



UNIVERSIDAD AUTONOMA  
DE AGUASCALIENTES

MAESTRIA EN VALUACIÓN

---

**TESIS:**

“Factor de Demérito de las Viviendas sin cochera, en la Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes”.

**ASESORES:**

M. en Val. Arq. José Díaz Ríos.

**AUTOR:**

Arq. José Salgado Márquez.

**GRADO A OBTENER:**

Maestría en Valuación.

Aguascalientes, Ags. Noviembre del 2011.

*Arq. José Salgado Márquez*

T  
E  
S  
I  
S  
  
E  
N  
  
V  
A  
L  
U  
A  
C  
I  
Ó  
N



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA  
DE AGUASCALIENTES

CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO  
Y DE LA CONSTRUCCIÓN

DC-D-318

ASUNTO: Autorización de  
Trabajo Terminal.

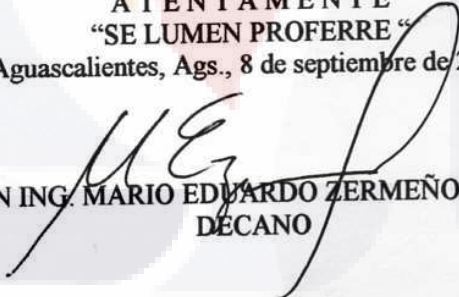
**ARQ. JOSE SALGADO MARQUEZ  
P R E S E N T E.**

Con base en lo que establece el Reglamento de Docencia en el artículo 173, le informo que se le autoriza el trabajo terminal "Valor Comercial de las Viviendas sin Cochera en la Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes." Así mismo se le designa como asesor al M. en Val. José Díaz Ríos. A fin de asignarle fecha para la verificación del Examen de Grado para la obtención del título de la Maestría en Valuación, deberá cumplir con lo establecido en los artículos 161, 162, 174 y 175. Con el objeto de dar cumplimiento a este reglamento el paso siguiente será autorizar la impresión de su tesis, toda vez que presente la carta de liberación y/o acuerdo señalado en la Fracc. II del artículo 175.

Sin más por el momento, aprovecho la oportunidad para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE  
"SE LUMEN PROFERRE"

Aguascalientes, Ags., 8 de septiembre de 2011

  
DR. EN ING. MARIO EDUARDO ZERMEÑO DE LEÓN  
DÉCANO

c.c.p. M. EN A. JOSE LUIS LOPEZ LOPEZ  
Secretario de Investigación y Posgrados.  
c.c.p. M. EN VAL MANUEL ANDREI MURILLO MENDEZ  
Jefe del Depto. de Construcción y Estructuras.  
c.c.p. Archivo.

CYVP/lbm

  
Vo Do

Arq. José Salgado Márquez

**DR. MARIO EDUARDO ZERMEÑO DE LEÓN**  
**DECANO DEL CENTRO DE CIENCIAS DEL**  
**DISEÑO Y DE LA CONSTRUCCIÓN**  
**P R E S E N T E.**

Por este conducto le informo que el Arquitecto José Salgado Márquez, ha concluido la tesis que lleva por título “**Factor de demerito de las viviendas sin cochera, en la zona centro de la Ciudad de Aguascalientes**”, de acuerdo a los objetivos y contenidos planteado para su autorización y cuya tesis fungí como asesor, por lo que he autorizado al sustentante para que realice la impresión final del documento y realice los trámites pertinentes para obtener el grado de Maestría en Valuación por la Universidad Autónoma de Aguascalientes.


Agradezco la atención que se sirva tener ala presente y aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

**A T E N T A M E N T E**  
**Aguascalientes, Ags., a 27 de Octubre del 2011.**

  
\_\_\_\_\_  
**M. en Val. Arq. José Díaz Ríos.**  
**DIRECTOR DE TESIS**

c.c.p.- Arq. José Salgado Márquez  
c.c.p.- Archivo.

  
VdBo

  
VdBo

## Resumen

El propósito de este trabajo es el de proporcionar un instrumento a la Valuación, que se implemente a los formatos actuales de los valuadores, para unificar criterios, establecer concordancias y determinar un valor comercial con mayor exactitud de una vivienda sin cochera, esto con el fin de facilitar el trabajo en la práctica valuatoria de casas habitación que presentan obsolescencias funcionales.

En este trabajo se encuentra la forma de valorar viviendas que no cuentan con cochera, cabe destacar que la falta de cochera por si sola es la parte fundamental del tema, pero no se pueden clasificar de igual forma todos los casos ya que existen otras variables que determinan cada caso en particular, aquí se encuentra la solución a cuatro casos distintos los cuales no son todos, pero si son los casos más repetitivos encontrados en el Centro de la Ciudad de Aguascalientes, el factor cochera se deberá ajustar a las necesidades de cada avalúo, ya que ninguno de estos mismos tiene similitud entre sí.

La finalidad de este documento es facilitar la práctica a los Valuadores Profesionales, a fin de determinar la obtención del Valor Comercial en una vivienda sin cochera e ir aboliendo la parte empírica de la Valuación.

## Descriptores

Valuación

Cochera

Pensión

Obsolescencia

Valor de mercado

## Agradecimientos

**Gracias a Dios**, por permitirme llegar  
Hasta este momento tan especial en mí Vida.  
Por los Triunfos y los Momentos difíciles que me  
Han enseñado a Valorarte cada día más.

**Gracias a mi Familia**, mis Padres, mis Hermanos,  
Les agradezco su apoyo su guía y su confianza  
En la realización de mis sueños. Soy un afortunado  
Por contar siempre con su Amor, Comprensión y Ejemplo.

**Esta tesis es suya.**

**Gracias a mis Maestros** por su tiempo, apoyo  
Así como por la Sabiduría que me transmitieron  
En el Desarrollo de mi Formación Profesional.

**Un Agradecimiento** para una **Persona**  
**Muy especial** Lic. Angélica López Delgado  
Por las atenciones brindadas.

**Gracias a mis Compañeros** que nos apoyamos  
Mutuamente en nuestra formación Profesional  
Y que hasta ahora seguimos siendo Amigos.

## Índice

	Pagina
<b>1. Capítulo 1</b> Introducción	
1.1 Título.....	3
1.2 Antecedentes históricos.....	4
1.2.1 Introducción del automóvil en América.....	6
1.3 Concepción actual de las viviendas en Aguascalientes.....	7
1.4 Definición del Problema.....	9
1.5 Objetivos.....	10
1.6 Hipótesis.....	10
1.7 Justificación.....	11
<b>2. Capítulo 2</b> Marco Conceptual Normativo	
2.1. Legislación.....	12
2.2. Zona decretada como Patrimonio Histórico de la Nación por el INAH.....	14
2.3. Referencias Bibliográficas.....	14
2.4. Practica actual de los valuadores en las viviendas sin cochera.....	15
2.5. Marco teórico.....	16
<b>3. Capítulo 3</b> Metodología	
3.1. Deseabilidad de las viviendas sin cochera.....	18
3.2. Análisis de las Encuestas.....	19
3.2.1 Tamaño de la Muestra.....	19
3.2.1.1 Rango de Edad de las Personas Encuestadas.....	20
3.2.2 Análisis Estadísticos de las Encuestas.....	21
3.3. Análisis del costo de Pensión en la Zona Centro de la Ciudad de Ags.....	26
<b>4. Capítulo 4</b> Resultados	
4.1. Definición del Área de Estudio.....	27
4.2. Otras variantes de solución de Cochera.....	29
4.3. Clasificación de las viviendas en Aguascalientes.....	30
4.4. Tipología de Viviendas y solución de cocheras en Aguascalientes.....	31
4.5. Clasificación de Fraccionamientos en base a la Tipología de Viviendas en Aguascalientes.....	41
4.6. Tipología del uso de la cochera en las Viviendas del Centro de la Ciudad de Aguascalientes.....	43
<b>5. Capítulo 5</b> Análisis y Conclusiones	
5.1. Definición del Factor Cochera.....	44
5.2. Factor Cochera 1 (Cochera Nueva ó gasto a perpetuidad de Pensión.....	46
5.3. Factor Cochera 2 (Remodelación Menor para Adaptar la Cochera).....	49
5.3.1 Comprobación del Factor Cochera 2.....	50
5.4. Factor Cochera 3 (Remodelación mayor para Adaptar la Cochera).....	65

Índice

**Capítulo 5** Análisis y Conclusiones

5.4.1 Comprobación del Factor Cochera 3.....66

5.5. Factor Cochera 4 (Nulidad para adaptar la Cochera).....81

5.6.1 Comprobación del Factor Cochera 4.....83

5.6. Conclusión del Factor Cochera.....99

**6. Capítulo 6** Recomendaciones

6.1. Alcances del factor Cochera.....100

6.2. Seguimiento del factor Cochera.....100

6.3. Uso del formato para Avalúos de viviendas sin cochera en la zona centro de la Ciudad de Aguascalientes.....101

**7. Capítulo 7**

7.1 Consultas Realizadas.....102

7.2 Bibliografía.....103

**8. Capítulo 8** Anexos

8.1 Anexos A (listado de fraccionamientos en Aguascalientes).....



Capítulo 1

1.1 Título.

**“Factor de Demerito de las viviendas sin cochera en la Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes”.**



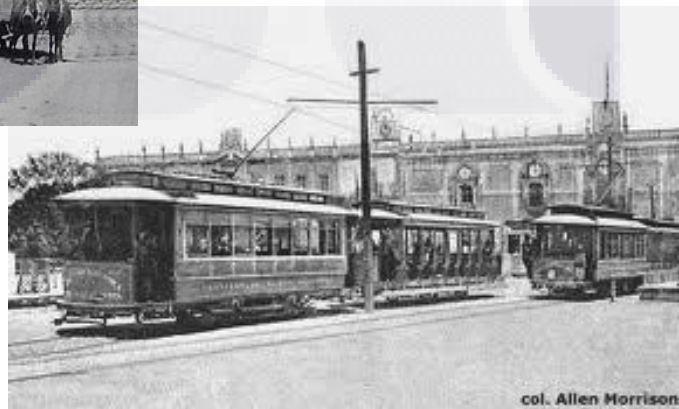
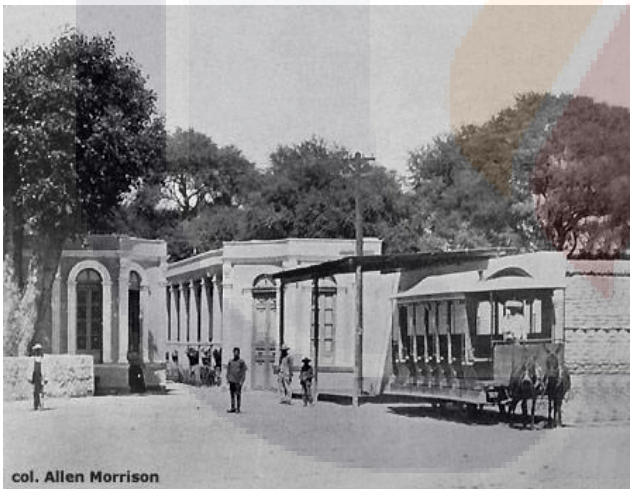
## Capítulo 1

### 1.2 Antecedentes Históricos.

Aguascalientes planeó un tranvía en 1879, no para conectar la estación de ferrocarril con la ciudad, ya que no había ninguna estación de ferrocarril sino para llevar a residentes a los baños minerales. Una línea jalada por caballos finalmente se abrió en febrero de 1883, diez meses antes de la llegada del ferrocarril a este país. (El servicio de ferrocarril de la Ciudad de México comenzó en marzo de 1884.)

En poco tiempo se adhirieron otras líneas, una de ellas se dirigía hacia San Marcos; una más, que partía del centro pasando por la calle del Chorro o Salto del Agua (hoy calle Victoria), luego continuaba por la calle de las Animas hasta la Iglesia de Guadalupe, para continuar por un costado del jardín de Cholula, luego hacia los panteones de la Cruz y de los Ángeles, para llegar finalmente al Barrio de la Gran Fundición.

La foto demuestra un tranvía en la entrada al Baños de Ojo Caliente al este de la ciudad<sup>1</sup>, así como otro tranvía en la plaza de armas del antiguo Aguascalientes<sup>2</sup>.



<sup>1</sup> Álbum Gráfico de México, Ciudad de México, 1910, P. 379

<sup>2</sup> Álbum Gráfico de México, Ciudad de México, 1910, P. 380

## Capítulo 1

1.2 Antecedentes Históricos.

Plano de las rutas que cubrían los tranvías de Aguascalientes en 1918<sup>3</sup>.



Con la llegada del nuevo siglo, la innovación tecnológica trajo consigo un sistema de tranvías eléctricos, los cuales fueron inaugurados en 1904. La ruta partía de la esquina de las calles de Allende y Tacuba, hasta llegar al molino La Perla, negocio este que fue del emblemático personaje Inglés Juan Douglas y tuviera su habitación en lo que hoy es el Chalet Douglas. Este servicio tuvo una rápida expansión hacia otros puntos de la capital, sin embargo, en el año 1928 la empresa de transporte decidió cerrar operaciones por problemas económicos.

Fotos de tranvías de Aguascalientes en 1918<sup>4</sup>



<sup>3</sup> Álbum Gráfico de México, Ciudad de México, 1910, P. 381

<sup>4</sup> Álbum Gráfico de México, Ciudad de México, 1910, P. 382

## Capítulo 1

### 1.2.1 Introducción del Automóvil en América

En el año de 1959, es cuando las compañías automovilísticas empiezan a descubrir un nuevo mercado en el Continente Suramericano, específicamente en México los automóviles toman auge debido a que varias compañías de este ramo empiezan a introducirse en México. Y empiezan a comercializar sus automóviles, es aquí donde se crea una nueva necesidad en el ámbito de la Arquitectura y por lo tanto en la Valuación, ya que las casas comunes o típicas de ese entonces, no consideraban un espacio específico para estacionar el vehículo, además que no constituía parte elemental de la vida diaria, ya que también las personas que contaban con un automóvil, eran personas adineradas o con un poder adquisitivo considerablemente alto.

En las imágenes se aprecia una vivienda antigua del siglo XIX, en donde todavía no se contemplaba la existencia del automóvil en el inmueble<sup>5</sup>.



<sup>5</sup> Álbum Gráfico de México, Ciudad de México, 1910, P. 383

## Capítulo 1

### 1.2.2 Concepción actual de las Viviendas en Aguascalientes.

Hoy en día, al hablar de una vivienda, la cochera es un espacio que no debe faltar en estos inmuebles ya que es parte de las necesidades básicas actuales del ser humano, sobretodo en Aguascalientes, en donde se destaca por ser el estado con mayor índice de automóviles por familia. Por lo tanto el espacio denominado cochera es común para todo tipo de profesionistas inmersos en la construcción y el diseño de viviendas ya sea Ingenieros, Arquitectos, Valuadores o simplemente constructores.

Aunque no hay una definición teórica exacta de este término, si hay una Concepción de espacios mínimos por parte del Código urbano municipal de Aguascalientes de los espacios mínimos que debe contener una vivienda así como la cantidad mínima de m<sup>2</sup> de construcción de estas y estos espacios son: sala, comedor, cocina ó cocineta, baño, cochera y recamara(s). Los Profesionistas y constructores coinciden que estos son los espacios básicos mínimos para poder considerar el termino de vivienda y/o casa habitación, en la actualidad.

Es necesario señalar que se entiende por cochera, al espacio destinado al automóvil dentro del predio de una casa habitación, esta es la forma más convencional para guardar un vehículo. En este trabajo se presentara una clasificación de fraccionamientos y/o viviendas que satisfacen esta necesidad de una forma diferente a la antes mencionada y solo serán objeto de estudio, aquellos casos en donde no se soluciona este espacio en las viviendas o dicha solución de esta misma, afecta la deseabilidad del inmueble.



## Capítulo 1

### 1.2.2 Concepción actual de las Viviendas en Aguascalientes.

En las fotos se puede apreciar el impacto que ha tomado en los últimos años el automóvil en las casas habitación, en algunos casos es parte intrínseca del diseño arquitectónico de la vivienda y es hacia allá donde apunta la tendencia o la evolución de la cochera.



## Capítulo 1

### 1.3 Definición del Problema.

En la práctica Valuatoria establecer el valor de mercado de viviendas sin cochera y aplicando a la práctica la homologación de comparables, resulta complicado establecer los criterios y/o parámetros para incluir estas viviendas en algún avalúo. Esta problemática la vemos repetirse por toda la ciudad pero más específicamente en inmuebles localizados en la zona centro, donde vemos que son más repetitivos estos casos de obsolescencias de las viviendas. Por lo tanto se requiere detectar, adecuar, ampliar y/o modificar los métodos establecidos, si es que existen o en su caso crear un nuevo instrumento y/o factor para poder homologar y establecer el valor de mercado más preciso de las viviendas sin cochera.

#### **Situación Actual de las Viviendas en Aguascalientes.**

En Aguascalientes las primeras viviendas se empezaron a construir en el siglo XVI, por lo cual sucede un fenómeno que se repite en varias ciudades, el cual es que muchas casas habitación no se han ido actualizando y/o adaptando a las necesidades de la sociedad actual (no evolucionan a la par sociedad-vivienda) y por lo tanto presentan una obsolescencia funcional lo cual influye determinante mente en su deseabilidad y repercute en el Valor Comercial de la Vivienda.

En este trabajo se analizara la repercusión monetaria de la falta de cochera en las viviendas, para lo cual se analizara primeramente en que zonas es más repetitivo este caso y se concluirá en un factor que medirá el demerito de este tipo de viviendas (factor cochera).

## Capítulo 1

### 1.4 Objetivos

#### **General.**

Incluir a la Valuación Profesional un instrumento y/o factor que sirva en la práctica para determinar el nivel de obsolescencia funcional de un inmueble, para estimar el valor de mercado más exacto de una Casa Habitación que no cuente con cochera (obsolescencia funcional).

#### **Particular**

1.- Establecer parámetros reguladores para casos de similares características para poderlo resolver en base a un instrumento de trabajo y/o un factor que tal vez se podría añadir a los formatos utilizados en la Valuación.

2.- Obtener el Valor de mercado de una vivienda sin cochera y/o con posibilidad de concebirla lo más confiable posible.

### 1.5 Hipotesis

Existe un demérito en el valor comercial de las casas habitación que no cuentan con cochera, dentro de la misma vivienda en la Ciudad de Aguascalientes.

**Variable Independiente:** Distancia del inmueble en cuestión a una pensión para depositar el vehículo o en su defecto, factibilidad para adaptar la cochera a la vivienda.

**Variable Dependiente:** Deseabilidad en el valor comercial de la Casa Habitación.



## Capítulo 1

### 1.6 Justificación

La realización de este trabajo obedece a la necesidad de resolver problemas de tipo práctico que se presenta cada vez con mayor frecuencia en la práctica valuatoria, sobretodo en la zona centro y áreas aledañas de la Ciudad de Aguascalientes, en las Casas Habitación que presentan obsolescencias funcionales específicamente en este caso, la falta de cochera.

Este trabajo aportará al valuador un instrumento que le permita conocer los factores que intervienen en el valor de mercado de los bienes inmuebles cuando presenta ausencia de cochera y en particular los factores que determinan los criterios de homologación cuando los comparables no presentan este tipo de espacio.

La investigación realizada ofrece al profesionista de la Valuación una herramienta más; para facilitar su trabajo y será a través de un factor de obsolescencia funcional que en este caso es el “factor cochera”. El profesionista estará obligado a conocer su origen, naturaleza y funcionamiento, así como sus alcances y sus limitaciones del factor. Destacando que este factor se tomo en cuenta en base a la obsolescencia funcional (ausencia de cochera) detectada en las casas habitación del centro de la Ciudad de Aguascalientes, así también se tomaron en cuenta las variables mas considerables en los factores de obsolescencia, los cuales son en base a los cuestionarios realizados a los propietarios de estos inmuebles, quienes son los que padecen los estragos de la ausencia de este espacio en su vivienda a diario.

## Capítulo 2

### Marco Conceptual Normativo.

#### 2.1 Legislación

Requerimientos de Cajones de Estacionamiento<sup>6</sup>.

Los proyectos de obras nuevas incluirán los espacios suficientes para estacionamiento dentro del predio, conforme a este capítulo. Igualmente cuando se cambie el uso del suelo de un predio u obra, deberá condicionarse la autorización de dicho cambio a que se ajuste la obra o edificación a los requerimientos mínimos en materia de estacionamientos.

**Tabla 1:** Grafica de requerimientos mínimos en materia de cajones de estacionamiento, establecida en el Código Urbano municipal de Aguascalientes 2010.

#### CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

Cajones de Estacionamiento	Tipo de Obra o Edificación	Número Mínimo de Cajones.
<u>1.- Habitación.</u>		
1-1.- Habitación Unifamiliar	hasta 200 m <sup>2</sup>	1 por vivienda
	más de 200 m <sup>2</sup>	2 por vivienda
1.2.- Habitación Multifamiliar	hasta 120 m <sup>2</sup>	1 por vivienda
	de 120 m <sup>2</sup> a 250 m <sup>2</sup>	2 por vivienda
	más de 250 m <sup>2</sup>	3 por vivienda

<sup>6</sup> Legislación de Código Urbano Municipal de Aguascalientes 2010, Artículo 1027.

## Capítulo 2

### Marco Conceptual Normativo.

#### 2.1 Legislación

Viviendas Decretadas como Patrimonio Histórico de la Nación (INAH).

Por determinación de esta Ley son **monumentos históricos**<sup>7</sup>:

I.- Los inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX, destinados a templos y sus anexos: arzobispados, obispados y casas curiales; seminarios, conventos o cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso; así como a la educación y a la enseñanza, a fines asistenciales o benéficos; al servicio y ornato públicos y al uso de las autoridades civiles y militares. Los muebles que se encuentren o se hayan encontrado en dichos inmuebles y las obras civiles relevantes de carácter privado realizadas de los siglos XVI al XIX inclusive.

II.- Los documentos y expedientes que pertenezcan o hayan pertenecido a las oficinas y archivos de la Federación, de los Estados o de los Municipios y de las casas curiales.

III.- Los documentos originales manuscritos relacionados con la historia de México y los libros, folletos y otros impresos en México o en el extranjero, durante los siglos XVI al XIX que por su rareza e importancia para la historia mexicana, merezcan ser conservados en el país.

IV.- Las colecciones científicas y técnicas podrán elevarse a esta categoría, mediante la declaratoria correspondiente.

---

<sup>7</sup> Ley Federal de Monumentos Históricos, Artículo 36.



## Capítulo 2

### Marco Conceptual Normativo.

#### 2.4 Practica Actual de los Valuadores en Viviendas sin cochera.

Aplicando encuestas a Valuadores Profesionales, se determino que actualmente no existen criterios previamente establecidos y ningún tipo de homogenización de variables que sirvan a las personas relacionadas al tema, para determinar el Valor Comercial de una Vivienda que presente algún tipo de Obsolescencia funcional y que es en base a un formato en particular con el que cada Valuador desarrolla su trabajo en la práctica o a través de su experiencia y en el mejor de los casos demeritando un factor que se encuentra en los formatos de avalúos, en el apartado dedicado al diseño arquitectónico del inmueble, es donde se toman en cuenta las obsolescencias funcionales de manera muy general y sin internarse más en su estudio.

Tomando en cuenta el criterio antes mencionado se deduce que al no estimar factores de deseabilidad en las viviendas sin cochera, el Valor Comercial es un tanto inexacto e imperceptible ya que no se le da un peso específico en la Valuación, es decir, no puede confiarse el resultado de un avalúo bajo estos parámetros.

## Capítulo 2

### Marco Conceptual Normativo.

#### 2.5 Marco Teórico.

Para dar mayor claridad a la hipótesis, presentamos las definiciones de los conceptos principales que intervienen en la elaboración de este trabajo.

**Avalúo:** Es el procedimiento por medio del cual se estima el valor de un bien.

**Demérito:** Es la pérdida de valor de un bien por concepto de la edad, conservación y obsolescencia.

**Cochera:** Paraje donde se encierran los autos en una vivienda, área o espacio destinado dentro del hogar destinado a proteger un automóvil mientras está aparcado.

**Obsolescencia:** Es la caída en desuso de máquinas, equipos, tecnologías e inmuebles motivada no por un mal funcionamiento del mismo, sino por un insuficiente desempeño de sus funciones en comparación con las nuevas máquinas, equipos, tecnologías e inmuebles introducidos en el mercado.

**Obsolescencia Funcional:** Son las mejoras ó la falta estas mismas en un inmueble, que pueden restarle valor a su propiedad.

**Deseabilidad:** Deseo de ciertos atributos y valor de cambio como la intención de compra un inmueble.

**Avalúo Físico:** Es el procedimiento por medio del cual se estima el valor de un bien, partiendo del valor comercial del terreno y del valor neto de reposición de las construcciones y mejoras.

**Avalúo de Mercado:** Es el procedimiento por medio del cual se estima el valor de un bien, en base a la comparación directa de ventas y ofertas similares al bien valuado.

## Capítulo 2

### Marco Conceptual Normativo.

#### 2.5 Marco Teórico.

**Avalúo de Capitalización:** Es el procedimiento por medio del cual se estima el valor de un bien, en base a la capitalización de los ingresos que es capaz de producir, restándole las deducciones pertinentes y aplicando una tasa de capitalización adecuada.

**Valor Comercial:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien inmueble, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición a la venta, en una operación entre un oferente y un demandante libres de presiones bien informados.



### **3.1 Deseabilidad de las Viviendas sin cochera.**

Para determinar el impacto monetario que tendrán las viviendas que no cuentan con cochera es necesario, analizar y medir el efecto que este tiene en la sociedad hidrocálida, además de puntualizar el valor específico de cada uno de los factores tangibles como intangibles que intervienen en la deseabilidad de un inmueble que no cuenta con este espacio, los cuales determinan de manera precisa el valor de la misma.

#### **Análisis de las viviendas sin cochera.**

Es necesario delimitar las zonas en donde es más constante la ausencia de cocheras en las viviendas, para poder tener muestras y comportamientos a fines de la misma problemática.

Para analizar a detalle los factores que intervienen en la deseabilidad de las viviendas sin cochera es necesario entrevistar a las personas que padecen esta situación, en primera para saber si tienen identificado el problema o en definitiva no les afecta, para este análisis es necesario entrevistarse con los propietarios de inmuebles ya que son quienes tienen el poder monetario y la decisión sobre del mismo, de poder modificarlo, arrendarlo o venderlo.

## Capítulo 3

## Metodología

**3.2 Análisis de las Encuestas.**

Los resultados de la investigación de campo se muestran a continuación, indican la pregunta realizada así como el análisis estadístico de las misma, el cual nos servirá para obtener las tendencias que manejan los entrevistados para poder determinar los porcentajes de demérito utilizados en nuestro instrumento, mismo que será de utilidad para calcular el factor de demérito (deseabilidad) de una Casa Habitación sin cochera en la ciudad de Aguascalientes.

**3.2.1 Tamaño de la muestra.** El tamaño de la muestra va a estar representado por la siguiente fórmula y tabla:

$$n = \frac{n}{1 + \frac{n}{N}}$$

De donde:

n.- tamaño de la muestra

N.- población total

**Tabla No. 2:** Porcentaje de Confianza<sup>9</sup>

% de confianza	60	70	80	90	95
valor de Z% de error máximo	0.84	1.04	1.28	1.64	1.96
15	8	12	18	30	43
<b>10</b>	18	27	41	67	<b>96</b>
5	71	108	164	269	384
2	441	676	1024	1681	2401
1	764	2704	4096	6724	9604

Si se toma como base las viviendas en Aguascalientes<sup>10</sup> son de 289,444 en la Ciudad y se trabaja con un error máximo del 10% y un intervalo de confianza del 95% nos da como resultado que el tamaño de la muestra es de 96. Si calculamos el tamaño ajustado de la muestra nos da el 96.41 por lo que tomamos 100 muestras, para facilitar el manejo de las mismas.

<sup>9</sup> Formulación y Evaluación de Proyectos de Inversión para Valuadores, Ing. Rafael Ortiz González, Año 2004.

<sup>10</sup> Fuente Inegi (Censo 2010)

## Capítulo 3

## Metodología

**3.2.1.1 Rango de Edad de las Personas Encuestadas.**

Resumen de encuestas realizadas en la zona centro de la Ciudad de Aguascalientes para determinar el rango de edad de los propietarios de las viviendas sin cochera.

Tabla No.3<sup>11</sup>.

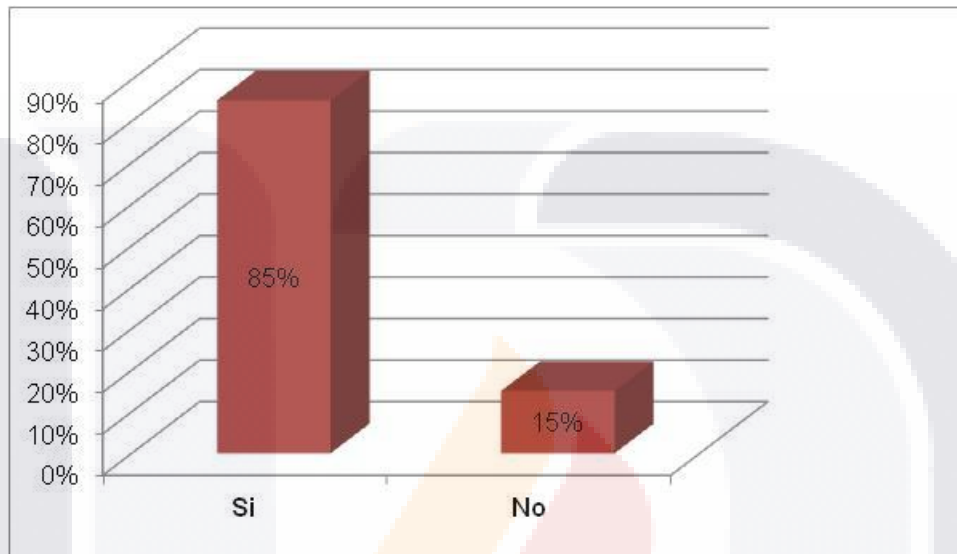
Resultados de la Encuesta:		Encuestados	Edad				
			20-30	31-40	41-50	51-60	mas 60
	Hombres	64	7	18	23	13	3
	Mujeres	36	4	9	15	7	1
	<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>6</b>	<b>19</b>	<b>24</b>	<b>23</b>	<b>28</b>

El rango de edad con mayor índice en la zona es de personas de la tercera edad, los cuales en la mayoría de los casos han vivido en el Centro de la Ciudad toda su vida y nunca han cambiado de residencia debido a que aquí encuentran todos los servicios que necesitan, destacando que todas las personas encuestadas en este rango de edad no cuentan con automóvil y ellos como propietarios de las casas habitación no necesitan un espacio para la cochera. Pero hay quienes tienen hijos y/o nietos viviendo con ellos, estos últimos sí tienen detectada la problemática de la cochera, solamente que como no tienen derechos sobre el inmueble, no han podido adaptar, incluir o modificar la vivienda para tener un cajón de estacionamiento vivienda dentro de la misma.

<sup>11</sup> Fuente: Elaboración propia del Autor.

**3.2.2 Análisis estadísticos de las Encuestas.**

1.- ¿Vive usted en el Centro de la Ciudad de Aguascalientes?



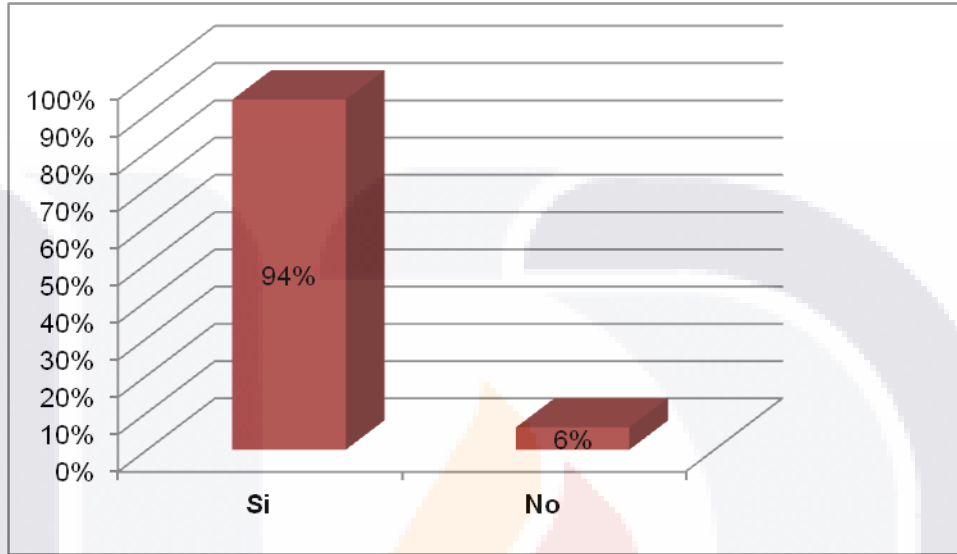
Fuente: Propia del Autor.

Todos los encuestados no cuentan con cochera en su casa habitación, solo que la mayor parte de éstos se concentra en el centro de la Ciudad y los demás en otros fraccionamientos.

### Capitulo 3

### Metodologia

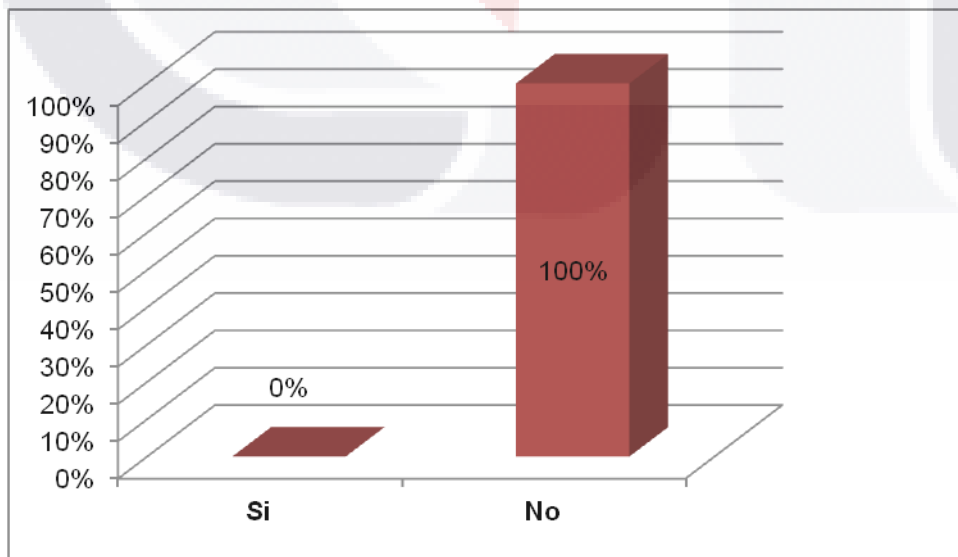
2.- ¿Cuenta con algun automóvil ya sea propio o prestado, que tenga la necesidad de guardar en su vivienda?



Fuente: Propia del Autor.

El resultado de las encuestas nos demuestra la importancia del automóvil hoy en día, como ya se convirtió en una necesidad cotidiana del ser humano.

3.- ¿La vivienda en donde vive actualmente, tiene el suficiente espacio para alojar el auto?

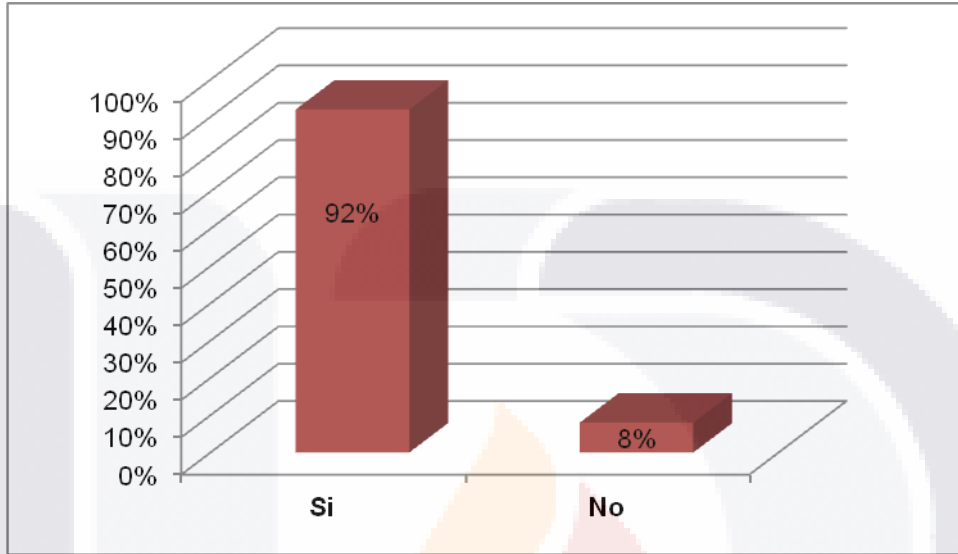


Fuente: Propia del Autor.

Capítulo 3

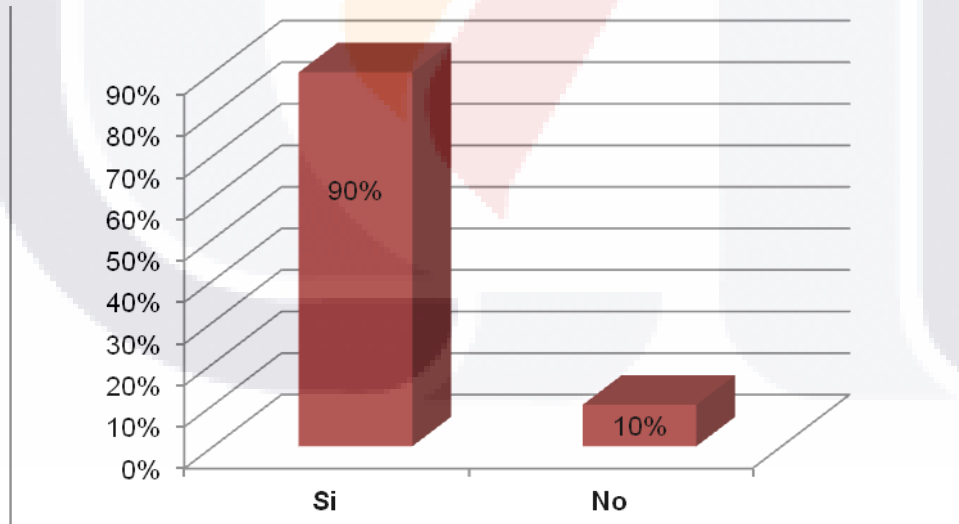
Metodología

4.- ¿Al no contar su casa habitación con cochera, requiere el servicio de pensión, para guardar su automóvil?



Fuente: Propia del Autor.

5.- ¿Este servicio le ocasiona un costo?



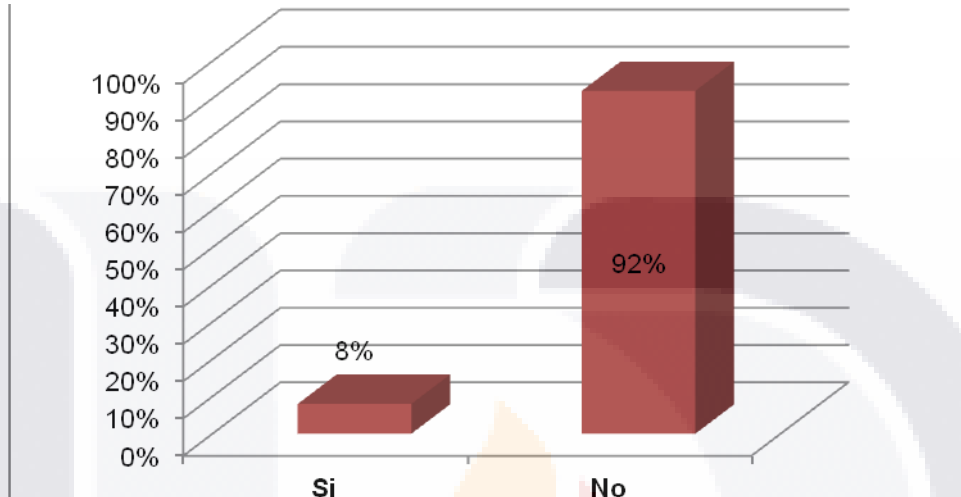
Fuente: Propia del Autor.

Aquí se determinó que ocho de las personas encuestadas no requieren el servicio, uno de ellos por tener un terreno contiguo propio a su casa y lo utiliza de estacionamiento y las demás personas definitivamente dejan el vehículo en la calle.

Capítulo 3

Metodología

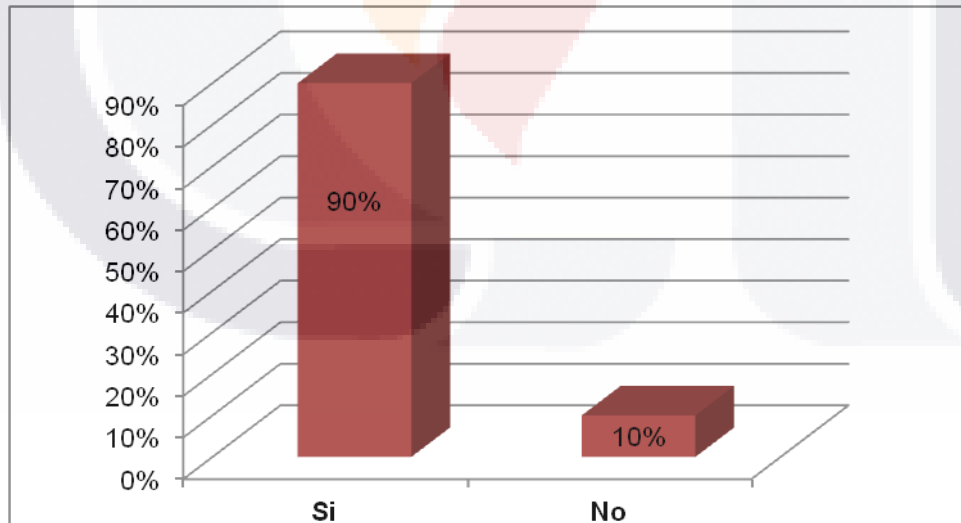
6.- ¿Al dejar su automóvil en la pensión, estacionamiento público o cualquier otro lugar de alojamiento, esto le da seguridad?



Fuente: Propia del Autor.

La seguridad es el factor que los encuestados determinaron como su mayor preocupación.

7.- ¿Si pudiera adaptar la cochera a su vivienda, lo haría?



Fuente: Propia del Autor.

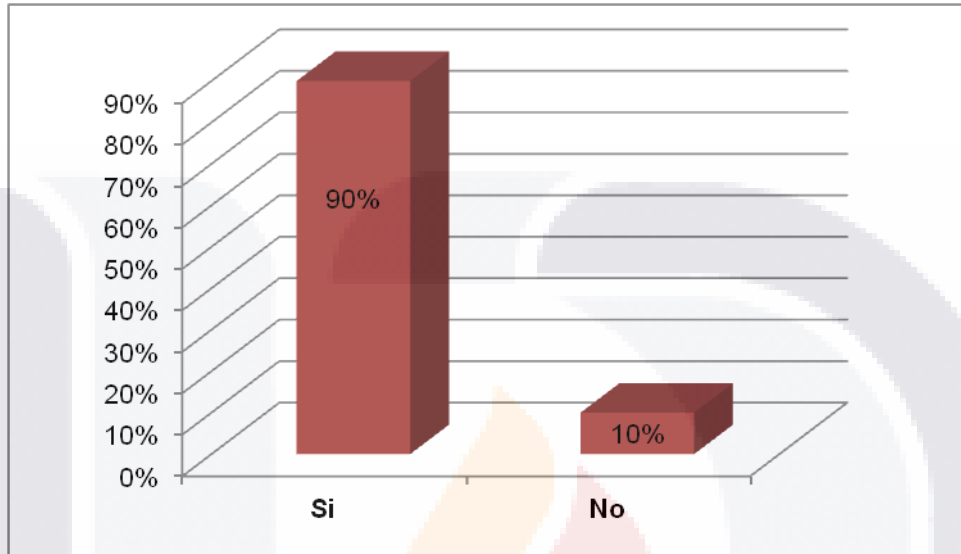
Algunas de las personas no adaptarían la cochera a su casa, algunas por el costo y otras porque visualizan como complicada y perturbadora la realización de su construcción.



### Capítulo 3

#### Metodología

8.- ¿Si tuviera la posibilidad económica, cambiaría de vivienda, por una similar pero que sí contara con cochera?



Los resultados de la encuesta demuestran que las personas que sí cuentan con automóvil y padecen esta obsolescencia funcional en sus hogares a diario, estarían dispuestos a cambiar de vivienda para tener un mejor nivel de vida, además de que todos coincidieron que el tiempo les favorecería aun más y por otra parte tendrían bastante seguridad de su vehículo, así como mayor disponibilidad del mismo.

**3.3 Análisis del costo de Pensión en la Zona de Estudio.**

Costo de Pensión mensualmente.

No.	PREGUNTA	A	B	C	D	E	F
1	¿Cuál es el costo por dejar su vehículo en una pensión por las noches?	3	89	4	2	0	2

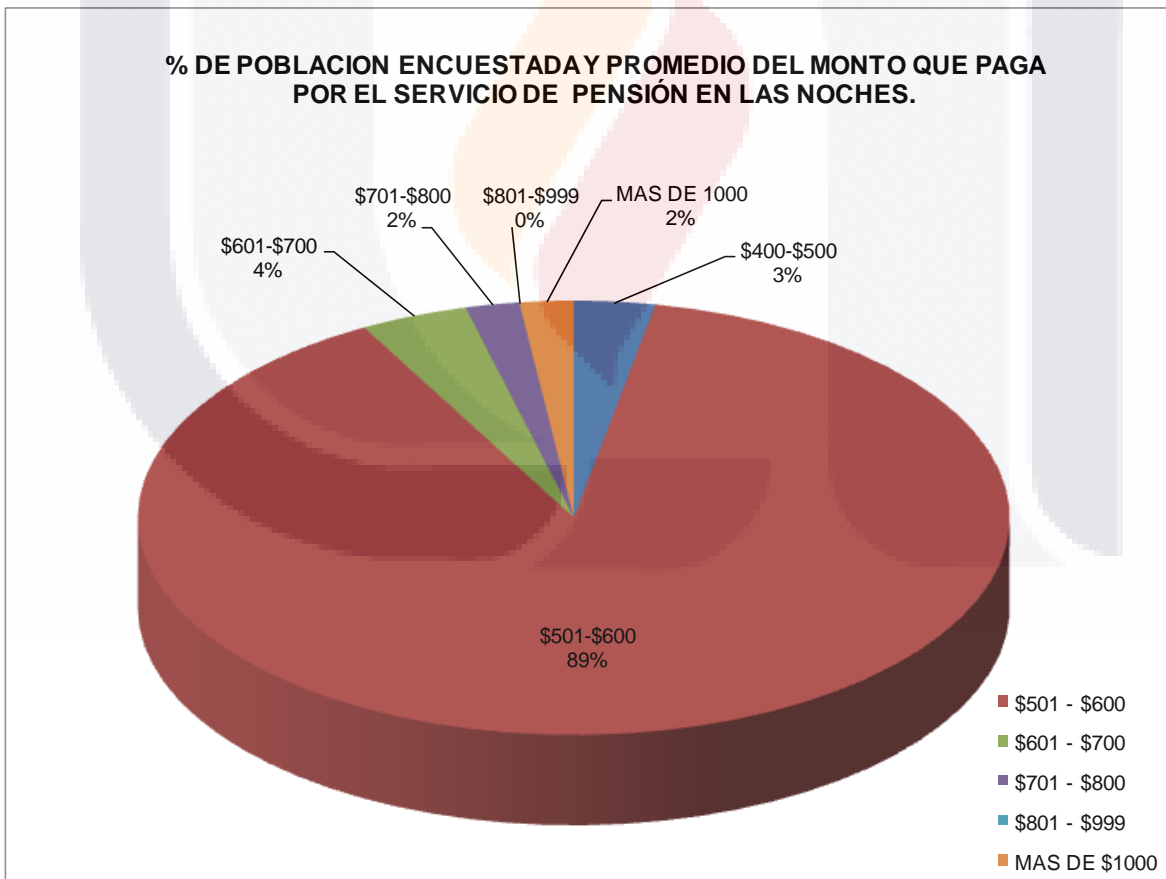
A.- \$400-\$500	D.- \$701-\$800
B.- \$501-\$600	E.- \$801-\$999
C.- \$601-\$700	F.- Mas de \$1000

IMPORTANTE

Ponga una marcas oscuras

Ejemplo:

A  B  C  D  E  F



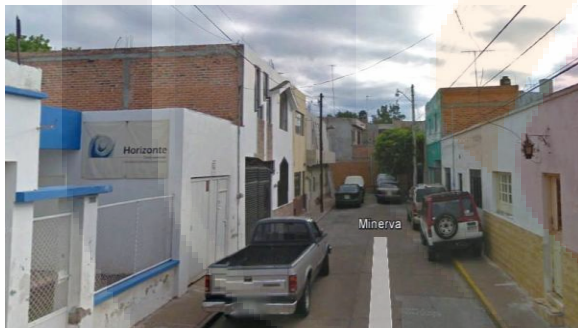
Capítulo 4

Resultados

**4.1 Definición del Área de Estudio.**

En base al muestreo realizado en la Ciudad de Aguascalientes se determinó que la mayor concentración de viviendas sin cochera se encuentra en la zona centro de la Ciudad de Aguascalientes, también se puede demostrar en base a las secciones de calle, si se toma una sección aleatoriamente, es más constante la ausencia de cochera en el centro de la Ciudad que en cualquiera de las demás zonas detectadas previamente, además de que es en donde se presenta mayor número de movimientos de compra-venta de inmuebles por lo cual es donde se hace necesaria una herramienta para medir la obsolescencia funcional para unificar el trabajo de los valuadores, por lo cual es determinante analizar esta zona a fondo para poder medir la deseabilidad y así mismo puntualizar sus repercusiones Monetarias en base a los atributos de la zona, así como también se espera que este estudio sirva para poder ser aplicable en otras Ciudades de similares condiciones<sup>12</sup>.

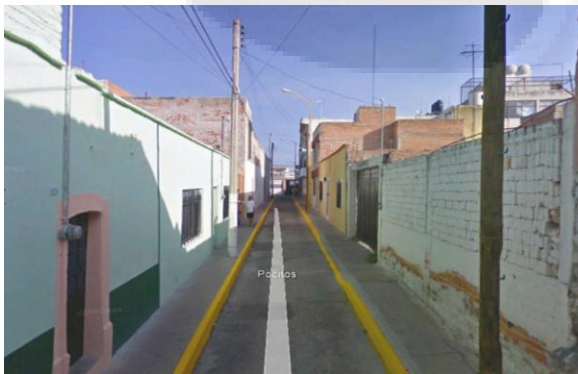
Privada Minerva,



Calle 16 de Septiembre



Calle Pocitos



Calle Tesoro



<sup>12</sup> Fotos: Zona centro, Ags.



## Capítulo 4

### Resultados

#### 4.2 Otras Variantes de Solución de Cochera.

El común de las personas al hablar de una casa habitación el espacio de la cochera se interpreta; como un espacio designado dentro de la vivienda que resguarda al automóvil de dejarlo fuera de la misma, en la calle.

En este apartado se habla de casas habitación que en algunos de los casos resuelven de manera exitosa el problema de la cochera, no necesariamente dejando el automóvil dentro de la vivienda, si no de alguna otra forma ya sea a través de estacionamientos en común con cajones previamente asignados y con seguridad, islas de estacionamiento sin seguridad y solo en algunos casos con el cajón de estacionamiento designado previamente, cajones de estacionamiento frente a cada vivienda pero sin derecho sobre los mismos y una variedad de casos que solamente se mencionaran, pero no se analizan, ya que no es el propósito de este trabajo.

Es necesario, distinguir que cada caso es diferente entre si, por lo cual afecta directamente la deseabilidad del comprador potencial y esto deberá ser reflejado en el valor de mercado de la vivienda, ya que en la práctica valuatoria no se pueden seguir tomando los mismos criterios para inmuebles que aunque se encuentren dentro de un mismo fraccionamiento y una misma zona, cuentan con características diferentes, repercutiendo en el valor monetario de la misma.

Esta clasificación ayudara a la práctica valuatoria a detectar con mayor facilidad los rasgos que distinguen a cada uno de los casos, para poder emitir un valor de mercado más exacto acerca de las mismas.



Capítulo 4

Resultados

**4.3 Clasificación de viviendas en Aguascalientes.**

A continuación se muestra la tabla en donde se resume y clasifica las diversas formas de resolver la cochera, en las viviendas de la Ciudad de Aguascalientes.

**Tabla No. 4:** Lista de Tipo de Viviendas en Aguascalientes<sup>14</sup>

TIPO DE VIVIENDA	COCHERA			ESTACIONAMIENTO		CARACTERÍSTICAS	SEGURIDAD		DESCRIPCIÓN
	SI	NO	C/POSIB.	SI	NO		SI	NO	
<b>DEPARTAMENTOS DE LUJO</b>									
Multifamiliar de Vanguardia (terzeto y Sta. Maria)		√		√		Techado, en sotano (oculto a la vista).	√		Cajones de estacionamiento asignados ademas de visitas.
Multifamiliar Moderno (Aguascalientes 2000)		√			√	Estacionamiento en pension mas cercana a 500mts.	√		Pension alejada ademas de un costo extra y recorridos a pie.
<b>DEPARTAMENTOS DE TIPO MEDIO</b>									
Multifamiliar		√		√		Estacionamiento común a la intemperie.	√		Cajones de estacionamiento asignados, en areas comunes.
<b>UNIDAD HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL</b>									
Multifamiliar		√		√		Isla alejada de las viviendas ( a la intemperie)		√	Cajones de estacionamiento dispersos y sin asignar.
Unifamiliar									
Con posibilidad de tener cochera en la vivienda.		√	√	√		Isla de estacionamiento frente a las viviendas ( a la		√	Cajones de estacionamiento cercanos pero sin asignar.
Sin posibilidad de tener cochera en la vivienda.		√	√	√		Isla de estacionamiento frente a las viviendas ( a la intemperie)		√	Cajones de estacionamiento cercanos pero sin asignar.
<b>FRACCIONAMIENTOS DE INTERES SOCIAL (Enfoque de convivencia)</b>									
Con frente a las Areas Comunes		√		√		Isla alejada de las viviendas ( a la intemperie)		√	Isla de estacionamiento sin asignar y alejado de la
Con frente a la calle		√		√		Isla de estacionamiento frente a las viviendas ( a la		√	Cajones de estacionamiento al frente de la vivienda sin
<b>FRACCIONAMIENTOS Y/O COLONIAS ANTIGUAS QUE NO CONSIDERARON LA COCHERA</b>									
<b>Centro historico de la Ciudad y Fraccionamiento Jesús Teran.</b>									
Viviendas con estacionamiento en la vía pública.		√	√		√	Con estacionamiento a las cercanias, a poca		√	No se contemplo dentro del diseño Arquitectonico la
Viviendas sin estacionamiento en la vía pública.		√	√		√	Con estacionamiento a las cercanias, a poca distancia.		√	No se contemplo dentro del diseño Arquitectonico la
Viviendas con restricciones por parte del INAH	√	√	√	√		Pensiones de autos cercanas al lugar.	√		Estacionamiento alejado de la vivienda.
Viviendas ubicadas en calle abiertas	√	√	√	√		Pensiones de autos en las inmediaciones.	√		Estacionamiento alejado de la vivienda.
Viviendas en calles privadas.	√	√	√		√	Pensiones de autos en las inmediaciones.	√		Estacionamiento alejado de la vivienda.
<b>FRACCIONAMIENTOS IRREGULARES</b>									
Viviendas de Autoconstrucción o Irregulares.		√	√		√	No existe estacionamiento a las cercanias, solo existe		√	No se contemplo dentro del diseño Arquitectonico la

<sup>14</sup> Elaboración propia del autor.

## Capítulo 4

### Resultados

#### 4.4 Tipología de viviendas y solución de cochera en Aguascalientes.

A continuación se presenta la tipología de viviendas y la variedad como se resuelve el espacio de la cochera en el caso que así sea, en cada inmueble, encontrado en la Ciudad de Aguascalientes, es una descripción del comportamiento de otros inmuebles que rigurosamente no tienen el espacio donde se deposita el automóvil (cochera), dentro de la casa habitación, que es lo que se está analizando en este trabajo. Pero enfatizar la tipología que más adelante se describe determina la deseabilidad que tienen estas viviendas y el impacto económico que genera no contar con la cochera y que deberán tomar en cuenta en la práctica valuatoria a fin de determinar los valores de mercado con mayor exactitud.

Esta descripción es útil para que el profesional de la Valuación identifique de manera clara su caso práctico (avalúo), a través de los gráficos presentados a continuación, para identificar si el inmueble que esta valuando es de similares condiciones a los casos aquí presentados. En este caso los factores de obsolescencia funcional (ausencia de cochera) de este trabajo le serán de gran utilidad ya que le facilitaran la detección de las variables que afectan el valor comercial de la vivienda, además de obtener un valor más acertado de la vivienda que este valuando.



## Capítulo 4

## Resultados

**4.4 Tipología de viviendas y solución de cochera en Aguascalientes.**

**Departamentos de Lujo:** Respuesta actual o contemporánea a las necesidades de la sociedad Hidrocálida de hoy en día, ya que la expansión de población y construcciones de forma horizontal está llegando a sus límites existen alternativas de viviendas verticales que contemplan diversas áreas integradas y una de ellas son los cajones de estacionamiento asignados, además de contar con estacionamiento destinado a personal de visita. Por lo cual estas viviendas no cuentan con la obsolescencia funcional (cochera), ya que satisfacen favorablemente este aspecto. Quedan excluidos del factor cochera, pero es pertinente mencionar el modo como está resuelta la cochera de manera diferente a la convencional de una casa habitación, en este tipo de inmuebles.



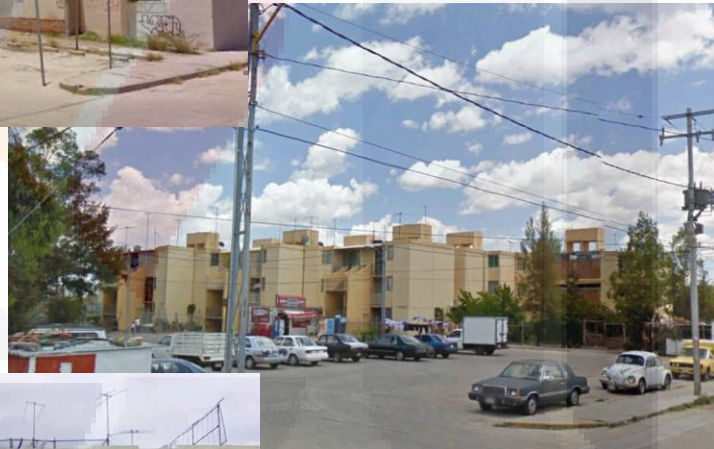
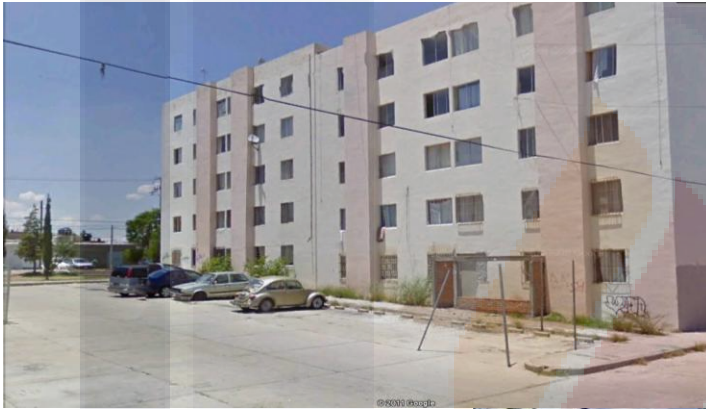
## Capítulo 4

### Resultados

#### 4.4 Tipología de viviendas y solución de cochera en Aguascalientes.

##### **Unidades Habitacionales (multifamiliares):**

Edificios departamentales de 3 niveles diseñados para familias de 3 a 5 integrantes y con estacionamientos comunes, sin asignación de cajón de estacionamiento fijo por departamento en algunos casos, aquí primordialmente se ve afectada la deseabilidad del inmueble, por la distancia automóvil-departamento y obviamente tiene una repercusión económica., la cual esta analizada en el factor cochera.





## Capítulo 4

### Resultados

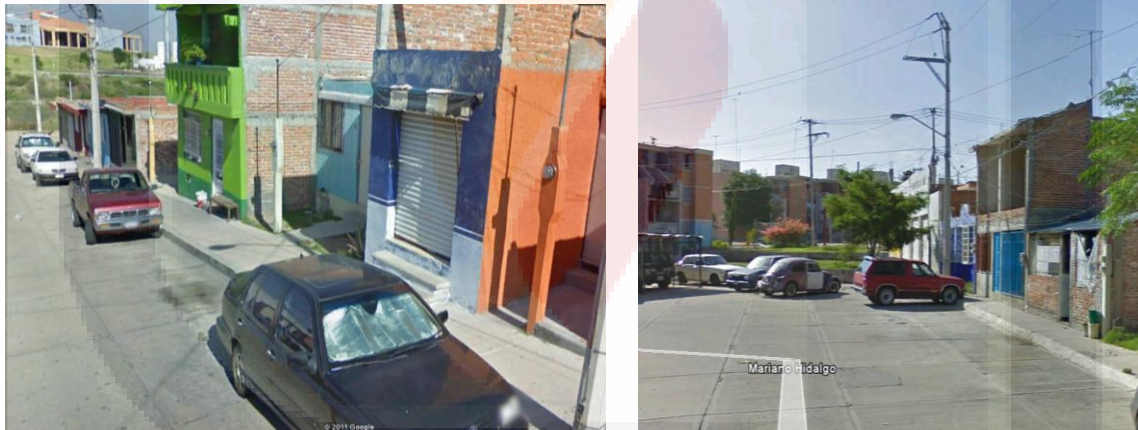
#### 4.4 Tipología de viviendas y solución de cochera en Aguascalientes.

##### **Unidades Habitacionales (viviendas unifamiliares):**

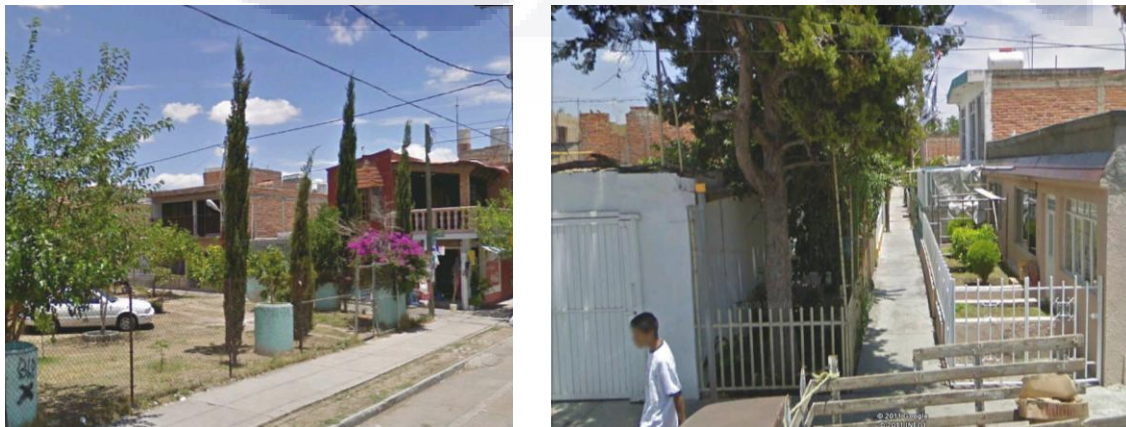
Son casas habitación individuales que no cuentan con cochera propia, solo un estacionamiento común sin un cajón asignado y por lo general se encuentra circundante a las áreas habitacionales (multifamiliares), en el mejor de los casos, en otros solo tienen la calle para depositar el vehículo, son viviendas que desde su concepto y creación no fueron concebidas, ni planeadas a futuro para alojar cochera, aunque algunos inmuebles las han ido adoptando, modificando severamente su distribución inicial.

Y serán caso de análisis para el factor cochera, que más adelante se presenta en este documento.

**Pueden ser de 2 tipos:** Con posibilidad de adoptar la cochera.



Con ninguna posibilidad de adoptar la cochera (andadores).



## Capítulo 4

## Resultados

**4.4 Tipología de viviendas y solución de cochera en Aguascalientes.****Fraccionamientos de Interés Social con áreas de convivencia (Actuales y/o recientes):**

Son Fraccionamientos contemporáneos diseñados para fomentar la convivencia entre vecinos a través de áreas verdes, andadores y zonas comunes. Este tipo de desarrollo se planea en conjunto, viviendas y áreas verdes. El estacionamiento se resuelve a través de islas para vehículos, en donde no se cuenta con un lugar fijo para cada vivienda y estas islas no están ligadas a las casas habitación. Este caso es muy particular, ya que en un mismo fraccionamiento se tiene la misma vivienda, igual número de metros cuadrados construidos, construcciones totalmente iguales, pero con una variedad de soluciones de cochera (estacionamiento), por lo cual la deseabilidad y los factores de demérito son variables de la misma casa habitación en una misma zona, aquí es donde se enfatiza la importancia del factor cochera.

La foto muestra el primer tipo de vivienda, con la isla de estacionamiento alejada, los inmuebles con mayor afectación son los que se encuentran retirados a 500 metros, que es la distancia más alejada entre vivienda-automóvil, en este fraccionamiento.



## Capítulo 4

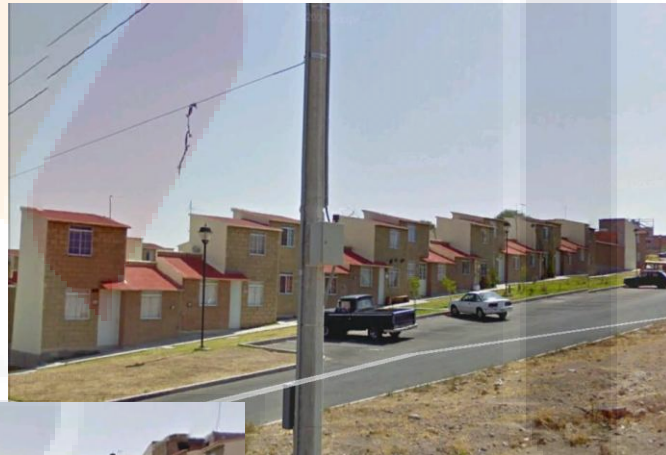
### Resultados

#### 4.4 Tipología de viviendas y solución de cochera en Aguascalientes.

**Fraccionamientos de Interés Social con áreas de convivencia (Actuales y/o recientes):**

Este es otro caso dentro del mismo fraccionamiento, donde la isla de estacionamiento se encuentra al frente de las viviendas, lo cual da mayor comodidad, seguridad y rapidez a los usuarios de estas casas habitación.

La deseabilidad de estas viviendas con respecto al caso anterior, por supuesto que es diferente, por lo cual eso también se verá reflejado en el valor comercial de las mismas y es donde el factor cochera refleja su utilidad, ya que toma en cuenta estas variables para su cálculo.





## Capítulo 4

### Resultados

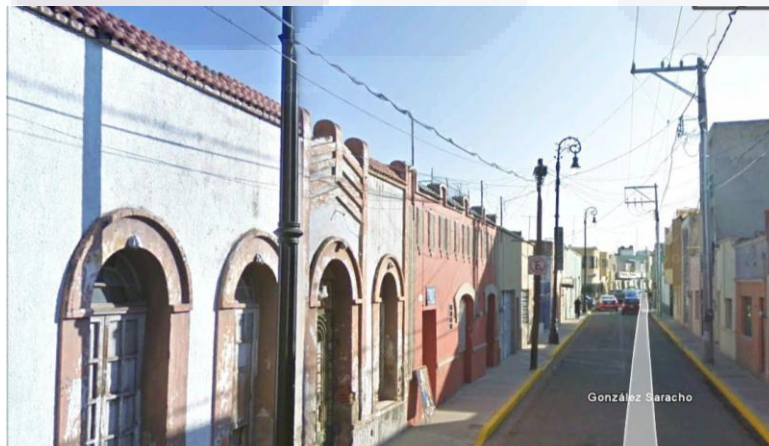
#### 4.4 Tipología de viviendas y solución de cochera en Aguascalientes.

##### Casas Habitación Antiguas

###### En calles continuas:

Este tipo de viviendas fueron diseñadas y construidas en épocas pasadas y respondieron a las expectativas del momento, pero en la actualidad, solo reflejan una obsolescencia funcional y las encontramos predominantemente en el centro de la ciudad.

En nuestros días una necesidad básica de la Casa Habitación es tener un lugar donde alojar el vehículo (cochera), estas viviendas no lo cumplen, lo cual representa una obsolescencia y por lo tanto un demérito económico este mismo se establecerá en este trabajo a través del factor cochera, a continuación algunos ejemplos:



## Capítulo 4

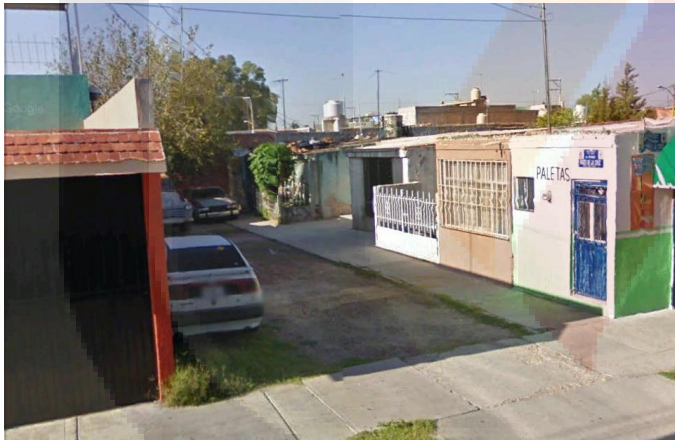
### Resultados

#### 4.4 Tipología de viviendas y solución de cochera en Aguascalientes.

##### Casas Habitación Antiguas

###### En privadas.

Otra variable importante de las casas habitación sin cochera en el centro de la Ciudad de Aguascalientes es su ubicación en este caso la calle donde se localizan, ya que los factores de seguridad, estreches de calle, concentración de vehículos cuando la privada lo permite son factores determinantes de la deseabilidad de estos inmuebles y no se deben dejar de lado ya que repercuten directamente en el valor comercial de la vivienda. Este caso también quedará analizado dentro del factor cochera, que se presentara más adelante.





## Capítulo 4

## Resultados

**4.4 Tipología de viviendas y solución de cochera en Aguascalientes.****Casas Habitación Antiguas con restricciones por su origen  
(Construidas en el Siglo XVI al S. XIX):**

Este tipo de viviendas por la época de su construcción son consideradas en la actualidad como patrimonio de la nación, están limitadas y restringidas en cuanto a su modificación parcial y/o total, aunque sí se puede llevar a cabo alguna obra, pero ésta tiene que ser avalada por diversas instituciones. Estos inmuebles quedan excluidos del factor cochera por ser casos atípicos y no tiene caso entrar en su estudio, ya que poco o nada se utilizarían en la práctica Valuatoria.



## Capitulo 4

### Resultados

#### 4.4 Tipología de viviendas y solución de cochera en Aguascalientes.

##### Condominios Horizontales:

Fraccionamientos cerrados donde cada vez es más frecuente encontrarlos en las Ciudades en desarrollo como Aguascalientes. El éxito de este tipo de fraccionamientos es por la seguridad y confort que ofrecen, ya que solo viven ahí un número limitado de condóminos y cuenta con seguridad las 24hrs. Por lo general. Y en el caso del estacionamiento no representa mayores problemas ya que los automóviles no corren riesgo al dejarlos en las calles internas, además cada vivienda cuenta de forma particular con su garaje. Aquí no es aplicable el factor cochera, pero es otra variable de fraccionamientos en donde se soluciona de diferente manera la cochera.



**4.5 Clasificación de fraccionamientos en base a la Tipología de viviendas en Aguascalientes.**

**a) Departamento de lujo.**

- a.1) Torre Terzeto
- a.2) Torre Santa María

**b) Departamentos de Nivel Medio**

- b.1) Condominio Virreyes (Paseo de la cruz No.1211 y 1215).
- b.2) Condominio Josefa O. de Domínguez (No. 617 y No.631).
- b.3) Condominio Cosío (Cosío sur No.1048).
- b.4) Av. Convención pte. No. 1119
- b.5) Edificio Aguascalientes 2000
- b.6) Condominio Jardines de las Luz.
- b.7) Condominio Jardines De Santa Elena

**c) Unidad Habitacional de Interés Social.**

- c.1) U. H. Infonavit Pilar Blanco.
- c.2) U. H. Infonavit Morelos.
- c.3) Multifamiliares Ojocaliente Inegi
- c.4) U. H. Infonavit Fidel Velázquez.
- c.5) U. H. Bugambilias.
- c.6) U. H. Guadalupe Posada.
- c.7) U. H. Triana
- c.8) U. H. Vivienda Popular.
- c.9) U. H. Infonavit Pirules.
- c.10) U. H. Infonavit los Volcanes.
- c.11) U. H. Benito Juárez (indeco)
- c.12) Fovissste Ojo de Agua.
- c.13) Infonavit Ojo de Agua
- c.14) Condominio S.T.E.M.A.
- c.15) Fovissste Ojocaliente I.
- c.16) Infonavit San Fernando.
- c.17) Colonia Barandales.

Capítulo 4

Resultados

**4.5 Clasificación de fraccionamientos en base a la Tipología de viviendas en Aguascalientes.**

**d) Fraccionamiento de Interés Social con enfoque de convivencia.**

d.1) Valle de los Cactus.

**e) Fraccionamientos o Colonias Antiguas que no consideraron la cochera en su diseño inicial.**

e.1) Col. Centro.

e.2) Jesús Terán.

**f) Condominios Horizontales**

f.1) Ver lista en anexos A.

**g) Fraccionamientos Irregulares.**

f.1) Los Pericos.

f.2) Cumbres III



## Capítulo 4

## Resultados

**4.6 Tipología del uso de la cochera en las viviendas del Centro de la Ciudad de Aguascalientes.**

Al analizar el comportamiento actual de los usuarios de las viviendas sin cochera en el centro de la Ciudad, se detectó que solo cuentan con dos opciones:

1. Dejar el auto en la calle, frente a su vivienda en algunos casos (solo cuando hay espacio y dejan estacionar la mayor parte solo en las noches) lo cual no representa ningún costo pero si un elevado factor de inseguridad e intranquilidad, este caso se acentúa mas en personas que cuentan con un automóvil reciente.
2. Depositar el vehículo en una pensión la cual tiene un costo, además de que en la mayoría de los casos analizados esta se encuentra retirada de la vivienda lo cual también causa molestia en la mayoría de los usuarios ya que no cuentan con disponibilidad inmediata de su unidad y el costo de la pensión en la mayoría de los casos solo cubre su uso nocturno de las 8:00pm a las 8:00am y si se extienden de horario aumenta el costo de la misma.

En la siguiente tabla se muestran las ventajas y desventajas al usar una pensión pública y la de adaptar el espacio para la cochera, que es parte de las variables de la deseabilidad de una vivienda

**Tabla No. 5<sup>15</sup>.**

TIPOS DE VIVIENDAS SIN COCHERA	DESEABILIDAD (Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes.)														
	VENTAJAS							DESVENTAJAS							
Características	Seguridad	Tranquilidad	servicios inmediatos	traslados a pie 10-30m	traslados a pie 31-50m	solo en la noche	inseguridad	Trafico	traslados a pie 50-100m	traslados a pie 101-200m	traslados a pie 201-300m	traslados a pie 301-400m	traslados a pie 401-500m	costo de cajon de	costo de Adaptación.
Pensión y/o estacionamientos públicos.	√	√	√		√	√		√	√					√	
Transformación para Adaptar la cochera en la vivienda.	√	√	√					√	No aplica						√

<sup>15</sup> Fuente: Elaboración propia del Autor.

## Capítulo 5

### Análisis y conclusiones.

#### 5.1 Definición del Factor Cochera.

El análisis realizado y el demerito propuesto para este tipo de casas habitación corresponde solamente al gasto de un cajón de estacionamiento, dentro de la vivienda. En consecuencia se determinaron cuatro tipos de casos, que son los que con mayor frecuencia se repiten en esta zona.

Para los todos los casos de “factor cochera” se tomó en cuenta que las casas habitación más accesibles en la zona centro de la Cd. De Aguascalientes, oscilan entre los \$500,000.00 m.n. y los \$800,000.00 m.n. esto debido a que el costo por m<sup>2</sup> de terreno en esta área oscila desde \$1,500.00 m.n. a \$4,000.00 m.n. dependiendo de la zona donde se ubique y no hay lotes tipo en todo el centro de la Ciudad, por lo cual el factor cochera esta dado en base al monto del valor comercial de las viviendas, para facilitar su manejo.

La razón porque se determinó este monto para el factor cochera, es que las viviendas analizadas se encuentran en este rango de valor, además de que si el monto fuese superior al planteado, ahí mejores opciones de vivienda en otros puntos de la Ciudad.

Además que para un monto mayor de dinero cambiarían las condiciones tomadas en cuenta en este trabajo y el análisis realizado seria impreciso, además de que el uso de una casa habitación, no sería para nada rentable y la exigencia de una vivienda de más valor seria de mas cajones de estacionamiento, lo cual rompe con los parámetros de este trabajo.

A continuación se presentan los análisis realizados para la valoración de la deseabilidad de las viviendas sin cochera y su factor de demerito que están determinados en base a los cuestionarios, visitas realizadas y el recorrido físico dentro de los inmuebles, con los propietarios de estos mismos, ubicados en el centro de la Ciudad de Aguascalientes.

## Capítulo 5

### Análisis y conclusiones.

#### 5.1 Definición del Factor Cochera.

**Caso 1: Factor Cochera 1** (Cochera Nueva ó Gasto a perpetuidad de Pensión).

Se explicará con detalle, mas adelante.

**Caso 2: Factor Cochera 2** (Remodelación Menor para adaptar la Cochera).

En este caso el analisis esta hecho en base al supuesto de que el inmueble cuenta con plafón (losa) y solamente se adecuaran talvez algunos muros y posiblemente el acceso.

**Caso 3: Factor Cochera 3** (Remodelación Mayor para adaptar la Cochera).

El analisis esta hecho en base al supuesto de que el inmueble cuenta con plafon (losa) y se adecuaran elementos de consideración como muros, posiblemente la estructura de la vivienda y la distribución en planta de los espacios adyacentes a la cochera.

**Caso 4: Factor Cochera 4** (Nulidad para adaptar la Cochera).

Sirve para determinar el demerito de la vivienda ya que en este caso no se tiene oportunidad de adaptar la cochera en la casa habitación, y está determinado en base a los factores que los mismos propietarios manifestaron con mayor importancia. Los cuales son la seguridad, distancia vehículo-casa habitación, tipo de calle donde se encuentra el inmueble así como la incidencia vehicular del lugar. Después de analizar estos factores a través de un formato propuesto en este trabajo, se determina el grado de obsolescencia que presenta cada bien, para poder cuantificarlo y así tener un valor de mercado más acertado sobre la vivienda que se está valuando.



## Capítulo 5

### Análisis y conclusiones.

#### 5.2 Factor Cochera 1 (Cochera Nueva ó Gasto a perpetuidad de Pensión).

En este caso se presentan dos opciones:

##### **Cochera Nueva:**

Cuando la casa habitación, cuenta con terreno suficiente al frente de la vivienda y no es necesario modificar la misma, solamente se requiere construir el espacio de la cochera o no representa ninguna dificultad el llevar a cabo la construcción del espacio necesario para depositar el vehículo dentro de la vivienda y el costo de esta adaptación esta dado en base a los valores de reposición nuevo (VRN), datos del Covea 2011 y se multiplican por el espacio necesario para un cajón de estacionamiento y en base al monto de la vivienda es el porcentaje de obsolescencia que presenta.

##### **Gasto de pensión a perpetuidad:**

Es la capitalización del pago de la pensión a perpetuidad en el caso de que el propietario de la vivienda guarde su vehículo en un lugar de estos, la distancia promedio de pensión y que se tomo en cuenta como recorrido aceptable por los usuarios, es de 1 a 100 metros de distancia entre la casa habitación y la pensión, esto resultado de la investigación.

##### **Análisis de Capitalización de la mejora cochera para una Vivienda.**

Análisis de la tasa de Interés de una mejora realizada a una casa habitación, en especifico el espacio cochera, cuando la vivienda sea susceptible de adaptarla como una construcción nueva (VRN).

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

**5.2 Factor Cochera 1 (Cochera Nueva ó Gasto a perpetuidad de Pensión).**

**Tabla No. 6:** Tasa de capitalización de la mejora (cochera) a una casa habitación en base a sus condiciones físicas<sup>16</sup>.

Determinación de Tasa de Capitalización.						
Concepto	Variación de Tasas de Capitalización					
	7.0%	8.0%	9.0%	10.0%	11.0%	12.0%
Especialización o Giro del Inmueble	Habitacional	Oficinas	Comercios	Bodegas	Industrias	Especializados
	1					
Regionalización Tamaño de ciudades	Área Metropolitana del D.F.	Macroplaza (Guad - Mty)	Ciudad Grande	Ciudad Media	Ciudad Menor	Población Menor
				1		
Zonificación Nivel socioeconómico	Muy Alto	Alto	Medio Alto	Medio	Bajo	Muy Bajo
				1		
Calidad de proyecto	Muy Alta	Alta	Media Alta	Media	Baja	Muy Baja
				1		
Edad del inmueble	0-5	5-15	15-25	25-35	35-45	45 ó más
						1
Intensidad de construcción	> 500%	300%	100%	75%	50%	25% <
				1		
% de construcción a terreno				1		
Incidencia total	1			4		1
Factor	1.1667%	1.3333%	1.5000%	1.6667%	1.8333%	2.0000%
Tasas parciales	1.17%			6.67%		2.00%
Tasa Resultante	9.83%					

$$V_c = \frac{PMT [ 1-(1+i)^n ]}{i}$$

Esta tabla nos sirve para capitalizar el costo de la pensión, para los años futuros en el caso de que no se construya cochera en la vivienda y se siga pagando pensión por el resto del tiempo que le quede a la casa habitación, lo cual resulta un valor presente del factor de la obsolescencia, el cual se le resta al valor de mercado, ofreciendo un valor de comercialización más exacto del bien, del cual se está analizando.

<sup>16</sup> Fuente: Apuntes de Maestría, Materia: Capitalización, Ing. Salvador Martínez Miramontes.

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

**5.2 Factor Cochera 1 (Cochera Nueva ó Gasto a perpetuidad de Pensión).**

**Tabla No. 7:** Análisis monetario del costo por capitalización de pensión y el VRN de la construcción nueva de una cochera cuando la vivienda es susceptible de la misma<sup>17</sup>.

Concepto	mensual	tasa	Anual	Capitalizado a Perpetuidad
costo de pensión	\$ 550.00	9.83%	\$ 6,600.00	\$ 67,141.40
<b>Costo de la Vivienda</b>				
Valor Comercial			<b>Factor Promedio</b>	
\$ 500,000.00			10.65%	13.43%
\$ 600,000.00				11.19%
\$ 700,000.00				9.59%
\$ 800,000.00				8.39%
<b>Concepto</b>				
	<b>VRN</b>		<b>m<sup>2</sup> Cochera</b>	<b>Costo de Adaptación Cochera</b>
costo por remodelación	\$ 4,500.00		12.5	\$ 56,250.00
<small>(COVEA 2011)</small>				
<b>Costo de la Vivienda</b>				
Valor Comercial			<b>Factor Promedio</b>	
\$ 500,000.00			8.92%	11.25%
\$ 600,000.00				9.38%
\$ 700,000.00				8.04%
\$ 800,000.00				7.03%
<b>Factor Resultante Promedio</b>		9.8%		

**Para una casa habitación que su valor oscila entre los \$500,000 y \$800,000 El factor de demerito es del 10% de su valor.**

**El factor de demérito resultante en este caso es de un 10% del valor comercial de la vivienda.**

<sup>17</sup> Fuente: Elaboración propia del Autor.

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

**5.3 Factor Cochera 2 (Remodelación Menor para adaptar la Cochera).**

En este caso el análisis que se llevo a cabo para adaptar la cochera es cuando la vivienda no requiere de mayores adecuaciones, el área a modificar se encuentra techada y tal vez, solo la apertura para el portón y algunos cerramientos extra únicamente. Es una remodelación demasiado ligera, y en este apartado se consulto a constructores y especialistas dedicados a la obra, para determinar el porcentaje de demerito.

**Tabla No. 8:** Demerito de Vivienda sin cochera para una remodelación menor<sup>18</sup>.

Concepto	VRN	m <sup>2</sup> Cochera	Costo de Adaptación Cochera
Costo por remodelación moderada	\$ 4,450.00	12.5	\$ 55,625.00
(COVEA2011)			
Costo de la Vivienda			
Valor Comercial			
\$ 500,000.00		Factor Promedio	11.25%
\$ 600,000.00		8.92%	9.38%
\$ 700,000.00		% de gasto	8.04%
\$ 800,000.00		50.00%	7.03%
Factor Resultante Promedio	4.46%		
Para una casa habitación que su valor oscila entre los \$500,000 y \$800,000 El factor de demerito es del 4.5% de su valor.			

**El factor de demerito resultante en este caso es de un 4.5% del valor comercial de la vivienda.**

<sup>18</sup> Fuente: Elaboración propia del Autor.

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

**5.3.1 Comprobación del Factor Cochera 2**

Comprobación del factor cochera 2 a través de un avalúo.

I		ANTECEDENTES			
<b>SOLICITANTE:</b> M. en V. Arq. José Díaz Ríos					
<b>DOMICILIO:</b>	<b>Calle</b>	Priv. Lic. Guillermo Andrade No.112	<b>Código Postal</b>	20070	
	<b>Colonia o Frcto.</b>	Barrio San Marcos	<b>Municipio</b>	Aguascalientes	
	<b>Ciudad</b>	Aguascalientes	<b>Estado</b>	Aguascalientes	
<b>PROPIETARIO:</b> BERTHA GUADALUPE, OLGA ARCELIA Y MARIA ELENA ANDRADE ENCISO					
<b>DOMICILIO:</b>	<b>Calle</b>	Priv. Lic. Guillermo Andrade No.112	<b>Código Postal</b>	20070	
	<b>Colonia o Frcto.</b>	Barrio San Marcos	<b>Municipio</b>	Aguascalientes	
	<b>Ciudad</b>	Aguascalientes	<b>Estado</b>	Aguascalientes	
<b>VALUADOR:</b>	<b>Nombre</b>	Arq. José Salgado Márquez	<b>Ced. Profesional</b>	6938113	
	<b>Especialidad</b>	En Valuación			
<b>FECHA DEL AVALÚO:</b>	29 de Septiembre del 2011.				
<b>INMUEBLE QUE SE VALÚA:</b>	Casa Habitación				
<b>REGIMEN DE PROPIEDAD:</b>	Coproiedad				
<b>OBJETO DEL AVALÚO:</b>	Estimar el valor comercial				
<b>PRÓPOSITO DEL AVALÚO:</b>	Comprobación de modelo para Avaluos de viviendas sin cochera.				
<b>UBICACIÓN DEL INMUEBLE:</b>					
	<b>Calle</b>	Priv. Lic. Guillermo Andrade No.112	<b>Código Postal</b>	20070	
	<b>Colonia</b>	Barrio San Marcos	<b>Municipio</b>	Aguascalientes	
	<b>Ciudad</b>	Aguascalientes	<b>Estado</b>	Aguascalientes	
<b>CUENTA PREDIAL:</b>	01001040096054000				
<b>DATOS DE LA ESCRITURA:</b> No se proporcionaron.					
<b>Número</b>	39,260	<b>Volumen</b>	1,269	<b>Inscripción</b>	
<b>Fecha</b>	8/02/10	<b>Notario</b>	Lic. Ma. Angélica Hernández Lozano No. 30	<b>Sección</b>	
				<b>Volúme</b>	
				<b>Folio</b>	
				<b>R.P.P.</b>	
II		CARACTERÍSTICAS URBANAS			
<b>CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:</b>		Habitacional de tipo medio, según programa de desarrollo urbano de la Ciudad de Aguascalientes 20-30.			
<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:</b>		Casa habitación unifamiliares, predominantemente.			
<b>ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA:</b>		100% según observación ocular.			
<b>NIVEL SOCIECONÓMICO POBLACIÓN:</b>		Media baja, según observación ocular,			
<b>CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:</b>		No se registra, según observación ocular			
<b>USO DE SUELO:</b>		H2 Habitacional Medio, según programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 20-30.			
<b>VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:</b>		Av. Convención de 1914 Pte. (corredor primario) a 690.00 mts. del inmueble y con flujo vehicular alto Calle Talamantes (calle de la zona) a 215.00 mts. del inmueble y con flujo vehicular bajo.			
<b>SERVICIOS PÚBLICOS:</b>					
<b>Energía Eléctrica:</b> Red aérea, p/concreto		<b>Agua Potable:</b> Continuo		<b>Drenaje Sanitario:</b> De Concreto	
<b>Alumbrado Público:</b> Red aérea, p/concreto		<b>Pavimento:</b> Concreto		<b>Banquetas:</b> Concreto	
<b>Guarniciones:</b> Concreto		<b>Transporte:</b> Permanente		<b>Teléfono:</b> Red aérea, p/madera	
<b>EQUIPAMIENTO URBANO:</b>					
<b>Preescolar:</b> 140 mts		<b>Primaria:</b> 200 mts		<b>T. Autoservicio:</b> 1000 mts	
<b>Secundaria:</b> 140 mts		<b>Mercado:</b> 900 mts		<b>Iglesia:</b> 70 mts.	
<b>Profesional:</b> 1500 mts		<b>Parques:</b> 150mts.		<b>Restaurantes:</b> 800 mts	
AGUASCALIENTES, A.G.S. 29 de Septiembre del 2011.		Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.			

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

5.3.1 Comprobación del Factor Cochera 2

III	TERRENO	
<p><b>TRAMOS DE CALLES Y CALLES TRANSVERSALES</b>                      El predio tiene un frente al sur sobre la Priv. Lic. Andrade entre las vialidades Privada Licenciado Andrade y Jesús F. Contreras.</p>		
<p><b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO</b>      Según datos de escritura indicados en pagina 2 de este avalúo</p>		
AL NORTE:	8.33 Metros colinda con	con señores Rogelio Galindo,
AL SUR:	8.33 Metros colinda con	con la privada Licenciado Andrade
AL ORIENTE:	15.35 Metros colinda con	con Esperanza Andrade
AL PONIENTE:	15.35 Metros colinda con	con María Guadalupe Esparza Gallegos
ST Superficie del Terreno	127.61	m <sup>2</sup> Según: Escritura
%IND Porcentaje de Indiviso	100%	La casa no se encuentra en régimen de condominio
<b>TOPOGRAFÍA</b>	Plana	
<b>CONFIGURACIÓN</b>	rectangular	
<b>NÚMERO DE FRENTE</b>	Uno	
<b>CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS</b>	Sin trascendencia, propias de un predio en zona hab. de tipo medio	
<b>SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES</b>	Ninguna	
<b>DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA</b>	##### Hab/Ha Según plan de desarrollo urbano de la Cd. de Ags.20-3	
<b>INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA</b>	Coef. Ocup. 0.80, Coef. Intens. 2.40, según Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 20-30	
<b>CONSIDERACIONES ADICIONALES</b>	Fraccionamiento consolidado	
<b>CROQUIS DEL TERRENO</b>		
<p><b>MACROLOCALIZACIÓN</b></p> 	<p><b>MICROLOCALIZACIÓN</b></p> 	
Aguascalientes, Ags. 29 de Septiembre del 2011.		Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.

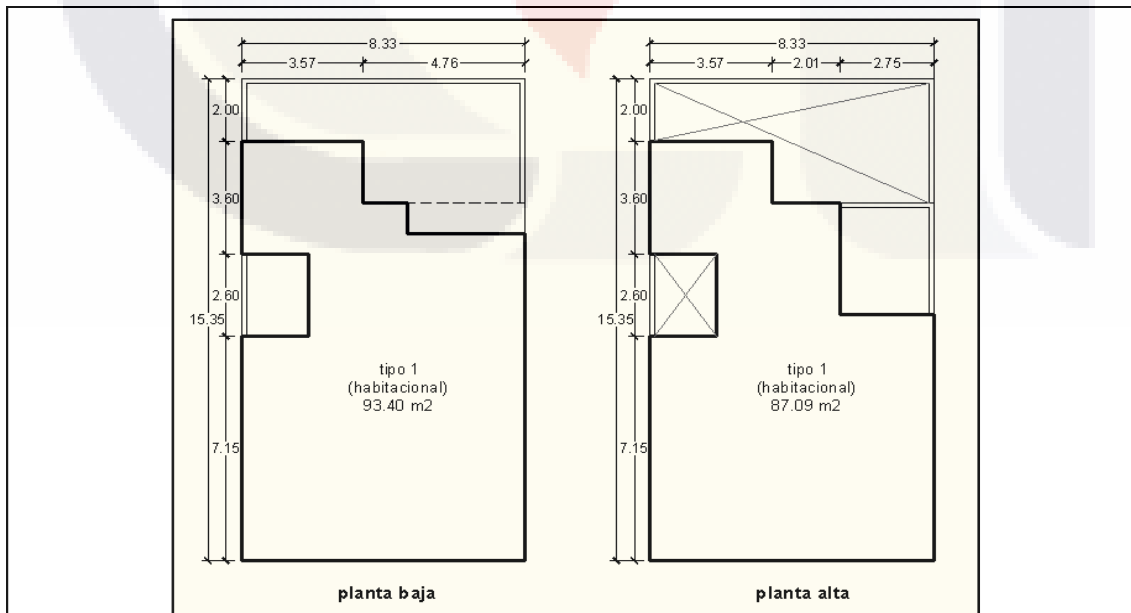
Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

5.3.1 Comprobación del Factor Cochera 2

IV		DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE																					
<b>USO ACTUAL:</b>	Casa Habitación Unifamiliar en dos niveles y consta de: Planta Baja: sala-comedor, cocina, baño, patio de servicio, 3 recamaras c/closet, patio trasero y escaleras. Planta Alta: sala-comedor, cocina, baño, patio de servicio, 3 recamaras (2 c/closet) y patio trasero.																						
<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN:</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo</th> <th>Calidad</th> <th>Área</th> <th>Unidad</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>Habitacional con Calidad Moderna Mediana</td> <td>180.49</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>II</td> <td></td> <td></td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>III</td> <td></td> <td>0.00</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td><b>Superficie de construcción</b></td> <td><b>180.49</b></td> </tr> </tbody> </table>			Tipo	Calidad	Área	Unidad	I	Habitacional con Calidad Moderna Mediana	180.49	m <sup>2</sup>	II			m <sup>2</sup>	III		0.00	m <sup>2</sup>			<b>Superficie de construcción</b>	<b>180.49</b>
Tipo	Calidad	Área	Unidad																				
I	Habitacional con Calidad Moderna Mediana	180.49	m <sup>2</sup>																				
II			m <sup>2</sup>																				
III		0.00	m <sup>2</sup>																				
		<b>Superficie de construcción</b>	<b>180.49</b>																				
<b>NÚMERO DE NIVELES</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Uno</th> <th colspan="2"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>25</td> <td>Años</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td></td> <td>Años</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td></td> <td>Años</td> </tr> </tbody> </table>			Uno			I	25	Años	II		Años	III		Años								
Uno																							
I	25	Años																					
II		Años																					
III		Años																					
<b>EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN</b>																							
<b>VIDA ÚTIL TOTAL</b>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>60</td> <td>Años</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td></td> <td>Años</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td></td> <td>Años</td> </tr> </tbody> </table>			I	60	Años	II		Años	III		Años											
I	60	Años																					
II		Años																					
III		Años																					
<b>VIDA ÚTIL REMANENTE APROXIMADA</b>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>35</td> <td>Años</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td></td> <td>Años</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td></td> <td>Años</td> </tr> </tbody> </table>			I	35	Años	II		Años	III		Años											
I	35	Años																					
II		Años																					
III		Años																					
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td></td> </tr> <tr> <td>III</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			I	Regular	II		III															
I	Regular																						
II																							
III																							
<b>CALIDAD DEL PROYECTO</b>	c1	Regular (falta mantenimiento)																					
	c2																						
<b>UNIDADES RENTABLES</b>	Una casa habitación, como unidad.																						

SEMBRADO DE LAS CONSTRUCCIONES



GUASCALIENTES, AGS. 29 de Septiembre del 2011.

Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.



Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

**5.3.1 Comprobación del Factor Cochera 2**

V	ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN
<b>A. OBRA NEGRA O GRUESA:</b>	
<b>CIMENTACIÓN:</b>	Aparentemente Mampostería de piedra braza junteada con mortero,cal y arena; y Cadenas de Desplante de concreto armado.
<b>ESTRUCTURA:</b>	Aparentemente muro de carga a base de tabique de barro recocido, castillos y dalas de desplante y cerramiento de concreto armado.
<b>MUROS:</b>	Muros de carga a base tabique de barro rojo recocido
<b>ENTREPISOS:</b>	Losa a base de vigueta de acero y cuña de barro
<b>TECHOS:</b>	Losa a base de vigueta de acero y cuña de barro
<b>AZOTEA:</b>	Aparentemente; relleno, enladrillado y chalpaqueado con pretilas de 0.60 m. de altura
<b>BARDAS:</b>	De tabique rojo recocido con pintura de 2.50 mts. de altura
<b>B. REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES</b>	
<b>APLANADOS INTERIORES:</b>	Yeso a plomo y regla, en regular estado
<b>APLANADOS EXTERIORES:</b>	A base de Mezcla cemento-arena, a plomo y regla
<b>PLAFONES:</b>	Yeso a plomo y regla, en regular estado
<b>LAMBRINES:</b>	Mosaico de pasta 30x30 cms. en zonas húmedas de baño
<b>PISOS:</b>	Mosaico de pasta 30x30 cms.
<b>ZOCLOS:</b>	Mosaico de pasta 8x30 cms.
<b>ESCALERAS:</b>	Forjada de concreto armado con escalones forrados de mosaico de pasta.
<b>PINTURA:</b>	Vinílica en muros y esmalte en herrería en regular estado.
<b>RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:</b>	No Existen
<b>C. CARPINTERÍA</b>	
<b>PUERTAS:</b>	Puertas de intercomunicación tipo tambor con triplay de pino
<b>GUARDARROPA:</b>	Cinco closets con puertas tipo tambor con triplay de pino, entrepaños del mismo material
<b>LAMBRINES O PLAFONES:</b>	No Existen
<b>PISOS:</b>	No Existen
<b>D. INSTALACIONES HIDRÚLICAS Y SANITARIAS:</b>	
<b>MUEBLES DE BAÑO:</b>	Completos de porcelana de calidad comercial, cancel de aluminio en regadera de planta
<b>REDES DE ALIMENTACIÓN:</b>	Completa y oculta, se supone con tubo de cobre en varios diámetros
<b>REDES DE DESAGÜE:</b>	Completa y oculta, se supone con tubo de P.V.C. en descarga a muebles y de concreto de descarga al albañal.
<b>MUEBLES DE COCINA:</b>	Cocina integral de MDF con melamina, cubierta del mismo material estufa de 4 quemadores y tarja.
<b>E. INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>	Completa, oculta se supone con poliducto con salidas en plafón, apagadores y contactos
<b>F. PUERTAS Y VENTANERÍA</b>	
<b>METÁLICA</b>	Ventana de fachada y puerta de acceso de perfil tubular con protecciones
<b>VIDRIERÍA</b>	Lisa plana transparente de 4 mm.
<b>CERRAJERÍA</b>	Chapas con llave en puertas de acero, en regular estado
<b>G. HERRERÍA</b>	
	Marcos de ventanas de perfil tubular, protecciones de perfil tubular, puertas principales y de servicios con perfil tubular y lámina corrugada.
<b>H. FACHADAS</b>	
	Aplanado de mezcla acabado fino
<b>INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>	
	1.- Bardas de tabique con aplanados de mezcla de 5.00 mts. de altura en patio de servicio
	2.- Bardas de tabique con aplanados de mezcla en regular estado de 3.20 mts. de altura en patio trasero
	3.- Bardas de tabique con aplanados de mezcla en regular estado de 2.70 mts. de altura en patio de planta alta
	4.- Piso de mosaico de pasta en patios
	5.- Loseta cerámica en patio de servicio planta baja
	6.- Cocina integral de MDF con melamina, cubierta del mismo material estufa de 4 quemadores y tarja de 2.40 ml
	7.- Protecciones de perfil tubular en ventanas
	8.- Tejabán en patio de servicio de planta baja de lámina de asbesto sobre armaduras de acero
	9.- Cisterna con cap. 3.00 m3 con bomba

## Capítulo 5

## Análisis y conclusiones.

5.3.1 Comprobación del Factor Cochera 2

VI	CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO
<b>a).- OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO</b>	
<p>1.- En todos los casos se entenderá que el objetivo del avalúo será el de estimar el valor comercial del bien a menos que se indique otro. Para ello se incluirán y desarrollarán sin excepción los tres métodos o enfoques de valuación exigidos por la normatividad vigente, a saber; 1) El método físico directo o de costos, 2) El de capitalización de rentas o de los ingresos y 3) El comparativo o de mercado.</p>	
<b>b).-DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS BÁSICOS</b>	
<b>2.- Método Comparativo o de Mercado:</b>	
Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa, sujeto, con el precio de oferta o venta de bienes similares, comparables, ajustados por diferentes factores, homologación.	
<b>3.- Método Físico o Directo o enfoque de Costos:</b>	
Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene el costo de reproducción o reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible a los factores de edad y estado de conservación.	
<b>4.- Método de Capitalización de Rentas o enfoque de Rentas</b>	
Es el desarrollo analítico a través del cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos anuales que produce o es capaz de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un periodo de tiempo o ha perpetuidad.	
<b>5.- Valor de Reposición Nuevo</b>	<b>VRN</b>
Es el costo actual de reproducir un bien similar, el cual resulta de sumar los costos directos e indirectos	
<b>6.- Valor de Neto de Reposición</b>	<b>VNR</b>
Es el resultado de afectar al valor de reposición nuevo con el demérito por factores de edad y estado de conservación	
<b>Formula VNR = VRN x FEC</b>	
<b>7.- Vida Útil Total</b>	<b>VUT</b>
Es la vida que se estima tendrá el bien considerando la eficiencia económica	
<small>GUASCALIENTES, A.GS. 29 de Septiembre del 2011. <span style="float: right;">Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.</span></small>	

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

**5.3.1 Comprobación del Factor Cochera 2**

<b>8.- Edad Efectiva</b>	<b>EE</b>
Es la edad que tiene el bien considerando las remodelaciones importantes que haya tenido en su vida cronológica	
<b>9.- Estado de Conservación</b>	<b>EC</b>
Es el estado de conservación observado que tiene el bien durante la visita física	
<b>10.- Porcentaje de Demérito</b>	<b>%D</b>
Es la pérdida de valor que tiene el bien por efectos de edad y estado de conservación	
<b>Formula</b> %D = (1-(1-(E/VUT) <sup>1.4</sup> )*(EC/10) <sup>0.2</sup> ) Ross Heidecke ajustada	
<b>11.- Factor por edad y conservación</b>	<b>FEC</b>
Es el factor resultante de valor que le resta al inmueble por efecto de la edad y el estado conservación	
<b>Formula</b> FEC = (1-(%D)	
<b>12.- Vida Útil Remanente</b>	<b>VUR</b>
Es la vida esperada que se estima tendrá el bien, en el momento de la inspección	
<b>Formula</b> VUR = VUT x FEC	
<b>13.- Tasa de Capitalización</b>	<b>TC</b>
Es la tasa de rendimiento real que debe tener una inversión en activos y fijos y se obtiene de dos maneras	
a).- Tasa de mercado, resulta de dividir el valor de mercado entre el ingreso neto anual	
b).- Tasa financiera, resulta de sumar la tasa real de instrumentos a largo plazo, la tasa de liquidez y la tasa de riesgo o de recuperación	
<b>c).-CONDICIONES DEL AVALUÓ</b>	
<b>14.-</b> La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo, es la proporcionada por el cliente la cual la asumimos como correcta, entre la que podemos mencionar la siguiente:	
a).- Escritura de propiedad	(S I)
c).- Boleta predial	(S I)
d).- Boleta de agua	(NO)
e).- Plano de la construcción	(NO)
<b>15.-</b> No es propósito del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reserva de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudiera afectar el bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no asumimos responsabilidad alguna por información omitida en por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no asumimos responsabilidad alguna por información omitida en la solicitud del avalúo.	
<b>16.-</b> Quienes intervenimos en el presente avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.	
<b>17.-</b> En la inspección ocular del bien motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, los considerados son el resultado de la observación o por informe expreso del cliente	

## Capítulo 5

### Análisis y conclusiones.

#### 5.3.1 Comprobación del Factor Cochera 2

18.- Toda vez que el objetivo del presente avalúo no es verificar deslindes de propiedad, ni de ocupación irregular o cualquier otra restricción legal, el valor comercial estimado al que se concluye solo considera las expresadas en el propio avalúo, porque se observaron durante la inspección ocular al bien.

19.- El presente avalúo es exclusivo del solicitante para el destino o propósito que se expresa, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos a lo indicado en este avalúo.

20.- La vigencia de este avalúo es a la fecha de su emisión y podrá ampliarse en tanto se mantengan sin cambio las características, condiciones y factores físicos, económicos, sociales y políticos actuales con los cuales fue estimado su valor a la fecha indicada.

21.- Se da como verdadera la superficie del terreno según documentación proporcionada, escrituras, certificado de libertad de gravamen o información catastral, ya en este avalúo no se realiza levantamiento topográfico para verificar libertad de gravamen o información catastral.

#### **d).- SALVEDADES DEL AVALUÓ**

22.- **Sobre la documentación del terreno**  
Ninguna salvedad

23.- **Sobre la inspección del terreno**  
Ninguna salvedad

24.- **Sobre la documentación de la construcción**  
Ninguna salvedad

25.- **Sobre la inspección de la construcción**  
Ninguna salvedad

#### **e).- EXCLUSIONES DEL AVALUÓ**

26.- **Sobre la valuación del terreno**  
Ninguna excepción, ya que en este avalúo se esta valuando la casa habitación.

27.- **Sobre la valuación de la construcción**  
Ninguna salvedad

28.- **Sobre los métodos de valuación**


<b>Método Mercado</b>	Ninguna salvedad
<b>Método Físico</b>	Ninguna salvedad
<b>Método Ingreso</b>	Ninguna salvedad

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

5.3.1 Comprobación del Factor Cochera 2

**arqdesign** Avalúo No 2  
 Valuación Profesional, Diseño Arquitectónico, Asesoría Inmobiliaria.



**VII ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO**

OFERTAS VENTA DE TERRENOS							
REFER	FECHA	FUENTE	TEL	CALLE	COLONIA	V. TOTAL	V. U.
OBJETO				Priv. Lic. Guillermo Andrade No.1	Barrio San Marcos		
1T	29/08/11	ALDANA INMOBILIA	449 915 62 44	Vivero del Prado No. 438, Casa Blanca	CASA BLANCA, AGS. AGS.	\$275,000.00	\$1,821.19
2T	29/08/11	ORP Bienes Raices	449 911 78 33	Paileros No. 115, Del Trabajo, Ags	PIRAMIDES, AGS., AGS.	\$272,500.00	\$1,651.52
3T	29/08/11	ALDANA INMOBILIA	449 915 62 44	Nuevo León No. 308, Pirámides,	PIRAMIDES, AGS., AGS.	\$300,000.00	\$1,858.74
							\$1.13

INMUEBLE	ÁREA	FACTORES HOMOLOGACIÓN									VALOR HOMOLOGADO	
		ZONA	UBIC	FORMA	ÁREA	NEG	TOPOGRAFÍA			OTRO		RESUL
							M	PEND	FACT			
SUJETO	127.61											
1T	151.00	1.000	1.120	1.000	1.020	0.900	0.100	1.000	1.000	1.000	1.03	1872.48
2T	165.00	1.000	1.120	1.000	1.010	0.950	0.200	1.000	0.950	1.000	1.02	1686.05
3T	161.40	1.000	1.120	1.000	1.010	0.980	0.300	1.000	0.950	1.000	1.05	1957.52
4T												
											1.16	
<b>VALOR HOMOLOGADO</b>											<b>1838.68</b>	

OFERTAS DE INMUEBLES EN RENTA							
REFER	FECHA	FUENTE	TEL	CALLE	COLONIA	V. RENTA	V. U.
OBJETO				Priv. Lic. Guillermo Andrade No.112	Barrio San Marcos		
1T							
2T							
3T							
4T							

INMUEBLE	ÁREA	FACTORES HOMOLOGACIÓN										VALOR HOMOLOGADO
		ZONA	U.D.M.	EDAD Y EDO DE CONSERVACIÓN				CALIDAD	NEG	OTRO	RESULTADO	
				EDO CONS	CALIF	EDAD	FACTOR					
SUJETO	180.49											
1R												
2R												
3R												
											#DIV/0!	
<b>VALOR HOMOLOGADO</b>											<b>#DIV/0!</b>	

Aguascalientes, Ags. 29 de Septiembre del 2011. Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

5.3.1 Comprobación del Factor Cochera 2

arqdesign

Valuación Profesional, Diseño Arquitectónico, Asesoría Inmobiliaria.

Avalúo No

2



VII

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

OFERTAS VENTA DE TERRENOS

REFER	FECHA	FUENTE	TEL	CALLE	COLONIA	V. TOTAL	V. U.
OBJETO				Priv. Lic. Guillermo Andrade No.1	Barrio San Marcos		
1T	29/08/11	ALDANA INMOBILIA	449 915 62 44	Vivero del Prado No. 438, Casa Blanca	CASA BLANCA, AGS. AGS.	\$275,000.00	\$1,821.19
2T	29/08/11	ORP Bienes Raices	449 911 78 33	Pañeros No. 115, Del Trabajo, Ags	PIRAMIDES, AGS., AGS.	\$272,500.00	\$1,651.52
3T	29/08/11	ALDANA INMOBILIA	449 915 62 44	Nuevo León No. 308, Pirámides, A	PIRAMIDES, AGS., AGS.	\$300,000.00	\$1,858.74

\$1.13

FACTORES HOMOLOGACIÓN

INMUEBLE	ÁREA	FACTORES HOMOLOGACIÓN										VALOR HOMOLOGADO
		ZONA	UBIC	FORMA	ÁREA	NEG	TOPOGRAFÍA			OTRO	RESUL	
							M	PEND	FACT			
SUJETO	127.61											
1T	151.00	1.000	1.120	1.000	1.020	0.900	0.100	1.000	1.000	1.000	1.03	1872.48
2T	165.00	1.000	1.120	1.000	1.010	0.950	0.200	1.000	0.950	1.000	1.02	1686.05
3T	161.40	1.000	1.120	1.000	1.010	0.980	0.300	1.000	0.950	1.000	1.05	1957.52
4T												

1.16

VALOR HOMOLOGADO 1838.68

OFERTAS DE INMUEBLES EN RENTA

REFER	FECHA	FUENTE	TEL	CALLE	COLONIA	V. RENTA	V. U.
OBJETO				Priv. Lic. Guillermo Andrade No.112	Barrio San Marcos		
1T							
2T							
3T							
4T							

FACTORES HOMOLOGACIÓN

INMUEBLE	ÁREA	FACTORES HOMOLOGACIÓN										VALOR HOMOLOGADO
		ZONA	U.D.M.	EDAD Y EDO DE CONSERVACIÓN				CALIDAD	NEG	OTRO	RESULTADO	
				EDO CONS	CALIF	EDAD	FACTOR					
SUJETO	180.49											
1R												
2R												
3R												

VALOR HOMOLOGADO #DIV/0!

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

VII		ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO										
OFERTAS DE INMUEBLES EN VENTA												
REFER	FECHA	FUENTE	TEL	CALLE	COLONIA	V. VENTA	V. U.					
OBJETO				Priv. Lic. Guillermo Andrade No. 130	Barrio San Marcos							
1T	29/08/11	Segundamano.com	449 897 61	República del Salvador No. 130	Santa Elena	\$850,000.00	4,047.62					
2T	29/08/11	Lomeli Bienes	9 17 51 22	Caudillos No. 122	Casa Blanca	\$800,000.00	4,255.32					
3T	29/08/11	Gestion Metro	140-74-19	Serapio Rendon No.104	Jesús Teran	\$650,000.00	4,276.32					
4T	30/08/11	Jorge Cabral	978-23-51	Zaragoza No.447	Zona Centro	#####	4,032.26					
5T	30/08/11	Reynoso Romero	120-48-29	J. F. Elizondo No.102	Zona Centro	\$950,000.00	4,750.00					
FACTORES HOMOLOGACIÓN												
INMUEBLE	ÁREA	EDAD Y EDO. DE CONSERVACIÓN										VALOR HOMOLOGADO
		ZONA	U.D.M.	EDO CONS	CALIF	EDAD	FACTOR	CALIDAD	NEG	OTRO	RESULTADO	
SUJETO	180.49											
1R	210.00	0.990	1.000	MUY BUENO	0.99	5	0.990	0.900	1.000	1.000	0.88	3,570.36
2R	188.00	0.990	1.000	MUY BUENO	0.99	5	0.990	0.900	0.950	1.000	0.84	3,565.90
3R	152.00	1.000	1.000	MUY BUENO	0.99	5	0.990	0.900	0.970	1.000	0.86	3,695.89
4R	248.00	0.990	1.000	BUENO	0.975	7	0.975	0.900	0.950	1.000	0.83	3,327.78
5R	200.00	1.000	1.000	NUEVO	1.000	15	0.856	1.000	1.000	1.000	0.86	3,501.59
VALOR HOMOLOGADO												3,539.98
VIII		ENFOQUE DE COSTOS										
TERRENO												
FRACCION		AREA m <sup>2</sup>	VALOR UNITARIO	COEF.	VALOR DE REPOSICIÓN							
Única		127.61	\$ 1,838.68	1.00	UNITARIO	TOTAL						
					1,838.68	\$ 234,634						
TOTAL		127.61			SUB TOTAL	\$ 234,634						
CONSTRUCCIONES												
TIPO	CANTIDAD	UNIDAD MEDICIÓN	VALOR DE REPOSICION NUEVO		DEM %	VALOR NETO DE REPOSICIÓN TOTAL						
			UNITARIO	TOTAL								
HABITACIONAL	180.49	m <sup>2</sup>	\$ 3,800	685,862.00	0.330	226,334.46						
	180.49			\$ 685,862		226,334.00						
INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS												
TIPO	CANTIDAD	UNIDAD MEDICIÓN	VALOR DE REPOSICION NUEVO		DEM %	VALOR NETO DE REPOSICIÓN TOTAL						
			UNITARIO	TOTAL								
1.- Bardas de tabique con aplanado	2.00	m <sup>2</sup>	4,200.00	8,400.00	0.920	7,728.00						
2.- Bardas de tabique con aplanado	10.00	m <sup>2</sup>	3,000.00	30,000.00	0.920	27,600.00						
3.- Bardas de tabique con aplanado	4.00	m <sup>2</sup>	2,500.00	10,000.00	0.975	9,750.00						
4.- Piso de mosaico de pasta en patio	30.00	m <sup>2</sup>	350.00	10,500.00	0.820	8,610.00						
5.- Loseta cerámica en patio de servicio	5.00	m <sup>2</sup>	450.00	2,250.00	0.920	2,070.00						
6.- Cocina integral de MDF con melamina	2.40	ml.	7,500.00	18,000.00	0.920	16,560.00						
7.- Protecciones de perfil tubular en patios	1.00	pza	5,500.00	5,500.00	0.920	0.00						
8.- Tejabán en patio de servicio de cochera	4.70	ml.	800.00	3,760.00	0.975	0.00						
9.- Cisterna con cap. 3.00 m3 con tuberías	1.00	pza	15,000.00	15,000.00	0.820	12,300.00						
SUB TOTAL					103,410.00	TOTAL	84,618.00					
RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)						\$ 545,586.00						




Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

5.3.1 Comprobación del Factor Cochera 2

**arqdesign** Avalúo No.   
 Valuación Profesional, Diseño Arquitectónico, Asesoría Inmobiliaria.



**IX ENFOQUE DE INGRESOS**

**CÁLCULO DE DEDUCCIONES**

1) Renta Mensual Potencial (RMP)

TIPO	USO	SUPERFICIE	UNID	RENTA UNITARIA	AJUSTE	RENTA UNIT.NETA	VALOR PARCIAL
1	Habitacional con Calida	180.49	m2	#DIV/0!	100	#DIV/0!	#DIV/0!
2	0.00				100	\$ -	\$ -
	0.00						
<b>SUB TOTAL</b>		<b>180.49</b>				<b>SUMA DE RENTAS (RPM)</b>	<b>#DIV/0!</b>

CÁLCULO DE DEDUCCIONES				PORTE DE DEDUCCIONES		
V acios (V)	1	meses @	2	años	4.17%	#DIV/0!
R enta M ensual E fectiva (R M E)	#DIV/0!	-	#DIV/0!			
P redial	Base Valor	Valor Límite Inferior	Tarifa	Cuota Fija	4.59%	\$30.00
	30					
M antenimiento	Por ciento	años	Valor de la construcción		#DIV/0!	\$44.90
	100%	@ 5	\$ 269,393.00			
D epreciación F iscal M ensual	Por ciento	meses	Valor de la construcción		#DIV/0!	\$ 1,122.47
	5.00%	@ 12	\$ 269,393.00			
S eguros	Por ciento	meses	Valor de la construcción		#DIV/0!	\$ 224.49
	100%	@ 12	\$ 269,393.00			
A dministración	Por ciento		Renta Mensual Efectiva		#DIV/0!	\$ 158.12
	4.86%	de la	\$ 3,253.47			

Suma de Deducciones Fiscales	
Predial	\$30.00
Mantenimiento	\$44.90
Depreciación Fiscal	\$1,122.47
Seguro	\$224.49
Administración	\$158.12
<b>T otal de D educciones</b>	<b>\$1,579.98</b>

Base Gravable 1		
R M E	T D	B G 1
\$ 3,253.47	- \$ 1,579.98	= \$ 1,673.49

Base Gravable 2		
R M E	R M E	B G 2
\$ 3,253.47	- 35%	= \$ 3,253.47

ISR		BG Menor	
Por ciento			
28%	\$ 1,673.49		\$ 468.58

PTU		%RBE	
No procede/Persona física	\$ -		\$ -

Deducciones Totales **#DIV/0!** **\$926.09**

Aguascalientes, Ags. 29 de Septiembre del Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

**5.3.1 Comprobación del Factor Cochera 2**

**b).- CALCULO DE LA TASA:**

CONCEPTO	T A S A S					
	7%	8%	9%	10%	11%	12%
<b>EDAD (años)</b> calificación	0-5 0	5-20 0	20-40 0	40-50 0	50-60 1	MAS DE 60 0
<b>VIDA UTIL REMANENTE</b> calificación	MAS DE 60 0	50-60 0	40-50 0	20-40 0	5-20 1	TERMINADA 0
<b>ESTADO DE CONSERV.</b> calificación	NUEVA 0	MUY BUENO 0	BUENO 0	REGULAR 1	MALO 0	RUINOSO 0
<b>PROYECTO</b> calificación	MUY BUENO 0	BUENO 0	ADECUADO 0	REGULAR 1	DEFICIENTE 0	MALO 0
<b>REL. SUP. (TERR/CONST)</b> 0.71 calificación	Const > Terr MAYOR 3-1 0	Const > Terr HASTA 3-1 0	Const > Terr MAYOR 2-1 1	Terr > Const. HASTA 2-1 0	Terr > Const HASTA 3-1 0	Terr > Const MAYOR 3-1 0
<b>USO DEL INMUEBLE</b> calificación	CASA UNIF. 1	EDIF. PROD. HAB-COM. 0	DEPTO/CASA CONDominio 0	OFNA/LOCAL CONDominio 0	OFNA/LOCAL UNIF. 0	BODEGA/ INDUSTRIA 0
<b>CLASIF. ZONA</b> calificación	LUJO 0	1er ORDEN 0	2o. ORDEN 1	3er ORDEN 0	ROL. SERV.CO 0	ROL.SERV/INC 0
<b>SUMA CALIF.</b>	1	0	2	2	2	0
<b>CAPITALIZACION</b>	1.0000	1.1429	1.2857	1.4286	1.5714	1.7143
<b>TASAS PARCIALES</b>	1.0000	0.0000	2.5714	2.8571	3.1429	0.0000

**TASA RESULTANTE** 10.00%

**DETERMINACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:**

AREA CONSTRUIDA 180.49  
 RENTA BRUTA MENSUAL #;DIV/O!/m2

A) RENTA REAL O EFECTIVA  
 B) RENTA ESTIMADA O DE MERCADO  
 RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL (Efecta o estimada) #;DIV/O!  
 IMPORTE DE DEDUCCION 17.18% \$926.09  
 RENTA NETA MENSUAL #;DIV/O!  
 RENTA NETA ANUAL #;DIV/O!  
 CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL 10.00%  
 TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE .  
 RESULTA UN VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE: No se estima

**XI. RESUMEN DE VALORES**

Enfoque comparativo de mercado (Valor comparativo de mercado) \$ 606,984.81  
 Enfoque de costos (Valor físico o directo, neto de reposición) \$ 545,586.00  
 Enfoque de ingresos (Valor de capitalización de rentas) No se estima

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

5.3.1 Comprobación del Factor Cochera 2

**arqdesign** Avalúo No.   
 Valuación Profesional, Diseño Arquitectónico, Asesoría Inmobiliaria.

especialista en valuación de inmuebles

---

**X RESUMEN DE VALORES**

Categoría	Valor
Valor de Mercado	\$ 606,984.81
Valor Físico	\$ 545,586.00
Valor de Capitalización	No se estima

<b>Valor de Mercado</b>	<b>\$ 606,984.81</b>
<b>Valor Físico</b>	<b>\$ 545,586.00</b>
<b>Valor de Capitalización</b>	<b>No se estima</b>

---

**XI CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN**

1. Los datos y hechos proporcionados en el presente estudio son verdaderos y correctos a nuestro saber y entender.
2. Son análisis, opiniones y conclusiones de tipo profesional y están solamente limitadas por los supuestos y condiciones limitantes.
3. Los análisis, opiniones y conclusiones reportados corresponden a un estudio profesional totalmente imparcial.
4. No existe por nuestra parte ningún interés presente o futuro en la propiedad valuada.
5. Los honorarios no están relacionados con el hecho de determinar un valor predeterminado o en la dirección que favorezca la causa del cliente, el monto del valor estimado, la obtención de un resultado estipulado o la ocurrencia de un evento subsecuente.
6. Personalmente hice la inspección de los bienes objeto de este avalúo y manifestamos que los resultados serán guardados con absoluta confidencialidad.

---

**XII FACTOR COCHERA**

<b>FACTOR COCHERA 1</b> Cochera nueva o a perpetuidad.	<input type="text" value="10.00%"/>	<input type="text"/>
<b>FACTOR COCHERA 2</b> Remodelación menor	<input type="text" value="4.50%"/>	<input type="text" value="\$ 579,670.50"/>
<b>FACTOR COCHERA 3</b> Remodelación mayor	<input type="text" value="13.50%"/>	<input type="text"/>
<b>FACTOR COCHERA 4</b> Nulidad de cochera	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**Análisis de nulidad de cochera.**

---

**XII CONCLUSIÓN**

El Valor Comercial a la fecha del presente avalúo asciende a la cantidad de :

<b>VALOR COMERCIAL</b> QUINIENTOS SETENTA NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.	<b>\$ 579,000.00</b>
--	----------------------

Este valor esta calculado con cifras al día 29 de Septiembre del 2011.



**VALUADOR**  
 \_\_\_\_\_  
**ARQ. JOSÉ SALGADO MÁRQUEZ**

Registro No. S.R.H.I. 038063334  
 Especialidad **Inmuebles**  
 Cédula Profesional **6938113**  
 Valuación de **Inmuebles**

Capitulo 5

Análisis y conclusiones.

5.3.1 Comprobación del Factor Cochera 2

<b>XIII</b>	<b>VALOR REFERIDO</b>  VALOR REFERIDO AL MES SEPTIEMBRE DEL 2011.  <small>29 de Septiembre del 2011.</small>
	<b>FACTOR:</b>  <b>no aplica</b>  <small>Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.</small>
<b>XIV</b>	<b>REPORTE GRÁFICO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA</b>  <b>FACHADA</b>  <b>VISTA CALLE</b>  <b>VISTA GENERAL DE LA ZONA</b>  <b>VISTA CALLE</b>  <small>GUASCALIENTES, AGS. 29 de Septiembre del 2011.</small>  <small>Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.</small>

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

**5.3.1 Comprobación del Factor Cochera 2**

REFERENCIA FOTOGRAFICA	
<p>SALA</p> 	<p>COCINA</p> 
<p>BAÑO</p> 	<p>RECAMARA</p> 
<p>GUASCALIENTES, A.G.S. 29 de Septiembre del 2011.</p>	<p>Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.</p>

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

**5.4 Factor Cochera 3 (Remodelación Mayor para adaptar la Cochera).**

En este caso el análisis que se estableció para adaptar la cochera, es cuando la vivienda requiere mayores adecuaciones, tanto espaciales como probablemente estructurales. Tal vez, levantamiento de algunos muros para poder integrar la cochera al inmueble, modificaciones en determinadas áreas de la vivienda y un punto importante el análisis esta hecho en base al supuesto que la sección destinada al garaje se encuentre techada, son los parámetros para medir el demérito en este tipo de viviendas.

**Tabla No. 9:** Demérito de Vivienda sin cochera para una remodelación mayor<sup>19</sup>.

Concepto	VRN	m <sup>2</sup> Cochera	Costo de Adaptación Cochera
costo por remodelación moderada	\$ 4,450.00	12.5	\$ 55,625.00
(COVEA2011)			
Costo de la Vivienda			
Valor Comercial			
\$ 500,000.00		<b>Factor Promedio</b>	11.25%
\$ 600,000.00		8.92%	9.38%
\$ 700,000.00		<b>% de gasto</b>	8.04%
\$ 800,000.00		150.00%	7.03%
<b>Factor Resultante Promedio</b>		<b>13.38%</b>	
<b>Para una casa habitación que su valor oscila entre los \$500,000 y \$800,000 El factor de demerito es del 13.5% de su valor.</b>			

**El factor de demerito resultante en este caso es de un 13.5%, del valor comercial de la vivienda.**

<sup>19</sup> Fuente: Elaboración propia del Autor.



Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

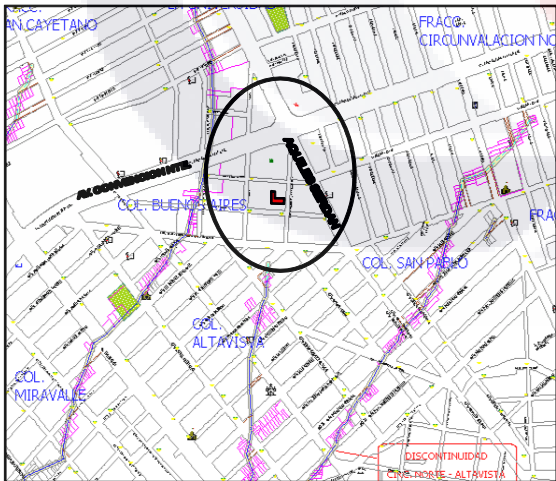
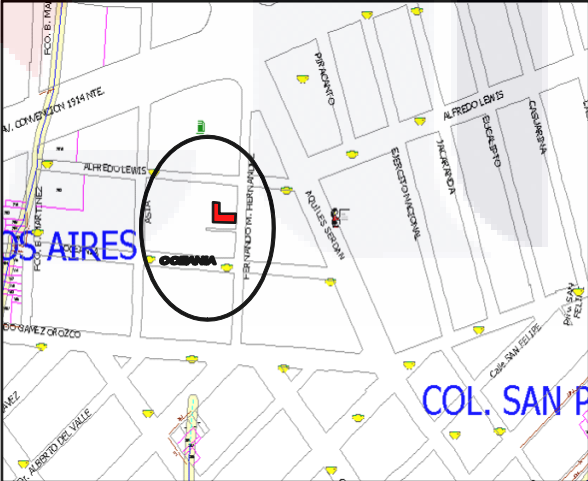
5.4.1 Comprobación de Factor Cochera 3

I		ANTECEDENTES			
<b>SOLICITANTE:</b> M. en V. Arq. José Díaz Ríos					
<b>DOMICILIO:</b>	<b>Calle</b>	Carlos Barron No.16 Actualmente Fernando M. Hernandez No.212		<b>Código Postal</b>	20020
	<b>Colonia o Frcto.</b>	Zona Centro		<b>Municipio</b>	Aguascalientes
	<b>Ciudad</b>	Aguascalientes		<b>Estado</b>	Aguascalientes
<b>PROPIETARIO:</b> Ma. Guadalupe Donoso Cornejo					
<b>DOMICILIO:</b>	<b>Calle</b>	Carlos Barron No.16 Actualmente Ferna		<b>Código Postal</b>	20020
	<b>Colonia o Frcto.</b>	Zona Centro		<b>Municipio</b>	Aguascalientes
	<b>Ciudad</b>	Aguascalientes		<b>Estado</b>	Aguascalientes
<b>VALUADOR:</b>					
	<b>Nombre</b>	Arq. José Salgado Márquez		<b>Ced. Profesional</b>	6938113
	<b>Especialidad</b>	En Valuación			
<b>FECHA DEL AVALÚO:</b> 03 de Octubre del 2011.					
<b>INMUEBLE QUE SE VALÚA:</b> Casa Habitación					
<b>REGIMEN DE PROPIEDAD:</b> Privado Individual					
<b>OBJETO DEL AVALÚO:</b> Estimar el valor comercial					
<b>PRÓPOSITO DEL AVALÚO:</b> Comprobación de modelo para Avaluos de viviendas sin cochera.					
<b>UBICACIÓN DEL INMUEBLE:</b>					
	<b>Calle</b>	Carlos Barron No.16 Actualmente Fernando M. Hernandez No.212		<b>Código Postal</b>	20020
	<b>Colonia</b>	Buenos Aires		<b>Municipio</b>	Aguascalientes
	<b>Ciudad</b>	Aguascalientes		<b>Estado</b>	Aguascalientes
<b>BOLETA DE AGUA</b> 96827-0-0					
<b>DATOS DE LA ESCRITURA:</b> No se proporciona					
	<b>Número</b>	<b>Volumen</b>	<b>Inscripción</b>	<b>Volúme</b>	
	<b>Fecha</b>	<b>Notario</b>	<b>Sección</b>	<b>Folio</b>	
			<b>Fecha</b>	<b>R.P.P.</b>	
II		CARACTERÍSTICAS URBANAS			
<b>CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:</b> Habitacional de tipo medio-popular, según observación ocular					
<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:</b> Casa habitación de 1 a 2 niveles, de tipo medio, calidad media predominantemente					
<b>ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA:</b> 90% según observación ocular.					
<b>NIVEL SOCIECONÓMICO POBLACIÓN:</b> Media, con nivel socioeconómico medio-bajo, según observación ocular					
<b>CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:</b> No se registra, según observación ocular					
<b>USO DE SUELO:</b> Habitacional de Tipo Medio, según programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2030					
<b>VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:</b> Av. Convención Nte. Y Aquiles Serdan.					
<b>SERVICIOS PÚBLICOS:</b>					
<b>Energía Eléctrica:</b> Red aerea, p/concreto		<b>Agua Potable:</b> Continuo		<b>Drenaje Sanitario:</b> De Concreto	
<b>Alumbrado Publico:</b> Red aérea, p/concreto		<b>Pavimento:</b> Concreto		<b>Banquetas:</b> Concreto	
<b>Guarniciones:</b> Concreto		<b>Transporte:</b> Permanente		<b>Teléfono:</b> Red aerea, p/madera	
<b>EQUIPAMIENTO URBANO:</b>					
<b>Preescolar:</b> 500 mts		<b>Primaria:</b> 500 mts		<b>T. Autoservicio:</b> 1000 mts	
<b>Secundaria:</b> 500 mts		<b>Mercado:</b> 200 mts		<b>Iglesia:</b> 150 mts.	
<b>Profesional:</b> 1000 mts		<b>Parques:</b> 700 mts		<b>Restaurantes:</b> 800 mts	
GUAASCALIENTES, AGS. 03 de Octubre del 2011.					
Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.					

## Capítulo 5

### Análisis y conclusiones.

#### 5.4.1 Comprobación del Factor Cochera 3

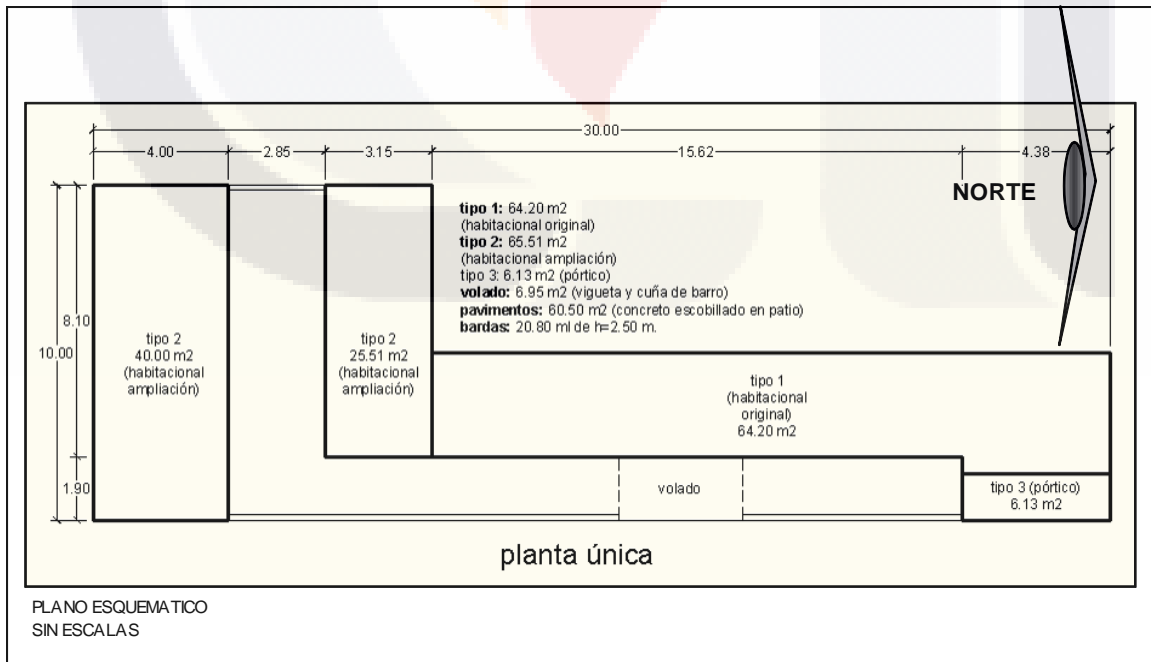
III		TERRENO	
<b>TRAMOS DE CALLES Y CALLES TRANSVERSALES</b>			
Al Norte con calle Alfredo Lewis, al Sur con calle Oceanía, al Oriente con calle Fernando N. Hernández y al Poniente con calle Asia.			
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO</b>		Según datos de escritura indicados en pagina 2 de este avalúo	
<b>AL NORTE:</b>	10.00 Metros colinda con	El vendedor	
	5.00 Metros colinda con	El vendedor	
	20.00 Metros colinda con	El vendedor	
<b>AL SUR:</b>	30.00 Metros colinda con	Cresencio González	
<b>AL ORIENTE:</b>	5.00 Metros colinda con	calle de su ubicación.	
<b>AL PONIENTE:</b>	10.00 Metros colinda con	Mismos señores de lado Sur.	
<b>ST</b>	<b>Superficie del Terreno</b>	200.00	m <sup>2</sup> Según: Escritura
<b>%IND</b>	<b>Porcentaje de Indiviso</b>	100%	La casa no se encuentra en régimen de condominio
<b>TOPOGRAFÍA</b>	Plana		
<b>CONFIGURACIÓN</b>	Irregular		
<b>NÚMERO DE FRENTES</b>	Uno		
<b>CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS</b>	Sin trascendencia, paisaje urbano, según observación ocular.		
<b>SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES</b>	Ninguna		
<b>DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA</b>	240.00 Hab/Ha plan de desarrollo urbano de la Cd. de Ags.20-30		
<b>INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA</b>	Coef. Ocup. 0.80, Coef. Intens. 2.40, según Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 20-30		
<b>CONSIDERACIONES ADICIONALES</b>	Fraccionamiento consolidado		
<b>CROQUIS DEL TERRENO</b>			
MACROLOCALIZACIÓN		MICROLOCALIZACIÓN	
			
Aguascalientes, Ags. 03 de Octubre del 2011		Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.	

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

IV		DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE																							
<b>USO ACTUAL:</b>	Casa Habitación Unifamiliar en un piso con: zaguán, sala-comedor, cocina, tres recámaras, un baño, patio central y patio posterior.																								
<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN:</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo</th> <th>Calidad</th> <th>Área</th> <th>Unidad</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>Habitacional - Original</td> <td>64.20</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>Habitacional - Ampliación</td> <td>65.51</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>Pórtico de Acceso</td> <td>6.13</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>Superficie de construcción</b></td> <td><b>135.84</b> m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>					Tipo	Calidad	Área	Unidad	I	Habitacional - Original	64.20	m <sup>2</sup>	II	Habitacional - Ampliación	65.51	m <sup>2</sup>	III	Pórtico de Acceso	6.13	m <sup>2</sup>	<b>Superficie de construcción</b>			<b>135.84</b> m <sup>2</sup>
Tipo	Calidad	Área	Unidad																						
I	Habitacional - Original	64.20	m <sup>2</sup>																						
II	Habitacional - Ampliación	65.51	m <sup>2</sup>																						
III	Pórtico de Acceso	6.13	m <sup>2</sup>																						
<b>Superficie de construcción</b>			<b>135.84</b> m <sup>2</sup>																						
<b>NÚMERO DE NIVELES</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Uno</th> <th colspan="2"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>60</td> <td>Años</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>40</td> <td>Años</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>60</td> <td>Años</td> </tr> </tbody> </table>					Uno			I	60	Años	II	40	Años	III	60	Años								
Uno																									
I	60	Años																							
II	40	Años																							
III	60	Años																							
<b>EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN</b>																									
<b>VIDA ÚTIL TOTAL</b>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>70</td> <td>Años</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>70</td> <td>Años</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>70</td> <td>Años</td> </tr> </tbody> </table>					I	70	Años	II	70	Años	III	70	Años											
I	70	Años																							
II	70	Años																							
III	70	Años																							
<b>VIDA ÚTIL REMANENTE APROXIMADA</b>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>10</td> <td>Años</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>20</td> <td>Años</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>10</td> <td>Años</td> </tr> </tbody> </table>					I	10	Años	II	20	Años	III	10	Años											
I	10	Años																							
II	20	Años																							
III	10	Años																							
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>Bueno</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>Bueno</td> </tr> </tbody> </table>					I	Bueno	II	Regular	III	Bueno														
I	Bueno																								
II	Regular																								
III	Bueno																								
<b>CALIDAD DEL PROYECTO</b>	C1 a1 C3	Funcional (distribución antigua)																							
<b>UNIDADES RENTABLES</b>	Una sola, la casa objeto.																								

SEMBRADO DE LAS CONSTRUCCIONES



GUAASCALIENTES, AGS. 03 de Octubre del 2011.

Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

**5.4.1 Comprobación del Factor Cochera 3**

V	ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN
<b>A. OBRA NEGRA O GRUESA:</b>	
<b>CIMENTACIÓN:</b>	1 al 3) Se supone de mampostería de piedra braza junteada con mortero, cal y arena; y Cadenas de Desplante de concreto armado.
<b>ESTRUCTURA:</b>	1 al 3) Aparentemente muro de carga a base de tabique de barro recocido, castillos y dalas de desplante y cerramiento de concreto armado.
<b>MUROS:</b>	1 al 3) Muros de carga a base tabique de barro, con refuerzos integrales de concreto
<b>ENTREPISOS:</b>	1 al 3) No existen
<b>TECHOS:</b>	1 al 3) Se supone de vigueta de acero y bovedilla a base de cuña de barro.
<b>AZOTEA:</b>	1 al 3) Aparentemente; relleno, enladrillado y chalpaqueado con pretilas de 0.20 m. de altura
<b>BARDAS:</b>	1 al 3) De tabique rojo recocido con pintura de 2.50 mts. de altura
<b>B. REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES</b>	
<b>APLANADOS INTERIORES:</b>	1 al 3) A base de Mezcla cemento-arena, a plomo y regla
<b>APLANADOS EXTERIORES:</b>	1 al 3) A base de Mezcla cemento-arena, a plomo y regla
<b>PLAFONES:</b>	1 al 3) No existen, solo aplicación de pintura vinílica
<b>LAMBRINES:</b>	1 al 3) No existen
<b>PISOS:</b>	1 al 3) Piso de concreto púlido
<b>ZOCLOS:</b>	1 al 3) No existen
<b>ESCALERAS:</b>	1 al 3) No Existen
<b>PINTURA:</b>	1 al 3) Vinílica en muros y esmalte en herrería en regular estado.
<b>RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:</b>	No Existen
<b>C. CARPINTERÍA</b>	1 al 3) NO Existen
<b>LAMBRINES O PLAFONES:</b>	1 al 3) No existen, solo aplicación de pintura vinílica
<b>PISOS:</b>	No Aplica
<b>D. INSTALACIONES HIDRÚLICAS Y SANITARIAS:</b>	
<b>MUEBLES DE BAÑO:</b>	2) Completos de porcelana de color blanco, calidad comercial en regular estado 1 al 3) No existen
<b>REDES DE ALIMENTACIÓN:</b>	1 y 2) Hidráulica a base de tubería de cobre
<b>REDES DE DESAGÜE:</b>	1 al 3) A base de tubería de PVC y de concreto de descarga al albañal
<b>MUEBLES DE COCINA:</b>	1 al 3) No Existen
<b>E. INSTALACIONES ELÉCTRIC</b>	1 al 3) Completa, visible con salidas en plafón, apagadores y contactos, en regular estado
<b>F. PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICA</b>	1 al 3) Puertas hacia patio, hacia el exterior de perfil tubular y lámina lisa, ventanería de perfil tubular.
<b>VIDRIERÍA</b>	1 y 3) Lisa plana transparente de 4 mm. 2) No existen
<b>CERRAJERÍA</b>	1 al 3) De chapa con llave de seguridad en puertas hacia patio y en puerta de acceso principal.
<b>G. HERRERÍA</b>	En ventanas, puertas exteriores.
<b>H. FACHADAS</b>	Aplanados de mezcla con mortero cem-arena acabado rústico y aplicación de pintura
<b>INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>	
OC-1 Pavimentos de concreto escobillado en patio	
OC-2 Bardas de tabique de barro con aplanados de mezcla de 2.50 mts. de altura	
OC-3 Cisterna con bomba de 5.00 m3	
OC-4 Volados de vigueta y cuña de barro	

## Capítulo 5

## Análisis y conclusiones.

**5.4.1 Comprobación del Factor Cochera 3**

VI	CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO
<b>a).- OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO</b>	
<p>1.- En todos los casos se entenderá que el objetivo del avalúo será el de estimar el valor comercial del bien a menos que se indique otro. Para ello se incluirán y desarrollaran sin excepción los tres métodos o enfoques de valuación exigidos por la normatividad vigente, a saber; 1) El método físico directo o de costos, 2) El de capitalización de rentas o de los ingresos y 3) El comparativo o de mercado.</p>	
<b>b).-DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS BÁSICOS</b>	
<b>2.- Método Comparativo o de Mercado:</b>	
<p>Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa, sujeto, con el precio de oferta o venta de bienes similares, comparables, ajustados por diferentes factores, homologación.</p>	
<b>3.- Método Físico o Directo o enfoque de Costos:</b>	
<p>Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene el costo de reproducción o reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible a los factores de edad y estado de conservación.</p>	
<b>4.- Método de Capitalización de Rentas o enfoque de Rentas</b>	
<p>Es el desarrollo analítico a través del cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos anuales que produce o es capaz de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un periodo de tiempo o ha perpetuidad.</p>	
<b>5.- Valor de Reposición Nuevo</b>	<b>VRN</b>
<p>Es el costo actual de reproducir un bien similar, el cual resulta de sumar los costos directos e indirectos</p>	
<b>6.- Valor de Neto de Reposición</b>	<b>VNR</b>
<p>Es el resultado de afectar al valor de reposición nuevo con el demérito por factores de edad y estado de conservación</p>	
<b>Formula</b> $VNR = VRN \times FEC$	
<b>7.- Vida Útil Total</b>	<b>VUT</b>
<p>Es la vida que se estima tendrá el bien considerando la eficiencia económica</p>	
<p><small>GUASCALIENTES, A.GS. 03 de Octubre del 2011</small></p>	
<small>Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.</small>	

## Capítulo 5

## Análisis y conclusiones.

**5.4.1 Comprobación del Factor Cochera 3**

<b>8.- Edad Efectiva</b>	<b>EE</b>
Es la edad que tiene el bien considerando las remodelaciones importantes que haya tenido en su vida cronológica	
<b>9.- Estado de Conservación</b>	<b>EC</b>
Es el estado de conservación observado que tiene el bien durante la visita física	
<b>10.- Porcentaje de Demérito</b>	<b>%D</b>
Es la pérdida de valor que tiene el bien por efectos de edad y estado de conservación	
<b>Formula</b> $\%D = (1 - (1 - (E/VUT)^{1.4}) * (EC/10)^{0.2})$ Ross Heidecke ajustada	
<b>11.- Factor por edad y conservación</b>	<b>FEC</b>
Es el factor resultante de valor que le resta al inmueble por efecto de la edad y el estado conservación	
<b>Formula</b> $FEC = (1 - \%D)$	
<b>12.- Vida Útil Remanente</b>	<b>VUR</b>
Es la vida esperada que se estima tendrá el bien, en el momento de la inspección	
<b>Formula</b> $VUR = VUT \times FEC$	
<b>13.- Tasa de Capitalización</b>	<b>TC</b>
Es la tasa de rendimiento real que debe tener una inversión en activos y fijos y se obtiene de dos maneras	
a).- Tasa de mercado, resulta de dividir el valor de mercado entre el ingreso neto anual	
b).- Tasa financiera, resulta de sumar la tasa real de instrumentos a largo plazo, la tasa de liquidez y la tasa de riesgo o de recuperación	
<b>c).-CONDICIONES DEL AVALUÓ</b>	
<b>14.-</b> La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo, es la proporcionada por el cliente la cual la asumimos como correcta, entre la que podemos mencionar la siguiente:	
a).- Escritura de propiedad	(NO)
c).- Boleta predial	(NO)
d).- Boleta de agua	(SI)
e).- Plano de la construcción	(NO)
<b>15.-</b> No es propósito del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reserva de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudiera afectar el bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no asumimos responsabilidad alguna por información omitida en por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no asumimos responsabilidad alguna por información omitida en la solicitud del avalúo.	
<b>16.-</b> Quienes intervenimos en el presente avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.	
<b>17.-</b> En la inspección ocular del bien motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, los considerados son el resultado de la observación o por informe expreso del cliente	



Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

**5.4.1 Comprobación del Factor Cochera 3**

18.- Toda vez que el objetivo del presente avalúo no es verificar deslindes de propiedad, ni de ocupación irregular o cualquier otra restricción legal, el valor comercial estimado al que se concluye solo considera las expresadas en el propio avalúo, porque se observaron durante la inspección ocular al bien.

19.- El presente avalúo es exclusivo del solicitante para el destino o propósito que se expresa, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos a lo indicado en este avalúo.

20.- La vigencia de este avalúo es a la fecha de su emisión y podrá ampliarse en tanto se mantengan sin cambio las características, condiciones y factores físicos, económicos, sociales y políticos actuales con los cuales fue estimado su valor a la fecha indicada.

21.- Se da como verdadera la superficie del terreno según documentación proporcionada, escrituras, certificado de libertad de gravamen o información catastral, ya en este avalúo no se realiza levantamiento topográfico para verificar libertad de gravamen o información catastral.

**d).- SALVEDADES DEL AVALUÓ**

**22.- Sobre la documentación del terreno**  
Ninguna salvedad

**23.- Sobre la inspección del terreno**  
Ninguna salvedad

**24.- Sobre la documentación de la construcción**  
Ninguna salvedad

**25.- Sobre la inspección de la construcción**  
Ninguna salvedad

**e).- EXCLUSIONES DEL AVALUÓ**

**26.- Sobre la valuación del terreno**  
Ninguna excepción, ya que en este avalúo se esta valuando la casa habitación.

**27.- Sobre la valuación de la construcción**  
Ninguna salvedad

**28.- Sobre los métodos de valuación**


<b>Método Mercado</b>	Ninguna salvedad
<b>Método Físico</b>	Ninguna salvedad
<b>Método Ingreso</b>	Ninguna salvedad

Tehuacan, GUASCALIENTES, AGS. 03 de Octubre del 2011. Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.

Capítulo 5


Análisis y conclusiones.

5.4.1 Comprobación del Factor Cochera 3

<b>arqdesign</b>		Avalúo No		3								
Valuación Profesional, Diseño Arquitectónico, Asesoría Inmobiliaria.												
												
<b>VII</b>		<b>ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO</b>										
<b>OFERTAS VENTA DE TERRENOS</b>												
REFER	FECHA	FUENTE	TEL	CALLE	COLONIA	V. TOTAL	V. U.					
OBJETO				Carlos Barron No.16 Actualmente Fernando M.	Buenos Aires							
1T	03/10/11	Jorge Cabral	449 978 23 51	Rafael No.210	San Marcos	\$240,000.00	\$1,304.35					
2T	03/10/11	Adoos.com	449 973 95 67	Varios Lotes	Pozo Bravo	\$226,000.00	\$1,240.67					
3T	03/10/11	Inmobiliaría Opcio	449 914 25 46	Tapalpa No.314	Canteras de San Javier	\$325,332.00	\$1,402.29					
							\$1.13					
<b>FACTORES HOMOLOGACIÓN</b>						<b>VALOR HOMOLOGADO</b>						
INMUEBLE	ÁREA	ZONA	UBIC	FORMA	ÁREA		NEG	TOPOGRAFÍA			OTRO	RESUL
						M		PEND	FACT			
SUJETO	200.00											
1T	184.00	1.000	1.120	1.000	1.020	0.900	0.100	+	1.000	1.000	1.03	1341.08
2T	182.16	1.000	1.120	1.000	1.010	0.950	0.200	+	0.950	1.000	1.02	1266.61
3T	232.00	1.000	1.120	1.000	1.010	0.980	0.300	+	0.950	1.000	1.05	1476.82
4T												1.17
<b>VALOR HOMOLOGADO</b>											<b>1361.50</b>	
<b>OFERTAS DE INMUEBLES EN RENTA</b>												
REFER	FECHA	FUENTE	TEL	CALLE	COLONIA	V. RENTA	V. U.					
OBJETO				Carlos Barron No.16 Actualmente Fernando M.	Buenos Aires							
1T	03/10/11	Jorge Cabral	449 978 23 51	Isabel Robles No.215	Boulevares, Ags.	\$4,000.00	25.00					
2T	03/10/11	Jorge Cabral	449 978 23 51	5 de Mayo No.408	Centro, Ags.	\$3,500.00	23.33					
3T	03/10/11	Inmobiliaría Bosques	449 914 29 65	Nápoles No.180	Del Valle, Ags.	\$2,700.00	22.50					
4T												
<b>FACTORES HOMOLOGACIÓN</b>						<b>VALOR HOMOLOGADO</b>						
INMUEBLE	ÁREA	ZONA	U.D.M.	EDAD Y EDO DE CONSERVACIÓN				CALIDAD	NEG	OTRO	RESULTADO	
				EDO CONS	CALIF	EDAD	FACTOR					
SUJETO	135.84											
1R	160.00	1.000	1.000	MUY BUENO	0.99	12	0.990	1.000	0.880	1.000	0.87	21.78
2R	150.00	0.950	1.000	MUY BUENO	0.99	20	0.975	1.000	0.900	1.000	0.83	19.45
3R	120.00	1.000	1.000	MUY BUENO	0.99	12	0.990	1.000	0.900	1.000	0.89	20.05
<b>VALOR HOMOLOGADO</b>											<b>20.43</b>	
Aguascalientes, Ags. 03 de Octubre del 2011						Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.						

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.


<b>arqdesign</b>		Avalúo No		3			
Valuación Profesional, Diseño Arquitectónico, Asesoría Inmobiliaria.							
							
<b>VII</b>		<b>ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO</b>					
<b>OFERTAS DE INMUEBLES EN VENTA</b>							
REFER	FECHA	FUENTE	TEL	CALLE	COLONIA	V. VENTA	V. U.
OBJETO				Carlos Barron No.16 Actualmente Fernando M. Hernandez No.212	Buenos Aires		
1T	03/10/11	Porta Coeli Inm	449 153 03 19	Av. Ferrocarril No.105	Los Arcos, Ags.	\$590,000.00	5,900.00
2T	03/10/11	Jorge Cabral	449 978 23 51	Pozo Esmeralda No.101	Pozo Bravo	\$550,000.00	5,500.00
3T	03/10/11	Porta Coeli Inm	449 153 03 19	Cerrada Manuel J. Gómez No.	PARRAS, AGS., AGS	\$650,000.00	5,909.09
<b>VIII</b>		<b>ENFOQUE DE COSTOS</b>					
<b>TERRENO</b>							
FRACCION		AREA	VALOR	COEF.	VALOR DE REPOSICIÓN		
		m <sup>2</sup>	UNITARIO		UNITARIO	TOTAL	
Única		200.00	\$ 1,361.50	1.00	1,361.50	\$ 272,300	
<b>TOTAL</b>		<b>200.00</b>			<b>SUB TOTAL</b>	<b>\$ 272,300</b>	
<b>CONSTRUCCIONES</b>							
TIPO	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR DE REPOSICION NUEVO		DEM	VALOR NETO DE	
			UNITARIO	TOTAL			%
Habitacional - Original	64.20	m <sup>2</sup>	\$ 2,800	179,760.00	0.676764	121,655.10	
Habitacional - Ampliación	65.51	m <sup>2</sup>	\$ 3,400	222,734.00	0.394456	87,858.76	
Pórtico de Acceso	6.13	m <sup>2</sup>	\$ 3,000	18,390.00	0.676764	12,445.69	
	<b>135.84</b>			<b>\$ 420,884</b>		<b>221,960.00</b>	
<b>INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS</b>							
TIPO	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR DE REPOSICION NUEVO		DEM	VALOR NETO DE	
			UNITARIO	TOTAL			%
OC-1 Pavimentos de concreto escobillado en patio	60.50	m <sup>2</sup>	400.00	24,200.00	0.57768	13,979.86	
OC-2 Bardas de tabique de barro con aplanados de mezcla de 2.50	20.80	ml.	2,500.00	52,000.00	0.67674	35,190.48	
OC-3 Cisterna con bomba de 5.00 m3	1.00	pza.	15,000.00	15,000.00	0.39446	5,916.90	
OC-4 Volados de vigueta y cuña de barro	6.95	m <sup>2</sup>	900.00	6,255.00	0.39446	2,467.32	
				<b>97,455.00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>57,554.56</b>	
<b>RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)</b>						<b>\$ 551,815.00</b>	
03 de Octubre del 2011.						Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.	

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

5.4.1 Comprobación del Factor Cochera 3

**arqdesign** Avalúo No.   
 Valuación Profesional, Diseño Arquitectónico, Asesoría Inmobiliaria.



**IX ENFOQUE DE INGRESOS**

**CÁLCULO DE DEDUCCIONES**

1) Renta Mensual Potencial (RMP)

TIPO	USO	SUPERFICIE	UNID	RENTA UNITARIA	AJUSTE	RENTA UNIT.NETA	VALOR PARCIAL
1	Habitacional - Original	64.20	m2	\$ 20.43	100	\$ 20.43	\$ 1,311.37
2	Habitacional - Ampliacion	65.51	m2	\$ 20.43	100	\$ 20.43	\$ 1,338.12
3	Pórtico de Acceso	6.13	m2	\$ 20.43	100	\$ 20.43	\$ 125.21
<b>SUB TOTAL</b>		<b>135.84</b>				<b>SUMA DE RENTAS (RPM)</b>	<b>\$ 2,774.70</b>

CÁLCULO DE DEDUCCIONES				PORTE DE DEDUCCIONES		
Vacios (V)	3	meses @	2	años	12.50%	\$ 346.84
Renta Mensual Efectiva (RME)	\$ 2,774.70	-	\$ 346.84			
Predial	Base Valor	/valor Límite Inferior	Tarifa	Cuota Fija	4.59%	\$ 30.00
Mantenimiento	Porcentaje	años	Valor de la construcción		1.62%	\$ 44.90
Depreciación Fiscal Mensual	Porcentaje	meses	Valor de la construcción		40.45%	\$ 1,122.47
Seguros	Porcentaje	meses	Valor de la construcción		8.09%	\$ 224.49
Administración	Porcentaje		Renta Mensual Efectiva		5.70%	\$ 158.12

Suma de Deducciones Fiscales	
Predial	\$ 30.00
Mantenimiento	\$ 44.90
Depreciación Fiscal	\$ 1,122.47
Seguro	\$ 224.49
Administración	\$ 158.12
<b>Total de Deducciones</b>	<b>\$ 1,579.98</b>

Base Gravable 1			
RME	TD	BG1	
\$ 3,253.47	-	\$ 1,579.98	= \$ 1,673.49

Base Gravable 2			
RME	RME	BG2	
\$ 3,253.47	- 35%	\$ 3,253.47	=
ISR	Porcentaje	BG Menor	
	28%	\$ 1,673.49	\$ 468.58

PTU		%RBE	
No procede/Persona física	\$	-	\$ -

Deducciones Totales **20.00%** **\$ 926.09**

Aguascalientes, Ags. 03 de Octubre del 201

Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

5.4.1 Comprobación del Factor Cochera 3

b).- CALCULO DE LA TASA:

CONCEPTO	T A S A S					
	7%	8%	9%	10%	11%	12%
<b>EDAD (años)</b> calificación	0-5 0	5-20 0	20-40 0	40-50 1	50-60 0	MAS DE 60 0
<b>VIDA UTIL REMANENTE</b> calificación	MAS DE 60 0	50-60 0	40-50 0	20-40 0	5-20 1	TERMINADA 0
<b>ESTADO DE CONSERV.</b> calificación	NUEVA 0	MUY BUENO 0	BUENO 0	REGULAR 1	MALO 0	RUINOSO 0
<b>PROYECTO</b> calificación	MUY BUENO 0	BUENO 0	ADECUADO 0	REGULAR 1	DEFICIENTE 0	MALO 0
<b>REL. SUP. (TERR/CONST)</b> 1.47 calificación	Const > Terr MAYOR 3-1 0	Const > Terr HASTA 3-1 0	Const > Terr MAYOR 2-1 0	Terr > Const. HASTA 2-1 1	Terr > Const HASTA 3-1 0	Terr > Const MAYOR 3-1 0
<b>USO DEL INMUEBLE</b> calificación	CASA UNIF. 1	EDIF. PROD. HAB-COM. 0	DEPTO/CASA CONDominio 0	OFNA/LOCAL CONDominio 0	OFNA/LOCAL UNIF. 0	BODEGA/ INDUSTRIA 0
<b>CLASIF. ZONA</b> calificación	LUJO 0	1er ORDEN 0	2o. ORDEN 0	3er ORDEN 1	ROL. SERV.CO 0	PROL.SERV/INC 0
<b>SUMA CALIF.</b>	1	0	0	5	1	0
<b>CAPITALIZACION</b>	1.0000	1.1429	1.2857	1.4286	1.5714	1.7143
<b>TASAS PARCIALES</b>	1.0000	0.0000	0.0000	7.1429	1.5714	0.0000

TASA RESULTANTE **10.00%**

DETERMINACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:

AREA CONSTRUIDA 135.84  
RENTA BRUTA MENSUAL \$2,774.70/m2

A) RENTA REAL O EFECTIVA	
B) RENTA ESTIMADA O DE MERCADO	\$2,774.70
RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL (Efecta o estimada)	\$2,774.70
IMPORTE DE DEDUCCION 17.18%	\$926.09
RENTA NETA MENSUAL	\$1,848.61
RENTA NETA ANUAL	\$22,183.36
CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL 10.00%	
TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE .	
RESULTA UN VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE:	<b>\$221,833.64</b>

XI. RESUMEN DE VALORES


Enfoque comparativo de mercado (Valor comparativo de mercado)	<b>\$ 553,173.86</b>
Enfoque de costos (Valor físico o directo, neto de reposición)	<b>\$ 551,815.00</b>
Enfoque de ingresos (Valor de capitalización de rentas)	<b>\$ 221,833.64</b>

**5.4.1 Comprobación del Factor Cochera 3**

arqdesign

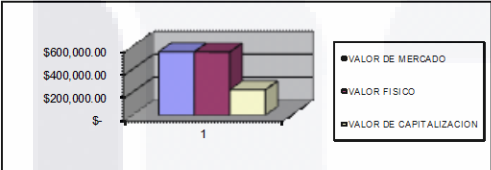
Avalúo No. 3

Valuación Profesional, Diseño Arquitectónico, Asesoría Inmobiliaria.



especialista en valuación de inmuebles

XI
RESUMEN DE VALORES



Valor de Mercado	\$ 553,173.86
Valor Físico	\$ 551,815.00
Valor de Capitalización	\$ 221,833.64

<b>Valor de Mercado</b>	\$ 553,173.86
<b>Valor Físico</b>	\$ 551,815.00
<b>Valor de Capitalización</b>	\$ 221,833.64

XII
CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

1. Los datos y hechos proporcionados en el presente estudio son verdaderos y correctos a nuestro saber y entender.
2. Son análisis, opiniones y conclusiones de tipo profesional y están solamente limitadas por los supuestos y condiciones limitantes.
3. Los análisis, opiniones y conclusiones reportados corresponden a un estudio profesional totalmente imparcial.
4. No existe por nuestra parte ningún interés presente o futuro en la propiedad valuada.
5. Los honorarios no están relacionados con el hecho de determinar un valor predeterminado o en la dirección que favorezca la causa del cliente, el monto del valor estimado, la obtención de un resultado estipulado o la ocurrencia de un evento subsecuente.
6. Personalmente hice la inspección de los bienes objeto de este avalúo y manifestamos que los resultados serán guardados con absoluta confidencialidad

XIII
CONCLUSIÓN

<b>FACTOR COCHERA 1</b> Cochera nueva o a perpetuidad.	10.00%	\$	-
<b>FACTOR COCHERA 2</b> Remodelación menor	4.50%	\$	-
<b>FACTOR COCHERA 3</b> Remodelación mayor	13.50%	\$	478,495.39
<b>FACTOR COCHERA 4</b> Nulidad de cochera		\$	-

Análisis de nulidad de cochera.

El Valor Comercial a la fecha del presente avalúo asciende a la cantidad de :

<b>VALOR COMERCIAL</b> CUATROCIENTOS SETENTA OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.	\$ 478,000.00
--	---------------

Este valor esta calculado con cifras al día 03 de Octubre del 2011.

VALUADOR

---

ARQ. JOSÉ SALGADO MÁRQUEZ  
Cédula Profesional 6938113  
Valuación de Inmuebles

XIV
VALOR REFERIDO

VALOR REFERIDO AL MES SEPTIEMBRE DEL 2011.  
117,481

FACTOR: 0.3157  
 no aplica

03 de Octubre del 2011 Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.

Arq. José Salgado Márquez

77




Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

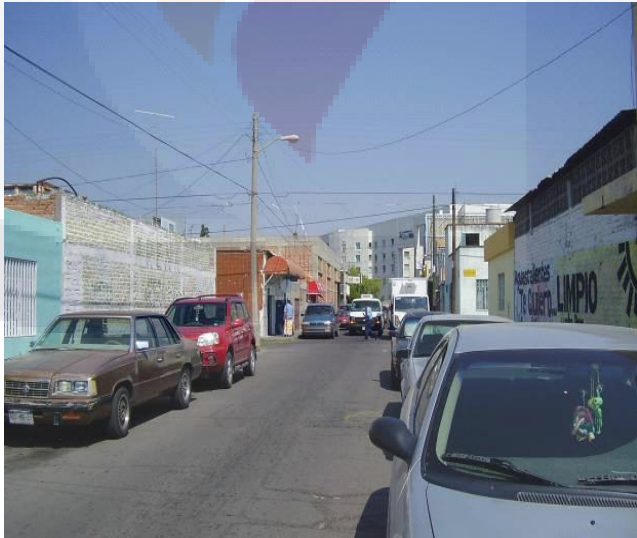
**5.4.1 Comprobación del Factor Cochera 3**

**XV** **REPORTE GRÁFICO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA**

**FACHADA**



**VISTA GENERAL DE LA ZONA**



**VISTA CALLE**

GUASCALIENTES, A.G.S. 03 de Octubre del 2011. *Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.*

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

**5.4.1 Comprobación del Factor Cochera 3**

REFERENCIA FOTOGRAFICA	
<p>PASILLO</p> 	<p>AREA DE LA COCINA</p> 
<p>RECAMARA</p> 	<p>AREA DE LAVADO</p> 
<p>GUASCALIENTES, AGS. 03 de Octubre del 2011.</p>	<p><i>Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.</i></p>

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

5.4.1 Comprobación del Factor Cochera 3

REFERENCIA FOTOGRAFICA

PATIO	BAÑO COMPLETO
	
	BAÑO COMPLETO
	

AGUASCALIENTES, 03 de Octubre del 2011. Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

**5.5 Factor Cochera 4 (Nulidad para adaptar la Cochera).**

En este caso el análisis se hizo cuando la vivienda no tiene ninguna posibilidad de adaptar la cochera, debido a la reglamentación de la zona, el radio de giro de los vehículos en la calle, los metros lineales de fachada, insuficiencia de espacios y cualquier otra causa que lo impida. Fueron determinantes los factores que los usuarios manifestaron como más relevantes ya que tienen un peso específico para establecer el demérito de la vivienda, según sea el caso y las condiciones en particular de cada uno de los inmuebles.

**Tabla No. 10:** Demérito de Vivienda cuando es nula la posibilidad de adaptar la cochera, en el caso más severo<sup>20</sup>.

FACTOR DE DEMERITO DE VIVIENDAS CON NULA POSIBILIDAD DE COCHERA EN EL CENTRO DE LA CD. DE AGS.						
FACTOR DE DEMERITO( DESEABILIDAD)						
Concepto	Porcentaje de Demerito					
	10.0%	20.0%	30.0%	40.0%	50.0%	80.0%
Distancia a la pensión mas cercana	0m-100m	100m-200m	200m-300m	300m-400m	400m-500m	500m-adelante
	0.0%	75.0%				1
Seguridad en la pensión	Existente	Inexistente				
		1				
Costo de cajon de estacionamiento en Pensión	\$400-\$500	\$501-\$600	\$601-\$700	\$701-800	\$801-\$999	Mas de \$1000
						1
Tipo de Calle	0.0%	30.0%				
	Continua	Privada				
Tráfico en la sección de calle	0.0%	10.0%	20.0%	30.0%		
	Escaso	Moderado	Intenso	Muy Intenso		
				1		
<b>Incidencia total</b>		<b>2</b>		<b>1</b>		<b>2</b>
Factor distancia	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	32.00%
Factor Seguridad	0.00%	17.25%				
Factor Pensión	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	4.35%
Factor Tipo de Calle	0.00%	3.36%				
Factor Tráfico	0.00%	0.00%	0.00%	2.61%		
Factor Resultante	0%	20.61%	0.00%	2.61%	0.00%	36.35%
<b>Factor Final</b>	<b>60%</b>					
<b>Maximo Demerito (45%)</b>	<b>27%</b>					
<b>Factor de Aplicación</b>	<b>73%</b>					

**En las condiciones más desfavorables de una vivienda con nulidad de cochera el factor de demerito resultante puede llegar hacer del 27%, del valor comercial de la casa habitación.**

<sup>20</sup> Fuente: Elaboración propia del Autor.

Capítulo 5

Análisis y conclusiones

**5.5 Factor Cochera 4 (Nulidad para adaptar la Cochera).**

Tabla No. 11: Demérito de Vivienda cuando es nula la posibilidad de adaptar la cochera, en el caso más favorable.<sup>21</sup>

FACTOR DE DEMERITO DE VIVIENDAS CON NULA POSIBILIDAD DE COCHERA EN EL CENTRO DE LA CD. DE AGS.						
FACTOR DE DEMERITO( DESEABILIDAD)						
Concepto	Porcentaje de Demérito					
	10.0%	20.0%	30.0%	40.0%	50.0%	80.0%
	0m-100m	100m-200m	200m-300m	300m-400m	400m-500m	500m-adelante
Distancia a la pensión mas cercana	1					
	10.0%	75.0%				
Seguridad en la pensión	Existente	Inexistente				
	1					
Costo de cajon de estacionamiento en Pensión	5.0%	10.0%	15.0%	20.0%	30.0%	50.0%
	\$400-\$500	\$501-\$600	\$601-\$700	\$701-800	\$801-\$999	Mas de \$1000
Tipo de Calle	1					
	0.0%	10.0%	20.0%	30.0%		
Tráfico en la sección de calle	Escaso	Moderado	Intenso	Muy Intenso		
	1					
Incidencia total	5					
Factor distancia	13.80%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Factor Seguridad	3.58%	0.00%				
Factor Pensión	0.48%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Factor Tipo de Calle	0.00%	0.00%				
Factor Tráfico	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%		
Factor Resultante	18%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Factor Final	18%					
Maximo Demerito (45%)	8%					
Factor de Aplicación	92%					

**En las condiciones más favorables de una vivienda con nulidad de cochera el factor de demerito resultante es del 8%, del valor comercial del inmueble.**

<sup>21</sup> Fuente: Elaboración propia del Autor.



## Capítulo 5

### Analisis y Conclusiones.

#### 5.5.1 Comprobación del Factor Cochera 4

Comprobación del Factor Cochera a través de avaluos realizados en la zona centro de la Ciudad de Aguascalientes.

Ubicación. Privada minerva No.111 Zona Centro, Aguascalientes, Ags.

**arqdesign**

Valuación Profesional, Diseño Arquitectónico, Asesoría I

Avalúo No.

4





Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

5.5.1 Comprobación del Factor Cochera 4

I		ANTECEDENTES			
<b>SOLICITANTE:</b>	M. en V. Arq. José Díaz Ríos				
<b>DOMICILIO:</b>	<b>Calle</b>	Privada Minerva No.111	<b>Código Postal</b>	20000	
	<b>Colonia o Frcto.</b>	Zona Centro	<b>Municipio</b>	Aguascalientes	
	<b>Ciudad</b>	Aguascalientes	<b>Estado</b>	Aguascalientes	
<b>PROPIETARIO:</b>	Carmen Pérez de Guerrero				
<b>DOMICILIO:</b>	<b>Calle</b>	Privada Minerva No.111	<b>Código Postal</b>	20000	
	<b>Colonia o Frcto.</b>	Zona Centro	<b>Municipio</b>	Aguascalientes	
	<b>Ciudad</b>	Aguascalientes	<b>Estado</b>	Aguascalientes	
<b>VALUADOR:</b>	<b>Nombre</b>	Arq. José Salgado Márquez	<b>Ced. Profesional</b>	6938113	
	<b>Especialidad</b>	En Valuación			
<b>FECHA DEL AVALÚO:</b>	01 de Septiembre del 2011.				
<b>INMUEBLE QUE SE VALÚA:</b>	Casa Habitación				
<b>REGIMEN DE PROPIEDAD:</b>	Privado				
<b>OBJETO DEL AVALÚO:</b>	Estimar el valor comercial				
<b>PRÓPOSITO DEL AVALÚO:</b>	Comprobación de modelo para Avaluos de viviendas sin cochera.				
<b>UBICACIÓN DEL INMUEBLE:</b>	<b>Calle</b>	Privada Minerva No.111	<b>Código Postal</b>	20000	
	<b>Colonia</b>	Zona Centro	<b>Municipio</b>	Aguascalientes	
	<b>Ciudad</b>	Aguascalientes	<b>Estado</b>	Aguascalientes	
<b>CLAVE CATASTRAL:</b>	No se proporcionó				
<b>DATOS DE LA ESCRITURA:</b>	<b>Número</b>	7,747	<b>Volumen</b>	<b>Inscripción</b>	<b>Volúme</b>
	<b>Fecha</b>	2/07/46	<b>Notario</b>	<b>Sección</b>	<b>Folio</b>
				<b>Fecha</b>	02/07/1946
				<b>R.P.P.</b>	Aguascalientes, Ags.
II		CARACTERÍSTICAS URBANAS			
<b>CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:</b>	Habitacional de tipo medio, según observación ocular				
<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:</b>	Casa habitación de 1 a 2 niveles, predominantemente				
<b>ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA:</b>	98% según observación ocular.				
<b>NIVEL SOCIECONÓMICO POBLACIÓN:</b>	Media, nivel socioeconómico medio, según observación ocular				
<b>CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:</b>	No se registra, según observación ocular				
<b>USO DE SUELO:</b>	H2 Habitacional Medio, según programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2030				
<b>VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:</b>	Calle Gral. Miguel Barragán y Calle Álvaro Obregón (corredores secundarios)				
<b>SERVICIOS PÚBLICOS:</b>	<b>Energía Eléctrica:</b> Red aérea, p/concreto	<b>Agua Potable:</b> Continuo	<b>Drenaje Sanitario:</b> De Concreto		
	<b>Alumbrado Público:</b> Red aérea, p/concreto	<b>Pavimento:</b> Concreto	<b>Banquetas:</b> Concreto		
	<b>Guarniciones:</b> Concreto	<b>Transporte:</b> Permanente	<b>Teléfono:</b> Red aérea, p/madera		
<b>EQUIPAMIENTO URBANO:</b>	<b>Preescolar:</b> 150 mts	<b>Primaria:</b> 200 mts	<b>T. Autoservicio:</b> 1000 mts		
	<b>Secundaria:</b> 200 mts	<b>Mercado:</b> 1500 mts	<b>Iglesia:</b> 150 mts.		
	<b>Profesional:</b> 1500 mts	<b>Parques:</b> 700 mts	<b>Restaurantes:</b> 800 mts		
AGUASCALIENTES, AGS. 01 de Septiembre del 2011.		Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.			

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

**5.5.1 Comprobación del Factor Cochera 4**

III
**TERRENO**

---

**TRAMOS DE CALLES Y CALLES TRANSVERSALES**  
 El predio tiene un frente al norte sobre la Priv. Minerva entre las calles Isidro Calera al oriente, Gral. M. Barragán al poniente y Pedro Parga al sur

**MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO**      Según datos de escritura indicados en pagina 2 de este avalúo

<b>AL NORTE:</b>	10.00 Metros colinda con	con Privada Minerva
<b>AL SUR:</b>	10.00 Metros colinda con	con propiedad privada
<b>AL ORIENTE:</b>	23.35 Metros colinda con	con propiedad privada
<b>AL PONIENTE:</b>	22.85 Metros colinda con	con propiedad privada

<b>ST</b>	Superficie del Terreno	231.00	m <sup>2</sup>	Según: Escritura
<b>%IND</b>	Porcentaje de Indiviso	100%		La casa no se encuentra en régimen de condominio

<b>TOPOGRAFÍA</b>	Plana
<b>CONFIGURACIÓN</b>	Casi rectangular
<b>NÚMERO DE FRENTE</b>	Uno
<b>CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS</b>	Sin trascendencia, propias de un predio en zona habitacional de tipo medio
<b>SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES</b>	Ninguna
<b>DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA</b>	##### Hab/Ha Según plan de desarrollo urbano de la Cd. de Ags.20-30
<b>INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA</b>	Coef. Ocup. 0.80, Coef. Intens. 3.20, según Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 20-30
<b>CONSIDERACIONES ADICIONALES</b>	Fraccionamiento consolidado

---

**CROQUIS DEL TERRENO**

Página 3

MICROLOCALIZACIÓN

Aguascalientes, Ags. 01 de Septiembre del 2011. Esp. en Val. Arg. José Salgado Márquez.

Capítulo 5

Análisis y conclusiones

5.5.1 Comprobación del Factor Cochera 4

IV		DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE																					
USO ACTUAL:	Casa Habitación Unifamiliar en un piso con: zaguán, sala-comedor, cocina, tres recámaras, un baño, patio central y patio posterior.																						
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo</th> <th>Calidad</th> <th>Área</th> <th>Unidad</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>Habitacional con Calidad Moderna Mediana</td> <td>112.00</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>II</td> <td></td> <td></td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>III</td> <td></td> <td>0.00</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td><b>Superficie de construcción</b></td> <td><b>112.00 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </tbody> </table>			Tipo	Calidad	Área	Unidad	I	Habitacional con Calidad Moderna Mediana	112.00	m <sup>2</sup>	II			m <sup>2</sup>	III		0.00	m <sup>2</sup>			<b>Superficie de construcción</b>	<b>112.00 m<sup>2</sup></b>
Tipo	Calidad	Área	Unidad																				
I	Habitacional con Calidad Moderna Mediana	112.00	m <sup>2</sup>																				
II			m <sup>2</sup>																				
III		0.00	m <sup>2</sup>																				
		<b>Superficie de construcción</b>	<b>112.00 m<sup>2</sup></b>																				
NÚMERO DE NIVELES	Uno																						
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>50</td> <td>Años</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td></td> <td>Años</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td></td> <td>Años</td> </tr> </tbody> </table>			I	50	Años	II		Años	III		Años											
I	50	Años																					
II		Años																					
III		Años																					
VIDA ÚTIL TOTAL	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>60</td> <td>Años</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td></td> <td>Años</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td></td> <td>Años</td> </tr> </tbody> </table>			I	60	Años	II		Años	III		Años											
I	60	Años																					
II		Años																					
III		Años																					
VIDA ÚTIL REMANENTE APROXIMADA	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>20</td> <td>Años</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td></td> <td>Años</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td></td> <td>Años</td> </tr> </tbody> </table>			I	20	Años	II		Años	III		Años											
I	20	Años																					
II		Años																					
III		Años																					
ESTADO DE CONSERVACIÓN	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td></td> </tr> <tr> <td>III</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			I	Regular	II		III															
I	Regular																						
II																							
III																							
CALIDAD DEL PROYECTO	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>C1</td> <td>Regular (falta mantenimiento)</td> </tr> <tr> <td>C2</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			C1	Regular (falta mantenimiento)	C2																	
C1	Regular (falta mantenimiento)																						
C2																							
UNIDADES RENTABLES	Una casa habitación, como unidad.																						
<b>SEMBRADO DE LAS CONSTRUCCIONES</b>																							
<p>priv. Minera No. 111</p> <p>tipo 1 (habitacional) 112 m2</p> <p>VAPOR</p>																							
LAGUASCALIENTES, AGS. 01 de Septiembre del 2011.		Esp. en Val. Arg. José Salgado Márquez.																					

## Capitulo 5

### Análisis y conclusiones.

#### 5.5.1 Comprobación de Factor Cochera 4

V	ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN
<b>A. OBRA NEGRA O GRUESA:</b>	
<b>CIMENTACIÓN:</b>	Aparentemente Mampostería de piedra braza juntada con mortero,cal y arena; y Cadenas de Desplante de concreto armado.
<b>ESTRUCTURA:</b>	Aparentemente muro de carga a base de tabique de barro recocido, castillos y dalas de desplante y cerramiento de concreto armado.
<b>MUROS:</b>	Muros de carga a base tabique de barro rojo recocido
<b>ENTREPISOS:</b>	No existen
<b>TECHOS:</b>	Losa maciza de concreto armado con varillas de acero de 12 cms. de espesor con claros de 4.00x6.00 mts.
<b>AZOTEA:</b>	Aparentemente; relleno, enladrillado y chalpaqueado con pretiles de 0.20 m. de altura
<b>BARDAS:</b>	De tabique rojo recocido con pintura de 2.50 mts. de altura
<b>B. REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES</b>	
<b>APLANADOS INTERIORES:</b>	Yeso a plomo y regla, en regular estado
<b>APLANADOS EXTERIORES:</b>	A base de Mezcla cemento-arena, a plomo y regla
<b>PLAFONES:</b>	Yeso a plomo y regla, en regular estado
<b>LAMBRINES:</b>	Mosaico de pasta 30x30 cms. en zonas húmedas de baño
<b>PISOS:</b>	Mosaico de pasta 30x30 cms.
<b>ZOCLOS:</b>	Mosaico de pasta 8x30 cms.
<b>ESCALERAS:</b>	No Existe
<b>PINTURA:</b>	Vinílica en muros y esmalte en herrería en regular estado.
<b>RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:</b>	No Existen
<b>C. CARPINTERÍA</b>	
<b>PUERTAS:</b>	Puertas entabladas y ventanas de madera de pino acabado barniz, en mal estado
<b>GUARDARROPA:</b>	NO Existen
<b>LAMBRINES O PLAFONES:</b>	No Existen
<b>PISOS:</b>	No Aplica
<b>D. INSTALACIONES HIDRÚLICAS Y SANITARIAS:</b>	
<b>MUEBLES DE BAÑO:</b>	Completos de porcelana de color calidad comercial en regular estado
<b>REDES DE ALIMENTACIÓN:</b>	Hidráulica a base de tubería de cobre
<b>REDES DE DESAGÜE:</b>	A base de tubería de PVC y de concreto de descarga al albañal
<b>MUEBLES DE COCINA:</b>	No hay
<b>E. INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>	Completa, visible con salidas en plafón, apagadores y contactos, en regular estado
<b>F. PUERTAS Y VENTANERÍA</b>	
<b>METÁLICA</b>	Ventana de fachada y puerta de acceso de perfil tubular con protecciones
<b>VIDRIERÍA</b>	Lisa plana transparente de 4 mm.
<b>CERRAJERÍA</b>	Chapas con llave en puertas de acero, en regular estado
<b>G. HERRERÍA</b>	En ventanas, puertas exteriores.
<b>H. FACHADAS</b>	Aplanado de mezcla acabado fino
<b>INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>	
OC 1.- Pavimentos de concreto de 8 cms. de espesor acabado escobillado	
OC 2.- Pavimentos de mosaico de pasta de 30x30 cms. en regular estado	

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

**5.5.1 Comprobación del Factor Cochera 4**

VI	CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO
<b>a).- OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO</b>	
<p>1.- En todos los casos se entenderá que el objetivo del avalúo será el de estimar el valor comercial del bien a menos que se indique otro. Para ello se incluirán y desarrollaran sin excepción los tres métodos o enfoques de valuación exigidos por la normatividad vigente, a saber; 1) El método físico directo o de costos, 2) El de capitalización de rentas o de los ingresos y 3) El comparativo o de mercado.</p>	
<b>b).- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS BÁSICOS</b>	
<b>2.- Método Comparativo o de Mercado:</b>	
Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa, sujeto, con el precio de oferta o venta de bienes similares, comparables, ajustados por diferentes factores, homologación.	
<b>3.- Método Físico o Directo o enfoque de Costos:</b>	
Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene el costo de reproducción o reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible a los factores de edad y estado de conservación.	
<b>4.- Método de Capitalización de Rentas o enfoque de Rentas</b>	
Es el desarrollo analítico a través del cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos anuales que produce o es capaz de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un periodo de tiempo o ha perpetuidad.	
<b>5.- Valor de Reposición Nuevo</b>	<b>VRN</b>
Es el costo actual de reproducir un bien similar, el cual resulta de sumar los costos directos e indirectos	
<b>6.- Valor de Neto de Reposición</b>	<b>VNR</b>
Es el resultado de afectar al valor de reposición nuevo con el demérito por factores de edad y estado de conservación	
<b>Formula VNR = VRN x FEC</b>	
<b>7.- Vida Útil Total</b>	<b>VUT</b>
Es la vida que se estima tendrá el bien considerando la eficiencia económica	
<p style="font-size: small;">AGUASCALIENTES, AGS. 01 de Septiembre del 2011. <span style="float: right;"><i>Esp. en Val. Arg. José Salgado Márquez.</i></span></p>	

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

**5.5.1 Comprobación del Factor Cochera 4**

**8.- Edad Efectiva** EE  
Es la edad que tiene el bien considerando las remodelaciones importantes que haya tenido en su vida cronológica

**9.- Estado de Conservación** EC  
Es el estado de conservación observado que tiene el bien durante la visita física

**10.- Porcentaje de Demérito** %D  
Es la pérdida de valor que tiene el bien por efectos de edad y estado de conservación  
**Formula**  $\%D = (1 - (1 - (E/VUT)^{1.4}) * (EC/10)^{0.2})$  Ross Heidecke ajustada

**11.- Factor por edad y conservación** FEC  
Es el factor resultante de valor que le resta al inmueble por efecto de la edad y el estado conservación  
**Formula**  $FEC = (1 - (\%D))$

**12.- Vida Útil Remanente** VUR  
Es la vida esperada que se estima tendrá el bien, en el momento de la inspección  
**Formula**  $VUR = VUT \times FEC$

**13.- Tasa de Capitalización** TC  
Es la tasa de rendimiento real que debe tener una inversión en activos y fijos y se obtiene de dos maneras  
a).- Tasa de mercado, resulta de dividir el valor de mercado entre el ingreso neto anual  
b).- Tasa financiera, resulta de sumar la tasa real de instrumentos a largo plazo, la tasa de liquidez y la tasa de riesgo o de recuperación

**c).-CONDICIONES DEL AVALUÓ**

**14.-** La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo, es la proporcionada por el cliente la cual la asumimos como correcta, entre la que podemos mencionar la siguiente:  
a).- Escritura de propiedad ( SI )  
c).- Boleta predial (NO)  
d).- Boleta de agua ( SI )  
e).- Plano de la construcción (NO)

**15.-** No es propósito del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reserva de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudiera afectar el bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no asumimos responsabilidad alguna por información omitida en por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no asumimos responsabilidad alguna por información omitida en la solicitud del avalúo.

**16.-** Quienes intervenimos en el presente avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.

**17.-** En la inspección ocular del bien motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, los considerados son el resultado de la observación o por informe expreso del cliente

IGUASCALIENTES, AGS. 01 de Septiembre del 2011. Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.



Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

**5.5.1 Comprobación del Factor Cochera 4**

18.- Toda vez que el objetivo del presente avalúo no es verificar deslindes de propiedad, ni de ocupación irregular o cualquier otra restricción legal, el valor comercial estimado al que se concluye solo considera las expresadas en el propio avalúo, porque se observaron durante la inspección ocular al bien.

19.- El presente avalúo es exclusivo del solicitante para el destino o propósito que se expresa, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos a lo indicado en este avalúo.

20.- La vigencia de este avalúo es a la fecha de su emisión y podrá ampliarse en tanto se mantengan sin cambio las características, condiciones y factores físicos, económicos, sociales y políticos actuales con los cuales fue estimado su valor a la fecha indicada.

21.- Se da como verdadera la superficie del terreno según documentación proporcionada, escrituras, certificado de libertad de gravamen o información catastral, ya en este avalúo no se realiza levantamiento topográfico para verificar libertad de gravamen o información catastral.

**d).- SALVEDADES DEL AVALUÓ**

22.- **Sobre la documentación del terreno**  
Ninguna salvedad

23.- **Sobre la inspección del terreno**  
Ninguna salvedad

24.- **Sobre la documentación de la construcción**  
Ninguna salvedad

25.- **Sobre la inspección de la construcción**  
Ninguna salvedad

**e).- EXCLUSIONES DEL AVALUÓ**

26.- **Sobre la valuación del terreno**  
Ninguna excepción, ya que en este avalúo se esta valuando la casa habitación.

27.- **Sobre la valuación de la construcción**  
Ninguna salvedad

28.- **Sobre los métodos de valuación**

<b>Método Mercado</b>	Ninguna salvedad
<b>Método Físico</b>	Ninguna salvedad
<b>Método Ingreso</b>	Ninguna salvedad

LAGUASCALIENTES, AGS. 01 de Septiembre del 2011. *Esp. en Val. Arg. José Salgado Márquez.*

Página 8

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

5.5.1 Comprobación del Factor Cochera 4

VII		ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO											
OFERTAS DE INMUEBLES EN VENTA													
REFER	FECHA	FUENTE	TEL	CALLE	COLONIA	V. VENTA	V. U.						
OBJETO:				Privada Minerva No. 111	Zona Centro								
1T	30/08/11	SR. ALONSO	449 4416465	LASALLISTAS No. 108	VILLA TERESA, AGS., AGS	\$560,000.00	5,333.33						
2T	30/08/11	PEDRO ACOSTA	449 1868469	SAN JOSE DE GRACIA (MODE	PASEOS DE AGS., AGS., AGS	\$650,000.00	4,814.81						
3T	30/08/11	CADENA PROM	449 9140202	CARDENAL No. 113	PARRAS, AGS., AGS	\$700,000.00	5,185.19						
4T													
5T													
INMUEBLE		FACTORES HOMOLOGACIÓN										VALOR	
SUJETO	ÁREA	ZONA	U.D.M.	EDAD Y EDO. DE CONSERVACIÓN				CALIDAD	NEG	OTRO	RESULTADO	HOMOLOGADO	
				EDO CONS	CALIF	EDAD	FACTOR						
1R	105.00	0.990	1.000	MUY BUEN	0.99	5	0.990	0.900	1.000	1.000	0.88	4,704.48	
2R	135.00	0.990	1.000	MUY BUEN	0.99	5	0.990	0.900	0.950	1.000	0.84	4,034.75	
3R	135.00	1.000	1.000	MUY BUEN	0.99	5	0.990	0.900	0.970	1.000	0.86	4,481.40	
4R													
5R												3,501.59	
											VALOR HOMOLOGADO	4,406.88	
VIII		ENFOQUE DE COSTOS											
TERRENO													
FRACCION		AREA	VALOR	COEF.	VALOR DE REPOSICION								
		m <sup>2</sup>	UNITARIO		UNITARIO	TOTAL							
Unica		231.00	\$ 1,610.61	1.00	1,610.61	\$ 372,051							
TOTAL		231.00			SUB TOTAL	\$ 372,051							
CONSTRUCCIONES													
TIPO	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR DE REPOSICION NUEVO		DEM	VALOR NETO DE							
		MEDICIÓN	UNITARIO	TOTAL	%	REPOSICIÓN TOTAL							
HABITACIONAL	112.00	m <sup>2</sup>	\$ 3,800	425,600.00	0.330	140,448.00							
TOTAL		112.00		\$ 425,600		140,448.00							
INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS													
TIPO	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR DE REPOSICION NUEVO		DEM	VALOR NETO DE							
		MEDICIÓN	UNITARIO	TOTAL	%	REPOSICIÓN TOTAL							
OC 1.-Pavimentos de concreto de	23.00	m <sup>2</sup>	200.00	4,600.00	0.920	4,232.00							
OC 2.- Pavimentos de mosaico de	26.00	m <sup>2</sup>	350.00	9,100.00	0.920	8,372.00							
				0.00	0.000	0.00							
				0.00	0.000	0.00							
				0.00	0.000	0.00							
				0.00	0.000	0.00							
SUB TOTAL				13,700.00	TOTAL	12,604.00							
RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)						\$ 525,103.00							

Página 1


Página 2

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

5.5.1 Comprobación del Factor Cochera 4

**arqdesign** Avalúo No.   
 Valuación Profesional, Diseño Arquitectónico, Asesoría Inmobiliaria.



**IX ENFOQUE DE INGRESOS**

**CÁLCULO DE DEDUCCIONES**

1) Renta Mensual Potencial (RMP)

TIPO	USO	SUPERFICIE	UNID	RENTA UNITARIA	AJUSTE	RENTA UNIT. NETA	VALOR PARCIAL
1	Habitacional con Calide	112.00	m2	\$ 22.80	100	\$ 22.80	\$ 2,553.50
2		0.00			100	\$ -	\$ -
		0.00					
<b>SUB TOTAL</b>		<b>112.00</b>				<b>SUMA DE RENTAS (RPM)</b>	<b>\$ 2,553.50</b>

CÁLCULO DE DEDUCCIONES				PORCENTO DE DEDUCCIONES		
Vacios (V)	1	meses @	2	años	4.17%	\$ 106.40
Renta Mensual Efectiva (RME)	\$ 2,553.50	-	\$ 106.40			
Predial	Base Valor	Valor Límite Inferior	Tarifa	Cuota Fija	4.59%	\$30.00
	30					
Mantenimiento	Por ciento	años	Valor de la construcción		1.76%	\$44.90
	100%	@	5	\$ 269,393.00		
Depreciación Fiscal Mensual	Por ciento	meses	Valor de la construcción		43.96%	\$ 1,122.47
	5.00%	@	12	\$ 269,393.00		
Seguros	Por ciento	meses	Valor de la construcción		8.79%	\$ 224.49
	100%	@	12	\$ 269,393.00		
Administración	Por ciento		Renta Mensual Efectiva		6.19%	\$ 158.12
	4.86%	de la	\$ 3,253.47			

Suma de Deducciones Fiscales	
Predial	\$30.00
Mantenimiento	\$44.90
Depreciación Fiscal	\$1,122.47
Seguro	\$224.49
Administración	\$158.12
<b>Total de Deducciones</b>	<b>\$1,579.98</b>

Base Gravable 1		
RME	TD	BG1
\$ 3,253.47	-	\$ 1,579.98 = \$ 1,673.49

Base Gravable 2		
RME	RME	BG2
\$ 3,253.47	- 35%	= \$ 3,253.47
ISR	Por ciento	BG Menor
	28%	\$ 1,673.49 = \$ 468.58

PTU	
No procede/Persona física	% RBE
\$ -	-

**Deducciones Totales 21.33% \$926.09**

Agascalientes, Ags. 01 de Septiembre del ;  
 Esp. en Val. Arg. José Salgado Márquez.

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

5.5.1 Comprobación del Factor Cochera 4

**b).- CALCULO DE LA TASA:**

CONCEPTO	T A S A S					
	7%	8%	9%	10%	11%	12%
EDAD (años) calificación	0-5 0	5-20 0	20-40 0	40-50 0	50-60 1	MAS DE 60 0
VIDA UTIL REMANENTE calificación	MAS DE 60 0	50-60 0	40-50 0	20-40 0	5-20 1	TERMINADA 0
ESTADO DE CONSERV. calificación	NUEVA 0	MUY BUENO 0	BUENO 0	REGULAR 1	MALO 0	RUINOSO 0
PROYECTO calificación	MUY BUENO 0	BUENO 0	ADECUADO 0	REGULAR 1	DEFICIENTE 0	MALO 0
REL. SUP. (TERR/CONST) 2.06 calificación	Const > Terr MAYOR 3-1 0	Const > Terr HASTA 3-1 0	Const > Terr MAYOR 2-1 1	Terr > Const HASTA 2-1 0	Terr > Const HASTA 3-1 0	Terr > Const MAYOR 3-1 0
USO DEL INMUEBLE calificación	CASA UNIF. 1	EDIF. PROD. HAB-COM. 0	DEPTO/CASA CONDominio 0	OFNA/LOCAL CONDominio 0	OFNA/LOCAL UNIF. 0	BODEGA/ INDUSTRIA 0
CLASIF. ZONA calificación	LUJO 0	1er ORDEN 0	2o. ORDEN 1	3er ORDEN 0	ROL SERV.CO 0	ROL SERV/INC 0
SUMA CALIF.	1	0	2	2	2	0
CAPITALIZACION	1.0000	1.1429	1.2857	1.4286	1.5714	1.7143
TASAS PARCIALES	1.0000	0.0000	2.5714	2.8571	3.1429	0.0000

**TASA RESULTANTE** 10.00%

**DETERMINACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:**

AREA CONSTRUIDA 112.00  
RENTA BRUTA MENSUAL \$2,553.50/m2

A) RENTA REAL O EFECTIVA  
B) RENTA ESTIMADA O DE MERCADO \$2,553.50  
RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL (Efecta o estimada) \$2,553.50  
IMPORTE DE DEDUCCION 17.18% \$926.09  
RENTA NETA MENSUAL \$1,627.42  
RENTA NETA ANUAL \$19,528.99

CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL 10.00%  
TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE  
RESULTA UN VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE: \$195,289.95

**XI. RESUMEN DE VALORES**

Enfoque comparativo de mercado (Valor comparativo de mercado)	\$ 542,927.00
Enfoque de costos (Valor físico o directo, neto de reposición)	\$ 525,103.00
Enfoque de ingresos (Valor de capitalización de rentas)	\$195,289.95

01 de Septiembre del: Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

5.5.1 Comprobación del Factor Cochera 4

arqdesign

Valuación Profesional, Diseño Arquitectónico, Asesoría Inmobiliaria.

Avalúo No.



especialista en valuación de inmuebles

X

FACTOR COCHERA 4 (NULIDAD DE LA MISMA)

FACTOR DE DEMERITO DE VIVIENDAS CON NULA POSIBILIDAD DE COCHERA EN EL CENTRO DE LA CD. DE AGS.

FACTOR DE DEMERITO( DESEABILIDAD)

Concepto	Porcentaje de Demerito					
	10.0%	20.0%	30.0%	40.0%	50.0%	80.0%
Distancia a la pensión mas cercana	0m-100m	100m-200m	200m-300m	300m-400m	400m-500m	500m-adelante
	0.0%	75.0%				
Seguridad en la pensión	Existente	Inexistente				
	1					
Costo de cajon de estacionamiento en Pensión	8.0%	10.0%	15.0%	20.0%	30.0%	50.0%
	\$400-\$500	\$501-\$600	\$601-\$700	\$701-800	\$801-\$999	Mas de \$1000
Tipo de Calle	0.0%	30.0%				
	Continua	Privada				
Tráfico en la sección de calle	0.0%	10.0%	20.0%	30.0%		
	Escaso	Moderado	Intenso	Muy Intenso		
Incidencia total	1					
Factor distancia						
Factor Seguridad						
Factor Pensión						
Factor Tipo de Calle						
Factor Tráfico						
Factor Resultante						
Factor Final	24%					
Maximo Demerito (45%)	11%					
Factor de Aplicación	89%					



Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

5.5.1 Comprobación del Factor Cochera 4

**arqdesign** Avalúo No.

Valuación Profesional, Diseño Arquitectónico, Asesoría Inmobiliaria.

especialista en valuación de inmuebles

---

**XI RESUMEN DE VALORES**

VALOR DE MERCADO	\$ 542,927.00
VALOR FÍSICO	\$ 525,103.00
VALOR DE CAPITALIZACIÓN	\$ 195,289.95

<b>Valor de Mercado</b>	<b>\$ 542,927.00</b>
<b>Valor Físico</b>	<b>\$ 525,103.00</b>
<b>Valor de Capitalización</b>	<b>\$ 195,289.95</b>

---

**XII CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN**

1. Los datos y hechos proporcionados en el presente estudio son verdaderos y correctos a nuestro saber y entender.
2. Son análisis, opiniones y conclusiones de tipo profesional y están solamente limitadas por los supuestos y condiciones limitantes.
3. Los análisis, opiniones y conclusiones reportados corresponden a un estudio profesional totalmente imparcial.
4. No existe por nuestra parte ningún interés presente o futuro en la propiedad valuada.
5. Los honorarios no están relacionados con el hecho de determinar un valor predeterminado o en la dirección que favorezca la causa del cliente, el monto del valor estimado, la obtención de un resultado estipulado o la ocurrencia de un evento subsecuente.
6. Personalmente hice la inspección de los bienes objeto de este avalúo y manifestamos que los resultados serán guardados con absoluta confidencialidad.

---

**XIII CONCLUSIÓN**

<b>FACTOR COCHERA 1</b> Cochera nueva o a perpetuidad.	<b>10.00%</b>	<input type="text"/>
<b>FACTOR COCHERA 2</b> Remodelación menor	<b>4.50%</b>	\$ <input type="text" value="-"/>
<b>FACTOR COCHERA 3</b> Remodelación mayor	<b>13.50%</b>	<input type="text"/>
<b>FACTOR COCHERA 4</b> Nulidad de cochera	<b>11%</b>	\$ <input type="text" value="484,716.00"/>

**Análisis de nulidad de cochera.**

El Valor Comercial a la fecha del presente avalúo asciende a la cantidad de :

<b>VALOR COMERCIAL</b> CUATROCIENTOS OCHENTA CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.	<b>\$ 484,000.00</b>
--	----------------------

Este valor esta calculado con cifras al día 01 de Septiembre del 2011.

**VALUADOR**

**ARQ. JOSÉ SALGADO MÁRQUEZ**

Registro No 45.111 03003394  
Especialidad Inmuebles  
Cédula Profesional 6938113  
Valuación de Inmuebles



Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

5.5.1 Comprobación del Factor Cochera 4

XIV	VALOR REFERIDO
<p>VALOR REFERIDO AL MES SEPTIEMBRE DEL 2011.</p> <p>01 de Septiembre del 2011.</p>	
<p>FACTOR:</p> <p>no aplica</p>	
<p><i>Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.</i></p>	
XV	REPORTE GRÁFICO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA
<p>FACHADA</p>	
	
<p>VISTA CALLE</p> <p><b>Página 2</b></p> <p>VISTA GENERAL DE LA ZONA</p>	
	
<p>VISTA CALLE</p>	
<p>GUASCALIENTES, AGS. 01 de Septiembre del 2011.</p>	
<p><i>Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.</i></p>	

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

5.5.1 Comprobación del Factor Cochera 4

REFERENCIA FOTOGRAFICA

SALA - COMEDOR	COCINA
	
SALA - COMEDOR	COCINA
	

Página 4

.GUASCALIENTES, AGS. 01 de Septiembre del 2011. Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.

Capítulo 5

Análisis y conclusiones.

5.5.1 Comprobación del Factor Cochera 4

REFERENCIA FOTOGRAFICA

PATIO



Página 5

## Capítulo 5

### Análisis y conclusiones.

#### 5.6 Conclusión del Factor Cochera.

Ahora que existe esta herramienta “**factor cochera**” podrá ser incluida en los formatos de los avalúos, se facilitará el trabajo a los profesionales de la Valuación, en las casas habitación que presenten ausencia de cochera, no solo en la Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes ya que a través de la descripción gráfica que se presentó con anterioridad en este trabajo, además de funcionar como guía para identificar el tipo de inmueble que se está valuando ayuda a catalogar las diferentes soluciones de estacionamiento, inclusive, de ahora en adelante no podrán generalizar el demérito de una vivienda solo por no contar con cochera, porque como lo vimos intervienen variables que afectan la deseabilidad y son identificados por los usuarios como los más importantes, los cuales son la seguridad que existe donde se deposita el automóvil y la otra es la distancia de recorrido vehículo-vivienda, por lo tanto repercuten directamente en el valor comercial de la vivienda.

El factor cochera determina cuatro casos diferentes para valorar casas habitación sin cochera en la Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes, pero esto no es limitativo para poderlo usar en otros casos en donde las condiciones de deseabilidad son similares a las establecidas en este trabajo.

Para los casos factor cochera 2 y 3 el análisis está hecho en base al supuesto de que el inmueble cuenta con plafón y solamente se adecuará la parte de muros y distribución de los espacios en planta, en casos donde la vivienda no cuente con plafón (losa), se deberá de agregar el costo de este gasto al demérito para poder ajustarlo al caso en específico que se valúa.

## Capítulo 6

### Recomendaciones

#### **6.1 Alcances del Factor Cochera.**

El presente trabajo esta elaborado en función de la problemática de la ausencia de cochera única y exclusivamente para Casas Habitación en la Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes, en base a la investigación de campo y el recorrido realizado físicamente dentro de las viviendas, donde se llevaron acabo las encuestas, lugares en los cuales se detectaron diferentes variables que se englobaron en cuatro casos, que están reflejados en el factor cochera 1, 2, 3 y 4.

A través de los factores propuestos en este trabajo, se facilitará la valuación de las viviendas en el Centro de la Ciudad de Aguascalientes, además de que el valor de mercado del inmueble será más exacto, ya que se está sensibilizando en mayor medida la deseabilidad de este tipo de bienes, que presentan la ausencia de cochera.

#### **6.2 Seguimiento del Factor Cochera.**

El tema desarrollado en este trabajo se puede ampliar y definir aún más en casas habitación que no tienen cochera fuera del Centro de la Ciudad de Aguascalientes, además que puede servir de apoyo para adaptarlo a otra Ciudad con problemática similar a la de la Ciudad de Aguascalientes.

Se puede complementar analizando y definiendo la deseabilidad de otras soluciones de cochera, como se vio en el capítulo 4 de este trabajo, en donde se soluciona la cochera, pero no de la forma mas eficaz, causando asi una variación de deseabilidad para los compradores potenciales de las casas habitación de este tipo.

Ya que el Factor Cochera con el que se concluyó en este trabajo es exclusivo para Casas Habitación, se puede ampliar mas del tema, incluyendo al modelo aquí presentado otros tipos de vivienda, tales como: Casa habitación con locales comerciales, exclusivamente comercios e inmuebles en transición, que pueden ser agregados a este trabajo.

## Capítulo 6

### Recomendaciones

#### **6.2 Seguimiento del Factor Cochera.**

Si se llegará a conformar un trabajo de tal magnitud sería extraordinario y de gran utilidad, ya que aportaría una gran ayuda a la Práctica Valuadora, además se podría llegar a clasificar la Ciudad por fraccionamientos o zonas en donde se tengan detectadas variables de deseabilidad, sensibilizando a todos los profesionales de la Valuación, en tener parámetros muy similares que ayudaran a la práctica de la misma, además de facilitar el trabajo y sobretodo en base a este análisis, llegar a obtener un valor de mercado puntual del bien que se valua.

#### **6.3 Uso del formato para Avalúos de Viviendas sin cochera en la Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes.**

El factor cochera para los casos 1, 2 y 3 son aplicados directamente en el formato del avalúo después de la obtención del valor de la vivienda.

Para el factor cochera 4, se recomienda llenar la tabla de cálculo, con un uno, en el caso que aplique la variable, ya que se requiere determinar la deseabilidad en base a estas mismas y son las más importantes en los casos donde las casas habitación no cuentan con cochera. Esto con la finalidad de establecer un valor comercial más preciso.

Al llenar esta tabla de Nulidad de Cochera, se calcula un demerito que se aplica directamente al Valor de la Vivienda, resultando así el Valor comercial de la Vivienda con mayor exactitud.



## Capítulo 7

### 7.1 Consultas Realizadas.

- Álbum Gráfico de México, Ciudad de México, 1910, P. 379.
- Código Urbano Municipal de Aguascalientes 2010, pag.150-208.
- Reglamento de la Ley Federal Sobre Monumentos Y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos.

Nuevo Reglamento publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de diciembre de 1975. Texto vigente, Última reforma publicada DOF 05-01-1993.

**7.2 Bibliografía.**

El Avalúo de los Bienes Raíces, Antonio Antuñano Iturbide, Año 2005, [www.libreriasdecristal.com.mx](http://www.libreriasdecristal.com.mx).

Formulación y Evaluación de Proyectos de Inversión para Valuadores, Ing. Rafael Ortiz González, Año 2004.

Introducción a la Valuación, Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación A.C; México, D.F.

Schelckes Corina (1999), Manual para la Representación de Anteproyectos e Informes de Investigación (tesis). 2da. Edición, Oxford University press.

Consultas ICAC (1990 – 2004). Comentarios y Casos Prácticos. (Capitalización de Gastos) Autores: Ángel Alonso Pérez, Raquel Pousa Soto. 1.ª edición. 2004.

El Avalúo de los Bienes Raíces, Antonio Antuñano Iturbide, libro 2005. [www.libreriasdecristal.com.mx](http://www.libreriasdecristal.com.mx)

El Negocio de los Bienes Raíces en México, José Manuel Valles Septién, 2ª. Edición, editorial Pax México.

Análisis crítico de los Métodos de Valoración Inmobiliaria. Teoría y casos prácticos, Felipe de Lama Santos y Felipe de Lama Martín, Editorial Servicio de Publicaciones de la Universidad de Cádiz.

## Capítulo 8

**8.1 Anexos A** (listado de Fraccionamientos en Aguascalientes).**f) Condominios Horizontales**

Nombre del Condominio	Fraccionamiento
ANTONIO DEIP CHEDRAUI Cond. Hor.	INSURGENTES
ARROYO DEL MOLINO NORTE 204 Cond. Hor.	JESUS TERAN
ARROYO DEL MOLINO NORTE 206 Cond. Hor.	JESUS TERAN
ARROYO DEL MOLINO NORTE 208 Cond. Hor.	JESUS TERAN
ARROYO DEL MOLINO NORTE 210 Cond. Hor.	JESUS TERAN
ARROYO DEL MOLINO NORTE 212 Cond. Hor.	JESUS TERAN
ARROYO DEL MOLINO NORTE 214 Cond. Hor.	JESUS TERAN
ARROYO DEL MOLINO NORTE 216 Cond. Hor.	JESUS TERAN
ARROYO DEL MOLINO NORTE 218 Cond. Hor.	JESUS TERAN
ARROYO DEL MOLINO NORTE 220 Cond. Hor.	JESUS TERAN
ARROYO DEL MOLINO SUR 203 Cond. Hor.	JESUS TERAN
ARROYO DEL MOLINO SUR 205 Cond. Hor.	JESUS TERAN
ARROYO DEL MOLINO SUR 207 Cond. Hor.	JESUS TERAN
ARROYO DEL MOLINO SUR 209 Cond. Hor.	JESUS TERAN
ARROYO DEL MOLINO SUR 211 Cond. Hor.	JESUS TERAN
BONA GENS Cond. Hor.	20255 MORELOS 4
BOSQUES DE LA ALAMEDA Cond.	
BOSQUES DE LAS LOMAS Cond.	INSURGENTES
CANTERAS DE SAN AGUSTIN Cond.	INSURGENTES
CERRADA EL MOLINO	
CULTURA CHICHIMECA 204 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA CHICHIMECA 304 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA CHICHIMECA 306 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA DE GUAYCURAS 104 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA DE GUAYCURAS 106 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA DE GUAYCURAS 108 Cond. Hor.	JESUS TERAN

**Anexos A.****f) Condominios Horizontales**

CULTURA DE GUAYCURAS 110 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA DE GUAYCURAS 112 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA DE GUAYCURAS 114 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA DE GUAYCURAS 116 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA DE GUAYCURAS 118 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA DE GUAYCURAS 120 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA DE GUAYCURAS 122 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA OLMECA 103 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA OLMECA 105 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA OLMECA 107 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA OLMECA 109 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA OLMECA 111 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA OTOMI 301 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA OTOMI 303 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA OTOMI 305 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA OTOMI 307 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA OTOMI 406 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA OTOMI 408 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA OTOMI 411 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA OTOMI 420 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA OTOMI 423 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA OTOMI 435 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA TZOTZILES 101 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA TZOTZILES 103 Cond. Hor.	JESUS TERAN
CULTURA TZOTZILES 105 Cond. Hor.	JESUS TERAN
DEL VALLE Cond. Hor.	JESUS TERAN

**Anexos A.**

**f) Condominios Horizontales**

DESARROLLO DE VIVIENDA S.A. DE C.V. Cond. Hor.		JESUS TERAN	
EX-HACIENDA OJOCALIENTE SECCION UNICA	20198	JESUS TERAN	
JACARANDAS Cond. Hor.		JESUS TERAN	
JARDINES DEL CAMPESTRE Cond.	0	POCITOS	1
JARDINES DEL LAGO Cond.		INSURGENTES	8
JARDINES DEL PARQUE Fracc.	20276	MORELOS	4
LA HACIENDA Cond.		MORELOS	4
LA MANCHA Cond.	0	JESUS TERAN	4
LA PALOMA Cond.		POCITOS	
LA PERLA Cond. Hor.		JESUS TERAN	
LA TERRAZA Cond.		MORELOS	
LAS CUMBRES Cond.	20197	JESUS TERAN	3
LAS TROJES Cond.		POCITOS	1
LAZARO CARDENAS FOVISSSTE Cond.		CENTRO	3
LOMAS EL MIRADOR Cond.			
LOS CEDROS Cond. Hor.		JESUS TERAN	
LOS EUCALIPTOS Cond.		INSURGENTES	
LOS PINOS Cond. Hor.		JESUS TERAN	
MISION ALAMEDA Cond. Hor. SECCION UNICA			
PRIMO VERDAD INEGI Cond. Lic.	20130	MORELOS	4
PUERTO LAS HADAS Cond. 2a. Secc.		POCITOS	
PUERTO LAS HADAS Cond. 3a. Secc.		POCITOS	
PUERTO LAS HADAS Cond. 1a. Secc.		POCITOS	
RANCHO SAN ANTONIO Cond.		POCITOS	
RESIDENCIAL DEL PARQUE Cond.		MORELOS	
RESIDENCIAL EL ENCINO Cond.		CENTRO	
RESIDENCIAL PULGAS PANDAS NORTE Cond.	0	POCITOS	2
RESIDENCIAL PULGAS PANDAS SUR Cond.	20040	POCITOS	2

**Anexos A.**


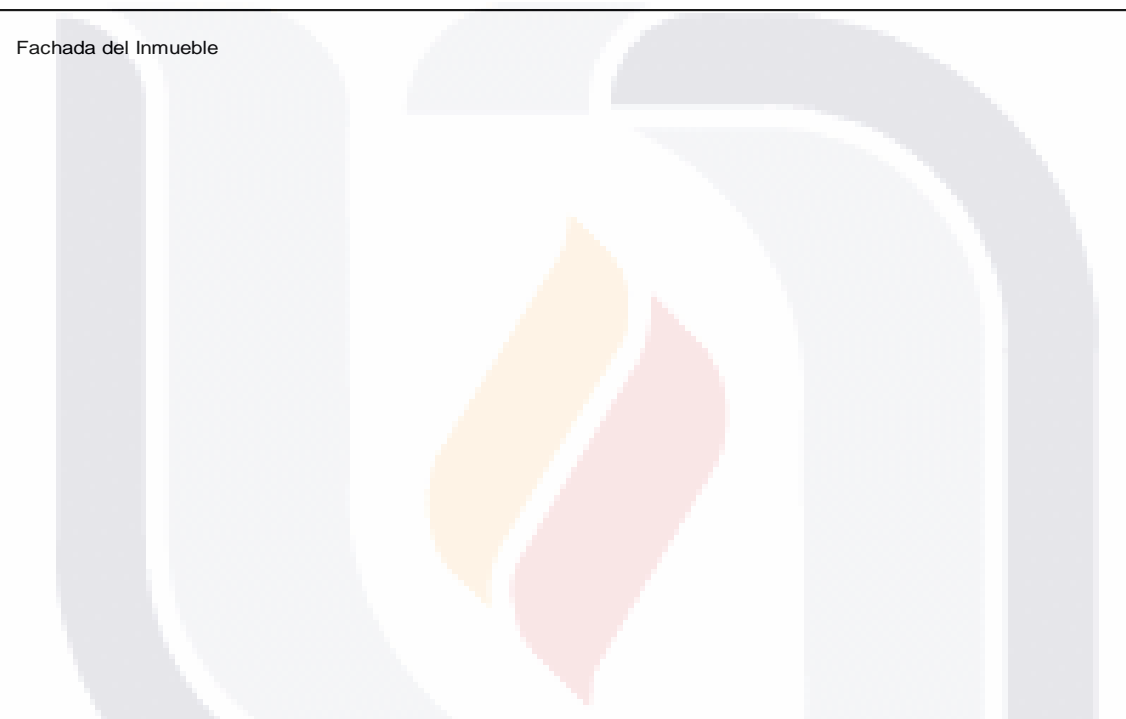
**f) Condominios Horizontales**

RESIDENCIAL RIO SAN PEDRO Cond.		POCITOS	
RINCONADA DE LOS OLIVOS Cond.		CENTRO	
RINCONADA DEL PARQUE Cond.		MORELOS	
RINCONADA EL CEDAZO Cond. Hor. SECCION UNICA			
RINCONADA LOS BOSQUES Cond.		POCITOS	2
S.T.E.M.A. Cond.		JESUS TERAN	3
SAN NICOLAS Cond. Hor. 1a. Secc.	20218	INSURGENTES	03
SANTA FE Cond.		POCITOS	
TORRES DE SAN FRANCISCO Cond. 1a. Secc.		INSURGENTES	
TORRES DE SAN FRANCISCO Cond. 3a. Secc.		INSURGENTES	
TORRES DE SAN FRANCISCO Cond. 2a. Secc.		INSURGENTES	
TRIANA Cond.		CENTRO	7
TROJES DE CRISTAL Cond.		POCITOS	
TROJES DE SAN AGUSTIN Cond. 3a. Secc.		INSURGENTES	
TROJES DE SAN AGUSTIN Cond. 2a. Secc.		INSURGENTES	
TROJES DE SAN AGUSTIN Cond.		INSURGENTES	
VALLE DEL CEDAZO Cond.		JESUS TERAN	
VILLAS DE BONATERRA Cond.		MORELOS	
VILLAS DE KRISTAL Cond.		MORELOS	
VILLAS DE MORELOS Cond.	0	MORELOS	4
VILLAS DEL VERGEL Cond.	0	POCITOS	2



Capítulo 8

8.2 Anexos B (Formato para Valuar Viviendas sin Cochera en la Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes).

<b>arqdesign</b>		Avalúo No. <input type="text" value="0/00"/>	
Valuación Profesional, Diseño Arquitectónico, Asesoría I			
			
Fachada del Inmueble			
			
<b>AVALÚO DE INMUEBLE</b>			
SOLICITANTE:	<input type="text"/>		
PROPIETARIO:	<input type="text"/>		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:			
Calle	<input type="text"/>	Código Postal	<input type="text"/>
Colonia o Frcto.	<input type="text"/>	Municipio	<input type="text"/>
Ciudad	<input type="text"/>	Estado	<input type="text"/>
VALOR FÍSICO		\$	<input type="text" value="-"/>
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS		\$	<input type="text" value="-"/>
VALOR DE MERCADO		\$	<input type="text" value="-"/>
CONCLUSIÓN:			
VALOR COMERCIAL		\$	<input type="text" value="-"/>
AGUASCALIENTES, AGS. Noviembre del 2011		Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.	




Capítulo 8

8.2 Anexos B (Formato para Valuar Viviendas sin Cochera en la Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes).

I	ANTECEDENTES		
<b>SOLICITANTE:</b> <input style="width: 100%;" type="text"/>			
<b>DOMICILIO:</b>		<b>Código Postal</b>	
Calle	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	
Colonia o Frcto.	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<b>Municipio</b>	
Ciudad	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	
<b>PROPIETARIO:</b> <input style="width: 100%;" type="text"/>		<b>Estado</b> 0	
<b>DOMICILIO:</b>		<b>Código Postal</b>	
Calle	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	
Colonia o Frcto.	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<b>Municipio</b> 0	
Ciudad	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	
<b>VALUADOR:</b>		<b>Estado</b> Aguascalientes	
<b>Nombre</b>	Arq. José Salgado Márquez	<b>Ced. Profesional</b> 6938113	
<b>Especialidad</b>	En Valuación	<input style="width: 100%;" type="text"/>	
<b>FECHA DEL AVALÚO:</b>		Noviembre del 2011	
<b>INMUEBLE QUE SE VALÚA:</b> <input style="width: 100%;" type="text"/>			
<b>RÉGIMEN DE PROPIEDAD:</b> <input style="width: 100%;" type="text"/>			
<b>OBJETO DEL AVALÚO:</b> <input style="width: 100%;" type="text"/>			
<b>PRÓPOSITO DEL AVALÚO:</b> <input style="width: 100%;" type="text"/>			
<b>UBICACIÓN DEL INMUEBLE:</b>			
Calle	0	<b>Código Postal</b> 0	
Colonia	0	<b>Municipio</b> 0	
Ciudad	0	<input style="width: 100%;" type="text"/>	
<b>CLAVE CATASTRAL:</b>		<b>Estado</b> Aguascalientes	
No se proporcionó		<input style="width: 100%;" type="text"/>	
<b>DATOS DE LA ESCRITURA:</b>			
<b>Número</b>	7,747	<b>Volumen</b>	<input style="width: 100%;" type="text"/>
<b>Fecha</b>	2/07/46	<b>Inscripción</b>	<input style="width: 100%;" type="text"/>
<b>Notario</b>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<b>Sección</b>	<input style="width: 100%;" type="text"/>
		<b>Fecha</b>	<input style="width: 100%;" type="text"/>
		<b>Volúme</b>	<input style="width: 100%;" type="text"/>
		<b>Folio</b>	<input style="width: 100%;" type="text"/>
		<b>R.P.P.</b>	<input style="width: 100%;" type="text"/>
II	CARACTERÍSTICAS URBANAS		
<b>CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:</b>			
<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:</b>			
<b>ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA:</b>			
<b>NIVEL SOCIECONÓMICO POBLACIÓN:</b>			
<b>CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:</b>			
<b>USO DE SUELO:</b>			
<b>VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:</b>			
<b>SERVICIOS PÚBLICOS:</b>			
<b>Energía Eléctrica:</b>	<b>Agua Potable:</b>	<b>Drenaje Sanitario:</b>	
<b>Alumbrado Publico:</b>	<b>Pavimento:</b>	<b>Banquetas:</b>	
<b>Guarniciones:</b>	<b>Transporte:</b>	<b>Teléfono:</b>	
<b>EQUIPAMIENTO URBANO:</b>			
<b>Preescolar:</b>	<b>Primaria:</b>	<b>T. Autoservicio:</b>	
<b>Secundaria:</b>	<b>Mercado:</b>	<b>Iglesia:</b>	
<b>Profesional:</b>	<b>Parques:</b>	<b>Restaurantes:</b>	
AGUASCALIENTES, AGS. Noviembre del 2011 <span style="float: right;">Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.</span>			

Capítulo 8

8.2 Anexos B (Formato para Valuar Viviendas sin Cochera en la Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes).

III		TERRENO	
<b>TRAMOS DE CALLES Y CALLES TRANSVERSALES</b>			
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO</b>		Según datos de escritura indicados en pagina 2 de este avalúo	
AL NORTE:	Metros colinda con		
AL SUR:	Metros colinda con		
AL ORIENTE:	Metros colinda con		
AL PONIENTE:	Metros colinda con		
ST Superficie del Terreno	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	Según: Escritura
%IND Porcentaje de Indiviso	<input type="text" value="100%"/>	La casa no se encuentra en régimen de condominio	
TOPOGRAFÍA	Plana		
CONFIGURACIÓN	Casi rectangular		
NÚMERO DE FRENTES	Uno		
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS	Sin trascendencia, propias de un predio en zona habitacional de tipo m		
SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES	Ninguna		
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA	Hab/Ha Según plan de desarrollo urbano de la Cd. de Ags.20		
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA	Coef. Ocup. 0.80, Coef. Intens. 3.20, según Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 20-30		
CONSIDERACIONES ADICIONALES	Fraccionamiento consolidado		
<b>CROQUIS DEL TERRENO</b>			
MACROLOCALIZACIÓN		MICROLOCALIZACIÓN	
			
Aguascalientes, Ags. Noviembre del 2011		Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.	

Capítulo 8

**8.2 Anexos B** (Formato para Valuar Viviendas sin Cochera en la Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes).

IV	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE		
<b>USO ACTUAL:</b>			
<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN:</b>			
<b>Tipo</b>	<b>Calidad</b>	<b>Área</b>	<b>Unidad</b>
I			m <sup>2</sup>
II			m <sup>2</sup>
III			m <sup>2</sup>
		<b>Superficie de construcción</b>	<b>0.00</b> m <sup>2</sup>
<b>NÚMERO DE NIVELES</b>	<b>Uno</b>		
<b>EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	I	Años	
	II	Años	
	III	Años	
<b>VIDA ÚTIL TOTAL</b>	I	Años	
	II	Años	
	III	Años	
<b>VIDA ÚTIL REMANENTE APROXIMADA</b>	I	Años	
	II	Años	
	III	Años	
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	I		
	II		
	III		
<b>CALIDAD DEL PROYECTO</b>	C 1		
	C 2		
<b>UNIDADES RENTABLES</b>			
<b>SEMBRADO DE LAS CONSTRUCCIONES</b>			
AGUASCALIENTES, A.G.S. Noviembre del 2011 <span style="float: right;">Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.</span>			

Capítulo 8

**8.2 Anexos B** (Formato para Valuar Viviendas sin Cochera en la Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes).

IV	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE		
<b>USO ACTUAL:</b>			
<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN:</b>			
<b>Tipo</b>	<b>Calidad</b>	<b>Área</b>	<b>Unidad</b>
I			m <sup>2</sup>
II			m <sup>2</sup>
III			m <sup>2</sup>
		<b>Superficie de construcción</b>	<b>0.00</b> m <sup>2</sup>
<b>NÚMERO DE NIVELES</b>	<b>Uno</b>		
<b>EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	I	Años	
	II	Años	
	III	Años	
<b>VIDA ÚTIL TOTAL</b>	I	Años	
	II	Años	
	III	Años	
<b>VIDA ÚTIL REMANENTE APROXIMADA</b>	I	Años	
	II	Años	
	III	Años	
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	I		
	II		
	III		
<b>CALIDAD DEL PROYECTO</b>	C 1		
	C 2		
<b>UNIDADES RENTABLES</b>			
<b>SEMBRADO DE LAS CONSTRUCCIONES</b>			
AGUASCALIENTES, A.G.S. Noviembre del 2011 <span style="float: right;">Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.</span>			

Capítulo 8

**8.2 Anexos B** (Formato para Valuar Viviendas sin Cochera en la Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes).

V	ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN
<b>A. OBRA NEGRA O GRUESA:</b>	
CIMENTACIÓN:	
ESTRUCTURA:	
MUROS:	
ENTREPISOS:	
TECHOS:	
AZOTEA:	
BARDAS:	
<b>B. REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES</b>	
APLANADOS INTERIORES:	
APLANADOS EXTERIORES:	
PLAFONES:	
LAMBRINES:	
PISOS:	
ZOCLOS:	
ESCALERAS:	
PINTURA:	
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	
<b>C. CARPINTERÍA</b>	
PUERTAS:	
GUARDARROPA:	
LAMBRINES O PLAFONES:	
PISOS:	
<b>D. INSTALACIONES HIDRÚLICAS Y SANITARIAS:</b>	
MUEBLES DE BAÑO:	
REDES DE ALIMENTACIÓN:	
REDES DE DESAGÜE:	
MUEBLES DE COCINA:	
<b>E. INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>	
<b>F. PUERTAS Y VENTANERÍA</b>	
METÁLICA	
VIDRIERÍA	
CERRAJERÍA	
<b>G. HERRERÍA</b>	
<b>H. FACHADAS</b>	
INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	





Capítulo 8

**8.2 Anexos B** (Formato para Valuar Viviendas sin Cochera en la Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes).

<b>8.- Edad Efectiva</b>	<b>EE</b>
Es la edad que tiene el bien considerando las remodelaciones importantes que haya tenido en su vida cronológica	
<b>9.- Estado de Conservación</b>	<b>EC</b>
Es el estado de conservación observado que tiene el bien durante la visita física	
<b>10.- Porcentaje de Demérito</b>	<b>%D</b>
Es la pérdida de valor que tiene el bien por efectos de edad y estado de conservación	
<b>Formula</b> $%D = (1 - (1 - (E/VUT)^{1.4}) * (EC/10)^{0.2})$ Ross Heidecke ajustada	
<b>11.- Factor por edad y conservación</b>	<b>FEC</b>
Es el factor resultante de valor que le resta al inmueble por efecto de la edad y el estado conservación	
<b>Formula</b> $FEC = (1 - (%D))$	
<b>12.- Vida Útil Remanente</b>	<b>VUR</b>
Es la vida esperada que se estima tendrá el bien, en el momento de la inspección	
<b>Formula</b> $VUR = VUT \times FEC$	
<b>13.- Tasa de Capitalización</b>	<b>TC</b>
Es la tasa de rendimiento real que debe tener una inversión en activos y fijos y se obtiene de dos maneras	
a).- Tasa de mercado, resulta de dividir el valor de mercado entre el ingreso neto anual	
b).- Tasa financiera, resulta de sumar la tasa real de instrumentos a largo plazo, la tasa de liquidez y la tasa de riesgo o de recuperación	
<b>c).-CONDICIONES DEL AVALUÓ</b>	
<b>14.-</b> La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo, es la proporcionada por el cliente la cual la asumimos como correcta, entre la que podemos mencionar la siguiente:	
a).- Escritura de propiedad	( SI )
c).- Boleta predial	(NO)
d).- Boleta de agua	( SI )
e).- Plano de la construcción	(NO)
<b>15.-</b> No es propósito del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reserva de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudiera afectar el bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no asumimos responsabilidad alguna por información omitida en por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no asumimos responsabilidad alguna por información omitida en la solicitud del avalúo.	
<b>16.-</b> Quienes intervenimos en el presente avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.	
<b>17.-</b> En la inspección ocular del bien motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, los considerados son el resultado de la observación o por informe expreso del cliente	

Capitulo 8

8.2 Anexos B (Formato para Valuar Viviendas sin Cochera en la Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes).

18.- Toda vez que el objetivo del presente avalúo no es verificar deslindes de propiedad, ni de ocupación irregular o cualquier otra restricción legal, el valor comercial estimado al que se concluye solo considera las expresadas en el propio avalúo, porque se observaron durante la inspección ocular al bien.

19.- El presente avalúo es exclusivo del solicitante para el destino o propósito que se expresa, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos a lo indicado en este avalúo.

20.- La vigencia de este avalúo es a la fecha de su emisión y podrá ampliarse en tanto se mantengan sin cambio las características, condiciones y factores físicos, económicos, sociales y políticos actuales con los cuales fue estimado su valor a la fecha indicada.

21.- Se da como verdadera la superficie del terreno según documentación proporcionada, escrituras, certificado de libertad de gravamen o información catastral, ya en este avalúo no se realiza levantamiento topográfico para verificar libertad de gravamen o información catastral.

d).- SALVEDADES DEL AVALUÓ

22.- Sobre la documentación del terreno  
Ninguna salvedad

23.- Sobre la inspección del terreno  
Ninguna salvedad

24.- Sobre la documentación de la construcción  
Ninguna salvedad

25.- Sobre la inspección de la construcción  
Ninguna salvedad

e).- EXCLUSIONES DEL AVALUÓ

26.- Sobre la valuación del terreno  
Ninguna excepción, ya que en este avalúo se esta valuando la casa habitación.

27.- Sobre la valuación de la construcción  
Ninguna salvedad


28.- Sobre los métodos de valuación

<b>Método Mercado</b>	Ninguna salvedad
<b>Método Físico</b>	Ninguna salvedad
<b>Método Ingreso</b>	Ninguna salvedad

Capítulo 8

8.2 Anexos B (Formato para Valuar Viviendas sin Cochera en la Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes).

**arqdesign** Avalúo No   
 Valuación Profesional, Diseño Arquitectónico, Asesoría Inmobiliaria.



**VII ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO**

OFERTAS VENTA DE TERRENOS							
REFER	FECHA	FUENTE	TEL	CALLE	COLONIA	V. TOTAL	V. U.
OBJETO			0		0		
1T							
2T							
3T							
							#¡DIV/0!

INMUEBLE	ÁREA	FACTORES HOMOLOGACIÓN										VALOR HOMOLOGADO
		ZONA	UBIC	FORMA	ÁREA	NEG	TOPOGRAFÍA			OTRO	RESUL	
SUJETO	0.00						M	PEND	FACT			
1T												
2T												
3T												
4T												
												#¡DIV/0!
VALOR HOMOLOGADO												#¡DIV/0!

OFERTAS DE INMUEBLES EN RENTA							
REFER	FECHA	FUENTE	TEL	CALLE	COLONIA	V. RENTA	V. U.
OBJETO			0		0		
1T							
2T							
3T							
4T							

INMUEBLE	ÁREA	FACTORES HOMOLOGACIÓN										VALOR HOMOLOGADO
		ZONA	U.D.M.	EDAD Y EDO DE CONSERVACIÓN				CALIDAD	NEG	OTRO	RESULTADO	
				EDO CONS	CALIF	EDAD	FACTOR					
SUJETO	0.00											
1R												
2R												
3R												
												#¡DIV/0!
VALOR HOMOLOGADO												#¡DIV/0!

Aguascalientes, Ags. Noviembre del 2011 Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.




Capítulo 8

8.2 Anexos B (Formato para Valuar Viviendas sin Cochera en la Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes).

arqdesign

Avalúo No.

Valuación Profesional, Diseño Arquitectónico, Asesoría Inmobiliaria.



IX
ENFOQUE DE INGRESOS

**CÁLCULO DE DEDUCCIONES**

1) Renta Mensual Potencial (RMP)

TIPO	USO	SUPERFICIE	UNID	RENTA UNITARIA	AJUSTE	RENTA UNIT.NETA	VALOR PARCIAL
1						\$ -	\$ -
2						\$ -	\$ -
<b>SUB TOTAL</b>		<b>0.00</b>	<b>SUMA DE RENTAS (RPM)</b>			<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>

CÁLCULO DE DEDUCCIONES			
Vacios (V)	meses @	años	
Renta Mensual Efectiva (RME)	\$ -	-	#¡DIV/0!
Predial	Base Valor	Valor Límite Inferior	Tarifa
	30		
Mantenimiento	Por ciento	años	Valor de la construcción
	100%	@	
Depreciación Fiscal Mensual	Por ciento	meses	Valor de la construcción
	5.00%	@	\$ -
Seguros	Por ciento	meses	Valor de la construcción
	100%	@	\$ -
Administración	Por ciento		Renta Mensual Efectiva
	4.86%	de la	

PORTE DE DEDUCCIONES	
#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
4.59%	\$30.00
#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
#¡DIV/0!	\$ -

Suma de Deducciones Fiscales	
Predial	\$30.00
Mantenimiento	#¡DIV/0!
Depreciación Fiscal	#¡DIV/0!
Seguro	#¡DIV/0!
Administración	\$0.00
<b>Total de Deducciones</b>	<b>#¡DIV/0!</b>

Base Gravable 1			
RME	TD	=	BG1
-	#¡DIV/0!	=	#¡DIV/0!
Base Gravable 2			
RME	RME	=	BG2
-	35%	=	\$ -
ISR	Por ciento	BG Menor	
	28%	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
PTU		%RBE	
No procede/Persona física		\$ -	\$ -
<b>Deducciones Totales</b>		<b>#¡DIV/0!</b>	<b>#¡DIV/0!</b>

Aguascalientes, Ags. Noviembre del 2011 Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.



Capítulo 8

8.2 Anexos B (Formato para Valuar Viviendas sin Cochera en la Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes).

b).- CALCULO DE LA TASA:

CONCEPTO	T A S A S					
	7%	8%	9%	10%	11%	12%
<b>EDAD (años)</b> calificación	0-5 0	5-20 0	20-40 0	40-50 0	50-60 0	MAS DE 60 0
<b>VIDA UTIL REMANENTE</b> calificación	MAS DE 60 0	50-60 0	40-50 0	20-40 0	5-20 0	TERMINADA 0
<b>ESTADO DE CONSERV.</b> calificación	NUEVA 0	MUY BUENO 0	BUENO 0	REGULAR 0	MALO 0	RUINOSO 0
<b>PROYECTO</b> calificación	MUY BUENO 0	BUENO 0	ADECUADO 0	REGULAR 0	DEFICIENTE 0	MALO 0
<b>REL. SUP. (TERR/CONST)</b> #iDIV/0! calificación	Const > Terr MAYOR 3-1 0	Const > Terr HASTA 3-1 0	Const > Terr MAYOR 2-1 0	Terr > Const. HASTA 2-1 0	Terr > Const HASTA 3-1 0	Terr > Const MAYOR 3-1 0
<b>USO DEL INMUEBLE</b> calificación	CASA UNIF. 0	EDIF. PROD. HAB-COM. 0	DEPTO/CASA CONDOMINIO 0	OFNA/LOCAL CONDOMINIO 0	OFNA/LOCAL UNIF. 0	BODEGA/ INDUSTRIA 0
<b>CLASIF. ZONA</b> calificación	LUJO 0	1er ORDEN 0	2o. ORDEN 0	3er ORDEN 0	ROL. SERV.COP 0	ROL.SERV/INC 0
<b>SUMA CALIF.</b>	0	0	0	0	0	0
<b>CAPITALIZACION</b>	1.0000	1.1429	1.2857	1.4286	1.5714	1.7143
<b>TASAS PARCIALES</b>	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

TASA RESULTANTE 0.00%

DETERMINACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:

AREA CONSTRUIDA 0.00  
 RENTA BRUTA MENSUAL \$0.00/m2

A) RENTA REAL O EFECTIVA  
 B) RENTA ESTIMADA O DE MERCADO \$0.00  
 RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL (Efecta o estimada) \$0.00  
 IMPORTE DE DEDUCCION 17.18% #iDIV/0!  
 RENTA NETA MENSUAL #iDIV/0!  
 RENTA NETA ANUAL #iDIV/0!  
 CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL 0.00%  
 TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE .  
 RESULTA UN VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE: #iDIV/0!

XI. RESUMEN DE VALORES

Enfoque comparativo de mercado (Valor comparativo de mercado)	\$ -
Enfoque de costos (Valor fisico o directo, neto de reposición)	\$ -
Enfoque de ingresos (Valor de capitalización de rentas)	\$ -

Capítulo 8

8.2 Anexos B (Formato para Valuar Viviendas sin Cochera en la Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes).

arqdesign

Valuación Profesional, Diseño Arquitectónico, Asesoría Inmobiliaria.

Avalúo No.



especialista en valuación de inmuebles

**X** FACTOR COCHERA 4 (NULIDAD DE LA MISMA)

**FACTOR DE DEMERITO DE VIVIENDAS CON NULA POSIBILIDAD DE COCHERA EN EL CENTRO DE LA CD. DE AGS.**

**FACTOR DE DEMERITO( DESEABILIDAD)**

Concepto	Porcentaje de Demerito					
	10.0%	20.0%	30.0%	40.0%	50.0%	80.0%
Distancia a la pensión mas cercana	0m-100m	100m-200m	200m-300m	300m-400m	400m-500m	500m-adelante
	0.0%	75.0%				
Seguridad en la pensión	Existente	Inexistente				
	0					
Costo de cajon de estacionamiento en Pensión	8.0%	10.0%	15.0%	20.0%	30.0%	50.0%
	\$400-\$500	\$501-\$600	\$601-\$700	\$701-800	\$801-\$999	Mas de \$1000
Tipo de Calle	0.0%	30.0%				
	Continua	Privada				
Tráfico en la sección de calle	0.0%	10.0%	20.0%	30.0%		
	Escaso	Moderado	Intenso	Muy Intenso		
Incidencia total						
Factor distancia	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Factor Seguridad	0.00%	0.00%				
Factor Pensión	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Factor Tipo de Calle	0.00%	0.00%				
Factor Tráfico	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%		
Factor Resultante	0%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Factor Final	0%					
Maximo Demerito (45%)	0%					
Factor de Aplicación	100%					


Capítulo 8

8.2 Anexos B (Formato para Valuar Viviendas sin Cochera en la Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes).

arqdesign

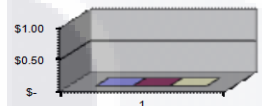
Avalúo No. 0/00

Valuación Profesional, Diseño Arquitectónico, Asesoría Inmobiliaria.



especialista en valuación de inmuebles

XI
RESUMEN DE VALORES



- VALOR DE MERCADO
- VALOR FÍSICO
- VALOR DE CAPITALIZACIÓN

Valor de Mercado	\$ -
Valor Físico	\$ -
Valor de Capitalización	\$ -

XII
CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

1. Los datos y hechos proporcionados en el presente estudio son verdaderos y correctos a nuestro saber y entender.
2. Son análisis, opiniones y conclusiones de tipo profesional y están solamente limitadas por los supuestos y condiciones limitantes.
3. Los análisis, opiniones y conclusiones reportados corresponden a un estudio profesional totalmente imparcial.
4. No existe por nuestra parte ningún interés presente o futuro en la propiedad valuada.
5. Los honorarios no están relacionados con el hecho de determinar un valor predeterminado o en la dirección que favorezca la causa del cliente, el monto del valor estimado, la obtención de un resultado estipulado o la ocurrencia de un evento subsecuente.
6. Personalmente hice la inspección de los bienes objeto de este avalúo y manifestamos que los resultados serán guardados con absoluta confidencialidad.

XIII
CONCLUSIÓN

FACTOR COCHERA 1 Cochera nueva o a perpetuidad.	10.00%	\$ -	
FACTOR COCHERA 2 Remodelación menor	4.50%	#¡VALOR!	
FACTOR COCHERA 3 Remodelación mayor	13.50%	\$ -	
FACTOR COCHERA 4 Nulidad de cochera	0%	\$ -	Análisis de nulidad de cochera.

El Valor Comercial a la fecha del presente avalúo asciende a la cantidad de :

<b>VALOR COMERCIAL</b>	\$ -
------------------------	------

Este valor esta calculado con cifras al día **Noviembre del 2011**

VALUADOR

**ARQ. JOSÉ SALGADO MÁRQUEZ**  
 Registro No. S.I.I. 0006004  
 Especialidad Inmuebles  
 Cédula Profesional 6938113  
 Valuación de Inmuebles

XIV
VALOR REFERIDO

VALOR REFERIDO AL MES DE no aplica

NO SE APLICA PORQUE EL BIEN NO TIENE COCHERA

Noviembre del 2011 Esp. en Val. Arq. José Salgado Márquez.

Arq. José Salgado Márquez

Capítulo 8

8.2 Anexos B (Formato para Valuar Viviendas sin Cochera en la Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes).

