

ECO AVALÚOS, S.A. DE C.V.

Caratula Utilizada en avalúos de viviendas recuperadas



Foto fachada de la vivienda



Croquis de ubicación de la vivienda, micro ubicación

Infraestructura urbana

Cuenta con: Red de distribución de agua potable, Suministro eléctrico, Red de recolección de aguas residuales y sistema mixto (aguas residuales y pluviales)

Alumbrado público - aereo, Vialidades - concreto, banquetas - concreto

Servicios Públicos Municipales

Recolección de basura , Transporte urbano distancia 240 mts.

Equipamiento y mobiliario urbano

la zona cuenta con iglesia, mercado o comercios, escuelas, parques, jardines, acceso o estacion de transporte publico, hospitales y bancos.

Valuador

MAURICIO MARISCAL TREVIÑO

Cédula profesional

2412039

Cédula profesional especialidad en valuación

08702919



Administrador primario	TERTIUS, S.A.P.I. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE E.N.R						
Número único de crédito	609201374010712	Fideicomiso	NVEX F/1301 SHF B	Crédito	144925		
Patrimonio del fideicomiso	B	Tipo de cartera	Individual	Fondeo	SHF	Vigencia	2022-05-04
Generales							
Número de avalúo Unidad de Valuación						21110004588	
Fecha del avalúo						04/11/2021	
Tipo de inmueble						CASA HABITACION	
Proposito del avalúo						OTRO	
Solicitante/Nombre del acreditado						MARIA ISABEL VAZQUEZ GARCIA	
Propietario según escritura						TERTIUS, S.A.P.I. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE E.N.R	
Escritura de propiedad						3754	
Cuenta predial						328-099-005	
Estado de ocupación del bien						INMUEBLE DESHABITADO	
Acceso al bien inmueble						NO	
Ubicación							
Calle						SAN ELIODORO	
Número exterior	1013	Interior					
Lote	45	Manzana	53				
Colonia o fraccionamiento						FRACCIONAMIENTO, MISIONES DEL REAL ETAPA XI	
Delegación o Municipio						JUAREZ	
Estado	CHIHUAHUA	Codigo postal	32575				
Georeferencia						longitud: -106.3863800 Latitud: 31.6082420 Altitud: mts	
Características del inmueble							
Prototipo						1R/1N/1B/49M2	
Número de recámaras						1	
Número de niveles de la unidad valuada							
Número de baños							
Número de cajones de estacionamiento							
Superficie del terreno M2	120	Superficie de construcción M2	49				
Edad de construcción en años	18	Superficie vendible M2	49				
Valores calculados							
Enfoque de costos							
Avance de Obra / Deterioro calculado sobre las construcciones						71.00 % / 29.00 %	
Valor homologado M2 terreno						\$808.00	
Valor físico del terreno						\$96,960.00	
Costo unitario neto de reposición						\$4,235.00	
Costo neto de reposición						\$207,515.00	
Costo neto de reposición con demérito						\$143,508.75	
Costo instalaciones especiales, accesorios, otros						\$0.00	
Índice físico o de costos						\$240,000.00	
Gráfica de índice físico o de costos							
				Valor comercial M2 homologado terreno y factores 			

Gráfica enfoque de mercado		Valor comercial M2 homologado y los factores usados		
Dispersión de valores comerciales previo a homologar				1,73
Dispersión de valores comerciales homologados				1,36
Valor unitario en números redondos sin deterioro M2				\$6,730.00
Valor unitario en números redondos con deterioro M2				\$5,346.94
Valor comparativo de mercado				\$262,000.00
Valor hipotético, en condiciones de habitabilidad				\$330,000.00
Relación valor de mercado versus físico				9.17 %
Factor de comercialización				0.90
Valor concluido				\$240,000.00
(DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)				

Este avalúo es de uso exclusivo de la Gerencia Sr de Administración y Regeneración de vivienda para el establecimiento del precio de venta de un bien recuperado

I. ASPECTOS GENERALES
I.1. ANTECEDENTES

ECO AVALÚOS, S.A. DE C.V.

Valuador	MAURICIO MARISCAL TREVIÑO						
Especialidad	MAESTRIA EN VALUACION	Cédula profesional	2412039	Registro otorgado por otra autoridad		Cédula de Posgrado	08702919
Solicitante	MARIA ISABEL VAZQUEZ GARCIA			Solicitante R.F.C.		Solicitante N.S.S.	
Domicilio							
Propietario	TERTIUS, S.A.P.I. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE E.N.R						
Domicilio							
Constructor / Promotor	N/A			Intermediario Financiero			
Objeto del avalúo	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE						
Propósito del avalúo	OTRO						

I.2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble a valuar	CASA HABITACION			Cuenta Predial	328-099-005		
				Cuenta de Agua	NO PRESENTA		
Ubicación del inmueble a valuar							
Calle y número	SAN ELIODORO No. 1013 MZ. 53 LT. 45						
Colonia	FRACCIONAMIENTO, MISIONES DEL REAL ETAPA XI						
Delgación ó Municipio	JUAREZ	Clave Municipio	037	Conjunto			
Entre Calles	SANTA IRENE SANTA BERENICE			Entidad Federativa	CHIHUAHUA		
Rég. de propiedad	PRIVADA	Plaza:	CD JUAREZ, CHIHUAHUA	Clave Entidad	08	C.P.	32575
Nº de Escritura	3754	de fecha	2002-08-29	Nº	29	Firmada ante Notario	LEOPOLDO GOMEZ MELENDEZ
						Volumen:	137

INFORMACIÓN RELATIVA A LA GEORREFERENCIA DEL INMUEBLE

Longitud: -106.3863800 Latitud: 31.6082420 Altitud: (m.s.n.m.)

I.3. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

Declaraciones:

DECLARACIONES - VER ANEXO

Advertencias:

ADVERTENCIAS - VER ANEXO

I.4. ENTORNO

Clasificación de la zona	HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN	Referencia de proximidad urbana	
Tipo de construcción predominante	CASAS HABITACION DE UNO Y DOS NIVELES	Estrato socio-económico	INTERMEDIA D BAJO
Índice de saturación de la zona	95.00%	Densidad Habitacional	MEDIA ALTA DE 81 A 100 Viv/Ha
Densidad de población	SEMIDENSA (Entre 251 y 500)	Contaminación ambiental	GRADO MEDIO
Vías de acceso	AVENIDA MANUEL TALAMAS CAMANDARI Y CALLE DURANGO		Clave de Registro SHF 30013

Infraestructura disponible

Agua Potable	CON SUMINISTRO AL INMUEBLE	Recolección de desechos	EXISTE
Red de recolección de aguas residuales	CON CONEXION AL INMUEBLE	Red de drenaje pluvial en la calle	EXISTE
Red de drenaje pluvial en la zona	EXISTE	Sistema mixto (aguas residuales y pluviales)	EXISTE - MIXTO
Electrificación	RED AEREA	Gas Natural	NO EXISTE
Vialidades, Banquetas y Guarniciones	VIALIDADES DE CONCRETO BANQUETAS DE CONCRETO GUARNICIONES DE CONCRETO	Suministro telefónico	RED SUBTERRANEA
Alumbrado público	AEREO	Señalización y nomenclatura	NO EXISTE
Drenaje	CON CONEXION AL INMUEBLE	Transporte y distancia	Urbano a 240 m
		Vigilancia	MUNICIPAL
Nivel de Infraestructura	3 CUENTA CON ALUMBRADO PUBLICO Y VIALIDADES TERMINADAS (CON BANQUETAS) ADEMÁS DE LOS SERVICIOS DEL NIVEL 2		

Equipamiento urbano

Iglesia:	EXISTE	Proximidad	215 m	Mercados:	EXISTE	Proximidad	876 m	Supermercados:	EXISTE	Proximidad	564 m
Plazas públicas:	EXISTE	Proximidad	987 m	Parques:	EXISTE	Proximidad	50 m	Jardines:	EXISTE	Proximidad	50 m
Canchas deportivas:	EXISTE	Proximidad	90 m	Centro deportivo:	EXISTE	Proximidad	90 m	Escuelas primarias:	EXISTE	Proximidad	456 m
Escuelas secundarias:	EXISTE	Proximidad	934 m	Escuelas preparatorias:	EXISTE	Proximidad	1290 m	Universidad:	NO EXISTE	Proximidad	0 m
Otras escuelas:	EXISTE	Proximidad	567 m	Hospitales primer nivel:	EXISTE	Proximidad	289 m	Hospitales segundo nivel:	EXISTE	Proximidad	345 m
Hospitales tercer nivel:	EXISTE	Proximidad	908 m	Otros hospitales:	EXISTE	Proximidad	1235 m	Centro comunitario:	NO EXISTE	Proximidad	0 m
Bancos:	EXISTE	Proximidad	876 m	Estación de transporte urbano:	EXISTE	Proximidad	240 m	Estación de transporte suburbano:	NO EXISTE	Proximidad	0 m
Locales comerciales:	EXISTE	Proximidad	200 m	No. de locales comerciales:	12						

Nivel de equipamiento urbano 4 LA ZONA CUENTA CON IGLESIA, MERCADO O COMERCIOS, ESCUELAS, PARQUES, JARDINES, ACCESO O ESTACION DE TRANSPORTE PUBLICO, HOSPITALES Y BANCOS.

I.3. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

DECLARACIONES

Se realizaron las siguientes verificaciones:

La identificación física del inmueble coincide con lo señalado en la documentación.

Las superficies físicas observadas coinciden con la documentación.

Se verificó: El estado de construcción y conservación del inmueble, el estado de ocupación del inmueble, su uso y la construcción del inmueble según el plan de desarrollo vigente (En su caso)

El inmueble no es considerado monumento histórico, ni patrimonio arquitectónico por la I.N.A.H.

EL PRESENTE AVALÚO CONSTITUYE UNA ESTIMACIÓN DE VALOR PARA USO DEL PROPÓSITO EXPRESADO EN LA CARÁTULA DEL MISMO, POR LO TANTO CARECE DE VALIDEZ SI ES UTILIZADO PARA OTROS FINES.

CONDICIONES LIMITANTES

El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la Ingeniería Civil o la Arquitectura que no sea la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de avalúo, incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal según la vida útil consumida de inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, es obligación del valuador realizar el avalúo según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

No se realizaron investigaciones, excepto cuando así se indique en el avalúo, con respecto a la existencia de tuberías o almacenamientos de materiales peligrosos que puedan ser nocivos para la salud de las personas que habitan en el inmueble o el estado del mismo, el bien o en sus cercanías.

Los nombres de solicitante, propietario así como los números de cuenta predial y agua y la ubicación del inmueble se señalan según la información proporcionada por el cliente al momento de solicitar el avalúo. Por lo tanto no se asume responsabilidad por errores, omisiones o diferencias con respecto a los datos registrados por autoridades oficiales, como lo puede ser el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, Catastro u otros.

Las superficies utilizadas en el avalúo son obtenidas en las fuentes indicadas en el mismo. Cuando se indica según medidas, corresponde a una medición física para efectos de avalúo, sin que esto represente un levantamiento exacto, considerando las variantes y hábitos de medición existentes, por lo que su resultado únicamente se destina para fines de cálculo de avalúo.

La edad del inmueble se considera con base en la información documental existentes (Licencias de construcción, boleta predial, escritura u otros) y en su caso, se estima con base en lo apreciado físicamente.

Para la estimación del valor comercial del inmueble se consideran los siguientes enfoques:

ENFOQUE FÍSICO: Este enfoque será aplicable en la valuación de toda clase de edificios habitacionales y elementos privativos de éstos, ya sea un proyecto, construcción, remodelación o terminados; o bien, tratándose de estudio de valor que reflejen valores con hipótesis de vivienda terminada.

ENFOQUE DE MERCADO: Para la utilización de este enfoque se deberá disponer de información suficiente del mercado local de que se trate, a efecto de contar con al menos seis transacciones u ofertas de inmuebles similares que reflejen en el avalúo, adecuadamente, la situación actual de dicho mercado. Al mismo tiempo se deberán identificar, en su caso, parámetros necesarios para realizar una homologación de comparables.

ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: La utilización de este enfoque requiere que existan suficientes datos de rentas sobre comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de ese mercado. La aplicación de dicho enfoque no será necesaria para la valuación de viviendas de clase mínima, económica, interés social y media.

Para fines administrativos el presente avalúo tendrá una vigencia de seis meses, contada a partir de la fecha de su emisión, siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.

APLICABILIDAD DE LOS ENFOQUES

ENFOQUE DE MERCADO: **SI APLICA**

ENFOQUE DE COSTOS: **SI APLICA**

ENFOQUE DE INGRESOS:

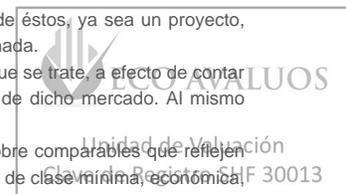
ADVERTENCIAS

Se dispuso de documentación relevante.

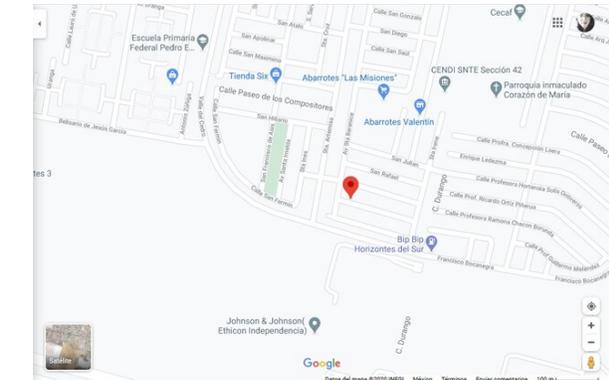
Se encontraron ofertas de mercado en la zona suficientes para considerar el enfoque.

No existe duda sobre el uso del inmueble o de alguna sección del mismo

No existen obras públicas que afecten los servicios en las colonias.



II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES
II.1. TERRENO
CROQUIS DE MICRO-LOCALIZACIÓN

CROQUIS DE MACRO-LOCALIZACIÓN

Tramo de calle, calles transversales limitrofes y orientación

ENTRE CALLES AL ESTE CON CALLE SANTA IRENE, AL OESTE CON AVENIDA SANTA BERENICE, AL NORTE CON CALLE SANTA ALEJANDRA Y AL SUR CON CALLE SAN MAURO

Topografía y configuración	Configuración descripción REGULAR	Topografía PLANO	No. de frentes 1
Características panorámicas	LAS DEL TIPO URBANO		
Uso de suelo	H/2/30	Coefficiente de utilización del suelo del inmueble valuado (CUS)	0.41
Densidad habitacional	MEDIA ALTA DE 81 A 100 Viv/Ha		
Servidumbres y/o restricciones LAS EMITIDAS POR EL MUNICIPIO CIUDAD JUAREZ, CHIHUAHUA..			
Medidas y colindancias según ESCRITURA			
No. de escritura	3754	de fecha	2002-08-29
		Firmada ante notario	LEOPOLDO GOMEZ MELENDEZ, NOTARIA PUBLICA No. 29, CD JUAREZ, CHIHUAHUA
Fuente consultada para la obtención del indiviso		ESCRITURA	Indiviso 100%

TIPO	DIRECCIÓN	MEDIDA	DESCRIPCIÓN
PRIVATIVA	NORTE	7.50 m	CON LOTE 4
PRIVATIVA	SUR	7.50 m	CALLE SAN ELIODORO
PRIVATIVA	ESTE	16.00 m	CON LOTE 44
PRIVATIVA	OESTE	16.00 m	CON LOTE 46



II.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

Uso actual y distribución del inmueble											
CASA HABITACION, LOTE DE TERRENO PLANO, MEDIANERO DE CONFIGURACION REGULAR DONDE SE DESPLANTA UNA CASA HABITACION.											
Elevador	NO EXISTE	Recámaras	1	Baños	1	Medios baños	0	Cajones de estacionamiento	0	Acometida telefonía	SI
¿Inmueble a menos de 500 metros de la línea de rompimiento de las olas?							Espacio de uso múltiple		Niveles del edificio		1
Calidad del proyecto			FUNCIONAL				No. de niveles del inmueble a valuar		1		
Clase general del inmueble		MEDIO									
Clasificación de las construcciones			Estado de conservación		Factor de conservación (FCo)		Edad (mes)	VUT (mes)	VUR (mes)		
T - 1	H02		REGULAR		0.9750		216	840	624		
% de avance de obra			71.00		% de avance de obra en áreas comunes			100.00			
Unidades rentables generales			1		Unidades rentables			1			

II.3. SUPERFICIES

Superficie de terreno	120.0000 m ²	ESCRITURA
Superficie construida	49.0000 m ²	PLANO ARQUITECTONICO
Superficie accesoria	m ²	NO APLICA
Superficie del terreno de la vivienda	120.0000 m ²	ESCRITURA
Superficie vendible	49.0000 m ²	PLANO ARQUITECTONICO

II.4. ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Estructura		
Cimentación	SE SUPONE LOSA DE CIMENTACION CON CONTRABES DE CONCRETO ARMADO	
Muros, trabes y columnas	Estructura Muros	A BASE DE COLUMNAS TRABES CASTILLOS CADENAS Y CERRAMIENTOS DE CONCRETO ARMADO DE CONCRETO ARMADO
Losas y entrepisos	LOSA DE CONCRETO ARMADO EN CLAROS MEDIANOS	
Escaleras	Interiores Exteriores	NO APLICA NO APLICA
Techos	LOSA DE CONCRETO ARMADO EN CLAROS MEDIANOS	
Azoteas	IMPERMEABILIZACION EN BUEN ESTADO GENERAL	

Espacio Arquitectónico	Acabados		
	Pisos	Muros	Plafón

Instalaciones			
Hidráulicas	RED DE ALIMENTACION OCULTA CON TUBERIA Y ACCESORIOS DE PVC HIDRAULICO		
Sanitarias	RED OCULTA CON TUBERIA Y ACCESORIOS DE PVC		
Eléctricas	DE 1 A 3 SALIDAS/ HABITACION		
Carpintería	Puertas (material)	SE SUPONE TAMBOR DE PINO CON CUBIERTAS DE TRIPLAY EN AMBAS CARAS	
	Guardarropa (entrepaño y puertas)	NO APLICA	
Herrería	Puertas	PERFILES TUBULARES CON CUBIERTA DE LAMINA	Ventanas METALICA TUBULAR - ANGULAR
	Rejas de acceso	NINGUNA	Protecciones en ventanas METALICA TUBULAR - ANGULAR
Interfón	NO EXISTE	Voz y datos (Internet)	NO EXISTE

Elementos adicionales



III. ENFOQUES ADICIONALES EMPLEADOS
III.1. ANÁLISIS FÍSICO

Investigación de terrenos comparables

Ubicación	Características	m ² suelo	m ² const.	Precio(\$)	P. unit. (\$/m ²)	Nombre/teléfono
TOPACIO, CHULAVISTA I CHIHUAHUA, CHIHUAHUA	TERRENO	300.00		330,000.00	990.00	PROMOTOR INMOBILIARIO (614) 1234567
AV. MIRADOR, DESARROLLO URBANO CHIHUAHUA, CHIHUAHUA	TERRENO	200.00		280,000.00	1,260.00	PROMOTOR INMOBILIARIO (614) 3883480
CARBURO, AMPLIACION JUAN GUERECA CHIHUAHUA, CHIHUAHUA	TERRENO	262.00		400,000.00	1,374.05	400000 (614) 4848443
TABALOAPA, TABALOAPA CHIHUAHUA, CHIHUAHUA	TERRENO	200.00		273,000.00	1,228.50	PROPIEDADES.COM (72) 23009099
Promedio					1,213.14	

III.2. ANÁLISIS RESIDUAL

 Se considera el valor del terreno a partir de un procedimiento residual estático: $F=[VI(1-b)]-Pn$

Tipo de inmueble	b	[VI(1-b)]	Pagos (\$/m ²)	demérito	Pagos netos(\$/m ²)	Pagos totales	VI-Pn	Valor Unitario(\$/m ²)
TERRENO	0.00%	330,000.00	5,500.00		5,500.00		330,000.00	990.00
TERRENO	0.00%	280,000.00	5,500.00		5,500.00		280,000.00	1,260.00
TERRENO	0.00%	400,000.00	5,500.00		5,500.00		400,000.00	1,374.05
TERRENO	0.00%	273,000.00	5,500.00		5,500.00		273,000.00	1,228.50
Promedio								1,213.14

 Precios de construcción de tipos similares
 (con base en manuales de costos)

Fuente	P.unit.(\$/m ²)
IMIC	5,500.00
COSTOS PARAMETRICOS	

La comparación se lleva con respecto a las características del lote tipo

Sup. m ²	Unit.(\$/m ²)	Zona	Ubic.	Frente	Forma	Superf	Otro	FRe	V.Unit.(\$/m ²)	
300.00	990.00	0.90	0.93	1.00	1.00	1.00	0.90	0.83	821.70	
200.00	1,260.00	0.90	0.93	1.00	1.00	1.00	0.90	0.83	1,045.80	
262.00	1,374.05	0.90	0.93	1.00	1.00	1.00	0.90	0.83	1,140.46	
200.00	1,228.50	0.90	0.93	1.00	1.00	1.00	0.90	0.83	1,019.66	
Promedio									\$1,006.91	
Lote tipo	150	Valor unitario aplicado al suelo				1,010.00 \$/m ²	Area valor			

Factor de eficiencia en inmueble valuado

Zona	1.00
Ubicación	
Frente	
Forma	
Superficie	1.00
Otro	
F. Resultante	
Valor de tablas	

Terreno

Fracción del terreno	Area(m ²)	Valor Unit. neto	Factores de eficiencia							V. Unit.	Indiviso	Valor parcial del terreno
			Zona	Ubic.	Frente	Forma	Superficie	FOt	F Re			
FRACCION DE TERRENO	120	1,010.00	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	0.80	808.00	100.00%	96,960.00
Superficie total de terreno			120 m²							Valor total de terreno		96,960.00

Construcciones

Tipos de construcción	Clasificación	Edad en años	Area m ²	VRN	FEd edad	FCo conservación	Deterioro estimado	F Re	V.N.R. (\$/m ²)	Valor Parcial construcciones		
T-1 CASA HABITACION	H02	18	49.00	5,500.00	0.77	0.98	0.7100	0.75	2,928.75	143,508.75		
Superficie total de construcciones			49 m²							Valor total de las construcciones		143,508.75

Áreas e instalaciones comunes (solo condominios)

Clave	Descripción	Unidad	Cant.	VRN	Edad años	VUR	FEd edad	FCo conservac	FRe	VNR (\$/m ²)	Indiviso	Valor Parcial áreas comunes
Valor total por áreas e instalaciones comunes												

Elementos adicionales (Instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios)

Clave	Descripción	Unidad	Cant.	VRN	Edad años	VUR	FEd edad	FCo conservac	FRe	VNR (\$/m ²)	Indiviso	Valor Parcial elementos adicionales
Elementos adicionales (Instalaciones especiales y obras complementarias)												

RESULTADO DEL ANÁLISIS DEL VALOR FÍSICO
240,000.00

IV. ENFOQUE DE MERCADO
IV.1. INFORMACIÓN DEL MERCADO
IV.2. FUENTES DE INFORMACIÓN

Ofertas de inmuebles similares en venta en la zona

Clase Inmueble	Referencia de proximidad	Ubicación Calle	Número	Edad (años)	m² suelo	m² const.	C.U.S.	Precio (\$)	P.unit.(\$/m²)	Nombre/teléfono	
ECONOMICA	INTERMEDIA	SIN NOMBRE		17	200.00	128.00	0.64	900,000.00	7,031.25	LIC. MIGUEL RASCON (614) 1789901	
Colonia DIEGO LUCERO, CHIHUAHUA, CHIHUAHUA											
INTERES SOCIAL	INTERMEDIA	INGENIERIA		1	132.00	72.00	0.55	769,000.00	10,680.56	BIRAMAS (61) 43990400	
Colonia QUINTAS LUPITAS, CUAUHEMOC, CHIHUAHUA											
INTERES SOCIAL	INTERMEDIA	TLALOC		10	130.00	55.00	0.42	650,000.00	11,818.18	TRES CULTURAS (61) 43990400	
Colonia TIERRA NUEVA, CUAUHEMOC, CHIHUAHUA											
INTERES SOCIAL	INTERMEDIA	FRANCISCO PORTILLO		1	147.00	70.00	0.48	850,000.00	12,142.86	ASESORIAS INMOBILIARIAS (61) 42984122	
Colonia VILLA JUAREZ, CHIHUAHUA, CHIHUAHUA											
INTERES SOCIAL	INTERMEDIA	BARROS		1	147.00	67.00	0.46	774,100.00	11,553.73	PRIPIEDADES.COM (61) 14847704	
Colonia LADRILLEROS, CHIHUAHUA, CHIHUAHUA											
INTERES SOCIAL	INTERMEDIA	CALLE DEL OBISPO		5	133.00	70.00	0.53	790,000.00	11,285.71	ESPACIO 222 INMOBILIARIA (61) 42984124	
Colonia LOS GIRASOLES, CHIHUAHUA, CHIHUAHUA											
				Promedios	5.83	148.17	77	0.51	788,850.00	10,752.05	
Conclusiones	SI EL FACTOR RESULTANTE ES MAYOR QUE LA UNIDAD, ENTONCES EL SUJETO ES MEJOR QUE EL COMPARABLE							C.U.S. Inmueble sujeto		0.41	
	SI EL FACTOR RESULTANTE ES MENOR QUE LA UNIDAD, ENTONCES EL COMPARABLE ES MEJOR QUE EL SUJETO										

Otras consideraciones a los precios de oferta

Venta No.	Clasificación	Número de recámaras	Número de baños	Número de medios baños	Número de estacionamientos	Número de niveles
1	HABITACIONAL	2	1	0	1	1
2	CASA HABITACION	2	1	0	1	1
3	CASA HABITACION	2	1	0	1	1
4	CASA HABITACION	2	1	0	1	1
5	CASA HABITACION	2	1	0	1	1
6	CASA HABITACION	2	1	0	1	1

Homologación por C.U.S.

m² Terreno	m² Construcción	P. Unit.(\$/m²)	Valor unit. del suelo	Factor de eficiencia	Valor unit. del suelo compar.	Sup terreno necesaria	Excedente o faltante	Importe excedente o faltante	Valor Inmueble homologado CUS	Valor unitario C.U.S.(\$/m²)
200.00	128.00	7,031.25	1,010.00	1.00	1,010.00	312.20	-112.20	-113,322.00	1,013,322.00	7,916.58
132.00	72.00	10,680.56	1,010.00	1.00	1,010.00	175.61	-43.61	-44,046.10	813,046.10	11,292.31
130.00	55.00	11,818.18	1,010.00	1.00	1,010.00	134.15	-4.15	-4,191.50	654,191.50	11,894.39
147.00	70.00	12,142.86	1,010.00	1.00	1,010.00	170.73	-23.73	-23,967.30	873,967.30	12,485.25
147.00	67.00	11,553.73	1,010.00	1.00	1,010.00	163.41	-16.41	-16,574.10	790,674.10	11,801.11
133.00	70.00	11,285.71	1,010.00	1.00	1,010.00	170.73	-37.73	-38,107.30	828,107.30	11,830.10
Valor unitario estimado para terreno del inmueble sujeto						6,730.00			PROMEDIO	11,203.29

IV.3. Análisis y justificación de los factores empleados en la comparación de inmuebles similares

m² Terreno	m² Construcción	V. unit. suelo	Factores de comparación para los inmuebles similares utilizados							Factor resultante	Valor unitario suelo (\$/m²)
			C.U.S.	Edad	Conservación	Zona	Ubicación	Superficie	Otro		
200.00	128.00	7,031.25	1.13	0.96	0.90	1.00	0.90	1.00	0.90	0.79	5,554.69
132.00	72.00	10,680.56	1.06	0.80	0.90	1.00	0.90	1.00	0.90	0.62	6,621.95
130.00	55.00	11,818.18	1.01	0.89	0.88	1.00	0.90	1.00	0.90	0.64	7,563.64
147.00	70.00	12,142.86	1.03	0.80	0.88	1.00	0.90	1.00	0.90	0.60	7,285.72
147.00	67.00	11,553.73	1.02	0.80	0.90	1.00	0.90	1.00	0.90	0.60	6,932.24
133.00	70.00	11,285.71	1.05	0.84	0.88	1.00	0.90	1.00	0.90	0.63	7,110.00
Descripción factor otro									PROMEDIO	6,728.71	

ANÁLISIS DEL ENFOQUE DE COMPARACIÓN

Resultado natural de la investigación de inmuebles similares

minimo	7,031.25	\$/m² de referencia
promedio	10,752.05	\$/m² de referencia
máximo	12,142.86	\$/m² de referencia

Resultado de los análisis de comparación de inmuebles similares

minimo	5,554.69	\$/m² de referencia
promedio	6,728.71	\$/m² de referencia
máximo	7,563.64	\$/m² de referencia

Aplicación del enfoque de mercado

Justificación del monto unitario aplicable	Monto unitario aplicable :	\$6,730.00
	Monto unitario aplicable resultante	\$6,730.00
Se refiere a la superficie que es comercializada	Superficie vendible (m²)	49.00
	Valor estimado hipotético de bien sin deterioro (\$):	\$330,000.00
	Factor avance de obra (%):	0.71

IV.4. RESULTADO DEL ANÁLISIS DE VALOR COMPARATIVO DE MERCADO
\$262,000.00

V. CONCLUSIONES
V.1. RESUMEN DE VALORES

Fórmula para obtener el resultado por deterioro estimado.

VM = Valor de mercado

VT = Valor total de terreno.

Fde = Factor de deterioro.

Rde = Resultado del deterioro estimado.

$$Rde = (((VM - VT) * Fde) + VT)$$

VALOR DEL TERRENO \$96,960.00

AVANCE DE OBRA 71.00 %

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO CON BASE A GRADO DE TERMINACIÓN \$262,000.00

VALOR FÍSICO \$240,000.00

VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS NO APLICA

VALOR ESTIMADO HIPOTÉTICO DE BIEN SIN DETERIORO \$330,000.00

Consideraciones previas a la conclusión:

1. Son análisis, opiniones y conclusiones de tipo profesional y están solamente limitadas por los supuestos y condiciones limitantes.

2. Los análisis, opiniones y conclusiones reportados corresponden a un estudio profesional totalmente imparcial.

3. No existe por nuestra parte ningún interés presente o futuro inmediato en la propiedad valuada.

4. Los honorarios no están relacionados con el hecho de concluir 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.

5. Personalmente hice la inspección de los bienes objeto de este avalúo y manifestamos que los resultados serán guardados con absoluta confidencialidad.

1. SON ANALISIS, OPINIONES Y CONCLUSIONES DE TIPO PROFESIONAL Y ESTAN SOLAMENTE LIMITADAS POR LOS SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES. 2. LOS ANALISIS, OPINIONES Y CONCLUSIONES REPORTADOS CORRESPONDEN A UN ESTUDIO PROFESIONAL, TOTALMENTE IMPARCIAL. 3. NO EXISTE POR NUESTRA PARTE NINGUN INTERES PRESENTE O FUTURO INMEDIATO EN LA PROPIEDAD VALUADA. 4. LOS HONORARIOS NO ESTAN RELACIONADOS CON EL HECHO DE CONCLUIR UN VALOR PREDETERMINADO O EN LA DIRECCION QUE FAVOREZCA LA CAUSA DEL CLIENTE, EL MONTO DEL VALOR ESTIMADO, LA OBTENCION DE UN RESULTADO ESTIPULADO O LA OCURRENCIA DE UN EVENTO SUBSECUENTE. 5. SE REALIZO LA INSPECCION FISICA DE LOS BIENES OBJETO DE ESTE AVALUO Y MANIFESTAMOS QUE LOS RESULTADOS SERAN GUARDADOS CON ABSOLUTA CONFIDENCIALIDAD.

ANALIZANDO LOS INDICES DE VALOR OBTENIDOS, PARA ESTE CASO, SE CONCLUYE CON EL VALOR DEL ENFOQUE FISICO ES EL MAS REPRESENTATIVO, EN CONSECUENCIA, ESTE EQUIVALE AL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

V.2. CONCLUSIÓN
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE: \$240,000.00

Con letra:

(DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

04 de noviembre de 2021

Sello de la Sociedad



Valuador



Valuador:	MAURICIO MARISCAL TREVIÑO
Cédula Profesional:	2412039
Especialidad:	MAESTRIA EN VALUACION
Cédula especialidad :	08702919

ANEXO DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

DECLARACIONES

1. CON EL PROPOSITO DE DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LA REGLA QUINTA DE CARACTER GENERAL QUE ESTABLECE LA METODOLOGIA PARA LA VALUACION DE INMUEBLES OBJETO DE CREDITOS GARANTIZADOS A LA VIVIENDA, LA INFORMACION Y DOCUMENTACION PROPORCIONADA CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE AVALUO FUE REVISADA Y VERIFICADA CONTRA LAS CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE SUJETO. 2. EL PRESENTE AVALUO CONSTITUYE UN DICTAMEN DE VALOR PARA USO EXPRESO DEL PROPOSITO, POR LO TANTO CARECE DE VALIDEZ SI ES UTILIZADO PARA OTROS FINES, NO CONSTITUYE UN DICTAMEN ESTRUCTURAL, DE CIMENTACION O DE CUALQUIER OTRA RAMA NI SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS U OTRAS CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE QUE NO PUEDAN SER APRECIADAS EN UNA VISITA NORMAL DE INSPECCION FISICA PARA EFECTOS DEL AVALUO, EL PRESENTE AVALUO SE REALIZA SIGUIENDO LAS REGLAS VIGENTES EMITIDAS POR LA S. H. F., Y -EN SU CASO- LA AUTORIDAD FISCAL O CATASTRAL LOCAL. 3. LOS NOMBRES DE SOLICITANTE, PROPIETARIO ASI COMO LOS NUMEROS DE CUENTA PREDIAL Y AGUA Y LA UBICACION DEL INMUEBLE SE SEÑALAN SEGUN LA INFORMACION PROPORCIONADA POR EL CLIENTE, POR LO TANTO NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR ERRORES, OMISIONES O DIFERENCIAS CON RESPECTO A LOS DATOS REGISTRADOS POR AUTORIDADES OFICIALES. 4. LAS SUPERFICIES UTILIZADAS EN EL AVALUO SON OBTENIDAS DE LAS FUENTES INDICADAS EN EL MISMO. CUANDO SE INDICA SEGUN MEDIDAS, CORRESPONDE A UNA MEDICION FISICA PARA EFECTOS DE AVALUO, SIN QUE ESTO REPRESENTA UN LEVANTAMIENTO EXACTO, POR LO QUE SU RESULTADO UNICAMENTE SE DESTINA PARA FINES DE CALCULO DEL AVALUO. 5. EL OBJETIVO DEL PRESENTE AVALUO NO ES VERIFICAR DESLINDES DE PROPIEDAD, NI DE OCUPACION IRREGULAR O CUALQUIER OTRA RESTRICCION LEGAL. 6. CON EL PROPOSITO DE DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LA REGLA QUINTA DE CARACTER GENERAL QUE ESTABLECE LA METODOLOGIA PARA LA VALUACION DE INMUEBLES OBJETO DE CREDITOS GARANTIZADOS A LA VIVIENDA, LA INFORMACION Y DOCUMENTACION PROPORCIONADA CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE AVALUO FUE REVISADA Y VERIFICADA CONTRA LAS CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE SUJETO. 7. EL ENFOQUE POR CAPITALIZACION DE RENTAS SE OMITIÓ BAJO EL CRITERIO DE LA REGLA VIGESIMO SEGUNDA DE LAS REGLAS DE CARACTER GENERAL QUE ESTABLECEN LA METODOLOGIA PARA LA VALUACION DE CREDITOS GARANTIZADOS DE LA VIVIENDA (D.O. DE FECHA 27 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2004 QUE DICE: ENFOQUE DE CAPITALIZACION DE RENTAS: LA UTILIZACION DE ESTE ENFOQUE REQUIERE QUE EXISTAN SUFICIENTES DATOS DE RENTAS SOBRE COMPARABLES QUE REFLEJEN ADECUADAMENTE LA SITUACION ACTUAL DE ESE MERCADO. LA APLICACION DE DICHO ENFOQUE NO SERA NECESARIA PARA LA VALUACION DE VIVIENDAS DE CLASE MINIMA, ECONOMICA, INTERES SOCIAL Y MEDIA, DESCRITAS EN LA REGLA VIGESIMO SEGUNDA). 8. EL PRESENTE AVALUO NO TENDRA VALIDEZ PARA NINGUN PROPOSITO DISTINTO AL ESPECIFICADO EN EL MISMO, ASI MISMO SI CARECE DE LOS SELLOS Y FIRMAS DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS POR LA INSTITUCION. EL AVALUO TENDRA UNA VIGENCIA DE SEIS MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE FIRMA DEL MISMO. PARA SU ELABORACION, SE CONTO CON DOCUMENTACION SUFICIENTE PARA CUMPLIR CON LA REGLA QUINTA DE LA METODOLOGIA PARA LA REALIZACION DE AVALUOS, EMITIDA POR LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL. NO ES OBJETO DEL PRESENTE AVALUO VERIFICAR LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVAMENES O CUALQUIER OTRA RESTRICCION DE INDOLE LEGAL, QUE PUDIERA INFLUIR EN EL VALOR DEL BIEN QUE SE VALUA, A MENOS QUE SEAN DECLARADOS POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL MISMO, POR LO QUE NO SE ASUME RESPONSABILIDAD ALGUNA DEBIDA A INFORMACION OMITIDA EN LA DOCUMENTACION PROPORCIONADA.

ADVERTENCIAS

1. EL PRESENTE AVALUO NO TENDRA VALIDEZ PARA NINGUN PROPOSITO DISTINTO AL ESPECIFICADO EN EL MISMO, ASI MISMO SI CARECE DE LOS SELLOS Y FIRMAS DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS POR LA INSTITUCION. 2. EL PRESENTE AVALUO TENDRA UNA VIGENCIA DE SEIS MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE FIRMA DEL MISMO, SIEMPRE QUE NO CAMBIEN LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL INMUEBLE O LAS CONDICIONES GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO. 3. CON EL PROPOSITO DE DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LA REGLA QUINTA DE CARACTER GENERAL QUE ESTABLECE LA METODOLOGIA PARA LA VALUACION DE INMUEBLES OBJETO DE CREDITOS GARANTIZADOS A LA VIVIENDA, LA INFORMACION Y DOCUMENTACION PROPORCIONADA CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE AVALUO FUE REVISADA Y VERIFICADA CONTRA LAS CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE SUJETO. 4. EL PRESENTE AVALUO SE DETERMINA CON BASE A COPIA SIMPLE O VERSION DIGITAL DE DOCUMENTOS OFICIALES PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE; LA LEGALIDAD, VERACIDAD Y LA CALIDAD DE LA INFORMACION CONTENIDA EN LOS MISMOS NO ES RESPONSABILIDAD DE LA UNIDAD DE VALUACION DEBIDO A QUE NO CUENTA CON FACULTADES PARA DETERMINAR SU ORIGEN. 5. LOS CODIGOS POSTALES SE TOMARON DE LA PAGINA DE CORREOS DE MEXICO (SEPODEX).



Unidad de Valuación
Clave de Registro SHF 30013

REPORTE FOTOGRÁFICO



ENTORNO

CÁLCULO DEL FACTOR DEL DETERIORO				
Valía				NSIC:
2. Vivienda habitada y 90 metros cuadrados				88829324893712
Tipo de Vivienda		Tipo de vivienda M ² construcción		Deterioro Resultante
Casa en ciudad		Tipo 2 hasta 90M ²		0.71
Partidas	% Partida	Conceptos	% Avance (del total)	Resultante
1 Construcción	10.17%	Armas y cerramientos	100%	10.17%
2 Estructura (columnas, vigas y bases)	17.25%	Muros, Cerdos, Losa y daban	100%	17.25%
		Pedris, base trazo y Alfileres en acero	100%	3.85%
		Muro Acero	1%	0.44%
3 Alcantarilla	10.29%	Ladrillos	100%	0.51%
		Borlas perforadas	100%	2.95%
		Escalones	100%	0.02%
		Registros	100%	0.51%
		Pinta en caso de servicio	100%	5.24%
4 Instalación hidráulica	4.31%	Tubos hidráulicos	100%	4.31%
5 Instalación sanitaria	4.17%	Tubos sanitarios	100%	2.09%
		Tubos y charques	100%	0.52%
6 Instalación eléctrica	2.14%	Cableado	100%	1.64%
		Accesorios	100%	0.11%
7 Instalación de gas	1.92%	Tubos y valvulas	100%	0.90%
		Adaptación exterior	100%	0.79%
8 Acabados interiores	15.05%	Acabado y pinturas	100%	1.05%
		Pintura interior	100%	0.80%
		Acabado en acero	100%	2.20%
9 Acabados exteriores	12.04%	Acabados exteriores	100%	0.17%
		Pintura exterior	100%	0.19%
		Reparación de pintura	100%	1.67%
10 Puertas interiores, ventanas	5.65%	Marcos	100%	0.44%
		Puertas y ventanas	100%	2.49%
		Marcos	100%	0.72%
11 Ventanas y cancelaría	1.90%	Ventanas	100%	0.85%
		Marcos de aluminio	100%	0.67%
		Bar	100%	0.40%
12 Mobiliario fijo	11.62%	Ladrillo	100%	0.87%
		Tapa	100%	0.04%
		Cableado	100%	1.19%
		Trazo	100%	1.98%
		TOTAL: 100%		

OTRO

REPORTE FOTOGRÁFICO - ANEXO

 Registro SHF Unidad de Valuación: 10005
FOLIO: 0
 Num. Credito 144925

I. ANTECEDENTES

Solicitante: TERTIUS, SAPI DE CV SOFOM E.N.R
Valuador: Arq. Pável Sajal Sánchez Jasso
Clave SHF: 7020274
Especialidad: Inmuebles
Controlador: No Aplica
Clave SHF: No Aplica
Especialidad: No Aplica
Fecha de avalúo: Lunes 30 de Octubre de 2017
Vigencia del Avalúo: 6 meses a partir de la fecha del avalúo
Inmueble que se valúa: Casa Habitación
Régimen en Propiedad: Condominio

UBICACION DEL INMUEBLE

Calle: San Elodoro
Numero: 1013
Colonia o Fraccionamiento: Misiones del Real (Etpa XI)
Condominio: No Aplica
Manzana: 53
Lotr: 45
C.P.: 32575
Municipio y Estado: Juarez Chihuahua
Identificación Catastral: 328-009-005
Propietario del Inmueble: MARIA ISABEL VAZQUEZ GARCIA
Objeto del Avalúo: Estimar Valor Comercial

II. CARACTERISTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona: Habitacional
Construcción dominante de la zona: Habitacional de uno, dos .
Índice de saturación de la zona: 95%
Densidad de población: Normal
Nivel socioeconómico: Bajo
Contaminación ambiental: Solo la generada por vehículos automotores
Uso de suelo: Habitacional

Vías de acceso e importancia:

Vías de acceso	Dist. Aprox M	Orientación con respecto al sujeto valuado y descripción.
Calle Durango	100.00	este
Calle Valle del Cedro	60.00	sur

Servicios Públicos: El inmueble cuenta con todos los servicios, agua potable, drenaje, energía eléctrica, alumbrado público, banquetas, pavimento

Nivel de infraestructura urbana en la calle: Nivel 4 (en Porcentaje 100%)

Equipamiento Urbano: Locales Comerciales, Centros comerciales, Mercados, Supermercados, Primaria, Secundaria, Tienda de autoservicio, Iglesia, Parques, Canchas Deportivas, Centro Deportivo, Servicios de Salud, todo a una distancia menor aproximada a 2000 mts.

Estación de transporte : Cuenta con autobuses y taxis como medio de transporte público.

Nivel de equipamiento urbano : Nivel 4 (en Porcentaje 100%)

REPORTE FOTOGRÁFICO - ANEXO



Registro SHF Unidad de Valuacion: 09085
FOLIO: 0
 Num. Credito 144925

III.- CARACTERISTICAS PARTICULARES - TERRENO

CROQUIS DE LOCALIZACION



MACROLOCALIZACION



MICROLOCALIZACION

Fuente: imágenes tomadas de Internet de Google Earth 2017

Tramo de calles transversales o Límites:

Transversales : Calle San Eliodoro y Calle Santa Alejandra Límites: Ave. Santa Berenice y Santa Irene

Configuración y topografía :

Terreno de configuración regular con un frente y con topografía visiblemente semi plana.

Características panorámicas y/o urbanas :

Ninguna que afecte el valor.

Uso del Suelo :

Habitacional.

Coefficiente de utilización del Suelo (CUS) :

Según la Reglamentación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal

Densidad Habitacional :

Ocupación Máxima (C.O.S.) = Según reglamento

Servidumbres y/o restricciones :

Las indicadas en reglamento de construcciones

Medidas y colindancias según :

Según Regimen de habitacional

Superficie de Terreno Documental:

120,00 METROS

Superficie del Condominio:

0,000

Indiviso:

0,00000%

Superficie Privativa (m2):

120,000

(Fuente de Registro Publico)

Superficie de Construccion (m2):

49,000

Medidas y colindancias del Terreno:

Frente: 7,50 m con Calle San Eliodoro

Derecho: 16,00m con lote 44

Fondo: 7,50m con lote 4

Izquierdo: 16,00m con lote 46

Sin Información

CÁLCULO - DETERIORO ESTIMADO

Matriz para el calculo del deterioro estimado por avance de obra (%)					
Tipo de vivienda M2 construcción		TIPO 3: HASTA 50M2			
Niveles		En un Nivel		Deterioro Resultante	29.00 %
Paridas	% Partida	Conceptos	% Concepto	% Avance real (Captura)	Resultante
CIMENTACIÓN	14.9	Acero	40	100.00	6.00
		Concreto	60	100.00	8.90
ESTRUCTURA (COLUMNAS, TRABES Y LOSAS)	11.6	Muros	30	100.00	3.50
		Castillos	20	100.00	2.30
		Losa y trabes	50	100.00	5.80
ALBAÑILERÍA	10.1	Petriles, bases, tinacos	20	100.00	2.00
		Albañilería en azotea	15	100.00	1.50
		Huellas	20	100.00	2.00
		Lavadero	5	100.00	0.50
		Bardas posteriores	20	100.00	2.00
		Escaleras	0	100.00	0.00
		Registros	5	100.00	0.50
		Firme en patio de servicio	15	100.00	1.50
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	8.9	Tubería hidráulica	100	50.00	4.50
INSTALACIÓN SANITARIA	4	Tubería sanitaria	100	50.00	2.00
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	2	Ductos y chalupas	30	50.00	0.30
		Cableado	60	50.00	0.60
		Accesorios	10	50.00	0.10
INSTALACIÓN GAS	1.8	Tubería y accesorios	100	50.00	0.90
ACABADOS INTERIORES	15.8	Aplanado interior	35	50.00	2.80
		Azulejos y lambrines	15	50.00	1.20
		Pintura interior	20	50.00	1.60
		Piso cerámico o alfombra	30	50.00	2.40
ACABADOS EXTERIORES	10.2	Aplanados exteriores	50	50.00	2.60
		Pintura exterior	30	100.00	3.10
		Impermeabilización	20	100.00	2.00
PUERTAS INTERNAS, EXTERNAS	5.7	Marcos	15	50.00	0.40
		Puertas	75	50.00	2.10
		Chapas	10	50.00	0.30
CANCELERÍA	1.7	Marcos	15	100.00	0.30
		Ventanas	50	100.00	0.90
		Vidrio	30	100.00	0.50
		Sellado	5	100.00	0.10
MOBILIARIO FIJO	11.5	WC	25	50.00	1.40
		Lavabo	15	50.00	0.90
		Tarja	10	50.00	0.60
		Calentador	30	50.00	1.70
		Tinaco	20	50.00	1.20
GUARDA	1.8	Closets	100	0.00	0.00
OTROS (VIVIENDAS RESIDENCIAL)	0	Accesos, equipos, accesorias	100	0.00	0.00
TOTAL					71.00