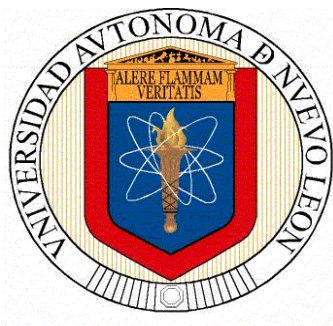


UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

FACULTAD DE ARQUITECTURA



TESIS

**COMPORTAMIENTO DEL VALOR EN INMUEBLES
HABITACIONALES CON OBSOLESCENCIA FUNCIONAL**

PRESENTA:

FLOR SÁNCHEZ TORRES

COMO REQUISITO PARCIAL PARA OBTENER EL GRADO DE:

MAESTRÍA EN VALUACIÓN

JUNIO 2020



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
MAESTRÍA EN VALUACIÓN



Para obtener el grado de Maestría en Valuación

**Tema: Comportamiento del valor en inmuebles
habitacionales con obsolescencia funcional**

Presenta.- Arq. Flor Sánchez Torres
Asesor: M.V.I. Xavier Galindo Ruiz
Maestro: M.V.I. Héctor Manuel Sotelo Ahumada

San Nicolás de los Garza a 05 de Junio del 2020

Contenido

Pág.

- Introducción3
- Planteamiento general del proyecto de Investigación
 - Antecedentes5
 - Objetivos.....7
 - Justificación.....8
- Argumentación teórica
 - Sustento teórico.....9
 - Metodología12
 - Diagrama de flujo13
- Caso de estudio
 - Presentación14
 - Procedimiento analítico
 - Encuesta.15
 - Datos estadísticos.....16
 - Investigación de mercado.....18
 - Análisis de datos.....19
 - Resultados de análisis de datos23
 - Conclusiones.....34
 - Recomendaciones35
 - Bibliografía.....37
 - Anexos.....39

Introducción

Los orígenes de la valuación se presentan desde siglos antes de Cristo, existen descubrimientos que indican que diferentes civilizaciones (Babilonia, Egipto, Grecia, Roma por mencionar algunos) dividían la tierra y definían su propiedad y según sus dimensiones pagaban contribuciones de acuerdo al valor de los bienes. De los siglos XVI al XVIII se desarrollaron numerosas teorías del valor, tomando en cuenta la producción de la tierra e introduciendo el concepto de renta económica.

En México el origen de la valuación data de la época previa a la colonia, la época colonial, el periodo posterior a la independencia y se presenta también en la evolución de los catastros y su legislación en la primera mitad del siglo XX.

Actualmente, gracias a la globalización, tenemos la oportunidad de conocer métodos nacionales e internacionales que consideran distintos enfoques para la valuación de inmuebles.

Al momento de ofrecer un inmueble en el mercado para la venta, existen factores que pueden ser determinantes para lograr el objetivo exitosamente. Dada la gran oferta que existe en el mercado, debemos analizar las características de la propiedad que tenemos, ya que en muchas ocasiones la percepción de valor no va acorde con la realidad.

El objetivo de la investigación es conocer el impacto en el valor de las propiedades que presentan una depreciación debido a su función.

Debido a que los inmuebles que tienen una obsolescencia funcional, a menudo no encuentran comparables en el mercado, se deben analizar con mayor detalle, a fin de emitir un dictamen de valor adecuado.

Para llevarlo a cabo primero debemos conocer los antecedentes del problema, para conocer cómo se han manejado los inmuebles que han presentado esta situación anteriormente.

El presente estudio nos permite conocer a detalle el demérito que la obsolescencia funcional representa para un inmueble habitacional, así como el comportamiento que genera en su valor. Analizaremos las técnicas y procedimientos para abordar el tema de la obsolescencia funcional en los inmuebles, veremos ejemplos de diferentes casos donde se presenta esta situación, así como un caso de estudio específico .

Una vez identificado el problema, conociendo las implicaciones del mismo y de hacer una investigación extensa sobre el tema podemos plantear un método a seguir para emitir un dictamen de valor en una propiedad que presenta obsolescencia funcional, lo cual nos servirá como sujeto de estudio para comprobar que nuestra metodología es la adecuada.

De esta manera podemos utilizar este trabajo como referencia para los avalúos de inmuebles habitacionales con obsolescencia funcional.

EJEMPLOS DE OBSOLESCENCIA FUNCIONAL

Diseño de fachada anticuado en herrería, volado y celosía, cochera sencilla cuando las demás casas tienen cochera doble.

Inmueble de proporciones muy diferentes a las de la zona.

Diseño de casa sin cochera

Recámara sin acceso directo a S.S.

Antecedentes

La obsolescencia funcional en los inmuebles genera una depreciación que impacta directamente en su valor. Anteriormente se han realizado investigaciones enfocadas en la obsolescencia funcional y en la depreciación de bienes inmuebles.

El presente trabajo pretende estudiar de manera detallada los antecedentes sobre la obsolescencia funcional y su impacto en el valor de los inmuebles. Dado que los antecedentes encontrados son estudios nacionales e internacionales, estos nos servirán de referencia para nuestra investigación, debiendo enfocarlo en nuestro contexto actual a fin de proponer una metodología que nos permita emitir un dictamen de valor en inmuebles que presentan esta condición.

En los antecedentes teóricos que investigamos se encuentran los siguientes estudios:

1. Comportamiento de la plusvalía en inmuebles con obsolescencia funcional, Angélica Martínez Ruiz, Instituto Politécnico Nacional, Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura, Agosto del 2008.
2. El declive de la arquitectura moderna: deterioro, obsolescencia, ruina; Juan Calduch Cervera, Universidad de Colima, México, Palapa, vol. IV, núm. II, julio-diciembre, 2009, pp. 29-43.
3. Los modelos de depreciación aplicados en la valuación de bienes inmuebles, Diego Andrés Artavia Jiménez, Instituto Tecnológico de Costa Rica, Escuela de Ingeniería en Construcción, Enero del 2012.
4. ¿Obsolescencia de los VRN?, Miguel Juárez Flores, Valuador Profesional, Fecoval, 1er trimestre 2014.
5. Congreso: “Renovación, transformación y renacimiento en la valuación”, “RANGOS, FÓRMULAS Y FACTORES DE AJUSTE AL MOMENTO DE EJECUTAR LA HOMOLOGACIÓN.”, Norma Herlinda Aguilar Frías, Colegio de Valuadores del Estado de Aguascalientes, A.C., junio 2015.

En los antecedentes de métodos para calcular la depreciación encontramos el método Nuevo León y el método Ross Heidecke como los más utilizados en la práctica de valuación.

El método Ross-Heidecke es uno de los más usados a nivel mundial por los valuadores, y es un método con validación internacional. Sus autores son F. W. Ross y Erick Heideck. En 1935 Julius Springer editó en Berlín una obra del Ing. Erick Heideck titulada “La Tasación de inmuebles e instalaciones industriales”. La relevancia de su método se debe a que considera no sólo la edad del inmueble sino también la condición física del mismo.

En la mencionada obra, Heideck dice: “La experiencia ha demostrado que las depreciaciones realizadas según esto (depreciación por antigüedad de acuerdo con curvas de Ross) son las que mejor responden a la realidad. Como las curvas muestran, aumentan las depreciaciones porcentualmente de año en año en forma creciente”.

El Método Nuevo León fue presentado en el año de 1986 en la XXIII Convención Nacional de Valuación celebrada en Oaxaca, siendo sus autores, miembros del Instituto Mexicano de Valuación de Nuevo León, Ing. Gerardo Guajardo Valadez, Oscar G. Villarreal Martines y Gonzalo E. Quiroga Cantú. Este método considera en la depreciación, además de la edad y condición física, la obsolescencia funcional.

También encontramos que en el enfoque de mercado se puede usar un factor de homologación que considere la funcionalidad del inmueble, como el obtenido usando el método de la Universidad Politécnica De Valencia.

Objetivos

Objetivo General

El objetivo general de este trabajo es conocer el comportamiento del valor en inmuebles habitacionales que presentan obsolescencia funcional e investigar métodos internacionales y nacionales para obtener la metodología más eficiente que se pueda aplicar en el mercado inmobiliario mexicano actual.

Objetivos Específicos

Los objetivos específicos en este trabajo de investigación son:

- Conocer los métodos de valuación que consideren los deméritos por obsolescencia funcional.
- Aplicar los métodos investigados en un caso de estudio que presente obsolescencia funcional.
- Presentar la estimación del costo para reparar la obsolescencia del caso de estudio, a fin de que pueda adecuarse a las condiciones del mercado.
- Analizar cómo se ve afectado el valor en los inmuebles que presentan obsolescencia funcional con respecto al enfoque de mercado.

Justificación

Con este trabajo se busca obtener una metodología adecuada para obtener el demérito por obsolescencia funcional en inmuebles habitacionales. Servirá como herramienta para los valuadores, al presentar las metodologías existentes en este tema, que puedan servir de referencia para realizar los avalúos de las propiedades que se salen del esquema tradicional, de propiedades que no tengan comparables, que sean casos especiales que requieran un mayor estudio y análisis.

La investigación presentará una compilación de metodologías nacionales e internacionales, que se han aplicado para la valuación de inmuebles que presentan un diseño diferente al de la mayoría en el mercado. Se realizará también una entrevista a diferentes valuadores, para que en base a su amplia experiencia, nos indiquen cuál creen que sea la metodología más adecuada para obtener el demérito por obsolescencia funcional. Con los resultados de dicha entrevista, aunado a la investigación previa, se aplicarán las diferentes metodologías para estudiar el impacto en el valor de la propiedad del caso de estudio y se planteará una solución al problema por medio de un planteamiento del costo para adecuar la construcción a las condiciones del mercado.

Argumentación teórica

Sustento teórico

Para empezar a analizar la obsolescencia funcional primero debemos repasar este concepto, el cual se define así: *Pérdida de valor a una mejora a la propiedad inmobiliaria que se presenta por problemas funcionales, causada a menudo por la antigüedad o por un pobre diseño.*¹ Por ejemplo, un dormitorio al cual se puede entrar solamente caminando a través de otro dormitorio sería considerado obsolescencia funcional.

Cómo se mencionó anteriormente, este trabajo se enfocará en la obtención de métodos de depreciación que consideren la obsolescencia funcional.

Los métodos que encontramos son los siguientes:

- **Método Nuevo León²:** Considera los factores de edad, condición física y obsolescencia funcional, por medio de porcentajes de ponderación. El demérito por obsolescencia funcional considera 5 partidas en base al cuál se calificarán de acuerdo al criterio del valuador en los aspectos funcionales. Dichas partidas son: proyecto inadecuado para la zona, diseño anormal, estilo o fachada, uso del edificio y cambios de uso de suelo en la zona.

- **Método de la Universidad Politécnica de Valencia³.** Este método considera factores de homologación que consideran los factores de conservación y obsolescencia funcional además de los factores típicos como edad, superficie, etc. El factor de conservación se obtiene al calificar el inmueble de acuerdo a los valores de una tabla asignada para este efecto. El factor por obsolescencia funcional se obtiene con la siguiente fórmula:

¹ Santa Santos Unlimited Realty Brokers. L. 12278

² QUIROGA-CANTÚ, G., (2006). Valuación de Construcciones.

³ AZNAR-BELLVER, J., et. al. (2012). Valoración Inmobiliaria: Métodos y Aplicaciones. España e Iberoamérica. Valencia: Editorial Universitat Politècnica de València.

$$Fof = 1 - (Cr / CRN)$$

Donde

Fof = Factor por obsolescencia funcional

Cr = Costo para adecuar la construcción

CRN = Costo de Reposición Nuevo

Ejemplo:

Se tiene un inmueble que tiene una edad de 30 años , una vida útil de 60 años y de acuerdo a la inspección se considera que requiere de una inversión mínima de \$200,000 pesos. El costo nuevo se estima en 4,000,000 de pesos.

$$Fof = 1 - (200,000 / 4,000,000) = 0.95$$

• **Método Appraisal Institute**⁴ La utilización de este modelo asegura que todos los componentes de obsolescencia funcional serán tratados de manera consistente, que ningún componente será considerado más de una vez, y que no habrá cargos dobles por componentes que ya han sido depreciados. Por ejemplo, los cargados como deterioro físico, que es particularmente importante al considerar superadecuaciones.

El procedimiento consiste de cinco pasos. Primero se identifica el costo del componente. Este costo se deriva del costo estimado de reposición. Por supuesto, si el componente es una forma remediable de obsolescencia funcional provocada por una deficiencia, no se aplica ningún costo y se asienta cero en este renglón. En el segundo paso, se resta cualquier depreciación ya cargada al componente. En la mayoría de los casos, esta depreciación es por deterioro físico. Al igual que en el primer paso, si el defecto no existe ya en el edificio, no se cargará ninguna depreciación, asentándose cero en este renglón. Si la obsolescencia funcional es remediable, el siguiente paso consiste en sumar todos los costos relacionados con el remedio del defecto, lo que puede incluir el costo de instalar un nuevo componente, el costo de remover el componente dañado y el valor en el que el componente

⁴ Appraisal of real estate. Spanish. (2002). El avalúo de bienes raíces.—[12ava ed.] p. cm.

desechado se pudiera llegar a vender. Sea cual fuere el tipo de obsolescencia funcional, el valuador tendrá que calcular el costo del remedio para determinar si el componente puede reponerse o no.

Si la obsolescencia funcional es irremediable, el siguiente paso consiste en agregar el valor de la pérdida atribuible a la obsolescencia. Este valor puede obtenerse capitalizando la pérdida de la renta (utilizando un multiplicador o porcentaje de capitalización), o bien por medio del análisis de datos por pares. Nuevamente, el valuador tendrá que calcular el monto de la pérdida atribuible a la obsolescencia funcional para determinar si el defecto es remediable o no.

En la cuarta fase, de ser aplicable, se resta el costo del componente como si se hubiera instalado nuevo en la fecha del avalúo. Como último paso, el valuador suma todas las cantidades asentadas para obtener la obsolescencia funcional total atribuible a cada factor.

Metodología

Proceso de investigación de metodologías para valorar inmuebles con obsolescencia funcional

- Investigar antecedentes de valuación de inmuebles con obsolescencia funcional así como las características que definen a dichos inmuebles.
- Investigar metodologías de valuación con reconocimiento internacional que consideren la obsolescencia funcional. Dichas metodologías deben tener la validez necesaria para respaldar cualquier tipo de avalúo.
- Realizar encuesta a valuadores con amplia experiencia en inmuebles habitacionales, para conocer las metodologías que aplican en inmuebles con obsolescencia funcional.
- Análisis de información recopilada para obtener las metodologías que mejor se adapten al inmueble sujeto de estudio.
- Identificar la obsolescencia funcional en el inmueble , recopilación de todos los datos necesarios para la realización del avalúo, investigación de sus comparables en el mercado para analizar las diferencias con respecto al inmueble de estudio y de la zona de estudio. Se investigará información de entorno social , económico , regulación municipal, etc.
- Una vez que conocemos el inmueble y el mercado en el que se ubica, podemos seleccionar una o varias metodologías para su aplicación en el caso de estudio.
- Si la obsolescencia que presenta el inmueble se puede remediar, se realizará la propuesta de solución y estimación del costo de realizar las adecuaciones necesarias para que el inmueble se ajuste a las condiciones del mercado.
- Finalmente, conociendo el demérito del inmueble, se puede emitir un dictamen de valor.

Diagrama de flujo del proceso de investigación



Diagrama #1 de elaboración propia con información obtenida de varias fuentes indicadas en la bibliografía y anexos.

Caso de estudio

Casa Habitación ubicada en el Fraccionamiento Valle Alto , al sur de Monterrey. Se encuentra en una zona con residencias de nivel alto. La zona está equipada con centros comerciales, hospitales, colegios, universidades y súper mercados.



Imagen #1. Polígono de inmueble ubicado en el Fraccionamiento Valle Alto, en Monterrey, N.L., obtenida de Google Earth Pro

Ubicación: Cedro 126 Fracc. Valle Alto, Monterrey, N.L.

SUJETO	CONST.	TERRENO	PRECIO	P.X M2	RECAMARAS	S.S.	COCHERA	ESTANCIA	SALA DE JUEGOS	OTROS	EDAD
1	375	739	?	?	2	3.5	2	1	1	estudio	14

Encuesta

Tema del proyecto: Comportamiento del valor en inmuebles habitacionales con obsolescencia funcional

Encuestador: Flor Sánchez Torres

Profesional encuestado: _____

Objetivo: Conocer el comportamiento del valor en inmuebles habitacionales que presentan obsolescencia funcional e investigar métodos internacionales y nacionales para obtener la metodología más eficiente que se pueda aplicar en el mercado inmobiliario mexicano actual.

Encuesta:

- 1.- ¿Cuáles son las metodologías que conoce que consideren la obsolescencia funcional para calcular la depreciación de las edificaciones?
- 2.- ¿Sabe si alguna de estas metodologías tiene reconocimiento internacional?
- 3.- ¿Cuál es la metodología que utiliza para calcular el demérito por obsolescencia funcional en inmuebles habitacionales? ¿Por qué?
- 4.- ¿Qué características son determinantes en un inmueble habitacional para que considere que presentan obsolescencia funcional?
- 5.- En su enfoque de mercado ¿utiliza un factor de homologación que considere la obsolescencia funcional?
- 6.- ¿Qué enfoque utiliza para concluir un avalúo de un inmueble que presenta obsolescencia funcional? ¿Por qué?

Datos estadísticos

Realizamos una investigación de mercado con inmuebles habitacionales en la zona de estudio, además de conseguir una estadística presentada por una página especializada en manejo de bienes raíces, la cual presentamos a continuación:

VALORES DE CASAS EN VENTA VALLE ALTO

Precio medio a través del tiempo de Casas en Venta Valle Alto



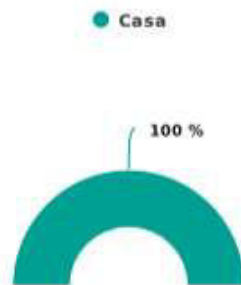
Estadísticas de Casas en Venta Valle Alto

Precio medio:	\$11,805,300	Casas disponibles en propiedades.com:	112
Mediana de m ² de construcción:	520	Mediana de m ² de terreno:	842
Mediana del precio/m ² de construcción:	\$22,703	Mediana del precio/m ² de terreno:	\$26,709

Características típicas de Casas en Venta Valle Alto

Recámaras:	3	Estacionamiento:	3
Baños:	5	Antigüedad:	Nueva

Tipo de propiedades residenciales e... de Casas en Venta Valle Alto



Antigüedad de construcciones en o... de Casas en Venta Valle Alto



Imagen #2. Datos estadísticos en el Fraccionamiento Valle Alto, en Monterrey, N.L., obtenida de Propiedades.com

Datos estadísticos de investigación de mercado

Se realizó un estudio de mercado con un universo de 15 muestras , todas ubicadas en el Fraccionamiento Valle Alto.

	MUESTRA	CONST.	TERRENO	PRECIO	P. X M2
	1	480	1250	\$ 13,000,000.00	\$ 27,083.33
	2	440	324	\$ 9,980,000.00	\$ 22,681.82
	3	340	300	\$ 6,950,000.00	\$ 20,441.18
	4	650	400	\$ 13,900,000.00	\$ 21,384.62
	5	800	500	\$ 16,800,000.00	\$ 21,000.00
	6	663	400	\$ 13,000,000.00	\$ 19,607.84
	7	520	450	\$ 9,500,000.00	\$ 18,269.23
	8	634	400	\$ 13,450,000.00	\$ 21,214.51
	9	409	419	\$ 10,500,000.00	\$ 25,672.37
	10	568	680	\$ 16,950,000.00	\$ 29,841.55
	11	580	680	\$ 16,950,000.00	\$ 29,224.14
	12	320	400	\$ 8,500,000.00	\$ 26,562.50
	13	421	472	\$ 8,750,000.00	\$ 20,783.85
	14	418	435	\$ 9,500,000.00	\$ 22,727.27
	15	590	402	\$ 8,700,000.00	\$ 14,745.76
PROMEDIOS		522	501	\$11,762,000.00	\$22,749.33

Tabla 1. Elaboración propia con muestras obtenidas de propiedades.com y realtyworld.com.mx



Gráficas 1 y 2. Elaboración propia con muestras obtenidas de propiedades.com y realtyworld.com.mx

Investigación de mercado
















DESCRIPCIÓN DEL SUJETO												
SUJETO	CONST.	TERRENO	PRECIO	P. X M2	RECAMARAS	S.S.	COCHERA	ESTANCIA	SALA DE JUEGOS	OTROS	EDAD	IMAGEN
1	375	739	?	?	2	3.5	2	1	1	estudio	14	
INVESTIGACIÓN DE MERCADO												
MUESTRA	CONST.	TERRENO	PRECIO	P. X M2	RECAMARAS	S.S.	COCHERA	ESTANCIA	SALA DE JUEGOS	OTROS	EDAD	IMAGEN
1	480	1250	\$ 13,000,000.00	\$ 27,083.33	3	5	3	1	0	estudio	20	
2	440	324	\$ 9,980,000.00	\$ 22,681.82	3	3	2	1	0		5	
3	340	300	\$ 6,950,000.00	\$ 20,441.18	3	5	3	1	0	estudio	8	
4	650	400	\$ 13,900,000.00	\$ 21,384.62	4	4	3	1	0		0	
5	800	500	\$ 16,800,000.00	\$ 21,000.00	5	6	3	1	0		0	
6	663	400	\$ 13,000,000.00	\$ 19,607.84	4	6	4	1	1		0	
7	520	450	\$ 9,500,000.00	\$ 18,269.23	3	3	3	1	0		5	
8	634	400	\$ 13,450,000.00	\$ 21,214.51	4	5	3	0	1	alberca	0	
9	409	419	\$ 10,500,000.00	\$ 25,672.37	4	5	2	1	0	alberca	0	
10	568	680	\$ 16,950,000.00	\$ 29,841.55	3	6	3	1	0	alberca	1	
11	580	680	\$ 16,950,000.00	\$ 29,224.14	4	6	3	1	0	alberca	0	
12	320	400	\$ 8,500,000.00	\$ 26,562.50	3	2	2	1	0	bodega	11	
13	421	472	\$ 8,750,000.00	\$ 20,783.85	3	5	3	1	0	pergolado	1	
14	418	435	\$ 9,500,000.00	\$ 22,727.27	3	5	2	1	0	estudio	0	
15	590	402	\$ 8,700,000.00	\$ 14,745.76	3	3	2	1	1		13	

Tabla 2. Elaboración propia con muestras obtenidas de propiedades.com y realtyworld.com.mx

De esta tabla obtenemos los siguientes datos relevantes:

1. El lote promedio mide 501 m2.
2. La construcción promedio es de 522 m2.
3. El valor promedio es de \$11,762,000 pesos.
4. El valor por m2 promedio es de \$22,749 pesos
5. La mayoría de las muestras tienen 3 recámaras, 5 baños , cochera triple y estancia.

Análisis de Datos

Comparativo de Estadísticas de Casas en Venta Valle Alto		
Datos	Propiedades.com	Muestras
Precio medio	\$ 11,805,300.00	\$ 11,762,000.00
Mediana de m2 construcción	520	520
Mediana de m2 terreno	442	419
Mediana del precio/m2 de construcción	\$ 22,703.00	\$ 21,384.62
Mediana del precio /m2 de terreno	\$ 26,709.00	\$ 24,926.47
Características típicas	Propiedades.com	Muestras
Recámaras	3	3
Baños	5	5
Estacionamiento	3	3
Antigüedad	0	0

Tabla 3. Elaboración propia con muestras obtenidas de propiedades.com y realtyworld.com.mx

Cómo podemos observar en esta tabla , el precio promedio de la casa habitación en la Colonia Valle Alto su puede redondear a \$11,800,000 pesos.

Los metros cuadrados de la mediana de construcción coinciden en 520 m2.

Los metros cuadrados de la mediana de terreno muestran una diferencia aproximada del 5%.

La mediana del precio/m2 de construcción varía aproximadamente un 6%.

La mediana del precio/m2 de terreno varía aproximadamente un 7%.

Las características típicas que presentan la mayoría de las residencias en este sector , coinciden en ambas estadísticas.

Con esta información obtenemos una base sólida para realizar el enfoque físico y de mercado de nuestro avalúo.

Características típicas de casas en Fraccionamiento Valle Alto

El sujeto de estudio es una casa ubicada en el municipio de Monterrey, N. L. , específicamente en la Delegación del Huajuco, dentro de la Colonia Privada Valle Alto.

El fraccionamiento está ubicado en una zona de alta plusvalía, cercano a la carretera Nacional, con equipamiento de hospitales, supermercados, universidades, colegios, centros deportivos, cines, centros comerciales, restaurantes y servicios.

La colonia privada Valle Alto cuenta con acceso controlado, vistas hacia las montañas, acceso a áreas naturales, terrenos entre 300 y 1000 m² de superficie. Con casas con acabados de construcción de nivel Residencial Alto , diseños modernos, con construcciones en un rango de 300 y 800 m² aproximadamente. Un precio de venta promedio de \$11,800,000 pesos.

De acuerdo a la tabla 2, podemos observar que la mayoría de las casas cuenta con 3 recámaras, 5 baños , cochera triple y estancia. En la misma tabla observamos que la mayoría de la muestra son casas nuevas.



Fotografías de residencias ubicadas en el fraccionamiento Valle Alto obtenidas de propiedades.com y realityworld.com.mx

Características específicas del sujeto de estudio

El sujeto de estudio es una casa ubicada en el municipio de Monterrey, N. L. , específicamente en la Delegación del Huajuco, dentro de la Colonia Privada Valle Alto.

El sujeto de estudio , es una casa construida en 2006. Con terreno con pendiente descendente de 739 m2 de superficie, con doble frente de 20 ml, ubicación intermedia en la manzana. La superficie de construcción es de 375 m2. Cuenta con 2 recámaras, 3.5 baños, cochera doble, estudio , antecámara, dos vestidores, cuarto de juegos, amplio jardín y cuarto de servicio.

En cuanto al diseño de espacios , el sujeto presenta una diferencia con la mayoría de las casas del fraccionamiento, al tener menor cantidad de recámaras, baños y cochera, y no contar con estancia. [Por lo que podemos considerar que presenta una obsolescencia funcional comparada con la mayoría de las propiedades ubicadas en el mismo fraccionamiento.](#)

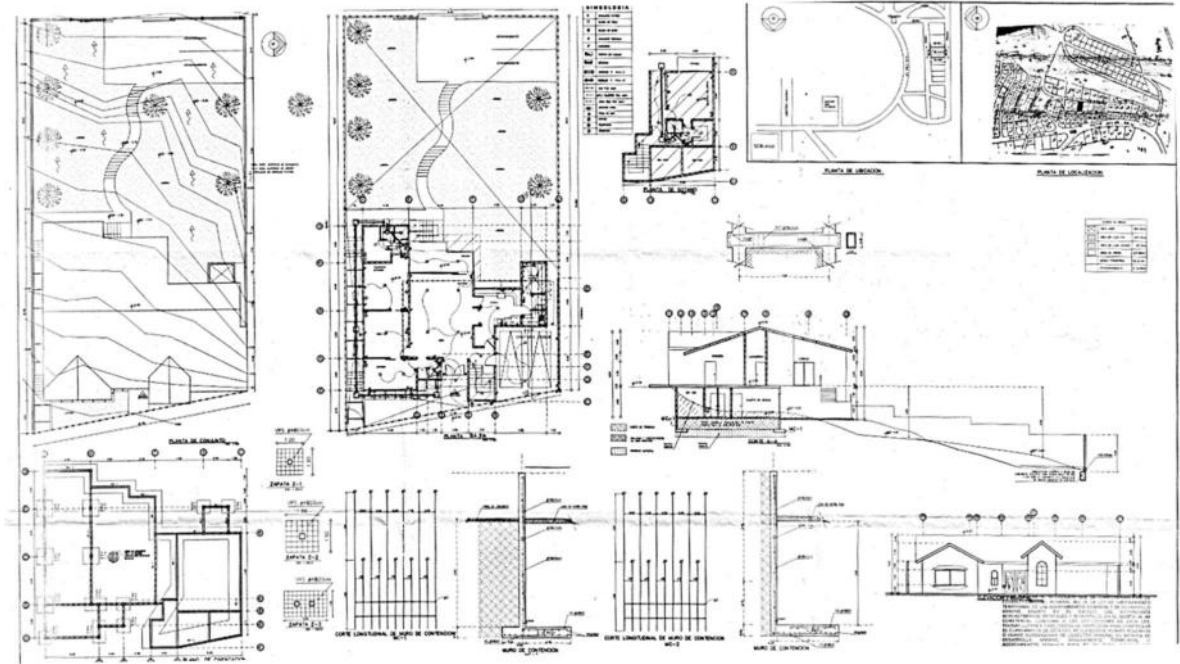
Podemos ver en el diseño del proyecto que algunas de estas diferencias pueden ser subsanadas con una adecuación en los espacios.

El inmueble es de estilo tradicional , con acabados de construcción en el exterior compuestos por fachada ladrillo, techos en dos aguas cubiertos con teja de barro. En el interior, altura de 4m, con pisos cerámicos, de 40 x 40 cms , acabado rústico. En baños azulejos cerámicos de 20 x 30. Placas de mármol crema marfil. Muros acabados en yeso muestreado. Cancelería de aluminio blanco. Herrería en acceso principal , escaleras y rampas.

Analizando el estilo del inmueble en relación al resto de las edificaciones en el fraccionamiento, encontramos que la mayoría son de estilo moderno, aunque también hay varios inmuebles de estilo tradicional. En este aspecto no se considera que el diseño de fachada presente una obsolescencia por no desentonar con el resto de las viviendas del sector.

En cuanto a la edad del inmueble, aunque la mayoría de la muestra estudiada se compone por propiedades nuevas, podemos afirmar por la inspección física realizada, que el sujeto se encuentra en el rango de edad promedio del fraccionamiento.

Plantas arquitectónicas



Plano proporcionado por el propietario.

Fachada



Resultado del análisis de datos

Resultados de la encuesta

A continuación se presentan los resultados de las encuestas hechas a valuadores :

I.- ¿Cuáles son las metodologías que conoce que consideren la obsolescencia funcional para calcular la depreciación de las edificaciones?

1. Solo se mencionan en el enfoque de costos, pero no hay una metodología. En lo personal la calculo como el costo de la remediación.
2. Quiroga creo tiene un método en uno de sus libros, entre variables de diseño y espacio, se considera un factor negativo cuando la función del espacio está en riesgo.
3. Método Nuevo León.
4. Por edad y estado de conservación.
5. Método Nuevo León, de los Ing. Guajardo y Gonzalo Quiroga.
6. Método Nuevo León y Universidad Politécnica de Valencia.

II. ¿Sabe si alguna de estas metodologías tiene reconocimiento internacional?

1. En avalúos americanos se realiza con el costo de la remediación de la obsolescencia.
2. No creo tenga reconocimiento internacional, solo nacional.
3. No.
4. Las dos metodologías anteriores son usadas en la mayoría de los países donde se elaboran avalúos.
5. Esta debería tenerlo, debido a que las variables que se consideran en esta metodología, son comunes en otros países.

6. No tengo certeza que tengan reconocimiento internacional.

III.- ¿Cuál es la metodología que utiliza para calcular el demérito por obsolescencia funcional en inmuebles habitacionales? ¿Por qué?

1. Costo de remediación.

2. No lo uso, no es praxis, ya que los niveles socioeconómicos separan la innovación en los inmuebles, una vivienda no puede quedar fuera por obsolescencia funcional y ser homologada por mercado con obsolescencia funcional.

3. Se repite respuesta.

4. En la homologación en algunos formatos utiliza un factor de depreciación por estado de conservación y puede utilizarse para obsolescencia funcional agregándole una nota al respecto.

5. Normalmente el inmueble se deprecia por su edad y su condición física, habrá que considerar el tipo de construcción del inmueble y su estado de conservación.

6. Método Nuevo León , el de la UP de Valencia es más subjetivo, se requiere conocer muy bien las muestras.

IV.- ¿Qué características son determinantes en un inmueble habitacional para que considere que presentan obsolescencia funcional?

1. Falta de espacio para cochera, baños en exterior, el pasar por una habitación para acceder a otra, altura de techo.

2. Ser considerado un inmueble habitacional es brindar la función de ser habitable, con todos los criterios de salubridad y bienestar que otorgan una calidad de vida digna.

3. Programa arquitectónico, factores para el confort.

4. Diseño arquitectónico poco convencional o funcional, que el inmueble presente características atípicas a la zona, que el inmueble tenga mayores o menores dimensiones a los inmuebles de la zona donde se encuentre.
5. Sería un inmueble con características atípicas en la zona, que pudiera tener una edad mucho mayor respecto al contexto, que no cumpla con los requerimientos mínimos indispensables, de acuerdo a la vocación de origen del inmueble. Dando como resultado una menor deseabilidad.
6. La Funcionalidad del inmueble, comparando los diseños de vanguardia con el diseño del sujeto. (Espacios amplios y sin obstáculos)

V.- En su enfoque de mercado ¿utiliza un factor de homologación que considere la obsolescencia funcional?

1. Se puede utilizar el de tipo de construcción, solo asentando en la nota lo que se considera.
2. No, ya que si no es funcional no es un inmueble habitacional.
3. Si.
4. Sí, el de estado de conservación.
5. En el caso del enfoque, los factores dependerá del estado de conservación. del inmueble y del tipo de construcción que se tenga.
6. No lo utilizo, debido a que las muestras trato de que sean lo más similares en todos los aspectos.

VI.- ¿Qué enfoque utiliza para concluir un avalúo de un inmueble habitacional que presenta obsolescencia funcional? ¿Por qué?

1. Si es casa habitación, regularmente se concluye con enfoque de mercado.

2. Físico, se calculan las construcciones bajo elementos y su respectivo P.U., afectado por estado de conservación actual y no se considera en función o al servicio de algo.
3. El mercado.
4. Si fuera el caso de que el inmueble en verdad presente obsolescencia funcional, no creo sea correcto utilizar el enfoque de mercado ya que tendríamos que demeritar mucho los mercados que no tienen esta obsolescencia, necesitaríamos concluir sin duda con el Enfoque físico.
5. El enfoque físico, debido a que no sería un inmueble con las características de lo que se esperaría encontrar en el mercado.
6. El Enfoque Físico, es el único que tiene parámetros para calificar su obsolescencia (Método Nuevo León).

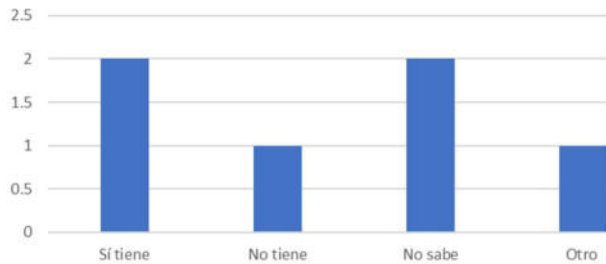
Resultados de Análisis Gráficos de la encuesta

I.- ¿Cuáles son las metodologías que conoce que consideren la obsolescencia funcional para calcular la depreciación de las edificaciones?



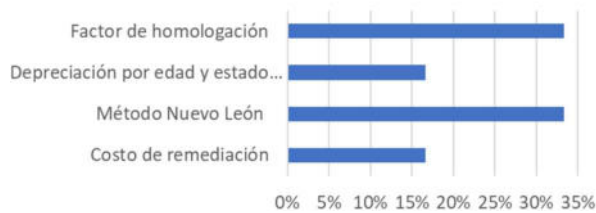
La mayoría de los encuestados conoce el Método Nuevo León para calcular la depreciación por obsolescencia funcional.

II. ¿Sabe si alguna de estas metodologías tiene reconocimiento internacional? ¿Cuáles son las metodologías que conoce que consideren la obsolescencia funcional para calcular la depreciación de las edificaciones?



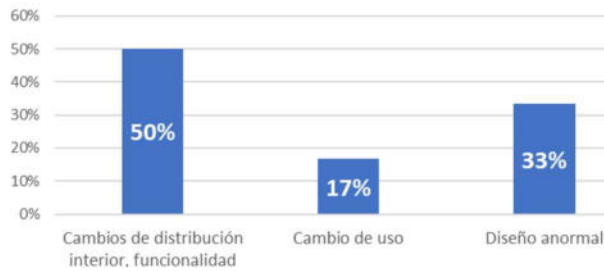
Dos de los encuestados indican que la metodología de la pregunta si tiene reconocimiento internacional, dos no saben, otro más indica que la metodología no tiene reconocimiento internacional.

III.- ¿Cuál es la metodología que utiliza para calcular el demérito por obsolescencia funcional en inmuebles habitacionales? ¿Por qué?



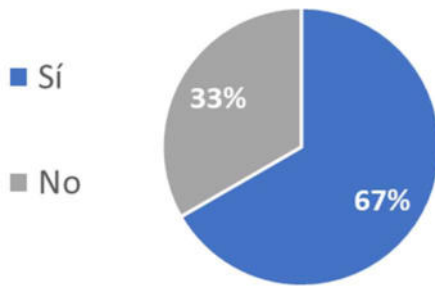
Las metodologías más utilizadas para calcular el demérito por OF en inmuebles habitacionales son el factor de homologación y el Método Nuevo León.

IV.- ¿Qué características son determinantes en un inmueble habitacional para que considere que presentan obsolescencia funcional?



Las características más mencionadas como determinantes para considerar que un inmueble presenta OF, son cambios de distribución interior y funcionalidad.

V.- En su enfoque de mercado ¿utiliza un factor de homologación que considere la obsolescencia funcional?



En el enfoque de mercado, la mayoría de los encuestados utiliza un factor de homologación que considere la obsolescencia funcional.

VI.- ¿Qué enfoque utiliza para concluir un avalúo de un inmueble habitacional que presenta obsolescencia funcional? ¿Por qué?



La mitad de los encuestados utiliza el enfoque físico para concluir el avalúo de un inmueble con obsolescencia funcional y la otra mitad utiliza el enfoque de mercado.

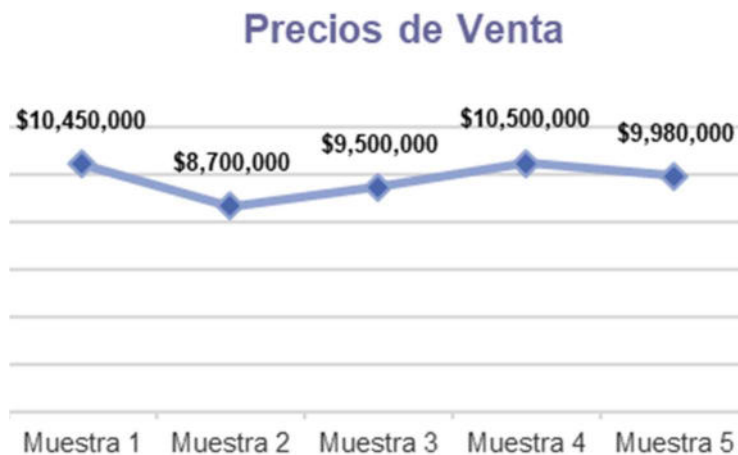
De esta encuesta obtenemos los siguientes datos importantes:

- El método más conocido para calcular el demérito por obsolescencia funcional es el método Nuevo León.
- La mayoría de los expertos no conoce un método para calcular el demérito por obsolescencia funcional que tenga validez internacional, lo que nos lleva a concluir que en la práctica no se busca utilizar métodos que tengan una validez internacional, toda vez que con los métodos nacionales se puede realizar un avalúo.
- La mayoría de los encuestados utiliza el Método Nuevo León para calcular el demérito por obsolescencia funcional en inmuebles habitacionales.
- Los cambios de distribución interior y funcionalidad, así como los cambios de uso de suelo y diseño anormal, son las características que los valuadores consideran determinantes para que un inmueble presente OF.
- La mayoría de los encuestados utiliza un factor de homologación que considere la obsolescencia funcional en su enfoque de mercado.
- La mitad de los valuadores concluyen su avalúo con el enfoque físico y la mitad con el enfoque de mercado, a pesar de que en la respuesta anterior la mayoría incluye el enfoque de mercado en su avalúo.

Resultados de Enfoques de Valuación

- Enfoque de Mercado

Se utilizaron muestras con características similares al caso de estudio, con los siguientes valores :



Los factores de homologación usados fueron los siguientes:

FACTORES DE HOMOLOGACION DE VALORES													
Sup Terr	Sup Const	Zona	Edad	Ubicac	Calidad	Conserv	Vialidad	Obs.	Nego.c.	FR	Ponderación	Valor/M 2 Homologado	
1	1.2577	0.9853	1.0000	0.8900	1.0500	0.9375	0.9444	1.0000	0.9800	0.9500	0.9546	20%	\$ 5,142.11
2	1.1739	1.0387	1.0000	0.9100	1.0500	1.0000	0.9444	1.0000	0.9800	0.9500	1.0244	20%	\$ 5,242.42
3	1.1075	0.9520	1.0000	0.9600	1.0500	1.0714	1.0000	1.0000	0.9800	0.9500	1.0601	20%	\$ 4,818.56
4	1.1241	0.9720	1.0000	0.9600	1.0500	1.0000	0.9444	1.0000	0.9800	0.9500	0.9684	20%	\$ 5,084.07
5	1.3070	0.9276	1.0000	0.9100	1.0500	1.0000	0.9444	1.0000	0.9800	0.9500	1.0185	20%	\$ 4,620.37
											100%	\$ 24,907.52	
Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que la OFERTA es mejor que el BIEN VALUADO.											VALOR PONDERADO: \$		24,907.52
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:											374.80	M2	
VALOR UNITARIO APLICADO:											\$ 24,908.00	/M2	
VALOR DE MERCADO:											\$	9,335,518.40	
VALOR DE MERCADO EN N. R.:											\$	9,340,000.00	

El valor de mercado se determina en : \$ 9,340,000 pesos.

• **Enfoque Físico**

El valor del terreno se calculó de la siguiente manera:

A) DEL TERRENO:							
DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES PARA EL TERRENO:							
	MUNICIPIO	REGIÓN	MANZANA	ÁREA DEL VALOR	VALOR SEGÚN TABLAS \$/m ²		
	Nuevo León.	31	8A	739.30 m ²	\$	10,000.00	
FACTORES DE EFICIENCIA DEL SUELO:							
FRACC.	CARACTERÍSTICA	FACTOR FRENTE	FACTOR DE PROFUNDIDAD	FACTOR DE SUPERFICIE	FACTOR DE FORMA	FACTOR DE UBICACIÓN	FACTOR RESULTANTE
1	Area regular	1.01	1.00	0.88	1.00	1.05	0.93
DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:							
FRACC.	CARACTERÍSTICA	SUPERFICIE m ²	VALOR UNITARIO	FACTOR RESULTANTE	VALOR UNITARIO NETO \$/m ²	VALOR PARCIAL	
1	Area regular	739.30	\$ 10,000.00	0.93	\$ 9,271.61	\$ 6,854,498.68	
AREA TOTAL DEL TERRENO:		739.30 m ²	VALOR DEL TERRENO:		\$ 6,854,498.68		
VALOR MEDIO DEL TERRENO:			\$ 9,271.61	VALOR DEL TERRENO PARA LA UNIDAD VALUADA:			\$ 6,854,498.68

El demérito de las construcciones se calculó con el método Nuevo León de la siguiente manera:

Método Nuevo León para cálculo de deméritos			
	De	Dcf	Dob
	0.2	0.157	0.65
A	30%	0.2	0.06
B	30%	0.157	0.0471
C	40%	0.65	0.26
			0.3671
Démérito total de la construcción =			36.71%

Los resultados de valor del terreno, construcción y elementos accesorios fueron los siguientes:

GRÁFICA VALOR FÍSICO		
TERRENO	75.60%	\$ 6,854,498.68
CONSTRUCCIÓN	21.16%	\$ 1,918,913.24
ELEMENTOS ACCE	3.23%	\$ 293,255.00
TOTAL EN N.R. =		\$ 9,100,000.00

El detalle completo se puede revisar en el avalúo incluido en anexos.

Resultados de Metodologías aplicadas al caso de estudio

- **Método de la Universidad Politécnica de Valencia**

En el enfoque de mercado se utilizó el factor de homologación que considera la obsolescencia funcional, pues el sujeto tiene una recámara y baño menos que el resto de los inmuebles que forman parte de la muestra. El factor obtenido fue el siguiente :

Método UPV				
Factor homologación por obsolescencia funcional				
Fobs =	$1 - (Cr) / (Crn)$			
Donde :				
Cr= Costo para adecuar la construcción				
CRN = Costo de Reposición Nuevo				
Costo para adecuar la construcción =				
			PU	Total
Recámara adicional	30 M2	\$	8,500.00	\$ 255,000.00
Costo de Reposición Nuevo				
Valor de reposición nuevo				\$ 10,400,000.00
1	-	\$ 255,000.00	=	0.98
		\$ 10,400,000.00		

Elaboración propia.

- **Método Appraisal Institute**

Utilizamos este método para evaluar si la obsolescencia es remediable. También nos permitió calcular el valor de la depreciación por obsolescencia funcional y el aumento de valor de la propiedad si se remedia la deficiencia que presenta el inmueble. Obteniendo los siguientes resultados:

Método Appraisal Institute				
Valor Físico		+	\$ 9,100,000.00	
Costo por adecuar la construcción			\$ 255,000.00	
			\$ 9,355,000.00	
Valor sin demérito por obsolescencia			\$ 9,650,000.00	
Depreciación por obsolescencia funcional			\$ 295,000.00	
		Aumento de valor	\$ 550,000.00	6% ↑
La obsolescencia funcional es remediable porque el aumento de valor \$550,000 es mayor que el costo del remedio \$255,000				

Elaboración propia.

Conclusiones

Tomando en cuenta el PRINCIPIO ECONÓMICO DEL ENFOQUE DE COSTOS⁵ que indica que un bien o activo que se valúa será menos atractivo que la alternativa que podría comprarse o construirse debido a la edad u obsolescencia. Cuando sea este el caso, pueden ser necesarios algunos ajustes al costo del activo alternativo dependiendo de la base de valor requerida.

De esta investigación podemos concluir que el comportamiento del valor de un inmueble que presenta obsolescencia funcional será menor al de la oferta que existe en el mercado. Además observamos que existe una alta oferta en el sector de ubicación del inmueble con características *diferentes y mejores* a las del sujeto, por lo cual y debido a la competencia en el sector habitacional Residencial Plus, se recomienda concluir con el enfoque físico.

⁵ Ing. Alfonso Medina Meave, Appraisal Institute, Abril 2016 «El Enfoque de Costos y su Relevancia en la Aplicación de las Normas Mexicanas de Valuación»

Recomendaciones

Cuando se nos presente un avalúo de un inmueble que tenga características diferentes a la oferta en su sector, se recomienda que por medio de un análisis profundo se determine si el inmueble presenta una obsolescencia funcional y en caso de que se presente esta situación se concluya el avalúo con el enfoque físico.

Proceso para valorar inmuebles habitacionales que presentan obsolescencia funcional

- Realizar estudio de mercado buscando comparables con el inmueble a valorar.
- Si se encuentran esos comparables se procede a hacer un avalúo considerando el enfoque físico y el de mercado.
- Sino se encuentran comparables en la misma zona, se buscan comparables en una zona similar.
- Si se encuentran comparables en otra zona similar se procede a hacer el avalúo considerando el enfoque físico y el de mercado.
- Sino se encuentran comparables en ninguna zona, se analiza si el inmueble presenta una obsolescencia funcional que puede ser por tener un diseño anormal, proyecto inadecuado para la zona, cambios en distribución interior, cambios de estilo, diseño o fachada, cambio de uso, cambio de uso de la tierra del sector, etc.
- Si el inmueble presenta obsolescencia funcional, el avalúo se concluye con el **enfoque físico**, utilizando una metodología para obtener el demérito que considere la obsolescencia funcional, cómo por ejemplo el método Nuevo León.

Diagrama de flujos del proceso para valorar inmuebles habitacionales que presentan obsolescencia funcional



Diagrama #2. Elaboración propia

Bibliografía

- Santa Santos Unlimited Realty Brokers. L. 12278
- QUIROGA-CANTÚ, G., (2006). Valuación de Construcciones.
- AZNAR-BELLVER, J., . et. al. (2012). Valoración Inmobiliaria: Métodos y Aplicaciones. España e Iberoamérica. Valencia: Editorial Universitat Politècnica de València.
- Appraisal of real estate. Spanish. (2002). El avalúo de bienes raíces.— [12ava ed.] p. cm.
- Ing. Alfonso Medina Meave, Appraisal Institute, Abril 2016 «El Enfoque de Costos y su Relevancia en la Aplicación de las Normas Mexicanas de Valuación».
- Comportamiento de la plusvalía en inmuebles con obsolescencia funcional, Angélica Martínez Ruiz, Instituto Politécnico Nacional , Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura, Agosto del 2008.
- El declive de la arquitectura moderna: deterioro, obsolescencia, ruina; Juan Calduch Cervera, Universidad de Colima, México, Palapa, vol. IV, núm. II, julio-diciembre, 2009, pp. 29-43
- Los modelos de depreciación aplicados en la valuación de bienes inmuebles, Diego Andrés Artavia Jiménez, Instituto Tecnológico de Costa Rica, Escuela de Ingeniería en Construcción, Enero del 2012.
- ¿Obsolescencia de los VRN?, Miguel Juárez Flores, Valuador Profesional, Fecoval , 1er trimestre 2014.
- Congreso: “Renovación, transformación y renacimiento en la valuación”, “RANGOS, FÓRMULAS Y FACTORES DE AJUSTE AL MOMENTO DE EJECUTAR LA HOMOLOGACIÓN.”, Norma Herlinda Aguilar Frías, Colegio de Valuadores del Estado de Aguascalientes, A.C., junio 2015
- Instituto para el Desarrollo Técnico de las Haciendas Públicas. (2006). EL CATASTRO EN MÉXICO . 2019, de Instituto para el Desarrollo Técnico de las

Comportamiento del valor en inmuebles habitacionales con obsolescencia funcional

Haciendas Públicas Sitio web: <https://valuador.files.wordpress.com/2008/07/el-catastro-en-mexico.pdf>

- Tasaciones Antoñana "[https://eltasadorpampeano.webnode.com/products/coeficientes-heideck-1º-parte-/](https://eltasadorpampeano.webnode.com/products/coeficientes-heideck-1º-parte/)

Anexos



AVALÚO



SOLICITANTE: CONFIDENCIAL

INMUEBLE UBICADO EN CALLE CEDRO # 126, PRIVADA VALLE ALTO
EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEON.

26 DE MAYO DEL 2020



AVALÚO INMOBILIARIO

1 ANTECEDENTES.

SOLICITANTE:	Confidencial		
DESPACHO QUE EMITE EL AVALÚO:	Arquitectura y Valuación		
VALUADOR:	Arq. Flor Sánchez Torres Cédula XXXX		
FECHA DEL AVALÚO:	26 DE MAYO DE 2020		
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	Confidencial		
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	Casa-Habitación, terreno y construcción.		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	Calle: Cedro XXX	Lote	X
	Colonia: Privada Valle Alto	Manzana	X
	Municipio: Monterrey		
	Estado: Nuevo León.	C.P.	64989
GEORREFERENCIA DEL INMUEBLE:	Latitud: 25°34'23.13"N Longitud: 100°16'19.55"O		
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	Privada.		
NÚMERO DE CUENTA PREDIAL:	Confidencial		
NÚMERO DE CUENTA DE AGUA:	No se proporcionó		
OBJETO DEL AVALÚO:	Conocer el Valor Comercial.		
PROPÓSITO DEL AVALÚO:	Compra- Venta		

2 CARACTERÍSTICAS URBANAS.

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Habitacional Unifamiliar		
CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE EN LA ZONA:	Casa-habitación, de dos y tres niveles, calidad residencial.		
ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA:	90%		
POBLACIÓN:	Media, nivel socio-económico alto		
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	Índices de 0 a 50 Imezas de PM10, según reporte de contaminación ambiental, de la Secretaría del Medio Ambiente, calidad del aire buena.		
USO DE SUELO:	Habitacional Unifamiliar, de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Municipal.		
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:			
AL NOR-ORIENTE:	Carretera Nacional vialidad colectora	AL NORPONIENTE:	Av. Sierra Alta vialidad subcolectora
AL SUR-ORIENTE:	Av. Valle Alto, vialidad principal		
SERVICIOS PÚBLICOS:	Agua toma domiciliaria, Drenaje sanitario y alcantarillado, Energía eléctrica subterránea, Red telefónica subterránea, Gas LP, Alumbrado público, Pavimento asfáltico, Paramento de concreto hombro redondo.		
EQUIPAMIENTO URBANO:	En un radio de 3,000 metros; Tienda de Autoservicio, Tiendas de conveniencia, Gasolinera, Bancos, Oficinas, Templos, Nomenclatura de calles, Señalamientos, Recolección de basura, Vigilancia municipal. Club Deportivo, Canchas de Fútbol, Centros Comerciales, Universidades, Preparatorias, Colegios, Farmacias		

3 TERRENO.

TRAMO DE CALLES, LÍMITROFES, TRANSVERSALES Y ORIENTACIÓN.

MANZANA CIRCUNDADA AL:

AL NORTE: Calle Cedro
AL ESTE: Calle Cedro

AL SUR: Calle Ébano
AL OESTE: Calle Fresno

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



AL NORTE	35.068 metros	y colinda con lote número 4
AL ESTE	20.36 metros	y es el frente principal y colinda con calle Cedro
AL SUR	38.86 metros	y colinda con lote 6 y 9
AL OESTE:	20.00 metros	y colinda con calle Fresno
SUPERFICIE:	739.30 M ²	ESCRITURA PÚBLICA No. 3284 LIBRO 3, FOLIO 000543 - 000546

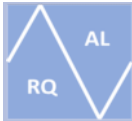
TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:	Terreno pendiente descendente	UBICACIÓN:	Intermedio
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	Vista a la Sierra Madre	FRENTES:	Dos
DENSIDAD HABITACIONAL:	Baja, 14 viviendas/hectárea.		
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	C.O.S. 0.6, C.U.S 1.3		
SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES:	Aparentemente ninguna.		
ZONA DE RIESGO:	No se aprecia.		

4 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

USO ACTUAL: Casa-Habitación en dos niveles, consta en 1° nivel, Cochera Doble, Recibidor, Medio baño, Estudio, Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, Patio de Servicio, Terraza, Jardín, Recámara principal con antecámara y baño vestidor; Sótano, Recámaras con Baño y Vestidor, Terraza.

TIPO DE CONSTRUCCIONES:		SUPERFICIE.	
T-1	CASA-HABITACÓN	Área Cerrada	260.08 M ²
T-2	COCHERA Y PASILLO	Área Abierta techada	64.73 M ²
T-3	CUARTO DE JUEGOS	Area cerrada techada	50.00 M ²

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCION:	Calidad Residencial.
NUMERO DE NIVELES:	Dos
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION:	14 Años.
VIDA UTIL REMANENTE:	56 Años.
VIDA UTIL DE LAS CONSTRUCCIONES:	70 Años.
ESTADO DE CONSERVACION:	Bueno
CALIDAD DEL PROYECTO:	Regular
UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE RENTAR:	Una



A) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTACION:	Zapatasy pedestales de concreto armado, muros de contención, dadas de concreto armado.
ESTRUCTURA:	Columnas de concreto armado, Muros cargadores, castillos y cerramientos de concreto armado.
MUROS:	Block de concreto, asentado con mortero cemento gris y arena fina.
ENTREPISOS:	Losa de concreto armado, aligerada.
TECHOS:	Losa de concreto armado, aligerada.
AZOTEAS:	Impermeabilización asfáltica y teja de barro
BARDAS:	Bardas de block de concreto, zarpeado.

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS INTERIORES:	Yeso muestreado y a plomo.
APLANADOS EXTERIORES:	Zarpeo fino, con cemento gris y arena fina.
PLAFONES:	T-1, Yeso rebosado a nivel. T-2, Zarpeo y afine con cemento gris y arena.
LAMBRINES:	Azulejo porcelanato de 20 x 30 cms., en Baños; porcelanato en muros de cocina.
PISOS:	piso erámico antiderrapante de 40 x 40 cms.
ESCALERAS:	Rampa de concreto, escalones recubiertos con piso cerámico
PINTURAS:	Acrílica en aplanados, esmalte anticorrosivo en herrería metálica, mancha y laca en carpintería.

C) CARPINTERIA:

PUERTAS:	Marcos de madera; Puertas de madera sólida
ROPERÍAS:	Entrepaños y roperías de madera.

D) INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS:

TUBERIAS DE ALIMENTACION Y DESCARGAS:	Se estima: Drenaje sanitario con tubería PVC de 4" y 2", línea de agua y gas de cobre rígido de 3/4" y 1/2". Manerales cromados.
MUEBLES DE BAÑO:	Lavabos sobrepuestos, sobre placa de marmol, sanitarios de una pieza, ecológicos.
MUEBLES DE COCINA:	Gabinetes y alacenas de madera de encino, con cubierta de porcelanato.

E) INSTALACIONES ELECTRICAS:

Poliductos, salidas de cielo. Interruptores de poliestireno.

F) PUERTAS Y VENTANERIA METALICA:

Ventanas de aluminio blanco, cristal tintado.
Puerta principal de madera, puerta de lavandería de aluminio.

G) VIDRIERIA:

Cristal flotado, instalado con empaque de vinil.

H) CERRAJERIA:

De fabricación nacional.

I) FACHADAS:

Fachada de ladrillo decorativo

J) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

Bardas de block de concreto, zarpeado.
Rampa y escaleras en patio
Banquetas cubiertas
Banquetas cubiertas de piso cerámico
Herrería en barandales.
Portones en cocheras
Carpintería



Para determinar el valor Comercial del inmueble se aplican los análisis aprobados por Organismos que establecen criterios y metodologías de valuación inmobiliaria, analizando Enfoque de Mercado y Enfoque de Costos.

Para el Enfoque de Costos, se hace un análisis del costo de reposición o de reemplazo de un bien similar al inmueble en estudio. El valor del terreno se realiza una investigación de mercado inmobiliario en la zona y así encontrar el valor de calle para un determinado lote tipo para aplicarle coeficientes de Eficiencia de Suelo según el caso y obtener el valor del terreno.

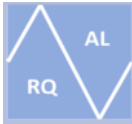
Para el Costo de Reposición Nuevo de la construcción se consultan costos de edificios con similares características, basados en Publicaciones Especializadas a analizar Costos unitarios; aplicando un demérito ponderando la edad que tiene la construcción, el estado de conservación y la obsolescencia de la misma, para concluir con el Valor Neto de Reposición del inmueble.

La edad de la construcción es en base a la información documental proporcionada y en su caso verificado a lo apreciado físicamente, al realizar la inspección del inmueble.

El presente dictámen tendrá una vigencia de seis meses a partir de la fecha de su emisión, o mientras no cambien las condiciones y características físicas del inmueble o las condiciones del mercado inmobiliario.

La inspección del inmueble se realizó de manera visual pudiendo existir vicios ocultos los cuales pudieron pasar inadvertidos.

Para encontrar el valor del terreno se realizó una investigación, de terrenos de similares características, aplicando una homologación según la zona, ubicación, superficie, servicios, y un factor de comercialización, para obtener el valor del terreno del inmueble analizado.



INVESTIGACION DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES. (VALOR DE MERCADO)
DESCRIPCION GENERAL DE LA OFERTA.

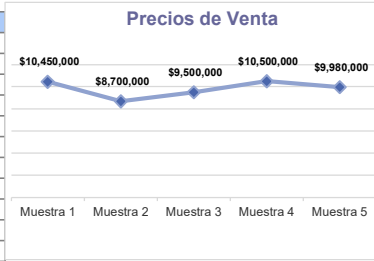
COMPARABLES

UBICACIÓN	ESPACIOS ARQUITECTÓNICOS						A	B	C	D	OFERTA
	S-Com-Coc	RECAMS	BAÑOS	NIVELES	COCHERA	TERR	CONST	CUS	EDAD		
1 FRACCIONAMIENTO SIERRA ALTA MUESTRA 1	1	3	4 1/2	2	3	328	388	1.18	3 años	\$ 10,450,000.00	
2 FRACCIONAMIENTO SIERRA ALTA MUESTRA 2	1	3	4 1/2	2	2	350	340	0.97	5 años	\$ 8,700,000.00	
3 FRACCIONAMIENTO SIERRA ALTA MUESTRA 3	1	3	5	2	2	435	418	0.96	10 años	\$ 9,500,000.00	
4 FRACCIONAMIENTO VALLE ALTO MUESTRA 4	1	3	4 1/2	2	2	412	400	0.97	10 años	\$ 10,500,000.00	
5 FRACCIONAMIENTO VALLE ALTO MUESTRA 5	1	3	4 1/2	2	2	324	440	1.36	5 años	\$ 9,980,000.00	
Privada Valle Alto	1	2	2 1/2	2	2	739.3	375	0.51	14 años	\$ 9,883,333.33	

INMUEBLE	Valor Integrado/M2	F	G	H	I	J	K	INFORMACION	TELÉFONO
		ZONA	UBICA	CALIDAD	CONSERV.	VIALIDAD	NEGOC.		
1 Casa-Habitación	\$ 26,932.99	Misma	Intermedic	Resid	Excelente	Calle fracc. Privado	Oferta	sq2.mx	-
2 Casa-Habitación	\$ 25,588.24	Misma	Intermedic	Resid	Muy Bueno	Calle fracc. Privado	Oferta	akasa	-
3 Casa-Habitación	\$ 22,727.27	Misma	Intermedic	Resid	Bueno	Calle fracc. Privado	Oferta	propiedades.com	-
4 Casa-Habitación	\$ 26,250.00	Misma	Intermedic	Resid	Muy bueno	Calle fracc. Privado	Oferta	avisos de ocasión	-
5 Casa-Habitación	\$ 22,681.82	Misma	Intermedic	Resid	Muy Bueno	Calle fracc. Privado	Oferta	propiedades.com	-
SUJETO			Intermedic	Resid	Bueno	Calle fracc. Privado			
PROMEDIO	\$ 24,836.06		Dos frentes						

CALIFICACIÓN

DATOS	SUJETO	M-1	M-2	M-3	M-4	M-5
A SUPERFICIE TERRENO	739.30	328	350	435	412	324.00
B SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN	374.80	388	340	418	400	440.00
C CUS	0.51	1.18	0.97	0.96	0.97	1.36
D EDAD	1.0000	0.8900	0.9100	0.9600	0.9600	0.9100
F ZONA	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
G UBICACIÓN	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
H CALIDAD CONSTRUCCIÓN	0.75	0.80	0.75	0.70	0.75	0.75
I CONSERVACIÓN	0.85	0.90	0.90	0.85	0.90	0.90
J VIALIDAD	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67
K OBSOLESCENCIA	0.98	1	1	1	1	1
M NEGOCIACIÓN	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95



FACTORES DE HOMOLOGACION DE VALORES

Sup. Terr	Sup. Const	Zona	Edad	Ubicac	Calidad	Conserv	Vialidad	Obs.	Negoc.	FR	Ponderación	Valor/M2 Homologado
1 1.2577	0.9853	1.0000	0.8900	1.0500	0.9375	0.9444	1.0000	0.9800	0.9500	0.9546	20%	\$ 5,142.11
2 1.1739	1.0387	1.0000	0.9100	1.0500	1.0000	0.9444	1.0000	0.9800	0.9500	1.0244	20%	\$ 5,242.42
3 1.1075	0.9520	1.0000	0.9600	1.0500	1.0714	1.0000	1.0000	0.9800	0.9500	1.0601	20%	\$ 4,818.56
4 1.1241	0.9720	1.0000	0.9600	1.0500	1.0000	0.9444	1.0000	0.9800	0.9500	0.9684	20%	\$ 5,084.07
5 1.3070	0.9276	1.0000	0.9100	1.0500	1.0000	0.9444	1.0000	0.9800	0.9500	1.0185	20%	\$ 4,620.37
											100%	\$ 24,907.52

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

VALOR PONDERADO: \$ 24,907.52

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: 374.80 M2

VALOR UNITARIO APLICADO: \$ 24,908.00 /M2

VALOR DE MERCADO: \$ 9,335,518.40

VALOR DE MERCADO EN N. R.: \$ 9,340,000.00



INVESTIGACION DE MERCADO DE TERRENOS SIMILARES.

	TERRENOS COMPARABLES	SUPERFICIE M2	PRECIO DE VENTA	DIMENSIONES			INFORMACION
				Fronte	Fondo	Uso	
	UBICACION						
1	PRIVADA VALLE ALTO	1,721.00 m2	\$ 16,355,000.00	30.00	57.37	HAB	ASCENDENTE
2	PRIVADA VALLE ALTO	430.00 m2	\$ 5,160,000.00	28.50	15.09	HAB	ASCENDENTE
3	FRACCIONAMIENTO SIERRA ALTA	480.00 m2	\$ 6,146,210.00	15.00	32.00	HAB	DESCENDENTE
4	FRACCIONAMIENTO SIERRA ALTA	610.00 m2	\$ 6,100,000.00	20.00	30.50	HAB	ASCENDENTE
	SUJETO VALLE ALTO	739.30 m2		20.36	38.86	HAB	TERRENO PLANO

	CARACTERÍSTICAS	ZONA	UBICAC.	FORMA	SERVICIOS	VIALIDAD	TOPOGRAFIA	OFERTA
1	PRIVADA VALLE ALTO	Mejor	Intermed	Regular	Completo	Calle fracc. Privado	ASCENDENTE	0.95
2	PRIVADA VALLE ALTO	Similar	Intermed	Regular	Completo	Calle fracc. Privado	ASCENDENTE	0.95
3	FRACCIONAMIENTO SIERRA ALTA	Similar	Intermed	Regular	Completo	Calle fracc. Privado	DESCENDENTE	0.95
4	FRACCIONAMIENTO SIERRA ALTA	Peor	Intermed	Regular	Completo	Calle fracc. Privado	ASCENDENTE	0.95
	SUJETO VALLE ALTO		Intermed	Regular	Completo	Calle fracc. Privado	DESCENDENTE	

HOMOLOGACION DE TERRENOS

	INMUEBLE	Zona	Ubicación	Uso	Superf.	Vialidad	Topografía	Negoc.	FR	Prescio Unit.	Precio Homologado
1	PRIVADA VALLE ALTO	1.00	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	0.95	1.09	\$ 9,503	\$ 10,382.24
2	PRIVADA VALLE ALTO	1.00	1.00	1.00	0.91	1.00	1.00	0.95	0.86	\$ 12,000	\$ 10,374.00
3	FRACCIONAMIENTO SIERRA ALTA	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.95	0.88	\$ 12,805	\$ 11,312.87
4	FRACCIONAMIENTO SIERRA ALTA	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.95	0.92	\$ 10,000	\$ 9,215.00
VALOR PROMEDIO:										\$	10,321.03





ARQUITECTURA Y VALUACION

8 VALOR FÍSICO O DIRECTO.

Se realizó una investigación de ventas u ofertas de terrenos de similares características en la zona, y se aplican factores de Frente, Fondo, Superficie, Forma y Topografía para determinar el valor del terreno en estudio. Para la construcción se analizan Valores de Reposición en constructores y publicaciones especializadas como BIMSA, PRISMA, COTIZA, CMIC.

LOTE PREDOMINANTE	20.00 x 25.00 metros	LOTE EN ESTUDIO	Frente 20.36 metros
VALOR / m2	\$ 10,000.00		Profund 38.86 metros
			Dos frentes

A) DEL TERRENO:

DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES PARA EL TERRENO:

MUNICIPIO	REGIÓN	MANZANA	ÁREA DEL VALOR	VALOR SEGÚN TABLAS \$/m ²
Nuevo León.	31	X	739.30 m2	\$ 10,000.00

FACTORES DE EFICIENCIA DEL SUELO:

FRACC.	CARACTERÍSTICA	FACTOR FRENTE	FACTOR DE PROFUNDIDAD	FACTOR DE SUPERFICIE	FACTOR DE FORMA	FACTOR DE UBICACIÓN	FACTOR RESULTANTE
1	Area regular	1.01	1.00	0.88	1.00	1.05	0.93

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACC.	CARACTERÍSTICA	SUPERFICIE m ²	VALOR UNITARIO	FACTOR RESULTANTE	VALOR UNITARIO NETO \$/m ²	VALOR PARCIAL
1	Area regular	739.30	\$ 10,000.00	0.93	\$ 9,271.61	\$ 6,854,498.68

AREA TOTAL DEL TERRENO: 739.30 m² VALOR DEL TERRENO: \$ 6,854,498.68
 VALOR MEDIO DEL TERRENO: \$ 9,271.61
 VALOR DEL TERRENO PARA LA UNIDAD VALUADA: \$ 6,854,498.68

B) DE LAS CONSTRUCCIONES:

CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	USO	NIVELES	CLASE
1	CASA-HABITACIÓN	2	1
2	COCHERA Y PASILLO	2	1
3	CUARTO DE JUEGOS	1	1

FACTORES DE DEMÉRITO DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	DESCRIPCIÓN	VP	Edad	30%	Conserv	30%	Obsolesc	40%
			De	Dco	Dob	FRe	Demérito	
1	CASA-HABITACIÓN	70	14	0.200	0.157	0.650	0.6329	0.3671
2	COCHERA Y PASILLO	70	14	0.200	0.157	0.650	0.6329	0.3671
3	CUARTO DE JUEGOS	70	14	0.200	0.157	0.650	0.6329	0.3671
0	0.00	70	14	0.200	0.157	0.650	0.6329	0.3671

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	USO / DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE m ²	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO \$/m2	% DEMÉRITO	VALOR NETO DE REPOSICIÓN \$/m2	VALOR PARCIAL
1	CASA-HABITACIÓN	260.08	\$ 9,000.00	36.71%	\$ 5,696.10	\$ 1,481,413.21
2	COCHERA Y PASILLO	64.73	\$ 4,500.00	36.71%	\$ 2,848.05	\$ 184,340.04
3	CUARTO DE JUEGOS	50.00	\$ 8,000.00	36.71%	\$ 5,063.20	\$ 253,160.00

SUPERFICIE DE LAS CONSTRUCCIONES: 374.80 m² VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: \$ 1,918,913.24
 VALOR MEDIO DE LAS CONSTRUCCIONES: \$ 5,119.83 /m2
 \$ 8,773,411.93

C) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO \$/m2	% DEMÉRITO	VALOR NETO DE REPOSICIÓN \$/m2	VALOR PARCIAL
1	Bardas de block de concreto, zarpeac	ML	\$ 1,500.00	35.00%	\$ 975.00	\$ 90,675.00
2	Rampa y escaleras en patio	ML	\$ 1,200.00	20.00%	\$ 960.00	\$ 38,400.00
3	Banquetas cubiertas	M2	\$ 300.00	35.00%	\$ 195.00	\$ 11,700.00
3	Banquetas cubiertas de piso cerámico	M2	\$ 600.00	35.00%	\$ 390.00	\$ 4,680.00
4	Herrería en barandales	LOTE	\$ 90,000.00	28.00%	\$ 64,800.00	\$ 64,800.00
5	Portones en cocheras	LOTE	\$ 70,000.00	35.00%	\$ 45,500.00	\$ 45,500.00
6	Cocina integral	LOTE	\$ 80,000.00	70.00%	\$ 24,000.00	\$ 24,000.00
7	Carpintería	LOTE	\$ 45,000.00	70.00%	\$ 13,500.00	\$ 13,500.00
					VALOR DE ELEMENTOS ACCESORIOS:	\$ 293,255.00

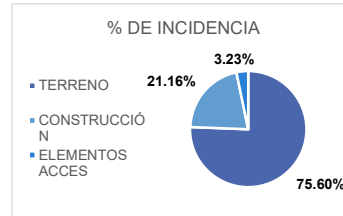
INDICE DE VALOR FÍSICO (TERRENO, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS ACCESORIOS): \$ 9,066,666.93

INDICE DE VALOR FÍSICO (TERRENO, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS ACCESORIOS) EN N. R.: \$ 9,100,000.00

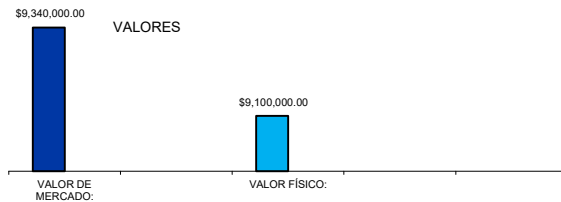


ARQUITECTURA Y VALUACION

GRÁFICA VALOR FÍSICO		
TERRENO	75.60%	\$ 6,854,498.68
CONSTRUCCIÓN	21.16%	\$ 1,918,913.24
ELEMENTOS ACCES	3.23%	\$ 293,255.00
TOTAL EN N.R. =		\$ 9,100,000.00



9 RESÚMEN DE VALORES.



VALOR DE MERCADO: \$ 9,340,000.00

VALOR FÍSICO: \$ 9,100,000.00

10 CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.

De acuerdo a las características del inmueble, su ubicación, sus dimensiones, las vialidades que comunican a la zona, los servicios públicos municipales, el Equipamiento, el Entorno Urbano, Su Uso de suelo, las condiciones y calidad de construcción, son los factores determinantes para su Valor Comercial.

DECLARACIONES:

No es responsabilidad del valuador si existen gravámenes o reservas de dominio que pudieran afectar el proceso de comercialización.

Los análisis y conclusiones son en base a la información proporcionada por el solicitante.

La compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a favorecer la causa del cliente.

La descripción del inmueble que forma parte del reporte resume la información que se obtuvo de la inspección física y de los documentos disponibles, por lo que se presume la no existencia de información oculta y/o viciada.

Quienes intervenimos en el presente avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad que no guardamos ningún tipo de relación, nexo o parentesco de negocios con el cliente o propietario del inmueble.

El resultado del valor estimado del predio en estudio, está basado en la investigación de mercado de predios de similares ubicados en la zona, y de los análisis metodológicos de criterios valuatorios, según las características del inmueble analizado.

Para el presente dictamen se considera como Valor Comercial el resultado del análisis de Enfoque Físico considerando las condiciones actuales del inmueble y de la oferta y demanda en la zona.

11 CONCLUSIÓN.

VALOR COMERCIAL: \$ 9,100,000.00

***** SON (NUEVE MILLONES CIENTO MIL PESOS 00/100 M. N.) *****

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DÍA 26 DE MAYO DE 2020
SEGÚN MI LEAL SABER Y ENTENDER

ARQ. FLOR SÁNCHEZ TORRES
VALUADOR

REPORTE FOTOGRÁFICO



ACCESO AL FRACCIONAMIENTO



FACHADA



FACHADA



FACHADA



ENTORNO DE CALLE



ENTORNO DE CALLE

REPORTE FOTOGRÁFICO PLANTA BAJA



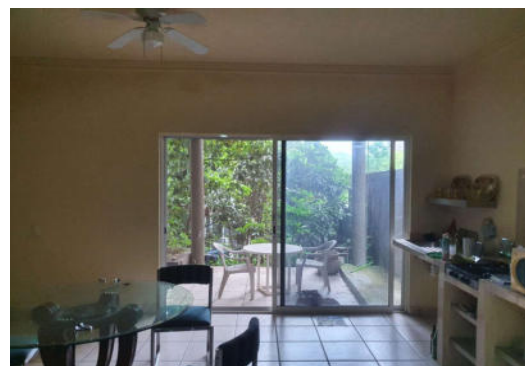
SALA - COMEDOR



MEDIO BAÑO



RECAMARA PLANTA BAJA



REC. SECUNDARIA



COCINA



LAVANDERÍA

REPORTE FOTOGRÁFICO



TERRAZA Y PATIO

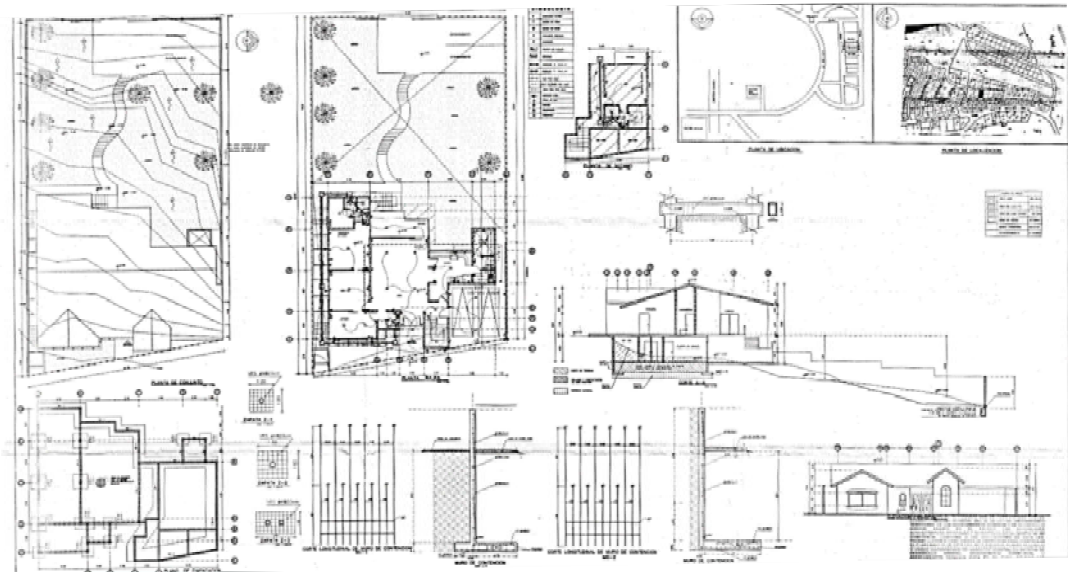


CUARTO JUEGOS



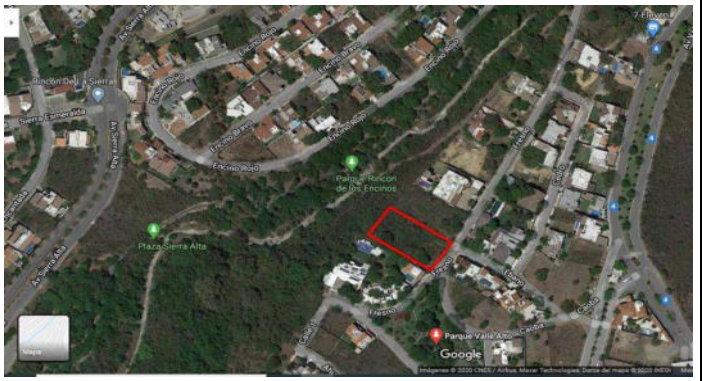
FACHADA POSTERIOR

PLANOS ARQUITECTÓNICOS



ANEXO INVESTIGACIÓN DE MERCADO: TERRENOS

Valuador: Flor Sánchez Torres

TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	FOTO
TERRENO	26/05/2020	1	
UBICACIÓN			
PRIVADA VALLE ALTO			
GEOREFERENCIA			
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		
ASCENDENTE	HABITACIONAL		
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		
1,721.00 m ²	0.00 m ²		
PRECIO	VALOR POR M²		
\$16,355,000.00	\$9,503.20		
FUENTE	TELEFONO		
INMUEBLES24	82487300		
PAGINA DE INTERNET			

<https://www.inmuebles24.com/propiedades/excelente-terreno-para-construir-tu-casa-ideal-58548095.html>

OBSERVACIONES

Terreno Regular De 30 m x 57 m, Frente a Parque, Ascendente, Colinda Con Área Municipal Por La Parte Posterior Con Vista Indescriptible Hacia La Sierra.


TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	FOTO
TERRENO	26/05/2020	2	
UBICACIÓN			
PRIVADA VALLE ALTO			
GEOREFERENCIA			
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		
ASCENDENTE	HABITACIONAL		
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		
430.00 m ²	0.00 m ²		
PRECIO	VALOR POR M²		
\$5,160,000.00	12,000.00		
FUENTE	TELEFONO		
AVISOSDEOCASION .COM	8111135298		
PAGINA DE INTERNET			

<https://www.avisosdeocasion.com/Detalle-Inmuebles.aspx?PlazaBusqueda=2&ClaveAviso=30581522&Plaza=2&colonia-inmueble=VALLE%20ALTO&Imagenes=1&idinmueble=4&Grupo=1&Zonas=30&Colonia=1687&Recamaras=0&Banios=0&ConInicial=-1&ConFinal=-1&PrecioInicial=-1&PrecioFinal=-1&ChbFoto=0&ChbVideo=0&plantas=0&TerrenoInicial=-1&TerrenoFinal=-1&chkDesc=1&OrderTmp=1&ChbAmueblado=0&Mosaico=0>

OBSERVACIONES

28.5 metros de frente \$12,000 excelente frente, Fraccionamiento Privado con vigilancia.

TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	FOTO
TERRENO	26/05/2020	3	
UBICACIÓN			
FRACCIONAMIENTO SIERRA ALTA			
GEOREFERENCIA			
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		
DESCENDENTE	HABITACIONAL		
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		
480.00 m ²	0.00 m ²		
PRECIO	VALOR POR M ²		
\$6,146,210.00	12,804.60		
FUENTE	TELEFONO		
REALTYWORLD	81-1246-1050		
PAGINA DE INTERNET			
https://bolsa.realtyworld.com.mx/specific.php?id=50-TV-2305&d_edo_propiedad=Nuevo+Le%C3%B3n			
OBSERVACIONES			
Descendente Pendiente 14%			

TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	FOTO
TERRENO	24/03/2020	4	
UBICACIÓN			
FRACCIONAMIENTO SIERRA ALTA			
GEOREFERENCIA			
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		
ASCENDENTE	HABITACIONAL		
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		
610.00 m ²	0.00 m ²		
PRECIO	VALOR POR M ²		
\$6,100,000.00	10,000.00		
FUENTE	TELEFONO		
REALTY WORLD	81 1088 9912		
PAGINA DE INTERNET			
https://bolsa.realtyworld.com.mx/specific.php?id=50-TV-2328&d_edo_propiedad=Nuevo+Le%C3%B3n			
OBSERVACIONES			
Terreno en Venta en Sierra Alta 9o. Sector Terreno plano con un Metro de ascendente			

ANEXO INVESTIGACIÓN DE MERCADO: OFERTAS

Valuador: Flor Sánchez Torres

TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	FOTO
CASA HABITACIÓN	26/05/2020	1	
UBICACIÓN			
FRACCIONAMIENTO SIERRA ALTA			
GEOREFERENCIA			
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		
PLANO	HABITACIONAL		
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		
328.00 m ²	388.00 m ²		
PRECIO	VALOR POR M ²		
\$10,650,000.00	27,448.45		
FUENTE	TELEFONO		
sq2.mx	T 81.2525.4930		
PAGINA DE INTERNET			
https://www.sq2.mx/p/2343136-Casa-en-Venta-en-Sierra-Alta-9o-Sector-CASA-EN-VENTA-SIERRA-ALTA-ZONA-CARRETERA-NACIONAL-MONTERREY			
OBSERVACIONES			
<p>Primer nivel: cochera con bodega, recibidor, baño de visitas, oficina, sala - comedor con doble altura, cocina integral, área de casita de muñecas, jardín, alberca de 6 x 3, con 1.5 de profundidad, caldera y baño exterior.</p> <p>Planta alta: estancia, lavandería, dos recamaras secundarias con balcón cada una con su baño y vestidor, recamara principal con terraza y baño con walk in closet. Se descontarán 200,000 pesos por valor de la alberca.</p>			

TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	FOTO
CASA HABITACIÓN	26/05/2020	2	
UBICACIÓN			
FRACCIONAMIENTO SIERRA ALTA			
GEOREFERENCIA			
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		
PLANO	HABITACIONAL		
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		
350.00 m ²	340.00 m ²		
PRECIO	VALOR POR M ²		
\$8,700,000.00	\$25,588.24		
FUENTE	TELEFONO		
akasa	811-255-5023		
PAGINA DE INTERNET			
https://www.akasa.com.mx/propiedad/casa-venta-sierra-alta-carretera-nacional-3/			
OBSERVACIONES			
<p>Casa de 2 plantas con cochera doble. Sala comedor, cocina integral con cubierta de granito, lavandería y cuarto de servicio con baño. P.A.: Estancia familiar y 3 recámaras cada una con baño. Amplio jardín.</p>			

TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	FOTO
CASA HABITACIÓN	26/05/2020	3	
UBICACIÓN			
FRACCIONAMIENTO SIERRA ALTA			
GEOREFERENCIA			
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		
PLANO	HABITACIONAL		
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		
435.00 m ²	418.00 m ²		
PRECIO	VALOR POR M²		
\$9,500,000.00	\$22,727.27		
FUENTE	TELEFONO		
propiedades.com	811 289 0936		
PAGINA DE INTERNET			
https://propiedades.com/inmuebles/casa-en-venta-valle-alto-nuevo-leon-7559017#area=valle-alto-monterrey&tipos=casas-venta&orden=&pagina=3&paginas=3&pos=1			
OBSERVACIONES			
Casa en Venta en Valle Alto Plata Baja: Cocina, Comedor, Ante comedor, Estudio, Cuarto de TV, Sala, Lavandería Techada y Cuarto de Servicio, Patio. PLanta alta: Estancia, 3 Recamaras con baño Vestidor.			

TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	FOTO
CASA HABITACIÓN	26/05/2020	4	
UBICACIÓN			
FRACCIONAMIENTO VALLE ALTO			
GEOREFERENCIA			
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		
PLANO	HABITACIONAL		
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		
412.00 m ²	400.00 m ²		
PRECIO	VALOR POR M²		
\$10,500,000.00	\$26,250.00		
FUENTE	TELEFONO		
Avisos de ocasión	81-8063-5421		
PAGINA DE INTERNET			
https://www.avisosdeocasion.com/Detalle-Inmuebles.aspx?PlazaBusqueda=2&ClaveAviso=30572393&Plaza=2&colonia-inmueble=VALLE%20ALTO&Imagenes=8&idinmueble=3&Grupo=1&Zonas=16&Colonia=3021&Recamaras=0&Banios=0&Terraza			
OBSERVACIONES			
Cuenta con amplia sala comedor,jardin con asador. Oficina. Cocina antecomedor-lavanderia-cuarto de servicio.tres recamaras con baño vestidor. Estancia familiar. Terraza.			

TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	FOTO
CASA HABITACIÓN	26/05/2020	5	
UBICACIÓN			
FRACCIONAMIENTO VALLE ALTO			
GEOREFERENCIA			
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		
PENDIENTE LATERAL	HABITACIONAL		
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		
324.00 m ²	440.00 m ²		
PRECIO	VALOR POR M²		
\$9,980,000.00	22,681.82		
FUENTE	TELEFONO		
Propiedades.com			
PAGINA DE INTERNET			
https://propiedades.com/inmuebles/casa-en-venta-valle-alto-nuevo-leon-11812437#area=valle-alto-monterrey&tipos=casas-venta&orden=&pagina=1&paginas=3&pos=1			
OBSERVACIONES			
Casa de dos plantas, estilo clásico, recibidor, sala comedor, chimenea, baño de visitas, cocina integral con antecomedor, lavandería cuarto de servicio, jardín y espacio para asador. Planta Alta 3 recámaras cada una con baño vestidor, estancia. Cochera para dos autos, portón eléctrico. Fraccionamiento con caseta de vigilancia.			