



BUAP

BENEMERITA UNIVERSIDAD AUTONOMA DE PUEBLA

Facultad de Ingeniería
Secretaría de Investigación y Estudios de Posgrado

**VALUACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN COLONIAS
RESIDENCIALES CON USO DE SUELO MIXTO**

TESIS

Que para obtener el grado de
MAESTRO EN VALUACION

Presenta:

ARQ. MARCO ANTONIO CHOLULA GALÁN

Director de tesis:

MTRO. DAVID ANTONIO SÁNCHEZ JIMÉNEZ

Índice

Capítulo I

Organización y desarrollo

1.1.	Planteamiento del problema.	3
1.2.	Hipótesis de investigación	3
1.3.	Justificación.	4
1.4.	Objetivo general.	4
1.5.	Objetivos particulares.	4
1.6.	Metodología.	4
1.7.	Marco teórico.	5
1.8.	Proyecto de valuación.	6

Capítulo II

Marco teórico y conceptual

2.1.	Conceptualización de valuación.	7
2.2.	Termino de usos de suelo.	11
2.3.	Usos de suelo mixto.	13
2.4.	Cambio de uso de suelo habitacional a uso comercial y/o servicio.	14

Capítulo III

Marco histórico

3.1.	Analogías de zonas urbanas con usos de suelo mixto.	17
3.2.	Transición de usos de suelo, Colonia La Paz.	19

Capítulo IV

Marco normativo

4.1.	Normatividad aplicable.	22
------	-------------------------	----

Capítulo V

Análisis de sitio, Colonia La Paz

5.1.	Localización Geográfica.	25
5.1.1.	Infraestructura.	28
❖	Agua Potable.	
❖	Drenaje.	
❖	Electricidad y Alumbrado Público.	
5.1.2.	Vialidad.	30
5.1.3.	Transporte público.	36
5.1.4.	Equipamiento urbano.	40
5.1.5.	Usos de suelo.	46

5.2.	Espaciales Sensoriales.	46
5.2.1.	Imagen Urbana.	46
5.2.2.	Medio Ambiente.	48
Capítulo VI		
Comportamiento socioeconómico Colonia La Paz		
6.1.	Entorno socioeconómico, Colonia La Paz.	52
Capítulo VII		
Desarrollo del proyecto de valuación		
7.1.	Avaluó de casa habitación de nivel medio ubicado en la avenida 3 Poniente No. 6, Colonia La Paz.	54
	Conclusiones	67
	Anexos	68
	Bibliografía	74

Capítulo I.

1.1. Planteamiento del problema

En los últimos años diversas colonias de la Ciudad de Puebla han sufrido una yuxtaposición de usos de suelo en lo que se refiere a equipamientos, comercio, salud y servicio, debido a que no existe una correcta aplicación de la normatividad con respecto a licencias de construcción. Además existe ahora un elemento importante que circula por distintos puntos de la ciudad, el nuevo Sistema de Transporte Articulado (RUTA) y que es un punto generador de actividad.

Debido a que en algunos corredores urbanos de la ciudad de Puebla se han establecido comercios y servicios cambiando los valores de mercado de las viviendas zonas de la ciudad poco a poco le dan mayor plusvalía a pesar de que carecen de mantenimiento, proyecto arquitectónico y constructivo, de tal forma que ahora existen más viviendas unifamiliares con adecuaciones, modificaciones o incluso venta para después ser invertidos en usos de suelo como equipamientos, comercios y servicios.

Tomando la muestra de una vivienda ubicada en la colonia La Paz y obteniendo mediante un avalúo el valor de mercado, en él se analizara mediante los factores de homologación los cambios en la zona y si este proceso de yuxtaposición de usos de suelo repercute en los valores de los inmuebles.

1.2. Hipótesis de investigación

- El valor comercial de las viviendas unifamiliares tiende a subir principalmente las que se ubican en el corredor urbano de la Teziutlán Norte y Sur el cual se debe al crecimiento comercial, equipamiento y de servicio.
- Una yuxtaposición de usos de suelo debido a una mala planeación y manejo de las normativas en el corredor urbano de la colonia La Paz reemplazaran a las viviendas de nivel medio alto.

1.3. Justificación

La importancia de esta investigación es conocer los valores comerciales de vivienda unifamiliar en una zona que se ha caracterizado por ser habitacional y que ahora poco a poco el uso de suelo comercial, equipamiento y servicio sustituye la vivienda de nivel medio.

El objeto de estudio será una vivienda ubicada en la 3 Poniente no. 6 Col. La Paz.

Se analizará con detalle los usos de suelo de la zona, la venta y renta de distintos tipos de inmuebles, las vialidades.

1.4. Objetivo general

- Se requiere obtener una relación de los valores de mercado en la zona habitacional que actualmente existe entorno al corredor urbano de la Avenida Teziutlán Norte y Teziutlán Sur, con base a esto realizar un avalúo de una vivienda de nivel medio.

1.5. Objetivos particulares

- Comprobar que el corredor urbano de la Avenida Teziutlán Norte y Teziutlán Sur se ha convertido en una zona comercial, de equipamientos y servicios, esto poco a poco desplazará a la zona habitacional de nivel medio, la cual ha caracterizado a la colonia La Paz.
- Realizar un análisis de los valores catastrales de la colonia La Paz y hacer un comparativo que ha tenido del año anterior a la fecha actual.
- Analizar las normativas de uso de suelo, deficiencia en el manejo y planeación que se han aplicado para cambiar una zona habitacional a una zona de comercios, equipamientos y de servicios.

1.6. Metodología

- Se hará una homologación de los inmuebles ubicados principalmente en la colonia La Paz así como de los usos de suelo que han ido cambiando en los

últimos años.

- Se recabaran datos estadísticos y planimetría que muestren la ubicación de los principales equipamientos que se han establecido.

1.7. Marco teórico

El fenómeno de expansión urbana es en la actualidad un problema que aqueja a la mayoría de las ciudades del mundo, sean éstas grandes metrópolis, ciudades intermedias o pequeñas villas; pertenezcan o no a países subdesarrollados.

Este fenómeno generalmente se conforma por dos variables; una se relaciona con la baja densidad con respecto al centro urbano consolidado y planificado; la otra hace referencia a un diseño casual e informal, donde predomina la yuxtaposición de usos.

En otras palabras, podemos decir que es producto de un limitado planeamiento en cuanto a usos y ocupación del suelo, reglas de mercado, políticas impositivas poco justas y la superposición de injerencias en estructuras gubernamentales.

Para que la zona le dé plusvalía a una inversión, es mejor que esté en un desarrollo residencial, donde no existan inmuebles comerciales o comercios informales, mercados sobre ruedas o vendedores ambulantes que obstruyan el tránsito vehicular. Una vialidad muy transitada o la cercanía a una carretera le restan valor a una propiedad. Sin embargo, es importante fijarse en las vías de acceso a la zona; es decir, que se encuentre bien comunicada, pero sin tránsito vehicular conflictivo.

La seguridad, el alumbrado público y las áreas verdes también generan plusvalía. Si es una zona conflictiva o contaminada, en pocos años el valor de la casa disminuirá.

Cerciorarse de que en la zona no existan problemas con los servicios como agua, drenaje, luz, telefonía, redes de fibra óptica y recolección de basura.

La estructura urbana la definen la distribución de los usos de suelo en el territorio, y las conexiones de que estos usos de suelo se derivan. Los usos de suelo son los que generan viajes y producen puntos atractores de viaje, que van provocando un impacto en las vías de comunicación, creándose la necesidad de espacios para estacionamiento, así

como demoras en las maniobras de divergencia y convergencia.

El área donde se ubica el proyecto, predominan vivienda y comercios ello debido a la dinámica de modificación de usos de suelo que ha tenido la mancha urbana y su ubicación en el acceso a la Avenida Juárez y el Centro Histórico.

1.8. Proyecto de valuación

Se valuará una casa habitación de nivel medio ubicado en la colonia La Paz junto al corredor urbano de la avenida 3 Poniente, el proceso del avalúo se describe a continuación:

- a) La identificación del bien a valorar.
- b) La encuesta preliminar.
- c) La adquisición de datos.
- d) La correlación de la información.
- e) El cálculo final del valor.
- f) El informe del avalúo.

Capítulo II.

2.1. Conceptualización de valuación

Para abrir un panorama amplio del término de valuación se debe comenzar por hablar de *valor*, y esto *data desde Aristóteles, cuyo pensamiento influyó tanto en la Edad Media, las actividades económicas se encontraban sujetas a estimaciones éticas. Partiendo de esta concepción ética, se consideraba carente de moral el acto de vender una cosa a un precio mayor de su valor real.*

En la Edad Media es cuando se establece el concepto de valor como una relación que mide la significancia de cosas o servicios que se demandan a cambio de otras cosas o servicios.

Tomas de Aquino, en la “Suma Theologica” (1266-73) establece los conceptos del “valor real” y “el precio justo”, basados en consideraciones fundamentales morales.¹

Un punto y concepto importante que se deriva del valor es el *mercantilismo* y es que esta corriente económica surgió en Inglaterra y tuvo su apogeo durante los siglos XVI, XVII y parte del XVIII.

El Mercantilismo vino a representar una transición de los antiguos conceptos religiosos, morales y filosóficos de valor a conceptos pseudo-económicos de valor fundamentados en tres tipos de valores: los intrínsecos, los extrínsecos y los naturales.

El valor intrínseco puede definirse como la medida de la utilidad inherente a un objeto en cuanto a los servicios o satisfacciones que proporciona; en otras palabras, la utilidad mayor o menor que pueda prestar un objeto para satisfacer una necesidad o un servicio determina su valor intrínseco.

El valor extrínseco se puede definir como el valor objetivo moldeado por las fuerzas

¹ DOBNER EBERL, Horst Karl, LA VALUACION DE PREDIOS URBANOS, Editorial Concepto S.A., Mexico, D.F., 1983, 251 pp.

de la oferta y la demanda en el mercado, o sea, lo que vale el objeto según lo impongan las circunstancias externas que determinan el funcionamiento del mercado.

Al mismo tiempo se define el “valor natural” que se fundamenta en el juego de las fuerzas competitivas y viene a sustituir el antiguo “valor justo” que se apoyaba en consideraciones filosóficas y morales.

El Mercantilismo es una de las tendencias que determinan el comienzo de la Época Moderna, la cual se caracteriza por dos grandes avances:

La reacción contra el dominio religioso limitativo, autoritario, estacionario y retrógrado que dio lugar a fenómenos tales como la Adquisición y Las Cruzadas, y el comienzo de los grandes inventos, es decir, el nacimiento de la era tecnológica.

A partir de entonces, el desarrollo de la ciencia y la tecnología fue poco a poco más acelerado hasta llegar a nuestros tiempos en los que esa velocidad ya es vertiginosa, pero ha conducido a la humanidad, no solo al disfrute de un bienestar nunca antes soñado, sino también a un menosprecio del pensamiento filosófico, moral y ético que no se queda en una simple preocupación metafísica, sino da lugar a que el ser humano y su sociedad permita y fomente aberraciones tan espantosas como la bomba de neutrones.

Finalmente, cabe señalar que, como política económica, el Mercantilismo basa su teoría en los conceptos de poder y “valor nacionalista”.

La valuación es una técnica fácil de explicar, un avalúo comercial es una estimación sustentable del valor de una propiedad. Incluye una descripción de la propiedad en cuestión, la opinión del valuador acerca de las condiciones en que se encuentra, su disponibilidad para un propósito dado y su valor expresado en dinero a precios de mercado libre. Puesto que se trata solo de una estimación, el mérito de cualquier avalúo depende de la habilidad, experiencia y buen juicio de la persona que lo realiza.

Con un avalúo objetivo y cuidadosamente documentado, todas las partes que intervienen, ya sea en una venta, un crédito hipotecario u otra transacción, contarán con un instrumento que les ayudara en cada etapa del proceso de una negociación.

Todos los avalúos de bienes raíces se basan en datos que se obtienen del mercado. El valor probable de un bien raíz puede verse afectado por condiciones internas de un país, incluso conflictos de índole internacional. El crecimiento demográfico, políticas fiscales, tendencias de la economía, inflación, altas tasas de interés y tipos de créditos disponibles en un momento dado, son factores que influyen directamente en el valor de un inmueble.

Las características económicas que prevalecen en distintos países y las tendencias del lugar donde se localiza la propiedad que se evaluara son factores que deben tomarse en cuenta para estimar el valor de una propiedad. De hecho, el estudio de la zona en que se localiza el inmueble es uno de los elementos más importantes del avalúo. Toda propiedad se ve afectada por su entorno y por los usos a los que se destinan otras propiedades circundantes. En la estimación final del valor, el análisis de la zona o barrio es tan importante como las características especiales de la propiedad que se está valuando.

Para producir una estimación razonablemente precisa del valor de mercado de una propiedad, el valuator de mercado de una propiedad, el valuator debe recopilar todos los datos pertinentes, disponerlos de manera ordenada y utilizar procedimientos y técnicas que se han desarrollado a través de años de experiencia. Así, un avalúo es una técnica que combina investigación, buen criterio y experiencia previa.

En cada negocio de bienes raíces, el valuator debe actuar como parte tercera desinteresada, y su compensación no debe estar sujeta a las cantidades que se manejan en la transacción. Sin interés alguno de tipo financiero en la propiedad, y nada que ganar o perder por el resultado del avalúo, el valuator debe ser capaz de evaluar de manera objetiva los méritos relativos, el atractivo y valor de mercado de la propiedad.

Como en el caso de la valuación de lotes de terreno urbano y rural, la valuación colectiva de edificaciones consiste en comparar mejoras de valor conocido, con otras cuyo valor se quiere determinar, aplicando para su cálculo ciertos factores de ajuste que toman en cuenta diferencias apreciables en las características de las diversas construcciones.

También en este tipo de valuación se reducen los valores conocidos a un denominador común, o sea, a un valor unitario por superficie o volumen, de acuerdo con la clase de la construcción de que se trate. Esto es conveniente realizarlo así porque, utilizando una unidad de superficie, existe la ventaja de que no se requiere medir la altura. Por otra parte, ciertos tipos de mejoras, principalmente industriales, se captan en forma significativa solo con unidades tales como: de volumen, lineales, de peso, de energía, de volumen y altura, etc.

En este punto, cabe señalar que, al igual que sucede con los terrenos urbanos y rurales, los diferentes tipos de edificaciones se agrupan en clases con el fin de obtener una unidad uniforme para la valuación colectiva. Esta unidad está definida por las especificaciones de las diferentes construcciones típicas. Dentro de cada unidad se facilita la comparación de edificaciones cuando son análogas y se establecen diferencias pequeñas entre las que son distintas.

Naturalmente, la sencillez, la agilidad, la precisión y el costo de la valuación, dependen del sistema de clasificación que se adopte.

Los predios urbanos obtienen deméritos en el valor y se clasifican en porcentajes. Los predios urbanos podrán demeritarse en función de su:

- LOCALIZACION. Atendiendo a la distancia del predio a la zona de influencia del valor.
- FORMA. La división del predio en áreas regulares e irregulares nos permite aplicar criterios para demeritar las áreas irregulares o las que se localizan a mayores profundidades.
- TOPOGRAFIA. Dependiendo del porcentaje de pendiente o por las elevaciones muy prominentes dentro del predio o en sus accesos y otras características como pueden ser el cruce de cauces de arroyos, paso de drenajes de aguas negras, residuales o pluviales, líneas de construcción de energía eléctrica, gasoductos, acueductos, etc., propondremos demeritar un porcentaje del valor del predio o restar el valor correspondiente a ciertas áreas inutilizadas por las causas

mencionadas.

Para el caso de los incrementos en el valor de los predios se definen como el aumento de valor y se clasifican en porcentajes. Los predios podrán incrementarse por varias causas como pueden ser:

- Localización. Por estar en el cruce de caminos o cerca de obras de infraestructura urbana.
- Obras y servicios que faciliten la utilización del terreno.
- Construcciones oficiales o particulares en la vecindad de los predios y otras causas más.

En este punto, cabe señalar que, al igual que sucede con los terrenos urbanos y rurales, los diferentes tipos de edificaciones se agrupan en clases con el fin de obtener una unidad uniforme para la valuación colectiva. Esta unidad está definida por las especificaciones de las diferentes construcciones típicas.

2.2. Terminos de usos de suelo

El uso de suelo se refiere a la ocupación de una superficie determinada en función de su capacidad agrologica y por tanto de su potencial de desarrollo, se clasifica de acuerdo a su ubicación como urbano o rural, representa un elemento fundamental para el desarrollo de la ciudad y sus habitantes ya que es a partir de estos que se conforma su estructura urbana y por tanto se define su funcionalidad.

La planificación urbana constituye una herramienta a través de la cual el Estado define el tipo de uso que tendrá el suelo dentro de la ciudad, asimismo determina los lineamientos para su utilización normando su aprovechamiento. Su asignación se da a partir de sus características físicas y funcionales que tienen en la estructura urbana, y tiene el objetivo de ocupar el espacio de manera ordenada y de acuerdo a su capacidad física (ocupación de zonas aptas para el desarrollo urbano), lo que finalmente se traduce en un crecimiento armónico de la ciudad.

En este sentido Richard Rogers, plantea que tanto la arquitectura como la planificación

urbana pueden evolucionar para aportar herramientas imprescindibles encaminadas a salvaguardar nuestro futuro, creando ciudades que produzcan entornos sostenibles y civilizadores, mostrando que el desarrollo de la ciudad no implica perder la armonía entre la humanidad y su medio.²

Esta herramienta se estructura a través de un sistema de planeación a nivel nacional, el cual establece los lineamientos generales que se deberán tomar en cuenta para la elaboración de los programas de desarrollo urbano, orientados a atender la problemática urbana que se presenta tanto a nivel nacional, como en las entidades federativas, los cuales deberán guardar congruencia y correspondencia entre sí.

La base de este sistema es el Programa Nacional de Desarrollo Urbano, el cual forma un marco general que integra una propuesta estructural básica, del que se desprenden programas tanto estatales como municipales (locales) y parciales. Es importante aclarar que el proceso de planeación se encuentra conformado por diferentes niveles de planeación a los cuales corresponde determinado tipo de programa, de acuerdo a su escala de aplicación, estos programas se constituyen como instrumentos que orientan y regulan el uso de suelo tanto para el sector público como el privado.

Como parte de este tipo de programas y con la finalidad de permitir el uso racional y ordenado del suelo dentro de la ciudad, se han desarrollado algunos instrumentos básicos tales como la zonificación y las normas de ordenación complementarias, que permiten normar la utilización del suelo, como la clasificación y zonificación a través de los cuales se regula su uso y destinos, determinando el tipo e intensidad de uso, los usos permitidos y prohibidos, alturas o niveles de construcción permitidos, áreas libres y restricciones específicas.

Al conformarse áreas homogéneas en la predeterminación de los usos del suelo, se desarrolló el concepto de zonificación, el cual se refiere al ordenamiento de los elementos y actividades urbanas o regionales por sectores parciales o zonas, en función de sus características similares y con el fin de lograr eficacia en su utilización y funcionalidad dentro

² ROGERS, Richard y GUMUCHDJIAN, Philip, Ciudades para un pequeño planeta, Gustavo Gili, 2001, Barcelona, España.

de la estructura urbana.

La zonificación constituye un instrumento importante para las tareas de planeación, e impone modalidades y limitaciones de utilización a la propiedad privada, en la medida en que se constituye en disposiciones obligatorias legalmente al derivarse de los programas de desarrollo urbano, y se expresa gráficamente a través de los planos de usos de suelo y de la tabla de compatibilidades de uso, en la que se muestran los usos permitidos y prohibidos para un área en particular.

Como complemento a las especificaciones señaladas para el uso de suelo de conservación en la zonificación, se cuentan con los decretos de parques nacionales y áreas naturales protegidas principalmente.

2.3. Usos de suelo mixto

Desde el inicio del presente siglo, nacieron los conceptos de usos mixtos en México. Hoy ya son un tendencia que llegó para quedarse, por la rentabilidad que ofrece a los desarrolladores la mezcla de proyectos en un mismo espacio ante el encarecimiento de la tierra y, por que facilita la movilidad urbana.

El encarecimiento de la reserva territorial, así como la necesidad de una menor movilidad, son elementos fundamentales que determinaron la detonación de proyectos de usos mixtos.

Los proyectos de usos mixtos están diseñados donde todas interactúan en un mismo espacio, eliminando o reduciendo la necesidad de viajes largos en automóvil o transporte público. Es perfecto contra centros laborales o comerciales separados de las áreas habitacionales que normalmente determinan la expansión urbana.

Favorece la revitalización de espacios urbanos, porque son desarrollados sobre espacios ocupados por viejas construcciones o en áreas que en el pasado fueron utilizadas con otro objetivo.

También sirven para darle vitalidad a zonas de una ciudad, bajo la premisa que

todos los distritos de una ciudad deben servir para más de una función primaria, de hecho se recomienda al menos tres, porque ello permite que haya personas en diferentes horarios utilizando las mismas instalaciones, haciéndolas más eficientes y productivas.

Y es que un uso mixto es la combinación de distintos usos de suelo dentro de una misma comunidad, es decir, conviven lo mismo un área comercial con oficinas, con zona residencial; hay quien incluso agrega hoteles u otro tipo de proyectos como los culturales (museos) o de esparcimiento, entre otros.

Los urbanistas coinciden en que hay que revertir la idea de separación de actividades donde las personas se hicieron dependientes al uso del automóvil o del transporte público, ahora se buscan espacios donde las actividades se mezclen y se complementen entre sí.

2.4. Cambio de uso de suelo habitacional a uso comercial y/o servicio

La dinámica de cambio de uso de suelo es el resultado de diferentes actividades productivas, lo cual se vuelve hasta cierto punto complejo, si bien el sector comercial y de servicio es lo más desarrollado. Este se concentra en áreas urbanas específicas conforme se den las ventas de los inmuebles destinados anteriormente para vivienda.

El proceso hoy en día por el cual trasciende el cambio de uso de suelo de habitacional a comercial y/o de servicio está enfocado principalmente en la situación legal y física en que se encuentre el bien inmueble, también por otro lado el entorno urbano influye en cómo van floreciendo nuevos comercios y servicios en menor y mayor escala.

Cuando en la zona urbana se aprecia un crecimiento de uso de suelo mixto, es decir que en los principales corredores urbanos o hasta en las propias vialidades locales realizan nuevos proyectos comerciales y de servicios el valor de las viviendas que se creían podría disminuir, por el contrario existiría un plus a pesar de que las viviendas no cuenten con un diseño constructivo adecuado.

En cualquier ciudad del mundo existe algún vínculo que traspasa las relaciones económicas, sociales y políticas, lo cual impacta en la expansión de las ciudades incrementa los requerimientos de servicios, infraestructura y equipamiento.

Los urbanistas de todo el mundo muestran preocupación por esta nueva forma de urbanización que absorbe mucho territorio, su discontinuidad genera elevados costos debido a las redes de servicios que requiere e incluso provoca que los centros de las ciudades se estén desplomando.

La urbanización extensiva es un proceso insostenible económicamente, tiene otra racionalidad, genera que la población deba trasladarse desde puntos lejanos, incrementando la movilidad urbana, que genera altos costos energéticos, infraestructura y congestionamientos viales.

En este sentido, la ciudad comienza a experimentar una desaceleración en su expansión territorial para pasar a una optimación en el uso del territorio, como resultado de la tercerización de la economía de la ciudad, transformándose en una ciudad que está cambiando su vocación industrial hacia los servicios, comerciales y educativos, lo cual modifica los modos y ritmos de crecimiento.

Los aspectos que posiblemente motivan el cambio de uso de suelo en una zona urbana y consolidada, es por principio de cuentas el tomar una decisión de invertir en un proyecto.

Por ejemplo, la unidad familiar define sus inversiones en búsqueda del bienestar actual y futuro de sus miembros. La sociedad anónima invierte de tal manera que maximiza sus ganancias y, como consecuencia, las de sus accionistas. Así mismo, el Estado (o el gobierno) busca invertir los dineros públicos de tal manera que se haga un aporte al cumplimiento de los objetivos socioeconómicos que, a la vez, buscan mejorar el bienestar de la sociedad.

Como consecuencia, una política, programa o decisión dada será evaluada o juzgada por parte de cada entidad afectada, a la luz de su impacto sobre las metas que

dicha entidad persigue. Cada entidad tendrá una visión particular del proyecto, según los efectos que genere para el cumplimiento de sus objetivos. Un proyecto podría ser atractivo para la entidad ejecutora y, a la vez, ser poco atractivo para otros individuos, en el caso de quienes residen en la zona donde se va a efectuar el proyecto. En otras palabras, lo que se reconoce como el costo o el beneficio de un proyecto dependerá del punto de vista desde el cual se analice. La evaluación del proyecto será diferente para distintos agentes, cada uno con sus correspondientes fines.

La evaluación financiera o evaluación privada de proyectos consiste en estudiar la rentabilidad financiera del proyecto desde un punto de vista específico: por ejemplo, el del ejecutor. La evaluación financiera examina el impacto de un proyecto o una política sobre las ganancias monetarias de dicha entidad, por el hecho de participar en el proyecto³.

La evaluación financiera o privada obviamente es muy valiosa para la entidad; establece si un proyecto o política presenta viabilidad en términos del aporte financiero neto que genera.

Sin embargo, si se trata de estudiar el aporte que hace un determinado proyecto o política al bienestar de la nación, o sea, a la colectividad nacional, la evaluación financiera (o privada) deja de ser la herramienta adecuada. Esto sucede por dos motivos: primero, la evaluación financiera limita su análisis a un punto de vista específico (el de la entidad ejecutora, el del usuario, etc.). Segundo, la evaluación financiera únicamente contempla el aporte financiero neto que hace el proyecto o política, sin considerar otros objetivos o elementos que pueden contribuir al bienestar nacional.

³ CASTRO RODRIGUEZ, Raul, Karen, MARIE MOKATE, *EVALUACION ECONOMICA Y SOCIAL DE PROYECTOS DE INVERSION*, Editorial Alfaomega Colombiana S.A. Bogota, Colombia, 2005, 363 pp.

Capítulo III.

3.1. Analogías de colonias con usos de suelo mixto

- Ciudad de México.

Resulta normal que el mayor número de los nuevos proyectos de usos mixtos se concentren en esta ciudad, primordialmente en el corredor Reforma, en lo que se conoce como el Nuevo Polanco y Santa Fe. Facilitan el ciclo diario de vida de una persona, ahorran mucho tiempo en traslado de una zona a otra, favorecen la densificación de diversas zonas y revitalización de espacios urbanos.



Fuente: <http://www.obrasweb.mx/mobiliario/126>

- Malasia.

Reconocen que su ciudad era una antes y fue otra después del día de la inauguración de las Torres Petronas, el 31 de agosto de 1998. Y es que a partir de entonces, la ciudad no solo aportó al mundo su icono arquitectónico, sino que la generación de empleo, el comercio y el crecimiento de servicios detonó un boom local que a propios y extraños sigue impactando.

Actualmente las Torres Petronas son el centro de negocios y comercial más importantes del país y desde luego el más vistoso, gracias a ser el cuarto rascacielos más alto del mundo, con 452 m y 88 pisos.



Fuente: <http://arquitecta-tecnica.com/las-torres-petronas-kuala-lumpur-malasia/>

- Zapopan, Jalisco.

Andares, el proyecto inmobiliario más importante de Guadalajara, que está ubicado en el municipio de Zapopan. El proyecto comercial de Andares es un concepto revolucionario en su tipo, un proyecto de usos mixtos al aire libre, que aprovecha el extraordinario clima de Guadalajara. El majestuoso desarrollo ha sido galardonado este año en los premios Urban Land Institute (ULI) a la excelencia 2010, siendo el único representante en América Latina.



Fuente: <http://revisionesgdl.com/2013/11/10/los-creadores-de-la-guadalajara-vertical/>

3.2. Transición de usos de suelo, Colonia La Paz

Como se ha venido describiendo, los usos de suelo predominantes son los referidos a la vivienda, sin embargo, junto a los puntos generadores de actividad y en las vías primarias que se han ido conformando como corredores urbanos, se han ido yuxtaponiendo los usos habitacionales a usos comerciales y de servicios.

En cuanto a las densidades también se han ido modificando, debido sobre todo a que es una zona con una excelente accesibilidad, a través de vías de gran capacidad y de contar con servicio de transporte público que puede comunicar a la zona con el resto de la ciudad y la región y de contar con todos los servicios urbanos, infraestructura y equipamientos.

Actualmente las densidades se han ido incrementando, lo cual responde de manera favorable a las necesidades de territorio de la ciudad, ya que la re densificación permite atenuar la expansión física-espacial tan poco sustentable como se ha ido construyendo la ciudad.

En la colonia La Paz, se puede observar principalmente en los corredores urbanos que atraviesan a esta colonia los cuales predominan el comercio y servicio; la mayoría de las edificaciones incluso de las viviendas presenta formas regulares, predominando el concreto con diferentes texturas, estructuras reticulares con vidrio y concreto entre los más representativo; por lo recorrido se puede observar una arquitectura predominante del tipo funcionalista de los años 60 y 70, las edificaciones son de dos o tres niveles, sin embargo se cuentan con edificios de más de cinco niveles.

La estructura urbana la definen los usos de suelo de los edificios, que contienen las actividades dentro del lugar, así como las infraestructuras, o espacios de canalización, que resuelven los flujos entre lugares, que brindan el acceso a las diferentes actividades. Así es como primeramente se aborda el concepto de estructura urbana, y los usos de suelo, como parte medular que motiva los desplazamientos.

Estructura urbana, se entiende como la organización interna de las partes urbanas o

zonas en que integran el todo de la ciudad. Puede ser valorada por sectores urbanos o por una zonificación primaria de usos y destinos de la tierra, en áreas o zonas más o menos homogéneas dentro de una concepción general.

La estructura urbana puede correlacionarse con zonas, mismas que son el resultado de actividades humanas, que se materializan físicamente en espacios de usos específicos, que pueden conjuntarse en zonas homogéneas especializadas, o como era en la antigüedad en las ciudades tradicionales, donde los usos eran mezclados y las zonas se consideraban indiferenciadas, logrando la compacidad de usos.

La zona metropolitana conformada alrededor de la ciudad de Puebla es la segunda de mayor importancia de la megalópolis del centro del país y la cuarta en orden decreciente en el territorio nacional. Es rebasada por volumen de población y concentración de las actividades económicas por las zonas metropolitanas de las ciudades de México, Guadalajara y Monterrey. El análisis de la configuración espacial en cualquier zona metropolitana es vasto y complejo porque las causas de la concentración urbana son de naturaleza económica, social, política e histórica.

Puebla es, desde su fundación, una ciudad básicamente concentradora de actividades comerciales y manufactureras. La manufacturera textil de la seda se asienta en 1548, y con su decadencia, dos siglos después, es impulsada la industria del tejido de lana y cuando esta última decae en el siglo XVIII se introduce la del algodón.

Además de la actividad manufacturera, Puebla es también un centro comercial por excelencia, dado que su paso obligado de la ciudad de México (capital virreinal) al puerto de Veracruz por el que salían las mercancías y diversos productos de la Nueva España a Europa.

La ciudad se convierte así en un centro de acopio de productos agrícolas, materias primas y mercancías de la más variada naturaleza. Al mismo tiempo, al concentrar Puebla parte del poder económico, los servicios de diversa naturaleza se van incrementando y especializando, particularmente en su área central.

En el siglo XIX la ciudad concentra innumerables tiendas de ropa y zapatos, así como diversos establecimientos especializados como sastrerías, ebanisterías y carpinterías.

Según algunos autores la ciudad de Puebla, tiene una gran etapa de modernización que abarca de 1960 a 1980, y que en ella se han dejado observar, entre otros, los siguientes problemas: a) elevado crecimiento poblacional; b) expansión física de tipo regional; c) nuevos tipos de industria y nuevas formas de implantación; d) déficit elevado de servicios, infraestructura y vivienda; e) deterioro del Centro Histórico y; f) fomento a la inversión estatal y a la legislación en el reglón urbanístico.

En relación a los cambios de transformaciones en el uso de suelo, se puede observar que del total de suelo afectado, entre 1960 y 1985, el 41% fue para infraestructura industrial, el 14.6% para calidad urbana, el 4.4% donado para construcción de escuelas, el 1.7% para construir mercados y el 3.5% fueron ventas del propio ayuntamiento. La constante en la expansión y el crecimiento de la ciudad fue la promoción inmobiliaria privada y las actividades productivas ligadas a la industrialización y comercialización.

Capítulo IV.

4.1. Normatividad aplicable

- Fundamento jurídico-normativa

La legislación vigente determina la obligatoriedad de formular, decretar, ejecutar, evaluar y actualizar los planes y programas de desarrollo urbano; siendo éstos los instrumentos jurídicos encargados de sustentar la presente tesis.

- Marco jurídico federal

La **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** señala en su artículo 115 que “los recursos que integran la hacienda municipal serán ejercidos en forma directa por los ayuntamientos o bien, por quien ellos autoricen, conforme a la ley”.

V. Los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

La **Ley de Planeación Federal** cuyas disposiciones son del orden público e interés social y dan a la planeación estatal el carácter de permanente y democrática abriendo

espacios de participación y consulta a los diversos grupos sociales y establece como documento rector al **Plan Nacional de Desarrollo**.

El **Plan Nacional de Desarrollo** 2006 – 2012 establece que las acciones de Planeación en el ámbito urbano tendrán como objetivo central una estrategia que permita la competitividad internacional del Sistema Urbano Nacional, a la que haga posible incorporar al desarrollo a vastas regiones del País. Así mismo, el Ejecutivo Federal se propone apoyar a los estados y municipios para que cumplan eficaz y oportunamente sus funciones relativas al desarrollo urbano y el respeto a los Planes de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de cada localidad, así como el respeto a los usos de suelo previstos por cada administración, a efecto de que el crecimiento de las ciudades sea debidamente controlado por los estados y municipios.

La **Ley General de Asentamientos Humanos** señala que se considera de utilidad pública la ejecución de los programas de desarrollo urbano, así como la determinación de provisiones, reservas usos y destinos de áreas y predios de los centros de población señalada en los programas de desarrollo urbano.

La **Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente** establece en su artículo 6 fracción X que el ordenamiento ecológico local se llevará a cabo a través de los correspondientes planes de desarrollo urbano.

- Marco jurídico estatal

La **Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla** en su artículo 105 fracción III establece: “los ayuntamientos tendrán facultades para expedir de acuerdo con las leyes en materia municipal, que emita el Congreso del Estado, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de su respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias. Procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal”.

III.- Que la fracción IV del artículo 105 de la constitución política del Estado de Puebla, establece: los municipios; en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:

Formular, aprobar, y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.

Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

La **Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Puebla**, en su artículo uno determina que las disposiciones de esta ley son de orden público e interés social y son causa de utilidad pública e interés social las acciones de ordenar y regular los asentamientos humanos y centros de población en el territorio del Estado.

- Marco jurídico municipal

La **Ley Orgánica Municipal de Puebla**, vigente; en su artículo 78 dispone las siguientes atribuciones de ayuntamientos:

Promover cuanto estime conveniente para el progreso económico, social y cultural del municipio y acordar relación de las obras públicas que fueren necesarias;

XXXIX.- Formular y aprobar, de acuerdo con las leyes federales y estatales, la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;

XLI.- Controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales;

Capítulo V.

5.1. Localización geográfica

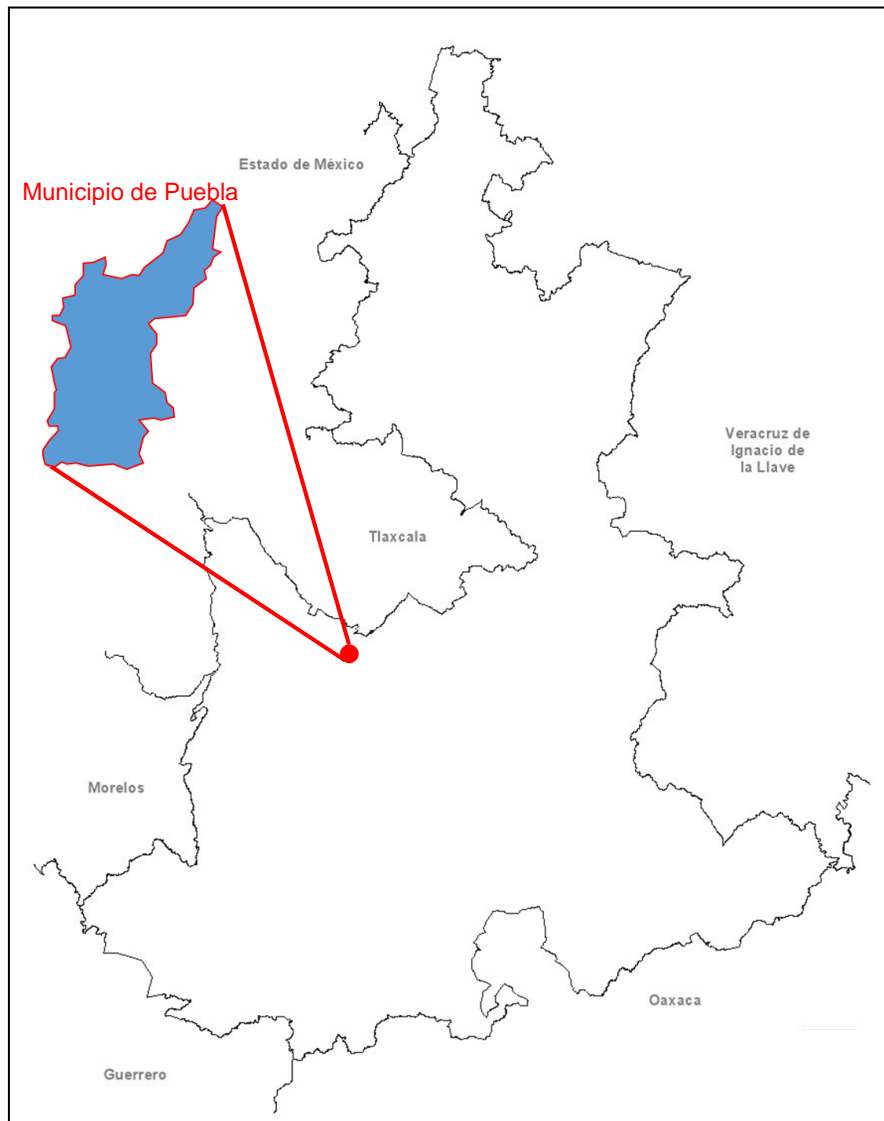


Figura 1: Macro localización

Fuente: <http://mapasandmaps.blogspot.mx/2015/09/mapa-del-estado-de-puebla-mexico-en.html>

Municipio y capital del estado de Puebla (*Figura 1*). Localizada en la parte centro oeste del estado de Puebla, a una distancia de 130 km (80 millas) al sureste de la Ciudad de México, sobre la autopista que conecta a Veracruz con la capital del país. Su altura es de 2,149 metros (7,091 pies).

Limita al norte con el estado de Tlaxcala, al sur con los municipios de Santo Domingo Huehuetlan y Teopantlan, al oriente con Amozoc, Cuautinchan y Tzicatlacoyan

y al poniente con Cuautlancingo, San Andrés Cholula y Ocoyucan.

Tiene una superficie de 524.31 kilómetros cuadrados, que la ubica en el lugar número 5 con respecto a los demás municipios del Estado.

Conocida también como “Puebla de Los Ángeles”, es la cuarta ciudad más grande e importante de México, solo después del Distrito Federal, Guadalajara, Monterrey de acuerdo al último censo realizado; y a la vez a la cuarta área metropolitana más grande de México.

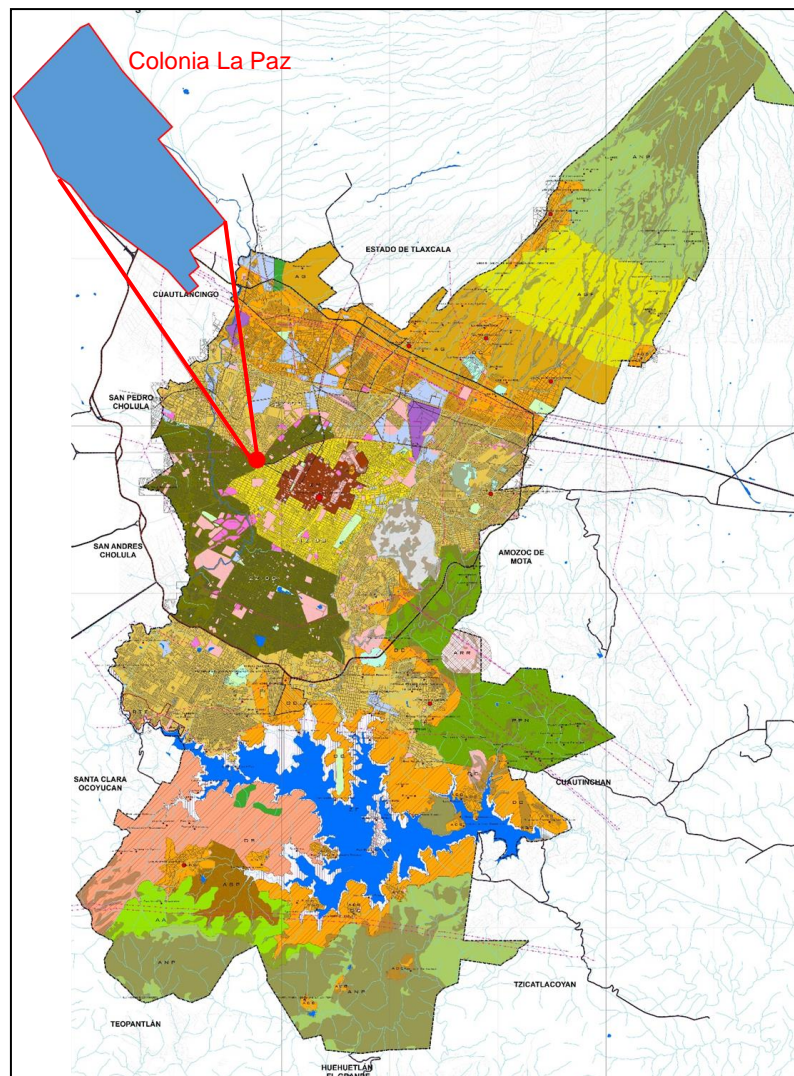


Figura 2: Micro localización

Fuente: Carta Urbana 2007 del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla.

La colonia La Paz (figura 2) se localiza al nor-poniente de la Ciudad de Puebla,

teniendo como coordenadas geográficas, los paralelos $98^{\circ} 13' 30.51''$ de longitud oeste, $19^{\circ} 03' 12.17''$ latitud norte del meridiano de Greenwich, con una superficie total de 1210 Ha.

El antiguo Cerro de San Juan símbolo de la Colonia La Paz, funciona actualmente como un hito de referencia para la gente de la ciudad de Puebla; si un visitante proveniente de Cholula ingresado por la Recta, en su paisaje se le presenta la Colonia La paz, y lo primero que observa es la edificación de la Iglesia del Cielo, así como la infraestructura de telecomunicaciones de las televisoras; lo mismo sucede si se ingresa por el Bulevar Hermanos Serdán o el Bulevar Atlixco. En las vialidades locales ocurre lo mismo si pretendemos llegar a la colonia por la Avenida Juárez.

La Colonia La Paz se subdivide en 3 secciones (Figura 3); La Paz A, B y C:

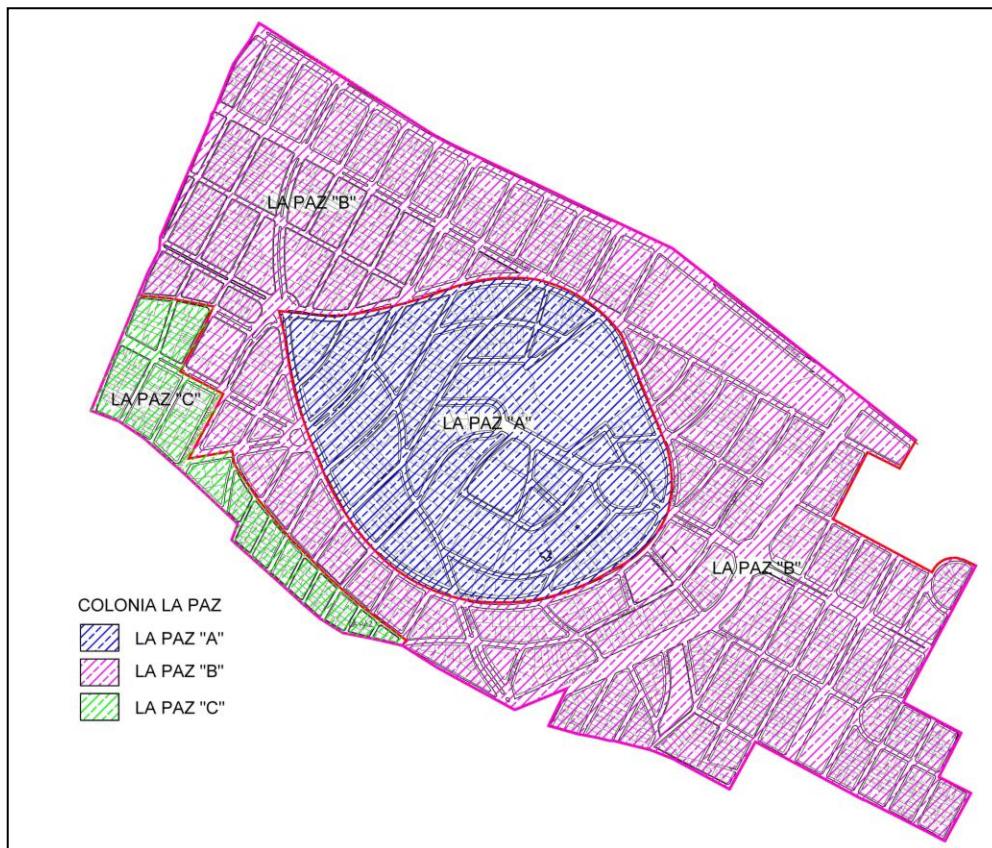


Figura 3: Zona de estudio

5.1.1. Infraestructura

A continuación se describen los servicios disponibles en el área de estudio tales como agua potable, drenaje, electricidad y alumbrado público.

❖ Sistema de agua potable

El sistema de Agua que dota servicio a la Colonia La Paz es la Constancia, cuenta con un total de 32 pozos, de los cuales tiene 28 en operación y 7 fuera de servicio, el Sistema tiene un caudal de 971 lts./seg.

Sistema Constancia.- Destacan las líneas de conducción de pozos a tanques, especialmente a los tanques Puente de México, 23 Norte, La Constancia y Nuevo La Paz, desde los cuales mediante rebombeo se distribuye el agua a otros tanques y a la red. Es de notar que la potencia instalada está subutilizada debido a la insuficiencia del suministro de los pozos de descarga a los tanques adaptados como estaciones de rebombeo, además de su falta de conservación y mantenimiento; la red presenta fugas por su antigüedad.

Actualmente la prioridad establecida por el SOAPAP (ahora Concesiones Integrales) consiste en cubrir la demanda del servicio a toda el área urbana, por lo cual se ha establecido el sistema de suministro por turno combinado con el sistema de suministro diario por horas y continuo, con la meta de llegar a servir al 98% de las tomas con suministro diario hacia fines del 2004.

De manera complementaria se sigue trabajando en la instalación de medidores que permitan realizar una mejor administración del servicio otorgado, para lo cual se construyen plantas desarenadoras y separador centrífugo que filtren sólidos en suspensión.

Además se cuenta con la Planta Potabilizadora de aguas sulfurosas ubicado en la Col. San Felipe Hueyotlipan, tiene un caudal de 300 lts./seg. Los esfuerzos que está realizando el SOAPAP para mejorar la calidad de servicio, debe contemplar el

mantenimiento de los pozos, tanque y restauración de La Red para evitar las fugas, en la zona de la Paz, se han realizado obras para las instalaciones de rebombeo para garantizar el suministro de agua.

El área de estudio cuenta con un buen servicio de agua potable y tiene la capacidad de dotar el servicio al edificio de departamentos, ya que existe la factibilidad por parte de SOAPAP, para el suministro de agua y la salida de aguas residuales.

❖ Drenaje

La ciudad de Puebla, tradicionalmente ha vertido sus aguas residuales directamente a los Ríos Atoyac, Alseseca y San Francisco, creando contaminación en todos ellos y que vierten sus aguas a la Presa Valsequillo que es la principal fuente para el riego agrícola.

El sistema funciona de forma mixta, combinado las descargas de aguas negras y pluviales y sólo en algunas áreas trabaja de forma separada.

Con la ampliación de la red se ha podido extender progresivamente la cobertura del servicio que ha pasado a atender del 70% del área urbana en 1980 (18), al 80% en 1990 y al 94.5%, 200017, y en el 2005 se cuenta con 97% de la cobertura.

En el ámbito general se considera prioritaria la construcción de los colectores marginales y las plantas de tratamiento de aguas residuales que integran el sistema de saneamiento de los ríos Atoyac y Alseseca, lo que repercutirá a su vez en las condiciones de salubridad de las aguas de la presa de Valsequillo.

La zona de la Paz se encuentra servida con el colector marginal Atoyac, las calles cuentan con un buen sistema de drenaje, que por las pendientes de la zona permite un desagüe eficiente, sin embargo, en las partes planas, así como en la mayoría de la ciudad, la Red de Alcantarillado no funciona correctamente debido a la cantidad de basura que es arrojada diariamente a la calle.

❖ Electricidad y alumbrado publico

La distribución de la energía eléctrica en el Municipio de Puebla se realiza con 13.8 kv. para servicio habitacional y 34.5 kv. para uso industrial y comercial y con un voltaje de 230 kv. se cubre más allá de la demanda urbana actual. Así mismo de acuerdo a información proporcionada por la CFE; existe factibilidad de servicio para cualquier desarrollo que se pretenda dentro de la zona, con la realización de las obras de cabeza necesarias.

Es importante mencionar que debido a que en el área de estudio se encuentran equipamientos generadores de concentración de actividades, lo que genera la proliferación de comercio ambulante, quienes se “cuelgan” de la Red Eléctrica. A pesar de los esfuerzos que realiza la autoridad, es un hecho que será muy difícil de evitar que las personas realicen la venta en la vía pública, con el riesgo que esto implica.

Una nueva disposición por parte de CFE, para los nuevos desarrollos es la introducción del servicio de energía por un sistema subterráneo, lo que ira permitiendo contar con mayor seguridad y sobre todo mejorará la imagen urbana de la ciudad.

5.1.2. Vialidad

La ciudad de Puebla, se funda con una estructura vial ortogonal, la cual se mantuvo durante siglos, hasta que se inicia la era de la industrialización a mediados del siglo XX. Si se realiza un recuento del crecimiento físico espacial de la ciudad, se puede percatar de un crecimiento significativo a partir de 1920, y un crecimiento exponencial a partir de la década de los años sesenta y setenta (*Figura 4*).

A partir de esos años, la traza ordenada se va rompiendo, creándose discontinuidad vial en los nuevos fraccionamientos, lo que ha provocado que se vaya conformando un sistema viario con características formales radiocéntricas. El crecimiento periférico parece no tener fin, y la construcción de vialidades que permitan la movilidad de la ciudad resulta una prioridad en las propuestas de los gobiernos.

La Colonia La Paz colinda y al mismo tiempo se delimita con las siguientes

vialidades:

- Al norte con Prolongación Reforma
- Al sur con Bulevar Atlixco
- Al oriente con Avenida Juárez
- Al poniente con calle 45 sur

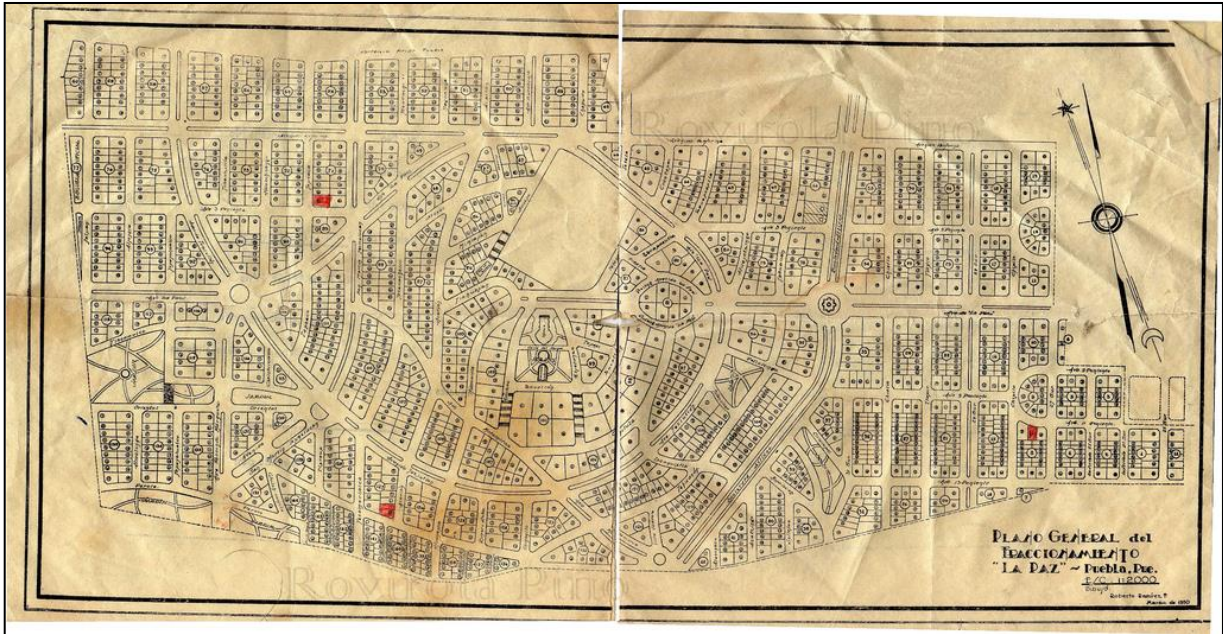


Figura 4: Plano general del Fraccionamiento La Paz

Fuente: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=319029&page=14>

A partir de esos años, la traza ordenada se va rompiendo, creándose discontinuidad vial en los nuevos fraccionamientos, lo que ha provocado que se vaya conformando un sistema viario con características formales radiocéntricas. El crecimiento periférico parece no tener fin, y la construcción de vialidades que permitan la movilidad de la ciudad resulta una prioridad en las propuestas de los gobiernos.

La zona de la Paz se encuentra perfectamente ubicado, es comunicado por importantes vías de la Ciudad de Puebla, las cuales a su vez la comunican regionalmente con Cholula, Atlixco, hacia a la autopista México Orizaba, etc.; tiene tres importantes vías Regionales de acceso que son la Prolongación de la Reforma Sur, la cual después del Río Atoyac en sentido oriente – poniente se convierte en Boulevard Forjadores y en kilómetros subsecuentes es la Carretera Federal a México; la Recta a

Cholula, el boulevard Atlixco en sentido norte – sur; y en segundo lugar las vialidades primarias de la Avenida Juárez, el boulevard Norte (Aarón Merino Fernández), el boulevard Rosendo Márquez y la Diagonal Defensores de la República (*Figura 5*).

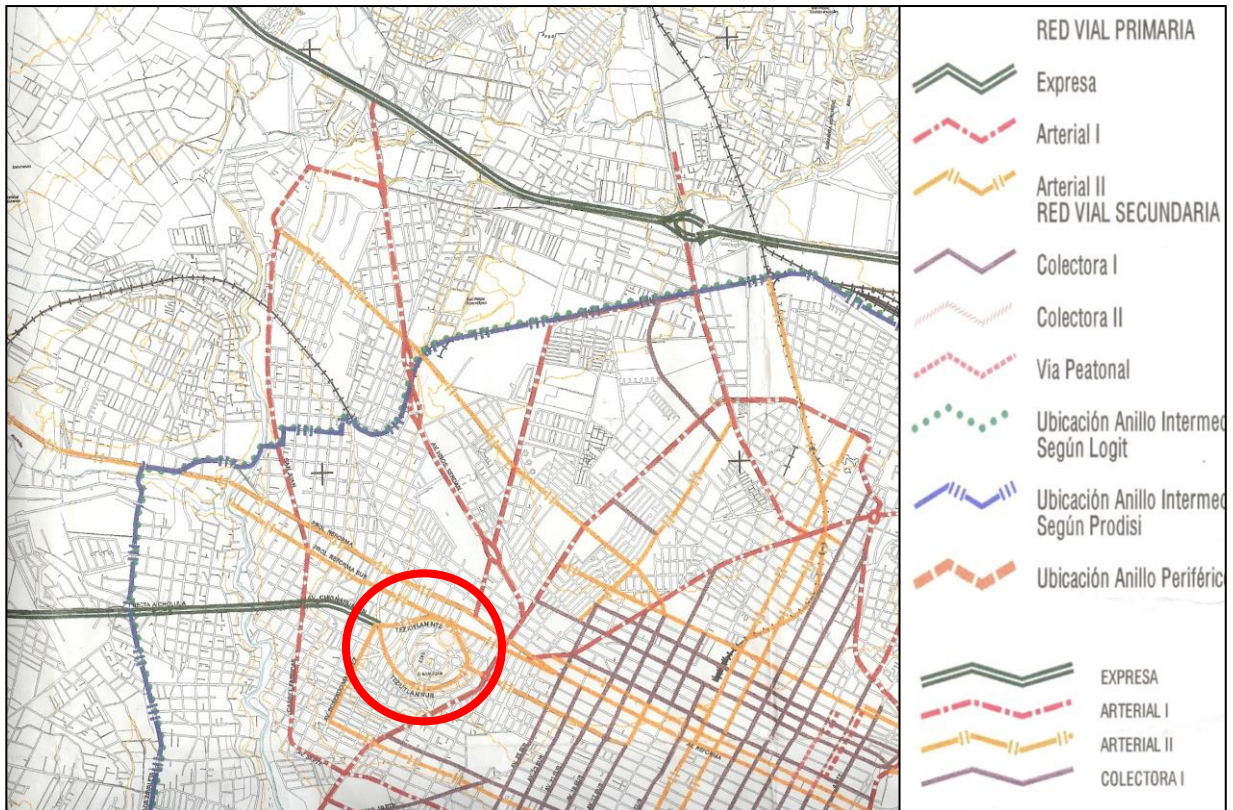


Figura 5: Estructura vial

Fuente: Estructura Vial del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla.

Al sitio se llega a través de la Avenida 25 poniente de la ciudad de Puebla, hasta el Bulevar Rosendo Márquez, se toma esta vialidad en sentido de sur – norte se entronca con la Calle San Martín Texmelucan de poniente a oriente y da vuelta a la derecha en la Avenida Teziutlán Sur de la Colonia La Paz.

Así mismo se puede llegar al sitio accediendo por el bulevar Norte y se entronca con la Avenida Juárez para interceptar a la Avenida Teziutlán Sur.

También es importante mencionar que las principales vialidades que rodean o que comunican a la Colonia la Paz son: la Avenida 25 Poniente, Avenida Reforma; La Recta a Cholula, La Avenida Juárez, Bulevar Norte – Atlixco, Bulevar Antuñano.

Es importante destacar, que la Colonia La Paz cuenta con distintos Corredores Urbanos, así mismo, en la zona son varias las vías que por sus características físicas, geométricas y operacionales se han ido constituyendo como corredores urbanos, que caracterizan la zona y han modificado la forma urbana de este sector de la ciudad (*Figura 6*).

- a) El Corredor Urbano de la Avenida Juárez se clasifica como Cu 2 Servicios; es decir: se permite la instalación de diversos establecimientos como restaurantes tipo bar y familiar; bancos, concesionarias automotrices, gasolineras, oficinas para la administración pública y privada, de educación (para el caso privada), tiendas de autoservicio, papelerías, gimnasios, etc.; este uso no permite la que exista vivienda.
- b) El Corredor Urbano de la Avenida Reforma se clasifica como Cu 4 Comercio y Servicios; es decir, se permite la instalación de todo tipo de comercio, administración pública y privada, que a diferencia del anterior, existen grandes establecimientos de talleres mecánicos y servicios automotrices.
- c) El Corredor Urbano Bulevar Aarón Merino Fernández se clasifica como Cu 5 Habitacional, Comercio y Servicios; es decir: permite de altas densidad de construcción, reflejando la construcción de vivienda en condominio vertical, oficinas administrativas y edificios dedicados a la administración pública y privada, además de comercio especializado.
- d) El corredor Urbano de la Avenida Teziutlán Norte – Sur y final de la Recta a Cholula se clasifica como Cu 6 Habitacional y Servicios, este uso permite una alta densidad de construcción para vivienda principalmente, además de establecimientos de tiendas de auto servicios, restaurantes, bancos, hospitales, oficinas para la administración pública y privada.
- e) El Boulevard Rosendo Márquez, la avenida Teziutlán y la Avenida San Martín Texmelucan; Cu 8; Industria y servicios; en este caso particular llama mucho la

5.1.3. Transporte público⁴

El transporte público de pasajeros que circula en la zona de estudio, lo hace principalmente sobre:

- Avenida Rosendo Márquez
- Avenida Teziutlán Norte
- Avenida Teziutlán Sur
- Prolongación Reforma
- Avenida Juárez
- Bulevar Atlixco
- Avenida San Martín Texmelucan
- Calle Perote

Las rutas que circulan en la zona son:

1. Ruta 56: González Ortega – SCT.
2. Ruta 7: SCT – Zavaleta.
3. Ruta 7: Avenida Juárez – Reforma Sur.
4. Ruta 7: Recta - Benavente
5. Ruta 3 estrellas: C.U. – CAPU
6. Ruta 10: CAPU – C.U.
7. Ruta 31: Villa Frontera – Xilotzingo
8. Ruta 3: Zaragoza – Libertad
9. Ruta 3: 5 llaves – Zavaleta
10. Ruta 76: Zaragoza – La Libertad
11. Ruta JBS: Chapultepec – Clavijero
12. Línea 1 RUTA: Tlaxcalancingo – Chachapa
13. Ruta RS25: Zacatepec – Puebla
14. Ruta Puebla-Cholula Directo: UPP – Puebla
15. Ruta Puebla-Cholula: Momoxpan – 4 caminos

⁴ Ver plano de transporte público de la Colonia La Paz.

En las cuestiones de operación de las rutas sigue existiendo deficiencias en la certidumbre de itinerarios, horarios y sobre todo en la seguridad de los pasajeros y de los usuarios de las vías donde circulan, ya que utilizan dos y a veces hasta tres carriles de circulación, y los ascensos se realizan en donde el usuario lo solicita, sin tener paradas establecidas

La falta de control en las paradas y el tiempo de las mismas, provoca en las zonas de ascenso y descenso un estacionamiento momentáneo que provoca la demora del carril donde se sitúan.

Las paradas que se realizan en la zona de la Paz se ubican cerca de las esquinas, en los accesos a las intersecciones.

Se recomienda al respecto de las vías, reforzar los dispositivos de control vial, colocando señalamiento vertical y horizontal, preventivo y restrictivo para la mejor operación de las vialidades, definiendo derechos de paso y sentidos de circulación.

Es muy conveniente, se realice un programa de suministro y colocación de señalamiento informativo de nomenclatura para la identificación de calles y colonias.

La frecuencia de paso del transporte público no es constante, aun cuando se les autoriza una frecuencia a cada cuatro minutos entre cada unidad de cada línea, sin embargo, al localizarse tantas líneas concentradas en las vialidades, se presenta una saturación de estas por unidades de transporte público que operan a altas velocidades para conseguir la mayor cantidad de pasaje, poniendo a los usuarios del servicio en peligro de sufrir un accidente vial, y en otros momentos del día las frecuencias de paso se extienden, sin que haya certidumbre en los horarios de paso de las rutas.

Las paradas del transporte público se realizan donde lo solicitan los pasajeros, al no existir paradas establecidas, poniendo en riesgo la seguridad de los usuarios, al mismo tiempo se disminuye la capacidad de las vías, ya que se producen demoras en los lugares donde se ubican para realizar los ascensos –descensos.

Las rutas que brindan servicio a la zona, permite concluir que existe una

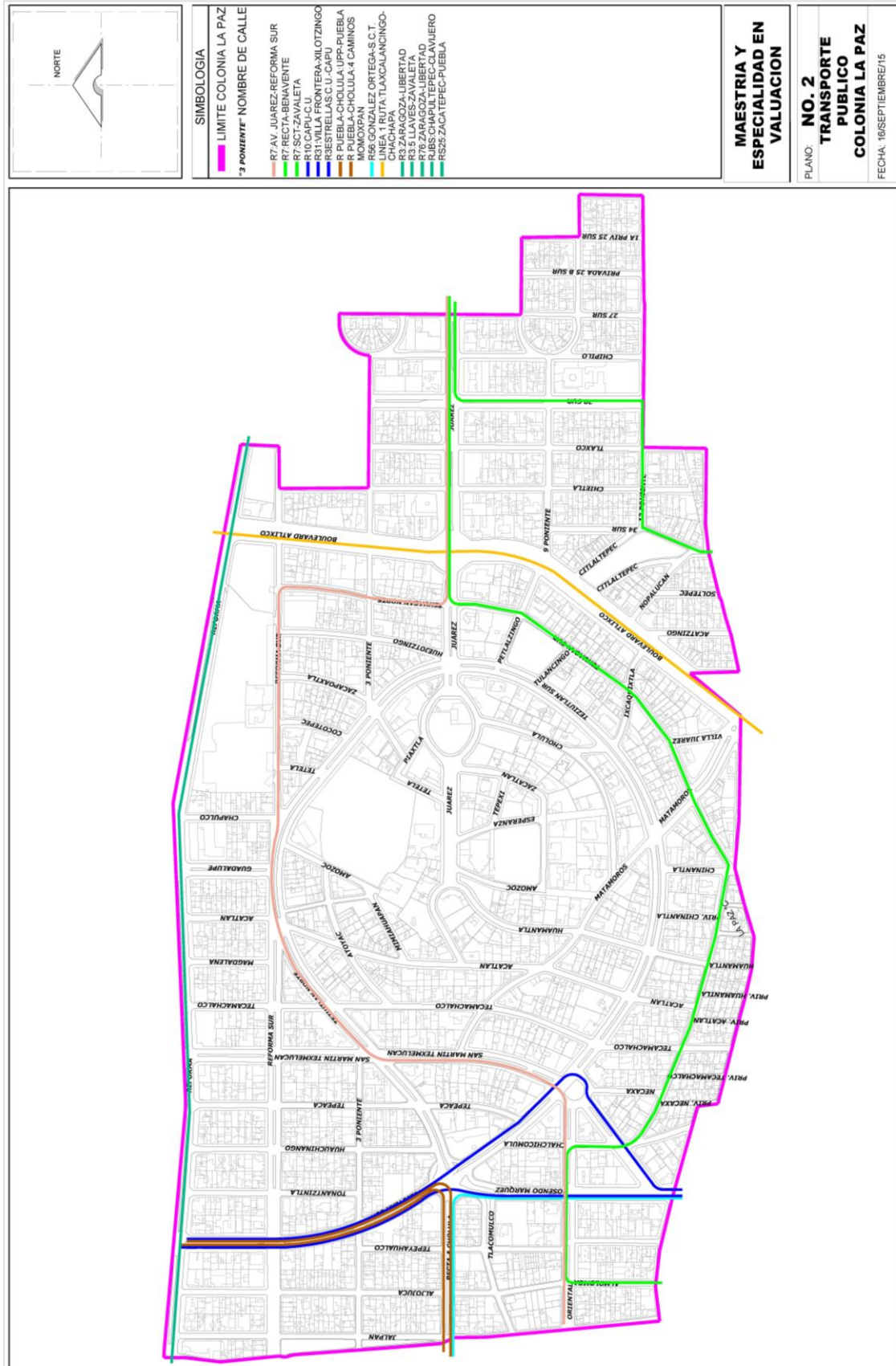
accesibilidad adecuada en cuanto al servicio de transporte público, ya que se ofrecen destinos hacia los diferentes puntos cardinales de la ciudad y la región, con horarios de servicio de las 6:00 a.m. a las 22:00 horas en el transporte urbano.

La nueva propuesta del metrobús permitirá ir mejorando las condiciones del transporte, ya que brindará un servicio de mayor calidad y certidumbre en los horarios, ubicación exacta de paradas, actualmente son dos rutas del metrobús RUTA, la RUTA 1 de Tlaxcalancingo, por el Bulevar Atlixco hacia el oriente hasta llegar a Chachapa, Amozoc, y la RUTA 2 que recorre la 11 Norte – Sur (Figura 7).



Figura 7: Líneas de Transporte Articulado (RUTA)

Fuente: <http://rutapuebla.mx/>.



MAESTRIA Y ESPECIALIDAD EN VALUACION

PLANO: **NO. 2**
TRANSPORTE PUBLICO
COLONIA LA PAZ
 FECHA: 10/SEPTIEMBRE/15

5.1.4. Equipamiento urbano⁵

La zona de la Paz, fue proyectado para uso habitacional – residencial, más sin embargo actualmente funciona como un sector de comercio y servicios de la Ciudad de Puebla, pues en la colonia se ubican importantes inmuebles dedicados a la Administración Pública como la Secretaria de Obras Públicas, oficinas de cobranza de Concesiones Integrales, entre otros; así mismo se pueden encontrar importantes tiendas comerciales departamentales como SUBURBIA y WALLMART; también se ubican escuelas como la universidad CUAUHTÉMOC y otras escuelas de nivel medio superior.

Se encuentra también gran variedad de pequeños comercios de barrio como: peluquerías, tiendas, papelerías, tiendas OXXO y demás establecimientos de este nivel.

Por otra parte se observa la presencia de los algunos edificios corporativos dedicados para la administración privada, además de importantes restaurantes de importantes franquicias.

En esta colonia se encuentran establecidas instalaciones de telecomunicaciones de las televisoras comerciales de México, como son Televisa y TV Azteca.

Todo este gran dinamismo económico ha obligado a modificar sus densidades de construcción y así como cambios de uso de suelo de vivienda a comercial; por lo tanto se ha perdido gran cantidad de espacios abiertos y en este caso se refiere al espacio verde privado, que juega un papel importante en su arquitectura.

Los equipamientos de educación, de comercio, salud, recreación y edificios públicos y privados más relevantes y que se ubican dentro de la Colonia La Paz son los siguientes:

⁵ Ver plano de equipamientos de la Colonia La Paz.

Educación



Universidad Cuauhtémoc



Universidad Politécnica Hispano Mexicana



UNARTE



Universidad del Real



Universidad de Música Pacelli A. C.



Instituto Culinario de México

Comercio



Suburbia Reforma



Wal-Mart Reforma

Salud



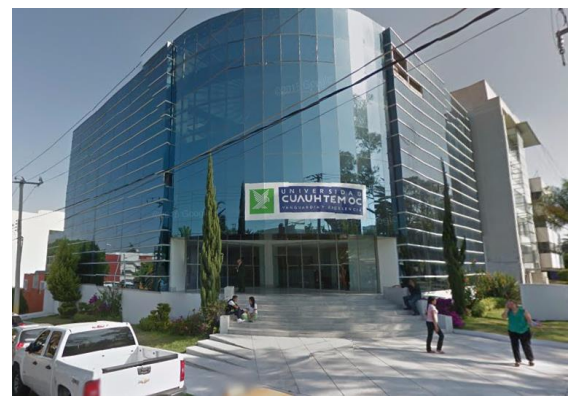
Unidad Hospitalaria La Paz



Grupo Pediátrico de Puebla



Clínica de Hemodiálisis



Clínica Universidad Cuauhtémoc

Recreación



Parque La Paz



Parque Teziutlán Sur



Parque calle Jalpan

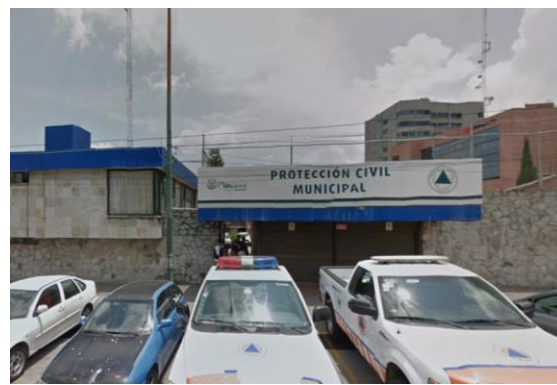


Monumento al policía

Edificios públicos



CONACYT



Protección Civil Municipal



SEMARNAT Federal



IMSS subdelegación-sur

Edificios privados



Torre JV



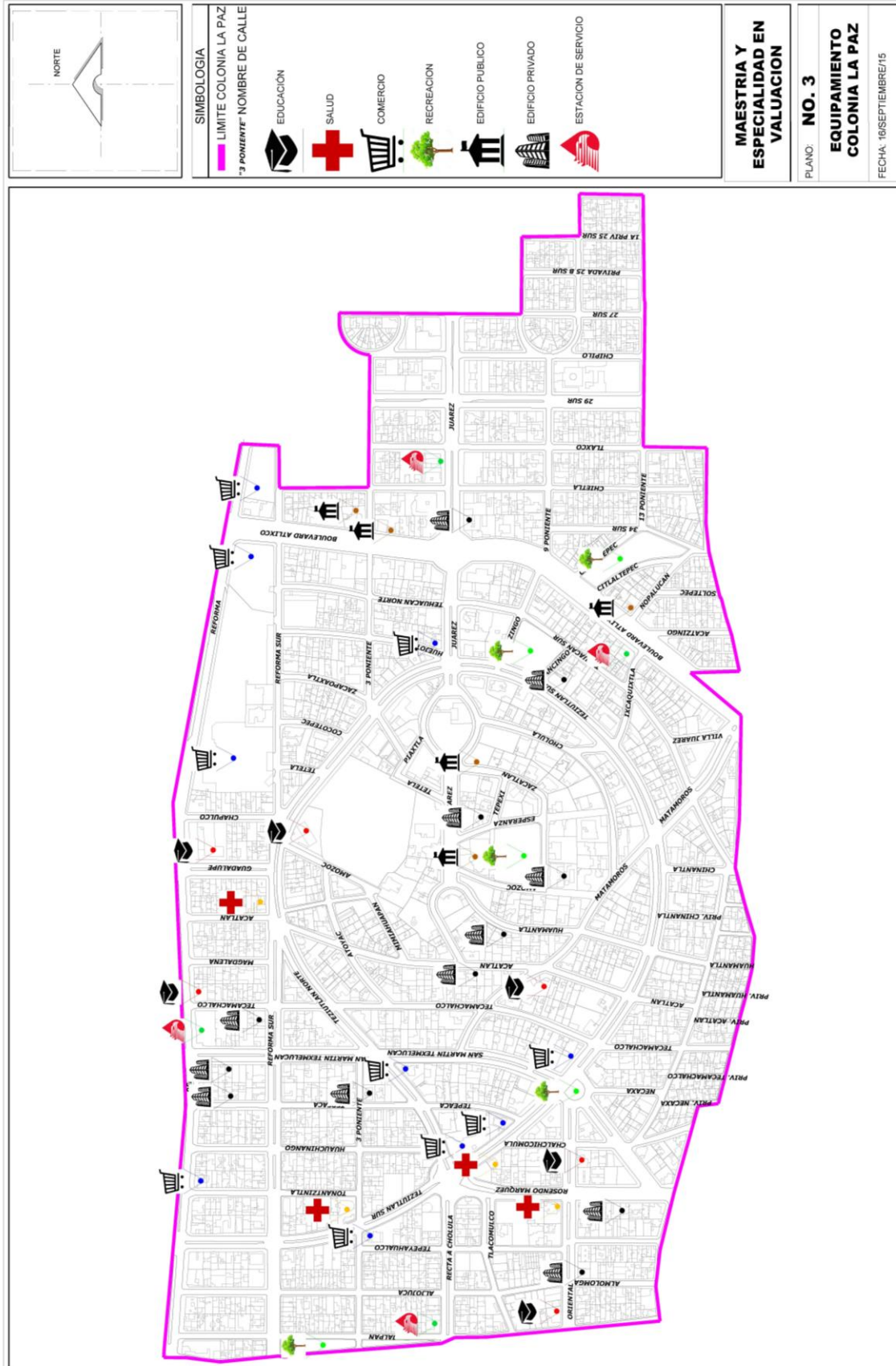
Grupo Pakar



Televisa Puebla



TV Azteca Puebla



5.1.5. Usos de suelo

Los usos de suelo predominantes son los referidos a la vivienda, sin embargo, junto a los puntos generadores de actividad y en las vías primarias que se han ido conformando como corredores urbanos, se han ido yuxtaponiendo los usos habitacionales a usos comerciales y de servicios⁶.

La ocupación del suelo se ha ido modificando desde la fundación de la colonia La Paz, ya que originalmente gran parte de los predios eran destinados para jardines privados, sin embargo, poco a poco, la ocupación se ha ido incrementando como puede mostrarse en el plano donde se ejemplifica los coeficientes de ocupación de la zona.

En cuanto a las densidades también se han ido modificando, debido sobre todo a que es una zona con una excelente accesibilidad, a través de vías de gran capacidad y de contar con servicio de transporte público que puede comunicar a la zona con el resto de la ciudad y la región y de contar con todos los servicios urbanos, infraestructura y equipamientos.

Actualmente las densidades se han ido incrementando, lo cual responde de manera favorable a las necesidades de territorio de la ciudad, ya que la redensificación permite atenuar la expansión física – espacial tan poco sustentable como se ha ido construyendo la ciudad.

5.2. Espaciales sensoriales

La zona la comprende la colonia La Paz, que presenta diferentes estructuras socioeconómicas, diseñada con calles amplias, con áreas verdes integradas a la lotificación.

5.2.1. Imagen Urbana

La zona la comprende la colonia La Paz, que presenta diferentes estructuras

⁶ Ver plano de usos de suelo de la Colonia La Paz.

socioeconómicas, diseñada con calles amplias, con áreas verdes integradas a la lotificación.

Se ubican zonas verdes, referidas al tema del bulevar, con camellones y glorietas arboladas y pasto verde, en algunas zonas muy descuidado.

Una característica esencial del medio construido de la zona, es la tipología tradicional, es decir, viviendas de una sola planta, y en dos niveles, y algunos edificios de tipo medio, medio alto y residencial, con estilos variados de la época de los 70 y 80's, predomina la gama de colores variados, sobresaliendo los acabados en piedra de diferentes texturas y colores.

En cuanto al mobiliario se localizan los postes de alumbrado, telefonía y algunos otros fuera de servicio, no siempre en buen estado, muchas veces interrumpiendo la circulación de los peatones. El cableado es aéreo, con las inconveniencias de seguridad y mala imagen que brindan.

La imagen urbana puede ser interpretada a través de diversas teorías que permiten identificar las características de la zona, y hace más fácil su comprensión. Para el análisis de este apartado se ha tomado el método perceptivo de Kevin Lynch a través de:

- HITOS

Se consideran dentro de esta clasificación los elementos urbanos o edificaciones que se distinguen a simple vista desde diversos puntos del asentamiento humano o que simbolizan un punto de convivencia o reunión. Los Hitos son fácilmente reconocidos por los habitantes de una ciudad o sector de la misma, son espacios valorados por ser espacios identificados por sus características formales, tradicionales o sociales.

En la zona es fácilmente identificable la SCTEP, el Cerro de la Paz, la Iglesia del Cielo, la Torre de Televisa, el inicio de la Recta a Cholula, la Universidad Cuauhtémoc, los Bancos.

- NODOS

En la zona se identifican varios nodos, que hacen referencia a los puntos generadores de actividad, y que concentran gran cantidad de personas y vehículos, sobre la Avenida Rosendo Márquez, en donde se concentran varios nodos, sobre todo de tipo comercial y de servicios. Otros nodos importantes se identifican en las zonas escolares, ocasionando conflictos viales en sus cruces con otras vialidades. Dentro de la zona, se han instalado pequeños comercios en zonas habitacionales, que se han ido convirtiendo en nodos de interés barrial.

- SENDAS

En general las sendas están definidas por los recorridos más cercanos a donde circula el transporte público o los equipamientos que ofrece la zona, como comercios de barrio, escuelas y parques. Las sendas más evidentes son las vialidades con destinos hacia los centros comerciales, la iglesia y la presencia por las mañanas y tardes de personas que realizan ejercicio corriendo o caminando por el circuito de la calle de Teziutlán Norte – Sur y las vías que llevan a la iglesia que es punto más alto del Cerro de San Juan. Desgraciadamente no se ha realizado un proyecto que estimule el uso de las vías para uso de bicicletas, peatones y corredores de forma segura ya que las banquetas están en estado deplorable y no hay continuidad al haber obstáculos a lo largo de ellas.

Se presenta un movimiento interesante de personas, sobre todo alumnos de las universidades y empleados de las oficinas, que propician mayor convivencia, sin embargo, algunas de estas sendas carecen o está apagado el alumbrado público que permita a la población hacer un uso seguro de él durante la noche y las banquetas se encuentran en muy mal estado.

5.2.2. Medio ambiente

La planificación del Uso de Suelo es una medida preventiva fundamental para la protección del medio ambiente, por lo que es indispensable adoptar las políticas y estrategias contenidas en el Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla.

Además existe vegetación del área circundantes, de igual forma se realizaron recorridos para identificar la fauna existente.

Es importante mencionar que el sitio de La Paz no se encuentra cerca de un área natural protegida de jurisdicción municipal, estatal o federal, de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla.

No existe ningún componente relevante y/o crítico con alto potencial de afectación, ya que el ambiente natural de la zona se encuentra modificado.

Se parte del entendido de que el medio ambiente como toda realidad manifiesta un constante cambio y despliegue en sus diferentes fases de su desarrollo, en este proceso, el desarrollo histórico y social del hombre ha propiciado cada vez una mayor incidencia en los procesos naturales a partir de la promoción y el auge tecnológico en su más amplio sentido. El efecto de una práctica social despreocupada de las alteraciones del orden ecológico, puede dar lugar a situaciones adversas al sano desarrollo de la vida, en la que el hombre se encuentra altamente implicado. Por esta razón, y dado el desarrollo de los instrumentos legales en materia ambiental en nuestra sociedad es necesario poner énfasis en la necesidad de pensar las soluciones de los problemas de modo tal que el medio ambiente sea racionalmente aprovechado sin deteriorarlo de forma contraria al desarrollo de la vida.

El objetivo final de la política es la protección de la salud del hombre y la conservación, en cantidad y en calidad, de todos los recursos que condicionan y sustentan la vida: el aire, el agua, el suelo, las especies de flora, fauna, el hábitat y el Patrimonio Natural y Cultural.

Bajo estos principios, es como el desarrollo de este instrumento, define los requerimientos metodológicos que permitan identificar, interpretar, medir y evaluar las características de los diversos tipos de impactos, proponiendo para cada uno de ellos las correspondientes medidas de mitigación, prevención, o de control pertinentes, a partir de los resultados de las diversas técnicas de evaluación.

La zona la comprende la colonia La Paz, que presenta diferentes estructuras socioeconómicas, diseñada con calles amplias, con áreas verdes integradas a la lotificación.

Capítulo VI.

6.1. Entorno socioeconómico, Colonia La Paz

La Colonia La Paz ha atravesado por una serie de transformaciones en el ambiente social y económico, esto derivado sobre todo por la nueva infraestructura que existe dentro y que circunda en la zona, lo que antes fue una colonia residencial con viviendas unifamiliares ahora se están abriendo paso a edificaciones de diversos niveles para viviendas multifamiliares.

Las nuevas inversiones apuestan a este tipo de proyectos y a la par de plazas comerciales, gasolineras y parques que van complementando las necesidades de las personas que en un futuro ocuparan las nuevas viviendas unifamiliares de tipo medio y residenciales, aunque desafortunadamente no existe un control por parte del municipio de Puebla, ya que las gasolineras deben de ubicarse estratégicamente que no dañen el entorno habitacional y sobre todo que disminuyan el valor de un edificio residencial por la cercanía de este tipo de proyectos.

Las plazas comerciales que ahora pueden distinguirse en la Colonia La Paz detonan la plusvalía para nuevos proyectos de viviendas multifamiliares, y es que las viviendas residenciales que anteriormente ocupaban la mayoría del espacio de la zona están siendo demolidas y quedando en espera de un nuevo proyecto factible para ser edificado.

Anteriormente se veían algunos proyectos enfocados al comercio, equipamiento y de servicio establecidos sobre las avenidas principales como son la Avenida Juárez, el Bulevar Atlixco, la Avenida Teziutlán Norte y Sur, la Prolongación Reforma y la Avenida Rosendo Márquez. Pero poco a poco los nuevos proyectos de edificios residenciales de vivienda multifamiliar han hecho que existan nuevas vías importantes por el incremento de flujo vehicular como son el caso de la Calle San Martín Texmelucan, Calle Cholula, Calle Chapulco, Calle Reforma Sur y Calle Matamoros.

La Paz está considerada una zona de paso por conectar el Municipio de Puebla con el Municipio de Atlixco y el Municipio de San Andrés y San Pedro Cholula, aunque el

propósito que se está generando es que sea una zona de destino.

Actualmente la mayor parte del área tiene un uso fundamentalmente de vivienda con una importante mezcla de usos; sin embargo existen concentraciones de actividades comerciales; tal es el caso de la Zona de la Paz.

Así mismo existen dentro de la zona de la Paz un importante número de lotes baldíos, y casas en desuso, que constituyen un activo urbano desaprovechado; toda vez que existe la factibilidad de servicios de infraestructura básica y que dadas las características físico espaciales, representan un verdadero potencial de desarrollo urbano y económico.

Capítulo VII.

7.1. Avalúo de casa habitación de nivel medio ubicado en la Avenida 3 poniente No. 6, Colonia La Paz

VERS. 3.1C.µ

Clave de Certificación:	
Número interno de avalúo:	1
Expediente/Folio/Cédula:	
Fecha del Avalúo:	11 de noviembre de 2015

SÍNTESIS DE AVALÚO

1 . Clave del avalúo:	0	
2 . Fecha del avalúo.	11/11/2015	
3 . Número de registro del conjunto Infonavit (de ser aplicable).	0	
4 . Clave del controlador que certificó el avalúo.		
5 . Clave del perito valuador que realizó el avalúo.	NO APLICA	
6 . Clave de la entidad que otorga el crédito.		
7 . Constructor para el caso de vivienda nueva.		
8 . Propósito.	OTROS	
9 . Tipo de inmueble a valorar.	CASA HABITACION 0	
10 . Calle y número o su equivalencia.	3 PONENTE 6-	
11 . Nombre del conjunto (de ser aplicable).	0	
12 . Colonia.	LA PAZ	
13 . Código postal.	72160	
14 . Delegación o municipio conforme a catálogo INEGI.	114 PUEBLA	
15 . Entidad Federativa conforme a catálogo INEGI.	21 PUEBLA	
16 . Número de cuenta predial.	PU-1961-1	
17 . Referencia de proximidad urbana.	INTERMEDIA	
18 . Nivel de infraestructura.	4.00	
19 . Clase del inmueble.	MEDIO	
20 . Vida útil remanente en meses.	300	
21 . Año de terminación o remodelación de la obra en formato AAAA	1965	
22 . Unidades rentables generales.	001	
23 . Unidades rentables	001	
24 . Superficie de terreno en m².	202.50	
25 . Superficie construida en m².	152.10	
26 . Superficie accesoria en m².	0.00	
27 . Superficie vendible en m².	152.10	
28 . Valor comparativo de mercado.	\$1,794,780.00	
29 . Valor físico del terreno.	\$898,128.00	
30 . Valor físico de la construcción.	\$456,300.00	
31 . Valor físico de instalaciones y elementos comunes.	\$5,600.00	
32 . Importe del valor concluido.	\$1,794,800.00	
33 . Número de recámaras.	0	
34 . Número de baños.	2	
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.	1	
39 . Nivel de equipamiento urbano.	4	
40 . Elevador (indicar: Uno si tiene. Cero si no).	0	
41 . Longitud (campo correspondiente a la georreferencia).	W 98.1344800 °	
42 . Latitud (campo correspondiente a la georreferencia).	N 19.0331260 °	
43 . Altitud (campo correspondiente a la georreferencia).	2,168.0000000 m	
44 . Firma del controlador y del perito valuador.		
Institución que practica y certifica el avalúo: (sello)	Nombre: Autorización S.H.F.:	
Controlador: (Firma)	Nombre: Profesión: Postgrado (en su caso): Autorización S.H.F.:	
Valuador: (Firma)	Nombre: Profesión: Postgrado (en su caso): Cedula Profesional Autorización S.H.F.:	

VERS. 3.1C

Clave de Certificación:	
Número interno de avalúo:	1
Expediente/Folio/Cédula:	
Fecha del Avalúo:	11 de noviembre de 2015

Advertencias:	<p>LAS VERIFICACIONES REALIZADAS Y SEÑALADAS EN EL APARTADO DE "DECLARACIONES" SE EFECTUAN CON LAS LIMITACIONES SEÑALADAS EN EL APARTADO "LIMITACIONES DEL AVALÚO", POSTERIORMENTE.</p> <p>-----</p> <p><input type="checkbox"/> NO SE DISPUSO DE DOCUMENTACIÓN RELEVANTE. ESPECIFICAR: _____</p> <p><input type="checkbox"/> NO SE ENCUENTRAN OFERTAS DEL MERCADO EN LA ZONA SUFICIENTES PARA CONSIDERAR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO.</p> <p><input type="checkbox"/> EXISTE DUDA SOBRE EL USO DEL INMUEBLE O DE ALGUNA SECCIÓN DEL MISMO.</p> <p><input type="checkbox"/> EXISTEN OBRAS PÚBLICAS O PRIVADAS QUE AFECTAN LOS SERVICIOS EN LA COLONIA.</p> <p>SEÑALAR AQUÍ OTRAS, EN SU CASO:</p> <p>-----</p> <p>-----</p>
----------------------	--

LIMITACIONES DEL AVALÚO

EL PRESENTE AVALÚO CONSTITUYE UN DICTÁMEN DE VALOR PARA USO EXCLUSIVO DEL PROPOSITO EXPRESADO EN LA CARATULA DEL MISMO, POR LO TANTO CARECE DE VALIDEZ SI ES UTILIZADO PARA OTROS FINES.

EL PRESENTE AVALÚO NO CONSTITUYE UN DICTÁMEN ESTRUCTURAL, DE CIMENTACIÓN O DE CUALQUIER OTRA RAMA DE LA INGENIERÍA CIVIL O LA ARQUITECTURA QUE NO SEA LA VALUACIÓN, POR LO TANTO NO PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES RELACIONADOS CON ESAS RAMAS NI SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS U OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE QUE NO PUEDAN SER APRECIADAS EN UNA VISITA NORMAL DE INSPECCIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO. INCLUSO CUANDO SE APRECIEN ALGUNAS CARACTERÍSTICAS QUE PUEDAN CONSTITUIR ANOMALÍAS CON RESPECTO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN NORMAL -SEGÚN LA VIDA ÚTIL CONSUMIDA- DE UN INMUEBLE O A SU ESTRUCTURA, EL VALUADOR NO ASUME MAYOR RESPONSABILIDAD QUE ASÍ INDICARLO CUANDO SON DETECTADAS, YA QUE AUNQUE SE PRESENTEN ESTADOS DE CONSERVACIÓN MALOS O RUINOSOS, ES OBLIGACIÓN DEL VALUADOR REALIZAR EL AVALÚO SEGÚN LOS CRITERIOS Y NORMAS VIGENTES Y APLICABLES SEGÚN EL PROPÓSITO DEL MISMO.

EL PRESENTE AVALÚO SE REALIZA SIGUIENDO LAS NORMAS VIGENTES EMITIDAS POR LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL Y -EN SU CASO- LA AUTORIDAD FISCAL O CATASTRAL LOCAL, ASÍ COMO CRITERIOS DE VALUACIÓN GENERALMENTE ACEPTADOS, SEGÚN EL ALCANCE DEL AVALÚO EN FUNCIÓN DEL PROPÓSITO DEL MISMO.

NO SE REALIZARON INVESTIGACIONES, EXCEPTO CUANDO ASÍ SE INDIQUE EN EL AVALÚO, CON RESPECTO A LA EXISTENCIA DE TUBERÍAS O ALMACENAMIENTOS DE MATERIALES PELIGROSOS QUE PUEDAN SER NOCIVOS PARA LA SALUD DE LAS PERSONAS QUE HABITAN EL INMUEBLE O EL ESTADO DEL MISMO, EN EL BIEN O EN SUS CERCANÍAS.

LOS NOMBRES DE SOLICITANTE, PROPIETARIO ASÍ COMO LOS NÚMEROS DE CUENTA PREDIAL Y AGUA Y LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE SE SEÑALAN SEGÚN LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL CLIENTE AL MOMENTO DE SOLICITAR EL AVALÚO. POR LO TANTO NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR ERRORES, OMISIONES O DIFERENCIAS CON RESPECTO A LOS DATOS REGISTRADOS POR AUTORIDADES OFICIALES, COMO LO PUEDE SER EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, CATASTRO, U OTROS.

LAS SUPERFICIES UTILIZADAS EN EL AVALÚO SON OBTENIDAS DE LAS FUENTES INDICADAS EN EL MISMO. CUANDO SE INDICA SEGÚN MEDIDAS, CORRESPONDE A UNA MEDICIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO, SIN QUE ESTO REPRESENTA UN LEVANTAMIENTO EXACTO, CONSIDERANDO LAS VARIANTES Y HÁBITOS DE MEDICIÓN EXISTENTES, POR LO QUE SU RESULTADO ÚNICAMENTE SE DESTINA PARA FINES DE CÁLCULO DEL AVALÚO.

LA EDAD DEL INMUEBLE SE CONSIDERA EN BASE A LA INFORMACIÓN DOCUMENTAL EXISTENTE (LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, BOLETA PREDIAL, ESCRITURAS U OTROS) Y EN SU CASO, SE ESTIMA EN BASE A LO APRECIADO FÍSICAMENTE. PUEDE CONTABILIZARSE A PARTIR DEL ÚLTIMO MANTENIMIENTO MAYOR RECIBIDO.

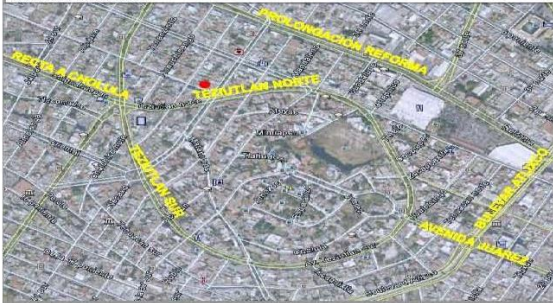

VERS. 3.1C #

Clave de Certificación:	
Número interno de avalúo:	1
Expediente/Folio/Cédula:	
Fecha del Avalúo:	11 de noviembre de 2015

4. ENTORNO			
Clasificación de zona:	MIXTO		
Referencia de proximidad urbana SHF:	INTERMEDIA		
Tipo de construcción predominante en calles circundantes:	Clase General de los Inmuebles en la Zona RESIDENCIAL	Número de Niveles de los mismos 2	Uso General de las Construcciones MIXTA
Índice de saturación en la zona:	100.00		
Densidad de población:	MEDIA Y FLOTANTE		
Nivel socioeconómico:	MEDIO ALTO		
Vías de acceso e importancia de las mismas:	POR LA AVENIDA TEZIUTLAN NORTE, LA CALLE TEPEACA Y LA CALLE SAN MARTIN TEXMELUCAN		
Infraestructura disponible en la zona:	<input checked="" type="checkbox"/> AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/> CON SUMINISTRO AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> SIN SUMINISTRO AL INMUEBLE
	<input checked="" type="checkbox"/> DRENAJE Y ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/> CON CONEXIÓN AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN AL INMUEBLE
	<input checked="" type="checkbox"/> ELECTRIFICACIÓN	FOSA SÉPTICA	
		<input checked="" type="checkbox"/> RED AÉREA SUBTERRÁNEA	<input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA
		<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA	
	<input checked="" type="checkbox"/> ALUMBRADO PÚBLICO	<input checked="" type="checkbox"/> AEREO	<input type="checkbox"/> SUBTERRÁNEO
	<input checked="" type="checkbox"/> VIALIDADES	<input checked="" type="checkbox"/> ASFALTO	<input type="checkbox"/> TERRACERÍA
		<input checked="" type="checkbox"/> CONCRETO	<input type="checkbox"/> EMPEDRADO Ancho (m): 12
	<input checked="" type="checkbox"/> BANQUETAS Y GUARNICIONES	<input checked="" type="checkbox"/> CONCRETO EMPEDRADO	<input type="checkbox"/> OTROS
Otros servicios:	<input checked="" type="checkbox"/> GAS NATURAL	<input checked="" type="checkbox"/> CON SUMINISTRO AL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> SIN SUMINISTRO AL INMUEBLE
	<input checked="" type="checkbox"/> RED TELEFÓNICA	<input checked="" type="checkbox"/> RED AÉREA SUBTERRÁNEA	<input checked="" type="checkbox"/> CON ACOMETIDA
			<input type="checkbox"/> SIN ACOMETIDA
	<input checked="" type="checkbox"/> SENALIZACIÓN Y NOMENCLATURA		
	<input checked="" type="checkbox"/> TRANSPORTE	URBANO: DISTANCIA: 100	FRECUENCIA: 10 minutos
		SUBURBANO: DISTANCIA: 100	FRECUENCIA: 20 minutos
	<input checked="" type="checkbox"/> VIGILANCIA	<input checked="" type="checkbox"/> MUNICIPAL	<input type="checkbox"/> PRIVADA
	<input checked="" type="checkbox"/> RECOLECCIÓN DE BASURA MUNICIPAL O PRIVADA		
	4 NIVEL DE INFRAESTRUCTURA URBANA OBSERVADA EN LA CALLE DE ACCESO AL INMUEBLE.		
Equipamiento Urbano:	<input checked="" type="checkbox"/> IGLESIA	<input checked="" type="checkbox"/> PARQUE/JARDIN	<input checked="" type="checkbox"/> BANCO
	<input checked="" type="checkbox"/> MERCADO	<input checked="" type="checkbox"/> ESCUELA	<input checked="" type="checkbox"/> ESTACIÓN DE TRANSPORTE
	<input checked="" type="checkbox"/> PLAZA PÚBLICA	<input checked="" type="checkbox"/> HOSPITAL	URBANO/SUBURBANO A 600 m.
	4 NIVEL DE EQUIPAMIENTO URBANO		Proximidad gral. (m): 500

II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

1. TERRENO

Croquis de localización:	
Macrolocalización:	Microlocalización:
	
Tramo de calle, calles transversales, limítrofes y orientación:	Calle(s) con frente: 3 PONIENTE
	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Frente
	<input type="checkbox"/> 2 Frentes
	<input type="checkbox"/> 3 Frentes
<input type="checkbox"/> 4 o más frentes	
Configuración y topografía:	Calle transversal: SAN MARTIN TEXMELUCAN
	Calle transversal: TEPEACA
	Calle limítrofe:
	Topografía: ASCENDENTE DE PONIENTE A ORIENTE
	Orientación: ORIENTE
	Orientación: PONIENTE
	Orientación:

VERS: 3.1C.#

Clave de Certificación:	
Número interno de avalúo:	1
Expediente/Folio/Cédula:	
Fecha del Avalúo:	11 de noviembre de 2015

Características panorámicas:	SE OBSERVAN CONSTRUCCIONES PROPIAS DE LA ZONA	
Uso del suelo:	MIXTO	
Coefficiente de utilización del suelo (CUS):	1.5	
Densidad habitacional:	MEDIA	
Servidumbre y/o restricciones:	LAS PROPIAS DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO	
Medidas y colindancias:	Fuente:	ESCRITURA No. 933 DE FECHA 22/06/1989 NOTARIA No.46 PUEBLA LIC. ERNESTO JOAQUIN BRIONES AMADOR
AL NORTE EN NUEVE METROS, CON PROPIEDAD PRIVADA AL SUR EN NUEVE METROS CON LA CALLE 3 PONIENTE (FRENTE) AL ORIENTE EN VEINTIDOS METROS Y CINCUENTA CENTIMETROS CON PROPIEDAD PRIVADA AL PONIENTE EN VEINTIDOS METROS Y CINCUENTA CENTIMETROS CON PROPIEDAD PRIVADA		

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

Uso actual:	EDIFICIO DESTINADO A VIVIENDA DESARROLLADO EN DOS NIVELES CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN ARQUITECTONICA: PLANTA BAJA ACCESO PEATONAL, COCHERA PARA ESTACIONAMIENTO DE UN AUTO, ACCESO PRINCIPAL, VESTIBULO, UN PATIO TRASERO CON JARDIN, ESCALERA CENTRAL, UN MEDIO BAÑO, DESAYUNADOR, SALA COMEDOR, COCINA, UN JARDIN ENFRENTE PLANTA ALTA: TRES RECAMARAS, VESTIBULO, DOS BAÑOS COMPLETOS, ESCALERA CENTRAL Y UNA SALA DE TV
--------------------	---

Clasificación de las construcciones privadas:										
Tipo	Descripción	Clase	Superficie	Fuente	No. Niveles del tipo	No. Niveles del cuerpo o núcleo de	Edad aproximada	Avance de Obra: (%)	Vida útil remanente	Estado de conservación
1	VIVIENDA	MEDIO	152.10	ESCRITURAS	2	2	50	100.00	20	BUENO
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Calidad del proyecto:	REGULAR	Avance de obra general: (%)	100
Clase general del inmueble:	MEDIO	Avance de obra en áreas comunes en condominios: (%)	
Estado de conservación:	BUENO	Unidades rentables:	
Edad aproximada: (años)	50	600 MESES	Unidades rentables en el núcleo de construcción: (en condominios)
Vida útil remanente: (años)	25	300 MESES	Unidades rentables del conjunto: (en condominios):

VERS. 3.1C. #

Clave de Certificación:	
Número interno de avalúo:	1
Expediente/Folio/Cédula:	
Fecha del Avalúo:	11 de noviembre de 2015

3. SUPERFICIES

Superficie(s) inscrita(s) o asentada(s) en ESCRITURAS:	TERRENO:		CONSTRUCCIONES: (ÁREAS CUBIERTAS) SOLO EN CONDOMINIOS		OBRAS COMPLEMENTARIAS: (OBRA CIVIL DESCUBIERTA) SOLO EN CONDOMINIOS	
	Concepto	Superficie	Concepto	Superficie	Concepto	Superficie
ESCRITURA #: 933	Total del terreno:	202.50	VIVIENDA	152.10	---	---
FECHA: 22/06/1989	Indiviso (%):		---	---	---	---
NOTARÍA: No. 46 PUEBLA	Lote Privativo:		---	---	---	---
(Número y Estado)			---	---	---	---
Concepto	Superficie (m2)	Fuente de información	Concepto	Superficie (m2)		
Terreno Total:	202.50	ESCRITURAS	Superficie construida:	152.10		
Indiviso (%):			Superficie accesoria:		---	
Lote Privativo:			Superficie vendible:	152.10		
Terreno Proporcional:	202.50	ESCRITURAS				

4. ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Estructura:			
Cimentación:	MAMPOSTERIA DE PIEDRA ASENTADA CON MEZCLA DE ARCILLA CAL Y AGUA		
Entrepisos y Techos:	LOSA MACIZA		
Muros:	MUROS DE BLOCK Y TABIQUE CON MEZCLA DE CEMENTO, CAL Y ARENA		
Trabes y columnas:	COLUMNAS DE CONCRETO ARMADO		
Escaleras:	RAMPA DE CONCRETO ARMADO		
Acabados:			
Espacio:	Pisos:	Muros:	Plafones:
Cocina	LOSETA CERAMICA	APLANADO DE YESO	LOSA MACIZA
Recamaras	LOSETA CERAMICA	APLANADO DE YESO	LOSA MACIZA
Vestibulos	LOSETA CERAMICA	APLANADO DE YESO	LOSA MACIZA
Oficinas	No. CUADRADO	APLANADO DE YESO	LOSA MACIZA
Baños y medios baños:	No. 2 No. 1	LOSETA DE CERAMICA	AZULEJO EN ZONAS HUMEDAS
Patio de servicio:			
Estacionamiento:	No. 1	LOSETA DE CERAMICA	APLANADO DE YESO
Otro (especificar):			
Otro (especificar):			
Otro (especificar):			
Elevador:	NO TIENE.		
Fachada:	APLANADO DE MEZCLA FINO Y PINTURA VINILICA		
Instalaciones:			
Hidráulico-sanitarias:	DE COBRE EN SALIDAS HIDRAULICAS Y PVC EN SANITARIAS, MUEBLES DE MEDIANA CALIDAD		
<input type="checkbox"/> OCULTA			
Eléctricas:	SALIDAS NORMALES INCANDESCENTES, HERRAJES DE MEDIANA CALIDAD		
<input type="checkbox"/> OCULTA			
Cancelería y comunicaciones:			
Carpintería:	PUERTAS RUSTICAS DE MADERA		
Herrería:	DE PERFIL DE DIFERENTES CALIBRES CRISTAL DE 3 MM		

VERS. 3.10

Clave de Certificación:	
Número interno de avalúo:	1
Expediente/Folio/Cédula:	
Fecha del Avalúo:	11 de noviembre de 2015

Elementos adicionales:
Instalaciones especiales y obras complementarias:
PRIVATIVAS:

Descripción	Cantidad	Unidad	Edad aproximada	Estado de conservación
CISTERNA Y BOMBA	8.00	M3	25	BUENO

COMUNES: (EN CASO DE CONDOMINIOS)

Descripción	Cantidad	Unidad	Edad aproximada	Estado de conservación

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE SE CONSIDERAN LOS SIGUIENTES ENFOQUES:

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

PARA LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO SE REALIZA UNA INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA MISMA ZONA O EN ZONA SIMILAR AL INMUEBLE SUJETO A VALUACIÓN PARA BIENES CON IGUALES O SIMILARES CARACTERÍSTICAS AL VALUADO, LA CUAL ARROJA UN VALOR UNITARIO DE VENTA, AL CUAL SE LE APLICAN LOS FACTORES NECESARIOS PARA HOMOLOGAR SUS CARACTERÍSTICAS CON EL SUJETO EN ESTUDIO Y ASÍ DETERMINAR UN VALOR UNITARIO DE VENTA APLICABLE A ESTE ENFOQUE.

LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO REALIZADA, ASÍ COMO LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN Y MÉTODOS ESTADÍSTICOS UTILIZADOS, SE DESCRIBEN EN LOS APARTADOS CORRESPONDIENTES A CADA UNO.

ENFOQUE DE COSTOS:

PARA LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS SE TOMARON EN CUENTA LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES:

EL VALOR UNITARIO DE VENTA DE TERRENO SE DETERMINA MEDIANTE LA REALIZACIÓN DE UNA INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA ZONA O EN ZONA SIMILAR, COMPARANDO TERRENOS CON CARACTERÍSTICAS SIMILARES AL DEL SUJETO EN ESTUDIO DE VALUACIÓN, O EN SU DEFECTO, ANALIZANDO INMUEBLES CON CONSTRUCCIONES Y APLICANDO EL MÉTODO RESIDUAL.

EL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO APLICADO A CADA TIPO DE CONSTRUCCIÓN SE DETERMINA TOMANDO COMO REFERENCIA LOS VALORES UNITARIOS PUBLICADOS POR EMPRESAS ESPECIALIZADAS EN COSTOS POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN, TALES COMO LOS CATÁLOGOS DE COSTOS BIMSA Y PRISMA, REALIZANDO LOS AJUSTES NECESARIOS PARA SU ADECUACIÓN AL TIPO DE CONSTRUCCIÓN VALUADO. A ESTE VALOR SE LE APLICAN LOS FACTORES DE EFICIENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN POR CONCEPTO DE VIDA ÚTIL CONSUMIDA Y ESTADO DE CONSERVACIÓN PARA LA CONCLUSIÓN DEL VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO, ASÍ COMO LOS CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA APLICACIÓN DE LOS FACTORES DE EFICIENCIA DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN SE DETALLAN EN LOS APARTADOS CORRESPONDIENTES.

ENFOQUE DE INGRESOS:

PARA LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS SE CONSIDERA UN VALOR UNITARIO DE RENTA PARA CADA TIPO DE CONSTRUCCIÓN RESULTANTE DE LA INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO PARA INMUEBLES SUSCEPTIBLES A RENTARSE CON CARACTERÍSTICAS IGUALES O SIMILARES AL VALUADO, EN LA MISMA ZONA DE UBICACIÓN DE ÉSTE O EN ZONA SIMILAR.

A LA RENTA MENSUAL PARA SUPERFICIES SUSCEPTIBLES A RENTARSE DEL INMUEBLE VALUADO SE LE APLICAN LAS DEDUCCIONES CORRESPONDIENTES Y AUTORIZADAS POR LEY PARA LA OBTENCIÓN DE LA RENTA NETA MENSUAL, A LA QUE SE LE CONSIDERA UNA TASA DE CAPITALIZACIÓN DE ACUERDO A LA INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

LA INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO, ASÍ COMO LOS CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA OBTENCIÓN DE LAS DEDUCCIONES Y LA TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE, SE DETALLAN EN LOS APARTADOS CORRESPONDIENTES.

APLICABILIDAD DE LOS ENFOQUES:**ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:** SI SE APLICA NO SE APLICA

CAUSA DE NO APLICACIÓN:

 NO EXISTEN COMPARABLES, DEBIDO A: NO EXISTE MUESTRA SUFICIENTE EN EL MERCADO. NO EXISTEN COMPARABLES, YA QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN CONSTRUCCIÓN.**ENFOQUE DE COSTOS** SI SE APLICA**ENFOQUE DE INGRESOS:** SI SE APLICA NO SE APLICA

CAUSA DE NO APLICACIÓN:

 NO EXISTEN COMPARABLES, DEBIDO A: NO EXISTE MUESTRA SUFICIENTE EN EL MERCADO NO EXISTEN COMPARABLES, YA QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN CONSTRUCCIÓN. NO SE REQUIERE LA EJECUCIÓN.

VERS. 3.1.C. #

Clave de Certificación:	
Número interno de avalúo:	1
Expediente/Folio/Cédula:	
Fecha del Avalúo:	11 de noviembre de 2015

III. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

1. INFORMACIÓN DE MERCADO Y FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE VENTA:

No. Caso	Calle	No. Ext.	No. Int.	Colonia	Atención	Tel./correo electrónico
1	TLAHUAPAN	15	N/D	LA PAZ	INMUEBLES 24	2226502724
2	TECAMACHALCO	12	N/D	LA PAZ	INMUEBLES 24	2226502724
3	BULEVAR ATLIXCO	3472	N/D	LA PAZ	CENTURY 21 EL CIELO	2224550646
4	3 PONIENTE	645	N/D	LA PAZ	ESPACIO Y TERRENOS	2222388474
5	TEHUCAN SUR	234	N/D	LA PAZ	RENTAS Y VENTAS	2221445363
6	AVENIDA JUAREZ	543	N/D	LA PAZ	ESPACIO Y TERRENOS	2222388474

Caso	Valor de Oferta	Uso Suelo	Características de Ubicación (en la calle)	Superficie de Terreno (m2)	Superficie de Construcción (m2)	Clase	Edad (años)	Conservación	Proyecto
1	\$ 3,400,000.00	HABIT. UNIFAM.	1 FRENTE	226.00	120.00	MEDIO	30	BUENO	BUENO
2	\$ 3,500,000.00	HABIT. UNIFAM.	1 FRENTE	336.00	200.00	MEDIO	35	BUENO	BUENO
3	\$ 3,400,000.00	HABIT. UNIFAM.	1 FRENTE	271.00	110.00	MEDIO	30	BUENO	BUENO
4	\$ 2,200,000.00	HABIT. UNIFAM.	1 FRENTE	210.00	178.00	MEDIO	40	BUENO	BUENO
5	\$ 1,700,000.00	HABIT. UNIFAM.	1 FRENTE	156.00	120.00	MEDIO	35	BUENO	REGULAR
6	\$ 2,845,000.00	HABIT. UNIFAM.	1 FRENTE	253.00	140.00	MEDIO	50	BUENO	REGULAR

2. ANÁLISIS POR HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES:

FCom = Factor de Comercialización FCI = Factor de Clase FLo = Factor de Localización (Tipo de Colonia o Calle)
 FEd = Factor de Edad FUb = Factor de Ubicación en la Manzana (Número de Frentes) FSu = Factor de Superficie
 FCo = Factor de Conservación FPr = Factor de Proyecto o Avance de Obra FUs = Factor de Uso de Suelo

Caso	FCom	Valor Ajustado	Superficie Vendible (m2)	Valor Unitario Ajustado de Venta	Factores de Homologación							FRe	Valor Unitario de Venta Homologado	
					FEd	FCo	FCI	FUb	FPr	FLo	FSu			FUs
1	0.90	\$ 3,060,000.00	120.00	\$ 25,500.00	0.80	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	0.90	1.00	0.65	\$ 16,575.00
2	0.90	\$ 3,150,000.00	200.00	\$ 15,750.00	0.85	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	0.80	1.00	0.61	\$ 9,607.50
3	0.90	\$ 3,060,000.00	110.00	\$ 27,818.18	0.80	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	0.90	1.00	0.65	\$ 18,081.82
4	0.90	\$ 1,980,000.00	178.00	\$ 11,123.60	0.90	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00	1.00	0.81	\$ 9,010.11
5	0.90	\$ 1,530,000.00	120.00	\$ 12,750.00	0.85	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	0.60	1.00	0.46	\$ 5,865.00
6	0.90	\$ 2,560,500.00	140.00	\$ 18,289.29	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	0.70	1.00	0.63	\$ 11,522.25

Valor Unitario de Venta Homologado Promedio: \$ 11,776.95

Detalle sobre la utilización del Factor de Proyecto u Otros:

Valor Unitario de Venta a Aplicar: \$ 11,800.00

3. APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

No.	Valor Unitario de Venta Homologado Promedio	Valor Unitario de Venta Aplicado	Superficie Vendible (m2)	Descripción	Valor Parcial
1	\$ 11,776.95	\$ 11,800.00	152.10	VIVIENDA	\$ 1,794,780.00
---	---	---	---	---	---

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (VALOR DE MERCADO): \$ 1,794,780.00

VERS. 3.1C.0

Clave de Certificación:	
Número interno de avalúo:	1
Expediente/Folio/Cédula:	
Fecha del Avalúo:	11 de noviembre de 2015

IV.A. ENFOQUE DE COSTOS

1. INFORMACIÓN DE MERCADO Y FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE TERRENO:

No. Caso	Calle	No. Ext.	No. Int.	Colonia	Atención	Tel./correo electrónico
1	TLAHUAPAN	15	N/D	LA PAZ	INMUEBLES 24	2228502724
2	TECAMACHALCO	12	N/D	LA PAZ	INMUEBLES 24	2228502724
3	BULEVAR ATLIXCO	3472	N/D	LA PAZ	CENTURY 21 EL CIELO	2224556846
4	3 PONIENTE	645	N/D	LA PAZ	ESPACIO Y TERRENOS	2222388474
5	TEHUCAN SUR	234	N/D	LA PAZ	RENTAS Y VENTAS	2221448869
6	AVENIDA JUAREZ	543	N/D	LA PAZ	ESPACIO Y TERRENOS	12383923408

* LOS ESPACIOS SOMBRADOS SE UTILIZARÁN PARA INMUEBLES CON CONSTRUCCIONES

Caso	Valor de Oferta	Uso Suelo	Características de Ubicación (en la calle)	Superficie de Terreno (m2)	Superficie de Construcción (m2)	Clase	Edad (años)	Conservación	Proyecto
1	\$ 3,400,000.00	HABIT. UNIFAM.	1 FRENTE	226.00	120.00	MEDIO	30	BUENO	BUENO
2	\$ 3,500,000.00	HABIT. UNIFAM.	1 FRENTE	350.00	200.00	MEDIO	35	BUENO	BUENO
3	\$ 3,400,000.00	HABIT. UNIFAM.	1 FRENTE	271.00	110.00	MEDIO	30	BUENO	BUENO
4	\$ 2,200,000.00	HABIT. UNIFAM.	1 FRENTE	210.00	178.00	MEDIO	40	BUENO	BUENO
5	\$ 1,700,000.00	HABIT. UNIFAM.	1 FRENTE	156.00	120.00	MEDIO	35	BUENO	REGULAR
6	\$ 2,845,000.00	HABIT. UNIFAM.	1 FRENTE	253.00	140.00	MEDIO	50	BUENO	REGULAR

2. ANALISIS POR HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES:

ANÁLISIS RESIDUAL EN CASO DE CONTAR CON CONSTRUCCIONES Y/O INST. ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

FCom = Factor de comercialización
 FAjuste = Diferencia Mercado-Físico (o Utilidad Promotor)
 V.U.R.N. = Valor Unitario de Reposición Nuevo
 V.N.R. = Valor Neto de Reposición

Caso	FCom	Factor Ajuste	Valor Ajustado	V.U.R.N.	Vida Útil Total	Edad	Vida Útil Remanente	Depreciación	V.N.R.	Superficie de Construcción (m2)	V.N.R. Total de Construcciones + Inst. esp.
1	0.90	0.90	\$ 2,754,000.00	#####	70	30	40	4,500.00	\$ 6,000.00	120.00	\$ 720,000.00
2	0.90	0.90	\$ 2,835,000.00	#####	70	35	35	5,250.00	\$ 5,250.00	200.00	\$ 1,050,000.00
3	0.90	0.90	\$ 2,754,000.00	#####	70	30	40	4,500.00	\$ 6,000.00	110.00	\$ 660,000.00
4	0.90	0.90	\$ 1,782,000.00	#####	70	40	30	6,000.00	\$ 4,500.00	178.00	\$ 801,000.00
5	0.90	0.90	\$ 1,377,000.00	#####	70	35	35	5,250.00	\$ 5,250.00	120.00	\$ 630,000.00
6	0.90	0.90	\$ 2,304,450.00	#####	70	50	20	7,500.00	\$ 3,000.00	140.00	\$ 420,000.00

SOPORTE DE LA APLICACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO: (UTILIZADO EN EL RESIDUAL)

Caso	Clase	V.U.R.N.	Fuente	Fecha
1	MEDIO	\$ 10,500.00	CATÁLOGO BIMSA/PRISMA DE COSTOS POR m2 DE CONSTRUCCIÓN	OCTUBRE 2015
2	MEDIO	\$ 10,500.00	CATÁLOGO BIMSA/PRISMA DE COSTOS POR m2 DE CONSTRUCCIÓN	OCTUBRE 2015
3	MEDIO	\$ 10,500.00	CATÁLOGO BIMSA/PRISMA DE COSTOS POR m2 DE CONSTRUCCIÓN	OCTUBRE 2015
4	MEDIO	\$ 10,500.00	CATÁLOGO BIMSA/PRISMA DE COSTOS POR m2 DE CONSTRUCCIÓN	OCTUBRE 2015
5	MEDIO	\$ 10,500.00	CATÁLOGO BIMSA/PRISMA DE COSTOS POR m2 DE CONSTRUCCIÓN	OCTUBRE 2015
6	MEDIO	\$ 10,500.00	CATÁLOGO BIMSA/PRISMA DE COSTOS POR m2 DE CONSTRUCCIÓN	OCTUBRE 2015

SOPORTE DE LA APLICACIÓN DE LA DEPRECIACIÓN APLICADA A LAS CONSTRUCCIONES UTILIZADAS EN EL RESIDUAL:

Edad	Estado de conservación "Regular" disminuye 5 años la vida útil total
Depreciación = Valor Unitario de Reposición Nuevo x -----	Estado de conservación "Malo" disminuye 10 años la vida útil total
Vida Útil Total	Estado de conservación "Ruinoso" disminuye en su totalidad la vida útil remanente

(En caso de tipo en proceso de obra, la depreciación resulta de la obra faltante en función al avance de obra encontrado).

DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE TERRENO A APLICAR:

FZo = Factor de Zona (Tipo de Calle) FFo = Factor de Forma (irregularidad) FUs = Factor de Uso de Suelo
 FUb = Factor de Ubicación (# frentes) FSu = Factor de Superficie FLo = Factor de Localización (Tipo de Colonia)
 FFr = Factor de Frente (tamaño frente) FTo = Factor de Topografía FRe = Factor Resultante

HOMOLOGACIÓN A LOTE TIPO
 HOMOLOGACIÓN A SUJETO

Caso	Valor Ajustado del Terreno	Valor Unitario del Terreno	Factores de Homologación									Valor Unitario de Terreno Homologado	
			FZo	FUb	FFr	FFo	FSu	FTo	FUs	FLo	FRe		1/Fre
1	\$ 2,034,000.00	\$ 9,000.00	0.80	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.72	1.39	\$ 12,500.00
2	\$ 1,785,000.00	\$ 5,100.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	0.80	1.25	\$ 6,375.00
3	\$ 2,094,000.00	\$ 7,726.94	1.20	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.08	0.93	\$ 7,154.57
4	\$ 981,000.00	\$ 4,671.43	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 4,671.43
5	\$ 747,000.00	\$ 4,788.46	1.20	1.00	1.00	1.00	0.60	1.00	1.00	1.00	0.72	1.39	\$ 6,650.64
6	\$ 1,884,450.00	\$ 7,448.42	1.20	1.00	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	1.00	0.84	1.19	\$ 8,867.17
Promedio			Valor Unitario de Terreno Homologado Promedio:									\$ 7,703.13	
			Valor Unitario de Terreno a Aplicar:									\$ 7,700.00	

VERS: 3.1.C

Clave de Certificación:	
Número interno de avalúo:	1
Expediente/Folio/Cédula:	
Fecha del Avalúo:	11 de noviembre de 2015

3. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS

A) DEL TERRENO

Lote tipo: 200.00 m2

Abrev.	Concepto	=	Valor	Motivo del factor:	Abrev.	Concepto	=	Valor	Motivo del factor:
FZo	Factor de zona	=	0.80	CALLE INFERIOR A CALLE TIPO	FSu	Factor de superficie	=	0.90	MAYOR QUE EL LOTE TIPO
FUb	Factor de ubicación	=	1.00	1 FRENTE	FFo	Factor de forma	=	1.00	FORMA DEL TERRENO
FFr	Factor de frente	=	0.80	FRENTE >= 4m Y < 7 m	FR	Factor resultante	=	0.58	RESULTANTE

No.	Fracción	Superficie (m ²)	Valor Unitario	Factores de Eficiencia						Valor Unitario Neto	Valor de la Fracción
				FZo	FUb	FFr	FSu	FFo	FR		
1	TOTAL	202.50	\$ 7,700.00	0.80	1.00	0.80	0.90	1.00	0.58	\$ 4,435.20	\$ 898,128.00
2	---	---	---	-	-	-	-	-	-	---	---
3	---	---	---	-	-	-	-	-	-	---	---

Indiviso (en caso de condominios): % SE SENALARA INDIVISO SOLO SI SE UTILIZA EN EL CALCULO CORRESPONDIENTE

VALOR DEL TERRENO: \$ 898,128.00

B) DE LAS CONSTRUCCIONES

Depreciación = Valor Unitario de Reposición Nuevo x $\frac{\text{Edad}}{\text{Vida Útil Total}}$	Estado de conservación "Regular" disminuye 5 años la vida útil total
(En caso de tipo en proceso de obra, la depreciación resulta de la obra faltante en función al avance de obra encontrado).	Estado de conservación "Malo" disminuye 10 años la vida útil total
	Estado de conservación "Ruinoso" disminuye en su totalidad la vida útil remanente

B.1) CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS

No.	Tipo	Descripción	Clase	Superficie (m ²)	Valor Unitario de Reposición Nuevo	Depreciación	Valor Unitario Neto de Reposición	Valor Parcial
1	1	VIVIENDA	MEDIO	152.10	\$ 10,500.00	\$ 7,500.00	\$ 3,000.00	\$ 456,300.00
2	---	---	---	---	---	---	---	---
3	---	---	---	---	---	---	---	---
4	---	---	---	---	---	---	---	---
5	---	---	---	---	---	---	---	---

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS: \$ 456,300.00

B.2) CONSTRUCCIONES COMUNES (ÁREAS CUBIERTAS) (EN CASO DE CONDOMINIOS)

No.	Tipo	Descripción	Clase	Superficie (m ²)	Valor Unitario de Reposición Nuevo	Depreciación/Obra	Valor Unitario Neto de Reposición	Valor Parcial
1	---	---	---	---	---	---	---	---
2	---	---	---	---	---	---	---	---
3	---	---	---	---	---	---	---	---
4	---	---	---	---	---	---	---	---
5	---	---	---	---	---	---	---	---

Indiviso (en caso de condominios): % SE SENALARA INDIVISO SOLO SI SE UTILIZA EN EL CALCULO CORRESPONDIENTE

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES COMUNES: ---

VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES (PRIVATIVAS+COMUNES): \$ 456,300.00

C) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS (OBRA CIVIL DESCUBIERTA) Y ELEMENTOS ACCESORIOS

C.1) PRIVATIVAS

No.	Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unitario de Reposición Nuevo	Depreciación	Valor Unitario Neto de Reposición	Valor Parcial
1	CISTERNA Y BOMBA	8.00	M3	\$ 1,400.00	\$ 700.00	\$ 700.00	\$ 5,600.00
2	---	---	-	---	---	---	---
3	---	---	-	---	---	---	---
4	---	---	-	---	---	---	---
5	---	---	-	---	---	---	---
6	---	---	-	---	---	---	---

VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMP. Y ELEM. ACC. PRIVATIVAS: \$ 5,600.00

C.2) COMUNES (EN CASO DE CONDOMINIOS)

No.	Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unitario de Reposición Nuevo	Depreciación/Obra	Valor Unitario Neto de Reposición	Valor Parcial
1	---	---	-	---	---	---	---
2	---	---	-	---	---	---	---
3	---	---	-	---	---	---	---
4	---	---	-	---	---	---	---
5	---	---	-	---	---	---	---
6	---	---	-	---	---	---	---

Indiviso (en caso de condominios): % SE SENALARA INDIVISO SOLO SI SE UTILIZA EN EL CALCULO CORRESPONDIENTE

VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMP. Y ELEM. ACC. COMUNES: ---

VALOR TOTAL DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMP. Y ELEM. ACC. (PRIVATIVAS + COMUNES): \$ 5,600.00

RESULTADO DE LA APLICACION DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FISICO O DIRECTO): \$ 1,360,028.00

VERS. 3.1 C #

Clave de Certificación:	
Número interno de avalúo:	1
Expediente/Folio/Cédula:	
Fecha del Avalúo:	11 de noviembre de 2015

IV.B. ENFOQUE DE INGRESOS

1. INFORMACIÓN DE MERCADO Y FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE RENTA:

No. Caso	Calle	No. Ext.	No. Int.	Colonia	Atención	Tel./correo electrónico
1	HUAUCHINANGO	32		LA PAZ	ARMANDO DIAZ	2221647266
2	CHIETLA	138		LA PAZ	ALEG INMOBILIARIA	2224433346
3	ACATLAN	22		LA PAZ	ALEJANDRO	2221948483

Caso	Valor de Oferta	Uso Suelo	Características de Ubicación (en la calle)	Superficie de Terreno (m2)	Superficie de Construcción (m2)	Clase	Edad (años)	Conservación	Proyecto
1	\$ 10,500.00	HABIT. UNIFAM.	1 FRENTE	190.00	210.00	MEDIO	20	BUENO	BUENO
2	\$ 12,000.00	MIXTO	1 FRENTE	150.00	220.00	MEDIO	25	BUENO	BUENO
3	\$ 16,000.00	MIXTO	1 FRENTE	330.00	250.00	MEDIO	20	BUENO	BUENO

2. ANÁLISIS POR HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES:

FCom = Factor de Comercialización	FCI = Factor de Clase	FLo = Factor de Localización (Tipo de Colonia)
FEd = Factor de Edad	FUb = Factor de Ubicación en la Manzana (Número de Frentes)	FSu = Factor de Superficie
FCo = Factor de Conservación	FPr = Factor de Proyecto o Avance de Obra	FUs = Factor de Uso de Suelo

Caso	FCom	Valor Ajustado	Superficie Rentable (m2)	Valor Unitario Ajustado de Renta	Factores de Homologación								FRe	Valor Unitario de Renta Homologado
					FEd	FCo	FCI	FUb	FPr	FLo	FSu	FUs		
1	0.80	\$ 8,400.00	210.00	\$ 40.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	\$ 44.00
2	0.80	\$ 9,600.00	220.00	\$ 43.64	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.50	1.80	\$ 78.55
3	0.80	\$ 12,800.00	250.00	\$ 51.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.50	1.70	2.55	\$ 130.56

Valor Unitario de Renta Homologado Promedio: \$ 84.37

Valor Unitario de Renta a Aplicar: \$ 85.00

Detalle sobre la utilización del Factor de Proyecto u Otros:

3. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)

ANÁLISIS DE LA RENTA MENSUAL:

No.	Tipo	Superficie (m2)	Renta por m²	Valor Parcial
1	1	152.10	\$ 85.00	\$ 12,928.50
2	---	---	---	---
3	---	---	---	---
4	---	---	---	---
5	---	---	---	---
SUMA		152.10	\$ 85.00	\$ 12,928.50

Renta bruta mensual: \$ 12,928.50

ANÁLISIS DE DEDUCCIONES:

Concepto	Monto (\$)	Monto (%)
a) Vacíos:	\$ 1,508.76	11.67
b) Impuesto predial:	\$ 2,185.90	16.91
c) Servicio de agua:	\$ 643.60	4.98
d) Conserv. y mant.:	\$ 775.71	6.00
e) Administración:	\$ 775.71	6.00
f) Energía eléctrica:	---	---

Concepto	Monto (\$)	Monto (%)
g) Seguros:	---	---
h) Otros:	---	---
i) Depreciación Fiscal:	\$ 1,924.58	14.89
j) Deducc. Fiscales:	\$ 4,380.92	33.89
k) I.S.R.	---	---
SUMA:	\$ 5,889.68	45.56

Deducciones mensuales: \$ 5,889.68
 Producto Líquido Mensual: \$ 7,038.82
 Producto Líquido Anual: \$ 84,465.84

ANÁLISIS DE TASA DE CAPITALIZACIÓN:

TASA DE REFERENCIA:	3.00%	Tasa real:	3.00%	Valor Unitario de Renta Promedio	\$ 44.95
TIEMPO DE VENTA:	3 Meses	Tasa de liquidez:	0.94% = (Tasa real / (1 - Gastos de Venta) / 12)	Valor Unitario de Venta Promedio	\$ 18,538.51
GASTOS DE VENTA:	20%	Tasa de recuperación:	4.00% = 1 / Vida Útil Remanente	Tasa Enfoque de Mercado:	-1.65%
VIDA ÚTIL REMANENTE:	25 Años	Tasa Enfoque Financiero:	7.94% = Suma de Tasas		

Tasa de capitalización aplicable al caso: Enfoque Financiero Enfoque de Mercado 7.94%

Número de períodos considerados (años): Igual a la Vida Útil Remanente: 25

RESULTADO DE LA APLICACION DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS): **\$ 906,488.56**

VERS. 3.1C µ

Clave de Certificación:	
Número interno de avalúo:	1
Expediente/Folio/Cédula:	
Fecha del Avalúo:	11 de noviembre de 2015

V. CONCLUSIONES

1. RESUMEN DE VALORES

COMPARATIVO DE MERCADO (VALOR DE MERCADO):	\$ 1,794,780.00
COSTOS (VALOR FISICO O DIRECTO):	\$ 1,360,028.00
INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS):	\$ 906,488.56

2. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

SE CONSIDERA COMO CONCLUSIÓN AL VALOR OBTENIDO MEDIANTE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO, EXPRESADO EN NÚMEROS REDONDOS, POR SER EL QUE MEJOR REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN FUNCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MISMO Y DEL COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO A LA FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO.

3. CONCLUSIÓN

VALOR CONCLUIDO:	\$ 1,794,800.00
-------------------------	-----------------

Importe en letra: (UN MILLON SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)

Observaciones:

Institución que practica y certifica el avalúo:	Nombre: Autorización S.H.F.:	
(sello)		
Controlador:	Nombre: Profesión: Postgrado (en su caso): Autorización S.H.F.:	Cédula Profesional: Cédula Profesional:
(Firma)		
Valuador:	Nombre: Profesión: Postgrado (en su caso): Autorización S.H.F.:	Cédula Profesional: NO APLICA Cédula Profesional: NO APLICA
(Firma)		

VERS. 3.1C 

Clave de Certificación:	0
Número interno de avalúo:	1
Expediente/Folio/Cédula:	0
Fecha del Avalúo:	11 de noviembre de 2015
	0
	0

5. REPORTE FOTOGRÁFICO

INCLUIR FOTOGRAFÍAS DE ENTORNO, FACHADA Y ÁREAS PRINCIPALES QUE EJEMPLIFIQUEN LOS TIPOS DE CONSTRUCCION APRECIADOS, SEÑALANDO EL ÁREA A QUE CORRESPONDEN.
EN EL CASO DE CONDOMINIOS, INCLUIR FOTOGRAFÍAS REPRESENTATIVAS DE LAS ÁREAS COMUNES.

NOTA: LAS FOTOGRAFÍAS AQUÍ INCLUIDAS TIENEN EL PROPÓSITO ANTES DESCRITO Y PUEDEN NO CORRESPONDER A LA TOTALIDAD DE LAS ÁREAS DEL INMUEBLE VALUADO.



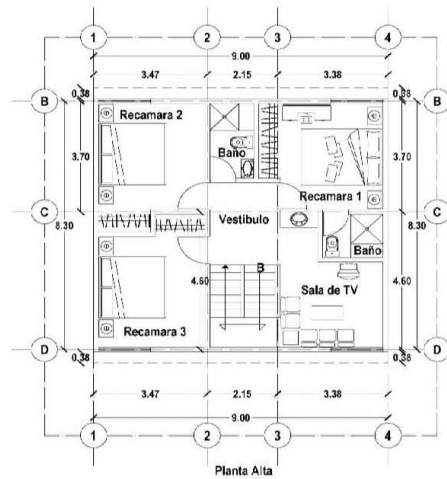
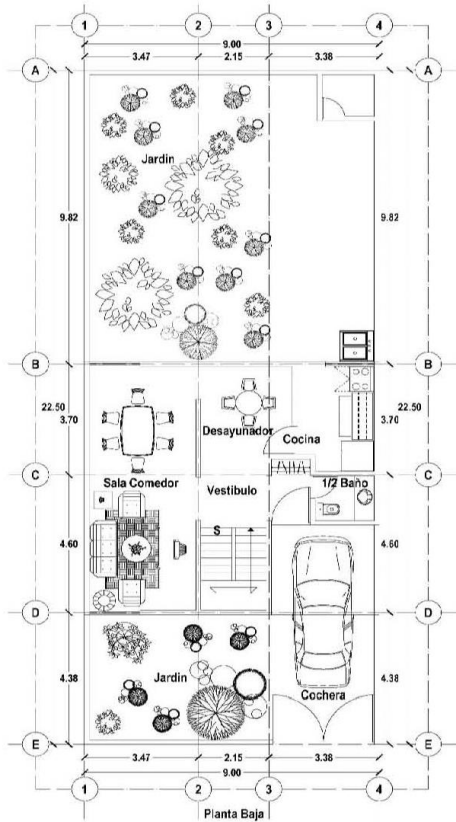
VERS. 3.1C

Clave de Certificación:	0
Número interno de avalúo:	1
Expediente/Folio/Cédula:	0
Fecha del Avalúo:	11 de noviembre de 2015
	0
	0

6. CROQUIS DEL INMUEBLE

EN ESTE ESPACIO, REPRESENTAR UN CROQUIS GENERAL DEL INMUEBLE:

NOTA: EL PRESENTE CROQUIS TIENE LA FINALIDAD EXCLUSIVA DE OFRECER UNA REPRESENTACION GENERAL DE LA DISTRIBUCION DE LAS CONSTRUCCIONES SOBRE EL TERRENO, PUEDE NO ENCONTRARSE A ESCALA, NI SEÑALAR CON EXACTITUD LA DISTRIBUCIÓN DE LAS ÁREAS ENCONTRADAS EN EL INMUEBLE, NI LA TOTALIDAD DE LAS COTAS EMPLEADAS PARA DETERMINACIÓN DE SUPERFICIES.



Conclusiones.

Al término de este proceso de investigación, se establece que efectivamente el valor comercial de la vivienda unifamiliar ubicada dentro de la colonia La Paz y sobre todo en la cercanía de los corredores urbanos Teziutlán Norte, Teziutlán Sur y la Avenida Juárez tienen un valor con mayor plusvalía a pesar de que las condiciones de la vivienda no sean las más óptimas por el tipo de construcción, el tipo de proyecto y el deterioro por la edad, y se debe más que nada a los cambios de uso de suelo que han transformado a una colonia residencial a una colonia con usos de suelo mixto, principalmente el auge de plazas comerciales, numerosas estaciones de servicio a corta distancia de separación, edificios de departamentos, hoteles, restaurantes, universidades, escuelas, hospitales, edificios de gobierno, esto ha representado para la vivienda unifamiliar en esta zona que el valor aumente con el paso de nuevos equipamientos y modernos edificios de departamentos.

Queda claro que no existe un proceso para regular y hacer valer la normativa vigente para los usos de suelo sobre todo en una colonia que se ha clasificado en un nivel residencial y que en la actualidad el valor de diversos predios incluyendo el terreno y la construcción son muy cotizados para nuevos proyectos de inversión, a pesar de que los valores se eleven considerando que los terrenos no sean amplios, ya que hoy en día el tipo de construcción en la zona tiende más por las viviendas verticales.

Anexos.

Escrituras del inmueble valuado.



NOTARIA PÚBLICA No. 52

Libro No. 153. Instrumento No. 12,594.

Título para: LA SEÑORA MARIA EVA MUÑOZ GUTIERREZ.

Testimonio:

DE LA ESCRITURA DE: I.- CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran por una parte, el señor ANTONIO PONCE DE LEON PRIGADAA, a quien en este instrumento se le denominará LA VENDEDORA; y por otra parte, la señora MARIA EVA MUÑOZ GUTIERREZ, en lo personal y por su propio derecho, y a quien en lo sucesivo se le denominará EL COMPRADOR; II.- CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebran HIPOTECARIA CRÉDITO Y CASA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, a quien en lo sucesivo se nombrará como LA ACREDITANTE, representada en este acto por su apoderado, Arquitecto JAVIER ANTONIO CORONA MORENO y por la otra parte la señora MARIA EVA MUÑOZ GUTIERREZ, en lo personal y por su propio derecho, a quien para los efectos de este contrato se le denominará EL ACREDITADO; y III.- CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER Y SEGUNDO LUGAR, respecto a LA CASA MARCADA CON EL NUMERO SEIS, DE LA AVENIDA TRES PONIENTE, DE ESTA CIUDAD.

Irc'

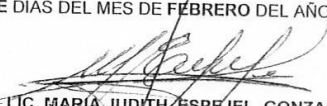
II.- Que los comparecientes tienen a mi juicio la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse, haciéndose constar sus generales e identificaciones en el contrato que se protocoliza. -----

III.- Que habiendo leído en voz alta este Instrumento a los comparecientes así como el documento original motivo de este instrumento, y explicándoles el valor, fuerza, alcance y consecuencias legales de su contenido, lo aprueban y ratifican, firmando en comprobación los que en él intervienen. DOY FE. -----

FIRMADOS Y RUBRICADOS: SR. ANTONIO PONCE DE LEON PRIGADAA.- SRA. MARIA EVA MUÑOZ GUTIERREZ.- ARQ. JAVIER ANTONIO CORONA MORENO.- ANTE MI: FIRMA ILEGIBLE DE LA LICENCIADA MARIA JUDITH ESPEJEL GONZALEZ.- RUBRICA.- EL SELLO DE AUTORIZAR DE LA NOTARIA.- AUTORIZO EN DEFINITIVA EL DIA TRECE DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SEIS. DOY FE.- FIRMA ILEGIBLE DE LA LICENCIADA MARIA JUDITH ESPEJEL GONZALEZ.- RUBRICA.- EL SELLO DE AUTORIZAR DE LA NOTARIA.-----
ES PRIMER TESTIMONIO PRIMERO EN SU ORDEN SACADO DE SU ORIGINAL QUE OBRA EN EL VOLUMEN CIENTO CINCUENTA Y TRES, DEL PROTOCOLO DE ESTA NOTARIA, VA EN UNA FOJA(S) UTIL(ES) Y SUS ANEXOS DEBIDAMENTE SELLADOS Y COTEJADOS, EXPIDIENDOSE PARA QUE SIRVA DE TITULO A LA SEÑORA MARIA EVA MUÑOZ GUTIERREZ, EN LA CIUDAD DE PUEBLA, A LOS SIETE DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL SIETE.- DOY FE. ----



J.C. FIDEL RENE MEZA CABRERA
NOTARIO PUBLICO NUMERO 52 DEL
DISTRITO JUDICIAL DE PUEBLA


L.C. MARIA JUDITH ESPEJEL GONZALEZ.
NOTARIO PUBLICO/AUXILIAR DE LA
NOTARIA PUBLICA NUMERO 52 Y DEL
PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL.



NOTARIA PUBLICA No. 52

Lic. Fidel Rene Meza Cabrera
Notario TitularLfc. Maria Judith Espejel González
Notario Auxiliar

LIC. FIDEL RENE MEZA CABRERA

VOLUMEN NUMERO CIENTO CINCUENTA Y TRES. (153)

DISTRITO JUDICIAL DE PUEBLA

INSTRUMENTO NUMERO DOCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO. (12,594)

EN LA HEROICA CIUDAD DE PUEBLA DE ZARAGOZA, siendo las veinte horas con diez minutos del día veintitrés del mes de Octubre del año dos mil seis, YO, **MARIA JUDITH ESPEJEL GONZÁLEZ**, NOTARIO PUBLICO AUXILIAR EN LA NOTARIA PUBLICA NUMERO CINCUENTA Y DOS DE ESTA CIUDAD, Y DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL, DE LA QUE ES TITULAR EL ABOGADO **FIDEL RENE MEZA CABRERA**, ACTUANDO EN SU PROTOCOLO Y CON SU SELLO DE AUTORIZAR, hago constar la **PROTOCOLIZACIÓN** del documento por mi redactado, compuesto de **diez** fojas útiles, que contiene los siguientes contratos: -----

I.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran por una parte, el señor **ANTONIO PONCE DE LEON PRIGADAA**, a quien en este instrumento se le denominará **LA VENDEDORA**; y por otra parte, la señora **MARIA EVA MUÑOZ GUTIERREZ**, en lo personal y por su propio derecho, y a quien en lo sucesivo se le denominará **EL COMPRADOR**, por el cual adquiere en la cantidad de **\$1'320,000.00 (UN MILLON TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS, CERO CENTAVOS, Moneda Nacional)**, LA CASA MARCADA CON EL NUMERO SEIS, DE LA AVENIDA TRES PONIENTE, DE ESTA CIUDAD. -----

II.- CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebran **HIPOTECARIA CRÉDITO Y CASA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**, a quien en lo sucesivo se nombrará como **LA ACREDITANTE**, representada en este acto por su apoderado, Arquitecto **JAVIER ANTONIO CORONA MORENO** y por la otra parte la señora **MARIA EVA MUÑOZ GUTIERREZ**, en lo personal y por su propio derecho, a quien para los efectos de este contrato se le denominará **EL ACREDITADO**, por la cantidad de **\$1'188,000.00 (UN MILLON CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL PESOS, CERO CENTAVOS, Moneda Nacional)**. -----

III.- CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER Y SEGUNDO LUGAR, que otorga la señora **MARIA EVA MUÑOZ GUTIERREZ**, a favor de la **SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO**, en su carácter de acreedor hipotecario en primer lugar, representado en este acto por su apoderado especial, y en segundo lugar a favor de **LA ACREDITANTE**, representada en este acto como ha quedado dicho. -----

Teniendo dicho documento, las características, derechos y obligaciones que emanan del clausulado del mismo. -----

Los comparecientes firman en mi presencia el documento exhibido, ratificando su contenido, por lo que Yo, la Notario Público Auxiliar, previa solicitud y con fundamento en los artículos 105 y 106 de la Ley del Notariado para el Estado de Puebla, **PROTOCOLIZO Y ELEVO A ESCRITURA PUBLICA** el documento antes relacionado, mismo que agrego al apéndice de esta escritura y en copia certificada

R C

NOTARIA PUBLICA No. 52

Lic. Fidel René Meza Cabrera
Notario Titular

Lic. María Judith Espejel González
Notario Auxiliar

3.
-
O
S
Y
-
A
P
D
E
L
I
A
R
I
O
P
U
B
L
I
C
O
D
E
L
D
I
S
T
R
I
T
O
D
E
P
U
E
B
L
A



MEZA CABRERA
NUMERO 52 DEL
DISTRITO DE PUEBLA

33267
9105 horas del día 21 de febrero de 2007, se hizo la lectura en el número 906174
Número 378, que consta de 170-2007, folios 5 y 347 del libro H. Puebla de 2, a 22 de febrero de 2007
EL REGISTRADOR PUBLICO.



REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD
DISTRITO JUDICIAL
DE PUEBLA, PUE

Rosa Cecilia

FOLIO 2237097

EL SUSCRITO JOSE RAFAEL MACHORRO HERNANDEZ, REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN ESTE DISTRITO JUDICIAL DE ZARAGOZA.

C E R T I F I C A

QUE de los asientos hechos en la SECCION DE BIENES INMUEBLES, aparece: Que el predio marcado oficialmente con el No. 6 de la Avenida 3 Poniente de la Colonia La Paz, hoy casa No. 6 de la misma Avenida de esta ciudad, se encuentra registrada(o) a nombre de ANTONIO PONCE DE LEON PRIGADAA bajo el número 33267 del índice mayor, según escritura registrada con fecha 29 de agosto de 1984 a fojas 176 tomo 378 del Libro Uno, apareciendo que dicha propiedad reporta:-

- INSCRIPCION: 886170 Primer aviso de COMPRAVENTA Y APERTURA DE CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA, inmueble: CASA NO. 6 DE LA AVENIDA 3 PONIENTE, DE ESTA CIUDAD; vendedor: ANTONIO PONCE DE LEON PRIGADAA, adquirente y deudor: MARIA EVA MUÑOZ GUTIERREZ, acreedor: HIPOTECARIA CREDITO Y CASA, S.A. DE C.V., Presentado por la NOTARIA 52 DE PUEBLA con fecha 19.10.2006 9:18 horas., CONFORME A LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 43, 44 Y 45 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

SE EXPIDE A PETICION DEL INTERESADO EN LA HEROICA CIUDAD DE PUEBLA DE ZARAGOZA A LOS DIECIUEVE DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL SEIS. Derechos Pagados: \$ 85.00 elaboró: V.M.M.

DEL O PU NTO.

COPIA COPIADA

LIC. JOSE RAFAEL MACHORRO HERNANDEZ. REGISTRADOR PUBLICO



REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DISTRITO JUDICIAL DE PUEBLA, PUE. EXPEDICION DE CERTIFICADO

EXPEDICION DE CERTIFICADO

Página: 1



VPF-5

RECIBIDO		DICIEMBRE 2006	
OFICINA RECAUDADORA PUEBLA			
e1eqHXR8gfzL(X/a)rTzI, 5KB?		*****C, 640, 00	
TOTAL		\$alvo buen cobro	
-CONTRIBUYENTE-			



Alineamiento del inmueble valuado.

20192

Puebla
AYUNTAMIENTO 2008-2011
Tu Gobierno Municipal

GESTIÓN URBANA Y OBRA PÚBLICA PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE
DIRECCIÓN DE GESTIÓN Y DESARROLLO SUSTENTABLE
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN URBANA

SOLICITUD DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL "B" 181244

Heroica Puebla de Zaragoza a 22 de Septiembre de 20 09

Para uso del Causante:

Propietario Ma. Eva Muñoz Gutiérrez

Domicilio Calle Tehuacan Sur No. 65 Colonia o Fraccionamiento La Paz

Domicilio del predio o terreno:

No. Lote _____ No. Manzana _____ Calle 3 Poniente No. Actual 6 C.P. 72160
Colonia o Fraccionamiento La paz entre la calle San Martin Texmelucan
y la calle Tepaca Clave catastral _____
Superficie total del terreno según constancia de propietario 184.50 m²
medidas y colindancias al norte 9.00 m. al sur 9.00 m. al oriente 20.50 m. al poniente 20.50 m.

EL SUSCRITO DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE INGRESOS VIGENTE, EL CÓDIGO REGLAMENTARIO Y CÓDIGO FISCAL Y PRESUPUESTARIO, TODOS PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA, SOLICITA.

UBICACIÓN POR ZONA	USO ACTUAL DEL PREDIO	SOLICITUD PARA	DOCUMENTO QUE ANEXA
URBANA <input checked="" type="checkbox"/>	HABITACIONAL <input checked="" type="checkbox"/>	ALINEAMIENTO <input checked="" type="checkbox"/>	BOLETA PREDIAL <input checked="" type="checkbox"/>
SUBURBANA <input type="checkbox"/>	COMERCIAL <input type="checkbox"/>	NÚMERO OFICIAL <input checked="" type="checkbox"/>	ESCRITURA <input checked="" type="checkbox"/>
SIN URBANIZAR <input type="checkbox"/>	INDUSTRIAL <input type="checkbox"/>	NORMA <input type="checkbox"/>	MINUTA <input type="checkbox"/>
OTROS <input type="checkbox"/>	OTROS <input type="checkbox"/>	TRÁMITE <input type="checkbox"/>	OTROS <input type="checkbox"/>
		ACTUALIZADO <input type="checkbox"/>	

PARA USO EXCLUSIVO DEL ÁREA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL

NOMBRE Y FIRMA DEL SOLICITANTE:
Ma. Eva Muñoz Gutiérrez

No. DE REGISTRO T/ 17151/2009
Esta Dirección de Gestión y Desarrollo Urbano Sustentable, por medio de la sección correspondiente ha señalado el:
No. Oficial 6 para la entrada del predio
Ubicado en la 6
de la colonia o fraccionamiento 3 PONIENTE C.P. 0
PAZ B, LA

V.B. Encargado del Área

OBSERVACIONES
DOCUMENTO DE CARACTER TECNICO, SE EXPIDE EL PRESENTE EN BASE A LA INFORMACION OTORGADA POR EL INTERESADO, VIGENCIA 365 DIAS, ACTUALIZACION, RESPETAR AREA DE JARDIN, T/16199/2006

Vocación del uso de suelo

Autorizó Subdirector de Gestión Urbana

ANÁLISIS

En el lugar

En la oficina

Derechos pagados recibo No. 65503
del _____ de _____ de 20 _____

Heroica Puebla de Zaragoza a _____ de _____ de 20 _____

FORMA DI-06 23 septiembre 09 CONTRIBUYENTE FORM/SGUOPDS/0109/598

Bibliografía.

- (1) L. VENTOLO JR., William, Martha R., Williams, ***TECNICAS DEL AVALUO INMOBILIARIO***, Editorial Pax México, Mexico, D.F., 1997, 208 pp.
- (2) FLORES GONZALEZ, Sergio, ***ESTRUCTURA TERRITORIAL EN LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE PUEBLA***, Editorial UNAM, Mexico, D.F., 1993, 321 pp.
- (3) CASTRO RODRIGUEZ, Raul, Karen, MARIE MOKATE, ***EVALUACION ECONOMICA Y SOCIAL DE PROYECTOS DE INVERSION***, Editorial Alfaomega Colombiana S.A. Bogota, Colombia, 2005, 363 pp.
- (4) MADERO GARCIA, Ing. Ruy J., ***VALUACION CATASTRAL***, Editorial Fecisval Mexico, D.F., 2002, 224 pp.
- (5) DOBNER EBERL, Horst Karl, ***LA VALUACION DE PREDIOS URBANOS***, Editorial Concepto S.A., Mexico, D.F., 1983, 251 pp.

Documentos.

Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla. Carta Urbana del 2007 y Corredores Urbanos. CD-ROM

Archivos electrónicos y/o digitales.

Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla. Carta Urbana del 2007 y Corredores Urbanos. CD-ROM