

## **AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES MUEBLES E INMUEBLES.**

**ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.**

GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 5 TEL. 473 73 2-13-22

**GUANAJUATO, GTO. A 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2021.**

### **H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GTO. PRESENTE:**

Metodología y análisis para la obtención de valores de construcción en la modalidad antigua superior, media, económica y corriente, en sus clasificaciones buenas, regulares y malas.

Para determinar los valores de los diferentes tipos y calidad de las mismas, se realizó mediante el método de valuación inmobiliaria de homologación y costos paramétricos, lo cual se desarrolla de la siguiente manera:

### **PROCESO DE HOMOLOGACIÓN**

A partir de los datos recabados en la investigación de mercado, en las que se identifican las características de las muestras, se proporciona la calificación que corresponda a cada una de ellas, en base a las tablas de calificaciones.

Es necesario aquí proporcionar también una calificación para cada elemento de comparación al objeto de estudio.

En el presente trabajo se dará el factor de unidad (1.00), el sujeto ya arroja los factores de corrección para cada muestra; tomando como base la comparación de la calificación del sujeto respecto a los comparables, apoyándose para tal efecto en las tablas de calificación.

Estos factores de corrección obedecen al principio básico de la homologación por el método de mercado, que sustenta que si el comparable es de mayor calidad, su coeficiente será inferior a la unidad y viceversa; si el comparable es menor calidad, el coeficiente debe ser superior a la unidad siempre y cuando se haya dado la unidad al sujeto.

Con los factores de corrección de los elementos de ubicación, se obtiene un factor resultante que multiplicado por el valor unitario de cada muestra, se llega a un valor homologado para cada muestra.

Los valores se ponderan o sea se le aplica un porcentaje de participación para cada valor, esto es, se dará mayor peso a aquellos inmuebles que sean más similares al inmueble en estudio. Obteniéndose así el valor unitario por calle o zona, que es el valor equiparable al valor de mercado.

La representación de los valores unitarios puede realizarse en forma numérica y/o en forma gráfica. En forma numérica se produce un listado de computadora con el valor numérico de cada zona.

Por lo tanto el objeto de estudio, ha sido identificar los elementos de comparación o factores que intervienen en la determinación del valor, analizando los coeficientes de ajuste, que permitiesen la homologación de los inmuebles comparables con el sujeto, lo que ha facilitado establecer un sistema práctico de aplicación y comprensión, que sirva de sustento a nuestro Enfoque Comparativo de Mercado, mediante el cual se llegue a valores confiables.

Una vez concluido dicho análisis, resulta un valor unitario por metro cuadrado de construcción, lo cual engloba (terreno y construcción), el cual al multiplicar por los metros cuadrados de construcción del sujeto nos da el valor comercial global del inmueble.

Obtenido que sea el valor comercial global del inmueble, este se puede separar en porcentajes, esto de acuerdo a los manuales de valuación que rigen las unidades de valuación y los colegios, para la elaboración de avalúos para créditos hipotecarios, lo cual se realiza mediante porcentajes, de un tanto para la construcción, un tanto para el terreno y otro para elementos accesorios. Por lo que para el caso que nos ocupa, por no considerar elementos accesorios, este oscilara entre un 70 o 75% para la construcción y el 30 o 25% para el terreno.

Pudiendo así con esto determinar el valor unitario del metro cuadrado de la construcción de tipo antiguo.

El cual una vez concluido en sus diversas zonas homogéneas, se puede considerar para la tributación fiscal mediante un factor integrado de demérito, por sus diferentes tipos de comercialización, como utilidad, gastos de ejecución, comercialización, comisiones e indirectos en un 30 al 40% directo al valor obtenido, tal como se describe dentro del estudio realizado:





# ANTIGUO SUPERIOR BUENO

## ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

### A) SUJETO DE ESTUDIO

SUPERFICIE DE TERRENO:	500.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	1.500.00 M2.

### B) COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	EDAD	EST. CONS.	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	PLAZA DE LA PAZ No. 40	ZONA CENTRO	HABIT./COMERCIAL	MÁS DE 50	BUENO	NOV 2021	473 690 4149	REMAX TOTAL
2	CALLE DEL TRUCO No. 5	ZONA CENTRO	HABIT./COMERCIAL	MÁS DE 50	BUENO	NOV 2021	473 688 0029	INNOVA PLUS INMOBILIARIA
3	SUBIDA DEL MOLINO No. 62	PRESA DE OLLA	HABITACIONAL	MÁS DE 40	MUY BUENO	NOV 2021	473 688 0029	INNOVA PLUS INMOBILIARIA

N°	PRECIO DE VENTA INMUEBLES	TERRENO M²	CONSTRUCCIÓN M²	VALOR		FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FACTOR RESULTANTE	POND. %	VALOR	
				UNITARIO \$/M²		ZONA	UBIC.	EDAD	SUP.	EST. C.	CALID.	COMER.			RESULTANTE (\$/M²)	32,638.71
1	22,500,000.00	548.00		400.00		56,250.00	1.00	1.00	1.00	0.8023	1.04	1.00	0.90	0.7513	30.00%	12,678.21
2	32,000,000.00	471.00		900.00		35,555.56	1.00	1.00	1.00	0.9184	1.10	1.00	0.90	0.9092	30.00%	9,698.16
3	19,000,000.00	964.00		565.00		33,628.32	1.05	1.00	1.00	0.8498	0.95	1.00	0.90	0.7629	40.00%	10,262.35
													VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):			32,638.71
													VALOR UNITARIO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):			32,638.71

POR TANTO, EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA RESULTA DE :

$$1,500.00 \text{ M}^2 \times \$$$

$$32,638.71 \text{ /M}^2 \text{ EN LA CANTIDAD DE:}$$

VALOR COMPARATIVO (MERCADO):	\$48,958,071.40
VALOR DE CONSTRUCCIONES (70% DEL TOTAL):	\$34,270,649.98
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES, (\$/M2):	\$22,847.10
VALOR DE TERRENO (30% DEL TOTAL):	\$14,687,421.42
VALOR UNITARIO DE TERRENO, (\$/M2):	\$29,374.84

### C) VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIONES PARA LA TRIBUTACIÓN FISCAL

PARA LA TRIBUTACIÓN FISCAL SE CONSIDERA UN DEMERIO DEL 40% AL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIONES ANTERIORMENTE OBTENIDO:

VALOR UNITARIO PARA TRIBUTACION FISCAL (60% DEL VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES) (\$/M2) :	\$13,708.26
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES ANTIGUO SUPERIOR BUENO (\$/M2) :	\$13,708.26



ANTIGUO MEDIO BUENO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

A) SUJETO DE ESTUDIO	
SUPERFICIE DE TERRENO:	196.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	483.00 M2.

B) COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)									
N°	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	EDAD	EST. CONS.	FECHA	TELÉFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN	
1	PLAZA DE MEXIAMORA	ZONA CENTRO	HABITACIONAL	MÁS DE 40	BUENO	NOV 2021	473 688 0029	INNOVA PLUS INMOBILIARIA	
2	CALLE POSTOS	ZONA CENTRO	HABITAC./COMERCIAL	MÁS DE 50	BUENO	NOV 2021	473 117 1170	RED CUEVANO BIENES RAICES	
3	CALLE PASEO DE LA PRESA	P. DE LA PRESA	HABITACIONAL	MÁS DE 50	BUENO	NOV 2021	473 137 9900	CASA SOLARIS INMOBILIARIA	

N°	PRECIO DE VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	VALOR		FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FACTOR	POND.	VALOR
	INMUEBLES			M²	M²	UNITARIO \$/M²	ZONA	UBIC.	EDAD	SUP.	EST. C.	CALID.			
1	4,650,000.00	90.00	188.00		24,734.04	1.05	1.05	1.00	0.8545	1.00	1.00	0.90	0.8479	30.00%	6,291.28
2	8,000,000.00	144.00	273.00		29,304.03	1.05	1.00	1.00	0.9093	1.00	1.00	0.90	0.8593	40.00%	10,072.14
3	3,995,000.00	198.00	158.40		25,220.96	1.10	1.05	1.00	0.8304	1.10	1.03	0.90	0.9816	30.00%	7,427.44
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):														23,790.86	
VALOR UNITARIO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):														23,790.86	

POR TANTO, EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA RESULTA DE : 483.00 M² X \$ 23,790.86 /M², EN LA CANTIDAD DE:

VALOR COMPARATIVO (MERCADO):	\$11,490,986.87
VALOR DE CONSTRUCCIONES (70% DEL TOTAL):	\$8,043,690.81
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES, (\$/M2):	\$16,653.60
VALOR DE TERRENO (30% DEL TOTAL):	\$3,447,296.06
VALOR UNITARIO DE TERRENO,(\$/M2):	\$17,588.25

C) VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIONES PARA LA TRIBUTACIÓN FISCAL	
PARA LA TRIBUTACIÓN FISCAL SE CONSIDERA UN DEMERIO DEL 40% AL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIONES ANTERIORMENTE OBTENIDO:	
VALOR UNITARIO PARA TRIBUTACION FISCAL (60% DEL VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES) (\$/M2) :	\$9,992.16
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES ANTIGUO MEDIO BUENO (\$/M2) :	\$9,992.16

### ANTIGUO MEDIO REGULAR

PARA DETERMINAR ESTE VALOR, SE CONSIDERA UN DEMERITO DEL 25% AL VALOR OBTENIDO ANTERIORMENTE, CONSIDERANDO SU EDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN Y OBSOLECENCIA.

ANTIGUO MEDIO REGULAR: 9,992.16 x 75% = \$ 7,494.12 /m2

### ANTIGUO MEDIO MALO

PARA DETERMINAR ESTE VALOR, SE CONSIDERA UN DEMERITO DEL 25% AL VALOR OBTENIDO ANTERIORMENTE, CONSIDERANDO SU EDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN Y OBSOLECENCIA.

ANTIGUO MEDIO MALO: 7,494.12 x 75% = \$ 5,620.59 /m2



## SUJETO DE ESTUDIO

### I.- CARACTERISTICAS

UBICACIÓN :	CALLE PLAZA DE LA PAZ Nos. 28 Y 30, ZONA CENTRO, DE LA CIUDAD DE GUANAJUATO, GTO.
EDAD APARENTE:	MAS DE 50 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO
SUPERFICIE DE TERRENO:	196.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	483.00 M2.

### II.- REPORTE FOTOGRAFICO



ANTIGUO ECONÓMICO BUENO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

A) SUJETO DE ESTUDIO

SUPERFICIE DE TERRENO:	310.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	450.00 M2.

B) COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

N°	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	EDAD	EST. CONS.	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CALLE INSURGENCIA	ZONA CENTRO	HABITACIONAL	MÁS DE 50	BUENO	NOV 2021	473 690 4149	REMAX TOTAL
2	CALLE POSITOS	ZONA CENTRO	HABITAC./COMERCIAL	MÁS DE 50	REGULAR	NOV 2021	473 690 4149	REMAX TOTAL
3	CALLEJON EL TECOLOTE No. 42	ZONA CENTRO	HABITACIONAL	MÁS DE 50	REGULAR	NOV 2021	473 690 4149	REMAX TOTAL

N°	PRECIO DE VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	VALOR		FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						FACTOR	POND.	VALOR	
	INMUEBLES			M²	M²	UNITARIO \$/M²	ZONA	UBIC.	EDAD	SUP.	EST. C.				CALID.
1	7,000,000.00	256.50	488.00		14,344.26	0.95	1.00	1.00	1.0136	0.92	0.95	0.90	0.7590	40.00%	4,354.79
2	5,250,000.00	204.00	408.00		12,867.65	0.95	1.00	1.00	0.9838	1.00	1.00	0.90	0.8412	40.00%	4,329.45
3	5,950,000.00	116.00	326.00		18,251.53	0.88	1.00	1.00	0.9477	1.00	1.00	0.90	0.7506	20.00%	2,739.82
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):															11,424.06
VALOR UNITARIO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):															11,424.06

POR TANTO, EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA RESULTA DE :

450.00 M²

X

\$

11,424.06 /M², EN LA CANTIDAD DE:

VALOR COMPARATIVO (MERCADO):	\$5,140,827.75
VALOR DE CONSTRUCCIONES (70% DEL TOTAL):	\$3,598,579.42
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES, (\$/M2):	\$7,996.84
VALOR DE TERRENO (30% DEL TOTAL):	\$1,542,248.32
VALOR UNITARIO DE TERRENO,(\$/M2):	\$4,974.99

C) VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIONES PARA LA TRIBUTACIÓN FISCAL

PARA LA TRIBUTACIÓN FISCAL SE CONSIDERA UN DEMERIO DEL 40% AL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIONES ANTERIORMENTE OBTENIDO:

VALOR UNITARIO PARA TRIBUTACION FISCAL (60% DEL VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES) (\$/M2) :

VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES ANTIGUO MEDIO BUENO (\$/M2) :

\$4,798.11
\$4,798.11



### ANTIGUO ECONÓMICO REGULAR

PARA DETERMINAR ESTE VALOR, SE CONSIDERA UN DEMERITO DEL 25% AL VALOR OBTENIDO ANTERIORMENTE, CONSIDERANDO SU EDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN Y OBSOLECENCIA.

ANTIGUO ECONÓMICO REGULAR:      4,798.11      x 75%      =      \$      3,598.58      /m2

### ANTIGUO ECONÓMICO MALO

PARA DETERMINAR ESTE VALOR, SE CONSIDERA UN DEMERITO DEL 25% AL VALOR OBTENIDO ANTERIORMENTE, CONSIDERANDO SU EDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN Y OBSOLECENCIA.

ANTIGUO ECONÓMICO MALO:      3,598.58      x 75%      =      \$      2,698.94      /m2





## SUJETO DE ESTUDIO

### I.- CARACTERISTICAS

UBICACIÓN :	CALLE BANQUETA ALTA No. 35, TEPETAPA, DE LA CIUDAD DE GUANAJUATO, GTO.
EDAD APARENTE:	MAS DE 50 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO
SUPERFICIE DE TERRENO:	310.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	450.00 M2.

### II.- REPORTE FOTOGRAFICO



U

ANTIGUO CORRIENTE BUENO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

A) SUJETO DE ESTUDIO	
SUPERFICIE DE TERRENO:	103.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	163.00 M2.

B) COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)									
Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	EDAD	EST. CONS.	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN	
1	SEGUNDA CALLEJON DEL BESO	ZONA CENTRO	HABITACIONAL	MÁS DE 50	REGULAR	NOV 2021	477 299 5115	OR BIENES RAICES	
2	CALLE SAN CLEMENTE	ZONA CENTRO	HABITACIONAL	MÁS DE 50	REGULAR	NOV 2021	473 100 4497	FATIMA PACHECO	
3	CALLE PEÑITAS	ZONA CENTRO	HABITACIONAL	MÁS DE 50	REGULAR	NOV 2021	-	PROPIEDADES.COM	

N°	PRECIO DE VENTA	TERRENO M²	CONSTRUCCIÓN M²	VALOR	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FACTOR RESULTANTE	POND. %	VALOR RESULTANTE (\$/M²)
	INMUEBLES				ZONA	UBIC.	EDAD	SUP.	EST. C.	CALID.	COMER.			
1	550,000.00	46.00	92.00	5,978.26	1.00	1.00	1.00	0.9091	1.04	1.00	0.90	0.8509	40.00%	2,034.75
2	400,000.00	130.00	40.00	10,000.00	1.03	1.00	1.00	0.7912	1.04	1.00	0.90	0.7621	30.00%	2,286.28
3	2,100,000.00	180.00	180.00	11,666.67	1.00	1.00	1.00	1.0167	1.05	1.00	0.90	0.9608	30.00%	3,362.64
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):														7,683.67
VALOR UNITARIO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):														7,683.67

POR TANTO, EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA RESULTA DE :

163.00 M² X \$ 7,683.67 /M², EN LA CANTIDAD DE:

VALOR COMPARATIVO (MERCADO):	\$1,252,437.64
VALOR DE CONSTRUCCIONES (70% DEL TOTAL):	\$876,706.35
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES, (\$/M2):	\$5,378.57
VALOR DE TERRENO (30% DEL TOTAL):	\$375,731.29
VALOR UNITARIO DE TERRENO,(\$/M2):	\$3,647.88

C) VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIONES PARA LA TRIBUTACIÓN FISCAL	
PARA LA TRIBUTACIÓN FISCAL SE CONSIDERA UN DEMERIO DEL 40% AL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIONES ANTERIORMENTE OBTENIDO:	
VALOR UNITARIO PARA TRIBUTACION FISCAL (60% DEL VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES) (\$/M2) :	\$3,227.14
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES ANTIGUO MEDIO BUENO (\$/M2) :	\$3,227.14



### ANTIGUO CORRIENTE REGULAR

PARA DETERMINAR ESTE VALOR, SE CONSIDERA UN DEMERITO DEL 25% AL VALOR OBTENIDO ANTERIORMENTE, CONSIDERANDO SU EDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN Y OBSOLECENCIA.

ANTIGUO CORRIENTE REGULAR: 3,227.14 x 75% = \$ 2,420.36 /m2

### ANTIGUO ECONÓMICO MALO

PARA DETERMINAR ESTE VALOR, SE CONSIDERA UN DEMERITO DEL 25% AL VALOR OBTENIDO ANTERIORMENTE, CONSIDERANDO SU EDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN Y OBSOLECENCIA.

ANTIGUO CORRIENTE MALO: 2,420.36 x 75% = \$ 1,815.27 /m2

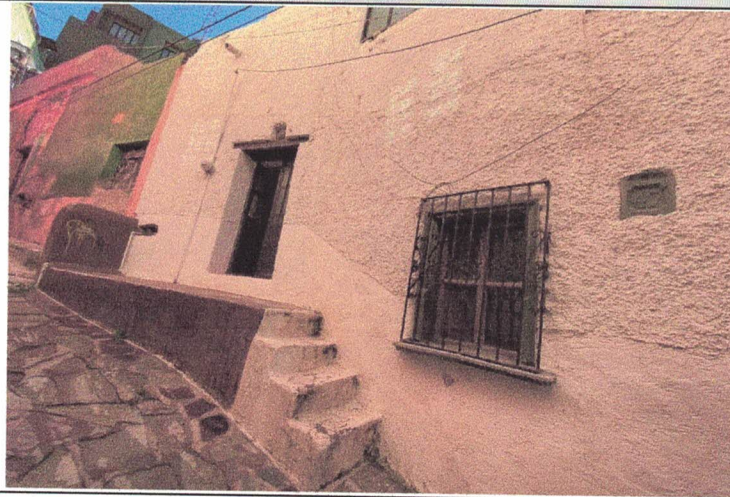


## SUJETO DE ESTUDIO

### I.- CARACTERISTICAS

UBICACIÓN :	CALLEJON DE TAMBORAS No. 47, ZONA CENTRO, DE LA CIUDAD DE GUANAJUATO, GTO.
EDAD APARENTE:	MAS DE 50 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO
SUPERFICIE DE TERRENO:	103.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	163.00 M2.

### II.- REPORTE FOTOGRAFICO



*[Handwritten signature]*



## PROCESO DE COSTOS PARAMETRICOS

Así mismo también se puede deducir, mediante la toma de valores unitarios de los catálogos de costos paramétricos:

Para la obtención de los valores de construcciones modernas y antiguas en sus diferentes clasificaciones, se consideró específicamente el Catálogo de Costos paramétricos por metro cuadro de los diferentes tipos y clasificaciones, del Ing. Raúl González Meléndez, publicado por el Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos en el mes de Julio de 2019.

Para este método, se considera valores paramétricos de construcciones similares o semejantes, a los diferentes tipos de construcción antigua en sus diferentes modalidades y estados de conservación.

Los cuales una vez analizados y clasificados nos ayudaran a determinar los valores requeridos para los fines indicados.



## AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES

### MUEBLES E INMUEBLES.

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.

GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 5 TEL. 473 73 2-13-22

## PROPUESTA DE VALORES UNITARIOS POR COSTOS PARAMETRICOS DE CONSTRUCCION POR METRO CUADRADO PARA CONSTRUCCIONES TIPO ANTIGUO EN SUS DIFERENTES CLASIFICACIONES

### ANTIGUO SUPERIOR BUENO

#### ESPECIFICACIONES GENERALES

Cimentación de piedra de la región.

Estructura a base de muros de carga de piedra, adobe y tabique de barro recocido.

Columnas de cantera y piedra de la región.

Techos y entrepisos de bóveda y/o cuña sobre vigas de fierro y madera.

Pisos de mosaico, cantera, madera y loseta de barro.

Acabados interiores a base de mortero de cal de piedra pintada con vinilica, tapiz y laminados.

Acabados exteriores de a base de mortero de cal de piedra pintada con vinilica y remates de cantera.

Ventanas de madera de pino y cedro, y protecciones de fierro forjado

Puertas entabladas de madera de pino, cedro y mezquite.

Herrería de fierro forjado en ventanas, puertas, balcones y pasamanos.

Iluminación profusa con instalación eléctrica oculta

Baños con muebles de color o blancos de buena calidad, lambrines de azulejo.

Instalaciones hidraulicas con tubería de fierro galvanizado, instalaciones sanitarias con albañales de cemento.

#### VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN EXPRESADOS EN PESOS POR METRO CUADRADO

Para determinar el valor unitario de construcción en pesos por metros cuadrado, se consideran los COSTOS PARAMÉTRICOS de la Ciudad de México del 01 de julio de 2019. Publicado por el Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos y el banco de datos de avaluos realizados.

Valor unitario de construccion en \$/m2: \$13,708.26

#### RESUMEN POR PARTIDAS

Partida	Porcentaje	Importe (\$/m2)
OBRA NEGRA O GRUESA	60.44%	8,284.68
ACABADOS	16.45%	2,254.62
CARPINTERIA	3.45%	472.41
INSTALACION HIDRAULICA Y SANITARIA	6.97%	955.31
HERRERIA	4.07%	558.13
INSTALACION ELECTRICA	2.54%	348.53
PINTURA	5.46%	747.97
VIDRIERIA	0.63%	86.61
<b>TOTAL</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,708.26</b>



### ANTIGUO SUPERIOR REGULAR

Para determinar este valor, se considera un demerito del 25% al valor obtenido anteriormente, considerando su edad, estado de conservación y obsolescencia.

$$\text{ANTIGUO SUPERIOR REGULAR} \quad \$13,708.27 \times 75\% = \$ 10,281.20 /m^2$$

### ANTIGUO SUPERIOR MALO

Para determinar este valor, se considera un demerito del 25% al valor obtenido anteriormente, considerando su edad y estado de conservación.

$$\text{ANTIGUO SUPERIOR MALO} \quad \$10,281.20 \times 75\% = \$ 7,710.90 /m^2$$

### ANTIGUO MEDIA BUENO

#### ESPECIFICACIONES GENERALES

Cimentación de piedra de la región.

Estructura a base de muros de carga de piedra, adobe y tabique de barro recocido.

Columnas de cantera y piedra de la región.

Techos y entrepisos de envigado de madera con tejamanil y terrado.

Pisos de mosaico y loseta de barro.

Acabados interiores a base de mortero de cal de piedra pintada con vinilica.

Acabados exteriores de a base de mortero de cal de piedra pintada con vinilica y remates de cantera.

Ventanas de madera de pino y cedro, y protecciones de fierro forjado

Puertas entabladas de madera de pino, cedro y mezquite.

Herrería de fierro forjado en ventanas, puertas, balcones y pasamanos.

Iluminación normal con instalación eléctrica oculta

Baños con muebles de color o blancos de mediana calidad, lambrines de azulejo.

Instalaciones hidraulicas con tubería de fierro galvanizado, instalaciones sanitarias con albañales de cemento.

#### VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN EXPRESADOS EN PESOS POR METRO CUADRADO

Para determinar el valor unitario de construcción en pesos por metros cuadrado, se consideran los COSTOS PARAMÉTRICOS de la Ciudad de México del 01 de julio de 2019. Publicado por el Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos y el banco de datos de avalúos realizados.

$$\text{Valor unitario de construccion en } \$/m^2: \quad \$9,992.16$$

#### RESUMEN POR PARTIDAS

Partida	Porcentaje	Importe (\$/m2)
OBRA NEGRA O GRUESA	60.44%	6,038.83
ACABADOS	16.45%	1,643.43
CARPINTERIA	3.45%	344.34
INSTALACION HIDRAULICA Y SANITARIA	6.97%	696.34
HERRERIA	4.07%	406.83
INSTALACION ELECTRICA	2.54%	254.05
PINTURA	5.46%	545.21
VIDRIERIA	0.63%	63.13
<b>TOTAL</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,992.16</b>

### ANTIGUO MEDIA REGULAR

Para determinar este valor, se considera un demerito del 25% al valor obtenido anteriormente, considerando su edad, estado de conservación y obsolescencia.

$$\text{ANTIGUO MEDIA REGULAR} \quad \$9,992.16 \times 75\% = \$ 7,494.12 /m^2$$

### ANTIGUO MEDIA MALO

Para determinar este valor, se considera un demerito del 25% al valor obtenido anteriormente, considerando su edad y estado de conservación.

$$\text{ANTIGUO MEDIA MALO} \quad \$7,494.12 \times 75\% = \$ 5,620.59 /m^2$$

### ANTIGUO ECONÓMICO BUENO

#### ESPECIFICACIONES GENERALES

Cimentación de piedra de la región.  
Estructura a base de muros de carga de piedra, adobe y tabique de barro recocido.  
Columnas de piedra de la región.  
Techos y entrepisos de envigado de madera con tejamanil y terrado.  
Pisos de mosaico y loseta de barro.  
Acabados interiores a base de mortero de cal de piedra pintada con vinilica.  
Acabados exteriores de a base de mortero de cal de piedra pintada con vinilica.  
Ventanas de madera de pino y protecciones de fierro forjado  
Puertas entabladas de madera de pino.  
Herrería de fierro forjado.  
Iluminación normal con instalación eléctrica mixta.  
Baños con muebles blancos de economicos y lambrines de mosaico.  
Instalaciones hidraulicas con tubería de fierro galvanizado, instalaciones sanitarias con albañales de cemento.

#### VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN EXPRESADOS EN PESOS POR METRO CUADRADO

Para determinar el valor unitario de construcción en pesos por metros cuadrado, se consideran los COSTOS PARAMÉTRICOS de la Ciudad de México del 01 de julio de 2019. Publicado por el Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos y el banco de datos de avaluos realizados.

$$\text{Valor unitario de construccion en } \$/m^2: \quad \$4,798.11$$

#### RESUMEN POR PARTIDAS

Partida	Porcentaje	Importe (\$/m2)
OBRA NEGRA O GRUESA	60.44%	2,899.77
ACABADOS	16.45%	789.15
CARPINTERIA	3.45%	165.35
INSTALACION HIDRAULICA Y SANITARIA	6.97%	334.37
HERRERIA	4.07%	195.36
INSTALACION ELECTRICA	2.54%	121.99
PINTURA	5.46%	261.80
VIDRIERIA	0.63%	30.31
<b>TOTAL</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,798.11</b>





### ANTIGUO ECONÓMICO REGULAR

Para determinar este valor, se considera un demerito del 25% al valor obtenido anteriormente, considerando su edad, estado de conservación y obsolescencia.

$$\text{ANTIGUO ECONÓMICO REGULAR} \quad \$4,798.11 \times 75\% = \$ \quad 3,598.58 \text{ /m}^2$$

### ANTIGUO ECONÓMICO MALO

Para determinar este valor, se considera un demerito del 25% al valor obtenido anteriormente, considerando su edad y estado de conservación.

$$\text{ANTIGUO ECONÓMICO MALO} \quad \$3,598.58 \times 75\% = \$ \quad 2,698.94 \text{ /m}^2$$

### ANTIGUO CORRIENTE BUENO

#### ESPECIFICACIONES GENERALES

Cimentación de piedra de la región.  
Estructura a base de muros de adobe y tabique de barro recocido.  
Columnas de adobe.  
Techos y entrepisos de terrado.  
Pisos de loseta de barro y cemento.  
Acabados interiores a base de mortero de cal de piedra.  
Acabados exteriores a base de mortero de cal de piedra.  
Ventanas de madera de pino.  
Puertas con marcos de madera de pino y lamina.  
Herrería de fierro forjado.  
Iluminación normal con instalación eléctrica visible.  
Baños con muebles blancos economicos.  
Instalaciones hidraulicas con tubería de fierro e instalaciones sanitarias con albañales de cemento.

#### VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN EXPRESADOS EN PESOS POR METRO CUADRADO

Para determinar el valor unitario de construcción en pesos por metros cuadrado, se consideran los COSTOS PARAMÉTRICOS de la Ciudad de México del 01 de julio de 2019. Publicado por el Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos y el banco de datos de avaluos realizados.

Valor unitario de construccion en \$/m2:  $\$3,227.14$

#### RESUMEN POR PARTIDAS

Partida	Porcentaje	Importe (\$/m2)
OBRA NEGRA O GRUESA	60.44%	1,950.34
ACABADOS	16.45%	530.77
CARPINTERIA	3.45%	111.21
INSTALACION HIDRAULICA Y SANITARIA	6.97%	224.89
HERRERIA	4.07%	131.39
INSTALACION ELECTRICA	2.54%	82.05
PINTURA	5.46%	176.09
VIDRIERIA	0.63%	20.39
<b>TOTAL</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,227.14</b>



### ANTIGUO CORRIENTE REGULAR

Para determinar este valor, se considera un demerito del 25% al valor obtenido anteriormente, considerando su edad, estado de conservación y obsolescencia.

$$\text{ANTIGUO CORRIENTE REGULAR} \quad \$3,227.14 \times 75\% = \$ 2,420.36 /m^2$$

### ANTIGUO CORRIENTE MALO

Para determinar este valor, se considera un demerito del 25% al valor obtenido anteriormente, considerando su edad y estado de conservación.

$$\text{ANTIGUO CORRIENTE MALO} \quad \$2,420.36 \times 75\% = \$ 1,815.27 /m^2$$




Concluyendo con esta metodología y análisis, los valores obtenidos, los cuales se proponen como valores unitarios de construcción expresados en pesos por metro cuadrado, para la modalidad de antiguos.

Obteniendo así los valores fiscales de tipo antiguo, en sus diferentes modalidades, como antigua superior, media, económica y corriente, en sus clasificaciones buenas, regulares y malas, las cuales se describen a continuación, mediante la siguiente tabla.

**TABLA DE VALORES EXPRESADOS EN METROS CUADRADOS PARA LA MODALIDAD ANTIGUOS**

Tipo	Calidad	Estado de conservación	Clave	Valor
Antiguo	Superior	Bueno	5-1	\$13,708.26
Antiguo	Superior	Regular	5-2	\$10,281.20
Antiguo	Superior	Malo	5-3	\$7,710.90
Antiguo	Media	Bueno	6-1	\$9,992.16
Antiguo	Media	Regular	6-2	\$7,494.12
Antiguo	Media	Malo	6-3	\$5,620.59
Antiguo	Económica	Bueno	7-1	\$4,798.11
Antiguo	Económica	Regular	7-2	\$3,598.58
Antiguo	Económica	Malo	7-3	\$2,698.94
Antiguo	Corriente	Bueno	7-4	\$3,227.14
Antiguo	Corriente	Regular	7-5	\$2,420.36
Antiguo	Corriente	Malo	7-6	\$1,815.27



---

**ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS**  
**CED. PROF. 1650914**  
**CED. ESP. EN VAL. INM. 012604**