servicio descubiertos, las jaulas de tendido y los elementos que no cuenten con estructura permanente.

3.4. Superficie inscrita o asentada en la escritura pública.

3.5. Superficie vendible. Se refiere a las superficies señaladas anteriormente que, por precisión del valuador, son utilizadas para la comparación de inmuebles en venta semejantes en la zona y como referencia para el valor concluido.

4.0 Elementos de construcción. Se deberán indicar los sistemas utilizados dentro de los tipos de construcción del inmueble valuado:

4.1. Estructura. Se deberá referenciar el tipo de construcción, mencionando los materiales utilizados supuestos:

4.1.1 Cimentación. En caso de contar con fotocopias de planos estructurales, señalar además el sistema constructivo.

4.1.2 Muros, traveses y columnas.

4.1.3 Escaleras. Se deberá además describir su forma.

4.2. Acabados. Se deberá describir material y calidad conforme a la siguiente tabla:

4.3. Instalaciones.

4.3.1 Hidráulico sanitarias. Se deberá indicar si son ocultas o aparentes, así como la clase y calidad de los materiales que las componen. Se señalarán características de tinacos y mobiliario en baños. 4.3.2 Eléctricas. Se deberá señalar si son ocultas o aparentes, entubadas o sin entubar, tipo de salidas, la calidad y tipo de lámparas, accesorios y tableros.

4.4. Cancelería y comunicaciones.

4.4.1 Carpintería. Se deberá indicar el material, calidad, clase, dimensiones y ubicación dentro del inmueble de: puertas, clóset, pisos y, en su caso, algún recubrimiento especial. 4.4.2 Herrería. Se deberá señalar el material y calidad en puertas y ventanas al exterior.

4.5. Elementos Adicionales. Se deberán describir por separado de las construcciones para obtener valores unitarios independientes.

4.5.1 Instalaciones especiales. Son aquellas que no siendo indispensables para la vivienda, son utilizadas para proporcionar comodidad en el uso de la misma, incluidos en este apartado los elementos accesorios como cocinas integrales, tanque de gas estacionario.

4.5.2 Obras complementarias. Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble, integrados de manera permanente, como pavimentos exteriores, bardas, cisterna, incluido el equipo de bombeo.

III. Enfoque de mercado.

1. Información de mercado. Se deberá identificar un mínimo de seis comparables vendidos u ofertados recientemente. 2. Fuentes de información para obtener valores. Se deberá dejar constancia o referencia en el avalúo de las fuentes de información, proveedores, catálogos, manuales, cotizaciones telefónicas o cualquier otra que se haya utilizado, así como las direcciones de los comparables. Se deberán utilizar fuentes de información actualizadas que permitan opiniones de valor confiables y soportadas. 3. Análisis por homologación y ajustes correspondientes. Se deberán emplear factores que permitan una justificación adecuada para el inmueble de que se trate.

4. Resultado del análisis de valor comparativo de mercado.

IV. Enfoques adicionales empleados. Se deberá señalar el tipo de enfoques utilizados: físico, residual y, en su caso, de capitalización de rentas. 1. Análisis físico. Se deberá desglosar el procedimiento de obtención de valores de acuerdo con la regla decimoquinta, desglosando los siguientes apartados:

1.1. Terreno.

1.2. Construcciones.

1.3. Elementos adicionales: Instalaciones especiales y obras complementarias. 2. Análisis residual estático o dinámico. Aplicable cuando se trate de los dictámenes señalados en la tabla 1 de las presentes reglas, conforme lo establecen las reglas decimosexta, decimoséptima, decimoctava, decimonovena, vigésima y vigésimo primera.

3. Análisis de capitalización de rentas. Se deberá aplicar de acuerdo con lo establecido en la regla vigésimo tercera y vigésimo cuarta.

V. CONCLUSIONES.

1. *Resumen de valores.* En este apartado se deberán señalar los valores obtenidos mediante los diferentes enfoques:

1.1. *Valor comparativo de mercado.*

1.2. *Valor físico.*

1.3. *Valor residual.*

1.4. *Valor de capitalización de rentas.*

2. *Conclusión.* Se deberá efectuar la certificación estampando el sello de la unidad de valuación en todas las hojas que conforman el avalúo y con la firma del perito valuador y del controlador, tanto en la hoja de conclusión como en la hoja de síntesis.

2.1. *Se deberá indicar el valor concluido, redondeando la cifra y anotando la cantidad con letra, reiterando la fecha y clave del avalúo.* 2.2. *Se deberá expresar en moneda nacional el importe del valor concluido. Tratándose de inmuebles que por razones de comercialización sea necesaria la referencia en moneda diferente, ésta se deberá incluir a manera adicional en el avalúo, señalando el tipo de cambio, la fecha de éste y la fuente de consulta.*

3. *Se deberá mostrar un reporte fotográfico, reflejando las fachadas y el entorno, así como los elementos interiores representativos y los acabados en baños y cocina.*

4. *Croquis del inmueble¹⁰.*

¹⁰ Dr. Guillermo Babatz Torres, Reglas de Valuadores. Diario Oficial Lunes 27 de Septiembre 2204

4 CODIGO DE ETICA

La intención del Código de Ética es proporcionar un marco de referencia que oriente la labor de todos los involucrados en el proceso de evaluación de tal manera se garantice que siempre se actuará con responsabilidad, objetividad profesional, seriedad, honestidad y prudencia.

El valuator deberá de cimentar su reputación en la honradez, laboriosidad y capacidad técnica más elevada en todos sus actos, así como el debido decoro en su vida social y profesional¹¹.

BIEN COMÚN: La práctica valuatoria para la administración pública federal involucra el patrimonio de todos los mexicanos y se legitima cuando se procura por encima de los intereses particulares.

Los trabajos valuatorios se elaborarán concluyendo con resultados independientes de los deseos o anhelos del solicitante, de organismos involucrados, instituciones públicas o privadas así como de terceros que pretendan poner sus intereses por encima de interés de la sociedad y el bien común.

JUSTICIA: Es obligatorio conocer, cumplir y hacer cumplir la constitución, política mexicana, las leyes, los reglamentos y la normatividad aplicable al desempeño de las funciones asignadas así como aquellas relativas al ejercicio profesional.

HONRADEZ: Siempre se asumirá una conducta que genere trabajos honestos y dignos de credibilidad evitando que se presten a malas interpretaciones, sean fraudulentos o engañosos.

La valuación se realizará con rectitud, dignidad, honestidad, integridad e independencia, dentro de los más altos niveles de ética, técnica y buena voluntad, ya que conduciéndose de esta manera, se fomentará la credibilidad de la sociedad en las

¹¹ Manual del Ing. Juan Manuel Ramírez Franco

instituciones públicas y contribuirá a generar una cultura de confianza y de apego a la verdad.

TRANSPARENCIA: Los trabajos valuatorios proveerán suficiente información para describir el trabajo realizado, las conclusiones logradas y el contexto en el cual se lograron y toda la información obtenida y reportada deberá ser verídica, estar mencionada y relacionada así como comprobable de tal manera que su lectura no induzca a errores o falsas interpretaciones.

Los avalúos incluirán una descripción clara y exacta del alcance de la asignación, la definición de valor empleada y el uso que se le debe dar al trabajo, mencionado todas las suposiciones, escenarios hipotéticos, o condiciones limitantes que afecten directamente a la valuación, y en aquellos casos en que esto sea apropiado, indicando el posible efecto sobre el valor.

Se deberán evitar conflictos de intereses entre los clientes, usuarios de los trabajos valuatorios, peritos valuadores, así como con sus familias, empresas, parientes, amigo ó asociados.

IMPARCIALIDAD: La práctica valuatoria se llevará a cabo con la más estricta independencia, objetividad, e imparcialidad, sin prejuicios y sin acomodarse a los intereses personales de nadie.

Se deberá exhibir un juicio objetivo e imparcial y justificar las razones para concordar o discrepar con las conclusiones del trabajo valuatorio

INTEGRIDAD: Se actuará con honestidad, entendiendo siempre a la verdad.

Todos los particulares en el proceso valuatorio excluirán conductas, motivaciones e intereses que no sean los institucionales, llevando a cabo acciones de entrega diligente a las tareas asignadas y estando dispuestos a dar oportuna y esmerada atención a los requerimientos y trabajos encomendados, llevándolos a cabo pronta y oportunamente.

LIDERAZGO: Todos los participantes en el proceso valuatorio contribuirán a prestigiar la profesión valuatoria y mejorar la calidad de los trabajos realizados. Se deberá dar ejemplo con el comportamiento y conducta personal. La actitud, actuación y desempeño construye la confianza de los ciudadanos en sus instituciones.

COMPETENCIA: La competencia del personal se logra mediante el estudio, la práctica, la experiencia y la capacitación continua. Se establecerá un compromiso personal permanente de actualización y formación profesional, para lograr el cumplimiento de las responsabilidades con mayor calidad y productividad.

CONFIDENCIALIDAD: Se protegerá la naturaleza confidencial de la relación de los valuadores, se le dará al trabajo valuatorio, a la información contenida y a la generada por él, su carácter de confidencial.

ENTORNO CULTURAL Y ECOLÓGICO: Al realizar la práctica valuatoria siempre se deberá respetar y evitar la afectación del patrimonio cultural y el ecosistema del país, reportando cualquier aspecto que afecte y ponga en riesgo la salud, seguridad o pérdida del patrimonio cultural.

IGUALDAD: Se actuará siempre en forma equitativa, sin conceder preferencias o privilegios indebidos a persona alguna y sin tomar en cuenta deseos o intereses personales, dando a las personas un trato digno, cortés, cordial y tolerante.

No se debe permitir que influyan en ningún aspecto de su labor: la edad, raza, color, origen, sexo, estado civil, nivel jerárquico, ingresos o riqueza, lugar de nacimiento, preferencias sexuales, discapacidades, religión o preferencia política de los demás.¹²

¹² Cabin (comisión de avalúos de bienes nacionales) <http://www.cabin.gob.mx>

5 VALOR Y TIPO DE VALOR

El propósito de un avalúo es calcular un valor. Por eso, el valuador debe tener una comprensión completa del valor, y los poderes que crean y afectan el valor.

¿QUÉ ES VALOR?: El valor es el sujeto de más discusión y escritos en la economía que cualquier otro término. Mientras todo el mundo sabe lo que es el valor, la gente tiende a encontrar dificultad definiéndolo. Por supuesto, el valor no tiene ni puede tener un sentido común. El valor varía con el tiempo, con la circunstancia, con el uso, y no tiene permanencia. El valor, como la belleza, está en el ojo del observador. Así se comprende fácilmente por qué el valor a menudo es confuso, elusivo y errático.

El diccionario nuevo de Webster de la lengua inglesa define el valor como: la valía, mérito, utilidad o importancia de una cosa: valía material o monetario; el precio de una cosa medido por la cantidad de otras cosas por las que puede ser cambiada; o como se calcula en términos de un medio o cambio.

HEMANUEL HELPER. Profesor asociado de bienes raíces de la universidad de nueva York dijo: El valor es una ilusión. Depende totalmente de lo que la gente piensa en un momento específico. Algo tiene valor por que un dueño está dispuesto a vender y un comprador está dispuesto a comprar.

El valor depende de cuando y donde la venta tiene lugar, como el vendedor y el comprador se siente ese día, y posiblemente de sucesos mundiales.¹³

1 Valor de reposición nuevo (VRN); Es el costo actual para reproducir un bien, con sus mismas características.

2 Valor neto de reposición (VNR): Es el valor actual de un bien, considerado su depreciación por antigüedad, estado de conservación funcionalidad, calidad y grado de obsolescencia.

¹³ Principios de la Valuación de Bienes Raíces, Copyright c 1983, Pág. 4

3 Valor de capitalización: Es el capital que se requiere para generar rendimientos financieros iguales a las utilidades que producen las rentas de un bien, en similares condiciones de riesgo.

Se calcula sobre los ingresos netos anuales por concepto de rentas, reales o estimadas, invertidos a tasa de largo plazo y bajo riesgo.¹⁴

4 Valor de mercado: Es el precio homologado de un bien, dentro de un mercado sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.

Mejor precio estimado en términos monetarios que una propiedad atraerá si es puesta para su venta en el mercado libre durante un lapso de tiempo razonable.

Valor de mercado es creado por la gente por las sig. fuerzas de mercado: utilidad, escasez, demanda y poder adquisitivo.

- Utilidad: Es definida por el poder de una mercancía de satisfacer una necesidad o deseo. el nivel del valor no depende necesariamente de la utilidad, ya que no garantiza el valor.
- Escasez: Se relaciona a una oferta limitada de una mercancía en el mercado. un artículo puede tener utilidad pero no escasear, lo cual resultará en que tendrá poco valor.
- La demanda: Se trata a menudo en relación con la escasez. sin embargo, puede ser independiente. Una mercancía puede tener utilidad, y escasear, pero si nadie la quiere, entonces generalmente tiene poco valor. Una casa en la cumbre de una montaña probablemente tiene utilidad, y probablemente escasea, ya que no hay muchas casas en las cumbres de las montañas, pero tampoco hay mucha gente que quiere estar aislada en la cumbre de una montaña. al aumentarse la demanda por un producto, el precio generalmente aumenta.

¹⁴ Manuel de Ablución, MGB/septiembre/2000, Pág. 3

- *El poder adquisitivo: Es la capacidad de la gente de comprar una mercancía dada. un artículo puede tener utilidad; puede escasear; y, la gente podría desear el producto, pero, si la mayoría no puede pagar el precio, entonces el valor declarado de artículo es muy dudoso.*

5 Valor comercial: Es el reflejo de las operaciones de compra-venta pactadas en una fecha determinada y en condiciones determinadas.

Es la ponderación económica entre el valor físico y el de capitalización de rentas, considerando el comportamiento del mercado de bienes con características similares.

Este es la conclusión en un avalúo y como tal, debería denominarse simplemente como “valor del bien”, sin ningún otro calificativo que propicie confusiones.

El valor de mercado no se pondera y solamente actúa como un parámetro de referencia para ajustar la ponderación a las condiciones que presente el mercado, de acuerdo con lo establecido en la cláusula cuarta de la circular num. 1201 de la cnbv, emitida el 14 de marzo de 1994.¹⁵

6 Valor en uso: Este valor es generalmente subjetivo por naturaleza e imputable para un dueño o utilizador de una propiedad. El decir “subjetivo” no es de encontrar la realidad de la razón por el cálculo de valor del dueño o del utilizador de una propiedad específica.

Valor en uso es la suma del valor de mercado de una propiedad y un valor adicional creado por un dueño o utilizador basado en necesidad y/o deseo personales.

7 Valor en cambio: Es la medida de lo que un artículo trae en el mercado, o cambio de otros productos, o medido por el número de dólares que traerá. Valor en cambio es sinónimo con valor de mercado.

¹⁵ Bases de la Valuación, MGB/septiembre/2000, Pág. 2

8 Valor subjetivo: El valor creado por un individuo o un grupo de personas basado en la anticipación o la creencia que la propiedad satisface o satisfecerá una falta o deseo.

9 Valor objetivo: El valor determinado sin sentimientos, parcialidad, prejuicio, u opiniones predeterminadas; y es formulado después de analizar todos los datos pertinentes en el mercado.

El valor objetivo, las preferencias individuales se dejan de lado, y la actividad del mercado es el punto de consideración.

10 Valor objetivo: Es generalmente el campo medio entre lo que un vendedor pide por su propiedad y lo que un comprador querer pagar por la propiedad, los dos siendo subjetivos. El valor objetivo también puede considerarse como el valor de mercado.

11 Valor de oportunidad: Es el máximo valor aceptable de un bien, en función del costo/beneficio deseado en el aprovechamiento conforme a un proyecto posible. Este valor puede ser superior o inferior al valor comercial dependiendo de las expectativas particulares del comprador y del vendedor.

12 Valor de rescate: Es el capital máximo que se espera obtener por un bien que ya no produce rentas.

13 Valor de remate: Es el capital mínimo que se espera obtener por un bien adjudicado como garantía de crédito y de que está sujeto a las almonedas judiciales.

14 Valor contable: Es la inversión original asentada en los libros de contabilidad del propietario de un bien, disminuida por las depreciaciones autorizadas en las normas fiscales correspondientes.

15 Valor asegurable: Es el costo neto de reposición de un bien, menos el costo de las partes no destruibles.

16 Valor catastral: Es la base de tributación para el impuesto predial de los inmuebles determina en función del valor total que representan el suelo y las inversiones realizadas en cada inmueble.

17 Valor fiscal: Es la base de tributación para el impuesto sobre adquisición de inmuebles, determinada en función del valor que resulte mas alto entre el de adquisición, el catastral y el que resulte del avalúo vigente practicado por la autoridad fiscal por personas autorizadas por la misma. ¹⁶

6 FACTORES QUE AFECTAN EL VALOR

Influencia social: Crecimiento o decrecimiento de las poblaciones, cambios en la densidad de población, distribución geográfica, deseos e instintos de la sociedad, nivel cultural.

Fuerzas económicas: Las fuerzas económicas que afectan el valor resultan de cambios y ajustes a nuestra economía. Las fuerzas económicas incluyen la disponibilidad de recursos naturales, del dinero, y su precio, los factores económicos que afectan el comercio y la industria, controles de sueldos y precios, el poder adquisitivo, y cualquiera otra fuerza que afectan la operación de la economía.

Fuerzas políticas y gubernamentales: La fuerzas que afectan el valor son las que son reglamentadas por el gobierno. Estas fuerzas incluyen la zonificación, los códigos de edificación, la protección de policía y fuego, los controles sobre el alquiler, y los

¹⁶ Manual de Bases de la Valuación MGB/septiembre/2000, Pág. 3

préstamos del gobierno, para nombrar unos pocos. Estas fuerzas generalmente tienen la visibilidad más alta y so más fácilmente reconocidas y comprendidas.

Influencia físicas: Naturales o humanas (clima y topografía, fertilidad de la tierra, recursos minerales, equipamiento urbano, usos del suelo, contaminación.¹⁷

7 PROCESO DE VALUACION E IDENTIFICACION

- **PROCESO DE VALUACIÓN.**

Para cualquier trabajo o proyecto, hay un plan de acción. En una valuación, se refiere a este plan como El Proceso de Valuación. Esto proporciona al valuador una progresión en la búsqueda del cálculo final de valor. Los pasos en el proceso de valuación son los sig:

La Identificación del Problema

La encuesta premilitar

La adquisición de datos

La corrección

El cálculo final de valor

El informe del avalúo

Un avalúo es una solución de un problema de valuación. El primer paso en el proceso es identificar ese problema. Para lograr esta meta, el valuador tiene que encontrar las contestaciones a una serie de preguntas básicas, que son:

¿Qué es el propósito de un avalúo?

El propósito de un avalúo es calcular un tipo de valor para una propiedad dada. Como hay muchos tipos de valor, el valuador tiene que definir el valor específico

¹⁷ Manual de Valuación M. en E. Ing. Juan Manuel Ramírez Franco, Pág. 5

buscado para el trabajo del avalúo. Generalmente el valor especificado determinado por la Función del avalúo que es el uso al que el cliente pondrá el informe. También a menudo ayuda en seleccionar la forma apta del informe.

¿Qué derechos se van a valorar?

Un avalúo generalmente es la valuación de los derechos de hacienda libre de condición. El valuador tiene que saber si el Atado de Derechos está intacto o si uno o más de los derechos falta o está limitado. Después de determinar los derechos que se van a valorar, el valuador tiene que decidir como los derechos serían afectados por restricciones gubernamentales o privadas. ¿Afectarían el uso de la propiedad en el momento de la valuación recientes reglas de zonificación o construcción? ¿Hay servidumbres y/o intrusiones y si hay afectan el valor? Si la propiedad es arrendada, ¿Cómo afecta esto el uso y el valor de esa propiedad?

¿Dónde se encuentra la propiedad?

El valuador debe tener no sólo la locación física de la propiedad sino también su descripción legal. Esta descripción legal puede ser lote y cuadra o puede ser por medidas y confines o cualquier otro método de identificar legalmente la propiedad que se va a valorar.

¿Cuál es la fecha del avalúo?

Puesto que el cambio está siempre presente, la valuación de una propiedad sólo vale para la fecha del avalúo, la cual es generalmente el día de la última inspección de la propiedad. Sin embargo, hay casos tales como la condenación o la valuación de bienes cuando la fecha de inspección.¹⁸

¹⁸ Principios de la Valuación de Bienes Raíces, Copyright c 1983, First Edición- First Printing, Pág. 27 y 28

8 TIPOS DE AVALUOS BANCARIOS

El objetivo del avalúo normalmente es el de estimar un valor comercial y de mercado.

De las diferentes razones para realizar un avalúo se pueden mencionar los siguientes propósitos:

- 1.- De compra*
- 2.- De venta*
- 3.- De crédito*
- 4.- De financiamiento*
- 5.- De legado*
- 6.- De aportación*
- 7.- Legales: civiles y penales*

9 MARCO JURIDICO DE LA VALUACIÓN

La valuación no está contemplada en forma sistemática en nuestras leyes, pero si se ve regulada por los diversos ordenamientos que inciden en su valuación jurídica, íntimamente ligados al concepto de propiedad. A continuación enunciamos los principios ordenamientos relacionados con esta actividad:

A Legislación Constitucional

- Art. 27 de la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
5 feb 1917*
- Ley de Expropiación
25 Nov. 1936*
- Ley reglamentaria del Art. 5º constitucional, relativo al ejercicio de las profesiones en el D.F.
26 Mayo 1945*

- *Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y sus correlativos en los Estados y Municipios.*

29 Dic. 1976

- *Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN)*

6 Mayo 1981

- *Ley General de Bienes Nacionales*

8 Enero al 24 Marzo 1982

B Legislación Civil

- *Código Civil*

- *Ley sobre el Régimen de propiedad en condominio de inmuebles, para el Distrito Federal. 28 Dic. 1972*

- *Ley de Mercado de Valores 2 Enero 1975*

- *Ley de Registro Público de la Propiedad*

- *Ley General de Instituciones de Crédito*

16 de Julio 1990

- *Ley General de Instituciones de Seguros y Fianzas.*

- *Reglamentos de Comisión Nacional Bancaria y de Valores Circular 1462, 14 de Febrero del 2000.*

C Legislación mercantil

- *Código de Comercio y Leyes Complementarias*

17 a 13 Oct. 1889

- *Ley General de Sociedades Mercantiles*

4 Agosto 1934

D Legislación Fiscal

- *Ley del impuesto sobre la Renta (I.S.R) (y su reglamento)*

28 Dic 1980

- *Ley del Impuesto del Valor Agregado (I.V.A.) (y su Reglamento)*

1º Enero 1982

- *Leyes de Hacienda Municipales*
- *Ley de Catastro*

F Legislación Penal

- *Código de Procedimientos Civiles para el D.F y sus correspondientes en los Estado.*

1º al 21 Sep 1932

- *Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia*

29 Enero 1969

G Legislación Urbanística

- *Ley General de Asentamientos Humanos*

25 Mayo 1976

- *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y sus respectivas en los Estados*

(actualizada el 7 de febrero de 1996).- 7 Enero 1976

- *Reglamentos de la Leyes de Desarrollo Urbano*
- *Programas Delegaciones de desarrollo Urbano y sus respectivos en los Municipios.*
- *Reglamento de Construcción del Distrito Federal y sus respectivos en los Estados y Municipios.¹⁹*

¹⁹ Diario Oficial de la Federación y Periódico Oficial del Estado

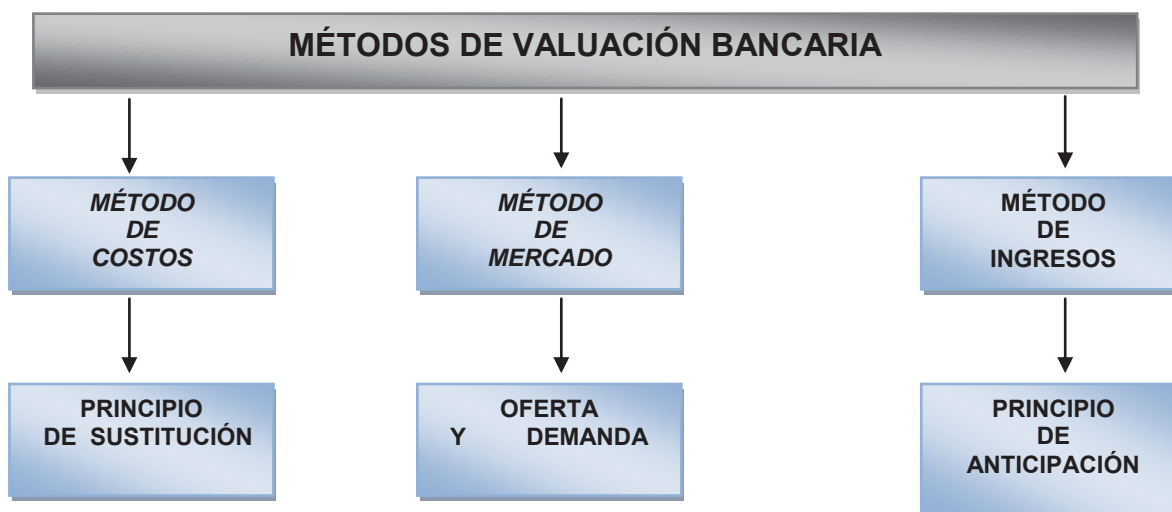
10 METODOS DE LA VALUACIÓN

ENFOQUE DE INGRESOS, VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

La utilización de esta metodología requiere que existan suficientes datos de rentas sobre comparables, que reflejen adecuadamente la situación actual del mercado. Este enfoque no será necesario para la valuación de viviendas de clase mínima, económica, interés social y media.

Asimismo, cuando no se cuente con copia del contrato de arrendamiento o éste no se encuentre vigente, la estimación de la renta unitaria se hará a través de un análisis comparativo de mercado, de inmuebles que se localicen en la misma zona o en zona similar que presenten condiciones y características muy parecidas y además, se ofertan en el mercado abierto o bien haya sido concretado su arrendamiento en fecha reciente: aplicando en su caso los ajustes correspondientes para homologarlos con el bien que se está analizando.

Existen tres métodos básicos para valuar terrenos, edificios, maquinaria y equipo y negocios, los cuales son el de costo, mercado e ingresos como se puede observar en el diagrama No. 1 Muestra los Métodos de Valuación Bancaria.



- *Método de costos:* Este método tiene como premisa que un inversionista o comprador no pagará por un activo más allá del costo de producir el mismo o un equivalente con la misma utilidad. Estas condiciones el método de costos tiene como base el llamado principio de sustitución.

Una definición de este método es que el mismo mide el valor de un bien por medio de la determinación de los costos corrientes, además de que determina los elementos de demérito debidos a desgastes y obsolescencia funcional y, en su caso, económicas. Con este método el valuador debe identificar el activo a valorar, determinar los costos y restar los deméritos, expresando estos deméritos en porcentajes y pesos corrientes.

- *Método de mercado:* La lógica que se encuentra con el método de mercado, bajo la premisa de un uso continuado, es que un inversionista prudente puede ir al mercado físico y comprar un bien.

El método de mercado se sustenta en un mercado de segunda mano, y permite establecer un valor por medio del análisis de ventas recientes o precios ofrecidos de bienes comparables.

El método de mercado es un método de valor en el cual los precios de oferta y venta de bienes similares son analizados para determinar el más probable precio de venta de una propiedad.

El procedimiento básico es el de recolectar datos, determinar las unidades apropiadas de comparación y aplicar los resultados.

- *Método de ingresos:* En su forma más simple el método de ingresos tiene como base el valor presente de los futuros ingresos.

Hay una variedad de técnicas utilizadas para valorar un negocio, entre ellos, los flujos futuros descontados, capitalización directa, múltiplos del mercado, entre otros. Al final es el ingreso el que establece el valor de un negocio.

Los negocios en general son valuados en base a los ingresos potenciales que reflejen una economía de uso de los activos. Si los activos del mercado están siendo utilizados a su máximo potencial, entonces su valor tiende a ser alto, en contra de los mismos no se utilizan a su máximo potencial, no tienen el mismo nivel de deseabilidad.

Estas fluctuaciones en el valor o deseabilidad no pueden ser medidos utilizando los métodos de costos y de mercado. Es el método de ingresos el que en realidad considera elementos como tasas de interés, inflación, competencia, demanda, cambios de mercado, incrementos en los costos de operación y de reducción de la rentabilidad.²⁰

- *Método Tradicional:* Establece que el índice de capitalización de un bien raíz, resulta de considerar los ingresos netos anuales que produce o puede producir un inmueble y seleccionar una tasa de capitalización acorde con el mismo; haciendo rentable el mercado de inmuebles de productos.

La expresión matemática aplicable es:

$$\text{INDICE DE CAPITALIZACION} = \frac{\text{Ingreso o Renta Neta Anual}}{\text{Tasa de Capitalización}}$$

$$\text{Ó bien: } I_c = \frac{R_{na}}{T_c}$$

Donde:

I_c = Índice de capitalización

R_{na} = Ingreso o renta neta anual

T_c = Tasa de Capitalización

$$\text{Ó bien: } VC = \frac{PMT (1 - (1+i)^{-n})}{i}$$

Donde:

VC = Valor de capitalización

PMT = Pago total (Ingresos menos egresos)

i = Tasa de capitalización aplicable

n = Número de períodos

²⁰ Manual de Valuación, M. en E. Ing. Juan Manuel Ramírez Franco, Pág. 16

Los pagos y la tasa de capitalización a utilizar, se expresarán en las unidades de tiempo correspondientes a la duración de cada período analizado.

En el caso de que se aplique cualquier método distinto al de capitalización de rentas para la estimación del valor de un predio a través del enfoque de ingresos, su utilización se deberá justificar y el método se deberá describir en el apartado de consideraciones a la Tasa de Capitalización.

ENFOQUE DE MERCADO: VALOR DE MERCADO.

Bajo este enfoque se deberán valorar terrenos para desarrollo habitacional, créditos hipotecarios individuales para vivienda terminada y recuperación de crédito.

Para la utilización de ésta metodología se deberá disponer de información suficiente del mercado local de que se trate; a efecto de contar como mínimo con SEIS transacciones u ofertas de inmuebles similares que reflejen en el avalúo la situación actual de dicho mercado. Este criterio de involucrar tal número de comparables, aplicará específicamente para la valuación de vivienda.

La identificación de parámetros necesarios para realizar una homologación de comparables, debe ser consistente con los criterios institucionales considerados para el análisis.

- **METODOLOGIA DE ANALISIS**

Para determinar el valor de un inmueble mediante éste enfoque, se deberán considerar los siguientes aspectos:

I) Se analizará el mercado de comparables, para obtener precios actuales de operaciones de compra-venta de dichos inmuebles ò en su caso, de ofertas en firme.

II) Posterior al análisis descrito, se seleccionará entre los precios obtenidos una muestra representativa de los casos que califiquen como comparables; inmuebles a los que se les aplicará el procedimiento de homologación correspondiente.

III) Se efectuará la homologación de comparables aplicando los criterios que resulten adecuados y justificables para el inmueble objeto de análisis.

IV) Se estimará el valor del inmueble libre de gastos de comercialización, en función de los precios homologados.

- **ANÁLISIS DE OFERTA COMPARABLE EN VENTA- TERRENO**

Para determinar el parámetro unitario de oferta ponderada de terrenos en venta, se debe considerar la incorporación de los siguientes conceptos correspondientes al bien objeto de avalúo:

Información de mercado

- Consecutivo de casos analizados
- Ubicación
- Calle
- Número Oficial
- Colonia
- Nivel socioeconómico (muy alto, alto, medio alto, medio, bajo, muy bajo).
- Fuente telefónica
- Forma de terreno
- Frentes del terreno
- Topografía del terreno

Valores y Factores aplicables

- Consecutivo de casos analizados
- Superficie (m²) correspondiente a cada tipo de terreno analizado.
- Valor de oferta
- Valor unitario
- Valor total
- Factores de homologación (se basan en las características propias del terreno, así como en su localización)

- Zona
- Ubicación
- Frente
- Forma
- Superficie
- Comercial
- Factor resultante (considera todos los factores de homologación incorporados).
- Indicador resultante (involucra el valor unitario de terreno/m², aplicando a esta magnitud el factor resultante por la aplicación de parámetros de homologación)
- Valor de oferta homologado (considera la superficie total de terreno y el indicador de costo resultante/m²).

- *ANALISIS DE OFERTA COMPARABLE EN VENTA-TERRENO Y CONSTRUCCIONES.*

Para determinar el parámetro unitario de oferta ponderada de inmuebles en venta, se debe considerar la incorporación de los siguientes conceptos correspondientes al inmueble objeto de avalúo:

Información de mercado

- *Consecutivo de casos analizados*
- *Ubicación*
- *Calle*
- *Número oficial*
- *Colonia*
- *Tipo de inmueble*
- *Fuente Telefónica*
- *Edad del Inmueble*
- *Estado de conservación (muy alta, alta, intermedia y baja).*

Valores y Factores aplicables

- *Consecutivo de casos analizados*
- *Superficie (m²) correspondiente a cada tipo de terreno y construcción analizadas*
- *Valor de venta*
- *Valor unitario (m²)*
- *Valor total (m²)*
- *Factores de homologación (se basan en las características propias del inmueble, así como en su localización)*
- *Obsolescencia*
- *Estado de conservación*
- *Edad*
- *Intensidad constructiva*
- *Ubicación*
- *Factor resultante (considera todos los factores de homologación incorporados).*
- *Indicador resultante (involucra el valor unitario del inmueble/m², aplicando a esta magnitud el factor resultante por la aplicación de parámetros de homologación).*
- *Valor de oferta homologado (considera la superficie total de construcción y el indicador de costo resultante/m²)*

- *ANALISIS DE OFERTA COMPARABLE EN RENTA.*

Para determinar el parámetro unitario de oferta ponderada de inmuebles en renta, se debe considerar la incorporación de los siguientes correspondientes al inmueble objeto de avalúo.

Información de Mercado

- *Consecutivo de casos analizados*
- *Ubicación*
- *Calle*

- *Número oficial*
- *Colonia*
- *Tipo de inmueble*
- *Fuente telefónica*
- *Edad del Inmueble*
- *Estado de conservación (muy alta, alta, intermedia y baja)*

Valores y Factores aplicables

- *Consecutivo de casos analizados*
- *Superficie (m²) correspondiente a cada tipo de terreno y construcción analizadas*
- *Renta bruta mensual*
- *Renta unitaria (\$/m²)*
- *Renta total (\$)*
- *Factores de homologación (se basan en las características propias del inmueble, así como en su localización)*
- *Obsolescencia*
- *Estado de conservación*
- *Edad*
- *Intensidad constructiva*
- *Ubicación*
- *Factor resultante (considera todos los factores de homologación incorporados).*
- *Indicador resultante (involucra la renta unitaria del inmueble /m², aplicando a esta magnitud el factor resultante por la aplicación de parámetros de homologación).*
- *Renta bruta homologada (considera la superficie total de construcción y el indicador de renta resultante/m²).*

- *INMUEBLE QUE SE VALUA*

Para determinar el valor de mercado aplicable al inmueble objeto de avalúo, debe considerarse la incorporación de los datos que a continuación se citan:

- *Ubicación*
- *Calle*
- *Número Oficial*
- *Colonia*
- *Edad del inmueble*
- *Estado de conservación (muy alta, alta, intermedia y baja).*
- *Superficie (m²) correspondiente al terreno y construcción analizadas.*
- *Parámetro unitario ponderado de oferta (\$/m²) relativo a inmuebles en venta (análisis de oferta comparable en Venta-Terreno y Construcciones).*
- *Factor de venta (parámetro que considera condiciones prevalecientes de venta del bien).*
- *Parámetro unitario ponderado de cierre (\$/m²) considera el valor unitario ponderado de oferta/m² resultante de inmuebles en venta y el factor de venta respectivo.*
- *Valor de mercado del inmueble (se concluye al aplicar a la superficie total de construcción, el parámetro unitario ponderado de cierre).*

La superficie de construcción en m² relativa al inmueble que se valúa, será considerada también como la superficie vendible del mismo.

- *TOTAL DEL ENFOQUE DE MERCADO: VALOR DE MERCADO*

Es el valor que se concluye en el avalúo y representa el precio probable que podría tener el bien en un mercado abierto y competido en circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, bajo todas las condiciones requeridas para una venta justa entre comprador y vendedor.

- *RESUMEN: Los valores obtenidos mediante la aplicación de los diferentes Enfoques de valuación, se deberán presentar invariablemente en el sig. Orden*

VALOR FISICO: Es el valor resultante de la aplicación del Enfoque de Costos.

VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS: Es el valor resultante de la aplicación del Enfoque de Ingresos

VALOR DE MERCADO: Es el resultante de la aplicación del Enfoque de Mercado

VALOR ASEGURABLE POR DAÑOS: Identifica el valor destructible de la propiedad analizada (construcción, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias)

VALOR REFERIDO: Es el valor que representa el precio probable que podría tener un bien en un mercado abierto y competido, en circunstancias prevalecientes a una fecha futura.

CONCLUSIONES: Se deberá especificar el tipo de valor concluido, además de adicionar redondeada: la cantidad respectiva. Asimismo, se incorporará la cantidad con letra, fecha y clave del avalúo, datos que deberán corresponder a lo señalado en el apartado de Información General.

El importe del valor concluido se deberá expresar en moneda nacional. Tratándose de bienes que sean ofertados en moneda extranjera, dicho importe se incluirá a manera de referencia en el reporte, señalando el tipo de cambio, fecha y fuente de consulta.

1.1 METODOLOGIA DEL PROCESO VALUATORIO

A) DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

A.1) Identificación del solicitante

A.2) Identificación del bien a valorar

A.3) Identificación del régimen de la propiedad:

Patrimonio nacional

Dominio público de la federación

Dominio privado de la federación

Propiedad privada

Condominio

Copropiedad

Certificados de participación inmobiliaria o

Certificados de vivienda

Propiedad social

Régimen ejidal

Régimen comunal

A.4) Identificación del propietario.

A.5) Fecha del avalúo debe anotarse la fecha de la visita de inspección al inmueble.

Cuando se requiere el avalúo para otra fecha predeterminada, el valor analizado también deberá referirse a esta fecha.

A.6) Objeto, destino o propósito del avalúo:

Compraventa

Enajenación

Sucesión hereditaria

Donación

Permutas

Crédito hipotecario

Seguro

Fianzas

Traslado de dominio

División o fusión de empresas

Indemnización por afectaciones

Plusvalía en modificaciones de vías públicas o nodos y viales.

Justipreciación de rentas

Valores referidos a fechas anteriores para fines legales

Otros

El valor de los bienes a valuar deberá determinarse con independencia de los fines para los cuales se requiera el avalúo.

A.7) Período en que se llevara a cabo el avalúo:

A.8) Establecer alcances y compromisos del perito con el cliente (condiciones)

B) PLANEACION DEL AVALUO

B.1) Estudios preliminares.

Identificación de la zona y sus potencialidades

Infraestructura y equipamiento urbano

Uso del suelo autorizado factor decisivo en la determinación del valor del inmueble.

Documentación de apoyo

Escritura

Planos

Boleta predial

Constancia de uso del suelo (en su caso)

Contratos de arrendamiento (en su caso)

Facturas de maquinaria, equipos e instalaciones, especiales en su caso

Recibos o facturas de mantenimiento en su caso

Otros.

B.2) Documentación de consulta

- Archivo y/o base de datos de avalúos realizados*
- Cartas catastrales*
- Programas de desarrollo urbano*
- Especificaciones y precios unitarios (urbanización, construcción, maquinaria y equipo, instalaciones especiales.*
- Información del mercado inmobiliario (base de datos, periódicos y revistas especializadas)*
- Preanálisis de requerimientos adicionales.*
- C) 1 Investigación de campo.*
 - C. 1) Inspección general de la zona de estudio con fotografías panorámicas.*
 - C.2) Inspección específica del inmueble (con un guión y tomando fotografías de la calle de su ubicación,*
 - Fachadas y detalles interiores más relevantes).*
 - C.3) Inspección de otros inmuebles similares en venta o renta (con fotografías)*
- D) Análisis y selección de la información*
 - D. 1) Método físico*
 - D.2) Método de capitalización*
 - D.3) Método de mercado*
- E) Consideraciones previas al avalúo*
 - E. 1) Explicación de los criterios adoptados*
 - E.2) Resultados de la investigación*
 - E.3) Aspectos relevantes que influyen en el valor.*
 - E.4) Revisión de cada estimado de valor.*
 - E.5) Determinar la conclusión de valor y justificaría*
- F) Elaboración y datos que debe llevar un avalúo bancario²¹*
- Síntesis del avalúo (inmuebles)*
 - 1.- Datos generales del inmueble.*
 - 2.- Declaraciones sobre el avalúo*
 - 3.- Valor de liquidación*

²¹ Manual de Bases de Valuación, MGB/septiembre/2000, Pág. 9 y 10

4.- *Prevenciones*

5.- *Certificación del avalúo*

G) *Contenido del avalúo (inmuebles)*

I *Información general*

Ubicación del inmueble

II *Análisis de zona urbana*

Clasificación de ciudad

Clasificación de zona

Construcción dominante

Saturación de zona

Población

Vías de acceso

Infraestructura

III *Análisis del terreno*

Construcción dominante

Dimensiones

Linderos

Superficies de terreno

Configuración y topografía

Elementos físicos

Servidumbres y restricciones.

IV *Análisis de la construcción*

Características del conjunto inmobiliario e inmueble que se valúa

Calidad inmobiliaria

V *Elementos de la construcción*

a) obra negra

b) revestimientos y acabados interiores

c) carpintería

d) instalaciones

e) herrería y cancelaría

f) otros componentes de la construcción

g) instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias

h) otros.

VI Consideraciones de información disponible

VII Enfoque de costos: valor físico

a) Obra negra

b) Valor físico de las construcciones cubiertas (incluyendo áreas privativas y comunes)

c) Valor físico de las inhalaciones especiales

d) Valor físico de las obras complementarias

e) Total del enfoque de costos: valor físico

VIII Enfoque de ingresos: valor por capitalización de rentas

a) determinación de rentas brutas

b) determinación de tasa de capitalización

c) cálculo de deducciones mensuales de la renta bruta

d) conclusión del valor de capitalización

Total del enfoque de ingresos: valor de capitalización de rentas

Total del enfoque de ingresos: valor de capitalización de rentas

IX Enfoque de mercado: valor de mercado

Análisis de oferta comparable en venta-terreno

Análisis de oferta comparable en venta-terreno y construcciones

Análisis de oferta comparable en renta

Inmueble que se valúa

Total del enfoque de mercado: valor de mercado.

X Resumen

Valor físico

Valor de capitalización de rentas

Valor de mercado

Valor asegurable por daños

Valor referido

ANEXO: Reporte fotográfico

1 2 CONTENIDO DEL AVALUÓ BANCARIO: INMUEBLES

INFORMACIÓN GENERAL

El formato de avalúo cuenta con catálogos de respuestas predefinidas cuyo propósito es obtener homologación de criterios, posibilitando la conformación de bases de datos en medios informáticos consistentemente. No obstante, en aquellos conceptos que requieren de una explicación más detallada para la comprensión del lector del avalúo, existe la posibilidad de que un perito señale las explicaciones que procedan; obteniendo de esta manera tanto la posibilidad de generar sistematizadamente información masiva cuanto la explicación suficiente de los conceptos homologados tal y como a continuación se señala:

- *Entidad otorgante del crédito: Identifica a la entidad otorgante de financiamiento hipotecario.*
- *Entidad otorgante del crédito (CLAVE SHF): Refiere a la clave otorgada por la sociedad hipotecaria federal, snc a la entidad otorgante de financiamiento hipotecario.*
- *Numero avalúo BNM: Identifica el número de avalúo asignado automáticamente por el sistema institucional administrador de avalúos (c-435).*
- *Numero avalúo SHF: Identifica el número de avalúo que la unidad de valuación asigna conforme a la siguiente prelación de criterios por la sociedad hipotecaria federal:*
 - *clave s.h.f. de la unidad de valuación*
 - *año de realización del avalúo*
 - *clave del estado donde se ubica el inmueble según catálogo INEGI*
 - *identificación regional*

- consecutivo de los avalúos, por año y por unidad de valuación y dígito verificador.
- **Fecha:** En el avalúo debe establecerse la fecha en la cual se estiman los valores (fecha de valuación) misma que deberá corresponder a la fecha de emisión del dictamen. La fecha de certificación de un avalúo no podrá ser posterior a diez días hábiles, contados desde la fecha en que se haya efectuado la última inspección del inmueble. La fecha de certificación del avalúo será entonces considerada como la fecha de emisión del mismo.
- **Clave única de vivienda CUVI (clave única de vivienda):** Identifica la clave a través de la cual, sociedad hipotecaria federal, SNC podrá mantener un registro actualizado de inmuebles habitacionales que son objeto de crédito garantizado parte de dicha entidad.
- **No. de registro (INFONAVIT):** Involucra el número de registro otorgado por Infonavit al conjunto o desarrollo inmobiliario, para identificarlo como promotor de vivienda calificado por dicho organismo.
- **Constructor para el caso de vivienda nueva:** Se debe incorporar el nombre del constructor responsable de la edificación del inmueble habitacional objeto del avalúo..
- **Unidad de valuación y registro S.H.F:** Nombre y registro de la unidad de valuación otorgada por la sociedad hipotecaria federal, para efectuar avalúos sobre inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.
- **Perito valuador – registro y vigencia S.H.F.:** Nombre, registro y vigencia ante sociedad hipotecaria federal del perito valuador, facultado por la unidad de valuación para realizar avalúos sobre inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.

Avalúos efectuados para otros fines distintos a éste último, deberán desplegar en el campo de registro, la clave otorgada por otra autoridad al profesionista responsable de la ejecución y certificación del avalúo.

- ***Especialidad:** Corresponde a la acreditación valuatoria del profesionista externo (perito valuador) para realizar avalúos, conforme a la especialidad de la garantía objeto de análisis:*
 - *Inmuebles*
 - *Agropecuario*
 - *maquinaria y equipo*
 - *otra.*

- ***Registro BNM:** Otorgado por banco nacional de México SA para efectuar avalúos que respalden operaciones de crédito internas.*

- ***Solicitante del avalúo:** Identifica el nombre completo de la persona física y/o moral que requiere el servicio. En caso de persona moral, se deberá indicar también su denominación o razón social así como el nombre de la persona física que la representa y que solicitó el avalúo.*

- ***Domicilio del solicitante:** Indica la localización específica del solicitante del avalúo, con la mayor precisión posible en la incorporación de los siguientes datos:*
 - *calle y número y sus equivalentes*
 - *nombre del conjunto (de ser aplicable)*
 - *colonia*
 - *código postal*
 - *delegación o municipio*
 - *entidad federativa.*

- **Propietario del inmueble:** *Especifica el nombre de la persona física o moral que se refiera en la escritura pública o en resolución emitida por autoridad competente.*
- **Inmueble que se valúa:** *Especifica la clasificación del inmueble valuado en función a su giro específico, conforme al catálogo que continuación se enuncia:*
 - *Habitacional*
 - *Comercial*
 - *Oficinas*
 - *giros especializados*
- **Topología del inmueble:** *Habitacional*
 - *Terreno*
 - *unifamiliar (casa habitación)*
 - *departamental (departamento en condominio)*
 - *condominio horizontal (casa en condominio)*
- **Régimen de propiedad:** *Indica si es privada (individual o colectiva) pública o de cualquier otra naturaleza. Sólo por excepción y en aquellos casos donde exista una disposición oficial para efectuar el análisis valuatorio por parte de la unidad de valuación, se podrá practicar avalúo sobre bienes sujetos a régimen comunal o ejidal. El catálogo a considerarse en el siguiente:*
 - *Individual*
 - *Condominio*
 - *Copropiedad*
 - *Otro*
- **Origenación del inmueble:** *Indica si la construcción del inmueble se efectuó por parte de un promotor inmobiliario o bien, se realizó en forma individual por el propietario del bien. El catálogo a considerarse es el siguiente:*
 - *profesional inmobiliario*
 - *proyecto individual*

- **Propósito del avalúo:** Es el fin para el cual se solicita la ejecución del avalúo.

El catálogo a considerar es el siguiente:

- *originación de crédito*
- *reestructura de crédito*
- *ración de pago*
- *adjudicación judicial*
- *reexpresión contable*
- *arrendamiento*
- *efectos fiscales*
- *otro.*

- **Objeto del avalúo** Es el tipo de valor que se debe concluir en función de los bienes a valuar, la especialidad valuatoria y el propósito del avalúo. El catálogo a considerarse es el siguiente

- *valor de mercado*
- *valor de liquidación*
- *valor de rescate*
- *valor físico*
- *valor referido*
- *valor de capitalización de rentas*
- *otro*

- **Número de cuenta predial:** Indica el número que corresponde a la cuenta predial de garantía valuado. En los casos de departamentos o casas en condominio y siempre y cuando no se haya efectuado la individualización en el pago de este impuesto, el avalúo puede referir el número global que corresponde al conjunto inmobiliario.

- **Número de cuenta:** Indica el número que corresponde a la cuenta de agua sobre la garantía valuada. En los casos de departamentos o casas en condominio y

siempre y cuando no se haya efectuado la individualización en el pago de este servicio

- ***Ubicación del inmueble:*** *Describe con exactitud la localización geográfica del inmueble que es objeto de avalúo. En inmuebles de difícil localización, se deben indicar principales vías de acceso, orientaciones, distancias aproximadas en kilometraje, referencias a puntos importantes o denominación de predios. Los criterios que deben considerarse para especificar la ubicación precisa del inmueble, son los que a continuación se señalan:*

- *Estado*
- *Ciudad*
- *delegación/municipio*
- *colonia*
- *nombre del conjunto*
- *código postal*
- *domicilio postal (calle)*
- *numero exterior*
- *numero interior*

Es importante señalar que la información contenida en este apartado, debe evitar el uso de abreviaturas

ANALISIS DE ZONA URBANA

- ***Clasificación de ciudad***

Tamaño de ciudad: *Indica el tamaño de la ciudad donde se ubica el inmueble objeto del avalúo, de acuerdo al catalogo institucional de regionalización de ciudades:*

- *área metropolitana (d.f)*
- *macro plaza (Guadalajara y monterrey)*
- *ciudad grande*
- *ciudad media*

- ciudad menor
- población menor

Clasificación de la zona: Indica la clasificación de acuerdo a la reglamentación urbana de la localidad. Si no existe un programa o plan de desarrollo urbano específico, se señalará la clasificación y la categoría de acuerdo a las condiciones de la zona analizada.

Asimismo, se deberá especificar si se trata de una zona o de un sector en crecimiento o en desarrollo, en proceso de consolidación, declinación o renovación.

Nivel socioeconómico: Se refiere a la clasificación socioeconómica de la zona a la que pertenece el inmueble valuado. El catálogo a considerarse es el siguiente:

- muy alto
- alto
- medio –alto
- medio
- bajo
- muy bajo

Uso preponderante: Identifica el uso preponderante de los inmuebles que se ubican en la zona sobre la cual se localiza el inmueble que es objeto de avalúo. El catálogo a considerarse es el siguiente:

- habitacional
- comercial
- oficinas
- giros especializados
- otro

Concentración: Señala el tipo de concentración o dispersión de inmuebles identificados en la zona donde se localiza el bien valuado. El catálogo a considerar es el siguiente:

- agrupación dispersa
- centro urbano
- otro

Uso de suelo / cus / cos: Cuando exista una normatividad emitida por autoridad competente, deberá incorporarse el uso de suelo referente a la zona, calle o lote, o bien al inmueble a valorar.

cuando exista una reglamentación local al respecto o bien, no se tenga definido el uso de suelo correspondiente al inmueble objeto del avalúo, su conclusión estará en función de lo observado en campo, debiendo corresponder dicho dato al uso de suelo predominante en la zona.

Este concepto se completará con los relativos a la densidad habitacional e intensidad de construcción y con los coeficientes de ocupación y uso de suelo (c.u.s y c.o.s):

- *c.u.s:* es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno.
 - *c.o.s:* es la relación aritmética existente entre la superficie construida en planta baja y la superficie del terreno.
- *Referencia de proximidad urbana S.H.F:* Considera las principales características de ubicación delegacional /municipal respecto del inmueble valuado y su proximidad hacia el centro económico reconocido de dicha entidad:
 - *zona céntrica:* se refiere a la zona delimitada generalmente por vialidades primarias y definida por la autoridad como zona centro.

- *zona intermedia: considera una proximidad definida a partir de vialidades primarias limitadas generalmente por otras de velocidad intermedia.*
- *zona periférica: está acotada por vialidades rápidas y en la mayoría de los casos se clasifica como zona urbana de crecimiento inmediato y progresivo, incorporada a la mancha urbana.*
- *zona de expansión: reconocida por la autoridad como zona de crecimiento potencial. probablemente no se encuentre definido su uso de suelo y en función a su crecimiento, se reconocerá como parte de la mancha urbana.*
- *zona rural: reconocida por la autoridad como zona de uso agrícola o sin dotación de servicios.*

- ***Construcción dominante***

Clasificación por edad: Se clasifica al inmueble conforme a la edad que refleja su construcción. El catálogo a considerar es el siguiente:

- *Antigua*
- *Intermedia*
- *Moderna*
- *otro.*

Esquema de agrupación: Señala la forma en que se agrupan las construcciones identificadas en el contexto urbano. El catálogo a considerar es el sig.

- *Horizontal*
- *Vertical*
- *Mixto*
- *otro.*

- ***Arraigo: Identifica la permanencia del tipo de construcción predominante en la zona objeto de análisis. El catálogo a considerarse es el sig.***

- *Provisional*
- *Permanente*
- *otro.*

- **Atributos:** *Especifica la calidad de las construcciones predominantes en la zona valuada.*
 - *baja calidad*
 - *mediana calidad*
 - *alta calidad*

- **Técnica constructiva:** *Califica la tecnología constructiva empleada en el proceso de edificación de los inmuebles característicos de la zona. El catálogo a considerar es el SIG.*
 - *tecnología informal*
 - *tecnología artesanal*
 - *tecnología común*
 - *tecnología especializada*
 - *otro.*

- **Observaciones:** *En este apartado, se deben mencionar todos aquellos aspectos relevantes que contribuyan a efectuar un mejor análisis sobre las construcciones dominantes en la zona, donde se ubica el inmueble objeto del avalúo.*

- **Saturación de zona.**

Índice de ocupación

- *de 0 a 10%*
- *de 10 a 20%*
- *de 20 a 30%*
- *de 30 a 40%*
- *de 40 a 50%*

- *de 50 a 60%*
 - *de 60 a 70%*
 - *de 70 a 80%*
 - *de 80 a 90%*
 - *de 90 a 100%*
- **Consolidación urbana:** *Identifica la consolidación urbana dentro de la zona analizada, de acuerdo al tipo de construcción predominante.. El catálogo a considerar es el sig.*
 - *zona rural*
 - *zona ejidal*
 - *zona en transición*
 - *zona de invasiones*
 - *zona suburbanas*
 - *zona urbana*
 - *zona de contaminación peligrosa*
 - *otra.*
- **Contaminación ambiental:** *Describe tipo y nivel de contaminación que caracteriza a la zona analizada. Estos datos son comúnmente utilizados en macroplazas o zonas donde existe alta concentración de actividades comerciales, industriales o vehiculares que impactan la plusvalía del inmueble valuado.*
- **Población**
- Tipo:** *Identifica el tipo de población que generalmente se asienta por su actividad, en la zona analizada. El catálogo a Considerar es el siguiente:*
- *permanente.*
 - *flotante vacacional*
 - *flotante comercial*
 - *flotante laboral*
 - *asentamiento irregular*

- **Densidad:** Señala la concentración de habitantes por hectárea que se distinguen en la zona valuada. El catálogo a considerar es el siguiente.

- de 0 a 50 hab./ha.
- de 50 a 100 hab./ha.
- de 100 a 200 hab./ha.
- de 200 a 400 hab./ha.
- de 400 a 800 hab./ha.
- de 800 o mas hab./ha.

- **Vías de acceso**

Tipos de comunicación: Describe el tipo de comunicación vial existente, relativo a carreteras, libramientos, periféricos, caminos vecinales, avenidas ejes viales o vías preferenciales, viaductos, etc.

- Federal
- Regional
- Rural
- suburbana
- urbana.
- otro

- **Intensidad de flujo:** Identifica la saturación vehicular de la zona analizada donde se ubica el inmueble objeto de avalúo.

- vía rápida
- corredor urbano
- corredor de zona
- corredor de barrio
- corredor local
- corredor menor.

- *Importancia urbana:* Señala la interrelación de las vialidades al comunicar varias zonas adyacentes a la localidad analizada.
 - *vialidad primaria*
 - *vialidad secundaria*
 - *vialidad terciaria*
 - *vialidad restringidas*

- *Accesos principales:* Considera las principales rutas de acceso a la zona analizada, con el fin de ubicar en forma precisa el inmueble objeto del avalúo.

Infraestructura.

- *Servicios básicos:* Se refiere a la dotación de servicios relativos a infraestructura urbana, tales como agua potable, drenaje, electrificación, vialidades y alumbrado público que posibilitan en su conjunto, el funcionamiento de la zona geográfica objeto de avalúo.
 - *Excelentes*
 - *Suficientes*
 - *Deficientes*
 - *inexistentes*

- *Servicios adicionales:* Involucra la existencia de servicios públicos y equipamiento urbano tales como suministro de gas, transporte público, recolección de basura, servicio postal y red telefónica que conjuntamente proporcionarán a la zona valuada, condiciones que impactarán su plusvalía.
 - *Excelentes*
 - *Suficientes*
 - *Deficientes*
 - *inexistentes.*

- **Servicios complementarios:** *Considera la eventual instalación de servicios privados tales como cableado subterráneo, riego por aspersión, dispositivos de seguridad, red televisiva, gas entubado, plantas de tratamiento, áreas verdes y otros servicios que si bien, no se consideran indispensables para el buen funcionamiento del inmueble valuado.*
 - *Excelentes*
 - *Suficientes*
 - *Deficientes*
 - *inexistentes*

- **Nivel de infraestructura (%):** *En términos generales, se debe incorporar en porcentaje la dotación de infraestructura en la zona.*

- **Observaciones de infraestructura:** *Especifica con mayor detalle, el tipo de suministro, conexión o establecimiento de los diversos relativos a infraestructura e involucrados con la zona de objeto de avalúo. Al identificar equipamiento urbano, se deberá escribir y señalar el radio aproximado que se identifica en algunos dispositivos, con respecto a la zona sujeta a análisis. (iglesia, mercados, plazas públicas, parques y jardines, escuelas, hospitales, bancos, estacionamientos, estaciones de transporte urbano o suburbano, restaurantes, hoteles, escuelas, centros comerciales, edificios públicos, centros culturales y deportivos).*

ANALISIS DEL TERRENO

- **Calles limítrofes y orientación:** *Se deberá indicar el nombre de la calle, su orientación en la acera, las calles entre las cuales se ubica el predio, su ubicación específica (esquina, cabecera de manzana o manzana completa), así como los nombres de todas las calles periféricas y sus respectivas orientaciones.*

Dimensiones

- *Fuente de información:* Especifica en términos generales, la fuente de información utilizada por el valuator, sobre la cual se obtuvieron medidas, colindancias y superficies correspondientes a la propiedad analizada.
 - escrituras de propiedad
 - planos de proyecto
 - medición catastral
 - medición física directa
 - levantamiento topográfico.
 - avalúo antecedente
 - otra.

- *Descripción de fuente y área:* Detalla las características relativas a la fuente de información empleada para efectuar el avalúo, especificando la superficie total de terreno inscrita o sentada en escritura pública e incorporando también en esta opción; el número oficial de escritura del inmueble analizado.

- *Linderos:* La descripción de este rubro en terrenos con forma irregular (poligonal) así como en departamentos en condominio, debe efectuarse recorriendo secuencialmente la forma del inmueble (el de las manecillas del reloj). En todos los casos, las colindancias deben involucrar orientaciones, dimensiones y descripciones sobre las propiedades inmediatas al bien analizado; de tal forma que permitan su plena identificación.

- *Superficies de terreno:* Con independencia a la tipología del inmueble a valuar, éste apartado refiere la delimitación privativa del predio y debe integrar información cuantitativa repercutible a los distintos tipos de superficies de terreno, identificados física y documentalmente:
 - área total de terreno en condominio
 - área privativa de terreno
 - área común de terreno

- *área total de terreno (privativa y común)*
- *porcentaje de indiviso*

*En aquellos casos donde la información disponible, refleje una diferencia considerable entre las superficies identificadas en escritura pública y las determinadas por medición directa (planos arquitectónicos, croquis o documentos expedidos por autoridad competente) se deberán consignar los datos obtenidos de las diversas fuentes, especificando en el capítulo de **consideraciones de información disponible** el área que será utilizada para efectuar el avalúo; justificando la razón de su uso.*

- **Configuración y topografía:** *Identifica la forma geométrica que caracteriza al predio analizado, describiendo las irregularidades existentes. En el rubro de consideraciones adicionales debe mencionarse el número de frentes a vialidad.*
 - *Regular*
 - *Irregular*
 - *castigo por frente*
 - *castigo por profundidad*
 - *castigo por irregularidad*
 - *otra.*
- **Topografía:** *Señala accidentes topográficos o irregularidades geométricas existentes en el terreno valuado.*
 - *Plana*
 - *pendiente ligera*
 - *pendiente pronunciada*
 - *accidentada*
 - *muy accidentada y otra.*

Elementos físicos

- ***Composición del subsuelo:*** *Identifica las características y propiedades del subsuelo, a través de las cuales podemos conocer condiciones en el desplante de la cimentación, capacidad de carga, permeabilidad, estabilidad, etc.*
 - *Tepetate*
 - *Rocoso*
 - *rocoso calcáreo*
 - *arcillas*
 - *arcillas expansivas*
 - *subsuelo cavernoso*
 - *conformación pantanosa*
 - *nivel freático elevado*
 - *fallas geológicas.*
 - *otros.*

- ***Características panorámicas:*** *Califica el panorama de la zona donde se ubica el inmueble valuado, el cual puede premiar o castigar el valor del predio como por ejemplo, paisajes urbanos, frentes de playa, vista al mar, zonas arboladas, cementerios, asentamientos irregulares, plantas de transferencia de desechos sólidos, zonas de tolerancias, canales de aguas negras, basureros etc.*
 - *vistas indeseables*
 - *vistas normales*
 - *vistas atractivas*
 - *plusvalía por vistas*

- ***Accidentes especiales:*** *Seleccionable sólo en caso de que exista alguna irregularidad de formación natural relevante en el terreno sujeto a análisis.*
 - *Inexistentes*
 - *arbolamiento importante*
 - *formaciones rocosas*
 - *cauces acuíferos y otros*

Servidumbres y restricciones

- *Uso permitido:* Indica el uso que oficialmente es permisible al terreno objeto de avalúo.
 - *habitacional unifamiliar*
 - *habitacional plurifamiliar*
 - *comercial*
 - *oficinas*
 - *industrias*
 - *equipamiento y servicios*
 - *utilización mixta.*
 - *otro.*

- *Intensidad de construcción:* Representa el número de metros cuadrados de construcción permisibles en la edificación del terreno, independientemente de las características reflejadas por otros inmuebles en la zona.

Estos datos se obtienen a través de los planes parciales de desarrollo urbano o documentos que en esta materia expida autoridad competente.

- *hasta 0.05 área de terreno*
 - *hasta 1.00 área de terreno*
 - *hasta 1.25 área de terreno*
 - *hasta 1.50 área de terreno*
 - *hasta 3.50 área de terreno*
 - *hasta 7.50 área de terreno*
 - *sin restricciones*
-
- *Lote tipo:* Considera el dimensionamiento del lote tipo predominante en la zona de estudio. El criterio se puede basar en análisis efectuados por el valuador o bien, en información emitida por autoridad competente.
 - *reserva territorial*
 - *1 000 metros cuadrados*

- 500 metros cuadrados
 - 250 metros cuadrados
 - 125 metros cuadrados
 - lote plurifamiliar
 - sin restricción
- **Densidad habitacional:** Conforme a la densidad habitacional observada en campo, se califica este criterio que debe ser consistente con la reglamentación urbana o bien, resultado de las condiciones predominantes en un radio de mil metros.

Por lo general, esta información se obtiene de los planes parciales de desarrollo urbano o de cualquier otro documento que en esta materia expida la autoridad correspondiente de cada entidad geográfica.

- **Servidumbres:** Con base en la revisión de documentos oficiales proporcionados por el solicitante (título de propiedad, alineamientos, reglamentación de zona o fraccionamiento) y a la inspección realizada, se debe indicar la existencia de gravámenes sobre el inmueble en estudio.

Así como la existencia de servidumbres (si es aparente, está legalmente constituida o si representa al predio dominante o al sirviente).

- **Restricciones:** Se deben mencionar algunos tipos de restricciones que existen:
 - Restricción de Alineamiento
 - Restricción de Altura
 - Afectación Oficial.
 - Servidumbre de Paso.
 - Servidumbre de Agua.
 - Servidumbre de Drenaje
 - Servidumbre de Luz
 - Derecho de Vía
 - Sin restricción

- **Croquis de localización:** *En el contenido del avalúo, es necesario involucrar un croquis de localización sobre el inmueble analizado, delimitado de ser posible, su orientación, medida y colindancias generales.*

ANÁLISIS DE LA CONSTRUCCIÓN

- **Características del conjunto inmobiliario:** *En este se describe ordenadamente la distribución de las distintas áreas que conforman la propiedad. Se identifica el tipo de inmueble y la tipología del mismo.*

Se menciona el número de espacios rentables y el número de inmuebles.

CARACTERISITICAS DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA (USO ACTUAL)

Describe al inmueble iniciando con el terreno, uso actual de la construcción y en su caso sus diferentes niveles.

Especificar el tipo de inmueble y su uso. Por ejemplo:

- *Habitacional*
- *Comercial*
- *Oficinas*

Calidad Inmobiliaria

- **Ubicación:** *Califica la calidad de ubicación del inmueble objeto de análisis con respecto a la zona.*
 - *Muy alta*
 - *Alta*
 - *Intermedia*
 - *Baja*
- **Edad del inmueble:** *Se debe mencionar la edad cronológica del inmueble analizado, con base en la fuente documental proporcionada por el valuador.*
 - *De 0 a 5 años*

- De 5 a 15 años
 - De 15 a 25 años
 - De 25 a 35 años
 - De 35 a 45 años
 - De 45 o más años.
- **Proyecto Arquitectónico:** *Se debe calificar el proyecto arquitectónico en cuanto a su calidad, ejecución, funcionalidad y diseño.*
 - Muy alta
 - Alta
 - Intermedia
 - Baja
- **Vida útil remanente:** *Representa la edad aproximada del inmueble, resultante de considerar la vida útil total o económica asignada a su tipo, menos la edad de la construcción.*
- **Calidad constructiva:** *Se debe calificar el proceso integral de construcción empleado para la edificación del inmueble analizado.*
 - Muy alta
 - Alta
 - Intermedia
 - Baja
- **Remodelaciones efectuadas:** *Identifican la magnitud de las obras efectuadas al inmueble en estudio, los años que han transcurrido desde que se llevaron a cabo tales adecuaciones y la substitución, eliminación ó modificación de elementos estructurales, o de acabados. En casos de insuficiencia de información, se fundamentará y calculara la edad aparente.*
 - Menor
 - Parcial
 - Total

- *Calidad de especificación:* Se deben calificar los materiales utilizados para la edificación del inmueble analizado.
 - *Muy alta*
 - *Alta*
 - *Intermedia*
 - *Baja*

- *Estado de conservación:* Califica las condiciones físicas en las que se encuentra la propiedad al momento de realizar el avalúo.
 - *Muy alta*
 - *Alta*
 - *Intermedia*

- *Proceso constructivo:* Califica la utilización de métodos y técnicas implementadas para la edificación de la propiedad valuada.
 - *Antigua*
 - *Moderna*
 - *Mixta*

- *Vicios Ocultos:* Señala las deficiencias observadas en los elementos constructivos que integran la propiedad analizada, después de haber concluido su edificación.
 - *Inexistentes*
 - *Menores*
 - *Considerables*
 - *Graves*

Fallas tipificadas son:

- *Estructurales*
- *De Instalaciones*
- *De acabados*
- *De carpintería*

- *De Cancelería*
 - *Especiales*
- *Grado de terminación de obra:* Indica en porcentaje, el avance en la terminación de la obra, considerando la habitabilidad del inmueble.
 - *Grado y avance de las áreas comunes:* Indica en porcentaje, el avance en la edificación de las áreas comunes, con independencia a la ocupación del condominio.

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Describe claramente las especificaciones constructivas relativas al inmueble que se valúa. Estos datos, justifican los valores de construcción asignados a los diferentes tipos y se refieren básicamente a las sig. partidas.

- a) *Obra Negra:* Debe calificar integralmente la calidad de los diversos elementos que intervienen en este rubro.
- *Cimentación:* Se consultarán los planos estructurales y de no existir, se asumirá el tipo de cimentación utilizada de acuerdo con la calidad observada en la construcción y las características del terreno.
 - *Estructura:* Se seleccionará el tipo de estructura empleada en la edificación del inmueble analizado identificando materiales y sistemas constructivos, dimensiones de claros, alturas, secciones de traveses y columnas.
 - *Muros:* Se deberá especificar el material utilizado como estructura divisoria interior y exterior de la propiedad valuada, espesor, refuerzos y acabados aparentes.

- **Entrepisos:** Se indicará el material, sistema constructivo y tamaño de los claros relativos a los diferentes niveles o entrepisos.
- **Azoteas:** Se indicará el material, sistema constructivo y tamaño de los claros correspondientes a azoteas, que caracterizan al inmueble valuado.

a) Revestimientos y acabados interiores.

En avalúos practicados sobre inmuebles, la descripción de conceptos involucrados en éste apartado, deberá coincidir con la prelación de espacios arquitectónicos.

Se deberá calificar la calidad de los acabados interiores y exteriores aplicados en el inmueble sujeto a análisis valuatorio.

- **Aplanados:** Se indicará el material y calidad implementada en los acabados interiores (yeso a regla y plomo, a reventón o al “talochazo”, tirol planchado, repellados o aplanados de mezcla a regla y plomo o a reventón.
- **Plafones:** Se indicará el material y calidad de los plafones instalados (yeso o mezcla a regla y nivel, a reventón o al “talochazo”, falso plafón de yeso y metal desplegado ó tirol). Los falsos plafones describirán adicionalmente, marca y medida considerando especificaciones detalladas que permitan determinar su costo.

En plafones de madera (especiales o aparentes) se describirá calidad y diseño, así como los espacios en los que se efectuó su instalación.

- **Lambrines:** Se deberá indicar material, calidad, colocación, ubicación y en su caso, altura en la instalación de éste tipo de revestimiento.
- **Pisos:** Se deberá indicar material, calidad, colocación, medida y ubicación de los diversos pisos instalados en el inmueble.
- **Zoclos:** Se deberá indicar material, calidad y medida en la instalación de zoclos.

- **Escaleras:** *Se deberá indicar material, sistema constructivo, uso, forma y ubicación en el inmueble (interiores o exteriores). Cuando sea procedente, también se deberá describir el barandal y pasamanos, así como deficiencias en su diseño o construcción.*
- **Pintura:** *Se deberá identificar el tipo, calidad y estado de conservación en la aplicación de este acabado*
- **Recubrimientos especiales:** *Se deberá identificar el tipo de elementos decorativos u ornamental instalados en el inmueble (materiales ahulados, tapices, madera, espejos, telas en muros o plafones.*
- a) **Carpintería:** *Se deberá calificar la calidad de los elementos diseñados e instalados en éste rubro.*
- **Puertas:** *Se indicarán tipos, espesores, calidades y materiales utilizados en la habitación de marcos y puertas (interiores y exteriores). Asimismo, la diferenciación por dimensiones y diseños especiales, permitirá determinar con mayor exactitud su costo.*
- **Closet y guardarropa:** *Se identificará el material utilizado para la habitación de closet, describiendo tipo de abatimiento, distribución de espacios (cerrados ó abiertos) y recubrimiento final.*
- **Lambrines:** *Se indicará el material utilizado para la instalación de lambrines, así como su calidad, ubicación y dimensiones.*
- **Plafones:** *Se indicará el material utilizado en la instalación de plafones, así como su calidad ubicación y dimensiones.*

- **Pisos:** *Se identificarán materiales, medidas, diseños y habilitación de pisos, considerando usos y características de los espacios en el inmueble.*
 - **Muebles Fijos:** *Se mencionarán dimensiones, diseños y localización de muebles o accesorios habilitados para usos en áreas específicas del inmueble (linderos empotrados, canceles alacenas, muebles de baño y cocina.*
 - **Canceles y ventana:** *Se involucrará el tipo de instalación relativo a ventanas, tapancos y vigas decorativas.*
- a) **Instalaciones:** *Se deberá calificar la calidad del proceso de instalación de cada uno de los servicios básicos, adicionales y complementarios, habilitados en el inmueble sujeto a avalúo.*
- **Hidráulica:** *Se especificarán redes de alimentación, calidad de materiales, características de instalación (aparente u oculta), tubería, mobiliario y accesorios (tipo, cantidad, calidad, capacidad o almacenamiento, color, marca y modelo.*
 - **Sanitaria:** *Sobre las redes de desalojo, indicar calidad y características de los materiales utilizados, identificando el tipo de instalación (aparente u oculta).*
 - **Eléctrica:** *Se describirán características de los circuitos ocultos o aparentes, entubados, sin entubar, normales, profusos y calibres de conductores, tipo de salidas centro, arbotantes, empotradas ó indirectas luminarias y accesorios, tipo, cantidad, calidad, capacidad, color, marca y modelo y en su caso, señalar si existen alimentaciones especiales, así como el tipo de centro de carga y la calidad de elementos que lo integran.*
 - **Gas:** *De las redes de alimentación, se indicarán características de los materiales y elementos que la integran.*

- **Complementarias:** *Se deberán describir las características de instalaciones complementarias o adicionales al inmueble objeto de avalúo.*

- **Accesorios:** *En casos donde la especificación de muebles y elementos accesorios sobre algunas instalaciones resulte insuficiente para determinar su valor conforme a características específicas, este apartado permitirá efectuar una mayor descripción de los mismos materiales, calidad, dimensiones, colores y marcas.*

- a) **Herrería y cancelería:** *Se describirá la calidad y características de los materiales empleados en la fabricación de elementos relativos a herrería y cancelería, perfiles, calibres, tipo estructural.*

- **Puertas**
 - *De herrería*
 - *De aluminio Natural*
 - *De aluminio Anodinado*
 - *Cristal sencillo transparente*
 - *Cristal sencillo filtrazol*
 - *Cristal Especial*
 - *Acrílico*

- **Cancelas y ventanas:**
 - *De herrería*
 - *De aluminio natural*
 - *De aluminio anodinado*
 - *Cristal sencillo transparente*
 - *Cristal sencillo filtrazol*
 - *Cristal especial*
 - *Acrílico*

- *Cubiertas*
 - *De herrería*
 - *De aluminio natural*
 - *De aluminio anodinado*
 - *Cristal sencillo transparente*
 - *Cristal sencillo filtrazol*
 - *Cristal especial*
 - *Acrílico*

- *Estructura especial*
 - *De herrería*
 - *De aluminio natural*
 - *De aluminio anodinado*

- *Fachadas integrales*
 - *De herrería*
 - *De aluminio natural*
 - *De aluminio anodinado*
 - *Cristal sencillo transparente*
 - *Cristal sencillo filtrazol*
 - *Cristal especial*

a) *Otros componentes de la construcción:* Especificará la calidad de elementos o componentes especiales, que forman parte de la edificación del inmueble.

- *Muy alta*
- *Alta*
- *Intermedia*
- *Baja*

- *Vidriería:* Los elementos fabricados con éste material, deberán seleccionarse en el catálogo respectivo, describiendo tipo, espesor y medidas de los mismos.

- **Cerrajería:** *Se deberán indicar las características de la cerrajería provista en el inmueble, tipo, calidad y marcas.*

- **Fachadas:** *Se deberá especificar número de fachadas y materiales predominantes en cada una de ellas, aparentes o con revestimientos, medidas y profusión.*
 - *Estilo Modernista*
 - *Estilo Convencional*
 - *Estilo Americanista*
 - *Estilo Europeo*

- a) **Instalaciones especiales:** *Especificará la calidad de las instalaciones, elementos y obras que forman parte de la edificación del inmueble*
 - *Muy alta*
 - *Alta*
 - *Intermedia*
 - *Baja*
 -

- **Instalaciones especiales:** *Sin considerarse indispensables para el buen funcionamiento del inmueble, proporcionan comodidad en el uso de las mismas. Su valor debe detallarse por separado y en forma unitaria. En este apartado se deberá calificar y describir la calidad de los materiales utilizados en cada instalación.*
 - *Elevadores y montacargas*
 - *Escaleras electromecánicas*
 - *Equipos de aire acondicionado o aire lavado*
 - *Sistema Hidroneumático*
 - *Calefacción*
 - *Subestación eléctrica*
 - *Pararrayos*
 - *Equipos contra incendio*

- Cisternas, fosas escépticas, pozos de absorción, planta de tratamiento
 - Pozos artesanos, aljibes, equipos de bombeo.
- **Elementos accesorios:** Son aquellos necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado. Su valor debe detallarse por separado y en forma unitaria. En este apartado se deberá calificar y describir la calidad de los materiales utilizados en cada elemento.
 - Caldera
 - Deposito de combustible
 - Pantalla de Proyección
 - Planta de emergencia
 - Sistema de intercomunicación
 - Equipo de seguridad y circuito cerrado de t.v
- **Obras complementarias:** Son aquéllas que integradas de manera permanente al inmueble, proporcionan entre otros beneficios, mayor nivel o confort y seguridad. Su valor debe detallarse por separado y en forma unitaria. En este apartado se deberá calificar y describir la calidad de los materiales utilizados en cada obra.
 - Bardas, celosías
 - Rejas
 - Patios y andadores
 - Marquesinas
 - Pérgolas
 - Jardines
 - Fuentes y espejos de agua
 - Terrazas y balcones
 - Cocinas integrales
 - Riego por aspersión
 - Albercas y chapoteaderos
 - Sistemas de sonido ambiental

CONSIDERACIONES DE INFORMACION DISPONIBLE

En este apartado, se debe involucrar la justificación en la aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado, criterios de valuación y todos aquellos conceptos que en forma determinante y por sus características propias, indican notablemente en el valor concluido, bardas de gran extensión, muros de contención, rellenos compactados, edificaciones provisionales o de poca cuantía, existencia de árboles y cimentaciones.

Asimismo, en este capítulo se indica el procedimiento de valuación a seguir o bien, la aplicación de métodos y podrá ampliarse la descripción del inmueble, haciendo énfasis en aquellos aspectos relevantes del mismo o de la zona en la que se ubica.

ENFOQUE DE CONSTO: VALOR FÍSICO

a) Valor físico del terreno: Bajo este enfoque se deberán valor terrenos para desarrollo habitacional, créditos hipotecarios individuales para vivienda terminada y recuperación de crédito.

La metodología establece que el valor de una propiedad es comparado con el costo de adquisición de una nueva, considerando una utilidad y funcionalidad semejantes al bien que se está analizando. Se utiliza para la valuación de toda clase de edificios habitacionales y elementos privativos de estos, ya sea en proyecto, construcción remodelación ó conclusión de vivienda.

- 1) El terreno en que se encuentra el inmueble ó edificio por construir o remodelar concluirá un valor con base en el enfoque de mercado, analizando el inmueble en función de los factores que perjudican o benefician su condición.*
- 2) Los costos de construcción o de obras en remodelación, considerarán en sus resultados los costos obtenidos de presupuestos ó manuales aplicables en la zona geográfica donde se localiza el inmueble.*

- Lote tipo predominante en la zona y en la investigación de mercado: Se deberán involucrar los datos a continuación referidos, a efecto de identificar la información correspondiente de cada predio analizado.*

- Frente (ml)
 - Fondo (ml)
 - Superficie (m²)
 - Valor predominante (\$)
 - Parámetro predominante (\$/m²)
- *Rango de valores unitarios de terreno en la zona de influencia: Considera los rangos máximo y mínimo de valor por metro cuadrado de terreno.*
 - *Parámetro unitario aplicable: Representa el parámetro unitario de oferta ponderada por metro cuadrado de terreno. Este dato se obtiene del análisis de oferta comparable de terrenos en veta.*

Cálculo del valor físico del terreno

Para determinar el valor físico del terreno correspondiente al inmueble objeto de análisis, se deben considerar el cálculo de los siguientes conceptos; en forma dependiente de las fracciones identificadas en el predio

- a) Fracción (es) terreno
 - b) Superficie (m²) correspondiente a cada fracción de terreno.
 - c) Parámetro unitario valor de terreno/m² resultante del parámetro unitario aplicable.
 - d) Factores de eficiencia (en función a las características físicas del terreno.
- Zona
 - Ubicación
 - Frente
 - Forma
 - Superficie
 - Calidad

Valor físico de las construcciones cubiertas, incluyendo áreas privadas y comunes.

Para determinar el valor físico de la construcción cubierta correspondiente al inmueble objeto de análisis, se debe considerar el cálculo de los sig. Conceptos; en forma dependiente de los tipos de construcción identificados:

- e) Tipos de construcción*
- f) Superficie (m²) correspondiente a cada tipo de construcción*
- g) Parámetro de reposición nuevo valor nuevo de construcción/m², consistente con el tipo de construcción identificado y segmento socioeconómico de vivienda valuada y representa el costo de reproducir la propiedad valuada en las condiciones en que se encuentra al momento de la visita.*
- h) Factores de demérito, se basan en las características físicas de la construcción.*

º Estado de conservación

º Edad

º Obsolescencia

Valor físico de las instalaciones especiales, accesorios y obras complementarias

Para determinar el valor físico de las instalaciones especiales, elementos accesorios y otras complementarias relativas al inmueble objeto de análisis, se debe considerar el cálculo de los sig. Conceptos.

- i) Concepto(s) y su respectiva descripción.*
- j) Cantidad relativa a instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.*
- k) Unidad de medida.*
- l) Valor unitario de reposición nuevo, valor nuevo de instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, considerando su unidad de medida y representa el costo de reproducir las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias en las condiciones en que se encuentran al momento de la visita.*

m) Factores de demérito, se basan en las características físicas de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

EDAD

OBSOLENCIA

- n) Factor resultante, considera todos los factores de demérito incorporados.*
- o) Indiviso, porcentaje de uso al que se tiene derecho sobre instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias incorporadas en condominios habitacionales verticales u horizontales.*
- p) Valor unitario neto de reposición, involucra el valor unitario de reposición nuevo/unidad, aplicando el factor resultante correspondiente y representa el costo de reproducir las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, una vez que se han deducido los factores por demérito aplicables.*
- q) Valor resultante final, considera el valor unitario neto de reposición, deduciendo a éste concepto, el indiviso correspondiente si es el caso.*

Las obras complementarias, dentro de las cuales se identifican terrazas, patios cubiertos con piso utilizable para algún fin, cuartos de servicio construidos con elementos provisionales y estacionamientos cubiertos, deberán cuantificarse en su totalidad para poder concluir la superficie accesoria. Quedan excluidos de este concepto estacionamientos y patios de servicio descubiertos, jaulas de tendido y todos aquellos espacios que no cuenten con estructura permanente.

- Total del enfoque de costos: Valor Físico: Sumariza los valores resultantes finales del terreno, construcciones, e instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias; correspondientes al inmueble que es objeto de avalúo.*

SINTESIS DEL AVALUO BANCARIO: INMUEBLES

Los avalúos practicados en la especialidad de inmuebles habitacionales objeto de créditos garantizados a la vivienda, deberán involucrar en el mismo documento como formato de carátula una síntesis previa, a fin de que la sociedad hipotecaria federal, snc identifique claramente los datos técnicos más representativos del bien analizado y pueda corroborar el informe de actividad valuatoria presentado mensualmente por parte de las diversas unidades de valuación adscritas a dicha dependencia:

1.- Datos generales del inmueble

- entidad otorgante del crédito*
- clave sociedad hipotecaria federal.*

Avalúo:

- no. de avalúo*
- fecha*
- no. de sociedad hipotecaria federal*
- Cuvi*
- registro infonavit*
- perito valuador*
- registro sociedad hipotecaria federal.*
- controlador*
- registro sociedad hipotecaria federal.*

- Inmueble:

- propósito del avalúo*
- giro*
- tipología*
- clase del inmueble*
- año de terminación o remodelación de la obra*
- constructor (vivienda nueva)*
- vida útil remanente (meses)*

- *unidades rentables generales*
- *unidades rentables en el inmueble*
- *superficie de terreno (m2)*
- *superficie de construcción (m2)*
- *superficie accesoria (m2)*
- *superficie en escritura pública (m2)*
- *superficie vendible (m2)*

Ubicación:

- *calle*
- *numero exterior*
- *código postal*
- *colonia*
- *conjunto*
- *delegación / municipio*
- *ciudad*
- *estado*
- *cuenta predial*
- *referencia de proximidad urbana*
- *infraestructura disponible en la zona (%)*

Valores:

- *valor comparativo de mercado*
- *valor físico del terreno*
- *valor físico de la construcción*
- *valor físico de instalaciones y elementos comunes*
- *otros valores estudiados*
- *Importe del valor concluido*

2. *Declaraciones sobre el avalúo bancario: Justifica la utilización de los enfoques de valor, prácticas y procedimientos valuatorios que contribuyeron para la conclusión de valor (es) sobre el inmueble objeto de análisis.*

3. *Valor de liquidación: Representa el valor justo de mercado expresado en términos de valor presente, a través de la aplicación de una tasa determinada de descuento durante el plazo esperado de exposición a mercado, reduciendo un 10% adicional a esta magnitud como costo de oportunidad; práctica comúnmente aceptada en éste tipo de operaciones.*

4. *Previsiones: Refiere los alertamientos o limitaciones que deben considerarse, en el evento de que el inmueble valuado, se constituya como garantía de crédito hipotecario.*

5. *Certificación del avalúo: Incorpora los mismos criterios involucrados en el apartado XIII del avalúo denominado declaraciones y certificación del mismo, en lo que compete a perito valuator, perito controlador (funcionario facultado) y unidad de valuación.*

III MARCO TECNICO

1.- VALUACION DE TERRENOS

1.1 DEFINICION Y CLASIFICACIÓN DE TIPOS DE TERRENOS.

1.- Predio: La porción de terreno comprendida dentro de un perímetro, con construcciones o sin ellas, que pertenezcan en propiedad o posesión una o varias personas. En el caso de condominios, se entenderá como predio a la unidad condominial y como subpredios a las unidades privativa.

2.- Predio urbano: El que se encuentre dentro del área de influencia de un centro de población, cuando se localice sobre calles trazadas y cuente cuando menos con dos de los tres servicios municipales, que son: agua, drenaje y electricidad, ya sea directamente o en alguna de sus colindancias. En las localidades que carezcan de estos servicios, bastará con que se localicen sobre calles trazadas, aún cuando no se encuentren incorporados a la urbanización.

3.- Predio rustico: Aquel que no reúna los elementos necesarios para ser predio urbano, como es no contar con ningún servicio.

4.- Predio no edificado o baldío: Que no tenga construcciones y se encuentre improductivo ó que teniendo construcciones, éstas sean de carácter provisional.

5.- Predio edificado: Es aquel que tenga construcciones permanentes, si un predio baldío es colindante de uno edificado, podrá clasificarse con las características del predio construido si su uso se destino como accesorio del segundo.

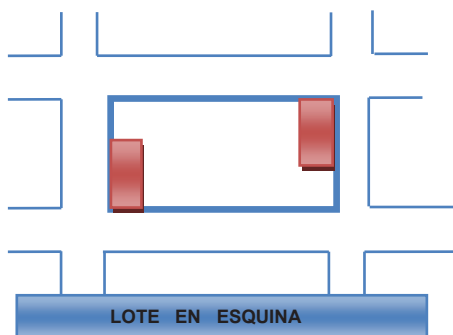
Las construcciones edificadas se clasifican en:

- Permanentes: Son aquellas que tengan aprovechamiento definitivo por su tipo de materiales empleados, cimentación y estructura.*
- Provisionales: Que por su uso transitorio, sus materiales empleados y sus técnicas de edificación puedan removerse fácilmente.*

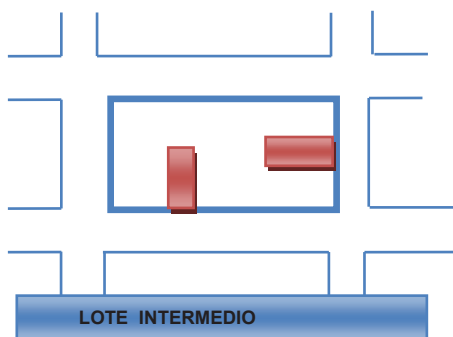
- *En ruinas:* Las que por su estado de deterioro no sea posible su aprovechamiento por no ofrecer estabilidad y presentar peligro de desplome.
- *Especiales:* Aquellas permanentes que por sus características, no estén contenidas dentro de las clasificaciones oficialmente aprobadas y públicas.

CLASIFICACIÓN DE PREDIOS

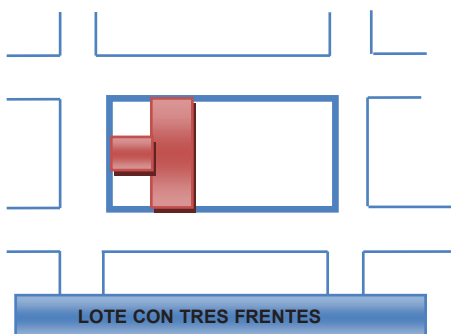
1.- *En esquina:* Es aquel que tiene frentes contiguos o dos calles diferentes en la manzana de su ubicación.



2.- *Intermedio:* Que tiene frente a una sola calle con un acceso establecido.

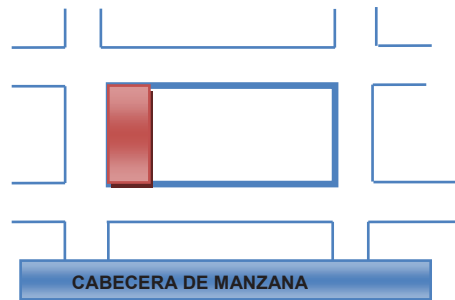


3.- *Intermedio con dos o más frentes:* El que sin estar en esquina tiene frente a dos ó más calles.



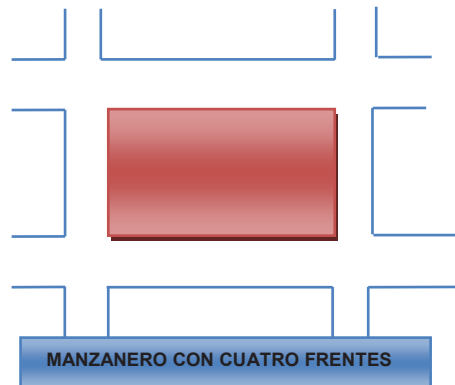
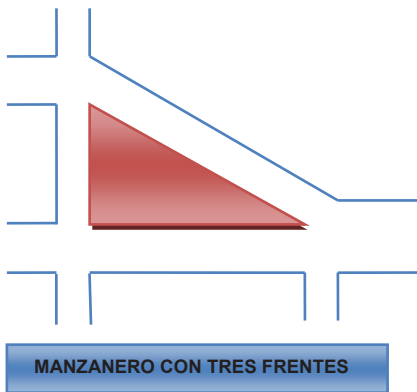
4.- En cabecera:

El que tiene por lo menos 3 frentes a 3 calles diferentes, las cuales forman dos o más esquinas.



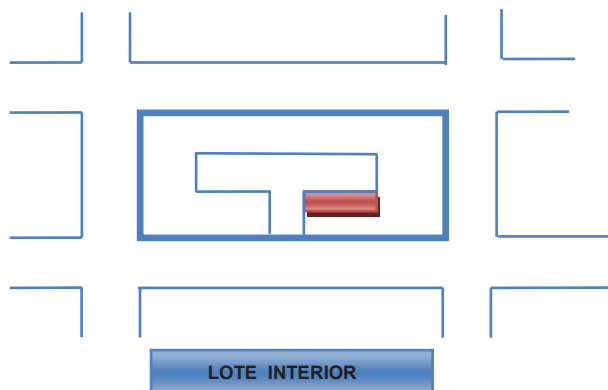
5.- Manzanero:

Es aquel terreno que colinda por todos sus lados con calles trazadas.



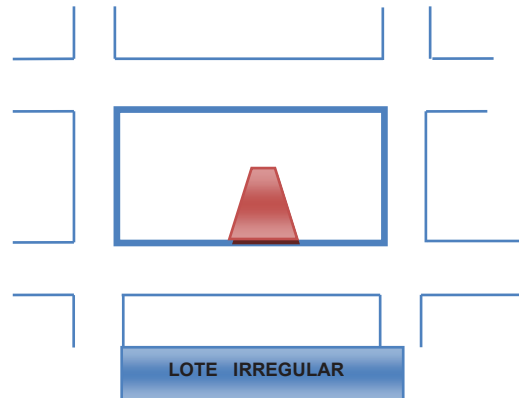
6.- Interior:

Es aquel que se encuentra rodeado por otros predios, sin tener acceso a ninguna calle o que teniendo acceso, ésta sea por alguna servidumbre de paso no establecida legalmente.



7.- Predio irregular.

Los que presenten entrantes o salientes de más de 1.00 mt, en los lados perpendiculares a su frente.



1.2.- FACTORES PARA DETERMINAR EL VALOR DEL TERRENO

Dimensiones: Superficie y medidas perimetrales:

Forma: Regular e irregular

Topografía: Plana, inclinada, entresolada, barranca.

Subsuelo: Virgen, de relleno, nivel freática y capacidad de soporte o de carga.

Índice de saturación: Densidad de construcción, porcentaje de casas construidas en una zona.

Valor de calle: Es el valor de mercado de un lote tipo.

1.3.- DETERMINACIÓN DE VALORES DE CALLES

Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S)

Es el área susceptible de desplante de una edificación.

$$C.O.S. = \frac{A.D.C}{S.T}$$

S.T. = Superficie del terreno

A.D.C. = Área de desplante construida

Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S)

Es el número de niveles susceptibles a ser construidos sobre la superficie de desplante ya determinada.

$$C.U.S = \frac{S.C.}{S.T}$$

S.T. = Superficie del terreno

S.C. = Superficie total de construcción

A.D.C. = Área de construcción

$$\text{No. de niveles} = \frac{C.U.S \times S.T}{A.D.C}$$

FORMULAS

- FACTOR DE ESQUINA

Comercial = 20 % 15 % A 20 %

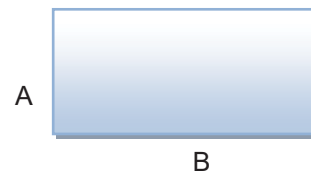
Mixta = 15 %

Residencial = 10 % 10 % A 15 %

$$F.E = \frac{A \times B}{S.T.L}$$

S.T.L

F.E. = Factor de esquina.



A = Lado hasta 15.00 m, en esquina habitacional y 20 mts en esquina comercial.

B= Lado hasta 15.00 m, en esquina habitacional y 20 mts en esquina comercial.

S.T.L. = Superficie total del lote.

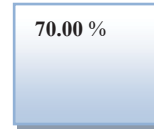
- FACTOR DE FONDO

Primera franja (1 frente por 3 frentes)= 100 %

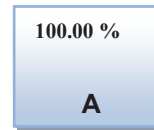
Segunda franja factor de 0.70.

Tercer franja en delante 0.90 (0.70 x 0.90)

Cuarta franja (0.70 x 0.90 x 0.90)



3 A



3 A

$$\text{FACTOR FONDO} = \sqrt{\frac{3.5 \times \text{FRETE}}{\text{FONDO}}}$$

Primera franja (1 frente por 3 frentes)= 100 %

Segunda franja factor de 0.70.

Tercer franja en delante 0.70 (0.70 x 0.70)

- SUPERFICIE O FACTOR DE AREA

Mayor se castiga

Menor se premia

$$F.A = \frac{0.25 \times A.L.T}{A.L.V} + 0.75$$

A. L. V.

A.L.T = Area lote tipo.

A.L.V= Area lote a valuar

- FRENTE MENOR

$$F.A = \sqrt{\frac{F.L.M.}{F.L.T}}$$

F. L. M= Frente Lote Menor

F. L. T= Frente Lote Tipo

$$F.M. = \frac{F}{7/6}$$

$F =$ Frente del lote a valuar.

$7/6 =$ Frente lote tipo (urbano).

- VALOR MEDIO

$$VM = A \times \left(\frac{A}{B} \right) + B \left(\left(\frac{I - A}{A + B} \right) \right)$$

$VM =$ Valor Medio.

$A =$ Valor de una calle.

$B =$ Valor de una calle.

$I =$ Constante.

- IRREGULARIDAD.

$$F.I. = \sqrt{\frac{\text{AREA REGULAR}}{\text{AREA DE TODO EL LOTE}}}$$

- TOPOGRAFIA.

Pendiente hacia el Fondo

+ Se castiga

- Mas que la positiva

$$S = \frac{h}{l}$$

$S =$ Pendiente

$h =$ Altura del terreno

$l =$ Longitud del terreno

$$\text{Pendientes ascendente: F.D. (+) = } 1 - \frac{S}{2}$$

$$\text{Pendiente descendente: F.D. (-) = } 1 - \frac{2S}{3}$$

<i>% Pendientes</i>	<i>Coficiente</i>
0- 10 %	1.0
10-20 %	0.9
20-30 %	0.8
30-40 %	0.7
40-50%	0.6

2 VALUACION DE LAS CONSTRUCCIONES

A continuación se mencionan los diferentes tipos de construcciones que existen los cuales cada uno tiene un diferente valor, dependiendo de sus terminados y ubicación.

Aquí debemos tomar en cuenta que aunque un inmueble de lujo se encuentre dentro de una zona popular ó de interes social el valor no es el mismo que si esta se encontrara en un nivel medio a residencial, a si sea la casa con los mejores acabados, debemos demeritar este inmueble por ubicación.

Pero el saber que tipos de inmuebles existen nos ayuda para dar el valor solamente de la construcción.

2.1 CLASIFICACION

De Lujo: Infraestructura urbana básica, líneas de teléfono y electricidad ocultas, equipamiento urbano básico, mobiliario urbano, lotes tipo de mas de 300.00 m2,

habitantes de clase social alta, servidumbres frontal, lateral, posterior, áreas de construcción y alturas reglamentadas.

De Primer Orden (Bueno y semi-lujo): Infraestructura urbana básica con características similares a la anterior, pero con menores condiciones, líneas de teléfono y electricidad aéreas, equipamiento urbano básico, mobiliario urbano, lotes tipo de 300.00 m², habitantes de clase media-alta.

De Segundo Orden (Medio): Infraestructura urbana básica con características similares a la anterior, pavimentos de asfalto o concreto, líneas de teléfono y electricidad aéreas, equipamiento urbano básico, lotes tipo de 200.00 a de 300.00 m² habitantes de clase media, servidumbre frontal.

De Tercer Orden (medio –económico): Infraestructura urbana básica con características similares a la anterior, pavimentos de asfalto, líneas de teléfono y electricidad aéreas, equipamiento urbano básico, lotes tipo de 122.50 a 200.00, habitantes de clase media-baja, servidumbre frontal.

De Interés Social: Lotes tipo de no menos de 90.00 m², conjuntos habitacionales en serie unifamiliares o multifamiliares, densidad habitacional alta.

Popular: Idéntico al anterior, con pavimentos de asfalto o empedrado, servicios básicos, equipamiento urbano deficiente.

2.2 TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

Antigua: Son aquellas que fueron construidas empleando materiales y métodos de construcción, anteriores al año 1950 y que no han sido remodeladas empleando materiales ni métodos constructivos de años posteriores, zonas antiguas con diferentes clases sociales, combinadas con áreas mixtas.

Moderno: Se refiere a las construidas empleando métodos y materiales de construcción posteriores a 1950, o también toma en cuenta las construcciones anteriores que se hayan remodelado empleando estos métodos.

Campestre: Localizados fuera de los límites urbanos de la población, podrá tener utilización agropecuaria si no constituye motivo de lucro comercial, lotes de 1,500.00 m². con frente no menores de 30.00 m, y construcción remetida 10.00 metros del alineamiento, destinado a espacios libres un 75% como mínimo de su superficie, pavimento empedrado.

2.3 VALORES DE LA CONSTRUCCIÓN

Método de depreciación mediante la fórmula de Kuentzle: Este método trata de reconsiderar el hecho, en el sentido de que la pérdida de valor de un bien es menor en los primeros años de vida y aumenta con el correr del tiempo. Estima que un activo pasa por tres etapas, la primera de relativa corta duración es la de asentamiento; la segunda, corresponde a una etapa de más larga duración de mucha eficiencia y de alta producción, donde las reparaciones y gastos de mantenimiento son menores; finalmente, la tercera donde se incrementan los gastos de mantenimiento y las reparaciones son cada vez de mayor envergadura, su explotación en forma beneficiosa cada vez es más difícil por las crecientes erogaciones en conceptos de: mantenimiento, conservación, consumo, y otros.

La representación de la fórmula de Kuentzle es una parábola de segundo grado, que acusa valores menores a los de la línea recta con los que coincide en los extremos, es decir, para el comienzo y el final de la vida.

La representación de la fórmula de Kuentzle es la sig:

$$D = (VR - Vr) \left(\frac{e}{Vp} \right)^2$$

Donde:

e , es la edad del activo

V_p , es la vida probable

V_R . Es el valor de reposición

V_r , es el valor residual

Método de depreciación de Roos: La expresión matemática de Ross es la media aritmética de los valores dados por los métodos de la línea recta y el Kentzle. Para la depreciación de edificios pareciera que cualquiera de estos tres métodos pudiera adecuarse a la situación, dependiendo del mayor o menor desgaste de la estructura. (condiciones estáticas o dinámicas)

Ejemplo.

Consideremos un activo con una vida útil de 20 años. Apliquemos los tres métodos recientemente mencionados: línea recta, fórmula de Kuentzle y método de Ross. Para ver con objetividad su comportamiento, grafiquemos los factores de depreciación, por los que habrá que multiplicar la base de depreciación: $(V_R - V_r)$.

El estado como factor de depreciación. Heidecke: Hasta hoy sólo hemos considerado como factores de depreciación la edad y la vida probable del activo, pero, es indudable que el estado que guarda el bien debe ser determinante en el valor depreciado. Dos bienes pueden tener la misma edad y las mismas características; pero, seguramente tendrá mayor valor el que esté en mejor estado. Lo mismo sucede con las edificaciones, cuanto una tiene un mantenimiento permanente y otra se encuentra en total abandono.

Heidecke, introduce por primera vez el concepto de estado de conservación y recomienda reconsiderar las depreciaciones calculadas por cualquiera de los métodos anteriores, en porcentajes que ponderen el estado de mantenimiento y conservación.

Propone cinco estado posibles y le asigna a cada uno de ellos un porcentaje adicional de depreciación.

Estado 1: Nuevo o muy bueno	0.00%
Estado 2: Regular, con conservación normal	2.52%
Estado 3: Necesitado de reparaciones sencillas	18.10%
Estado 4: Necesitado de reparaciones importantes	52.60%
Estado 5: Estado de demolición	100%

El criterio de depreciación que más se utiliza en la valuación de edificaciones es, la combinación de Ros y Heidecke. De manera que la expresión matemática queda así expresada:

$$V_A = V_R - D$$

$$V_A = V_R - (V_R - V_r) \cdot K$$

Donde:

V_A , es el valor actual

V_R , es el valor de reposición

V_r , es el valor residual

K , se obtiene en función del porcentaje de vida transcurrida del edificio y del estado del mismo.

D , es la depreciación

En la aplicación del criterio de Ross Heidecke, se debe tener presente que el coeficiente de castigo por estado, de Heidecke se aplica al edificio ya desvalorizado por edad.

3 APLICACIÓN Y RESULTADOS (ESTUDIO
DE CASOS)

INTERES SOCIAL

NOMBRE DE LA UNIDAD VALUATORIA

26/05/2012

SÍNTESIS DEL AVALÚO INMOBILIARIO



FOTOGRAFÍA DEL FRENTE DEL INMUEBLE



FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO DEL INMUEBLE

	UNIDAD DE VALUACIÓN	
	CLAVE SHF DE LA UNIDAD DE VALUACIÓN	
1	CLAVE DEL AVALÚO (SHF)	0
2	FECHA DEL AVALÚO (EN FORMATO DD/MM/AAAA)	26/05/2012
3	NÚMERO DE REGISTRO DEL CONJUNTO INFONAVIT (DE SER APLICABLE)	NÚMERO DE FOLIO EN CASO DE SER CREDITO INFONAVIT
4	CLAVE DEL CONTROLADOR QUE CERTIFICÓ EL AVALÚO. NÚMERO ASIGNADO POR SHF	
5	CLAVE DEL VALUADOR PROFESIONAL. NÚMERO ASIGNADO POR SHF	
6	CLAVE SHF DE LA ENTIDAD QUE OTORGA EL CRÉDITO	
7	NOMBRE DEL CONSTRUCTOR PARA EL CASO DE VIVIENDA NUEVA	NOMBRE DE LA CONSTRUCTORA O PROPIETARIO DEL INM
8	PROPÓSITO DEL AVALÚO	ORIGINACIÓN DE CRÉDITO ANTE INFONAVIT
9	TIPO DE INMUEBLE A VALUAR	CASA DUPLEX EN CONDOMINIO HORIZONTAL
10	CALLE Y NÚMERO (O SU EQUIVALENCIA)	AV. DE LA CANTERA No. 285, MANZANA No. 445, LOTE. No.2
11	NOMBRE DEL CONJUNTO (INCLUYENDO INFONAVIT)	FRACC. VILLAS DEL PEDREGAL
12	COLONIA	NO APLICA
13	CÓDIGO POSTAL	58330
14	CLAVE DE LA DELEGACIÓN O MUNICIPIO CONFORME AL CATÁLOGO INEGI	053
15	CLAVE DE LA ENTIDAD FEDERATIVA CONFORME AL CATÁLOGO INEGI	016
16	NÚMERO DE CUENTA PREDIAL	1-001-1
17	PROXIMIDAD URBANA	EXPANSION
18	NIVEL DE INFRAESTRUCTURA URBANA (INDICAR EL NÚMERO DE NIVEL QUE CORRESPONDA)	NIVEL 3
19	CLASE DEL INMUEBLE	INTERÉS SOCIAL
20	VIDA UTIL REMANENTE EN MESES	720.0 MESES
21	AÑO DE TERMINACIÓN O REMODELACIÓN DE LA OBRA EN LOS TÉRMINOS DE LA REGLA TERCERA	2010
22	UNIDADES RENTABLES GENERALES	2
23	UNIDADES RENTABLES	1
24	SUPERFICIE DEL TERRENO EN MTS ²	67.50 M ²
25	SUPERFICIE CONSTRUIDA EN MTS ²	63.36 M ²
26	SUPERFICIE ACCESORIA EN MTS ²	0.00 M ²
27	SUPERFICIE VENDIBLE EN MTS ²	63.36 M ²
28	VALOR COMPARATIVO DE MERCADO	\$390,582.51
29	VALOR FÍSICO DEL TERRENO	\$97,146.48
30	VALOR FÍSICO DE LA CONSTRUCCIÓN	\$272,248.42
31	VALOR FÍSICO DE LAS INSTALACIONES Y ELEMENTOS COMUNES	\$16,833.50
32	IMPORTE DEL VALOR CONCLUIDO	\$391,000.00
33	NÚMERO DE RECÁMARAS	2
34	NÚMERO DE BAÑOS COMPLETOS	1
35	NÚMERO DE MEDIOS BAÑOS	0
36	NÚMERO DE NIVELES DE LA UNIDAD VALUADA	2
37	NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	1
38	ACOMETIDA AL INMUEBLE DEL SUMINISTRO TELEFÓNICO (UNO SI TIENE, CERO SI NO)	0
39	NIVEL DE EQUIPAMIENTO URBANO	NIVEL 2
40	ELEVADOR (INDICAR: UNO SI TIENE. CERO SI NO)	0
41	LONGITUD (CAMPO CORRESPONDIENTE A LA GEOREFERENCIA)	-101.3086972 O
42	LATITUD (CAMPO CORRESPONDIENTE A LA GEOREFERENCIA)	19.6723389 N
43	ALTITUD (CAMPO CORRESPONDIENTE A LA GEOREFERENCIA)	1969 MSNM
44	FIRMAS DEL PERITO VALUADOR Y DEL CONTROLADOR	

NOMBRE DE PERITO QUIEN ELABORA AVALÚO
PERITO VALUADOR

NOMBRE DEL CONTROLADOR REVISOR DEL AVALÚO
CONTROLADOR DE AVALÚOS

AVALÚO

1. ASPECTOS GENERALES

1. ANTECEDENTES:	
FECHA DEL AVALÚO:	26/05/2012
REGISTRO CONJUNTO INFONAVIT (DE SER APLICABLE):	NUMERO DE FOLIO EN CASO DE SER CREDITO INFONAVIT O NO ASIGNADO POR LA UNIDAD VALUATORIA
UNIDAD DE VALUACIÓN:	AVALUOS AL MINUTO
CLAVE SHF:	AM45235
NOMBRE DEL CONTROLADOR:	NOMBRE DEL CONTROLADOR REVISOR DEL AVALÚO
CLAVE SHF:	0001
REGISTRO BANCO:	NO DE REGISTRO DEL BANCO
NOMBRE DEL VALUADOR:	NOMBRE DE PERITO QUIEN ELABORA AVALÚO
CLAVE SHF:	0002
REGISTRO BANCO:	
ESPECIALIDAD(ES) PERITO:	INMUEBLES
SOLICITANTE DEL AVALÚO:	NOMBRE DE LA PERSONA QUE SOLICITA EL AVALÚO
FECHA DE LA INSPECCIÓN:	25/05/2012
PERSONA PRESENTE:	PROMOTOR DE VENTAS
CLAVE SHF DE LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO:	PAQUETE INFONAVIT
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR EN CASO DE VIVIENDA NUEVA:	NOMBRE DE LA CONSTRUCTORA O PROPIETARIO DEL INMUEBLE
OBJETO DEL AVALÚO:	CONOCER VALOR COMERCIAL
PROPÓSITO DEL AVALÚO (SHF):	ORIGINACIÓN DE CRÉDITO ANTE INFONAVIT

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE A VALUAR:	
TIPO DE INMUEBLE A VALUAR:	CASA DUPLEX EN CONDOMINIO HORIZONTAL
UBICACIÓN. CALLE Y NÚMERO O EQUIVALENTE:	AV. DE LA CANTERA No. 285, MANZANA No. 445, LOTE. No.28
NOMBRE DEL CONJUNTO (DE SER APLICABLE):	FRACC. VILLAS DEL PEDREGAL
COLONIA:	NO APLICA
CÓDIGO POSTAL:	58330
DELEGACIÓN O MUNICIPIO:	MORELIA
CLAVE EN CATÁLOGO INEGI:	053
ENTIDAD FEDERATIVA:	MICHOACÁN
CLAVE EN CATÁLOGO INEGI:	016
GEOREFERENCIAS (7 DECIMALES)	
LONGITUD:	-101.3086972 O
LATITUD:	19.6723389 N
ALTITUD:	1999 MSNM
PROPIETARIO:	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA SOLÓRZANO S.A. DE C.V.
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADA EN CONDOMINIO
NÚMERO DE CUENTA PREDIAL:	1-001-1
NÚMERO DE CUENTA DE AGÜA:	001

3. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS:

- El perito valuador manifiesta que:
- A.- El presente avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.
 - B.- No ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones
 - C.- No tiene ningún interés, directo o indirecto, con el bien valuado, ni presente ni futuro.
 - D.- No se hace responsable de la utilización de éste Informe Pericial de Valuación con finalidad distinta para la que se emite.
 - E.- No ha exagerado ni omitido concientemente ningún factor importante que pudiese influir en el resultado del avalúo.
 - F.- No ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado o dirigido a favorecer la causa de algunas de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsecuente que pudiese ocurrir.
 - G.- No tiene, ni con el propietario ni con el solicitante, lazos familiares, de amistad o de cualquier otra índole que pudiesen influir en el resultado del avalúo.
 - H.- Ha sido contratado para la realización del avaluo únicamente en su carácter de profesional competente y consiente de su deber y responsabilidad
 - I.- Ha inspeccionado personalmente el bien objeto del avalúo.
 - J.- La información relativa a los datos de ubicación y situación legal y registral del inmueble que se valúa es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante y/o propietario, la cual se asume como correcta.

ALCANCES Y LIMITACIONES:

No es objeto del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales, o de cualquier otra índole que pudieran afectar el valor del bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no se asume responsabilidad alguna debida a información omitida en la solicitud y documentación proporcionada

Ante la imposibilidad de detectar durante la inspección del inmueble motivo del presente avalúo los vicios ocultos que éste pudiese tener, sólo se consideran los expresados como resultado de la observación correspondiente o por informe expreso del solicitante y/o propietario.

4. ENTORNO:	
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL
PROXIMIDAD URBANA (SHF):	EXPANSION
TIPOS CONSTR. PREDOMINANTES:	CASAS HABITACIÓN MODERNAS UNIFAMILIARES EN CONDOMINIO

NOMBRE DE LA UNIDAD VALUATORIA

26/05/2012

CALIDAD DE CONSTRUCCIONES:	DE INTERÉS SOCIAL			
NÚMERO DE NIVELES:	UNO, DOS Y EDIFICIOS DESARROLLADOS EN TRES NIVELES			
USO DE LAS CONSTRUCCIONES:	HABITACIONAL			
LOTE TIPO (DE SER EL CASO):	67.50 M ²			
ÍNDICE SATURACIÓN DE LA ZONA:	50%			
DENSIDAD DE POBLACION:	MEDIA DE 60 VIV/HA			
NIVEL SOCIOECONÓMICO:	DE MEDIO BAJO A MEDIO			
CONTAMINACIÓN:	PRACTICAMENTE NULA, ÚNICAMENTE LA QUE PRODUCEN LOS AUTOMÓVILES QUE CIRCULAN POR LA ZONA			
TIPOS DE VÍAS DE ACCESO CON IMPORTANCIA, PROXIMIDAD, Y FLUJO VEHICULAR:	CARRETERA MORELIA-QUIROGA, VIALIDAD PRIMARIA DE INTENSO FLUJO VEHICULAR UBICADA A 2500 METROS DEL INMUEBLE EN ESTUDIO			
INFRAESTRUCTURA EN LA ZONA:	90%			
AGUA POTABLE:	RED SUBTERRÁNEA PROPIA DEL CONJUNTO			
DRENAJE:	RED INTERNA DEL FRACCIONAMIENTO			
ELECTRIFICACIÓN:	RED DE DISTRIBUCIÓN SUBTERRÁNEA			
ALUMBRADO PÚBLICO:	POSTES DE ACERO Y LUMINARIAS DE VAPOR DE SODIO			
VIALIDADES:	DE CONCRETO HIDRÁULICO			
BANQUETAS:	DE CONCRETO HIDRÁULICO			
GUARNICIONES:	DE CONCRETO HIDRÁULICO, SECCIÓN PECHO DE PALOMA			
OTROS SERVICIOS:	NO TIENE			
GAS NATURAL:	NO TIENE			
TELÉFONO:	NO TIENE			
TIENE ACOMETIDA:	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/> NO			
SEÑALIZACIÓN DE VÍAS:	EN LAS ESQUINAS			
NOMENCLATURA DE CALLES:	EN LAS ESQUINAS EN LÁMINAS			
TRANSPORTE PÚBLICO:	SUBURBANO, FRECUENCIA 10 MIN.			
VIGILANCIA:	PRIVADA			
RECOLECCIÓN DE BASURA:	SERVICIO CONSESIONADO			
NIVEL INFRAESTRUCTURA (SHF):	NIVEL 3			
EQUIPAMIENTO URBANO CON DISTANCIAS AL INMUEBLE VALUADO	IGLESIA	1,100 MTS.	ESCUELAS	300 MTS.
	MERCADOS	450 MTS.	HOSPITALES	7,000 MTS.
	PLAZAS PÚBLICAS	800 MTS.	BANCOS	9,150 MTS.
	PARQUES Y JARDINES	800 MTS.	ESTACIÓN DE TRANSPORTE	50 MTS.
NIVEL DE EQUIPAMIENTO (SHF):	NIVEL 2			

II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

1. TERRENO

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN (PARA VIVIENDA INDIVIDUAL UN RADIO DE 300 MTS. APROXIMADAMENTE):



NOMBRE DE LA UNIDAD VALUATORIA

26/05/2012

NOMBRE DE LA VIALIDAD:	AVENIDA DE LA CANTERA
ORIENTACIÓN DE LA ACERA:	AL VIENTO PONIENTE
ENTRE LAS VIALIDADES:	CALLE OCHO Y CALLE DIEZ
UBICACIÓN EN MANZANA:	MEDIANERO
DISTANCIA A LA ESQUINA:	10.00 MT.
CALLES PERIFÉRICAS Y ORIENTACIONES:	AL NORTE, CON CALLE OCHO; AL SUR, CON CALLE DIEZ; AL ORIENTE, CON CALLE WOLFRANIO; AL PONIENTE, CON AVENIDA LA CANTERA, DE SU UBICACIÓN.
CONFIGURACIÓN:	REGULAR
NÚMERO DE FRENTES:	UNO
TOPOGRAFÍA:	PLANO REGULAR, ADECUADA PARA DESPLANTAR ESTE TIPO DE CONSTRUCCIONES
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	HABITACIONAL UNIFAMILIAR EN CONDOMINIO
USO DEL SUELO:	HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL
FUENTE DE INFORMACIÓN:	
UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):	0.938666667
FUENTE DE INFORMACIÓN:	
DENSIDAD HABITACIONAL:	10%
SERVIDUMBRES:	NO SE PERMITE CONSTRUIR FUERA DEL ALINEAMIENTO OFICIAL
FUENTE DOCUMENTAL:	
RESTRICCIONES / AFECTACIONES:	NINGUNO QUE MODIFIQUE SU VALOR
FUENTE DOCUMENTAL:	REGLAMENTO DE LICENCIAS MUNICIPALES DEL MUNICIPIO DE MORELIA, MICHOACAN
CONSIDERACIONES ADICIONALES:	NINGUNA QUE MODIFIQUE SU VALOR

COLINDANCIAS Y MEDIDAS.										
NORTE:	9.95 METROS, CON UNIDAD PRIVATIVA 04									
SUR:	9.95 METROS, CON UNIDAD PRIVATIVA 06									
ORIENTE:	4.50 METROS, CON LOTE 445 DE LA MANZANA 29									
PONIENTE:	4.50 METROS, CON ÁREA COMÚN DEL CONDOMINIO.									
COLINDANCIAS NOTABLES:										
ÁREA TOTAL:	67.50 M ²									
FUENTE DE INFORMACIÓN:	ANEXO UNO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 9810, RELATIVA A LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL CONJUNTO HABITACIONAL "VILLAS DEL PEDREGAL III" SEGUNDA ETAPA, N.P. 34 A CARGO DE LA LIC. MARIA DEYANIRA HURTADO ESCAMILLA									
DIFERENCIAS EN ÁREAS.										
ÁREA TOTAL:	<table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr><td align="center">1</td></tr> <tr><td align="center">44.78 M²</td></tr> <tr><td align="center">ÁREA PRIVATIVA</td></tr> </table> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr><td align="center">2</td></tr> <tr><td align="center">22.73 M²</td></tr> <tr><td align="center">ÁREA INDIVISO</td></tr> </table> <table border="1" style="display: inline-table;"> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> </table>	1	44.78 M ²	ÁREA PRIVATIVA	2	22.73 M ²	ÁREA INDIVISO			
1										
44.78 M ²										
ÁREA PRIVATIVA										
2										
22.73 M ²										
ÁREA INDIVISO										
FUENTE DE INFORMACIÓN:										

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

USO ACTUAL:	CASA HABITACION DUPLEX EN CONDOMINIO HORIZONTAL, CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN:
DESCRIPCIÓN:	PLANTA BAJA: COCHERA DESCUBIERTA PARA UN AUTO, ACCESO, ESTANCIA, RAMPA DE ESCALERA, COMEDOR, COCINA Y PATIO DE SERV.
(INCLUYENDO TERRENO)	PLANTA ALTA: CUBO DE ESCALERA, PASILLO, DOS RECÁMARAS Y UN BAÑO COMPLETO.
N° DE RECÁMARAS:	2
N° DE BAÑOS COMPLETOS:	1
N° DE MEDIOS BAÑOS:	0
N° ESPACIOS ESTACIONAMIENTO:	1
CUENTA CON ELEVADOR:	<input type="checkbox"/> SI X <input type="checkbox"/> NO

CALIDAD DEL PROYECTO:	BUENO
CLASE DEL INMUEBLE (SHF):	INTERÉS SOCIAL
NÚMERO DE NIVELES:	2

TIPOS Y CALIDADES DE CONSTRUCCIÓN:	TIPO	
	I	HABITACIONAL MODERNO DE INTERÉS SOCIAL

TIPO	NÚMERO DE NIVELES	ALTURA LIBRE DE ENTREPISO	VIDA PROBABLE NUEVA	EDAD APROXIMADA	VIDA ÚTIL REMANENTE	ESTADO DE CONSERVACIÓN
I	2	2.40 MTS.	720.0 MESES	0.0 MESES	720.0 MESES	NUEVO

VIDA ÚTIL REMANENTE GENERAL:	720.0 MESES
REMODELACIONES:	NINGUNA
GRADO TERMINACIÓN OBRA:	100%
AÑO DE TERMINACIÓN DE OBRA:	2010
AVANCE DE ÁREAS COMÚNES:	100%
UNIDADES RENTABLES GRALES:	2
UNIDADES RENTABLES:	1
ASPECTO ESTRUCTURAL:	BUENO
PELIGRO SOBRE ESTABILIDAD:	NO SE APRECIA A SIMPLE VISTA

NOMBRE DE LA UNIDAD VALUATORIA

26/05/2012

3. SUPERFICIES	
SUPERFICIE DE TERRENO:	67.50 M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	63.36 M ²
SUPERFICIE ACCESORIA:	0.00 M ²
SUPERFICIE INSCRITA ESCRITURA:	67.50 M ²
SUPERFICIE VENDIBLE:	63.36 M ²

4. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

CIMENTACIÓN:	LOSA DE CIMENTACIÓN ARMADA CON MALLA ELECTROSOLDADA DE 6X6/4-4, DE 11 CM. DE ESPESOR		
MUROS:	DE CONCRETO ARMADO		
TRABES:	DE CONCRETO ARMADO		
COLUMNAS:	CASTILLOS DE CONCRETO ARMADO		
ESCALERAS (INCL/FORMA):	RAMPA DE ESCALERA DE CONCRETO ARMADO SIN NINGUN TIPO DE REVESTIMIENTO		
ENTREPISOS:	LOSA MACIZA DE CONCRETO ARMADO DE 10 CM. DE ESPESOR, CON CLAROS MEDIANOS Y CORTOS		
TECHOS:	LOSA MACIZA DE CONCRETO ARMADO DE 10 CM. DE ESPESOR, CON CLAROS MEDIANOS Y CORTOS		
ACABADOS:	PISOS	MUROS	PLAFONES
ESTANCIA:	CEMENTO PULIDO	PASTA, TERMINADA EN PINTURA VINILICA	YESO, TERMINADO EN PINTURA VINILICA
COMEDOR:	CEMENTO PULIDO	PASTA, TERMINADA EN PINTURA VINILICA	YESO, TERMINADO EN PINTURA VINILICA
RECÁMARAS:	CEMENTO PULIDO	PASTA, TERMINADA EN PINTURA VINILICA	YESO, TERMINADO EN PINTURA VINILICA
BAÑO(S):	LOSETA ANTIDERRAPANTE	AZULEJOS DE MED. CAL. Y FINO DE MEZCLA TERM	FINO DE MEZCLA TERMINADO EN PINT. VIN.
COCINA:	CEMENTO PULIDO	AZULEJOS DE MED. CAL. Y PASTA TERM. EN PINT.	YESO, TERMINADO EN PINT. DE ESMALTE
PATIO DE SERVICIO:	CEMENTO ESCOBILLADO	APLANADO FINO DE MEZCLA TERM. EN PINT. VIN.	NO TIENE
ESTACIONAMIENTO:	HUELLAS DE CONCRETO ESCOBILLADO	NO TIENE	NO TIENE
FACHADA(S):	CEMENTO ESCOBILLADO	APLANADO FINO DE MEZCLA TERM. EN PINT. VIN.	NO TIENE
AZOTEAS:	LECHAREADA E IMPERMEABILIZADA		
INST. HIDRÁULICA:	TUBERÍA OCULTA DE COBRE EN DIFERENTES DIAMETROS		
INST. SANITARIA:	TUBERÍA DE PVC EN DIFERENTES DIAMETROS, ALBAÑALES CON TUBERIA DE CONCRETO SIMPLE		
MUEBLES Y ACC. BAÑOS:	PORCELANIZADOS DE MEDIANA CALIDAD CUENTA CON UN PAQUETE COMPLETO		
MUEBLES DE COCINA:	TARJA DE ACERO INOXIDABLE		
INST. ELÉCTRICA:	CONDUCTORES DE COBRE DE DIFERENTES CALIBRES, SALIDAS DE CENTRO NORMALES, ACCESORIOS DE MEDIANA CALIDAD		
PUERTAS DE MADERA:	TIPO MULTIPANEL		
CLOSETS:	CUENTA ÚNICAMENTE CON EL ESPACIO		
PISOS DE MADERA:	NO APLICA		
HERRERÍA:	CANCELERÍA DE ALUMINIO NATURAL Y VENTANERÍA DE PVC		
VIDRERÍA:	TRANSLÚCIDA SENCILLA Y VIDRIO CHINO		
CERRAJERÍA:	NACIONAL ESTANDART, DE MEDIANA CALIDAD		
INSTALACIONES ESPECIALES:	NO TIENE		
OBRAS COMPLEMENTARIAS:	BARDAS COLINDANTES, 10.28 M.L. FIRME DE CONCRETO ESCOBILLADO, 12.85 M2 LOTE DE OBRAS ECOTECNICAS		

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO:

DEFINICIONES:

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:	SUPONE QUE UN COMPRADOR BIEN INFORMADO NO PAGARÁ POR UN BIEN, MÁS DEL PRECIO DE COMPRA DE OTRO BIEN SIMILAR.
ENFOQUE DE COSTO O VALOR FÍSICO:	ESTABLECE QUE EL VALOR DE UN BIEN ES COMPARABLE AL COSTO DE REPOSICIÓN O REPRODUCCIÓN DE UNO NUEVO IGUALMENTE DESEABLE Y CON UTILIDAD O FUNCIONALIDAD SEMEJANTE A AQUÉL QUE SE VALÚA.
ENFOQUE DE INGRESOS:	ESTIMA VALORES CON RELACIÓN AL VALOR PRESENTE DE LOS BENEFICIOS FUTUROS DERIVADOS DEL BIEN 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, EN QUE SE PODRÍA COMERCIALIZAR UN BIEN A PARTIR DEL ANÁLISIS ANÁLISIS Y COMPARACIÓN DE BIENES 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:	ES EL COSTO A PRECIOS ACTUALES DE UN BIEN NUEVO, SIMILAR, Y CON LA UTILIDAD EQUIVALENTE MÁS PRÓXIMA AL BIEN QUE SE ESTÁ VALUANDO.
VALOR NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.):	ES EL VALOR QUE TIENEN LOS BIENES EN LA FECHA DE REFERENCIA Y SE ESTIMA A PARTIR DEL VALOR DE REPOSICIÓN O NUEVO, DISMINUYENDO LOS EFECTOS DEBIDOS A LA VIDA CONSUMIDA RESPECTO DE SU VIDA ÚTIL TOTAL, ESTADO DE CONSERVACIÓN, Y GRADO DE OBSOLESCENCIA FUNCIONAL Y/O ECONÓMICA.
DEPRECIACIÓN:	ES LA PÉRDIDA DE VALOR DE UN BIEN, DEBIDO A SU EDAD, DESGASTE FÍSICO, SERVICIO, USO, OBSOLESCENCIA FUNCIONAL, ETC.
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	ES EL VALOR PRESENTE DE LOS BENEFICIOS FUTUROS DERIVADOS DE LA PROPIEDAD.
VALOR COMERCIAL:	ES EL VALOR MÁS PROBABLE QUE PUEDE TENER UN BIEN INMUEBLE EN UN MERCADO ABIERTO Y COMPETITIVO, BAJO TODAS LAS CONDICIONES PARA UNA VENTAJA JUSTA CON EL COMPRADOR Y EL VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS Y LIBRES DE CUALQUIER TIPO DE PRESIONES QUE PUDIESEN FORZAR LA COMPRA O LA VENTA.

NOMBRE DE LA UNIDAD VALUATORIA

26/05/2012

JUSTIFICACIÓN DE LOS CONCEPTOS QUE INCIDEN EN EL VALOR DEL BIEN:

FACTOR DE ZONA:	FACTOR ESTIMADO QUE SE OBTIENE AL COMPARAR, COLONIA, SECTOR, NIVEL SOCIOECONÓMICO, DENSIDAD DE POBLACIÓN, VIALIDADES, EQUIPAMIENTO URBANO, CONTAMINACIÓN, ALUMBRADO PÚBLICO, VANDALISMO, Y SISTEMA DE TRANSPORTE DE LA MUESTRA, CON EL SUJETO.
FACTOR DE UBICACIÓN:	FACTOR ESTIMADO QUE CONSIDERA LA UBICACIÓN DEL LOTE EN EL CONTEXTO DE LA MANZANA.
FACTOR DE SUPERFICIE:	FACTOR QUE RELACIONA LOS VALORES UNITARIOS DE SUPERFICIES DE TERRENOS Y DE CONSTRUCCIONES, TOMANDO EN CUENTA QUE EL VALOR UNITARIO DISMINUYE AL AUMENTAR EL ÁREA.
FACTOR DE FRENTE:	FACTOR ESTIMADO QUE SE OBTIENE AL COMPARAR EL FRENTE DE LA MUESTRA, CON EL FRENTE DEL SUJETO.
FACTOR DE FORMA:	FACTOR ESTIMADO QUE SE OBTIENE AL COMPARAR LA FORMA DEL TERRENO DE LA MUESTRA, CON LA FORMA DEL TERRENO DEL SUJETO.
FACTOR DE TOPOGRAFÍA:	FACTOR ESTIMADO QUE SE OBTIENE AL COMPARAR LOS ACCIDENTES TOPOGRÁFICOS DE LA MUESTRA, CON LOS ACCIDENTES TOPOGRÁFICOS DEL SUJETO.
FACTOR DE EDAD:	FACTOR ESTIMADO QUE SE OBTIENE AL COMPARAR LA EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES DE LA MUESTRA CON LA DEL SUJETO.
OTRO:	
EDAD DEL INMUEBLE:	LA TASA DE CAPITALIZACIÓN VARÍA RESPECTO A LA EDAD DE LAS EDIFICACIONES. A MEDIDA QUE EL INMUEBLE ENVEJECE LA AMORTIZACIÓN AUMENTA PARA LA VIDA REMANENTE. A MAYOR EDAD, CORRESPONDE UNA TASA ALTA.
USO DEL INMUEBLE:	LA TASA DE CAPITALIZACIÓN VARÍA RESPECTO AL USO DE UN INMUEBLE DE LA SIGUIENTE FORMA: A UN USO ADECUADO CORRESPONDEN TASAS BAJAS; A USOS INADECUADOS, CORRESPONDEN TASAS ALTAS.
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	EL GRADO DE MANTENIMIENTO DE UNA EDIFICACIÓN INFLUYE EN LA DETERMINACIÓN DE LA TASA. LOS INMUEBLES MAL CONSERVADOS, TIENDEN A ACELERAR LA AMORTIZACIÓN PARA LA VIDA REMANENTE.
CALIDAD DEL PROYECTO:	EL PROYECTO INFLUYE EN LA DETERMINACIÓN DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN. A UN PROYECTO ADECUADO CORRESPONDEN TASAS BAJAS; A PROYECTOS INADECUADOS, CORRESPONDEN TASAS ALTAS.
VIDA PROBABLE:	LA VIDA PROBABLE INFLUYE EN LA TASA DE CAPITALIZACIÓN. A MAYOR EDAD, LA AMORTIZACIÓN AUMENTA PARA LA VIDA REMANENTE. A MAYOR VIDA REMANENTE, CORRESPONDE UNA TASA MENOR.
UBICACIÓN:	LA UBICACIÓN EN LA MANZANA INFLUYE EN LA TASA DE CAPITALIZACIÓN. A MEJORES UBICACIONES CORRESPONDEN TASAS BAJAS; A UBICACIONES POCO ADECUADAS CORRESPONDEN TASAS ALTAS.
ZONA DE UBICACIÓN:	LA UBICACIÓN EN LA ZONA INFLUYE EN LA TASA DE CAPITALIZACIÓN. A MEJORES UBICACIONES CORRESPONDEN TASAS BAJAS; A UBICACIONES POCO ADECUADAS CORRESPONDEN TASAS ALTAS.

EN SU CASO, AMPLIACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

DETALLES, SUPOSICIONES, CIRCUNSTANCIAS QUE AFECTARON LOS PARÁMETROS DEL AVALÚO. LIMITANTES PARA CONTAR CON LA INFORMACIÓN.

NOTA: ESTA VIVIENDA ES ECOLÓGICA Y CUENTA CON LOS SIGUIENTES ELEMENTOS:

1 LAMPARA AHORRADORA DE 15 WATTS MARCA OSRAM \$61.82 (SIN COLOCAR), CON UNA V.U. DE 5 AÑOS

7 LAMPARAS AHORRADORAS DE 20 WATTS MARCA OSRAM \$476.14 (SIN COLOCAR), CON UNA V.U. DE 5 AÑOS

REGADERA \$39.71 (COLOCADA)

MEZCLADORA DE LAVABO \$72.67 (COLOCADA)

MEZCLADORA DE FREGADERO \$72.67 (COLOCADA)

LLAVE DE NARIZ \$36.33 (COLOCADA)

CALENTADOR DE PASO MARCA CINSA \$2019.55 (COLOCADO) CON UNA V.U. DE 20 AÑOS

CALENTADOR SOLAR MARCA MODULO TUBOS DE VACIO \$9552.16 (COLOCADO) CON UNA V.U. DE 20 AÑOS

PAQUETE DE BAÑO ECOCINCO DE 4.8 LITROS MARCA VITROMEX \$1024.14 (COLOCADO) CON UNA V.U. DE 20 AÑOS

2 BOTES DE RECICLAJE \$70.98 (SIN COLOCAR) V.U. 5 AÑOS

TODOS LOS ELEMENTOS QUE SE ENCUENTRAN SIN COLOCAR SE COLOCAN AL MOMENTO DE LA ENTREGA DE LA VIVIENDA

NOTA: LOS PRECIOS ASENTADOS SON PRECIOS DE VENTA PROPORCIONADOS POR EL DESARROLLADOR

NOMBRE DE LA UNIDAD VALUATORIA

26/05/2012

III. ENFOQUE DE MERCADO

TERRENOS EN VENTA EN LA ZONA O ZONAS SIMILARES (AVALÚO FÍSICO)

REF	UBICACIÓN	CARACTERÍSTICAS	FUENTE
1	CALLE LOCAL SIN PRECISAR, FRACC. SAN ISIDRO ITZICUARO	PREDIO URBANO	SANDRA, TEL. 443 3278830
2	CALLE LOCAL SIN PRECISAR, FRACC. SAN LORENZO ITZICUARO	PREDIO URBANO	JOSE LUIS HERNÁNDEZ, TEL. 443 3330152
3	CALLE LOCAL SIN PRECISAR, FRACC. SINDURIO	PREDIO URBANO	VEJAR Y ASOCIADOS, TEL. 443 3264934
4	CALLE LOCAL SIN PRECISAR, FRACC. SAN ISIDRO ITZICUARO	PREDIO URBANO	INMOBILIARIA ALEXANG, TEL. 443 2776712
5	CALLE LOCAL SIN PRECISAR, FRACC. SAN ISIDRO ITZICUARO	PREDIO URBANO	PROMOTOR INM. TEL. 44 32614884
6	CALLE LOCAL SIN PRECISAR, FRACC. SAN ISIDRO ITZICUARO	PREDIO URBANO	PROMOTOR INM. TEL. 44 33272963

A FALTA DE INFORMACIÓN DE MERCADO, LOS VALORES UNITARIOS SE OBTIENEN A TRAVÉS DEL PROCEDIMIENTO RESIDUAL ESTÁTICO: $F = [VI(1-b)] \cdot P_n$ CON LOS DATOS ENMARCADOS CON LA DOBLE LÍNEA. LA HOMOLOGACIÓN SE EFECTÚA POSTERIORMENTE Y CON EL MISMO PROCEDIMIENTO.

REF	VALOR OFERTA O VENTA	SUPERFICIE TERR. (M2)	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								VALOR AJUSTADO	PONDERACIÓN 100%	COMPONENTE DEL VALOR
				ZONA	UBIC	FREN	FORM	SUP	TOPO	NEGO	RESULTANTE			
1	\$165,000	136.00	\$1,140/M ²	1.00	1.00	1.00	1.00	1.08	1.00	0.95	1.03	\$1,172/M ²	17%	\$196/M ²
2	\$226,000	144.00	\$1,500/M ²	1.00	1.00	1.00	1.00	1.09	1.00	0.95	1.03	\$1,549/M ²	17%	\$259/M ²
3	\$879,000	530.00	\$1,642/M ²	1.00	1.00	1.00	1.00	1.19	1.00	0.95	1.13	\$1,860/M ²	17%	\$311/M ²
4	\$195,000	150.00	\$1,200/M ²	1.00	1.00	1.00	1.00	1.09	1.00	0.95	1.04	\$1,243/M ²	17%	\$208/M ²
5	\$215,000	156.00	\$1,378/M ²	1.00	1.00	1.00	1.00	1.09	1.00	0.95	1.04	\$1,431/M ²	17%	\$239/M ²
6	\$185,000	140.00	\$1,321/M ²	1.00	1.00	1.00	1.00	1.08	1.00	0.95	1.03	\$1,362/M ²	17%	\$227/M ²
*	SUJETO	44.78 M ²	VALOR UNITARIO DEL TERRENO AJUSTADO Y PONDERADO:										\$1,439/M ²	

INMUEBLES SIMILARES EN VENTA (VALOR DE MERCADO)

REF	UBICACIÓN	EDAD	EDO. CONS.	CARACTERÍSTICAS	FUENTE
1	IZTARCHUAN S/N, SAN ISIDRO ITZICUARO	0	BUENO	CASA HABITACION UNIFAMILIAR	EDGAR, TEL. 443 3268580
2	CALLE LOCAL SIN PRECISAR, SAN ISIDRO ITZICUARO	1	BUENO	CASA HABITACION UNIFAMILIAR	ALEJANRA CARDENAS, TEL. 44 32270669
3	CALLE LOCAL SIN PRECISAR, SAN LORENZO ITZICUARO	0	BUENO	CASA HABITACION UNIFAMILIAR	JESUS ALARCON, REL. 443 3129263
4	CALLE LOCAL SIN PRECISAR, VILLAS DEL PEDREGAL	0	BUENO	CASA HABITACION UNIFAMILIAR	PROMOTOR INM., TEL. 44 31143895
5	VILLAS DE HUANDACAREO No. 19, VILLA MAGNA	1	BUENO	CASA HABITACION UNIFAMILIAR	PROMOTOR INM., TEL. 443 3332121
6	CALLE LOCAL SIN PRECISAR, VILLAS DEL PEDREGAL	1	BUENO	CASA HABITACION UNIFAMILIAR	PROMOTOR INM. TEL. 443 2776397

REF	VALOR OFERTA O VENTA	SUPERFICIE TERR. (M2)	SUPERFICIE CONST. (M2)	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							VALOR AJUSTADO	POND 100%	COMPONENTE DEL VALOR
					ZONA	UBIC	SUP	EDAD	CAL.	NEGO	RESULTANTE			
1	\$700,000	119.00	110.00	\$6,364/M ²	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.98	0.95	\$6,050/M ²	17%	\$1,010/M ²
2	\$850,000	180.00	120.00	\$7,083/M ²	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.98	0.88	\$6,234/M ²	17%	\$1,041/M ²
3	\$580,000	140.00	80.00	\$7,250/M ²	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.98	0.92	\$6,659/M ²	17%	\$1,112/M ²
4	\$430,000	67.50	68.20	\$6,305/M ²	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.98	0.96	\$6,032/M ²	17%	\$1,007/M ²
5	\$350,000	90.00	52.00	\$6,731/M ²	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.98	0.92	\$6,187/M ²	17%	\$1,033/M ²
6	\$420,000	67.50	70.00	\$6,000/M ²	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.98	0.96	\$5,751/M ²	17%	\$960/M ²
VALOR UNITARIO AJUSTADO Y PONDERADO:												\$6,164/M ²		
*	SUJETO	63.36 M ²	VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE:										\$390,583	

INMUEBLES SIMILARES EN RENTA (AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN)

REF	UBICACIÓN	EDAD	EDO. CONS.	CARACTERÍSTICAS	FUENTE
1					
2					
3					
4					
5					
6					

REF	VALOR DE RENTA	SUPERFICIE TERR. (M2)	SUPERFICIE CONST. (M2)	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							VALOR AJUSTADO	POND 100%	COMPONENTE DEL VALOR
					ZONA	UBIC	SUP	EDAD	OTRO	OTRO	RESULTANTE			
1														
2														
3														
4														
5														
6														
*	SUJETO				RENTA UNITARIA AJUSTADA Y PONDERADA:									

No aplica

NOMBRE DE LA UNIDAD VALUATORIA

26/05/2012

IV. ENFOQUES ADICIONALES EMPLEADOS

ANÁLISIS FÍSICO

A) DEL TERRENO:

FRACCIÓN	SUPERFICIE	VALOR DE INVESTIGACIÓN	FACTOR	MOTIVO	VALOR UNITARIO	INDIVISO	VALOR PARCIAL
1 PRIVATIVA	67.50 M ²	\$1,439.21/M ²	1.00	INTEGRO	\$1,439.21/M ²	1.000000	\$97,146.48
2							
3							
SUPERFICIE TOTAL =	67.50 M²					VALOR DEL TERRENO =	\$97,146.48
						VALOR UNITARIO MEDIO DEL TERRENO =	\$1,439.21/M²
						PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL =	25.15%

B) DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.)	FACTOR	MOTIVO	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.)	INDIVISO	VALOR PARCIAL
I	HABITACIONAL	63.36 M ²	\$4,296.85/M ²	1.0000	INTEGRO	\$4,296.85/M ²	1.000000	\$272,248.42
II								
III								
IV								
V								
SUPERFICIE TOTAL =	63.36 M²					VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES =		\$272,248.42
						VALOR MEDIO DE LAS CONSTRUCCIONES =		\$4,296.85/M²
						PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL =		70.49%

C) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

CONCEPTO	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	FACTOR	MOTIVO	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.)	INDIVISO	VALOR PARCIAL
BARDAS COLINDANTES	10.28 ML	\$1,200.00	1.0000	INTEGRO	\$1,200.00	1.000000	\$12,336.00
FIRME DE CONCRETO ESCOBILLADO	12.85 M ²	\$350.00	1.0000	INTEGRO	\$350.00	1.000000	\$4,497.50
PAQUETE DE ECOTECNIAS	1.0 LOTE	\$15,439.90	1.0000	INTEGRO	\$15,439.90	1.000000	\$15,439.90
						VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES =	\$16,833.50
						PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL =	4.36%

VALOR FÍSICO O DIRECTO (A) + (B) + (C) = \$386,228.39

EN CASO DE VALUACIÓN DE TERRENOS PARA DESARROLLOS HABITACIONALES, SE ANEXARÁ EL ESTUDIO REALIZADO.

NOMBRE DE LA UNIDAD VALUATORIA

26/05/2012

V. CONCLUSIONES

RESUMEN DE VALORES

VALOR COMPARATIVO O DE MERCADO:	\$390,582.51
VALOR FÍSICO O DIRECTO:	\$386,228.39
VALOR RESIDUAL:	NO APLICÁ
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	NO APLICÁ

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

DE LOS DOS ENFOQUES EMPLEADOS, SE CONCLUYE CON EL DE COMPARACION DE MERCADO, POR SER EL MAS REPRESENTATIVO AL MOMENTO DE CONCRETARSE UNA OPERACIÓN DE TRASLADO EN LA ZONA DONDE SE UBICA EL INMUEBLE EN ESTUDIO.

CONCLUSIÓN

CONSIDERAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL D 0 de enero de 1900 ES DE: **\$391,000.00**
 CON LETRA: (TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALOR REFERIDO (EN SU CASO)

CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

PERITO VALUADOR	
NOMBRE:	NOMBRE DE PERITO QUIEN ELABORA AVALÚO
ESPECIALIDAD(ES):	INMUEBLES
CLAVE SHF:	0004895
CLAVE TESORERÍA:	

AVALUOS AL MINUTO	
NOMBRE:	NOMBRE DEL CONTROLADOR REVISOR DEL AVALÚO
CARGO:	CONTROLADOR DE AVALÚOS
CLAVE SHF:	5268528
CLAVE TESORERÍA:	

REPORTE FOTOGRÁFICO DE LOS ASPECTOS MÁS REPRESENTATIVOS (EN VIVIENDA INDISPENSABLE FOTOGRAFÍA DE LOS ACABADOS EN BAÑOS Y COCINA)



SALA-COMEDOR



COCINA



RECAMARA



BAÑO

CROQUIS DEL INMUEBLE



HABITACIONAL MEDIO

CLAVES DEL AVALÚO	
	NO DE CLAVE OTORGADA POR EL BANCO
	NO DE SOCIEDAD HIPOTECARIA
	NO DE CONTROL DEL PERITO
	22/04/2012

SINTESIS DEL AVALUO



FOTOGRAFÍA DEL FRENTE DEL INMUEBLE



FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO DEL INMUEBLE

	UNIDAD DE VALUACIÓN	NOMBRE DEL BANCO
	CLAVE SHF DE LA UNIDAD DE VALUACIÓN	
1	CLAVE DEL AVALÚO (SHF)	NO DE SOCIEDAD HIPOTECARIA
2	FECHA DEL AVALÚO (EN FORMATO DD/MM/AAAA)	22/04/2012
3	NÚMERO DE REGISTRO DEL CONJUNTO INFONAVIT (DE SER APLICABLE)	NO APLICA
4	CLAVE DEL CONTROLADOR QUE CERTIFICÓ EL AVALÚO. NÚMERO ASIGNADO POR SHF	001
5	CLAVE DEL VALUADOR PROFESIONAL. NÚMERO ASIGNADO POR SHF	NUMERO ANTE LA SOCIEDAD HIPOTECARIA
6	CLAVE SHF DE LA ENTIDAD QUE OTORGA EL CRÉDITO	NUMERO OTORGADO POR LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDE
7	NOMBRE DEL CONSTRUCTOR PARA EL CASO DE VIVIENDA NUEVA	NO APLICA
8	PROPÓSITO DEL AVALÚO	CONOCER VALOR COMERCIAL
9	TIPO DE INMUEBLE A VALUAR	CASA HABITACION UNIFAMILIAR
10	CALLE Y NÚMERO (O SU EQUIVALENCIA)	MIGUEL ECHEGARAY No. 01, LOTE 01, MZ. 2
11	NOMBRE DEL CONJUNTO (INCLUYENDO INFONAVIT)	CHAPULTEPEC SUR
12	COLONIA	NO APLICA
13	CÓDIGO POSTAL	58260
14	CLAVE DE LA DELEGACIÓN O MUNICIPIO CONFORME AL CATÁLOGO INEGI	053
15	CLAVE DE LA ENTIDAD FEDERATIVA CONFORME AL CATÁLOGO INEGI	016
16	NÚMERO DE CUENTA PREDIAL	101-1-0001
17	PROXIMIDAD URBANA	INTERMEDIA
18	NIVEL DE INFRAESTRUCTURA URBANA (INDICAR EL NÚMERO DE NIVEL QUE CORRESPONDA)	NIVEL 3
19	CLASE DEL INMUEBLE	MEDIO
20	VIDA UTIL REMANENTE EN MESES	480.0 MESES
21	AÑO DE TERMINACIÓN O REMODELACIÓN DE LA OBRA EN LOS TÉRMINOS DE LA REGLA TERCERA	1981
22	UNIDADES RENTABLES GENERALES	1
23	UNIDADES RENTABLES	1
24	SUPERFICIE DEL TERRENO EN MTS ²	192.00 M ²
25	SUPERFICIE CONSTRUIDA EN MTS ²	252.63 M ²
26	SUPERFICIE ACCESORIA EN MTS ²	0.00 M ²
27	SUPERFICIE VENDIBLE EN MTS ²	252.63 M ²
28	VALOR COMPARATIVO DE MERCADO	\$2,300,778.71
29	VALOR FÍSICO DEL TERRENO	\$1,127,783.89
30	VALOR FÍSICO DE LA CONSTRUCCIÓN	\$1,102,089.42
31	VALOR FÍSICO DE LAS INSTALACIONES Y ELEMENTOS COMUNES	\$69,160.15
32	IMPORTE DEL VALOR CONCLUIDO	\$2,300,000.00
33	NÚMERO DE RECÁMARAS	4
34	NÚMERO DE BAÑOS COMPLETOS	3
35	NÚMERO DE MEDIOS BAÑOS	1
36	NÚMERO DE NIVELES DE LA UNIDAD VALUADA	2
37	NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	1
38	ACOMETIDA AL INMUEBLE DEL SUMINISTRO TELEFÓNICO (UNO SI TIENE, CERO SI NO)	0
39	NIVEL DE EQUIPAMIENTO URBANO	NIVEL 4
40	ELEVADOR (INDICAR: UNO SI TIENE. CERO SI NO)	0
41	LONGITUD (CAMPO CORRESPONDIENTE A LA GEOREFERENCIA)	-101.1780306 O
42	LATITUD (CAMPO CORRESPONDIENTE A LA GEOREFERENCIA)	19.6924056 N
43	ALTITUD (CAMPO CORRESPONDIENTE A LA GEOREFERENCIA)	1910 MSNM
44	FIRMAS DEL PERITO VALUADOR Y DEL CONTROLADOR	
	_____ NOMBRE DEL PERITO PERITO VALUADOR	_____ NOMBRE DE CONTROLADOR REVISOR DEL AVALÚO CONTROLADOR DE AVALÚOS

CLAVES DEL AVALÚO	
	NO DE CLAVE OTORGADA POR EL BANCO
	NO DE SOCIEDAD HIPOTECARIA
	NO DE CONTROL DEL PERITO
	22/04/2012

AVALÚO

1. ASPECTOS GENERALES

1. ANTECEDENTES:	
FECHA DEL AVALÚO:	22/04/2012
REGISTRO CONJUNTO INFONAVIT (DE SER APLICABLE):	NO APLICA
UNIDAD DE VALUACIÓN:	NOMBRE DEL BANCO O UNIDAD DE VALUACION
CLAVE SHF:	0001
NOMBRE DEL CONTROLADOR:	NOMBRE DE CONTROLADOR REVISOR DEL AVALÚO
CLAVE SHF:	001
REGISTRO BANCO:	NO DE REGISTRO DEL PERITO ANTE EL BANCO O UNIDAD DE VALUACION
NOMBRE DEL VALUADOR:	NOMBRE DEL PERITO
CLAVE SHF:	NUMERO ANTE LA SOCIEDAD HIPOTECARIA
REGISTRO BANCO:	NO DE REGISTRO ANTE EL BANCO
ESPECIALIDAD(ES) PERITO:	INMUEBLES
SOLICITANTE DEL AVALÚO:	SR JUAN PEREZ
FECHA DE LA INSPECCIÓN:	21/04/2012
PERSONA PRESENTE:	PERSONA QUE DA ACCESO AL INMUEBLE
CLAVE SHF DE LA ENTIDAD	NUMERO OTORGADO POR LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL
OTORGANTE DEL CRÉDITO:	FOVISSSTE
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR	
EN CASO DE VIVIENDA NUEVA:	NO APLICA
OBJETO DEL AVALÚO:	CONOCER VALOR COMERCIAL
PROPÓSITO DEL AVALÚO (SHF):	ORIGINACION DE CREDITO ANTE FOVISSSTE

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE A VALUAR:	
TIPO DE INMUEBLE A VALUAR:	CASA HABITACION UNIFAMILIAR
UBICACIÓN. CALLE Y NÚMERO O EQUIVALENTE:	MIGUEL ECHEGARAY No. 01, LOTE 01, MZ. 2
NOMBRE DEL CONJUNTO (DE SER APLICABLE):	CHAPULTEPEC SUR
COLONIA:	NO APLICA
CÓDIGO POSTAL:	58260
DELEGACIÓN O MUNICIPIO:	MORELIA
CLAVE EN CATÁLOGO INEGI:	053
ENTIDAD FEDERATIVA:	MICHOACAN
CLAVE EN CATÁLOGO INEGI:	016
GEOREFERENCIAS (7 DECIMALES)	
LONGITUD:	-101.1780306 O
LATITUD:	19.6924056 N
ALTITUD:	1910 MSNM
PROPIETARIO:	SR PEDRO PEREZ
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADO
NÚMERO DE CUENTA PREDIAL:	101-1-0001
NÚMERO DE CUENTA DE AGUA:	NO SE PROPORCIONO PERO CUENTA CON EL SERVICIO

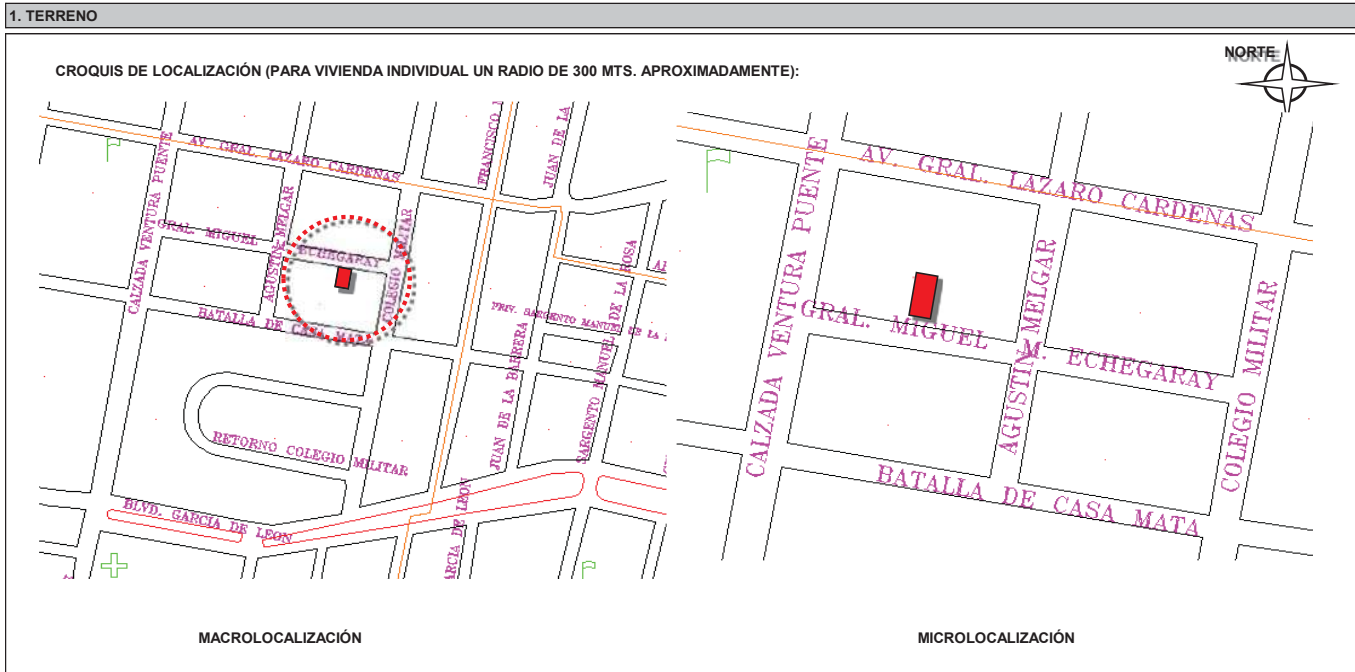
3. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS:	
El perito valuador manifiesta que:	
A.- El presente avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.	
B.- No ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones	
C.- No tiene ningún interés, directo o indirecto, con el bien valuado, ni presente ni futuro.	
D.- No se hace responsable de la utilización de éste Informe Pericial de Valuación con finalidad distinta para la que se emite.	
E.- No ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pudiese influir en el resultado del avalúo.	
F.- No ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado o dirigido a favorecer la causa de algunas de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsecuente que pudiese ocurrir.	
G.- No tiene, ni con el propietario ni con el solicitante, lazos familiares, de amistad o de cualquier otra índole que pudiesen influir en el resultado del avalúo.	
H.- Ha sido contratado para la realización del avalúo únicamente en su carácter de profesional competente y consiente de su deber y responsabilidad	
I.- Ha inspeccionado personalmente el bien objeto del avalúo.	
J.-La información relativa a los datos de ubicación y situación legal y registral del inmueble que se valúa es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante y/o propietario, la cual se asume como correcta.	

4. ENTORNO:	
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	HABITACIONAL MODERNO DE PRIMER ORDEN
PROXIMIDAD URBANA (SHF):	INTERMEDIA
TIPOS CONSTR. PREDOMINANTES:	CASAS HABITACION DE TIPO MEDIO ALTO Y ALTO
CALIDAD DE CONSTRUCCIONES:	MEDIO ALTO Y ALTO
NÚMERO DE NIVELES:	DOS
USO DE LAS CONSTRUCCIONES:	HABITACIONAL
LOTE TIPO (DE SER EL CASO):	160.00 M ²
INDICE SATURACIÓN DE LA ZONA:	95%

CLAVES DEL AVALÚO	
	NO DE CLAVE OTORGADA POR EL BANCO
	NO DE SOCIEDAD HIPOTECARIA
	NO DE CONTROL DEL PERITO
	22/04/2012

DENSIDAD DE POBLACION:	250 HAB./ HA.			
NIVEL SOCIOECONÓMICO:	MEDIO ALTO Y ALTO			
CONTAMINACIÓN:	PRACTICAMENTE NULA, ÚNICAMENTE LA PRODUCIDA POR LOS VEHÍCULOS.			
TIPOS DE VÍAS DE ACCESO CON IMPORTANCIA, PROXIMIDAD, Y FLUJO VEHICULAR:	AV. VENTURA PUENTE Y BOULEVARD GARCIA DE LEON, LAS DOS VIALIDADES PRIMARIAS DE INTENSO FLUJO VEHICULAR.			
INFRAESTRUCTURA EN LA ZONA:	100%			
AGUA POTABLE:	RED DE TUBERIA DE PVC, CON TOMAS DOMICILIARIAS, CONECTADA A RED MUNICIPAL			
DRENAJE:	RED MUNICIPAL, DE CONCRETO SIMPLE, DESCARGAS DOMICILIARIAS.			
ELECTRIFICACIÓN:	RED AEREA, SOBRE POSTERIA DE MADERA			
ALUMBRADO PÚBLICO:	POSTERIA METALICA CON LAMPARAS DE VAPOR DE SODIO			
VIALIDADES:	DE CONCRETO HIDRAULICO			
BANQUETAS:	DE CONCRETO HIDRÁULICO			
GUARNICIONES:	DE CONCRETO HIDRÁULICO, SECCION RECTANGULAR			
OTROS SERVICIOS:	NO TIENE			
GAS NATURAL:	NO TIENE			
TELÉFONO:	RED AEREA, SOBRE POSTERIA DE MADERA			
TIENE ACOMETIDA:	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/> NO			
SEÑALIZACIÓN DE VÍAS:	EN LAS ESQUINAS			
NOMENCLATURA DE CALLES:	EN LAS ESQUINAS EN LAMINAS			
TRANSPORTE PÚBLICO:	COMBIS, CAMIONES Y TAXIS			
VIGILANCIA:	A TRAVES DE PATRULLAJE OCASIONAL			
RECOLECCIÓN DE BASURA:	SERVICIO CONSESIONADO			
NIVEL INFRAESTRUCTURA (SHF):	NIVEL 3			
EQUIPAMIENTO URBANO CON DISTANCIAS AL INMUEBLE VALUADO	IGLESIA	700 MTS.	ESCUELAS	200 MTS.
	MERCADOS	500 MTS.	HOSPITALES	300 MTS.
	PLAZAS PÚBLICAS	500 MTS.	BANCOS	100 MTS.
	PARQUES Y JARDINES	500 MTS.	ESTACIÓN DE TRANSPORTE	100 MTS.
NIVEL DE EQUIPAMIENTO (SHF):	NIVEL 4			

II. CARACTERISTICAS PARTICULARES



CLAVES DEL AVALÚO	
	NO DE CLAVE OTORGADA POR EL BANCO
	NO DE SOCIEDAD HIPOTECARIA
	NO DE CONTROL DEL PERITO
	22/04/2012

NOMBRE DE LA VIALIDAD:	GRAL. MIGUEL M. ECHEGARAY
ORIENTACIÓN DE LA ACERA:	AL VIENTO NORTE
ENTRE LAS VIALIDADES:	AGUSTIN MELGAR Y COLEGIO MILITAR
UBICACIÓN EN MANZANA:	MEDIANERO
DISTANCIA A LA ESQUINA:	30.00 MT
CALLES PERIFÉRICAS Y ORIENTACIONES:	AL NORTE CALLE GRAL. MIGUEL M. ECHEGARAY, DE SU UBICACIÓN, AL SUR CALLE BATALLA DE CASA MATA, AL ORIENTE CALLE COLEGIO MILITAR Y AL PONIENTE CALLE AGUSTIN MELGAR
CONFIGURACIÓN:	REGULAR
NÚMERO DE FRENTES:	UNO
TOPOGRAFÍA:	PLANO
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	CASAS HABITACION UNIFAMILIARES DE TIPO MEDIO
USO DEL SUELO:	HABITACIONAL
FUENTE DE INFORMACIÓN:	HABITACIONAL
UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):	1.31578125
FUENTE DE INFORMACIÓN:	80%
DENSIDAD HABITACIONAL:	NO SE PERMITE CONSTRUIR FUERA DEL ALINEAMIENTO OFICIAL
SERVIDUMBRES:	NINGUNO QUE MODIFIQUE SU VALOR
FUENTE DOCUMENTAL:	REGLAMENTO DE LICENCIAS MUNICIPALES DEL MUNICIPIO DE MORELIA, MICHOACAN
RESTRICCIONES / AFECTACIONES:	NINGUNA QUE MODIFIQUE SU VALOR
FUENTE DOCUMENTAL:	
CONSIDERACIONES ADICIONALES:	

COLINDANCIAS Y MEDIDAS.	
AL NORTE:	8.00 MT, CON LA CALLE MIGUEL ECHEGARAY, DE SU UBICACIÓN
AL SUR:	8.00 MT, CON EL LOTE NUMERO 9
AL ORIENTE:	24.00 MT, CON EL LOTE NUMERO 2
AL PONIENTE:	24.00 MT, CON EL LOTE NUMERO 3

COLINDANCIAS NOTABLES:	
ÁREA TOTAL:	192.00 M ²
FUENTE DE INFORMACIÓN:	ESCRITURA PUBLICA No. XX, VOL. XX, N.P. 60, LIC. ROBERTO ACOSTA, EN FECHA 26 DE OCTUBRE DE 1998, EN MORELIA, MICHOACAN.

DIFERENCIAS EN ÁREAS.			
ÁREA TOTAL:	1	2	3
FUENTE DE INFORMACIÓN:	192.00 M ²		
	SUP. PRIVATIVA		

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

USO ACTUAL:	CASA HABITACION UNIFAMILIAR DESARROLLADA EN DOS NIVELES QUE CUENTA CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCION:
DESCRIPCIÓN: (INCLUYENDO TERRENO)	PLANTA BAJA: (T1), COCHERA CUBIERTA PARA UN AUTO, MEDIO BAÑO, COCINA, SALA, COMEDOR, UNA RECAMARA CON BAÑO COMPLETO, JARDIN POSTERIOR, ESCALERA; (T2), PATIO DE SERVICIO, CUARTO DE SERVICIO CON BAÑO COMPLETO. PLANTA ALTA: (T1), CUBO DE ESCALERA, SALA DE T.V., RECAMARA PRINCIPAL CON BAÑO COMPLETO, DOS RECAMARAS, UN BAÑO COMPLETO COMUN Y TERRAZA DESCUBIERTA.

N° DE RECÁMARAS:	4
N° DE BAÑOS COMPLETOS:	3
N° DE MEDIOS BAÑOS:	1
N° ESPACIOS ESTACIONAMIENTO:	1
CUENTA CON ELEVADOR:	<input type="checkbox"/> SI x <input type="checkbox"/> NO
CALIDAD DEL PROYECTO:	BUENO
CLASE DEL INMUEBLE (SHF):	MEDIO
NÚMERO DE NIVELES:	2

TIPOS Y CALIDADES DE CONSTRUCCIÓN:	TIPO	
	I	HABITACIONAL MODERNO, DE TIPO MEDIO
	II	DE SERVICIOS TIPO MEDIO BAJO

TIPO	NÚMERO DE NIVELES	ALTURA LIBRE DE ENTREPISO	VIDA PROBABLE NUEVA	EDAD APROXIMADA	VIDA ÚTIL REMANENTE	ESTADO DE CONSERVACIÓN
I	2	2.50 MTS.	840.0 MESES	360.0 MESES	480.0 MESES	NORMAL DE ACUERDO A SU USO Y EDAD
II	1	2.50 MTS.	840.0 MESES	360.0 MESES	480.0 MESES	NORMAL DE ACUERDO A SU USO Y EDAD

VIDA ÚTIL REMANENTE GENERAL:	480.0 MESES
REMODELACIONES:	NINGUNA
GRADO TERMINACIÓN OBRA:	100%
AÑO DE TERMINACIÓN DE OBRA:	1981
AVANCE DE ÁREAS COMÚNES:	100%
UNIDADES RENTABLES GRALES:	1
UNIDADES RENTABLES:	1
ASPECTO ESTRUCTURAL:	BUENO
PELIGRO SOBRE ESTABILIDAD:	NO SE APRECIA A SIMPLE VISTA

CLAVES DEL AVALÚO	
	NO DE CLAVE OTORGADA POR EL BANCO
	NO DE SOCIEDAD HIPOTECARIA
	NO DE CONTROL DEL PERITO
	22/04/2012

3. SUPERFICIES

SUPERFICIE DE TERRENO:	192.00 M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	252.63 M ²
SUPERFICIE ACCESORIA:	0.00 M ²
SUPERFICIE INSCRITA ESCRITURA:	192.00 M ²
SUPERFICIE VENDIBLE:	252.63 M ²

4. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

CIMENTACIÓN:	SE PRESUME A BASE DE MAMPOSTERIA DE PIEDRA BRAZA
MUROS:	MUROS DE CARGA DE TABIQUE DE BARRO ROJO RECOCIDO REFORZADOS CON ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO
TRABES:	DE CONCRETO ARMADO
COLUMNAS:	CASTILLOS DE CONCRETO ARMADO
ESCALERAS (INCL/FORMA):	RAMPA DE CONCRETO ARMADO CON REVESTIMIENTO DE TERRAZO
ENTREPISOS:	LOSA MACIZA DE CONCRETO ARMADO, CON CLAROS MEDIANOS Y CORTOS
TECHOS:	LOSA MACIZA DE CONCRETO ARMADO, CON CLAROS MEDIANOS Y CORTOS

ACABADOS:	PISOS	MUROS	PLAFONES
ESTANCIA:	ALFOMBRA	PASTAS TEXTURIZADAS Y LAMBRIN DE MADERA	TIROL CINO CON PINTURA VINILICA
COMEDOR:	TERRAZO	PASTAS TEXTURIZADAS	TIROL CINO CON PINTURA VINILICA
RECÁMARAS:	EN 2 ALFOMBRA Y EN OTRAS 2 TERRAZO	PASTAS TEXTURIZADAS	EN 2 YESO LISO CON PINT. VIN Y EN OTRAS 2 TIROL
BAÑO(S):	T1 Y T2, LOSETA CERAMICA ANTIDERRAPANT	T1, AZULEJO MED. CAL; T2, AZULEJO CAL. ECONO	EN LOS DOS TIPOS FINO DE MEZCLA CON PINT. VIN.
COCINA:	TERRAZO	AZULEJO MEDIANA CALIDAD	YESO LISO CON PINTURA VINILICA
CUARTO DE SERVICIO (T2):	LOSETA CERAMICA	FINO DE MEZCLA CON PINTURA VINILICA	FINO DE MEZCLA CON PINTURA VINILICA
PATIO DE SERVICIO:	FIRME DE CONCRETO	FINO DE MEZCLA CON PINTURA VINILICA	NO APLICA
ESTACIONAMIENTO:	LOSETA CERAMICA	PIEDRA PERDURASTONE Y FINO DE MEZCLA CON	FINO DE MEZCLA CON PINTURA VINILICA
FACHADA(S)	NO APLICA	FINO DE MEZCLA CON PINTURA VINILICA Y PIEDRA	NO APLICA

AZOTEAS:	IMPERMEABILIZADA
INST. HIDRÁULICA:	TUBERIA OCULTA DE COBRE EN DIFERENTES DIAMETROS
INST. SANITARIA:	TUBERIA DE PVC EN DIFERENTES DIAMETROS
MUEBLES Y ACC. BAÑOS:	T1, PORCELANIZADOS DE MEDIANA CALIDAD CUENTA CON DOS Y MEDIO PAQUETES; T2, PORCELANIZADOS CALIDAD ECONOMICA CUENTA CON UN PAQUETE COMPLETO
MUEBLES DE COCINA:	COCINA INTEGRAL DE MADERA CON CUBIERTA DE FORMAICA
INST. ELÉCTRICA:	CONDUCTORES DE COBRE OCULTOS EN POLIDUCTO FLEXIBLE, NORMAL NÚMERO DE SALIDAS, ACCESORIOS DE MEDIANA CALIDAD
PUERTAS DE MADERA:	PUERTAS TIPO TAMBOR DE TRIPLAY DE PINO
CLOSETS:	CLOSETS TIPO TAMBOR DE TRIPLAY DE PINO CON PUERTAS ABATIBLES
PISOS DE MADERA:	NO TIENE
HERRERÍA:	MIXTA PERFILES DE ALUMINIO Y DE HERRERIA
VIDRERÍA:	TRANSLUCIDA SENCILLA
CERRAJERÍA:	NACIONAL ESTANDAR DE SEGURIDAD EN ACCESO, PERILLAS Y MANIJAS DE ALUMINIO CON BOTON DE SEGURIDAD EN PUERTAS DE INTERCOMUNICAC
INSTALACIONES ESPECIALES:	NO TIENE
OBRAS COMPLEMENTARIAS:	CISTERNA DE 4.00 M3 DE CAPACIDAD PORTON AUTOMATICO 1 LOTE BARDAS COLINDANTES EN 16.05 ML FIRME DE CONCRETO EN PATIO EN 14.36 M2 LOSETA CERAMICA EN TERRAZA EN 26.64 M2 TINA DE HIDROMASAJE 1 LOTE

CLAVES DEL AVALÚO	
	NO DE CLAVE OTORGADA POR EL BANCO
	NO DE SOCIEDAD HIPOTECARIA
	NO DE CONTROL DEL PERITO
	22/04/2012

III. ENFOQUE DE MERCADO

TERRENOS EN VENTA EN LA ZONA O ZONAS SIMILARES (AVALÚO FÍSICO)

REF	UBICACIÓN	CARACTERÍSTICAS	FUENTE
1	A 1/2 CUADRA DE AV. SOLIDARIDAD, COL. NUEVA CHAPULTEPEC	PREDIO URBANO	MAGNUS INM., TEL. 443 2322582
2	CALLE 13 DE SEPTIEMBRE S/N, COL. CHAPULTEPEC SUR	PREDIO URBANO	NORA NAVARRO, TEL. 44 34101638
3	CONSTRUCTORES ESQ. MA. IGLESIAS, COL. CHAPULTEPEC ORIENTE	PREDIO URBANO	MONSERAT MARTINEZ, TEL. 443 3198800
4	A 30 MT, DE BOULEVARD GARCIA DE LEON, COL. CHAPULTEPEC ORIENTE	PREDIO URBANO	MAGNUS INM., TEL. 443 2322582
5	CALLE LOCAL SIN PRECISAR S/N, COL. NUEVA CHAPULTEPEC	PREDIO URBANO	MAGNUS INM., TEL. 443 2322582
6	AV. DEL CAMPESTRE, COLINDA CON CAMPO DE GOLF	PREDIO URBANO	SR. ANGEL, TEL. 44 33952464

A FALTA DE INFORMACIÓN DE MERCADO, LOS VALORES UNITARIOS SE OBTIENEN A TRAVÉS DEL PROCEDIMIENTO RESIDUAL ESTÁTICO: $F = [VI(1-b)] - Pn$ CON LOS DATOS ENMARCADOS CON LA DOBLE LÍNEA. LA HOMOLOGACIÓN SE EFECTÚA POSTERIORMENTE Y CON EL MISMO PROCEDIMIENTO.

REF	VALOR OFERTA O VENTA	SUPERFICIE TERR. (M2)	SUPERFICIE CONST. (M2)	b	[VI(1-b)] (\$)	PAGOS	DEMÉRITO	PAGOS NETOS (\$/m2)	PAGOS TOTALES (\$)	$F=[VI(1-b)]-Pn$	VALOR UNITARIO
1	\$1,750,000	300.00									
2	\$1,400,000	234.00									
3	\$3,004,400	518.00									
4	\$2,577,250	396.50									
5	\$1,950,000	300.00									
6	\$670,000	120.00									

REF	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										VALOR AJUSTADO	PONDERACIÓN 100%	COMPONENTE DEL VALOR	
		ZONA	UBIC	FREN	FORM	SUP	TOPO	NEGO	RESULTANTE						
1	\$5,833/M²	1.00	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	0.95	1.01		\$5,906/M²	17%	\$986/M²		
2	\$5,983/M²	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	0.95	0.98		\$5,847/M²	17%	\$976/M²		
3	\$5,800/M²	1.00	0.90	1.00	1.00	1.15	1.00	0.95	0.99		\$5,714/M²	17%	\$954/M²		
4	\$6,500/M²	0.90	1.00	1.00	1.00	1.11	1.00	0.95	0.95		\$6,164/M²	17%	\$1,029/M²		
5	\$6,500/M²	1.00	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	0.95	1.01		\$6,582/M²	17%	\$1,099/M²		
6	\$5,583/M²	1.00	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	0.95	0.89		\$4,960/M²	17%	\$828/M²		
*	SUJETO	192.00 M²	VALOR UNITARIO DEL TERRENO AJUSTADO Y PONDERADO:												\$5,874/M²

INMUEBLES SIMILARES EN VENTA (VALOR DE MERCADO)

REF	UBICACIÓN	EDAD	EDO. CONS.	CARACTERÍSTICAS	FUENTE
1	GRAL. JOSE MARIA REVILLA S/N, CHAPULTEPEC NORTE	30	BUENO	CASA HABITACION	SANDY DE VALENCIA, TEL. 443 2024088
2	SANTOS DEGOLLADO S/N, CHAPULTEPEC	30	BUENO	CASA HABITACION	PATRICIA, TEL. 443 2745032
3	ANTONIO HUERTA S/N, NUEVA CHAPULTEPEC	20	BUENO	CASA HABITACION	PATRICIA, TEL. 443 2745032
4	JUAN ESCUTIA S/N, CHAPULTEPEC SUR	30	BUENO	CASA HABITACION	ALFONSO ALVAREZ, TEL. 443 1289055
5	BATALLA DE CASA MATA S/N, CHAPULTEPEC ORIENTE	30	BUENO	CASA HABITACION	ALFONSO ALVAREZ, TEL. 443 1289055
6	ANTONIO MERCADO S/N, NUEVA CHAPULTEPEC	20	BUENO	CASA HABITACION	KARLA, TEL. 443 1985259

REF	VALOR OFERTA O VENTA	SUPERFICIE TERR. (M2)	SUPERFICIE CONST. (M2)	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							VALOR AJUSTADO	POND 100%	COMPONENTE DEL VALOR
					ZONA	UBIC	SUP	EDAD	CAL.	NEGO	RESULTANTE			
1	\$1,800,000	132.00	165.00	\$10,909/M²	1.00	1.00	0.97	1.00	0.90	0.96	0.84	\$9,187/M²	17%	\$1,534/M²
2	\$1,650,000	130.00	156.00	\$10,577/M²	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.96	0.92	\$9,697/M²	17%	\$1,619/M²
3	\$2,750,000	200.00	253.00	\$10,870/M²	1.00	1.00	0.98	1.00	0.90	0.96	0.85	\$9,208/M²	17%	\$1,538/M²
4	\$2,200,000	342.00	204.00	\$10,784/M²	1.00	1.00	0.67	1.00	1.05	0.96	0.68	\$7,319/M²	17%	\$1,222/M²
5	\$2,380,000	200.00	228.00	\$10,439/M²	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.96	0.89	\$9,328/M²	17%	\$1,558/M²
6	\$2,500,000	200.00	230.00	\$10,870/M²	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.96	0.90	\$9,796/M²	17%	\$1,636/M²
					VALOR UNITARIO AJUSTADO Y PONDERADO:									\$9,107/M²
*	SUJETO	252.63 M²	VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE:									\$2,300,779		

INMUEBLES SIMILARES EN RENTA (AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN)

REF	UBICACIÓN	EDAD	EDO. CONS.	CARACTERÍSTICAS	FUENTE
1	BATALLA DE CERRO GORDO S/N, CHAPULTEPEC	30	BUENO	CASA HABITACION	FANNY, TEL. 443 2794989
2	GOB. MARIANO JIMENEZ S/N, CHAPULTEPEC	30	BUENO	CASA HABITACION	FANNY, TEL. 443 2794989
3	GOB. BENIGNO SERRATO S/N, CHAPULTEPEC	30	BUENO	CASA HABITACION	SELENE RIOS, TEL. 443 1561231
4	CALLE LOCAL SIN PRECISAR, CHAPULTEPEC NORTE	18	BUENO	CASA HABITACION	DANIELA VALENCIA, TEL. 443 3141375
5	JOSE MARIA IGLESIAS No. 589, CHAPULTEPEC ORIENTE	15	BUENO	CASA HABITACION	CENTURY 21, TEL. 443 3332121
6	CALLE LOCAL SIN PRECISAR, NUEVA CHAPULTEPEC	30	BUENO	CASA HABITACION	MAGNUS INMOBILIARIA, TEL. 443 2322582

REF	VALOR DE RENTA	SUPERFICIE TERR. (M2)	SUPERFICIE CONST. (M2)	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							VALOR AJUSTADO	POND 100%	COMPONENTE DEL VALOR
					ZONA	UBIC	SUP	EDAD	OTRO	NEGO	RESULTANTE			
1	\$8,700	200.00	220.00	\$40/M²	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.95	0.93	\$37/M²	17%	\$6/M²
2	\$8,500	200.00	200.00	\$43/M²	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.95	0.91	\$39/M²	17%	\$6/M²
3	\$7,800	200.00	180.00	\$43/M²	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95	0.90	\$39/M²	17%	\$7/M²
4	\$15,000	290.00	361.00	\$42/M²	1.00	1.00	0.99	0.98	1.00	0.95	0.93	\$39/M²	17%	\$6/M²
5	\$5,000	140.00	95.00	\$53/M²	1.00	1.00	0.91	0.98	1.00	0.95	0.84	\$44/M²	17%	\$7/M²
6	\$10,500	250.00	200.00	\$53/M²	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.95	0.88	\$46/M²	17%	\$8/M²
*	SUJETO	192.00	252.63		RENTA UNITARIA AJUSTADA Y PONDERADA:									\$41/M²

CLAVES DEL AVALÚO	
	NO DE CLAVE OTORGADA POR EL BANCO
	NO DE SOCIEDAD HIPOTECARIA
	NO DE CONTROL DEL PERITO
	22/04/2012

IV. ENFOQUES ADICIONALES EMPLEADOS

ANÁLISIS FÍSICO

A) DEL TERRENO:

FRACCIÓN	SUPERFICIE	VALOR DE INVESTIGACIÓN	FACTOR	MOTIVO	VALOR UNITARIO	INDIVISO	VALOR PARCIAL
1 2 3	192.00 M ²	\$5,873.87/M ²	1.00	INTEGRO	\$5,873.87/M ²	1.000000	\$1,127,783.89
SUPERFICIE TOTAL =		192.00 M ²			VALOR DEL TERRENO =		\$1,127,783.89
					VALOR UNITARIO MEDIO DEL TERRENO =		\$5,873.87/M ²
					PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL =		49.05%

B) DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.)	FACTOR	MOTIVO	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.)	INDIVISO	VALOR PARCIAL
I	HABIT. MEDIO	241.41 M ²	\$6,694.12/M ²	0.6571	EDAD Y CONSERVACION	\$4,398.99/M ²	1.000000	\$1,061,960.30
II	SERVICIOS TIPOS M	11.22 M ²	\$5,690.00/M ²	0.6286	EDAD Y CONSERVACION	\$3,576.57/M ²	1.000000	\$40,129.12
III								
IV								
V								
SUPERFICIE TOTAL =		252.63 M ²			VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES =			\$1,102,089.42
					VALOR MEDIO DE LAS CONSTRUCCIONES =			\$4,362.46/M ²
					PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL =			47.94%

C) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

CONCEPTO	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	FACTOR	MOTIVO	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.)	INDIVISO	VALOR PARCIAL
CISTERNA	4.00 M2	\$3,500.00	0.6286	EDAD Y CONSERVACION	\$2,200.10	1.000000	\$8,800.40
PORTON ELECTRICO	1.00 LOTE	\$30,000.00	0.6000	EDAD Y CONSERVACION	\$18,000.00	1.000000	\$18,000.00
BARDAS COLINDANTES	16.1 ML	\$1,700.00	0.6286	EDAD Y CONSERVACION	\$1,068.62	1.000000	\$17,151.35
FIRME DE CONCRETO	14.4 M2	\$350.00	0.6000	EDAD Y CONSERVACION	\$210.00	1.000000	\$3,015.60
LOSETA CERAMICA EN TERRAZA	26.6 M2	\$450.00	0.6000	EDAD Y CONSERVACION	\$270.00	1.000000	\$7,192.80
TINA DE HIDROMASAJE	1.0 LOTE	\$25,000.00	0.6000	EDAD Y CONSERVACION	\$15,000.00	1.000000	\$15,000.00
						VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES =	\$69,160.15
						PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL =	3.01%

VALOR FISICO O DIRECTO (A) + (B) + (C) = \$2,299,033.46

CLAVES DEL AVALÚO	
	NO DE CLAVE OTORGADA POR EL BANCO
	NO DE SOCIEDAD HIPOTECARIA
	NO DE CONTROL DEL PERITO
	22/04/2012

V. CONCLUSIONES

RESUMEN DE VALORES

VALOR COMPARATIVO O DE MERCADO:	\$2,300,778.71
VALOR FÍSICO O DIRECTO:	\$2,299,033.46
VALOR RESIDUAL:	NO APLICA
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	\$1,001,834.33

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

SE CONCLUYE CON EL ENFOQUE DE COMPARACION DE MERCADO, POR SER EL MAS REPRESENTATIVO AL MOMENTO DE CONCRETARSE UNA POSIBLE OPERACIÓN DE TRASLADO DE DOMINIO EN LA ZONA DONDE SE UBICA EL INMUEBLE EN ESTUDIO.

FACTORES O CONDICIONES PARTICULARES QUE INFLUYERON SIGNIFICATIVAMENTE EN LA ESTIMACIÓN DEL VALOR CONCLUIDO

DECLARACIONES (EN SU CASO)

CONCLUSIÓN

CONSIDERAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL 22 de abril de 2012 ES DE: **\$2,300,000.00**
 CON LETRA: (DOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALOR REFERIDO (EN SU CASO)

CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

PERITO VALUADOR	
NOMBRE:	NOMBRE DEL PERITO
ESPECIALIDAD(ES):	INMUEBLES
CLAVE SHF:	0001
CLAVE TESORERÍA:	

BANCO DEL BAJO, S.A.	
NOMBRE:	NOMBRE DE CONTROLADOR REVISOR DEL AVALÚO
CARGO:	CONTROLADOR DE AVALÚOS
CLAVE SHF:	001
CLAVE TESORERÍA:	

CLAVES DEL AVALÚO	
	NO DE CLAVE OTORGADA POR EL BANCO
	NO DE SOCIEDAD HIPOTECARIA
	NO DE CONTROL DEL PERITO
	22/04/2012

REPORTE FOTOGRÁFICO DE LOS ASPECTOS MÁS REPRESENTATIVOS (EN VIVIENDA INDISPENSABLE FOTOGRAFÍA DE LOS ACABADOS EN BAÑOS Y COCINA) Y PLANO ARQ

HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL

NÚMERO DE AVALÚO

NÚMERO DE SERVICIO

AVALUO

I.- ANTECEDENTES:

SOLICITANTE:	NOMBRE DE LA PERSONA A QUIEN SE LE OTORGARA EL CREDITO	
REPRESENTANTE:	NOMBRE DE LA PERSONA A QUIEN SE LE OTORGARA EL CREDITO	
DOMICILIO NOTIFICACIONES:	AV. MADERO PONIENTE No. 785G, COL. IRRIGACION, MORELIA, MICHOACAN	
VALUADOR:		Nº REGISTRO ANTE EL BANCO
PROFESIÓN:	ARQUITECTO/ESPECIALIDAD DE VALUACIÓN	
ESPECIALIDAD(ES):	INMUEBLES	
LUGAR:	MORELIA, MICHOACÁN	
FECHA DE LA INSPECCIÓN:	29/04/2012	
PERSONA PRESENTE:		PUESTO: PROPIETARIO
FECHA DEL AVALÚO:	29/04/2012	
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	CASA HABITACION UNIFAMILIAR	
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADA	
PROPIETARIO:		
DATO REFERIDO DE:	CONTRATO DE COMPRAVENTA, QUE CELEBRAN INMOBILIARIA LAS AMERICAS S.A. DE C.V., COMO VENDEDORA Y EL SR. COMPRADOR, EN FECHA 15 DE JUNIO DEL 2007, EN MORELIA, MICHOACAN.	
DOMICILIO NOTIFICACIONES:	AV. MADERO PONIENTE No. 785G, COL. IRRIGACION, MORELIA, MICHOACAN	
LIMITANTES:	NINGUNA	
OBJETO DEL AVALÚO:	CONOCER EL VALOR:	COMERCIAL DEL INMUEBLE
PROPÓSITO DEL AVALÚO:	ORIGINACION DE CREDITO ANTE BANCO	
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	CALLE Y Nº: COLONIA: ESTADO:	AV. AMERICA ORIENTE No. 729 LOTE 189, MZ. *41* LOMAS DE LAS AMERICAS SUR MICHOACÁN
Nº DE CTA. PREDIAL:	0001	CIUDAD: MORELIA
Nº DE CTA. DE AGUA:	NO SE PROPORCIONO	C.P. 58254

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL DE PRIMER ORDEN	STATUS:	ALTO																																													
CONSTR. PREDOMINANTES:	CASAS HABITACION UNIFAMILIARES DE BUENA CALIDAD EN DOS Y TRES NIVELES	CALIDAD:	ALTO																																													
LOTE TIPO:	300.00 M²	FRENTE:	10.00 MTS.																																													
ÍNDICE DE SATURACIÓN:	70%	FONDO:	30.00 MTS.																																													
POBLACIÓN:	MEDIA DE 200 HAB/HA	NIVEL SOCIOECONOMICO:	ALTO																																													
CONTAMINACIÓN:	PRACTICAMENTE NULA, ÚNICAMENTE LA PRODUCIDA POR VEHÍCULOS AUTOMOTORES																																															
USO DE SUELO:	HABITACIONAL																																															
DESCRIPCIÓN:	HABITACIONAL																																															
VÍAS DE ACCESO:	<table border="0"> <tr> <td>1</td> <td>LIBRAMIENTO</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>IMPORTANCIA</td> <td>VIALIDAD PRIMARIA</td> <td>PROXIMIDAD</td> <td>500 MTS.</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>FLUJO VEHICULAR</td> <td>ALTO</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>CARRETERA A MIL CUMBRES</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>IMPORTANCIA</td> <td>VIALIDAD SECUNDARIA</td> <td>PROXIMIDAD</td> <td>300 MTS.</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>FLUJO VEHICULAR</td> <td>MEDIO</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>AV. BUENOS AIRES</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>IMPORTANCIA</td> <td>VIALIDAD TERCIARIA</td> <td>PROXIMIDAD</td> <td>0 MTS.</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>FLUJO VEHICULAR</td> <td>BAJO</td> </tr> </table>			1	LIBRAMIENTO					IMPORTANCIA	VIALIDAD PRIMARIA	PROXIMIDAD	500 MTS.				FLUJO VEHICULAR	ALTO	2	CARRETERA A MIL CUMBRES					IMPORTANCIA	VIALIDAD SECUNDARIA	PROXIMIDAD	300 MTS.				FLUJO VEHICULAR	MEDIO	3	AV. BUENOS AIRES					IMPORTANCIA	VIALIDAD TERCIARIA	PROXIMIDAD	0 MTS.				FLUJO VEHICULAR	BAJO
1	LIBRAMIENTO																																															
	IMPORTANCIA	VIALIDAD PRIMARIA	PROXIMIDAD	500 MTS.																																												
			FLUJO VEHICULAR	ALTO																																												
2	CARRETERA A MIL CUMBRES																																															
	IMPORTANCIA	VIALIDAD SECUNDARIA	PROXIMIDAD	300 MTS.																																												
			FLUJO VEHICULAR	MEDIO																																												
3	AV. BUENOS AIRES																																															
	IMPORTANCIA	VIALIDAD TERCIARIA	PROXIMIDAD	0 MTS.																																												
			FLUJO VEHICULAR	BAJO																																												

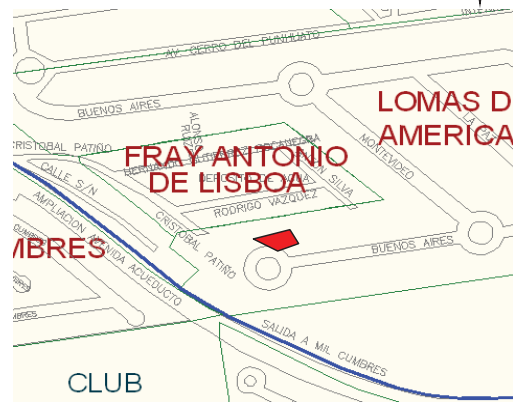
SERVICIOS PÚBLICOS:	DESCRIPCIÓN:
1 PAVIMENTO:	ADOQUIN
2 BANQUETAS:	DE CONCRETO HIDRAÚLICO
3 GUARNICIONES:	DE CONCRETO HIDRAÚLICO
4 AGUA POTABLE:	RED DE TUBERÍA DE COBRE, CON TOMAS DOMICILIARIAS, CONECTADA A RED MUNICIPAL
5 DRENAJE:	RED DE TUBERÍA DE PVC, CON TOMAS DOMICILIARIAS, CONECTADA A RED MUNICIPAL
6 ALCANTARILLADO:	RED ÚNICA, SANITARIA Y PLUVIAL, TUBERÍA DE CONCRETO, CONECTADA A RED MUNICIPAL
7 ENERGÍA ELÉCTRICA:	RED SUBTERRANEA CON ACOMETIDA AL INMUEBLE
8 ALUMBRADO PÚBLICO:	RED AÉREA LUMINARIAS DE VAPOR DE SODIO SOBRE POSTERIA METALICA
9 TELÉFONO:	RED SUBTERRANEA, CON ACOMETIDA AL INMUEBLE
10 SEÑAL DE TELEVISIÓN:	SATELITAL, POR CABLE A TRAVÉS DE RED AÉREA
11 RECOLECCIÓN BASURA:	SERVICIO CONCESIONADO
12 POLICIA:	PATRULLAJE OCASIONAL
13 TRANSPORTE PÚBLICO:	COMBIS, CAMIONES Y TAXIS

EQUIPAMIENTO URBANO CON DISTANCIAS AL INMUEBLE VALUADO:				
1	CENTRO DE LA CD.	4,000 MTS.	4	CENTRO COMERCIAL 800 MTS.
2	ESCUELA	600 MTS.	5	HOSPITAL 3,600 MTS.
3	IGLESIA	800 MTS.	6	BANCOS 800 MTS.

NÚMERO DE AVALÚO

NÚMERO DE SERVICIO

III.- TERRENO



MACROLOCALIZACIÓN

MICROLOCALIZACIÓN

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITOS Y ORIENTACIÓN

NOMBRE DE LA VIALIDAD:	AV. BUENOS AIRES		
EN LA ACERA:	AL VIENTO SUR		
ENTRE LAS VIALIDADES:	AL NORTE:	LÍMITE DE FRACCIONAMIENTO	AL ORIENTE:
	AL SUR:	AV. BUENOS AIRES DE SU UBICACIÓN	AL PONIENTE:
UBICACIÓN DEL TERRENO:	LOTE MEDIANERO		
DISTANCIA A LA ESQUINA:	76.00 MTS.		

COLINDANCIAS Y MEDIDAS.

AL NORTE:	33.87 MT, CON BARRA DE COLINDANCIA
AL SUR:	12.72 MT, EN CURVA CON AV. BUENOS AIRES QUE ES LA DE SU UBICACIÓN
AL ORIENTE:	37.18 MT, CON LOTE No. 53 DE LA MISMA MANZANA
AL PONIENTE:	25.90 MT, CON LOTE 55 DE LA MISMA MANZANA

ÁREA TOTAL:	650.69 M ²
FUENTE DE INFORMACIÓN:	CONTRATO DE COMPRAVENTA, QUE CELEBRAN INMOBILIARIA LAS AMERICAS S.A. DE C.V., COMO VENEDORA Y EL SR. COMPRADOR, EN FECHA 15 DE JUNIO DEL 2007, EN MORELIA, MICHOACAN.

DIFERENCIAS EN ÁREAS.	I	2	3
ÁREA TOTAL:	650.69 M ²		
FUENTE DE INFORMACIÓN:	ESCRITURA		

CONFIGURACIÓN:	FORMA:	IRREGULAR	NÚMERO DE FRENTES:	1
TOPOGRAFÍA:	PENDIENTE DESCENDENTE, BIEN RESUELTA			
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	QUE AMERITAN EL VALOR:	NINGUNA		
	QUE DEMERITAN EL VALOR:	NINGUNA		
DENSIDAD PERMITIDA:	MEDIA			
FUENTE DE INFORMACIÓN:	SEGÚN OBSERVADA POR EL PERITO			
INTENSIDAD PERMITIDA:	80% RESPECTO AL LOTE			
FUENTE DE INFORMACIÓN:	OBSERVACIÓN DIRECTA			
SERVIDUMBRES:	NINGUNA			
FUENTE DOCUMENTAL:	OBSERVACIÓN VISUAL			
RESTRICCIONES Y/O AFECTACIONES:	NO SE PERMITE CONSTRUIR FUERA DEL ALINEAMIENTO OFICIAL			
FUENTE DOCUMENTAL:	REGLAMENTO DE LICENCIAS MUNICIPALES			
CONSIDERACIONES ADICIONALES:	NINGUNA			

							NÚMERO DE AVALÚO
							NÚMERO DE SERVICIO
IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE:							
USO ACTUAL: DESCRIPCIÓN:	CASA HABITACION UNIFAMILIAR DESARROLLADA EN DOS NIVELES QUE CUENTA CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCION: PLANTA BAJA: T1, COCHERA CUBIERTA PARA DOS AUTOS, ACCESO PEATONAL, VESTIBULO, ESTUDIO, SALA, MEDIO BAÑO, COMEDOR, COCINA, AREA DE LAVADO Y PLANCHADO, MEDIO BAÑO, CENADOR, JARDIN Y ESCALERA. PLANTA ALTA: CUBO DE ESCALERA, SALA DE T.V, RECAMARA PRINCIPAL CON SALA DE T.V, VESTIDOR Y BAÑO COMPLETO, DOS RECAMARAS CON VESTIDOR Y BAÑO COMPLETO CADA UNA, GIMNASIO.						
TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS:							
ESPACIOS						CALIDAD	
TIPO I:	HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL					BUENA	
TIPO II:							
TIPO III:							
TIPO IV:							
TIPO V:							
TIPO	Nº DE NIVELES	ALTURA LIBRE DE ENTREPISO	VIDA PROBABLE NUEVA	EDAD APARENTE CRONOLÓGICA	VIDA ÚTIL REMANENTE	FACTOR DE EDAD SEGÚN FÓRMULA	
I HABIT. RESIDENCIAL	2	2.70 MTS.	80.0 AÑOS	0.0 AÑOS	80.0 AÑOS	1.0000	
RECONSTRUCCIONES O REMODELACIONES:	NINGUNA						
ÁREAS RECONDICIONADAS:	NO APLICA						
ESTADO DE CONSERVACIÓN							
TIPO I:	BUENO		DEFICIENCIAS RELEVANTES			CALIDAD DEL PROYECTO	
TIPO II:			NINGUNA QUE SE APRECIE			FUNCIONAL	
TIPO III:							
TIPO IV:							
TIPO V:							
UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:							
UNA COMO CASA HABITACION							
ASPECTO ESTRUCTURAL:							
BUENO							
PELIGRO SOBRE LA ESTABILIDAD:							
NO SE APRECIA A SIMPLE VISTA							
V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN:							
CIMENTACIÓN:	SE PRESUME ZAPATAS DE CONCRETO ARMADO						
ESTRUCTURA:	MUROS DE CARGA DE TABIQUE DE BARRO ROJO RECOCIDO, REFORZADOS CON ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO						
MUROS:	DE TABIQUE DE BARRO ROJO RECOCIDO, ASENTADOS CON MEZCLA Y REFORZADOS CON ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO						
ENTREPIOSOS:	LOSA ALIGERADA DE CONCRETO EN CLAROS MEDIANOS Y GRANDES						
TECHOS:	LOSA ALIGERADA DE CONCRETO EN CLAROS MEDIANOS Y GRANDES						
AZOTEA:	IMPERMEABILIZADA						
BARDAS:	DE TABIQUE DE BARRO ROJO CON APLANADO FINO DE MEZCLA Y PINTURA VINILICA Y SOBRE ELAS MALLA CICLONICA						
APLANADOS:	EN INTERIORES, YESO LISO CON PINTURA VINILICA; EN EXTERIORES FINO DE MEZCLA CON PINTURA VINILICA.						
PLAFONES:	YESO LISO CON PINTURA VINILICA; EN COCHERA, TERRAZA CUBIERTA Y AREA DE LAVADO Y PLANCHADO, ESTRUCTURA METALICA CON LAMINA DE POLICARBONATO.						
LAMBRINES:	AZULEJO DE BUENA CALIDA EN BAÑOS Y COCINA.						
PISOS Y ZOCLOS:	LOSETA CERAMICA 50X50 CM, EN COCHERA Y AREAS EXTERIORES; PORCELANATO RECTIFICADO DE 60X60 CM, EN INTERIORES, ZOCLOS DE MADERA.						
ESCALERAS:	RAMPA DE CONCRETO ARMADO CON REVESTIMIENTO DE PORCELANATO						
PINTURA:	VINILICA DE BUENA CALIDAD EN INTERIORES Y EXTERIORES						
ACABADOS ESPECIALES:	NO TIENE						
PUERTAS DE MADERA:	TIPO TAMBOR DE TRIPLAY DE PINO						
CLOSETS:	DE MELAMINA CON PUERTAS ABATIBLES, CON COLGADORES, CAJONERAS Y ENTREPAÑOS						
LAMBRINES O PLAFONES:	NO TIENE						
OTROS ELEMENTOS:	NO TIENE						
INST. HIDRÁULICA:	TUBERIA OCULTA DE COBRE EN DIFERENTES DIAMETROS Y MEDIDAS						
INST. SANITARIA:	TUBERIA OCULTA DE PVC EN DIFERENTES DIAMETROS Y MEDIDAS						
MUEBLES Y ACC. BAÑOS:	PORCELANIZADOS DE BUENA CALIDAD CUENTA CON TRES PAQUETES COMPLETOS Y DOS MEDIOS PAQUETES, CUENTA CON UNA TINA DE HIDROMASAJE CON CROMOTERAPIA Y BURBUJAS, EN BAÑO PRINCIPAL CON CABINA CON HIDROJETS EN REGADERA.						
MUEBLES DE COCINA:	COCINA INTEGRAL DE MELAMINA CON CUBIERTA DE CORIAN; EN CENADOR COCINA INTEGRAL DE MELAMINA CON CUBIERTA DE FORMAICA.						
INST. ELÉCTRICA:	DE COBRE OCULTA EN POLIDUCTO FLEXIBLE, SALIDAS PROFUSAS, CUAN CON ILUMINACION INTELIGENTE, EN TRES DIFERENTES TONALIDADES, ACCESORIOS DE BUENA CALIDAD.						
HERRERÍA:	CANCELERIA DE ALUMINIO BLANCO.						
VIDRIERÍA:	VIDRIO TINTEX Y CANCELES DE VIDRIO TEMPLADO EN BAÑOS						
CERRAJERÍA:	NACIONAL STANDART DE SEGURIDAD EN ACCESO Y MANIJAS DOBLES CON BOTON DE SEGURIDAD						
FACHADAS:	MODERNA, VOLUMETRIA A BASE DE LINEAS RECTAS CON APLANADO FINO DE MEZCLA Y PINTURA VINILICA Y REVESTIMIENTO DE CANTERA NEGRA.						

		NÚMERO DE AVALÚO	
		NÚMERO DE SERVICIO	
J) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:			
1	LOSETA CERÁMICA EN EXTERIORES EN 133.70 M2		
2	BARDAS COLINDANTES EN 53.00 ML		
3	CUBIERTA DE POLICARBONATO EN COCHERA, TERRAZA Y PATIO DE SERVICIO EN 98.74 M2		
4	TINA DE HIDROMASAJE CON CROMOTERAPIA Y BURBUJAS 1 LOTE		
5	VIDEO PORTERO 1 LOTE		
6	SISTEMA DE SEGURIDAD Y ALARMA 1 LOTE		
7	CABINA CON HIDROJET'S EN REGADERA 1 LOTE		
8	SISTEMA DE RIEGO AUTOMATIZADO 1 LOTE		
9	JARDINERÍA 1 LOTE		
10	ESPEJO DE AGUA Y FUENTE CON ILUMINACION EN DOS TONALIDADES 1 LOTE		
11	CISTERNA 8.00 M3		
12	HIDRONEUMÁTICO 1 LOTE		
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO:</div>			
JUSTIFICACIÓN DE LOS CONCEPTOS QUE INCIDEN EN EL VALOR DEL BIEN: VALORES UNITARIOS, FUENTES DE CONSULTA, INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y CRITERIO DE VALUACIÓN.			
El perito valuador manifiesta que: A.- El presente avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados. B.- No ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones C.- No tiene ningún interés, directo o indirecto, con el bien valuado, ni presente ni futuro. D.- No se hace responsable de la utilización de éste Informe Pericial de Valuación con finalidad distinta para la que se emite. E.- No ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pudiese influir en el resultado del avalúo. F.- No ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado o dirigido a favorecer la causa de algunas de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsecuente que pudiese ocurrir. G.- No tiene, ni con el propietario ni con el solicitante, lazos familiares, de amistad o de cualquier otra índole que pudiesen influir en el resultado del avalúo. H.- Ha sido contratado para la realización del avalúo únicamente en su carácter de profesional competente y consiente de su deber y responsabilidad I.- Ha inspeccionado personalmente el bien objeto del avalúo. J.- La información relativa a los datos de ubicación y situación legal y registral del inmueble que se valúa es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante y/o propietario, la cual se asume como correcta.			
EN SU CASO, AMPLIACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:			
DEFINICIONES DE VALOR QUE SE EMPLEARÁN, ACORDES CON EL OBJETO Y EL PROPÓSITO DEL AVALÚO:			
COMENTARIOS GENERALES: DETALLES, SUPOSICIONES, CIRCUNSTANCIAS QUE AFECTARON LOS PARÁMETROS DEL AVALÚO. CONDICIONES LIMITANTES PARA CONTAR CON LA INFORMACIÓN NECESARIA INHERENTE AL BIEN.			
NINGUNO DE CONSIDERACION QUE MODIFIQUEN EL VALOR DEL SUJETO.			
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">VII.- INVESTIGACIÓN DE MERCADO</div>			
TERRENOS EN VENTA:			
SUPERFICIE SUJETO	650.69 M ²		
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
CALLE Y NÚMERO:	CALLE BUENOSA AÍRES S/N	CALLE LOCAL SIN PRECISAR	AGRICULTURA S/N
COLONIA:	LOMAS DE LAS AMÉRICAS SUR	LOMAS DE LAS AMÉRICAS NORTE	COL. CINCO DE DICIEMBRE
SUPERFICIE:	675.00 M ²	632.00 M ²	300.00 M ²
CARACTERÍSTICAS:	PREDIO URBANO	PREDIO URBANO	PREDIO URBANO
VALOR DE OFERTA:	\$3,950,000.00	\$3,500,000.00	\$1,800,000.00
VALOR UNITARIO:	\$5,851.85/M ²	\$5,537.97/M ²	\$6,000.00/M ²
FUENTE:	GUSTAVO	PROMOTOR INMOBILIARIO	GILBERTO MENDOZA
TELÉFONO:	TEL. 443 3159336	TEL. 443 2322582	TEL. 373 7340389
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
VALOR UNITARIO:	\$5,851.85/M ²	\$5,537.97/M ²	\$6,000.00/M ²
FACTORES:			
POR ZONA:	1.000	1.000	1.000
POR UBICACIÓN:	1.000	1.000	1.000
POR EQUIPAMIENTO:	1.000	1.000	1.000
POR FRENTE:	1.000	1.000	1.000
POR SUPERFICIE:	1.005	0.996	0.895
POR FORMA:	1.000	1.000	1.000
POR TOPOGRAFÍA:	1.000	1.000	1.000
POR NEGOCIACIÓN:	0.950	0.950	0.950
POR USO:	1.000	1.000	1.000
OTRO:	1.000	1.000	1.000
FACTOR RESULTANTE:	0.955	0.946	0.851
VALOR AJUSTADO	\$5,588.47/M ²	\$5,239.22/M ²	\$5,103.15/M ²
PONDERACIÓN: 100%	33%	33%	34%
COMPONENTE DEL VALOR:	\$1,844.19/M ²	\$1,728.94/M ²	\$1,735.07/M ²
VALOR PONDERADO:	\$5,308.21/M ²		
EN NÚMEROS REDONDOS:	\$5,308.00/M ²		

		NÚMERO DE AVALÚO		
		NÚMERO DE SERVICIO		
INMUEBLES EN VENTA:				
SUPERFICIE SUJETO		413.00 M² CONSTRUIDOS		
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
CALLE Y NÚMERO:		CALLE LOCAL SIN PRECISAR	AV. MEXICO S/N	CALLE LOCAL SIN PRECISAR
COLONIA:		REAL MIL CUMBRES	AMERICAS BRITANIA	FRACC. LAS AMERICAS
EDAD:		3.0 AÑOS	3.0 AÑOS	10.0 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:		BUENO	BUENO	BUENO
CARACTERÍSTICAS:		CASA HABITACION	CASA HABITACION	CASA HABITACION
		RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
SUPERFICIE DE TERRENO:		220.00 M²	347.00 M²	236.00 M²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:		400.00 M²	340.00 M²	384.00 M²
VALOR DE OFERTA:		\$4,500,000.00	\$3,800,000.00	\$4,800,000.00
VALOR UNITARIO:		\$11,250.00/M²	\$11,176.47/M²	\$12,500.00/M²
FUENTE:		LAURA GONZALEZ	HUMBERTO IRETA	CÉCILIA CORONA
TELÉFONO:		TEL. 443 3147992	TEL. 443 3147992	TEL. 443 3147992
HOMOLOGACIÓN				
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
VALOR UNITARIO:		\$11,250.00/M²	\$11,176.47/M²	\$12,500.00/M²
FACTORES:				
POR ZONA:		1.000	1.000	1.000
POR UBICACIÓN:		1.000	1.000	1.000
POR EQUIPAMIENTO:		1.000	1.000	1.000
POR EDAD:		1.000	1.000	1.000
POR CONSERVACIÓN:		1.000	1.000	1.000
POR TIPO CONSTRUCCIÓN:		1.100	1.200	1.000
POR PROYECTO:		1.000	1.000	1.000
POR ÁREA:		1.693	1.242	1.601
POR NEGOCIACIÓN:		0.950	0.950	0.950
OTRO:		1.000	1.100	1.000
OTRO:		1.000	1.000	1.000
FACTOR RESULTANTE:		1.769	1.558	1.521
VALOR AJUSTADO:		\$19,897.55/M²	\$17,413.62/M²	\$19,013.20/M²
PONDERACIÓN: 100%		40%	20%	40%
COMPONENTE DEL VALOR:		\$7,959.02/M²	\$3,482.72/M²	\$7,605.28/M²
VALOR PONDERADO:		\$19,047.02/M²	VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE:	\$7,866,411.00
EN NÚMEROS REDONDOS:		\$19,047.00/M²	VALOR EN NÚMEROS REDONDOS:	\$7,866,411.00
INMUEBLES EN RENTA:				
SUPERFICIE SUJETO		413.00 M² CONSTRUIDOS		
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
CALLE Y NÚMERO:		AV. BUENOS AIRES S/N	AV. MEXICO S/N	AV. MEXICO S/N
COLONIA:		LOMAS DE LAS AMERICAS SUR	AMERICAS BRITANIA	AMERICAS BRITANIA
EDAD:		3.0 AÑOS	3.0 AÑOS	3.0 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:		BUENO	BUENO	BUENO
CARACTERÍSTICAS:		CASA HABITACION	CASA HABITACION	CASA HABITACION
		UNIFAMILIAR	UNIFAMILIAR	UNIFAMILIAR
SUPERFICIE DE TERRENO:		345.00 M²	250.00 M²	247.00 M²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:		350.00 M²	300.00 M²	326.00 M²
VALOR DE RENTA:		\$15,000.00	\$12,000.00	\$13,000.00
VALOR UNITARIO RENTA:		\$42.86/M²	\$40.00/M²	\$39.88/M²
FUENTE:		PROMOTOR INMOBILIARIO	PROMOTOR INMOBILIARIO	PROMOTOR INMOBILIARIO
TELÉFONO:		TEL. 443 3022375	TEL. 443 3022375	TEL. 443 3022375
HOMOLOGACIÓN				
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
VALOR UNITARIO:		\$42.86/M²	\$40.00/M²	\$39.88/M²
FACTORES:				
POR ZONA:		1.000	1.000	1.000
POR UBICACIÓN:		1.000	1.000	1.000
POR EQUIPAMIENTO:		1.000	1.000	1.000
POR EDAD:		1.000	1.000	1.000
POR CONSERVACIÓN:		1.000	1.000	1.000
POR TIPO CONSTRUCCIÓN:		1.200	1.200	1.200
POR PROYECTO:		1.000	1.000	1.000
POR ÁREA:		1.264	1.375	1.442
POR NEGOCIACIÓN:		0.950	0.950	0.950
OTRO:		1.000	1.000	1.000
OTRO:		1.000	1.000	1.000
FACTOR RESULTANTE:		1.441	1.567	1.644
VALOR AJUSTADO:		\$61.77/M²	\$62.70/M²	\$65.55/M²
PONDERACIÓN: 100%		33%	33%	33%
COMPONENTE DEL VALOR:		\$20.59/M²	\$20.90/M²	\$21.85/M²
VALOR PONDERADO:		\$63.33/M²		
EN NÚMEROS REDONDOS:		\$63.00/M²		

							NÚMERO DE AVALÚO	
							NÚMERO DE SERVICIO	
VIII. VALOR FÍSICO O DIRECTO								
A) DEL TERRENO:								
LOTE TIPO:		300.00 M ²	FRENTE: 10.00 MTS.	FONDO: 30.00 MTS.				
INVESTIGACIÓN MERCADO:								
VALOR DE CALLE O ZONA:								
FACTOR DE EFICIENCIA DEL TERRENO	F. ZONA	F. UBICACIÓN	F. FRENTE	F. FONDO	F. SUPERFICIE	OTRO	F. RESULTANTE	
	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
FRACCIÓN	SUPERFICIE	VALOR DE INVESTIGACIÓN	FACTOR	MOTIVO	VALOR UNITARIO	INDIVISO	VALOR PARCIAL	
1 2 3	ÚNICA 650.69 M ²	\$5,308.00/M ²	1.0000	INTEGRO	\$5,308.00/M ²	1.000000	\$3,453,862.52	
SUPERFICIE TOTAL =		650.69 M ²	VALOR DEL TERRENO =		\$3,453,862.52			
				VALOR UNITARIO MEDIO DEL TERRENO =		\$5,308.00/M ²		
				PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL =		44.11%		
B) DE LAS CONSTRUCCIONES:								
TIPO	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.)	FACTOR	MOTIVO	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.)	INDIVISO	VALOR PARCIAL
I II III IV V VI VII	HABIT. RESIDENCIAL	413.00 M ²	\$8,576.81/M ²	1.0000	INTEGRO	\$8,576.81/M ²	1.000000	\$3,542,222.53
SUPERFICIE TOTAL =		413.00 M ²	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES =		\$3,542,222.53			
				VALOR MEDIO DE LAS CONSTRUCCIONES =		\$8,576.81/M ²		
				PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL =		45.24%		
C) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:								
CONCEPTO	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	FACTOR	MOTIVO	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.)	INDIVISO	VALOR PARCIAL	
LOSETA CERAMICA	133.70 M2	\$600.00	1.0000	INTEGRO	\$600.00/M ²	1.000000	\$80,220.00	
BARDAS COLINDANTES	53.00 ML	\$1,800.00	1.0000	INTEGRO	\$1,800.00	1.000000	\$95,400.00	
CUBIERTAS DE POLICARBONATO	98.74 M2	\$2,200.00	1.0000	INTEGRO	\$2,200.00	1.000000	\$217,228.00	
TINA DE HIDROMASAJE CON CROMOTERAPIA	1.00 LOTE	\$80,000.00	1.0000	INTEGRO	\$80,000.00	1.000000	\$80,000.00	
VIDEO PORTERO	1.00 LOTE	\$40,000.00	1.0000	INTEGRO	\$40,000.00	1.000000	\$40,000.00	
SISTEMA DE ALARMA Y SEGURIDAD	1.00 LOTE	\$40,000.00	1.0000	INTEGRO	\$40,000.00	1.000000	\$40,000.00	
CABINA DE HIDROJETS EN REGADERA	1.00 LOTE	\$70,000.00	1.0000	INTEGRO	\$70,000.00	1.000000	\$70,000.00	
SISTEMA DE RIEGO AUTOMATIZADO	1.00 LOTE	\$60,000.00	1.0000	INTEGRO	\$60,000.00	1.000000	\$60,000.00	
JARDINERIA	1.00 LOTE	\$50,000.00	1.0000	INTEGRO	\$50,000.00	1.000000	\$50,000.00	
ESPEJO DE AGUA Y FUENTE CON ILUMINACION	1.00 LOTE	\$60,000.00	1.0000	INTEGRO	\$60,000.00	1.000000	\$60,000.00	
CISTERNA	8.00 M3	\$3,200.00	1.0000	INTEGRO	\$3,200.00	1.000000	\$25,600.00	
HIDRONEUMATICO	1.00 LOTE	\$15,000.00	1.0000	INTEGRO	\$15,000.00	1.000000	\$15,000.00	
VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES =						\$833,448.00		
PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL =						10.64%		
VALOR FÍSICO O DIRECTO (A) + (B) + (C) =						\$7,829,533.05		

	NÚMERO DE AVALÚO		
	NÚMERO DE SERVICIO		
IX. RESUMEN			
VALOR DE MERCADO:	\$7,866,411.00		
VALOR FÍSICO O DIRECTO:	\$7,829,533.05		
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	\$3,241,937.08		
X. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN:			
FACTORES O CONDICIONES PARTICULARES QUE INFLUYERON SIGNIFICATIVAMENTE EN LA ESTIMACIÓN DEL VALOR CONCLUIDO:			
SE CONCLUYE COMO VALOR COMERCIAL CON EL VALOR OBTENIDO MEDIANTE EL ENFOQUE DE MERCADO POR SER EL MAS REPRESENTATIVO AL MOMENTO DE CONCRETARSE UNA OPERACIÓN DE TRASLADO EN LA ZONA DONDE SE UBICA EL INMUEBLE EN ESTUDIO			
XI. DECLARACIONES (EN SU CASO)			
XII. CONCLUSIÓN			
CONSIDERAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL DÍA:	29 de abril de 2012		
ES DE:	\$7,866,000.00		
EN LETRA: SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.			
CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO			
NOMBRE:	NOMBRE DEL CONTROLADOR REVISOR	NOMBRE:	NOMBRE DEL PERITO VALUADOR
CARGO:	FUNCIONARIO DE AVALUOS	PROFESION:	ARQUITECTO/ESPECIALIDAD DE VALUACION
NUMERO DE FIRMA:	10-444	ESPECIALIDAD(ES):	INMUEBLES
		REGISTRO:	0

REPORTE FOTOGRAFICO



VISTAS PARCIALES DE COCHERA Y ENTORNO



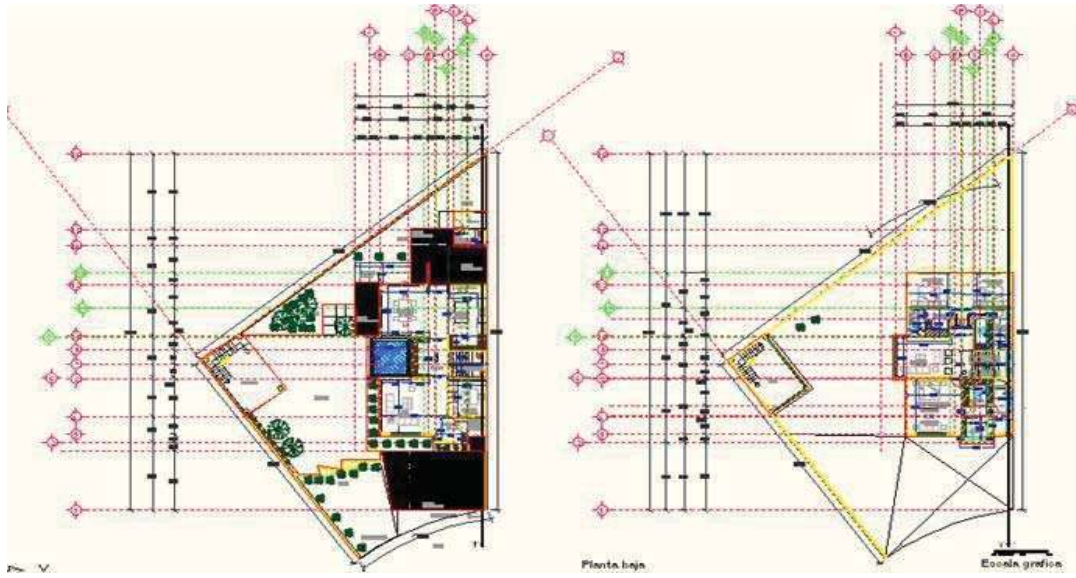
VISTAS PARCIALES DE COCHERA, ACCESO Y SALA



VISTAS PARCIALES DE COMEDOR, FUENTE Y ESPEJO DE AGUA Y COCINA



VISTA DE BAÑO Y RECAMARA



HABITACIONAL DE TIPO ANTIGUO

CLAVES DEL AVALÚO	
BB	CLAVE DEL BANCO
SHF	NO DE LA SOLICIDAD HIPOTECARIA
OTRA	
FECHA	FECHA DEL AVALUO

SÍNTESIS DEL AVALÚO



FOTOGRAFÍA DEL FRENTE DEL INMUEBLE



FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO DEL INMUEBLE

	UNIDAD DE VALUACIÓN	
	CLAVE SHF DE LA UNIDAD DE VALUACIÓN	CLAVE SHF
1	CLAVE DEL AVALÚO (SHF)	NO DE LA SOLICIDAD HIPOTECARIA
2	FECHA DEL AVALÚO (EN FORMATO DD/MM/AAAA)	FECHA DEL AVALUO
3	NÚMERO DE REGISTRO DEL CONJUNTO INFONAVIT (DE SER APLICABLE)	NO APLICA
4	CLAVE DEL CONTROLADOR QUE CERTIFICÓ EL AVALÚO. NÚMERO ASIGNADO POR SHF	NO DE CLAVE
5	CLAVE DEL VALUADOR PROFESIONAL. NÚMERO ASIGNADO POR SHF	CLAVE DEL PERITO ANTE SOCIEDAD HIP
6	CLAVE SHF DE LA ENTIDAD QUE OTORGA EL CRÉDITO	030001
7	NOMBRE DEL CONSTRUCTOR PARA EL CASO DE VIVIENDA NUEVA	NO APLICA
8	PROPÓSITO DEL AVALÚO	ORIGINACION DE CREDITO ANTE INFONAVIT
9	TIPO DE INMUEBLE A VALUAR	CASA HABITACION UNIFAMILIAR
10	CALLE Y NÚMERO (O SU EQUIVALENCIA)	VICENTE SANTA MARIA No. 23, LOTE S/N, MANZANA S/N
11	NOMBRE DEL CONJUNTO (INCLUYENDO INFONAVIT)	NO APLICA
12	COLONIA	CENTRO HISTORICO
13	CÓDIGO POSTAL	58000
14	CLAVE DE LA DELEGACIÓN O MUNICIPIO CONFORME AL CATÁLOGO INEGI	CLAVE 053
15	CLAVE DE LA ENTIDAD FEDERATIVA CONFORME AL CATÁLOGO INEGI	CLAVE 16
16	NÚMERO DE CUENTA PREDIAL	101-1-
17	PROXIMIDAD URBANA	CENTRICA
18	NIVEL DE INFRAESTRUCTURA URBANA (INDICAR EL NÚMERO DE NIVEL QUE CORRESPONDA)	NIVEL 3
19	CLASE DEL INMUEBLE	MEDIO
20	VIDA UTIL REMANENTE EN MESES	420.0 MESES
21	AÑO DE TERMINACIÓN O REMODELACIÓN DE LA OBRA EN LOS TÉRMINOS DE LA REGLA TERCERA	1976
22	UNIDADES RENTABLES GENERALES	NO APLICA
23	UNIDADES RENTABLES	1
24	SUPERFICIE DEL TERRENO EN MTS ²	101.97 M ²
25	SUPERFICIE CONSTRUIDA EN MTS ²	91.15 M ²
26	SUPERFICIE ACCESORIA EN MTS ²	0.00 M ²
27	SUPERFICIE VENDIBLE EN MTS ²	91.15 M ²
28	VALOR COMPARATIVO DE MERCADO	\$607,354.45
29	VALOR FÍSICO DEL TERRENO	\$402,343.61
30	VALOR FÍSICO DE LA CONSTRUCCIÓN	\$202,489.73
31	VALOR FÍSICO DE LAS INSTALACIONES Y ELEMENTOS COMUNES	\$0.00
32	IMPORTE DEL VALOR CONCLUIDO	\$607,000.00
33	NÚMERO DE RECÁMARAS	2
34	NÚMERO DE BAÑOS COMPLETOS	1
35	NÚMERO DE MEDIOS BAÑOS	0
36	NÚMERO DE NIVELES DE LA UNIDAD VALUADA	1
37	NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	0
38	ACOMETIDA AL INMUEBLE DEL SUMINISTRO TELEFÓNICO (UNO SI TIENE, CERO SI NO)	0
39	NIVEL DE EQUIPAMIENTO URBANO	NIVEL 3
40	ELEVADOR (INDICAR: UNO SI TIENE, CERO SI NO)	0
41	LONGITUD (CAMPO CORRESPONDIENTE A LA GEOREFERENCIA)	101.187819 O
42	LATITUD (CAMPO CORRESPONDIENTE A LA GEOREFERENCIA)	19.700697 N
43	ALTITUD (CAMPO CORRESPONDIENTE A LA GEOREFERENCIA)	1917 MSNM
44	FIRMAS DEL PERITO VALUADOR Y DEL CONTROLADOR	
	_____	_____
	PERITO VALUADOR	CONTROLADOR DE AVALÚOS

CLAVES DEL AVALÚO	
BB	CLAVE DEL BANCO
SHF	NO DE LA SOLICIEDAD HIPOTECARIA
OTRA	
FECHA	FECHA DEL AVALUO

AVALÚO

I. ASPECTOS GENERALES

1. ANTECEDENTES:

FECHA DEL AVALÚO:	FECHA DEL AVALUO
REGISTRO CONJUNTO INFONAVIT (DE SER APLICABLE):	NO APLICA
UNIDAD DE VALUACIÓN: CLAVE SHF:	CLAVE SHF
NOMBRE DEL CONTROLADOR: CLAVE SHF:	NO DE CLAVE
REGISTRO BANCO:	NO DE REGISTRO DEL BANCO
NOMBRE DEL VALUADOR: CLAVE SHF:	CLAVE DEL PERITO ANTE SOCIEDAD HIP
REGISTRO BANCO:	NO DE REGISTRO DEL PERITO
ESPECIALIDAD(ES) PERITO:	INMUEBLES
SOLICITANTE DEL AVALÚO:	
FECHA DE LA INSPECCIÓN:	18/02/2012
PERSONA PRESENTE:	
CLAVE SHF DE LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO:	INFONAVIT 030001
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR EN CASO DE VIVIENDA NUEVA:	NO APLICA
OBJETO DEL AVALÚO:	DETERMINAR VALOR DEL INMUEBLE
PROPÓSITO DEL AVALÚO (SHF):	ORIGINACION DE CREDITO ANTE INFONAVIT

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE A VALUAR:

TIPO DE INMUEBLE A VALUAR:	CASA HABITACION UNIFAMILIAR
UBICACIÓN. CALLE Y NÚMERO O EQUIVALENTE:	VICENTE SANTA MARIA No. 23, LOTE 5/N, MANZANA 5/N
NOMBRE DEL CONJUNTO (DE SER APLICABLE):	NO APLICA
COLONIA:	CENTRO HISTORICO
CÓDIGO POSTAL:	58000
DELEGACIÓN O MUNICIPIO:	MORELIA
CLAVE EN CATÁLOGO INEGI:	CLAVE 053
ENTIDAD FEDERATIVA:	MICHOACÁN
CLAVE EN CATÁLOGO INEGI:	CLAVE 16
GEOREFERENCIAS (7 DECIMALES) LONGITUD: LATITUD: ALTITUD:	101.187819 O 19.700697 N 1917 M5NM
PROPIETARIO:	
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADA
NÚMERO DE CUENTA PREDIAL:	101-1-
NÚMERO DE CUENTA DE AGUA:	NUMERO DEL CONTRATO

3. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS:

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:	SUPONE QUE UN COMPRADOR BIEN INFORMADO NO PAGARÁ POR UN BIEN, MÁS DEL PRECIO DE COMPRA DE OTRO BIEN SIMILAR.
ENFOQUE DE COSTO O VALOR FÍSICO:	ESTABLECE QUE EL VALOR DE UN BIEN ES COMPARABLE AL COSTO DE REPOSICIÓN O REPRODUCCIÓN DE UNO NUEVO IGUALMENTE DESEABLE Y CON UTILIDAD O FUNCIONALIDAD SEMEJANTE A AQUÉL QUE SE VALÚA.
ENFOQUE DE INGRESOS:	ESTIMA VALORES CON RELACIÓN AL VALOR PRESENTE DE LOS BENEFICIOS FUTUROS DERIVADOS DEL BIEN 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, EN QUE SE PODRÍA COMERCIALIZAR UN BIEN A PARTIR DEL ANÁLISIS ANÁLISIS Y COMPARACIÓN DE BIENES 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:	ES EL COSTO A PRECIOS ACTUALES DE UN BIEN NUEVO, SIMILAR, Y CON LA UTILIDAD EQUIVALENTE MÁS PRÓXIMA AL BIEN QUE SE ESTÁ VALUANDO.
VALOR NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.):	ES EL VALOR QUE TIENEN LOS BIENES EN LA FECHA DE REFERENCIA Y SE ESTIMA A PARTIR DEL VALOR DE REPOSICIÓN O NUEVO, DISMINUYENDO LOS EFECTOS DEBIDOS A LA VIDA CONSUMIDA RESPECTO DE SU VIDA ÚTIL TOTAL, ESTADO DE CONSERVACIÓN, Y GRADO DE OBSOLESCENCIA FUNCIONAL Y/O ECONÓMICA.
DEPRECIACIÓN:	ES LA PÉRDIDA DE VALOR DE UN BIEN, DEBIDO A SU EDAD, DESGASTE FÍSICO, SERVICIO, USO, OBSOLESCENCIA FUNCIONAL, ETC.
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	ES EL VALOR PRESENTE DE LOS BENEFICIOS FUTUROS DERIVADOS DE LA PROPIEDAD.
VALOR COMERCIAL:	ES EL RESULTADO DE PONDERAR EL VALOR COMPARATIVO DE MERCADO, EL VALOR FÍSICO Y EL VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS, Y REPRESENTA EL PRECIO MÁS PROBABLE QUE PODRÍA TENER UN BIEN EN UN MERCADO ABIERTO Y COMPETIDO, EN LAS CIRCUNSTANCIAS PREVALECIENTES A LA FECHA DEL AVALÚO, EN UN PLAZO RAZONABLE DE EXPOSICIÓN, BAJO TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS REQUERIDAS PARA UNA VENTA JUSTA, CON EL COMPRADOR Y EL VENDEDOR CADA UNO ACTUANDO PRUDENTEMENTE Y CON CONOCIMIENTO, SUPONIENDO QUE EL PRECIO NO ESTÁ AFECTADO POR UN ESTÍMULO INDEBIDO.

CLAVES DEL AVALÚO	
BB	CLAVE DEL BANCO
SHF	NO DE LA SOLICIDAD HIPOTECARIA
OTRA	
FECHA	FECHA DEL AVALUO

4. ENTORNO:

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	HABITACIONAL DE TIPO MEDIO Y COMERCIAL DE TERCER ORDEN			
PROXIMIDAD URBANA (SHF):	CENTRICA			
TIPOS CONSTR. PREDOMINANTES:	CASAS HABITACIÓN UNIFAMILIARES DE TIPO MEDIO			
CALIDAD DE CONSTRUCCIONES:	MEDIA			
NÚMERO DE NIVELES:	UNO Y DOS			
USO DE LAS CONSTRUCCIONES:	HABITACIONAL			
LOTE TIPO (DE SER EL CASO):	NO APLICA			
ÍNDICE SATURACIÓN DE LA ZONA:	100%			
DENSIDAD DE POBLACION:	300 PERSONAS POR HECTÁREA, DENSIDAD MEDIA			
NIVEL SOCIOECONÓMICO:	MEDIO			
CONTAMINACIÓN:	UNICAMENTE LA PRODUCIDA POR LOS VEHÍCULOS AUTOMOTORES			
TIPOS DE VÍAS DE ACCESO CON IMPORTANCIA, PROXIMIDAD, Y FLUJO VEHÍCULAR:	SU ACCESO PRINCIPAL ES POR LA AV. FRANCISCO I. MADERO DE TRAFICO VEHICULAR ALTO Y QUE CONECTA CON LA CALLE DE SU UBICACIÓN			
INFRAESTRUCTURA EN LA ZONA:	100%			
AGUA POTABLE:	RED DE TUBERÍA DE PVC, CON TOMAS DOMICILIARIAS, CONECTADA A RED MUNICIPAL			
DRENAJE:	RED ÚNICA, SANITARIA, TUBERÍA DE CONCRETO			
ELECTRIFICACIÓN:	RED AÉREA, ACOMETIDA DOMICILIARIA			
ALUMBRADO PÚBLICO:	POSTERÍA DE CONCRETO, LAMPARAS DE VAPOR DE SODIO			
VIALIDADES:	CONCRETO HIDRAÚLICO			
BANQUETAS:	CONCRETO HIDRAÚLICO			
GUARNICIONES:	CONCRETO HIDRAÚLICO, SECCION RECTANGULAR			
OTROS SERVICIOS:	NO TIENE			
GAS NATURAL:	NO TIENE			
TELÉFONO:	RED AEREA SOBRE POSTES DE MADERA			
TIENE ACOMETIDA:	<input type="checkbox"/> SI	X	<input type="checkbox"/> NO	
SEÑALIZACIÓN DE VÍAS:	EN LAS ESQUINAS			
NOMENCLATURA DE CALLES:	PINTADAS EN LAS ESQUINAS			
TRANSPORTE PÚBLICO:	COMBIS, CAMIONES Y TAXIS			
VIGILANCIA:	PATRULLAJE OCASIONAL			
RECOLECCIÓN DE BASURA:	POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO			
NIVEL INFRAESTRUCTURA (SHF):	NIVEL 3			
EQUIPAMIENTO URBANO CON DISTANCIAS AL INMUEBLE VALUADO	IGLESIA	150 MTS.	ESCUELAS	200 MTS.
	MERCADOS	480 MTS.	HOSPITALES	600 MTS.
	PLAZAS PÚBLICAS	215 MTS.	BANCOS	250 MTS.
	PARQUES Y JARDINES	725 MTS.	ESTACIÓN DE TRANSPORTE	100 MTS.
NIVEL DE EQUIPAMIENTO (SHF):	NIVEL 3			

II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

I. TERRENO

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN (PARA VIVIENDA INDIVIDUAL UN RADIO DE 300 MTS. APROXIMADAMENTE):



MACROLOCALIZACION

MICROLOCALIZACION

CLAVES DEL AVALÚO	
BB	CLAVE DEL BANCO
SHF	NO DE LA SOLICIDAD HIPOTECARIA
OTRA	
FECHA	FECHA DEL AVALUO

NOMBRE DE LA VIALIDAD:	VICENTE SANTA MARIA
ORIENTACIÓN DE LA ACERA:	AL VIENTO PONIENTE
ENTRE LAS VIALIDADES:	ANTONIO ALZATE Y FRAY ANTONIO DE MARGIL
UBICACIÓN EN MANZANA:	MEDIANERO
DISTANCIA A LA ESQUINA:	34.00 MT.
CALLES PERIFÉRICAS Y ORIENTACIONES:	AL NORTE CALLE ANTONIO ALZATE, AL SUR CALLE FRAY ANTONIO DE MARGIL, AL ORIENTE CALLE MIGUEL CABRERA Y AL PONIENTE CALLE VICENTE SANTA MARIA, DE SU UBICACIÓN.
CONFIGURACIÓN:	REGULAR
NÚMERO DE FRENTES:	UNO
TOPOGRAFÍA:	PLANO
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	URBANAS, ÚNICAMENTE DE SU ENTORNO
USO DEL SUELO:	HABITACIONAL
FUENTE DE INFORMACIÓN:	
UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):	0.89389036
FUENTE DE INFORMACIÓN:	
DENSIDAD HABITACIONAL:	80%
SERVIDUMBRES:	NINGUNA
FUENTE DOCUMENTAL:	
RESTRICCIONES / AFECTACIONES:	ALINEAMIENTO OFICIAL
FUENTE DOCUMENTAL:	REGLAMENTO DE LICENCIAS MUNICIPALES
CONSIDERACIONES ADICIONALES:	NINGUNA QUE MODIFIQUE SU VALOR
COLINDANCIAS Y MEDIDAS.	
NORTE:	18.21 METROS, CON PROPIEDAD PRIVADA
SUR:	18.21 METROS, CON PROPIEDAD PRIVADA
ORIENTE:	5.60 METROS, CON PROPIEDAD PRIVADA
PONIENTE:	5.60 METROS, CON LA CALLE DE SU UBICACIÓN
COLINDANCIAS NOTABLES:	NINGUNA QUE MODIFIQUE SU VALOR
ÁREA TOTAL:	101.97 M ²
FUENTE DE INFORMACIÓN:	ESCRITURA PUBLICA #, A CARGO DEL LIC. X, FECHA
DIFERENCIAS EN ÁREAS.	
ÁREA TOTAL:	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	

1
101.97 M ²
ÁREA TOTAL

2

3

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

USO ACTUAL:	CASA HABITACION UNIFAMILIAR DESARROLLADA EN UN SOLO NIVEL, QUE CUENTA CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCION:					
DESCRIPCIÓN: (INCLUYENDO TERRENO)	PLANTA UNICA: ACCESO, PASILLO, SALA, DOS RECAMARAS, BAÑO, PATIO DE SERVICIO, COMEDOR Y COCINA, CUENTA ADEMAS CON UNA ESCALERA A AZOTEA EN LA CUAL SE ENCUENTRAN DOS CUARTOS QUE FUNCIONAN A MANERA DE CUARTOS DE TILICHES Y SERAN CONSIDERADOS ÚNICAMENTE COMO OBRA COMPLEMENTARIA					
Nº DE RECÁMARAS:	2					
Nº DE BAÑOS COMPLETOS:	1					
Nº DE MEDIOS BAÑOS:	0					
Nº ESPACIOS ESTACIONAMIENTO:	0					
CUENTA CON ELEVADOR:	<input type="checkbox"/> SI X <input checked="" type="checkbox"/> NO					
CALIDAD DEL PROYECTO:	ADECUADO A SU EPOCA					
CLASE DEL INMUEBLE (SHF):	MEDIO					
NÚMERO DE NIVELES:	1					
TIPOS Y CALIDADES DE CONSTRUCCIÓN:	TIPO	HABITACIONAL DE TIPO MEDIO BAJO				
	I					
TIPO	NÚMERO DE NIVELES	ALTURA LIBRE DE ENTREPISO	VIDA PROBABLE NUEVA	EDAD APROXIMADA	VIDA ÚTIL REMANENTE	ESTADO DE CONSERVACIÓN
I	1	2.60 MT5.	840.0 MESES	420.0 MESES	420.0 MESES	NORMAL PARA SU USO Y EDAD
VIDA ÚTIL REMANENTE GENERAL:	420.0 MESES					
REMODELACIONES:	NINGUNA					
GRADO TERMINACIÓN OBRA:	100%					
AÑO DE TERMINACIÓN DE OBRA:	1976					
AVANCE DE ÁREAS COMÚNES:	NO APLICA					
UNIDADES RENTABLES GRALES:	NO APLICA					
UNIDADES RENTABLES:	1					
ASPECTO ESTRUCTURAL:	BUENO					
PELIGRO SOBRE ESTABILIDAD:	NO SE APRECIA A SIMPLE VISTA					

CLAVES DEL AVALÚO	
BB	CLAVE DEL BANCO
SHF	NO DE LA SOLICIEDAD HIPOTECARIA
OTRA	
FECHA	FECHA DEL AVALUO

3. SUPERFICIES

SUPERFICIE DE TERRENO:	101.97 M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	91.15 M ²
SUPERFICIE ACCESORIA:	0.00 M ²
SUPERFICIE INSCRITA ESCRITURA:	101.97 M ²
SUPERFICIE VENDIBLE:	91.15 M ²

4. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

CIMENTACIÓN:	ZAPATAS CORRIDAS DE MAMPOSTERIA
MUROS:	DE TABIQUE DE BARRO ROJO RECOCIDO, ASENTADOS CON MEZCLA DE CEMENTO-ARENA, REFORZADOS CON ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO
TRABES:	DE CONCRETO ARMADO
COLUMNAS:	CASTILLOS DE CONCRETO ARMADO
ESCALERAS (INCL/FORMA):	DE FIERRO ESTRUCTURAL LIGERO DE TIPO HELICOIDAL
ENTREPIOS:	INMUEBLE DESARROLLADO EN UN SOLO NIVEL, NO CUENTA CON ENTREPIOS
TECHOS:	LOSA MACIZA DE CONCRETO ARMADO, CLAROS MEDIANOS Y CORTOS

ACABADOS:	PISOS	MUROS	PLAFONES
SALA:	MOSAICO DE PASTA	YESO LISO ACABADO EN PINTURA VINILICA	YESO LISO ACABADO EN PINTURA VINILICA
COMEDOR:	MOSAICO DE PASTA	YESO LISO ACABADO EN PINTURA VINILICA	YESO LISO ACABADO EN PINTURA VINILICA
RECÁMARAS:	MOSAICO DE PASTA	YESO LISO ACABADO EN PINTURA VINILICA	YESO LISO ACABADO EN PINTURA VINILICA
BAÑO(S):	LOSETA CERÁMICA ANTIDERRAPANTE	AZULEJOS DE MEDIANA CALIDAD	YESO LISO ACABADO EN PINT. DE ESMALTE
COCINA:	MOSAICO DE PASTA	YESO LISO ACABADO EN PINTURA VINILICA	YESO LISO ACABADO EN PINTURA VINILICA
PATIO DE SERVICIO:	MOSAICO DE PASTA	APL. FINO DE MEZCLA AC. EN PINT. VINILICA	NO TIENE
COCHERA:	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
FACHADA(S)	MOSAICO DE PASTA	APL. FINO DE MEZCLA AC. EN PINT. VINILICA	NO APLICA

AZOTEAS:	LECHAREADA
INST. HIDRÁULICA:	TUBERÍA OCULTA DE COBRE EN DIFERENTES DIÁMETROS Y MEDIDAS
INST. SANITARIA:	TUBERÍA OCULTA DE PVC EN DIFERENTES DIÁMETROS Y MEDIDAS, ALBAÑALES CON TUBERÍA DE CONCRETO SIMPLE
MUEBLES Y ACC. BAÑOS:	PORCELANIZADOS DE MEDIANA CALIDAD CUENTA CON UN PAQUETE COMPLETO
MUEBLES DE COCINA:	FREGADOR DE GRANITO
INST. ELÉCTRICA:	CONDUCTORES DE COBRE DE DIF. CALIBRES OCULTOS EN POLIDUCTO, ACCESORIOS DE MEDIANA CALIDAD, SALIDAS DE CENTRO NORMALES
PUERTAS DE MADERA:	PUERTAS ENTABLERADAS DE MADERA DE PINO, ACABADAS EN BARNIZ
CLOSETS:	NO TIENE
PISOS DE MADERA:	NO TIENE
HERRERÍA:	PERFILES TUBULARES LIGEROS Y DUELAS METÁLICA LISAS
VIDRIERÍA:	TRANSLUCIDA SENCILLA Y VIDRIO CHINO
CERRAJERÍA:	NACIONAL ESTANDAR, DE MEDIANA CALIDAD, DE SEGURIDAD EN ACCESO, PERILLAS DE AL. DE DOBLE TAMBOR CON BOTÓN DE SEG. EN INTERIOR
INSTALACIONES ESPECIALES:	NO TIENE
OBRAS COMPLEMENTARIAS:	LOS VALORES DE LOS MISMOS, SE INCLUYEN EN EL VRN DEL TIPO DE CONSTRUCCION DEL SUJETO CUARTOS EN AZOTEA CUBIERTOS CON MARCOS DE ESTRUCTURA METALICA Y LAMINAS DE ASBESTO, 35.00 M2 BARDAS COLINDANTES EN PATIO DE SERVICIO A 5.10 METROS DE ALTURA, 2.57 M.L. BARDA PERIMETRAL A 2.30 METROS DE ALTURA EN AZOTEA, 24.08 M.L. FIRME DE MOSAICO DE PASTA EN EXTERIOR, 10.24 M2

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO:

DEFINICIONES:

CLAVES DEL AVALÚO	
BB	CLAVE DEL BANCO
SHF	NO DE LA SOLICIDAD HIPOTECARIA
OTRA	
FECHA	FECHA DEL AVALUO

JUSTIFICACIÓN DE LOS CONCEPTOS QUE INCIDEN EN EL VALOR DEL BIEN:

EN SU CASO, AMPLIACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

DETALLES, SUPOSICIONES, CIRCUNSTANCIAS QUE AFECTARON LOS PARÁMETROS DEL AVALÚO. LIMITANTES PARA CONTAR CON LA INFORMACIÓN.

NOTA: EN LA PLANTA DE AZOTEA, CUENTA CON DOS CUARTOS UTILIZADOS COMO BODEGAS DE TILICHES, LAS CUALES SE CONSIDERAN COMO OBRAS COMPLEMENTARIAS.

CLAVES DEL AVALÚO	
BB	CLAVE DEL BANCO
SHF	NO DE LA SOLICIEDAD HIPOTECARIA
OTRA	
FECHA	FECHA DEL AVALUO

III. ENFOQUE DE MERCADO

TERRENOS EN VENTA EN LA ZONA O ZONAS SIMILARES (AVALÚO FÍSICO)

REF	UBICACIÓN	CARACTERÍSTICAS	FUENTE
1	NOCUPÉTARO S/N, COL. CENTRO, MORELIA, MICH.	PREDIO URBANO	PROMOTOR INMOBILIARIO TEL. 443 225 8339
2	VICENTE GUERRERO S/N, COL. CENTRO, MORELIA, MICH.	PREDIO URBANO	PROMOTOR INMOBILIARIO TEL. 443 326 4934
3	PLAN DE AYALA S/N, COL. CENTRO, MORELIA, MICH.	PREDIO URBANO	PROMOTOR INMOBILIARIO TEL. 443 119 7230
4	NICOLÁS BRAVO S/N, COL. CENTRO, MORELIA, MICH.	PREDIO URBANO	PROMOTOR INMOBILIARIO TEL. 443 326 4934
5	QUINTANA ROO S/N, COL. CENTRO, MORELIA, MICH.	PREDIO URBANO	PROMOTOR INMOBILIARIO TEL. 443 202 2700
6	AMADO NERVO S/N, COL. CENTRO, MORELIA, MICH.	PREDIO URBANO	PROMOTOR INMOBILIARIO TEL. 443 119 7230

A FALTA DE INFORMACIÓN DE MERCADO, LOS VALORES UNITARIOS SE OBTIENEN A TRAVÉS DEL PROCEDIMIENTO RESIDUAL ESTÁTICO: $F = [VI(1-b)] - Pn$
 CON LOS DATOS ENMARCADOS CON LA DOBLE LÍNEA. LA HOMOLOGACIÓN SE EFECTÚA POSTERIORMENTE Y CON EL MISMO PROCEDIMIENTO.

REF	VALOR OFERTA O VENTA	SUPERFICIE TERR. (M2)	SUPERFICIE CONST. (M2)	b	[VI(1-b)] (\$)	PAGOS	DEMÉRITO	PAGOS NETOS (\$/m2)	PAGOS TOTALES (\$)	F=[VI(1-b)]-Pn	VALOR UNITARIO
1	\$1,600,000	350.00									
2	\$1,100,000	250.00									
3	\$1,200,000	245.00									
4	\$995,000	226.00									
5	\$955,000	220.00									
6	\$895,000	200.00									

REF	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										VALOR AJUSTADO	PONDERACIÓN 100%	COMPONENTE DEL VALOR
		ZONA	UBIC	FREN	FORM	SUP	TOPO	NEGO	RESULTANTE					
1	\$4,571/M²	0.90	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	0.95	0.88	\$4,043/M²	17%	\$674/M²		
2	\$4,400/M²	0.90	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	0.95	0.87	\$3,846/M²	17%	\$641/M²		
3	\$4,898/M²	0.90	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	0.95	0.87	\$4,279/M²	17%	\$713/M²		
4	\$4,403/M²	0.90	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	0.95	0.87	\$3,836/M²	17%	\$640/M²		
5	\$4,341/M²	0.90	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	0.95	0.87	\$3,779/M²	17%	\$630/M²		
6	\$4,475/M²	0.90	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	0.95	0.87	\$3,885/M²	17%	\$648/M²		
*	SUJETO	101.97 M²	VALOR UNITARIO DEL TERRENO AJUSTADO Y PONDERADO:										\$3,946/M²	

INMUEBLES SIMILARES EN VENTA (VALOR DE MERCADO)

REF	UBICACIÓN	EDAD	EDO. CONS.	CARACTERÍSTICAS	FUENTE
1	CALLE LOCAL SIN PRECISAR NOMBRE, COL. CENTRO	40	BUENO	CASA HABITACION	LILIANA RIOS, TEL. 443 1829192
2	ANTONIO ALZATE S/N, COL. CENTRO	30	BUENO	CASA HABITACION	http://mercadopi.com
3	CALLE LOCAL SIN PRECISAR NOMBRE, COL. CENTRO	40	BUENO	SIMILAR AL INMUEBLE	CB AMERICAS, TEL. 443 3147992
4	CALLE LOCAL SIN PRECISAR NOMBRE, COL. CENTRO	30	BUENO	SIMILAR AL INMUEBLE	PROMOTOR INMOBILIARIO TEL. 443 2341705
5	CALLE LOCAL SIN PRECISAR NOMBRE, COL. CENTRO	40	BUENO	SIMILAR AL INMUEBLE	PROMOTOR INMOBILIARIO TEL. 443 2320749
6	ANTONIO ALZATE S/N, COL. CENTRO	15	BUENO	SIMILAR AL INMUEBLE	CB AMERICAS, TEL. 443 3147992

REF	VALOR OFERTA O VENTA	SUPERFICIE TERR. (M2)	SUPERFICIE CONST. (M2)	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								VALOR AJUSTADO	POND 100%	COMPONENTE DEL VALOR
					ZONA	UBIC	SUP	EDAD	CALID.	NEGO	RESULTANTE				
1	\$1,200,000	127.00	180.00	\$6,667/M²	1.00	1.00	1.17	1.00	0.90	0.95	1.00	\$6,676/M²	17%	\$1,113/M²	
2	\$1,290,000	187.00	187.00	\$6,898/M²	1.00	1.00	1.03	0.99	1.00	0.95	0.97	\$6,705/M²	17%	\$1,118/M²	
3	\$2,446,000	256.00	307.00	\$7,967/M²	1.00	1.00	1.10	1.00	0.80	0.95	0.84	\$6,708/M²	17%	\$1,118/M²	
4	\$590,000	35.00	94.00	\$6,277/M²	1.00	1.00	1.20	0.99	0.90	0.95	1.02	\$6,413/M²	17%	\$1,069/M²	
5	\$1,900,000	220.00	300.00	\$6,333/M²	1.00	1.00	1.15	1.00	0.90	0.95	1.10	\$6,957/M²	17%	\$1,160/M²	
6	\$1,250,000	109.00	151.00	\$8,278/M²	1.00	1.00	1.06	0.97	0.80	0.95	0.79	\$6,511/M²	17%	\$1,085/M²	
*	SUJETO	91.15 M²	VALOR UNITARIO AJUSTADO Y PONDERADO:										\$6,663/M²		
			VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE:										\$607,354		

INMUEBLES SIMILARES EN RENTA (AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN)

REF	UBICACIÓN	EDAD	EDO. CONS.	CARACTERÍSTICAS	FUENTE
1					
2					
3					
4					
5					
6					

REF	VALOR DE RENTA	SUPERFICIE TERR. (M2)	SUPERFICIE CONST. (M2)	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								VALOR AJUSTADO	POND 100%	COMPONENTE DEL VALOR
					ZONA	UBIC	SUP	EDAD	OTRO	OTRO	RESULTANTE				
1															
2															
4															
5															
*	SUJETO				RENTA UNITARIA AJUSTADA Y PONDERADA:										

No aplica

CLAVES DEL AVALÚO	
BB	CLAVE DEL BANCO
SHF	NO DE LA SOLICIDAD HIPOTECARIA
OTRA	
FECHA	FECHA DEL AVALUO

IV. ENFOQUES ADICIONALES EMPLEADOS

ANÁLISIS FÍSICO

A) DEL TERRENO:							
FRACCIÓN	SUPERFICIE	VALOR DE INVESTIGACIÓN	FACTOR	MOTIVO	VALOR UNITARIO	INDIVISO	VALOR PARCIAL
1 UNICO	101.97 M ²	\$3,945.71/M ²	1.00	INTEGRO	\$3,945.71/M ²	1.000000	\$402,343.61
2							
3							
SUPERFICIE TOTAL =		101.97 M ²	VALOR DEL TERRENO =				\$402,343.61
							VALOR UNITARIO MEDIO DEL TERRENO = \$3,945.71/M ²
							PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL = 66.52%

B) DE LAS CONSTRUCCIONES:							
TIPO DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (V.N.R.)	FACTOR	MOTIVO	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.)	INDIVISO	VALOR PARCIAL
I HAB. MEDIO BAJO	91.15 M ²	\$4,443.00/M ²	0.5000	EDAD Y CONSERVACIÓN	\$2,221.50/M ²	1.000000	\$202,489.73
II							
III							
IV							
V							
SUPERFICIE TOTAL =		91.15 M ²	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES =				\$202,489.73
							VALOR MEDIO DE LAS CONSTRUCCIONES = \$2,221.50/M ²
							PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL = 33.48%

C) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:							
CONCEPTO	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	FACTOR	MOTIVO	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.)	INDIVISO	VALOR PARCIAL
							VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES =
							PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL =

VALOR FÍSICO O DIRECTO (A) + (B) + (C) = \$604,833.34

CLAVES DEL AVALÚO	
BB	CLAVE DEL BANCO
SHF	NO DE LA SOLICIEDAD HIPOTECARIA
OTRA	
FECHA	FECHA DEL AVALUO

REPORTE FOTOGRÁFICO DE LOS ASPECTOS MÁS REPRESENTATIVOS (EN VIVIENDA INDISPENSABLE FOTOGRAFÍA DE LOS ACABADOS EN BAÑOS Y COCINA)



SALA



COCINA

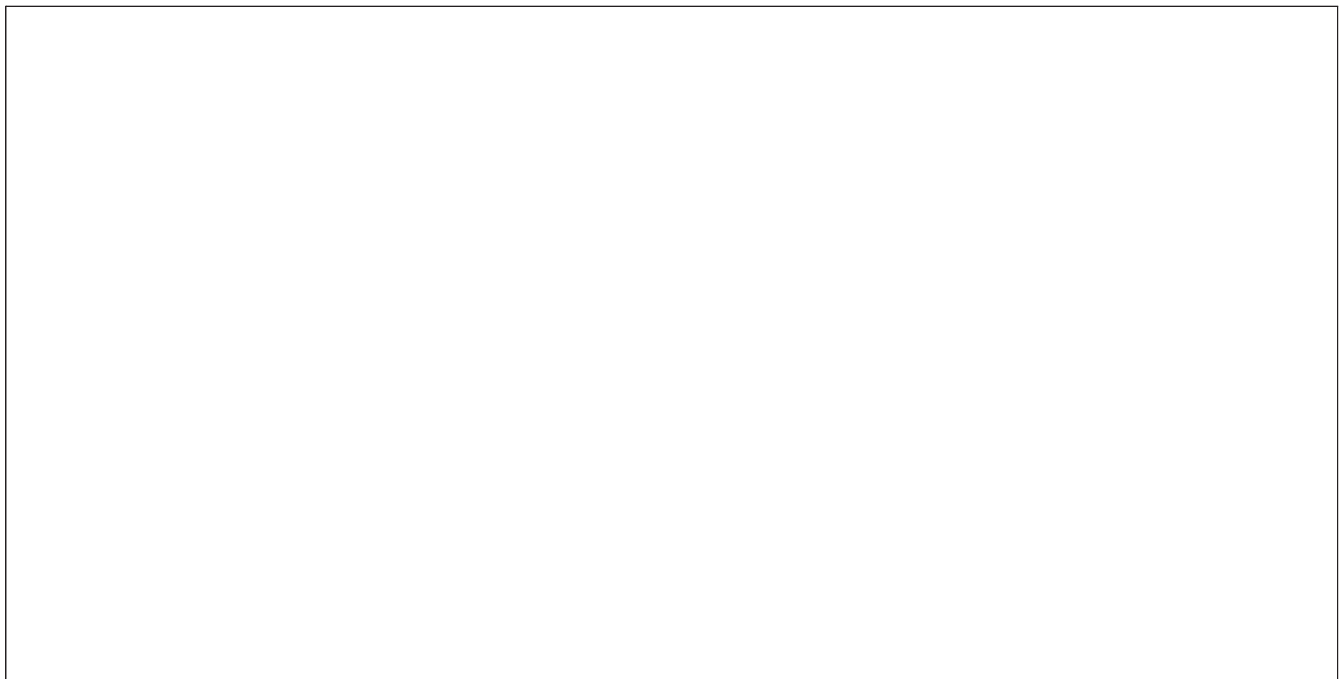


RECAMARA



BAÑO

CROQUIS DEL INMUEBLE



HABITACIONAL Y COMERCIAL

AVALUO

I.- ANTECEDENTES:

SOLICITANTE:	NOMBRE DEL ACREDITADO		
REPRESENTANTE:	NOMBRE DEL ACREDITADO		
DOMICILIO NOTIFICACIONES:	JACARANDAS ESQ MONTE OLIVO #36		
VALUADOR:	NOMBRE DEL VALUADOR QUE REALIZA EL AVALÚO		N° REGISTRO BANCO DEL BAJÍO:
PROFESIÓN:	ARQUITECTO/ESPECIALIDAD DE VALUACIÓN		
ESPECIALIDAD(ES):	INMUEBLES		
LUGAR:	MORELIA, MICHOACÁN		
FECHA DE LA INSPECCIÓN:	19/31/2012		
PERSONA PRESENTE:	PERSONA QUE DA ACCESO AL INMUEBLE		PUESTO: SOLICITANTE
FECHA DEL AVALÚO:	26/01/2012		
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	CASA HABITACION CON LOCAL COMERCIAL		
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADA		
PROPIETARIO:	NOMBRE DEL DUEÑO DEL INMUEBLE		
DATO REFERIDO DE:	ESCRITURA PRIVADA NO. A CARGO DEL LIC. NOTARIO PUBLICO NO. 01 DE LA CIUDAD DE MORELIA, MICH.		
DOMICILIO NOTIFICACIONES:	JACARANDAS ESQ MONTE OLIVO #36		
LIMITANTES:	NINGUNA		
OBJETO DEL AVALÚO:	CONOCER EL VALOR:	COMERCIAL DEL INMUEBLE	
PROPÓSITO DEL AVALÚO:	ORIGINACION DE CREDITO ANTE BANCO DEL BAJIO S.A.		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	CALLE Y N°:	SIERRA DE PICHATARO NO. 265	
	COLONIA:	SANTIAGUITO	CIUDAD: MORELIA
	ESTADO:	MICHOACÁN	C.P. 58120
N° DE CTA. PREDIAL:	101-1-		
N° DE CTA. DE AGUA:	NO. DE MEDIDOR		

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN Y COMERCIAL SOBRE AV. IMPORTANTES		STATUS:	MEDIO				
CONSTR. PREDOMINANTES:	CASAS HABITACIÓN UNIFAMILIARES TIPO MEDIO, EN DOS NIVELES Y COMERCIOS SOBRE AVENIDAS IMPORTANTES		CALIDAD:	MEDIO				
LOTE TIPO:	160.00 M ²	FRENTE: 8.00 MTS.	FONDO: 20.00 MTS.	N° DE NIVELES: DOS				
ÍNDICE DE SATURACIÓN:	98%							
POBLACIÓN:	MEDIA DE 250 A 300 HAB/HA	NIVEL SOCIOECONOMICO:	MEDIO					
CONTAMINACIÓN:	PRACTICAMENTE NULA, ÚNICAMENTE LA PRODUCIDA POR VEHICULOS AUTOMOTORES QUE CIRCULAN POR LA ZONA							
USO DE SUELO:	HABITACIONAL Y COMERCIAL SOBRE AV. IMPORTANTES							
DESCRIPCIÓN:	ZONA MIXTA, HABITACIONAL Y COMERCIAL							
VÍAS DE ACCESO:	1	PERIFERICO REPUBLICA	IMPORTANCIA	VIALIDAD PRIMARIA	PROXIMIDAD	300 MTS.	FLUJO VEHICULAR	ALTO
	2	AV. MORELOS NORTE	IMPORTANCIA	VIALIDAD PRIMARIA	PROXIMIDAD	236 MTS.	FLUJO VEHICULAR	ALTO
	3		IMPORTANCIA		PROXIMIDAD		FLUJO VEHICULAR	

SERVICIOS PÚBLICOS:	DESCRIPCIÓN:					
1 PAVIMENTO:	ASFALTO, ANCHO DE ARROYO DE 9 MTS. APROXIMADAMENTE					
2 BANQUETAS:	DE CONCRETO HIDRAÚLICO					
3 GUARNICIONES:	DE CONCRETO HIDRAÚLICO, SECCIÓN RECTANGULAR					
4 AGUA POTABLE:	RED DE TUBERÍA DE COBRE, CON TOMAS DOMICILIARIAS, CONECTADA A RED MUNICIPAL					
5 DRENAJE:	RED DE TUBERÍA DE PVC, CON TOMAS DOMICILIARIAS, CONECTADA A RED MUNICIPAL					
6 ALCANTARILLADO:	RED ÚNICA, SANITARIA Y PLUVIAL, TUBERÍA DE CONCRETO, CONECTADA A RED MUNICIPAL					
7 ENERGÍA ELÉCTRICA:	RED AÉREA CON ACOMETIDA AL INMUEBLE					
8 ALUMBRADO PÚBLICO:	RED AÉREA LUMINARIAS DE VAPOR DE SODIO SOBRE POSTERIA DE CONCRETO					
9 TELÉFONO:	RED AÉREA, CON ACOMETIDA AL INMUEBLE					
10 SEÑAL DE TELEVISIÓN:	SATELITAL, POR CABLE A TRAVÉS DE RED AÉREA					
11 RECOLECCIÓN BASURA:	SERVICIO CONCESIONADO					
12 POLICIA:	PATRULLAJE OCASIONAL					
13 TRANSPORTE PÚBLICO:	COMBIS, CAMIONES Y TAXIS					
EQUIPAMIENTO URBANO	1	CENTRO DE LA CD.	4,150 MTS.	4	CENTRO COMERCIAL	700 MTS.
CON DISTANCIAS	2	ESCUELA	600 MTS.	5	HOSPITAL	3,600 MTS.
AL INMUEBLE VALUADO:	3	IGLESIA	800 MTS.	6	BANCOS	700 MTS.

III.- TERRENO



TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN

NOMBRE DE LA VIALIDAD:	SIERRA DE PICHATARO		
EN LA ACERA:	AL VIENTO NORTE		
ENTRE LAS VIALIDADES:	AL NORTE:	CALLE SIERRA DE PICHATARO	AL ORIENTE:
	AL SUR:	CALLE SIERRA DE NAHUATZEN	AL PONIENTE:
UBICACIÓN DEL TERRENO:	LOTE MEDIANERO		
DISTANCIA A LA ESQUINA:	53.00 MT.		

COLINDANCIAS Y MEDIDAS.	
AL NORTE:	9.10 MT. CON CALLE SIERRA DE PICHATARO
AL SUR:	9.10 MT. CON EL RESTO DEL MISMO LOTE
AL ORIENTE:	20.00 MT. CON RESTO DEL MISMO LOTE
AL PONIENTE:	20.00 MT. CON RESTO DEL MISMO LOTE

ÁREA TOTAL:	182.00 M ²
FUENTE DE INFORMACIÓN:	ESCRITURA PRIVADA NO. A CARGO DEL LIC. NOTARIO PUBLICO NO. 01 DE LA CIUDAD DE MORELIA, MICH.

DIFERENCIAS EN ÁREAS.	1	2	3
ÁREA TOTAL:	182.00 M ²		
FUENTE DE INFORMACIÓN:	ESCRITURA		

CONFIGURACIÓN:	FORMA:	REGULAR	NÚMERO DE FRENTES:	1
TOPOGRAFÍA:	PLANO			
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	QUE AMERITAN EL VALOR:	NINGUNA	QUE DEMERITAN EL VALOR:	NINGUNA
DENSIDAD PERMITIDA:	MEDIA			
FUENTE DE INFORMACIÓN:	SEGÚN OBSERVADA POR EL PERITO			
INTENSIDAD PERMITIDA:	80% RESPECTO AL LOTE			
FUENTE DE INFORMACIÓN:	OBSERVACIÓN DIRECTA			
SERVIDUMBRES:	NINGUNA			
FUENTE DOCUMENTAL:	OBSERVACIÓN VISUAL			
RESTRICCIONES Y/O AFECTACIONES:	NO SE PERMITE CONSTRUIR FUERA DEL ALINEAMIENTO OFICIAL			
FUENTE DOCUMENTAL:	REGLAMENTO DE LICENCIAS MUNICIPALES			
CONSIDERACIONES ADICIONALES:	NINGUNA			

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE:

USO ACTUAL: CASA HABITACION CON LOCAL COMERCIAL DESTINADO A FARMACIA QUE CUENTA CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCION:
 DESCRIPCIÓN: PLANTA BAJA: T2 LOCAL COMERCIAL (FARMACIA) T1 COCHERA CUBIERTA PARA UN AUTO, MEDIO BAÑO, T2 BODEGA, T1 COCINA, FUENTE BAÑO COMPLETO Y ESCALERA.
 PLANTA ALTA: T1 VESTIBULO, BAÑO COMPLETO, CUATRO RECAMARAS LA PRINCIPAL CON BAÑO COMPLETO, ESCALERAS
 PLANTA DE AZOTEA: ESCALERAS, T3 CUARTO DE GUARDADO, Y T4 AREA DE LAVADO

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS:

ESPACIOS		CALIDAD
TIPO I:	HABITACIONAL	MEDIA
TIPO II:	COMERCIAL	MEDIA
TIPO III:	SERVICIOS	MEDIA
TIPO IV:	SERVICIOS ECONOMICO	ECONOMICA
TIPO V:		

TIPO	N° DE NIVELES	ALTURA LIBRE DE ENTREPISO	VIDA PROBABLE NUEVA	EDAD APARENTE CRONOLÓGICA	VIDA ÚTIL REMANENTE	FACTOR DE EDAD SEGÚN FÓRMULA
I HABITACIONAL	2	2.75 MTS.	70.0 AÑOS	17.0 AÑOS	53.0 AÑOS	0.7814
II COMERCIAL	1	2.75 MTS.	70.0 AÑOS	17.0 AÑOS	53.0 AÑOS	0.7814
III SERVICIOS	1	2.75 MTS.	60.0 AÑOS	17.0 AÑOS	43.0 AÑOS	0.7450
IV SERV. ECON.	1	2.75 MTS.	55.0 AÑOS	17.0 AÑOS	38.0 AÑOS	0.7218

RECONSTRUCCIONES O REMODELACIONES:	NINGUNA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ÁREAS REACONDICIONADAS:	NO APLICA			

	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEFICIENCIAS RELEVANTES	CALIDAD DEL PROYECTO
TIPO I:	NORMAL PARA SU USO Y EDAD	NINGUNA QUE SE APRECIE	FUNCIONAL
TIPO II:	NORMAL PARA SU USO Y EDAD	NINGUNA QUE SE APRECIE	FUNCIONAL
TIPO III:	NORMAL PARA SU USO Y EDAD	NINGUNA QUE SE APRECIE	FUNCIONAL
TIPO IV:	NORMAL PARA SU USO Y EDAD	PRESENTA HUMEDADES	FUNCIONAL
TIPO V:			

UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE RENTARSE: DOS, CASA HABITACION Y LOCAL COMERCIAL

ASPECTO ESTRUCTURAL:	BUENO
PELIGRO SOBRE LA ESTABILIDAD:	NO SE APRECIA A SIMPLE VISTA

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

CIMENTACIÓN:	EN TODOS LOS TIPOS SE PRESUME ZAPATAS CORRIDAS DE CONCRETO ARMADO
ESTRUCTURA:	MUROS DE CARGA DE TABIQUE DE BARRO ROJO RECOCIDO, REFORZADOS CON ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO
MUROS:	DE TABIQUE DE BARRO ROJO RECOCIDO, ASENTADOS CON MEZCLA Y REFORZADOS CON ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO
ENTREPISOS:	LOSA MACIZA DE CONCRETO ARMADO, CLAROS CORTOS Y MEDIANOS
TECHOS:	LOSA MACIZA DE CONCRETO ARMADO, CLAROS CORTOS Y MEDIANOS
AZOTEAS:	LOSETA CERAMICA DE MEDIANA CALIDAD
BARDAS:	PRETIL EN AZOTEA A UNA ALTURA DE 1.30 MT. APLANADO FINO DE MEZCLA SIN PINTURA
APLANADOS:	T1 MIXTOS FINO DE MEZCLA Y YESO, T2 Y T3 FINO DE MEZCLA, T4 FINO DE MEZCLA SIN PINTURA
PLAFONES:	T1, T2, T3 TIROL RUSTICO, T4 FINO DE MAZCLA
LAMBRINES:	T1 AZULEJO EN AREA DE BAÑOS Y COCINA DE MEDIANA CALIDAD, LOS DEMAS TIPOS NO TIENEN
PISOS Y ZOCLLOS:	T1 Y T2 LOSETA CERAMICA CALIDAD ECONOMICA, T3 Y T4 FIRME DE CONCRETO
ESCALERAS:	RAMPA DE CONCRETO ARMADO, HUELLAS DE CONCRETO REVESTIDA CON LOSETA CERAMICA
PINTURA:	VINILICA DE BUENA CALIDAD EN INTERIOR Y EXTERIOR, DE ESMALTE ANTICORROSIVO EN HERRERIA Y BARNIZ EN CARPINTERIA
ACABADOS ESPECIALES:	NO TIENE
PUERTAS DE MADERA:	T1, PREFABRICADAS TIPO MACROPIN, T2 CORTINA DE ACERO, T3 PERFIL TUBULAR Y LAMINA ESTRIADA, T4 NO TIENE
CLOSETS:	CON CAJONERAS, ENTREPAÑOS Y COLGADERAS, PUERTAS TIPO TAMBOR EN TRIPLAY DE MADERA DE PINO TERMINADAS EN BARNIZ
LAMBRINES O PLAFONES:	NO TIENE
OTROS ELEMENTOS:	NO TIENE
INST. HIDRÁULICA:	TUBERIA OCULTA DE COBRE EN DIFERENTES DIAMETROS Y MEDIDAS
INST. SANITARIA:	TUBERIA OCULTA DE PVC EN DIFERENTES DIAMETROS Y MEDIDAS
MUEBLES Y ACC. BAÑOS:	PORCELANIZADOS DE MEDIANA CALIDAD
MUEBLES DE COCINA:	COCINETA INTEGRAL, CUBIERTA CON FORMAICA INCLUYE TARJA DE ACERO INOXIDABLE
INST. ELÉCTRICA:	OCULTA, CONDUCTORES DE COBRE DE DIFERENTES CALIBRES OCULTOS EN POLIDUCTO FLEXIBLE, ACCESORIOS DE MEDIANA CALIDAD
HERRERÍA:	PERFILES TUBULARES LIGEROS, DUELAS METALICAS LISAS Y ACANALADAS, FIERRO REDONDO
VIDRIERÍA:	SENCILLA TRASLUCIDA DE 4MM DE ESPESOR
CERRAJERÍA:	NACIONAL ESTANDAR, DE BUENA CALIDAD, DE SEGURIDAD EN ACCESOS, EN INTERIOR PERILLAS DE ALUMINIO DE DOBLE TAMBOR CON BOTON DE SEGURIDAD
FACHADAS:	MODERNA, CON VOLUMETRIA, APLANADAS DE MEZCLA TERMINADAS CACAHUATEADO CON PINTURA VINILICA

J) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	
1	LOSETA CERAMICA EN EXTERIOR EN 122.65 M2
2	ESTRUCTURA METALICA CUBIERTA CON LAMINA EN 8.26 M2
3	PRETIL EN AZOTEA ALTURA 1.30 APROX. EN 30.00 ML.
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO:

JUSTIFICACIÓN DE LOS CONCEPTOS QUE INCIDEN EN EL VALOR DEL BIEN:
VALORES UNITARIOS, FUENTES DE CONSULTA, INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y CRITERIO DE VALUACIÓN.

PARA LA APLICACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO, SE ANALIZA LA OFERTA Y DEMANDA QUE SE COTIZA EN LA ZONA DE INFLUENCIA CON DATOS DE ANUNCIOS QUE SE PUBLICAN A TRAVÉS DE PERIÓDICOS O REVISTAS ESPECIALIZADAS Y LOS EXPUESTOS DIRECTAMENTE EN LOS INMUEBLES DE LA ZONA. REFERENTE A LAS CONSTRUCCIONES, ADEMÁS DE LA INVESTIGACIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO, SE CONSULTARON DIFERENTES FUENTES INFORMATIVAS DE CONSTRUCCIÓN COMO EL MANUAL DE COSTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN (BIMSA-SOUTHAM) Y PRISMA. EL PROCEDIMIENTO DE VALUACIÓN QUE SE APLICARA SERÁ EL MÉTODO DIRECTO O FÍSICO, ASÍ COMO EL MÉTODO POR RENTABILIDAD O INDIRECTO. PARA DETERMINAR EL FACTOR DE EDAD SE UTILIZA LA SIGUIENTE FORMULA $F_{ed} = (0.10 VP + 0.90(VP-E))/VP$. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS ESTIMADAS DE MERCADO: ES EL RESULTADO DE UN ANÁLISIS DE LAS RENTAS POR M2 DE INMUEBLES SIMILARES, INVESTIGADOS EN LA ZONA Y A TRAVÉS DE CONSULTA DE ANUNCIOS DE PERIÓDICOS Y REVISTAS ESPECIALIZADAS EN OPERACIONES DE BIENES RAICES. POR NO ENCONTRARSE MERCADO DE ESTE TIPO DE INMUEBLES SE CONSIDERARA SOLO EL VALOR FISICO CON UN FACTOR DE COMERCIALIZACION

EN SU CASO, AMPLIACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

DEFINICIONES DE VALOR QUE SE EMPLEARÁN, ACORDES CON EL OBJETO Y EL PROPÓSITO DEL AVALÚO:

COMENTARIOS GENERALES:
DETALLES, SUPOSICIONES, CIRCUNSTANCIAS QUE AFECTARON LOS PARÁMETROS DEL AVALÚO.
CONDICIONES LIMITANTES PARA CONTAR CON LA INFORMACIÓN NECESARIA INHERENTE AL BIEN.

NINGUNO DE CONSIDERACION QUE MODIFIQUEN EL VALOR DEL SUJETO.

VII.- INVESTIGACIÓN DE MERCADO

TERRENOS EN VENTA:				
SUPERFICIE SUJETO		182.00 M ²		
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
CALLE Y NÚMERO:		LOCAL SIN PRECISAR 2 CUADRA DEL LIB.	CERCA DEL LIBRAMIENTO	3 CUADRAS SALIDA A CHARO
COLONIA:		FELIX ARREGUIN	COL. OBRERA	COL. ISAAC ARRIAGA
SUPERFICIE:		160.00 M ²	240.00 M ²	187.00 M ²
CARACTERÍSTICAS:		PREDIO URBANO	PREDIO URBANO	PREDIO URBANO
VALOR DE OFERTA:		\$345,000.00	\$645,000.00	\$440,000.00
VALOR UNITARIO:		\$2,156.25/M ²	\$2,687.50/M ²	\$2,352.94/M ²
FUENTE:		HORMICIO DELGADO LOPEZ	HORMICIO DELGADO LOPEZ	VENNY DELGADO
TELÉFONO:		TEL. 443 326 4934	TEL. 443 326 4934	TEL. 443 326 4934
HOMOLOGACIÓN		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
VALOR UNITARIO:		\$2,156.25/M ²	\$2,687.50/M ²	\$2,352.94/M ²
FACTORES:				
POR ZONA:		1.100	1.000	1.100
POR UBICACIÓN:		1.000	1.000	1.000
POR EQUIPAMIENTO:		1.000	1.000	1.000
POR FRENTE:		1.000	1.000	1.000
POR SUPERFICIE:		0.988	1.025	1.002
POR FORMA:		1.000	1.000	1.000
POR TOPOGRAFÍA:		1.000	1.000	1.000
POR NEGOCIACIÓN:		0.950	0.950	0.950
POR USO:		1.000	1.000	1.000
OTRO:		1.000	1.000	1.000
FACTOR RESULTANTE:		1.033	0.974	1.048
VALOR AJUSTADO		\$2,227.04/M ²	\$2,618.15/M ²	\$2,464.89/M ²
PONDERACIÓN: 100%		33%	33%	34%
COMPONENTE DEL VALOR:		\$734.92/M ²	\$863.99/M ²	\$838.06/M ²
VALOR PONDERADO:		\$2,436.98/M ²		
EN NÚMEROS REDONDOS:		\$2,437.00/M ²		

LOGOTIPO DEL BANCO

NÚMERO DE AVALÚO
NÚMERO DE SERVICIO

INMUEBLES EN VENTA:			
SUPERFICIE SUJETO 329.60 M ² CONSTRUIDOS			
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
CALLE Y NÚMERO:	LOCAL SIN PRECISAR	LOCAL SIN PRECISAR	SOBRE PERIF. PASEO DE LA REPUBLICA
COLONIA:	SANTIAGUITO	PRADOS VERDES	LOMAS DEL TECNOLÓGICO
EDAD:	0.0 AÑOS	6.0 AÑOS	8.0 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO	BUENO	BUENO
CARACTERÍSTICAS:	CASA HABITACION UNIFAMILIAR	CASA HABITACION UNIFAMILIAR	LOCAL COMERCIAL
SUPERFICIE DE TERRENO:	92.00 M ²	144.00 M ²	885.00 M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	80.00 M ²	125.00 M ²	374.00 M ²
VALOR DE OFERTA:	\$590,000.00	\$1,000,000.00	\$3,200,000.00
VALOR UNITARIO:	\$7,375.00/M ²	\$8,000.00/M ²	\$8,556.15/M ²
FUENTE:	VEJAR Y ASOCIADOS	VEJAR Y ASOCIADOS	VENNY DELGADO
TELÉFONO:	TEL. 443 326 4934	TEL. 443 326 4934	TEL. 443 326 4934

HOMOLOGACIÓN	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
VALOR UNITARIO:	\$7,375.00/M ²	\$8,000.00/M ²	\$8,556.15/M ²
FACTORES:			
POR ZONA:	1.000	0.900	0.900
POR UBICACIÓN:	1.000	1.000	1.000
POR EQUIPAMIENTO:	1.000	1.000	1.000
POR EDAD:	1.000	1.000	1.000
POR CONSERVACIÓN:	1.000	1.000	1.000
POR TIPO CONSTRUCCIÓN:	1.000	1.000	1.000
POR PROYECTO:	1.000	1.000	1.000
POR ÁREA:	0.783	0.783	0.747
POR NEGOCIACIÓN:	0.950	0.950	0.950
OTRO:	1.000	1.000	1.000
OTRO:	1.000	1.000	1.000
FACTOR RESULTANTE:	0.744	0.669	0.639
VALOR AJUSTADO:	\$5,486.32/M ²	\$5,353.03/M ²	\$5,468.23/M ²
PONDERACIÓN: 100%	33%	33%	33%
COMPONENTE DEL VALOR:	\$1,828.59/M ²	\$1,784.17/M ²	\$1,822.56/M ²

VALOR PONDERADO:	\$5,435.32/M ²	VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE:	\$1,791,376.00
EN NÚMEROS REDONDOS:	\$5,435.00/M ²	VALOR EN NÚMEROS REDONDOS:	\$1,791,376.00

INMUEBLES EN RENTA:			
SUPERFICIE SUJETO 329.60 M ² CONSTRUIDOS			
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
CALLE Y NÚMERO:	SOBRE AV. JACARANDAS	CERCA AV. TORREON NUEVO	PASEO DEL FRESCO. 253
COLONIA:	PRADOS VERDES	GERTRUDIS SANCHEZ	PRADOS VERDES
EDAD:	6.0 AÑOS	3.0 AÑOS	18.0 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO	BUENO	BUENO
CARACTERÍSTICAS:	LOCAL COMERCIAL	LOCAL COMERCIAL	CASA HABITACION
SUPERFICIE DE TERRENO:	24.00 M ²	24.00 M ²	120.00 M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	24.00 M ²	24.00 M ²	200.00 M ²
VALOR DE RENTA:	\$1,500.00	\$2,000.00	\$5,800.00
VALOR UNITARIO RENTA:	\$62.50/M ²	\$83.33/M ²	\$29.00/M ²
FUENTE:	VEJAR Y ASOCIADOS	VEJAR Y ASOCIADOS	PROMOTOR I.
TELÉFONO:	TEL. 443 326 4934	TEL. 443 326 4934	TEL. 443 3332121

HOMOLOGACIÓN	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
VALOR UNITARIO:	\$62.50/M ²	\$83.33/M ²	\$29.00/M ²
FACTORES:			
POR ZONA:	1.000	1.000	1.000
POR UBICACIÓN:	1.000	1.000	1.000
POR EQUIPAMIENTO:	1.000	1.000	1.000
POR EDAD:	1.000	1.000	1.000
POR CONSERVACIÓN:	1.000	1.000	1.000
POR TIPO CONSTRUCCIÓN:	1.000	1.000	1.000
POR PROYECTO:	1.000	1.000	1.000
POR ÁREA:	0.743	0.743	0.959
POR NEGOCIACIÓN:	0.900	0.900	0.900
OTRO:	1.000	1.000	1.000
OTRO:	1.000	1.000	1.000
FACTOR RESULTANTE:	0.669	0.669	0.863
VALOR AJUSTADO:	\$41.80/M ²	\$55.73/M ²	\$25.04/M ²
PONDERACIÓN: 100%	33%	33%	33%
COMPONENTE DEL VALOR:	\$13.93/M ²	\$18.58/M ²	\$8.35/M ²

VALOR PONDERADO:	\$40.85/M ²
EN NÚMEROS REDONDOS:	\$41.00/M ²

VIII. VALOR FÍSICO O DIRECTO

A) DEL TERRENO:
LOTE TIPO:
INVESTIGACIÓN MERCADO:
VALOR DE CALLE O ZONA:

160.00 M²

FRENTE: 8.00 MTS.

FONDO: 20.00 MTS.

FACTOR DE EFICIENCIA DEL TERRENO	F. ZONA 1.0000	F. UBICACIÓN 1.0000	F. FRENTE 1.0000	F. FONDO 1.0000	F. SUPERFICIE 1.0000	OTRO 1.0000	F. RESULTANTE 1.0000
----------------------------------	-------------------	------------------------	---------------------	--------------------	-------------------------	----------------	-------------------------

FRACCIÓN	SUPERFICIE	VALOR DE INVESTIGACIÓN	FACTOR	MOTIVO	VALOR UNITARIO	INDIVISO	VALOR PARCIAL
1 2 3	182.00 M ²	\$2,437.00/M ²	1.0000	INTEGRO	\$2,437.00/M ²	1.000000	\$443,534.00

SUPERFICIE TOTAL =	182.00 M ²	VALOR DEL TERRENO =	\$443,534.00
		VALOR UNITARIO MEDIO DEL TERRENO =	\$2,437.00/M ²
		PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL =	23.90%

B) DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.)	FACTOR	MOTIVO	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.)	INDIVISO	VALOR PARCIAL
I	HABITACIONAL	249.80 M ²	\$5,500.00/M ²	0.7814	EDAD Y CONSERVACION	\$4,297.86/M ²	1.000000	\$1,073,604.71
II	LOCAL COMERCIAL	57.75 M ²	\$4,400.00/M ²	0.7814	EDAD Y CONSERVACION	\$3,438.29/M ²	1.000000	\$198,561.00
III	SERVICIOS	22.05 M ²	\$3,740.00/M ²	0.7450	EDAD Y CONSERVACION	\$2,786.30/M ²	1.000000	\$61,437.92
IV	SERVICIOS ECON.	18.13 M ²	\$2,618.00/M ²	0.7218	EDAD Y CONSERVACION	\$1,889.72/M ²	1.000000	\$34,260.62
V								
VI								
VII								

SUPERFICIE TOTAL =	329.60 M ²	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES =	\$1,367,864.25
		VALOR MEDIO DE LAS CONSTRUCCIONES =	\$4,150.07/M ²
		PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL =	73.70%

C) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

CONCEPTO	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	FACTOR	MOTIVO	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.)	INDIVISO	VALOR PARCIAL
LOSETA CERAMICA EXTERIOR	122.65 M2	\$420.00	0.7600	EDAD Y CONSERVACION	\$319.20/M ²	1.000000	\$39,149.88
ESTRUCTURA CON LAMINA	8.26 M2	\$900.00	0.7200	EDAD Y CONSERVACION	\$648.00	1.000000	\$5,352.48

VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES =	\$44,502.36
PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL =	2.40%

VALOR FÍSICO O DIRECTO (A) + (B) + (C) =	\$1,855,900.61
------------------------------------------	----------------

IX. RESUMEN

VALOR DE MERCADO:	\$1,791,376.00
VALOR FISICO O DIRECTO:	\$1,855,900.61
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	\$1,314,087.99

X. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN:

FACTORES O CONDICIONES PARTICULARES QUE INFLUYERON SIGNIFICATIVAMENTE EN LA ESTIMACIÓN DEL VALOR CONCLUIDO:

SE CONCLUYE COMO VALOR COMERCIAL CON EL VALOR OBTENIDO MEDIANTE EL ENFOQUE DE MERCADO POR SER EL MAS REPRESENTATIVO AL MOMENTO DE CONCRETARSE UNA OPERACIÓN DE TRASLADO EN LA ZONA DONDE SE UBICA EL INMUEBLE EN ESTUDIO

XI. DECLARACIONES (EN SU CASO)

--

XII. CONCLUSIÓN

CONSIDERAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL DÍA: 26 de enero de 2012 ES DE: **\$1,791,000.00**

EN LETRA: UN MILLON SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.

CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

NOMBRE:	NOMBRE DEL FUNCIONARIO DEL BANCO	NOMBRE:	NOMBRE DEL PERITO QUE REALIZA EL AVALÚO
CARGO:	FUNCIONARIO DE AVALUOS	PROFESION:	ARQUITECTO/ESPECIALIDAD DE VALUACION
NUMERO DE FIRMA:	10-444	ESPECIALIDAD(ES):	INMUEBLES
		REGISTRO:	NO DE REGISTRO ANTE EL BANCO

REPORTE FOTOGRÁFICO



VISTA PARCIAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO Y SU ENTORNO



VISTAS PARCIALES DE LOCAL COMERCIAL T2, Y COCHERA CON MEDIO BAÑO T1



VISTAS PARCIALES DE BODEGA DEL LOCAL T2, SALA Y COCINA T1



VISTAS PARCIALES DE COMEDOR T1, PATIO DE SERVICIO Y VESTIBULO EN P.A. T1

IV CONCLUSIONES,
RECOMENDACIONES E
IMPLICACIONES

CONCLUSIONES

Podemos decir con toda claridad que la valuación es un procedimiento técnico y metodológico que mediante la investigación física, económica, normativa y social, nos permite conocer las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de los bienes.

La Valuación no debe subordinarse a una técnica rígida, si no que siempre es imprescindible el aporte del criterio, del sentido común, del análisis ponderativo y de espíritu de equidad en el valuator.

El servicio de la valuación exige una mayor certidumbre, una mejor calidad y una más oportuna solución a las personas interesadas en adquirir los servicios de un experto en la materia.

Cuando se hable de compra-venta de un inmueble, el avalúo comercial y/o bancario es la base que nos servirá para la transferencia de la propiedad. Sin embargo esta no es la única razón importante para realizar un avalúo; este también ayudara a una institución crediticia a tomar decisiones respecto al financiamiento que pueda otorgar.

A través de este manual, en consecuencia, pretendemos efectuar una exposición sistemática, practica y clara, del proceso de valoración de un bien inmueble cualquiera. De esta forma intentaremos que el lector, al finalizar la obra, haya obtenido unos criterios coherentes y concisos que le permitan establecer valoraciones reales y concretas, en su vida profesional, con el máximo rigor y exactitud.

RECOMENDACIONES E IMPLICACIONES

Al realizar un Avalúo es muy importante siempre tener toda la documentación requerida y tener un respaldo de toda la información proporcionada por el solicitante ya que algún dato erróneo o falso dentro de este puede repercutir con el valuador.

El Valuador deberá ser muy honesto a la hora de dar valores ya que él debe ser imparcial y solamente abocarse a valuar, no beneficiando al vendedor ni al comprador, o en su defecto a la entidad financiera que otorgue el crédito si así fuera el caso.

Ya que existe la SHF (Sociedad Hipotecaria Federal) que se encarga de analizar e investigar cada uno de los avalúos de las entidades financieras y en caso de existir irregularidades se lleva a juicio dicho avalúo, en caso de haber falseado información ó alterado los valores se sanciona al valuador quedando inhabilitado para seguir prestando sus servicios, por lo que siempre es muy recomendable hacer un buen análisis, estudio de mercado e investigación a fondo para obtener un buen resultado.

BIBLIOGRAFIA

- *Manual del Funcionario Bancario a cargo de Jorge Saldaña y Alvarez 1992*
- *Manual de Normatividad UAST versión 2000*
- *Manual de Valuación, M. en E. Ing. Juan Manuel Ramírez Franco*
- *Cabin (comisión de avalúos de bienes nacionales) <http://www.cabin.gob.mx>*
- *Principios de la Valuación de Bienes Raíces, Copyright 1983*
- *Manual de Valuación MGB/Septiembre/2000*
- *Bases de la Valuación de Bienes Raíces*
- *Manual de la Valuación de Bienes Raíces, Copyright 1983*
- *Diario Oficial de la Federación y Periódico Oficial del Estado.*
- *Dante, Guerrero. Curso de Valuación: Edición: Asociación de Institutos Mexicanos de Valuación. Guadalajara, Jalisco. México. 1989.*

VI APENDICES

DEFINICION DE TERMINOS

Afectación: Limitación y condiciones que se imponen, por la aplicación de una ley, al uso de un predio o bien particular o federal, para destinarlo parcial o totalmente a obras de utilidad pública, de acuerdo con los planes vigentes.

Activo: Son propiedades de todo tipo, puede ser tangible o intangible.

Activo Fijo: Es una propiedad sinónimo permanente de "Bienes de Capital". Por lo general consiste de terreno, edificios, maquinaria y equipo que se emplean de manera permanente con objeto de proporcionar un servicio o manufacturar un producto.

Activo Tangible: Propiedad física como terrenos, edificios, maquinaria y equipo.

Activo Intangible: Es un activo el cual, aún cuando no tiene existencia física, tiene valor basado en los derechos sobre los privilegios generados e incrementados por un negocio o empresa.

Activos Especializados: Son aquellos que rara vez, si acaso, se venden salvo como parte del negocio del cual son parte constitutiva. Se puede hacer referencia a tales activos como activos limitados o no de mercado, dependiendo del grado de especialización de su diseño, configuración o aplicación.

Aforo: Medición del caudal o volumen de fluido que pasa a través del curso de una corriente por unidad de tiempo.

Área De Transición: Superficie dentro del espacio urbano, en la que se establece una forma distinta de uso de suelo con cambios significativos respecto a las funciones originales.

Arrendamiento: Contrato por el cual se cede, temporalmente, el uso y ocupación de un bien mueble o inmueble, edificio o vivienda propia, contra el pago de una renta o alquiler.

Asentamiento Humano: Es la radicación de un determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

Autoconstrucción: Es la forma de edificación que se realiza mediante la inversión directa de trabajo por los propios usuarios de la vivienda.

Bienes Raíces: La tierra física y todos los accesorios permanentemente asentados en ella. Aunque diferente en su concepto, legalmente significa lo mismo que propiedad inmueble.

Capitalizar: Una técnica de valuación que se utiliza para determinar el valor actual de un flujo de ingresos o efectivo que se espera percibir a futuro.

Catastro: Es un sistema que depende de los gobiernos estatales y permite captar y registrar, en los libros correspondientes, la información sobre deslindes y avalúos de la propiedad urbana y de la rústica o rural ya sea federal, estatal, municipal, particular o ejidal, para conocer oportunamente de los cambios que en ella se operen, a efecto de llevar un control exacto de la propiedad raíz.

Centro de Ciudad: Núcleo principal de atracción dentro del área urbana, generalmente caracterizado por ser el centro histórico y por la presencia de instituciones de gobierno, de administración, de servicios públicos, así como por localizarse en él actividades comerciales, financieras, sociales y culturales de primera importancia o altamente especializadas.

Centros de Población: Áreas urbanas ocupadas por los usuarios necesarios para su vida normal; las que reservan a su expansión futura; las constituidas por los elementos naturales que cumplen una función de preservación de las condiciones ecológicas de dichos centros; y las que, por resolución de la autoridad competente, se dediquen a la fundación de los mismos.

Conjunto Habitacional: Grupo de viviendas planificado y dispuesto en forma integral, con la dotación e instalaciones necesarias y adecuadas de los servicios urbanos: vialidad, infraestructura, espacios verdes o abiertos, educación, comercio, servicios asistenciales y de salud, etc.

Conservación: Es la acción que, de acuerdo con lo previsto en los planes de desarrollo urbano de conformidad con la leyes vigentes, se orienta a mantener el equilibrio ecológico, el buen estado de las obra materiales- edificios, monumentos, plazas públicas, parques y en general, todo aquello que constituye al acervo histórico, cultural y social de los centros de población.

Contaminación: Presencia, en el medio ambiente, de uno o más contaminantes o cualquier combinación de ellos, que perjudiquen o molesten la vida, la salud y el bienestar humano, la flora y la fauna o degraden la calidad del aire, el agua, de la tierra, de lo bienes, de los recursos de la Nación en general o de los particulares.

Conurbación: Es cuando dos o más centros de población forman o tienden a formar una entidad geográfica, económica social.

Costo: Es el precio pagado por uno o varios bienes y/o servicios, o la cantidad que se requiere para crear o producir el bien o el servicio. El precio que es pagado por un bien o servicio se convierte en el costo para el comprador.

Declaratoria: Es el acto administrativo mediante el cual se determinan las áreas y predios que serán utilizados en la ordenación regulación de centros de población o zonas

conurbadas, señalando la provisión de tierras, usos, reservas y destinos, de acuerdo con los planes nacionales, estatal y municipal de desarrollo urbano.

Decreto: Es la resolución del Congreso Local o Federal que tiene por objeto crear situaciones jurídicas particulares que no existen en la legislación general y formal.

Demanda: Es el deseo de poseer algo y que va unido a la capacidad de compra.

Densidad de Construcción: Relación entre el número de metros cuadrados de piso construidos y la superficie del terreno; se la expresa generalmente en una fracción decimal, o en metros cuadrados por hectárea. Se utiliza éste concepto para normar y controlar el volumen de las construcciones en relación con la superficie de los predios, y con ello controlar en forma indirecta las densidades de población.

Depreciación Curable: Es una depreciación en forma de deterioro y obsolescencia, el cual es económicamente factible de corregir por el resultado del incremento de utilidad y valor, los cuales son igual o mayor que el gasto.

Desarrollo Urbano: Proceso de adecuación y ordenamiento, a través de la planeación del medio urbano, en sus aspectos físicos, económicos y sociales; implica además de la expansión física y demográfica, el incremento de las actividades productivas, la elevación de las condiciones socioeconómicas de la población, la conservación y mejoramiento del medio ambiente y el mantenimiento de las ciudades en buenas condiciones de funcionamiento.

Desertificación: Cambios ecológicos que despojan a la tierra de su capacidad para sostener las actividades agropecuarias y la habitación humana.

Deterioro Físico: Es una forma de depreciación donde la pérdida en valor o utilidad de un bien es atribuibles a causas meramente físicas como son el desgaste o exposición de los elementos.

Depreciación Acumulada: Es la pérdida de valor ocasionado el deterioro físico, obsolescencia y física y la obsolescencia económica.

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 determinen la depreciación son:

- *Deterioro Físico.*
- *Obsolescencia Funcional.*
- *Obsolescencia Económica.*

Y este es el orden en el cual se debe ir afectando el Valor de Reposición Nuevo por cada factor de depreciación estimado.

Depreciación Curable: Depreciación en forma de deterioro u obsolescencia que es económicamente viable de remediar por que el incremento resultante en la utilidad del bien y el valor del mismo es igual o mayor que el gasto requerido.

Depreciación Incurable: Depreciación en forma de deterioro u obsolescencia que no es económicamente viable de remediar por que el incremento resultante en la utilidad del bien y el valor del mismo es menor que el gasto requerido.

Dominio Eminente o Derecho de Expropiación: Es el poder de la autoridad del dominio público de adquirir bienes particulares para fines públicos. Esto usualmente incluye algunos pagos de compensación para el propietario del bien.

Dotación de Servicios: Asignación y suministro de los elementos de servicio demandados o requeridos por una población determinada; elementos dotados o suministrados a una población, considerados en cantidad por habitante, por familia, por familia, vivienda, etc.

Ecología: Es la ciencia que estudia las interacciones de los organismos vivos y su ambiente.

Ecología Urbana: Estudio científico de las relaciones biológicas, culturales y económicas entre el hombre y el medio ambiente urbano, que se establecen en función de las características particulares del mismo y de las transformaciones que el hombre ejerce a través de la urbanización.

Economía de Escala: Es aquella que organiza el proceso productivo de manera que se logre, a través de la búsqueda del tamaño óptimo, la máxima utilización de los factores que intervienen en tal proceso. Como resultado se bajan los costos de producción y se incrementan los bienes y servicios.

Ecosistema: Es un término científico usado para describir la comunidad compuesta por el hombre, plantas y animales y su medio ambiente no viviente.

Edad Cronológica: Es el número de años transcurridos desde que el bien fue originalmente fabricado.

Edad Efectiva: Es la edad supuesta de un bien en comparación con el de un nuevo de su tipo o semejanza, Generalmente se calcula deduciendo la vida útil remanente de un bien, de la vida útil normal.

Ejido: El ejido en sentido jurídico, es aquella extensión de terreno y sus pertenencias, que el Estado dota o restituye a un núcleo de población no superior a 10,000 habitantes ni inferior a 20, quien es propietario con la modalidad de que los derechos sobre los bienes agrarios son indivisibles, inalienables, imprescriptibles. Inembargables e intransmisibles y por lo tanto no podrán en ningún caso ni en forma alguna enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse en todo o en parte, serán inexistentes los actos en contravención a lo anterior.

Ekística: Según Constantini A Doxiadis, conocido urbanista griego, es la ciencia que estudia los asentamientos humanos.

Equilibrio Ecológico: Es el equilibrio que debe existir entre los ecosistemas del mundo que son:

Ecosistemas naturales maduros, que aparecen, más o menos, en sus estados naturales. Generalmente no son empleados por el hombre, como las áreas silvestres, montañosas, desiertos, etc.

Ecosistemas naturales controlados, domina el hombre para el uso recreativo, o bien, para la producción de recursos naturales como son los parques, bosques controlados, áreas de caza y algunas zonas del mar.

Ecosistemas productivos, que emplea el hombre para la producción intensiva de alimentos o de otros recursos naturales, como son las granjas, ranchos, ganado, minas.

Ecosistemas urbanos, en los que el hombre vive y trabaja, como son los áreas industriales, ciudades y pueblos.

Escasez: Falta de abundancia en relativamente baja oferta.

Expropiación: Cuando una entidad pública confisca una propiedad privada, haciendo ejercicio de su derecho de expropiación, para destinarla a usos públicos.

Falla: Grieta o fractura entre dos bloques de la corteza terrestre, que implica un desplazamiento relativo, vertical u horizontal, entre éstos.

Fecha de Avalúo: Es la fecha específica a la que fueron estimados los valores contenidos dentro del avalúo y corresponde al día en que se llevó a cabo la visita de inspección de la propiedad.

Habitat: En este concepto se puede encontrar originalmente en las ciencias biológicas pero en la actualidad ha sido adoptado por las ciencias sociales. En este sentido tiende a convertirse en la categoría fundamental y unificadora de las disciplinas que se ocupan

de la modificación y organización del espacio y de su valoración y uso en el tiempo, con el fin de hacerlo habitable por el hombre, entendiendo a éste como parte de un modelo social en un momento histórico determinado.

Informe de Impacto Ambiental: El informe de impacto ambiental es preparado por alguna dependencia oficial o por consultores especializados en el área, para conocer la valuación del impacto sobre el medio ambiente ocasionado por alguna obra o proyecto, para ser revisado y comentado por todas las dependencias oficiales que tengan conexión con la preservación del ambiente.

Infraestructura Urbana: Conjunto de obras que constituyen los soportes del funcionamiento de las ciudades y que hacen posible el uso urbano del suelo: accesibilidad, saneamiento, encauzamiento, distribución de aguas y energía, comunicaciones, etc.

Municipio: Es considerado como la unidad menor de la división político administrativa del país.

Obsolescencia Económica: Es una forma de depreciación o pérdida de valor debido a condiciones externas adversas.

Obsolescencia Funcional: Una forma de Pérdida de valor a factores inherentes al bien mismo y a cambios en el diseño, materiales o procesos, que traen como consecuencia la inadecuación, exceso de capacidad, falta de utilidad funcional, uso de materiales, o excesivos costos de operación.

Propiedad: Es el derecho legítimo y legal de posesión de beneficios presentes y futuros de bienes tangibles y no tangibles.

Propiedad Tangible: Derechos valiables, relacionados con la propiedad de cosas físicas.

Propiedad Inmueble: Derechos a la tierra y todas las cosas que están asentadas permanentemente en ella.

Precio: Término que es usado para designar el importe de dinero o la cantidad pedida, ofrecida o pagada por un bien o servicio. (No necesariamente equivale a valor o costo).

Principio de Sustitución: Es el costo de adquirir una propiedad sustitutiva, igualmente deseable, determina el costo de la propiedad que puede ser reemplazada, asumiendo que no hay pérdida de tiempo.

Principio de Conformidad: Para mantener su valor, una propiedad debe ser compatible con sus alrededores.

Principio de Progresión y Regresión: Cuando una propiedad no es compatible, en tamaño y/o calidad, con las propiedades que la circundan, tiende a procurar el nivel de valor de éstas.

Principio de Oferta y Demanda: Los precios de los bienes raíces tienden a subir cuando la demanda excede a la oferta, y a decrecer cuando la oferta es mayor que la demanda efectiva.

Principio de Competencia: La demanda del mercado crea ganancias y las ganancias crean competencia.

Régimen de Propiedad: Es el régimen bajo el cual la propiedad está afectada, pudiendo se ésta privada, en condominio y co-propiedad.

Principio de Anticipación: Es el valor presente de los beneficios futuros.

Restricción de Construcción: Limitación impuesta por las normas legales urbanísticas a los predios urbanos o suburbanos y que supone una prohibición para realizar

construcciones en determinadas superficies, de acuerdo a las dimensiones y uso de las mismas, así como las previsiones urbanísticas vigentes en las distintas zonas o áreas urbanas.

Tenencia de la Tierra: Es la ocupación y posesión actual y material de una determinada superficie de tierra: Es el conjunto de disposiciones legales que establecen los actos constitutivos de la posesión, los requisitos conforme a los cuales debe ejercerse y los derechos y obligaciones que generan.

Terrenos Suburbanos: Terrenos que cuentan con uso del suelo definido y que se encuentran incluidos dentro de un plan de desarrollo urbano municipal o estatal; estos predios en ocasiones cuentan con servicios municipales y totales o colindan geográficamente con ellos.

Terrenos de Transición: Terrenos que aún no están considerados dentro de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano de los municipios o de los estados, usualmente se localizan colindantes o cercanos a asentamientos regulares o irregulares de centros de población; por su ubicación cuentan o están muy cerca de servicios municipales totales o parciales o tienen acceso a ellos a una distancia no mayor de 2,000 mts. Se les denomina de "transición" porque están sujetos a una fase intermedia de uso que lo condiciona a una transformación o transfiguración.

Transferibilidad: Aptitud para cambiar de dueño.

Valor Catastral: El valor asignado a una propiedad o bien para asignar los correspondientes impuestos locales al mismo.

Vecindario: Es un grupo de propiedades con uso y valor del suelo relativamente similares.

