



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Órgano de Difusión del Gobierno de la Ciudad de México

VIGÉSIMA PRIMERA ÉPOCA

26 DE ENERO DE 2021

No. 522

Í N D I C E

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Jefatura de Gobierno

- ◆ Cuadragésimo Primer Aviso por el que se da a conocer la reanudación de actividades en los establecimientos mercantiles que comercializan vehículos automotores 4
- ◆ Acuerdo por el que se suspenden los términos inherentes a los Procedimientos Administrativos ante la Administración Pública de la Ciudad de México, durante los días que se indican 6

Secretaría de Administración y Finanzas

- ◆ Acuerdo por el que se modifica el tabulador de cobro de derechos por los servicios médicos que presta la Ciudad de México 8
- ◆ Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria 27
- ◆ Programa General de Regularización Fiscal por el que se condona el pago de los conceptos que se indican para la escrituración e individualización de las cuentas prediales, de viviendas y locales destinados a plazas, bazares y regularización de corredores comerciales, así como de los cajones de estacionamiento correspondientes, construidos, rehabilitados, adaptados o financiados por el INVI, FICAPRO, FIVIDESU o FONDECO-DF por sí o a través de los Fideicomisos en los que actúen como Fideicomitentes o Fideicomisarios 220

Secretaría de la Contraloría General

- ◆ Aviso por el que se hace del conocimiento los días de suspensión de términos y plazos en los asuntos que tramita la Secretaría de la Contraloría General, en materia de Responsabilidad Administrativa 225

Continúa en la Pág. 2

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA

LUZ ELENA GONZÁLEZ ESCOBAR, Secretaria de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 31, fracción IV, 36, fracción I, párrafo primero y 122, apartado A, base V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1º, numerales 4 y 5, 21, apartados A, numerales 1, 2, 4 y 5, y B, numeral 1, y 33, numeral 1 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 2º, 11, fracción I, 13, párrafo primero, 16, fracción II, 18, 20, fracciones IX y XX, y 27, fracciones III, VI, VIII, XIX y XLIX de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 7º, fracciones II y III, 14, 22, 23, 24, 73, fracción XIII, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 122, párrafo primero, 123, 127 y 248, fracción XIII del Código Fiscal de la Ciudad de México; y 2º, 7º, fracción II, inciso B), numeral 2, 22, fracciones VIII y XIII, 28, fracciones IV, VII, XVIII, XXIX, y 86, fracciones I, III, VI, IX, X y XI del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; y

CONSIDERANDO

Que el dinamismo del desarrollo económico, social y urbano que vive la Ciudad de México, exige el mejoramiento de los procedimientos y lineamientos técnicos sobre los cuales se realizan los avalúos para efectos fiscales, con el propósito de regular la contribución de los impuestos ligados a la propiedad inmobiliaria para que sea proporcional y equitativa.

Que deben simplificarse los requisitos para la autorización de instituciones de crédito, sociedades civiles o mercantiles, así como el registro de peritos valuadores y corredores públicos, para poder practicar avalúos inmobiliarios con fines fiscales.

Que en diversos artículos del Código Fiscal de la Ciudad de México, se hace referencia a los procedimientos y lineamientos técnicos a los que deberá ajustarse la práctica de avalúos en materia inmobiliaria con efectos fiscales en la Ciudad de México, así como los procedimientos para sancionar la inobservancia de los mismos.

Que en virtud de lo anterior, es necesario normar y controlar la práctica valuatoria mediante los procedimientos y lineamientos técnicos correspondientes, por lo que he tenido a bien emitir el siguiente:

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

ARTÍCULO 1.- Este Manual tiene por objeto sentar las bases para la autorización de personas morales y el registro de personas físicas para la práctica de avalúos para efectos fiscales; establecer los procedimientos y lineamientos para la práctica de avalúos, su forma, contenido y validación, así como la aplicación de sanciones.

ARTÍCULO 2.- Para efectos de este Manual, se entenderá por:

I. Autoridades Fiscales: la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, la Tesorería de la Ciudad de México y la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial;

II. Avalúo catastral: el dictamen técnico practicado por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal, que sirve para apoyar al contribuyente a solicitar la modificación de datos catastrales y permite determinar el valor catastral de un bien inmueble con base en sus características físicas (uso, tipo, clase, edad, instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios) aplicando los valores unitarios de suelo y construcción que el Congreso de la Ciudad de México emite en el Código Fiscal que aplique;

III. Avalúo comercial: el dictamen técnico practicado por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal, que permite estimar el valor comercial de un bien inmueble, con base en su uso, características físicas, además de las características urbanas de la zona donde se ubica, así como en la investigación, análisis y ponderación del mercado inmobiliario, y que contenido en un documento o archivo electrónico que reúna los requisitos mínimos de forma y contenido establecidos en el presente Manual, sirve como base gravable para el pago de algunas de las contribuciones establecidas en el Código;

IV. Código: el Código Fiscal de la Ciudad de México vigente;

V. Colegio de profesionistas: son las personas morales establecidas bajo la modalidad de asociaciones civiles, a efecto de realizar todo tipo de actividades relacionadas con la superación, prestigio y correcto ejercicio de la rama de la ciencia que las homologa. Cuentan con el registro de inscripción como Colegio ante la autoridad competente;

VI. Corredores públicos: las personas físicas habilitadas como tales ante la Secretaría de Economía de la Administración Pública Federal y debidamente registradas ante la Tesorería para practicar avalúos inmobiliarios con fines fiscales;

VII. Formato Único de Avalúo: Elementos mínimos de forma y contenido (columna, campo y fuente de datos) que deberán reunir los avalúos conforme a lo establecido en el Manual de SIGAPred;

VIII. Instructor acreditado: las personas físicas profesionistas acreditadas ante la Tesorería con reconocimiento de un Colegio de profesionistas relacionado con la valuación inmobiliaria para impartir cursos de capacitación y actualización profesional a peritos valuadores;

IX. OVICA: Oficina Virtual del Catastro;

X. Peritos valuadores: las personas físicas profesionistas registradas ante la Tesorería que practiquen avalúos inmobiliarios con fines fiscales o auxilien a instituciones de crédito y/o sociedades civiles o mercantiles en la práctica de los mismos;

XI. Personas autorizadas: aquellas personas morales constituidas como instituciones de crédito, sociedades civiles o mercantiles y con autorización vigente ante la Tesorería para practicar avalúos inmobiliarios con fines fiscales, con asistencia de un profesionista perito valuador auxiliar o perito valuador independiente;

XII. Personas registradas: son los profesionistas peritos valuadores, auxiliares e independientes, y corredores públicos debidamente registrados ante la Tesorería para practicar avalúos inmobiliarios con fines fiscales;

XIII. Secretaría: la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México;

XIV. SIGAPred: Sistema Integral de Gestión y Actualización de Predial;

XV. Subtesorería: la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial; y

XVI. Tesorería: la Tesorería de la Ciudad de México.

ARTÍCULO 3.- La práctica de los avalúos a que se refiere el Código, se regirá por las normas, procedimientos y lineamientos establecidos en el propio Código y en este Manual, así como en las demás disposiciones aplicables en materia de valuación inmobiliaria en la Ciudad de México.

ARTÍCULO 4.- Corresponde a las autoridades fiscales:

I. Registrar y autorizar a las personas físicas profesionistas y morales, respectivamente, para la práctica de avalúos con fines fiscales;

II. Validar y en su caso aplicar los avalúos elaborados y presentados para efectos fiscales, así como realizar los análisis y comprobaciones que se estimen pertinentes;

III. Revisar que los Colegios de profesionistas cumplan con los lineamientos y requisitos para el registro, control y capacitación de las personas físicas profesionistas que practiquen avalúos inmobiliarios con fines fiscales o auxilien a instituciones de crédito y/o sociedades civiles o mercantiles en la práctica de los mismos;

IV. Revisar que las personas físicas profesionistas dedicadas a la valuación de inmuebles pertenezcan a un Colegio de profesionistas relacionado con la valuación inmobiliaria, con el objeto de que éstas personas reciban capacitación y actualización de conocimientos para la práctica valuatoria con fines fiscales;

V. Requerir información relacionada con la práctica de avalúos a las personas autorizadas y/o registradas;

- VI.** Actualizar y difundir los criterios y metodologías a las cuales deberá sujetarse la práctica valuatoria con fines fiscales;
- VII.** Convocar a exámenes teóricos-prácticos en materia de valuación inmobiliaria a los aspirantes profesionistas a obtener registro para practicar avalúos, de forma general o individual;
- VIII.** Convocar a exámenes teóricos-prácticos de actualización de conocimientos en materia de valuación inmobiliaria a las personas ya registradas de forma general o individual;
- IX.** Aplicar sanciones a las personas autorizadas o registradas que no se sujeten a las normas, los procedimientos y lineamientos técnicos establecidos en el Código y en el presente Manual;
- X.** Mantener las relaciones institucionales con las dependencias y entidades de gobierno local y federal, así como con los colegios de profesionistas en lo relativo a la valuación inmobiliaria considerando su opinión para la actualización de conceptos, técnicas y metodologías de valuación, así como respecto de la formulación, aplicación y calificación de los exámenes a que se refieren las fracciones VII y VIII anteriores, además de registrar y validar los cursos teórico-prácticos en materia de valuación inmobiliaria con fines fiscales impartidos por los colegios de profesionistas con un mínimo de treinta horas de capacitación anual en valuación fiscal e inmobiliaria acreditadas con las constancias respectivas;
- XI.** Publicar periódicamente en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, los listados de personas autorizadas y registradas para la elaboración de avalúos, así como de revalidación anual y movimientos de altas y bajas de las mismas; y
- XII.** Adoptar las demás medidas necesarias para la debida aplicación del presente Manual.

ARTÍCULO 5.- Sólo surtirán efectos fiscales los avalúos que sean practicados por:

- I.** Peritos valuadores independientes debidamente registrados ante la autoridad fiscal y con registro ante un Colegio de profesionistas relacionado con la valuación inmobiliaria;
- II.** Instituciones de crédito y sociedades civiles o mercantiles debidamente autorizadas cuyo objeto específico sea la realización de avalúos, con el auxilio de peritos valuadores auxiliares o independientes según sea el caso, quienes deberán contar con registro vigente ante la autoridad fiscal;
- III.** La Dirección General de Patrimonio Inmobiliario, con la intervención de peritos valuadores auxiliares o independientes, quienes deberán contar con registro vigente ante la autoridad fiscal; y
- IV.** Corredores públicos con registro vigente ante la autoridad fiscal para la práctica de avalúos y con registro ante un Colegio de profesionistas relacionado con la valuación inmobiliaria.

CAPÍTULO II

De la autorización y registro para la práctica de avalúos

ARTÍCULO 6.- Las instituciones de crédito y las sociedades civiles o mercantiles interesadas en obtener autorización para practicar avalúos, deberán presentar ante la Subtesorería la documentación física o digital siguiente, asimismo, deberán cumplir con los requisitos que se mencionan a continuación (los días hábiles comprendidos del 15 al 28 de febrero y los días hábiles comprendidos del 15 al 31 de agosto de cada ejercicio fiscal).

I. Original y copia simple de la solicitud (Anexo 2) firmada por el representante legal, en él deberá señalarse: el domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos, mismo que deberá ubicarse dentro del territorio de la Ciudad de México;

a). Para el cumplimiento de este requisito deberá anexarse copia de un comprobante de domicilio (agua, predial, teléfono fijo, luz y/o contrato de arrendamiento) con fecha no anterior a 3 meses del domicilio señalado. En caso de estar a nombre de la persona moral o representante legal, deberá adjuntarse una carta, bajo protesta de decir verdad, en la que se manifieste expresamente que dicho domicilio debe ser considerado por la autoridad fiscal como el domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos, exponiendo las razones para ello.

- II.** Copia certificada del acta constitutiva debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III.** Copia certificada del poder notarial del representante legal, para el caso en el que sea distinto del señalado en el acta constitutiva;
- IV.** Carta responsiva (Anexo 4) para poder recibir la clave de acceso al sistema SIGAPred, efectuar las pruebas necesarias y obtener el visto bueno de la Subtesorería para el envío electrónico de los avalúos que reúnan los requisitos mínimos de forma y contenido establecidos en el presente Manual, así como contar con los certificados electrónicos y demás requisitos que la Ley de Firma Electrónica Avanzada señale como necesarias para poder firmar los avalúos de manera electrónica, cuando el SIGAPred así lo requiera; además deberá presentar un ejemplar impreso de los sellos oficiales que utilizará en los avalúos que practique;
- V.** Registro en SIGAPred o listado, según aplique, de las personas autorizadas con registro vigente como valuador independiente para suscribir los avalúos a nombre de la sociedad civil o mercantil de que se trate, en los términos del artículo que establece quienes pueden practicar avalúos vinculados con las contribuciones establecidas en el Código, además de la autoridad fiscal;
- VI.** Registro en SIGAPred o listado, según aplique, de los profesionistas peritos valuadores auxiliares y/o peritos valuadores independientes, que le auxiliarán en la práctica de avalúos;
- VII.** Registro en SIGAPred o listado, según aplique, de los profesionistas peritos valuadores auxiliares y/o peritos valuadores independientes, con capital suscrito en la institución de crédito, sociedad civil o mercantil, indicando su número de registro vigente ante la Tesorería; y
- VIII.** Acreditar el pago de los derechos correspondientes señalados en el Código;

Una vez cumplidos todos los requisitos, la solicitud debe ser formalizada mediante escrito presentado ante la Subtesorería, la cual resolverá en un plazo no mayor a 20 días hábiles a partir de la recepción de la documentación completa por parte de las instituciones de crédito y las sociedades civiles o mercantiles.

La aceptación de la documentación por parte de la Subtesorería no implica el otorgamiento de la autorización para ejercer la práctica valuatoria.

ARTÍCULO 7.- La autorización que se otorgue para la práctica de avalúos a instituciones de crédito y sociedades civiles o mercantiles, tendrá vigencia durante el ejercicio fiscal de que se trate, y a partir del día hábil siguiente al de su otorgamiento.

Dicha autorización podrá revalidarse anualmente, para lo cual la parte interesada entregará física o digital la solicitud de revalidación (Anexo 2) y cualquier documento a los que hace referencia el Artículo 6 del presente Manual. La entrega deberá efectuarse dentro del periodo comprendido entre el 1° de octubre y el 30 de noviembre del ejercicio fiscal previo a aquél a que se refiera dicha revalidación.

De no cumplir con el proceso de revalidación, las autorizaciones se entenderán por canceladas para la práctica de avalúos del ejercicio fiscal siguiente y para obtener una nueva autorización, deberá cumplir con los requisitos a que se refiere el presente Manual.

El comprobante de pago de los derechos que señala el Código se deberá entregar a la Subtesorería durante el mes de enero del ejercicio fiscal para el cual se solicita la revalidación, en cuyo caso el periodo de revalidación será a partir del 1° de enero de dicho ejercicio.

En caso contrario, la fecha de revalidación será a partir del día en que se entregue el comprobante de pago a la Subtesorería, independientemente de que el pago se haya realizado durante el mes de enero del ejercicio fiscal para el cual se solicita la revalidación.

Cuando una institución de crédito, sociedad civil o mercantil, tenga adeudos por sanciones económicas relacionadas con la actividad valuatoria y no presente el o los comprobantes de liberación del adeudo, no tendrá derecho a su revalidación en el periodo correspondiente y se cancelará su autorización para la práctica de avalúos que regula este Manual a partir del 1° de enero del año siguiente al que se hayan generado los mencionados adeudos. En este caso, para obtener una nueva autorización, la sociedad o institución sancionada, además de cumplir con los requisitos a que se refiere el presente Manual, deberá comprobar el pago de los adeudos por sanción económica.

ARTÍCULO 8.- Las personas físicas profesionistas interesadas en obtener el registro o acreditación, según sea el caso, deberán presentar ante la Subtesorería la documentación física o digital y cumplir los requisitos señalados a continuación, (los días hábiles comprendidos del 15 al 28 de febrero y los días hábiles comprendidos del 15 al 31 de agosto de cada ejercicio fiscal).

A. Para obtener registro como Perito Valuador Auxiliar:

I. Dos fotografías de estudio tamaño infantil a color y fondo blanco recientes.

II. Original y copia simple del acta de nacimiento.

a) En caso de ser extranjero deberá presentar original y copia del certificado de nacimiento debidamente traducido y apostillado, así como el documento migratorio o autorización del Instituto Nacional de Migración y de la Secretaría de Educación Pública para ejercer su profesión en México, así como una manifestación bajo protesta de decir verdad de renunciar a solicitar la protección de su país de origen en el caso de controversias derivadas de su actividad como perito valuador.

III. Original y copia simple de su título y cédula profesional, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

IV. Original y copia simple de la solicitud (Anexo 1), en él deberá señalarse: el domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos, mismo que deberá ubicarse dentro del territorio de la Ciudad de México; los teléfonos de contacto, correo electrónico, así como las personas autorizadas para recibir notificaciones en su nombre.

a). Para el cumplimiento de este requisito deberá anexarse copia de un comprobante (predial, agua, teléfono fijo, luz y/o contrato de arrendamiento) con fecha no anterior a 3 meses del domicilio señalado. En caso de estar a nombre de la persona moral o representante legal, deberá adjuntarse una carta, bajo protesta de decir verdad, en la que se manifieste expresamente que dicho domicilio debe ser considerado por la autoridad fiscal como el domicilio para oír y recibir notificaciones, exponiendo las razones para ello.

V. Original y copia simple del documento con el que acrediten su pertenencia a un colegio de profesionistas, relacionado con la valuación inmobiliaria, legalmente constituido en la Ciudad de México y registrado ante la Secretaría de Educación Pública, en concordancia con la ley de la materia; dicho documento deberá tener vigencia para el ejercicio fiscal correspondiente.

El documento con el que se acredite la pertenencia, deberá estar firmado por el titular, presidente, dirigente o apoderado del colegio en cuestión, quienes deberán notificar a la Tesorería cuando existan cambios en la mesa directiva.

VI. Comprobar la actualización de sus conocimientos a través de respaldos académicos y/o capacitación recibida, cuando menos de los últimos dos años a la fecha de la solicitud.

VII. Dos cartas de recomendación de la persona promovente del registro. Cada carta deberá ser firmada por un perito valuador independiente, quienes consten la experiencia, así como la calidad moral y técnica del aspirante.

VIII. Currículum vitae que acredite cuando menos dos años de experiencia en valuación de bienes inmuebles, presentando las constancias que acrediten su experiencia laboral.

IX. Constancia o soporte de las instituciones de crédito y las sociedades civiles o mercantiles a las que auxilia en la práctica de avalúos. Debe contener razón social y número de registro, así como nombre y firma del representante legal de dicha persona moral.

X. Aprobar el examen teórico-práctico correspondiente, referido en el artículo 10 de este Manual, previo pago de los derechos correspondientes.

Los originales de los documentos referidos en las fracciones II y III, serán devueltos al momento de presentar la solicitud, una vez cotejada la copia respectiva.

B. Para obtener registro como Perito Valuador Independiente:

I. Dos fotografías de estudio tamaño infantil a color y fondo blanco recientes.

II. Original y copia simple del acta de nacimiento.

a). En caso de ser extranjero deberá presentar original y copia del certificado de nacimiento debidamente traducido y apostillado, así como el documento migratorio o autorización del Instituto Nacional de Migración y de la Secretaría de Educación Pública para ejercer su profesión en México, así como una manifestación bajo protesta de decir verdad de renunciar a solicitar la protección de su país de origen en el caso de controversias derivadas de su actividad como perito valuador.

III. Original y copia simple de su título y cédula profesional, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

IV. Original y copia simple de la solicitud. (Anexo 1), en él deberá señalarse: el domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos, mismo que deberá ubicarse dentro del territorio de la Ciudad de México; los teléfonos de contacto, correo electrónico; así como las personas autorizadas para recibir notificaciones en su nombre.

a). Para el cumplimiento de este requisito deberá anexarse copia de un comprobante (predial, agua, teléfono fijo, luz y/o contrato de arrendamiento) con fecha no anterior a 3 meses del domicilio señalado. En caso de estar a nombre de la persona moral o representante legal, deberá adjuntarse una carta, bajo protesta de decir verdad, en la que se manifieste expresamente que dicho domicilio debe ser considerado por la autoridad fiscal como el domicilio para oír y recibir notificaciones, exponiendo las razones para ello.

V. Original y copia del documento con el que acrediten su pertenencia a un colegio de profesionistas relacionado a la valuación inmobiliaria y legalmente constituido en la Ciudad de México y registrado ante la Secretaría de Educación Pública, en concordancia con la ley de la materia, dicho documento deberá tener vigencia para el ejercicio fiscal correspondiente.

El documento aquí solicitado deberá estar firmado por el titular, presidente, dirigente o apoderado del colegio en cuestión, quienes deberán notificar a la Tesorería cuando existan cambios en la mesa directiva.

VI. Original y copia de los documentos con los que acredite como mínimo treinta horas de capacitación y actualización relacionadas a la valuación fiscal e inmobiliaria avalados por un Colegio de profesionistas relacionado a la valuación inmobiliaria.

VII. Contar con registro de perito valuador auxiliar vigente otorgado por la Tesorería, con una antigüedad mínima comprobable de tres años.

VIII. Original y copia simple de su título y cédula profesional correspondiente a la especialidad en valuación inmobiliaria y/o maestría en valuación.

IX. Constancia o soporte de las instituciones de crédito y las sociedades civiles o mercantiles a las que auxilia en la práctica de avalúos o en las que suscriba los avalúos a nombre de las personas autorizadas. Debe contener razón social y número de registro, así como nombre y firma del representante legal de dicha persona moral.

X. Presentar y aprobar el examen teórico-práctico para obtener el registro de perito valuador independiente (este examen es independiente al que presentó para ser perito valuador auxiliar).

XI. Carta responsiva (Anexo 4) para poder recibir su clave de acceso al sistema SIGAPred, así como presentar un ejemplar impreso de los sellos oficiales que utilizará en los avalúos que practique como perito valuador independiente.

Los originales de los documentos referidos en las fracciones II y III, serán devueltos al momento de presentar la solicitud, una vez cotejada la copia respectiva.

C. Tratándose de Corredores Públicos:

I. Dos fotografías de estudio tamaño infantil a color y fondo blanco recientes.

II. Original y copia de acta de nacimiento.

En caso de ser extranjero, deberá presentar original y copia del certificado de nacimiento debidamente traducido y apostillado, así como el documento migratorio o autorización del Instituto Nacional de Migración para ejercer su profesión en México, así como una manifestación bajo protesta de decir verdad de renunciar a solicitar la protección de su país de origen en el caso de controversias derivadas de su actividad como perito valuador.

III. Original y copia de la solicitud (Anexo 1), en él deberá señalar: el domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos dentro de la Ciudad de México.

a). Para el cumplimiento de este requisito deberá anexarse copia de un comprobante (predial, agua, teléfono fijo, luz y/o contrato de arrendamiento) con fecha no anterior a 3 meses del domicilio señalado. En caso de no estar a nombre del aspirante, deberá adjuntarse una carta, bajo protesta de decir verdad, en la que se exponga la razón para que dicho domicilio sea considerado por la autoridad como el domicilio para oír y recibir notificaciones.

IV. Original y copia del documento con el que acrediten su pertenencia a un colegio de profesionistas relacionado con la valuación inmobiliaria y legalmente constituido en la Ciudad de México y registrado ante la Secretaría de Educación Pública, en concordancia con la ley de la materia, dicho documento deberá tener vigencia para el ejercicio fiscal correspondiente.

El documento aquí solicitado deberá estar firmado por titular, presidente, dirigente o apoderado del colegio en cuestión, quienes deberán notificar a la Tesorería cuando existan cambios en la mesa directiva.

V. Comprobar la actualización de sus conocimientos a través de respaldos académicos o capacitación recibida, cuando menos de los últimos dos años a la fecha de la solicitud.

VI. Dos cartas de recomendación de la persona promovente del registro. Dichas cartas deberán ser firmadas por peritos valuadores independientes, quienes consten la experiencia, así como la calidad moral y técnica del aspirante.

VII. Currículum vitae que acredite cuando menos dos años de experiencia en valuación de bienes inmuebles, presentando las constancias que acrediten su experiencia laboral.

VIII. Original y copia simple de su título y cédula profesional, expedida por la Secretaría de Educación Pública, así como de la habilitación como corredor público expedida por la Secretaría de Economía.

IX. Original y copia simple de su título y cédula profesional correspondiente a la especialidad en valuación inmobiliaria y/o maestría en valuación.

X. Aprobar el examen teórico-práctico correspondiente referido en el artículo 10 de este Manual.

XI. Carta responsiva (Anexo 4) para poder recibir su clave de acceso al sistema SIGAPred.

D. Para obtener la acreditación como instructor:

I. Dos fotografías de estudio tamaño infantil a color y fondo blanco recientes.

II. Original y copia simple del acta de nacimiento.

a). En caso de ser extranjero deberá presentar original y copia del certificado de nacimiento debidamente traducido y apostillado, así como el documento migratorio o autorización del Instituto Nacional de Migración y de la Secretaría de Educación Pública para ejercer su profesión en México, así como una manifestación bajo protesta de decir verdad de renunciar a solicitar la protección de su país de origen en el caso de controversias derivadas de su actividad como perito valuador.

III. Original y copia simple de su título y cédula profesional, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

IV. Original y copia simple de la solicitud (Anexo 3); en él debe señalarse: el domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos, mismo que deberá ubicarse dentro del territorio de la Ciudad de México; los teléfonos de contacto, correo electrónico; así como las personas autorizadas para recibir notificaciones en su nombre.

a). Para el cumplimiento de este requisito deberá anexarse copia de un comprobante (predial, agua, teléfono fijo, luz y/o contrato de arrendamiento) con fecha no anterior a 3 meses del domicilio señalado y, en caso de estar a nombre de la persona moral o representante legal, deberá adjuntarse una carta, bajo protesta de decir verdad, en la que se manifieste expresamente que dicho domicilio debe ser considerado por la autoridad fiscal como el domicilio para oír y recibir notificaciones, exponiendo las razones para ello.

V. Original y copia del documento con el que acrediten su pertenencia a un colegio de profesionistas relacionado a la valuación inmobiliaria y legalmente constituido en la Ciudad de México y registrado ante la Secretaría de Educación Pública, en concordancia con la ley de la materia, dicho documento deberá tener vigencia para el ejercicio fiscal correspondiente.

El documento aquí solicitado deberá estar firmado por el titular, presidente, dirigente o apoderado del colegio en cuestión, quienes deberán notificar a la Tesorería cuando existan cambios en la mesa directiva.

VI. Original y copia del documento que acredite un mínimo de sesenta horas de experiencia como instructor debidamente avalado por un Colegio de profesionistas relacionado con la valuación fiscal e inmobiliaria o por la autoridad fiscal de la entidad.

VII. Contar con registro de perito valuador independiente vigente otorgado por la Tesorería de la Ciudad de México, con una antigüedad mínima de cinco años.

VIII. Original y copia simple de su título y cédula profesional correspondiente a la especialidad en valuación inmobiliaria y/o maestría en valuación.

IX. Presentar y aprobar el examen teórico-práctico para obtener la acreditación como instructor (éste examen es distinto al que presentó para ser perito valuador independiente).

Los originales de los documentos referidos en las fracciones II y III, serán devueltos al momento de presentar la solicitud, una vez cotejada la copia respectiva.

Una vez admitidos los documentos, de no haber observación alguna por parte de la Subtesorería y previo pago de los derechos correspondientes a la presentación del examen teórico-práctico establecidos en el Código, ésta procederá a fijar el lugar, fecha y hora para la presentación del mismo, conforme a lo establecido en el artículo 10 de este Manual.

ARTÍCULO 9.- La autoridad fiscal podrá llevar a cabo las indagaciones que estime pertinentes para verificar, en todo momento, la certeza e idoneidad de la información proporcionada por los aspirantes, valorar los documentos presentados con la cooperación de instituciones públicas o privadas que a su juicio cuenten con la capacidad para ello.

ARTÍCULO 10.- El examen a que se refiere el artículo 8 de este Manual, para los profesionistas que ingresen documentación en el mes de febrero, se realizará en el mes de marzo; los profesionistas que ingresen documentación en el mes de agosto, lo harán en el mes de septiembre, ambos supuestos del ejercicio fiscal que corresponda.

El lugar, fecha y hora para la presentación del examen son de estricta observancia, por lo que, en caso de incumplimiento por parte del aspirante, éste deberá iniciar nuevamente el trámite correspondiente en el siguiente mes establecido, de acuerdo a lo señalado en el párrafo que antecede.

El examen se presentará de acuerdo a lo establecido por la autoridad en los lineamientos para la presentación de examen, contenidos en el Anexo 5 del presente Manual.

Una vez aprobado el examen teórico-práctico correspondiente y cumplidos los requisitos a que se refiere el artículo 8 del presente Manual, los cuales deberán acreditarse formalmente, así como el pago de los derechos correspondientes al otorgamiento del registro establecidos en el Código, la Subtesorería dentro de los diez días hábiles siguientes, expedirá el registro correspondiente que acredite que el perito valuador y/o corredor público, puede ejercer la práctica de avalúos con fines fiscales, como auxiliar o en forma independiente, según sea el caso.

En todos los casos, la calificación mínima aprobatoria del examen referido deberá ser del 80% de la puntuación total, con una ponderación entre la parte teórica y práctica. La calificación mínima y ponderación aplica para los exámenes de aspirante y de actualización de conocimientos a peritos valuadores.

Los lineamientos del examen para obtener el registro, estarán contenidos en el Anexo 5 del presente Manual, en el cual se determinarán las secciones, contenido, formato, así como la ponderación del valor para cada sección.

En todos los casos los sustentantes del examen tendrán el derecho a la revisión de examen por un cuerpo Colegiado que la autoridad fiscal considere conveniente en términos de lo establecido en el artículo 4, fracción X del presente Manual.

ARTÍCULO 11.- Para presentar y aprobar el examen a que se refiere el artículo 10, en concordancia con los lineamientos contenidos en el Anexo 5, ambos del presente Manual, el aspirante ya sea, perito valuador auxiliar, independiente o corredor público deberá realizar lo siguiente:

- I.** Presentarse en el lugar, fecha y hora programados por la autoridad fiscal para sustentar el examen correspondiente, exhibir en original la credencial para votar con fotografía, cédula profesional o pasaporte vigentes;
- II.** Demostrar pleno conocimiento del marco jurídico y la normatividad que regula la práctica de avalúos con fines fiscales en la Ciudad de México;
- III.** Demostrar pleno conocimiento de los ordenamientos jurídicos relacionados con las contribuciones en que se requieran cálculos relacionados con la materia valuatoria;
- IV.** Tener amplio conocimiento del mercado inmobiliario en la Ciudad de México; y
- V.** Presentar el comprobante de pago de derechos para el examen en materia de valuación a que se refiere el Código.

ARTÍCULO 12.- La Subtesorería podrá convocar en conjunto o individualmente a las personas que cuenten con registro de perito valuador auxiliar, independiente o corredor público a la realización de exámenes teórico-prácticos en cualquier momento, a efecto de verificar su actualización en el conocimiento de las leyes, normas, procedimientos y lineamientos, así como manuales técnicos y administrativos, del mercado inmobiliario actual de la Ciudad de México.

Cuando como resultado de dicho examen teórico-práctico no se acrediten tener los conocimientos suficientes para ejercer la práctica valuatoria para fines fiscales, el perito valuador auxiliar, independiente o corredor público, tendrán una oportunidad más de presentar el examen en un lapso máximo de dos meses antes de suspender su registro. Una vez suspendido, previo pago de derechos podrá presentar el examen en las fechas establecidas para aspirantes, hasta por dos ocasiones más antes de proceder a cancelar su registro.

En caso de que los peritos valuadores auxiliares, independientes o corredores públicos convocados a examen no se presenten en el lugar, fecha y hora programada por la Subtesorería, operará automáticamente la suspensión de los mismos, mediante la emisión de una resolución debidamente fundada y motivada por parte de la autoridad fiscal, misma que deberá ser notificada personalmente al interesado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 41 del presente Manual.

Las suspensiones a que se refiere este artículo entrarán en vigor a partir del día hábil siguiente de la notificación de la resolución correspondiente y hasta en tanto demuestre su capacidad para dedicarse a esta actividad a través de la presentación del examen de conformidad con lo establecido por los artículos 10 y 11 del presente Manual.

En todos los casos los sustentantes del examen tendrán el Derecho a la revisión de examen por un cuerpo Colegiado que la autoridad fiscal considere conveniente en términos de lo establecido en el Artículo 4 fracción X de este Manual.

ARTÍCULO 13.- El registro o acreditación, según corresponda, que se otorgue a los peritos valuadores, auxiliares o independientes, corredores públicos e instructores, tendrá vigencia durante el ejercicio fiscal de que se trate y a partir del día hábil siguiente al de su otorgamiento.

Dicho registro deberá revalidarse anualmente, conforme a la entrega de la siguiente documentación física o digital y cumplir los requisitos señalados a continuación, dentro del periodo comprendido entre el 1° de octubre y el 30 de noviembre del ejercicio fiscal previo a aquél a que se solicite dicha revalidación:

a). Original y copia de la solicitud según corresponda (Anexo 1 o Anexo 3), en él deberá señalar: el domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos dentro del territorio de la Ciudad de México. Para el cumplimiento de este requisito deberá anexarse copia de un comprobante (predial, agua, teléfono fijo, luz y/o contrato de arrendamiento) con fecha no anterior a 3 meses del domicilio señalado. En caso de no estar a nombre del perito valuador, deberá adjuntarse una carta, bajo protesta de decir verdad, en la que se exponga la razón para que dicho domicilio sea considerado por la autoridad como el domicilio para oír y recibir notificaciones.

b). Original y copia simple del documento con el que acredite su pertenencia a un colegio de profesionistas, relacionado con la valuación inmobiliaria, legalmente constituido en la Ciudad de México y registrado ante la Secretaría de Educación Pública, en concordancia con la ley de la materia; dicho documento deberá tener vigencia para el ejercicio fiscal correspondiente.

El documento con el que se acredite la pertenencia, deberá estar firmado por el titular, presidente, dirigente o apoderado del colegio en cuestión, quienes deberán notificar a la Tesorería cuando existan cambios en la mesa directiva.

Deberán anexar las constancias de capacitación y actualización por un mínimo de treinta horas anual avaladas por su Colegio de profesionistas relacionado con la valuación fiscal e inmobiliaria.

c). Haber realizado un mínimo de 12 avalúos en el ejercicio fiscal previo a su revalidación.

d). Entregar cualquier otro documento a los que hace referencia el Artículo 8 del presente manual.

De no cumplir con el proceso de revalidación se entenderá por cancelado el registro para la práctica de avalúos del siguiente ejercicio fiscal.

El comprobante de pago de los derechos que señala el Código se deberá entregar a la Subtesorería durante el mes de enero del ejercicio fiscal para el cual se solicita la revalidación; en cuyo caso, el periodo de revalidación será a partir del 1° de enero de dicho ejercicio.

En caso contrario, la fecha de revalidación será a partir del día en que se entregue el comprobante de pago a la Subtesorería, independientemente de que el pago se haya realizado durante del mes de enero del ejercicio fiscal para el cual se solicita la revalidación.

Cuando un perito valuador auxiliar o independiente, corredor público o instructor tenga adeudos por sanciones económicas relacionadas con la actividad valuatoria y no presente el o los comprobantes de pago, no tendrá derecho a revalidación en el periodo correspondiente y su registro que regula este Manual se cancelará a partir del 1° de enero del año siguiente.

En este caso, para obtener un nuevo registro, el interesado además de cumplir con los requisitos a que se refiere el artículo 8 del presente Manual, deberá comprobar el pago de los adeudos por sanción económica.

Cuando la persona registrada requiera la suspensión temporal voluntaria por ocupar un cargo público, deberá solicitarla por escrito a la autoridad, en cuyo caso no queda exento de cumplir con el proceso de revalidación; quien ocupe un cargo público y al momento de solicitar la suspensión temporal se encuentre vigente, quedara exento de realizar los pagos correspondientes durante el tiempo que dure la suspensión.

La reactivación de registro a que se refiere el párrafo anterior se dará a petición expresa y por escrito acreditando haber cumplido con sus obligaciones durante el periodo de suspensión.

ARTÍCULO 14.- La vigencia de la autorización de las instituciones de crédito y sociedades civiles o mercantiles y del registro de peritos valuadores auxiliares e independientes, así como de corredores públicos para la práctica de la actividad valuatoria e instructores, requiere la satisfacción permanente de los requisitos por los cuales fueron otorgados, por lo que en el momento en que la autoridad fiscal constate que se deje de cumplir alguno de ellos, se cancelará dicha autorización o registro.

ARTÍCULO 15.- Cuando varíe alguno de los datos manifestados en la solicitud, entre ellos, los cambios de domicilio, de firmas autorizadas, sellos o cualquier otro, las personas autorizadas y las registradas, deberán comunicarlo por escrito a la Subtesorería, en un plazo de diez días hábiles contados a partir de aquel en que ocurra el cambio.

ARTÍCULO 16.- La Tesorería publicará dentro del primer bimestre de cada año, los listados vigentes de las personas autorizadas y de las registradas para la práctica de avalúos. La vigencia de los mismos será por el ejercicio fiscal de que se trate y serán actualizados atendiendo a las altas y bajas que en su caso, publique periódicamente la Tesorería en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

CAPÍTULO III De Servicio Social

ARTÍCULO 17.- Los peritos valuadores auxiliares e independientes, así como las instituciones de crédito, sociedad civil o mercantil, están obligados a prestar un servicio social consistente en 24 horas/hombre por ejercicio fiscal, cuando así lo solicite la Subtesorería.

ARTÍCULO 18.- La Subtesorería convocará formalmente a la persona autorizada o registrada para la realización de este servicio social, mismo que podrá considerar desde la práctica, auxilio o discusión de un avalúo comercial o catastral, hasta un apoyo de carácter técnico u operativo en materia de valuación, estas personas autorizadas y registradas exhibirán el acuse que avale el cumplimiento.

También se podrá convocar formalmente a las personas acreditadas como instructoras, con la finalidad de que realicen capacitaciones, sobre temas relacionados con la actualización en materia de valuación inmobiliaria. Para este caso, la autoridad fiscal emitirá la constancia con la que se acredite la prestación del servicio social.

CAPÍTULO IV De la Práctica de Avalúos

ARTÍCULO 19.- Los avalúos deberán satisfacer los elementos de forma y contenido, así como los administrativos que prevé el presente Manual.

Para el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, se deberá contemplar lo establecido en el Anexo 6, del presente Manual.

Asimismo, las personas autorizadas y las registradas por la Tesorería para realizar avalúos con fines fiscales en la Ciudad de México, previa solicitud por escrito presentada ante la Subtesorería, tendrán acceso a la Oficina Virtual del Catastro (OVICA), de la cual, para beneficio de los usuarios, se podrán consultar a las cuentas prediales de los comparables de mercado, planos acotados y cualquier otra información disponible que coadyuve con la información necesaria tanto del sujeto del avalúo como de los comparables utilizados.

ARTÍCULO 20.- Los avalúos practicados por las personas autorizadas o registradas deberán ser presentados en formato electrónico en archivo tipo XML o el tipo que estipule la autoridad, cumpliendo con los elementos mínimos del Formato Único de Avalúo reportados a través del SIGAPred.

El Formato Único de Avalúo impreso entregado al contribuyente para la realización de diversos trámites, a efecto de tener validez, deberá estar debidamente rubricado en todas sus hojas y firmado en la de conclusión de valores por el perito valuador, el corredor público y en su caso por el representante de la institución de crédito, sociedad civil o mercantil autorizada, y contar con el sello de esta última o del perito valuador independiente o corredor público.

A partir del momento en que el SIGAPred quede habilitado para operar mediante el uso de firma electrónica, el documento deberá ser identificable en cada una de sus páginas ostentando en cada una de ellas la leyenda “esta es la representación gráfica de un avalúo digital”, y contener al final del mismo la firma electrónica del perito valuador, corredor público y en su caso del representante de la institución de crédito o sociedad civil o mercantil de acuerdo con la Ley en la materia.

ARTÍCULO 21.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 2 del presente Manual, los avalúos catastrales tendrán una vigencia de doce meses a partir de la fecha en que fueron practicados y los avalúos comerciales de seis meses a partir de la mencionada fecha. Lo anterior, siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.

ARTÍCULO 22.- En todos los avalúos comerciales o catastrales cuando las características de los inmuebles sean tales que ameriten la aplicación de criterios técnicos distintos a los establecidos en este Manual, se deberá indicar tal circunstancia en el apartado de consideraciones previas al avalúo y anexar de forma obligatoria una memoria descriptiva y de análisis, de conformidad con lo establecido en el artículo 23 del presente Manual.

En todos los casos, los métodos y criterios aplicados para la realización del avalúo deberán estar debidamente justificados, observando los principios, procedimientos, lineamientos y bases establecidos en el mismo, en las Normas Internacionales de Valuación vigentes y en la Norma Mexicana de Valuación Servicios-Servicios de Valuación-Metodología NMX-R-081-SCFI-2015 o la que se encuentre vigente en el momento de la elaboración del avalúo.

ARTÍCULO 23.- La información mínima que deberá contener la memoria descriptiva y de análisis es la siguiente:

I. Exposición de motivos, donde se deberán explicar los métodos de valuación o factores de eficiencia aplicados;

II. Desglose de la información que sustenta los cálculos presentados;

III. Descripción de los cálculos realizados; y

IV. Las demás que se consideren necesarias para aclarar y sustentar la información.

ARTÍCULO 24.- Las personas autorizadas y registradas, están obligadas a guardar copia de los avalúos que practiquen o de aquellos que auxilien en su práctica, según sea el caso, durante cinco años posteriores a su elaboración, así como de cualquier otra información que sirva como sustento para cualquier aclaración o requerimiento de las autoridades fiscales. Las autoridades fiscales podrán requerir en cualquier momento la presentación del avalúo original, de conformidad con lo establecido en el artículo 20 del presente Manual.

CAPÍTULO V

De los Procedimientos y Lineamientos Técnicos para la Práctica y Validación de Avalúos

ARTÍCULO 25.- La Subtesorería aplicará para la validación del avalúo comercial, los métodos físico o directo, método de ingresos o capitalización de rentas, método comparativo o de mercado, métodos alternativos de valuación (residual estático o dinámico, en caso necesario).

La Subtesorería aplicará para la validación del avalúo catastral, los valores unitarios de suelo y construcción, así como los deméritos contenidos en el Código vigente en la época en que se practique el avalúo.

ARTÍCULO 26.- Para la elaboración y validación del avalúo catastral, se atenderá lo establecido en el apartado de artículos transitorios del Código.

ARTÍCULO 27.- La estimación del valor del terreno podrá realizarse mediante la aplicación de los siguientes procedimientos:

I. Mediante la investigación directa del mercado de terrenos en venta, ya sean ofertas o cierres, analizando la información de las referencias con relación al sujeto y realizando la homologación correspondiente. La justificación de los factores de homologación que se utilicen deberá integrarse en el avalúo de acuerdo con lo establecido en los artículos 22 y 23 de este Manual.

II. Se podrán considerar ofertas de inmuebles en los que se indique que se estén ofreciendo en el mercado como terreno, aplicando el costo de cura de la obsolescencia de la construcción, que consiste en considerar el costo de la demolición de las construcciones existentes y el retiro del escombros resultante, lo que permitirá establecer la hipótesis de que el terreno se pueda considerar baldío y listo para utilizarse, para analizar posteriormente la información de las referencias con relación al sujeto y realizar la homologación correspondiente. Lo indicado en el presente apartado podrá realizarse de manera simultánea con lo que establece el párrafo anterior. Los cálculos realizados en este procedimiento deberán ser descritos en términos de lo establecido en los artículos 22 y 23 del presente Manual.

III. En caso de que la renta del terreno sea conocida o pueda conocerse mediante una investigación directa del mercado, se podrá capitalizar dicha renta para obtener el valor del terreno. Todo el procedimiento de capitalización se deberá describir en términos de lo establecido en los artículos 22 y 23 del presente Manual.

IV. Cuando las condiciones de saturación de la zona provoquen que no existan referencias de mercado suficientes y confiables o que las conclusiones de estas sean erráticas o heterogéneas, será necesario realizar un Análisis Residual considerando en todos los casos el mayor y mejor uso del lote en estudio de acuerdo con las normas de desarrollo urbano vigentes. Al respecto es necesario mencionar que se realizará un residual estático cuando la potencialidad del terreno permita como máximo el desarrollo de tres unidades privativas o rentables y en los demás casos se deberá realizar un análisis residual dinámico. Todas las premisas de análisis y los cálculos correspondientes deberán quedar integrados en el avalúo de acuerdo con lo establecido en los artículos 22 y 23 del presente Manual.

En ningún caso, estará permitida para la estimación del valor del terreno, la utilización del método de “desagregación” o “extracción”, que consiste en restar del precio de la oferta, el costo neto de reposición de las construcciones.

ARTÍCULO 28.- Para la elaboración y revisión del costo de construcción aplicable en los avalúos comerciales, se entenderá por:

I. Costo de reposición nuevo (CRN): Costo expresado en pesos por metro cuadrado, corresponde al valor de las construcciones considerándolas como nuevas, con las características tecnológicas de los modelos actuales. Este valor, por lo tanto, considera los costos necesarios para sustituir o reponer las construcciones en condiciones similares, analizadas con base en las partidas que integran los prototipos, mismos que deberán actualizarse periódicamente según las variaciones que experimenten respecto al tiempo los costos de mano de obra, materiales, maquinaria, equipo y herramientas para la construcción.

II. Tipología Constructiva: Se refiere la tecnología y procedimiento mediante el cual un edificio ha sido construido. Debe atenderse al sistema de transmisión de cargas al terreno desde la cubierta o elemento más alto.

ARTÍCULO 29.- El demérito aplicable a las construcciones que se utilice en el Método Físico o Directo, se basará en el procedimiento de Vida Mínima Remanente descrito en el Anexo Técnico (Anexo 7) del presente Manual.

ARTÍCULO 30.- Para la elaboración y validación del avalúo comercial (enfoque físico en cuerpo del avalúo) de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio se deberán considerar los siguientes cálculos:

I. Al valor total del terreno se le aplicará el indiviso respectivo;

II. A la construcción común se le aplicará el indiviso respectivo;

III. A las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias se le aplicará el indiviso respectivo siempre y cuando sean de uso común; y

IV. Añadir la superficie privativa y las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias privativas.

ARTÍCULO 31.- En la elaboración y revisión del valor unitario de suelo en avalúos comerciales sólo se llegará a aplicar un factor resultante que disminuya hasta en un 40% el valor unitario de suelo de las ofertas de mercado o comparables. Asimismo, en la revisión del valor unitario de cada tipo de construcción o costo de reposición nuevo sólo se llegarán a aplicar factores de eficiencia tales que conjunta o separadamente disminuyan hasta en un 40% el valor unitario correspondiente al uso, rango y clase de la construcción.

ARTÍCULO 32.- La valuación y revisión de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias de un inmueble se realizarán por separado, siempre que no hayan sido contempladas en los componentes que se integran en el Costo de Reposición Nuevo previsto en el artículo 28 fracción I del presente manual.

ARTÍCULO 33.- Para los efectos de presentación de las construcciones en los avalúos, se atenderá lo establecido en el apartado de artículos transitorios del Código, considerando los siguientes elementos:

"Usos de la Construcción". Indica la clave alfabética correspondiente y desglosa los usos específicos que comprende;

"Rango de Niveles de la Construcción". Señala la clave numérica o alfabética que corresponde a cada rango, según el número de niveles de cada porción de las construcciones;

"Clase de la Construcción". Señala cada clase, según las características y calidad de cada TIPO de las construcciones;

"Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios u Obras Complementarias".

Se refiere a:

Instalaciones Especiales (IE): Son aquéllas que se consideran necesarias para cada tipo de inmueble.

Elementos Accesorios (EA): Son aquéllos que se consideran indispensables para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, es decir, que se convierten en elementos característicos del bien analizado.

Obras Complementarias (OC): Son aquéllas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble.

CAPITULO VI

De las Sanciones Aplicables.

ARTÍCULO 34.- Cuando las personas autorizadas o registradas para practicar avalúos no se sujeten a las disposiciones del Código, así como a los procedimientos y lineamientos técnicos establecidos en este Manual y sus anexos, se harán acreedores a una o más de las siguientes sanciones: amonestación, suspensión o cancelación de la autorización o del registro, así como a las multas previstas en la normatividad aplicable.

ARTÍCULO 35.- Las multas a que se refiere este Manual serán impuestas a las personas autorizadas o registradas por infracción a las disposiciones fiscales cuando practiquen avalúos sin ajustarse a los procedimientos y lineamientos técnicos, en concordancia con lo establecido en el Código y con ello se cauce un daño a la Hacienda Pública de la Ciudad de México.

ARTÍCULO 36.- La determinación de la multa se hará conforme a lo siguiente:

I. La autoridad determinará el monto del impuesto que se debió cubrir con la validación del avalúo presentado y en su caso con la elaboración adecuada de un nuevo avalúo por la propia autoridad o en términos de lo dispuesto en el Capítulo III del presente Manual;

II. Al impuesto determinado, se le restará el impuesto pagado;

III. La diferencia obtenida de lo dispuesto en la fracción II del presente artículo será equivalente al daño causado a la Hacienda Pública de la Ciudad de México y por tanto, corresponderá al monto de la multa que se imponga.

Cuando la determinación del monto del pago del impuesto resulte inferior a la multa mínima establecida, se impondrá la multa mínima y para el caso de que el monto resulte superior a la multa máxima, se impondrá la multa máxima.

Tratándose de avalúos en los que únicamente exista diferencia de valor y que no se haya causado un daño a la Hacienda Pública de la Ciudad de México, se procederá a imponer la multa mínima a que se refiere el Código, por elaborar el avalúo sin sujetarse a los procedimientos y lineamientos establecidos en el presente Manual.

ARTÍCULO 37.- Las personas que cuenten con autorización de las autoridades fiscales, ameritarán:

I. Amonestación leve por escrito, cuando:

a). Incumplan lo establecido en el artículo 15 del presente Manual.

II. Amonestación severa por escrito, cuando:

a). Acumulen 2 amonestaciones leves.

b). Practiquen avalúos en términos de las disposiciones fiscales aplicables y no sean proporcionados a la autoridad fiscal, conforme a lo dispuesto en los artículos 22 último párrafo del Código y 20 del presente Manual.

c). No presenten la memoria descriptiva y de análisis, de conformidad con lo establecido en los artículos 22 y 23 del presente Manual.

III. Suspensión de la autorización por 6 meses consecutivos, cuando:

a). Acumulen 3 amonestaciones severas.

b). Practiquen un avalúo cuyos datos erróneos sirvieron de base para la determinación incorrecta de una contribución.

c). No presentar la impresión del avalúo original y la documentación necesaria para la aclaración de los mismos que les sea requerido por la autoridad fiscal, y que están obligados a conservar de conformidad con el artículo 24 del presente Manual.

IV. Suspensión indefinida, cuando:

a). No presten el servicio social al que se refiere el artículo 17 del presente Manual.

V. Cancelación de la autorización, cuando:

a). Acumulen un 10% o un porcentaje mayor de avalúos validados por la Subtesorería en un ejercicio fiscal y cuyos datos erróneos sirvieron como base para la determinación de un monto incorrecto de una contribución.

- b). Haya reincidencia o participación en la comisión de un delito fiscal.
- c). Incumplan de manera permanente cualquiera de los requisitos para obtener su autorización, en términos de los artículos 6, 7 y 9 del presente Manual.

ARTÍCULO 38.- Las personas que cuenten con registro ante las autoridades fiscales, ameritarán:

I. Amonestación leve por escrito, cuando:

- a). Incumplan lo establecido en el artículo 15 de este Manual.

II. Amonestación severa por escrito, cuando:

- a). Acumulen 2 amonestaciones leves.
- b). Practiquen avalúos previstos en el Código o en este Manual y no sean proporcionados a la autoridad fiscal, conforme a lo dispuesto en los artículos 22 del Código y 24 de este Manual.
- c). No presenten la memoria de análisis, de conformidad con lo establecido por los artículos 22 y 23 de este Manual.

III. Suspensión de registro por 6 meses consecutivos, cuando:

- a). Acumulen 3 amonestaciones severas.
- b). Practiquen o auxilién en la práctica de un avalúo que sirvió de base para la determinación incorrecta de una contribución.
- c). No presenten la impresión del avalúo original y la documentación necesaria para la aclaración de los mismos que les sea requerido por la Subtesorería, y que están obligados a conservar de conformidad con el artículo 24 del presente Manual.

IV. Suspensión por un periodo indeterminado, cuando:

- a). No acredite tener los conocimientos suficientes para ejercer la práctica valuatoria derivado de la aplicación del examen de actualización a que se refiere el artículo 12 del presente Manual.
- b). No se presenten al examen teórico-práctico de actualización de conocimientos a que se refiere el artículo 12 del presente Manual.
- c). No presten el servicio social al que se refiere el artículo 17 del presente Manual.

V. Cancelación del registro, cuando:

- a). Acumulen un 10% o un porcentaje mayor de avalúos validados por la Subtesorería en un ejercicio fiscal y cuyos datos erróneos sirvieron como base para la determinación de un monto incorrecto de una contribución.
- b). Haya reincidencia o participación en la comisión un delito fiscal.
- c). Incumplan de manera permanente cualquiera de los requisitos para obtener su registro, en términos de los artículos 8 y 9 del presente Manual.
- d). Acumulen suspensiones por un total de 36 meses determinadas en un ejercicio fiscal.
- e). Realicen la práctica de avalúos dentro del periodo de suspensión.

ARTÍCULO 39.- Las personas autorizadas para la práctica valuatoria estarán obligadas a supervisar los avalúos de los peritos valuadores que tengan acreditados como auxiliares y serán responsables solidarios de los mismos para todos los efectos legales.

CAPÍTULO VII

Del procedimiento para aplicar las sanciones.

ARTÍCULO 40.- La autoridad fiscal que tenga conocimiento de una infracción de las disposiciones fiscales en materia de valuación, deberá:

I. Notificar mediante oficio al representante legal de las personas autorizadas y/o personalmente a las personas registradas, las probables infracciones cometidas;

II. Otorgar un plazo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación, para que las personas interesadas, declaren por escrito ante la autoridad fiscal que emita el oficio respectivo, lo que a su derecho convenga y aporten las pruebas que estimen necesarias para desvirtuar los hechos que se les imputan;

III. Cuando del análisis del escrito y de la valoración de las pruebas, la autoridad fiscal determine que los elementos son suficientes para considerar que no se cometió infracción alguna, notificará a las personas interesadas y se procederá a archivar el expediente como asunto totalmente concluido;

IV. Cuando de la validación de la declaración presentada por las personas interesadas, resulte que hay elementos para considerar que el avalúo no se realizó conforme a lo dispuesto en el Código o en el presente Manual o no se desvirtuaron los hechos que se le imputan, dentro de los cinco días hábiles posteriores, se citará a audiencia a los interesados para que aleguen lo que a su derecho convenga;

V. Una vez ventilados los alegatos y desahogadas las pruebas, en un término no mayor a treinta días hábiles, la autoridad procederá a dictar y notificar la resolución correspondiente.

Si durante alguna de las etapas del procedimiento, la parte infractora reconoce la comisión de la infracción y presenta pruebas de que fue pagada la diferencia de la contribución omitida y sus accesorios, la sanción que corresponda se reducirá en un 50%, siempre que no se trate de la cancelación de la autorización o registro.

En caso de que se omita la declaración por escrito a que se refiere la fracción II de este artículo dentro del plazo señalado, se tendrá por precluido el derecho de audiencia y la autoridad deberá emitir y notificar la resolución que corresponda en un plazo no mayor a treinta días hábiles.

En caso de no asistir a la audiencia el representante legal de la personas autorizada o en su caso la persona registrada en su carácter de persona interesada, deberá acreditar en un término no mayor de cinco días hábiles la causa por la que no pudo presentarse, de manera fehaciente y suficiente, para que la autoridad esté en posibilidad de valorar citar a una nueva audiencia, la cual en caso de realizarse, será dentro de los diez días hábiles siguientes; en el caso de que no acredite su inasistencia, la autoridad procederá a emitir y notificar la resolución correspondiente.

ARTÍCULO 41.- La resolución por la que se imponga una sanción, se notificará al perito valuador o corredor público y en su caso, al representante legal de la institución de crédito o sociedad a la que éste auxilia; asimismo, cuando la sanción sea a una persona autorizada, una vez que se notifique la resolución a su representante legal, éste deberá informar tal circunstancia a los peritos valuadores que tenga acreditados como auxiliares y estén relacionados con la sanción.

De lo anterior, se enviará copia a la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario de la Ciudad de México, al Colegio Profesional respectivo y al Colegio de Notarios de la Ciudad de México, según corresponda. Tratándose de corredores públicos, además se enviará copia a la Secretaría de Economía y al Colegio de Corredores Públicos de la Ciudad de México.

En el caso de que la persona autorizada sea sancionada con la suspensión o cancelación de su autorización y no lo informe a los peritos valuadores que tenga acreditados como auxiliares, se les tendrá por notificados con la publicación de la actualización de listados a que se refiere el artículo 16 del presente Manual, en el que se haga constar dicha suspensión o cancelación.

ARTÍCULO 42.- Las sanciones a que se refiere este capítulo se aplicarán sin perjuicio de las que correspondan por la infracción a otros ordenamientos o de la responsabilidad penal en que pudieran incurrir por la comisión de un delito fiscal.

ARTÍCULO 43.- La aplicación de sanciones se hará sin perjuicio de los efectos fiscales que los avalúos produjeron en la determinación de las bases para el pago de las contribuciones respectivas, y sin demérito del ejercicio de facultades de comprobación por parte de las autoridades fiscales competentes.

T R A N S I T O R I O S

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para su debida observancia y aplicación.

ARTÍCULO SEGUNDO.- El presente Manual entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

ARTÍCULO TERCERO.- Queda sin efectos el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de diciembre de 2013.

ARTÍCULO CUARTO.- Los procedimientos de validación de avalúos y aplicación de sanciones que se inicien a partir de la entrada en vigor del presente Manual se tramitarán conforme a lo dispuesto en este ordenamiento.

Los procedimientos de validación de avalúos y aplicación de sanciones que se encuentren en trámite serán concluidos de conformidad con las disposiciones aplicables a la fecha de elaboración de dichos avalúos.

ARTÍCULO QUINTO.- La Dirección General de Patrimonio Inmobiliario, en virtud de las facultades que tiene conferidas, podrá realizar avalúos para efectos fiscales, para lo cual deberá observar lo dispuesto en el presente Manual y en el Código Fiscal de la Ciudad de México.

Ciudad de México, a los 07 días del mes de enero de 2021.

LA SECRETARIA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

(Firma)

LUZ ELENA GONZÁLEZ ESCOBAR

ANEXO TÉCNICO.**METODOLOGÍA DE VALUACIÓN INMOBILIARIA1- CUANTIFICACIÓN DE SUPERFICIES.****1.1 PARA TERRENOS:**

La superficie de terreno se obtendrá atendiendo el siguiente orden: Del último antecedente de propiedad en el tracto sucesivo debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, en su defecto, mediante levantamiento topográfico emitido por la autoridad competente y debidamente certificado, mediante sentencia firme por juicio de apeo y deslinde, mediante levantamiento topográfico practicado por topógrafo con Cédula Profesional para tal efecto.

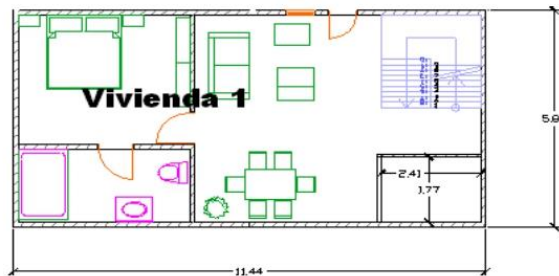
En caso de existir diferencia entre el antecedente de propiedad con el resto de los documentos jerárquicamente descritos arriba, deberán ser manifestadas por el perito valuador en el capítulo "Consideraciones Previas al Avalúo" del trabajo valuatorio, justificando la superficie de terreno que se usará para efectos de cálculo de valor de acuerdo con los artículos 23 y 24 del presente Manual.

1.2 PARA CONSTRUCCIONES:

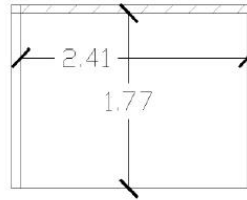
Para establecer la superficie construida cubierta y descubierta, se cuantificarán los planos arquitectónicos aprobados por la autoridad competente. En su ausencia, la superficie de construcción se determinará mediante levantamiento realizado por el perito valuador y se calculará con la suma total de áreas cubiertas o techadas del inmueble, medidas a paños exteriores de los muros perimetrales y descontando los huecos verticales que estén descubiertos. El cálculo realizado, deberá establecerse en un croquis con cotas legibles, el cual servirá como soporte del trabajo valuatorio.

Se deberán considerar los siguientes elementos:

- a). Se identificarán las superficies cubiertas o techadas y se medirán a partir de los paños exteriores y con la configuración que tenga el inmueble.



b). Se identificarán por cada nivel o piso los huecos verticales descubiertos y se calculará su área tomando mediciones a paños interiores del hueco.

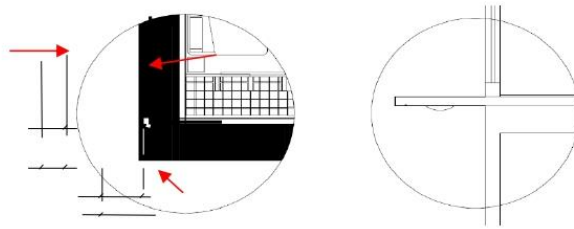


c). De la superficie en metros cuadrados (m^2) obtenida en el numeral **a)**, se restará el área concerniente al numeral **b)**.

d). Por último, se sumarán todas las áreas construidas por nivel o piso para establecer la superficie construida del inmueble valuado.

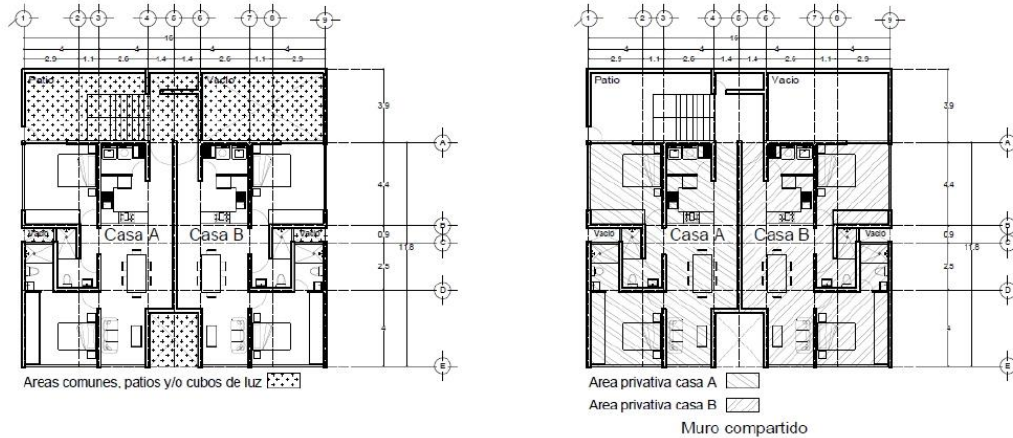
e). Las áreas construidas podrán ser de un mismo **TIPO** o de diversos **TIPOS** constructivos, por lo que el perito valuator deberá señalarlo claramente.

f). Las marquesinas y volados se consideran dentro del 8% de las normas de aplicación contenidas en el apartado de artículos transitorios del Código. (Estas áreas deberán representarse y señalarse en los planos o levantamiento realizado por el perito valuator).



1.2.1- CUANTIFICACIÓN DE SUPERFICIES DE INMUEBLES SUJETOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO. ÁREAS PRIVATIVAS.

Superficie Privativa. - Es el área que le corresponde a una **Unidad de Propiedad Privativa**, derivado de la Memoria Técnica Descriptiva que forma parte integral de la Escritura Constitutiva del Condominio y, se calcula con la suma total de áreas cubiertas o techadas del inmueble, medidas a ejes o paños exteriores de los muros perimetrales según aplique y descontando los huecos verticales que estén descubiertos.



1.2.2- CUANTIFICACIÓN DE SUPERFICIES DE INMUEBLES SUJETOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO. ÁREAS COMUNES.

Superficie Común. Se integra por aquellos espacios que pertenecen en forma proindiviso a los condominios, derivado de la Memoria Técnica Descriptiva que forma parte integral de la Escritura Constitutiva del Condominio y se calcularán con la suma total de áreas comunes cubiertas o techadas del inmueble, medidas a ejes o paños interiores de los muros perimetrales según aplique.

Exclusivamente cuando se trate de inmuebles de uso habitacional y no se cuente con la información correspondiente a las áreas comunes del condominio o no sea posible acceder a esta información, se deberá estimar la superficie de área común que aplica para cada unidad privativa con base en el porcentaje de indiviso. el perito valuador podrá fijar tales superficies con base en lo siguiente:

2- METODOLOGÍA DE APLICACIÓN DE LA VIDA MÍNIMA REMANENTE DE LOS INMUEBLES.

2.1- CONCEPTO METODOLÓGICO

Derivado de los trabajos de análisis técnicos llevados a cabo por los representantes de los Colegios y Sociedades en conjunto con las autoridades fiscales, se establece una metodología, para establecer de manera más objetiva y veraz la estimación de deméritos por edad y estado de conservación, así como la estimación de la vida remanente de los inmuebles.

Esta metodología se basa en un análisis sobre las vidas mínimas remanentes de los materiales que de manera preponderante componen las diferentes partidas presupuestales del costo de un inmueble.

Un inmueble no envejece o se deteriora por el simple paso del tiempo, en términos reales, envejece por efecto del mayor o menor mantenimiento que se le brinda y por la obsolescencia o pérdida de eficacia de sus componentes.

El demérito debe corresponder a la estimación de la inversión económica necesaria para actualizar y curar las posibles obsolescencias, deterioros y brindar el mantenimiento necesario para que el inmueble vuelva a funcionar como nuevo.

Las diferentes metodologías existentes para esta estimación económica son dos: la edad cronológica que puede establecerse con precisión, sin embargo, no siempre coincide o es congruente con el estado de conservación del inmueble, por lo que puede provocar errores importantes en la estimación del demérito de una propiedad y la vida útil total que puede establecerse como un intento de prever el futuro, más o menos soportado, pero que no se puede garantizar o soportar fehacientemente.

Las estimaciones en la vida mínima probable de los materiales que componen un inmueble deberán realizarse conforme al siguiente procedimiento, utilizando las tablas de partidas de construcción siguientes:

TABLA 1

Tabla de vidas útiles remanentes por partidas							
Clase del inmueble:	1	2	3	4	5	6	7
Partida presupuesto							
CIMENTACIÓN	55 años	75 años	85 años	85 años	85 años	95 años	95 años
ESTRUCTURA DE CONCRETO	50 años	70 años	80 años	80 años	80 años	90 años	90 años
ALBAÑILERÍA	50 años	70 años	80 años	80 años	80 años	90 años	90 años
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	15 años	20 años	25 años	30 años	30 años	35 años	35 años
INSTALACIÓN SANITARIA	15 años	20 años	25 años	30 años	30 años	35 años	35 años
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	15 años	20 años	30 años	35 años	35 años	40 años	40 años
INSTALACIÓN DE GAS	10 años	10 años	10 años	10 años	10 años	10 años	10 años
ACABADOS INTERIORES	25 años	28 años	38 años	46 años	46 años	52 años	52 años
ACABADOS EXTERIORES	23 años	26 años	36 años	45 años	45 años	50 años	50 años
PUERTAS DE MADERA	15 años	18 años	20 años	35 años	35 años	45 años	45 años
HERRERÍA Y CANCELERÍA	15 años	20 años	35 años	45 años	45 años	55 años	55 años
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	15 años	18 años	25 años	33 años	33 años	40 años	40 años
CLOSETS Y ALACENAS	15 años	18 años	20 años	35 años	35 años	40 años	40 años
ACCESORIAS	--	--	--	35 años	35 años	45 años	45 años
EQUIPOS	--	--	--	45 años	45 años	50 años	50 años

Se deberá ponderar el peso económico de cada una de las partidas que conforman el **COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO TOTAL** de un inmueble, para establecer la **VIDA MÍNIMA REMANENTE** en función de los componentes constructivos del inmueble a partir del momento de su construcción.

A modo de ejemplo se presenta la siguiente tabla:

PARTIDAS	PARTICIPACIÓN PORCENTUAL	VIDA MÍNIMA POR PARTIDA (años)	VIDA MÍNIMA PARCIAL (años)
CIMENTACIÓN	13.75%	55	7.56
ESTRUCTURA	10.00%	50	5.00
ALBAÑILERÍA	9.75%	50	4.88
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	9.00%	15	1.35
INSTALACIÓN SANITARIA	3.50%	15	0.53
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	2.50%	15	0.38
INSTALACIÓN DE GAS	2.00%	10	0.20
ACABADOS INTERIORES	16.00%	25	4.00
ACABADOS EXTERIORES	10.00%	23	2.30
PUERTAS DE MADERA	7.75%	15	1.16
Herrería Y CANCELERÍA	1.50%	15	0.23
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	11.75%	15	1.76
CLOSETS Y ALACENAS	2.50%	15	0.38
	100.00%		29.71
VIDA MÍNIMA REMANENTE PONDERADA (años)			30.00

Como siguiente paso metodológico se deberán establecer los diferentes estados de conservación y mantenimiento en que se puede clasificar un inmueble, para lo que se emplearán las siguientes definiciones:

2.1.1- DEFINICIONES

Vida mínima remanente:

Se considera como el lapso que un inmueble podrá ser útil y funcional atendiendo a los materiales con los que está construido, la calidad de la mano de obra, y la calidad del mantenimiento recibido, con base en la observación realizada en el momento de visitarse el inmueble.

La **Vida Mínima Remanente** no podrá en ningún caso considerarse como Vida Útil Total del inmueble, pues este concepto es impredecible.

Costo de Reposición Nuevo:

Es el costo implicado en construir de nuevo una edificación o algún elemento de una edificación con materiales, técnicas y mano de obra actuales al momento de su cálculo.

Índice de inversión requerida:

Es el costo de la inversión requerida para lograr que cada una de las partidas económicas que componen el **Costo de Reposición Nuevo** vuelva a ser funcionalmente apta para su uso y seguridad, expresado como

porcentaje del **Costo de Reposición Nuevo** total de la edificación o partida.

Índice del costo remanente: Éste índice se obtiene de restar de la unidad el **Índice de inversión requerida** de cada una de las partidas económicas que componen el Costo de Reposición Nuevo y se constituye en el multiplicador del **Costo de Reposición Nuevo** para obtener el **Costo Neto de Reposición** de la partida económica.

Estado de conservación: Se refiere a la situación funcional y de apariencia que guarda cada una de las partidas implicadas en una edificación conforme a lo siguiente:

No aplica: Los elementos que componen la partida o especialidad constructiva no aplican para el inmueble o tipo que se está clasificando.

Inservible o Inexistente: Los elementos que componen la partida o especialidad constructiva no son capaces de cumplir su función y requieren de sustitución completa.

Dañado o incompleto: Los elementos que componen la partida o especialidad constructiva requieren reparaciones, sustituciones parciales o ser complementado.

Inadecuado o deficiente: Los elementos que componen la partida o especialidad constructiva requieren mantenimiento mayor o actualización tecnológica.

Utilizable o suficiente: Los elementos que componen la partida o especialidad constructiva no requieren de mantenimiento y todos sus elementos funcionan adecuadamente.

Eficiente o funcional: Los elementos que componen la partida o especialidad constructiva no requieren mantenimiento y todos sus elementos son tecnológicamente actuales.

Excelente o Nuevo: Los elementos que componen la partida o especialidad constructiva han sido recientemente incorporados y se encuentran en óptimas condiciones de funcionalidad y actualización tecnológica.

Las siguientes definiciones, se establecen en función de la **predominancia de los materiales** y se consideran partidas económicas:

Cimentación: Elementos estructurales que dan soporte al inmueble y se ubican por debajo del nivel de suelo o banquetas, pueden ser de concreto o mampostería.

Estructura:	Elementos estructurales que conforman y soportan en sí el inmueble, pueden ser de concreto, acero, madera, mampostería o cualquier otro material estructural.
Albañilería:	Elementos que conforman las divisiones internas de un inmueble tales como muros, cerramientos, pilastras, jardineras, entre otros. Elaborados con mampostería de cualquier tipo, concreto, paneles y mezclas.
Instalación hidráulica:	Ramales de tubería por la que es conducida el agua potable desde la toma domiciliar o pozo a depósitos de almacenamiento, muebles sanitarios y tomas, incluye cisternas y depósitos elevados.
Instalación sanitaria:	Ramales de tubería por la que se conducen las aguas negras , jabonosas y pluviales hasta su conexión final al drenaje o su equivalente, incluye albañales y registros.
Instalación eléctrica:	Sistemas de alimentación y control de fluido eléctrico en un inmueble, considera el cableado, controles termo magnéticos, cajas de fusibles, apagadores elementos de iluminación y tomas de corriente, entre otros similares.
Instalación de gas:	Sistema de alimentación, almacenaje permanente (tanques estacionarios) y distribución de gas natural o LP (combustible) en un inmueble.
Acabados interiores:	Repellados, enjarres, aplanados, lambrines, recubrimientos en general en muros, pisos y plafones dentro de un inmueble.
Acabados exteriores:	Repellados, enjarres, aplanados, lambrines, recubrimientos en general en muros, pisos y plafones en la parte exterior de un inmueble.
Puertas de madera:	Puertas interiores y exteriores de madera, de acceso, comunicación, closets, etc.
Herrería y cancelería:	Elementos de acero, aluminio, PVC, madera o cualquier otro material en ventanas, puertas de acceso, comunicación o divisiones.
Muebles de baño y cocina:	Mobiliario fijo de baño y cocina, lavabos, inodoros, tinas, bidets, cocinas integrales, calentadores de gas, entre otros similares para su funcionamiento.
Closets y alacenas:	Elementos fijos de guarda, pueden ser de madera, PVC, aluminio, o cualquier otro material fijo al inmueble.
Elementos accesorios:	Elementos decorativos o accesorios fijos al inmueble, como pueden ser fuentes, albercas, asadores, entre otros.

Equipos:

Maquinaria instalada en el inmueble de manera permanente y que sirven para mejorar de alguna manera su funcionamiento, los cuales pueden ser bombas, equipos de aire acondicionado, ecotecnologías, hidroneumáticos, entre otros.

Para la determinación del valor de deberá utilizar la siguiente tabla que establece el costo porcentual remanente de cada una de las partidas económicas en función de su estado de conservación y mantenimiento:

TABLA 2

PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0%	100%	100%	100%	100%	100%
ESTRUCTURA	0%	100%	100%	100%	100%	100%
ALBAÑILERÍA	0%	100%	100%	100%	100%	100%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0%	0%	50%	80%	90%	100%
INSTALACIÓN SANITARIA	0%	0%	50%	80%	90%	100%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0%	0%	50%	80%	90%	100%
INSTALACIÓN DE GAS	0%	0%	50%	80%	90%	100%
ACABADOS INTERIORES	0%	0%	50%	80%	90%	100%
ACABADOS EXTERIORES	0%	0%	50%	80%	90%	100%
PUERTAS DE MADERA	0%	0%	50%	80%	90%	100%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0%	0%	50%	80%	90%	100%
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	0%	0%	0%	80%	90%	100%
CLOSETS Y ALACENAS	0%	0%	0%	0%	0%	100%

Los costos porcentuales así establecidos deberán relacionarse con los pesos porcentuales de cada una de las partidas económicas para poder establecer así el multiplicador o factor de conservación general aplicable al inmueble en función de su estado de conservación y mantenimiento, de acuerdo a lo señalado en la siguiente tabla:

TABLA 3

PONDERACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA							
PARTIDAS	Participación porcentual	Inexistente o inservible	Dañado o incompleto	Inadecuado o deficiente	Utilizable o suficiente	Eficiente o funcional	Excelente o nuevo
CIMENTACIÓN	13.75%	0.00%	13.75%	13.75%	13.75%	13.75%	13.75%
ESTRUCTURA	10.00%	0.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
ALBAÑILERÍA	9.75%	0.00%	9.75%	9.75%	9.75%	9.75%	9.75%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	9.00%	0.00%	0.00%	4.50%	7.20%	8.10%	9.00%
INSTALACIÓN SANITARIA	3.50%	0.00%	0.00%	1.75%	2.80%	3.15%	3.50%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	2.50%	0.00%	0.00%	1.25%	2.00%	2.25%	2.50%
INSTALACIÓN DE GAS	2.00%	0.00%	0.00%	1.00%	1.60%	1.80%	2.00%
ACABADOS INTERIORES	16.00%	0.00%	0.00%	8.00%	12.80%	14.40%	16.00%
ACABADOS EXTERIORES	10.00%	0.00%	0.00%	5.00%	8.00%	9.00%	10.00%
PUERTAS DE MADERA	7.75%	0.00%	0.00%	3.88%	6.20%	6.98%	7.75%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	1.50%	0.00%	0.00%	0.75%	1.20%	1.35%	1.50%
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	11.75%	0.00%	0.00%	0.00%	9.40%	10.58%	11.75%
CLOSETS Y ALACENAS	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%
TOTAL		0.00%	33.50%	59.63%	84.70%	91.10%	100.00%
REDONDEADO		0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

Como consecuencia de la anterior relación se establece para cada clase la **Tabla 4** de factores de conservación y mantenimiento:

TABLA 4

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	30
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	27
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	24
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	20
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	12
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0

Como conclusión del proceso de análisis el Perito Valuador deberá seleccionar en la **Tabla 5** la opción de estado de conservación observado que corresponda a cada una de las partidas establecidas en la misma, esto para cada uno de los TIPOS establecidos.

TABLA 5 CLASE 4

USO HABITACIONAL						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	13.25%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	14.68	1.00	14.68
ESTRUCTURA	18.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	19.94	1.00	19.94
ALBANILERÍA	7.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	8.59	1.00	8.59
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	2.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	3.05	1.00	3.05
INSTALACIÓN SANITARIA	1.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.66	1.00	1.66
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	1.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.94	1.00	1.94
INSTALACIÓN DE GAS	0.25%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.28	1.00	0.28
ACABADOS INTERIORES	17.25%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	19.11	1.00	19.11
ACABADOS EXTERIORES	11.25%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	12.47	1.00	12.47
PUERTAS DE MADERA	2.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	3.05	1.00	3.05
HERRERÍA Y CANCELERÍA	2.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.77	1.00	2.77
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	9.75%	NO APLICA	NO APLICA	0.00	1.00	0.00
EQUIPOS	0.25%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.28	1.00	0.28
CLOSETS Y ALACENAS	3.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	4.16	1.00	4.16
ACCESORIAS	7.25%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	8.03	1.00	8.03
	100.00%			PUNTOS TOTALES	100.00	100.00
				ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:	EXCELENTE O NUEVO	
				VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):	55 años	
				ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:	1.0000	

2.2- CRITERIOS DE APLICACIÓN

Para poder calificar de una manera objetiva y estandarizada el estado de conservación de cada una de las partidas se considerarán los siguientes criterios generales:

CIMENTACIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CARACTERÍSTICAS EVIDENTES
	EXCELENTE O NUEVO	Inmueble nuevo, no presenta desplomes o desniveles, ni muestras de humedad o salitre.
	EFICIENTE O FUNCIONAL	Inmueble usado, no presenta desplomes o desniveles, ni muestras de humedad o salitre.
	UTILIZABLE O SUFICIENTE	Inmueble usado, no presenta desplomes o desniveles, puede presentar ligeras muestras de humedad o salitre
	INADECUADO O DEFICIENTE	Inmueble usado, no presenta desplomes o desniveles, puede presentar evidentes muestras de humedad o salitre
	DAÑADO O INCOMPLETO	Inmueble usado, presenta desplomes o desniveles de no más del 4% de la altura total del edificio.
	INEXISTENTE O INSERVIBLE	Inmueble usado, presenta desplomes o desniveles de más del 4% de la altura total del edificio.

ESTRUCTURA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CARACTERÍSTICAS EVIDENTES
	EXCELENTE O NUEVO	Inmueble nuevo, no presenta fisuras o grietas en ningún sentido, ni desplome de muros o elementos estructurales.
	EFICIENTE O FUNCIONAL	Inmueble usado, no presenta fisuras o grietas en ningún sentido, ni desplome de muros o elementos estructurales.
	UTILIZABLE O SUFICIENTE	Inmueble usado, presenta algunas fisuras o grietas menores ocasionadas por temperatura o asentamientos menores de la estructura
	INADECUADO O DEFICIENTE	Inmueble usado, presenta fisuras o grietas considerables ocasionadas por corrimiento de elementos horizontales o asentamientos de la estructura. No se compromete la estabilidad del inmueble
DAÑADO O INCOMPLETO	Inmueble usado, presenta fisuras o grietas considerables ocasionadas por corrimiento de elementos horizontales o asentamientos de la	

		estructura. Se compromete la estabilidad del inmueble
	INEXISTENTE O INSERVIBLE	Inmueble que presenta notorio estado de daño estructural , falta o falla evidente de elementos constructivos. Es inhabitable.

ALBAÑILERÍA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CARACTERÍSTICAS EVIDENTES
	EXCELENTE O NUEVO	Inmueble nuevo, no presenta fisuras o grietas en ningún sentido, ni desplome de muros o elementos divisorios. Sistema de impermeabilización en excelente estado.
	EFICIENTE O FUNCIONAL	Inmueble usado, no presenta fisuras o grietas en ningún sentido, ni desplome de muros o elementos divisorios. Sistema de impermeabilización en excelente estado.
	UTILIZABLE O SUFICIENTE	Inmueble usado, presenta algunas fisuras o grietas menores ocasionadas por temperatura o asentamientos menores de la estructura, con ligera afectación de acabados y recubrimientos. Sistema de impermeabilización requiere mantenimiento menor.
	INADECUADO O DEFICIENTE	Inmueble usado, presenta fisuras o grietas considerables ocasionadas por corrimiento de elementos horizontales o asentamientos de la estructura. Afectación de recubrimientos y acabados. No se compromete la estabilidad del inmueble. Sistema de impermeabilización requiere ser sustituido.
	DAÑADO O INCOMPLETO	Inmueble usado, presenta fisuras o grietas considerables ocasionadas por corrimiento de elementos horizontales o asentamientos de la estructura. Afectación de recubrimientos y acabados. Se compromete la estabilidad del inmueble. Sistema de impermeabilización requiere ser sustituido.
	INEXISTENTE O INSERVIBLE	Inmueble que presenta notorio estado de daño estructural, falta o falla evidente de elementos constructivos. Es inhabitable.

INSTALACIÓN HIDRÁULICA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CARACTERÍSTICAS EVIDENTES
	EXCELENTE O NUEVO	Inmueble nuevo , con tuberías en perfecto estado, no presenta fugas, existen dispositivos ahorradores, válvulas de seccionamiento por muebles.
	EFICIENTE O FUNCIONAL	Inmueble usado , con tuberías en buen estado, no presenta fugas, existen dispositivos ahorradores, válvulas de seccionamiento por muebles.
	UTILIZABLE O SUFICIENTE	Inmueble usado , con tuberías en buen estado, no presenta fugas, no existen dispositivos ahorradores ni válvulas de seccionamiento por muebles.
	INADECUADO O DEFICIENTE	Inmueble usado, con tuberías en regular estado, presenta algunas fugas, no existen dispositivos ahorradores ni válvulas de seccionamiento por muebles, puede presentar pérdidas de flujo por taponamiento con sarro.
	DAÑADO O INCOMPLETO	Inmueble usado, con tuberías en mal estado, presenta fugas permanentes, no existen dispositivos ahorradores ni válvulas de seccionamiento por muebles, presenta pérdidas de flujo por taponamiento con sarro.
	INEXISTENTE O INSERVIBLE	Inmueble usado, con tuberías en muy mal estado, presenta fugas permanentes, no existen dispositivos ahorradores ni válvulas de seccionamiento por muebles, presenta pérdidas de flujo por taponamiento con sarro. No es utilizable.

INSTALACIÓN SANITARIA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CARACTERÍSTICAS EVIDENTES
	EXCELENTE O NUEVO	Inmueble nuevo , con tuberías en perfecto estado, no presenta fugas, todos los sellos hidráulicos funcionan bien. Existen registros accesibles conforme a la reglamentación vigente.
	EFICIENTE O FUNCIONAL	Inmueble usado , con tuberías en perfecto estado, no presenta fugas, todos los sellos hidráulicos funcionan bien. Existen registros accesibles conforme a la reglamentación vigente.
	UTILIZABLE O SUFICIENTE	Inmueble usado, con tuberías en buen estado, no presenta fugas, los sellos hidráulicos funcionan. Existen registros accesibles, aunque no se cumpla totalmente la reglamentación vigente, taponaduras eventuales.
	INADECUADO O DEFICIENTE	Inmueble usado, con tuberías en dudoso estado, presenta fugas o malos olores localizados. No todos registros son accesibles o no existen, taponaduras constantes.
	DAÑADO O INCOMPLETO	Inmueble usado, con tuberías en mal estado, presenta fugas o malos olores generalizados. No todos registros son accesibles o no existen, taponaduras constantes.
	INEXISTENTE O INSERVIBLE	Inmueble usado, con tuberías en muy mal estado, presenta fugas o malos olores generalizados. No todos registros son accesibles o no existen, taponaduras permanentes.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CARACTERÍSTICAS EVIDENTES
	EXCELENTE O NUEVO	Inmueble nuevo, con ductería y cableado en perfecto estado, cableado antinflama, seccionamiento de circuitos, interruptores termo magnéticos, contactos e iluminación en circuitos separados. Sistema de tierra física.
	EFICIENTE O FUNCIONAL	Inmueble usado, con ductería y cableado en buen estado, cableado antinflama, seccionamiento de circuitos, interruptores termo magnéticos, contactos e iluminación en circuitos separados. Sistema de tierra física
	UTILIZABLE O SUFICIENTE	Inmueble usado, con ductería y cableado en buen estado, cableado bien aislado, seccionamiento de circuitos, interruptores termo magnéticos o de cuchillas, contactos e iluminación en circuitos mezclados. No presenta tierra física.
	INADECUADO O DEFICIENTE	Inmueble usado, con ductería y alambrado funcional, algunas partes aparentes, sin seccionamiento de circuitos, interruptores termo magnéticos o de cuchillas, contactos e iluminación en circuitos mezclados. No presenta tierra física
	DAÑADO O INCOMPLETO	Inmueble usado, con ductería y alambrado deficiente, partes aparentes, sin seccionamiento de circuitos, de cuchillas, contactos e iluminación en circuitos mezclados. No presenta tierra física.
	INEXISTENTE O INSERVIBLE	Inmueble usado, con ductería y alambrado expuesto, sin seccionamiento de circuitos, interruptores de cuchillas, contactos e iluminación en circuitos mezclados. No presenta tierra física. Evidencia de cortos circuitos y sobrecargas.

INSTALACIÓN DE GAS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CARACTERÍSTICAS EVIDENTES
	EXCELENTE O NUEVO	Inmueble nuevo, con tubería de cobre tipo L debidamente señalizada (amarillo), válvulas seccionadoras, tanque de gas estacionario certificado y con placa de vigencia.
	EFICIENTE O FUNCIONAL	Inmueble usado, con tubería de cobre tipo L debidamente señalizada (amarillo), válvulas seccionadoras, tanque de gas estacionario certificado y con placa de vigencia.
	UTILIZABLE O SUFICIENTE	Inmueble usado, con tubería de cobre tipo L debidamente señalizada (amarillo), válvulas seccionadoras, tanque de gas estacionario certificado y con placa de vigencia, o tanques portátiles en buen estado y regulador de presión.
	INADECUADO O DEFICIENTE	Inmueble usado, con tubería de cobre tipo L sin pintura, válvulas seccionadoras, tanque de gas estacionario con fecha vencida, o tanques portátiles en regular estado con regulador de presión.
	DAÑADO O INCOMPLETO	Inmueble usado, con tubería de cobre tipo L sin pintura, sin válvulas seccionadoras, tanque de gas estacionario con fecha vencida, o tanques portátiles en mal estado con regulador de presión.
	INEXISTENTE O INSERVIBLE	No presenta instalación de gas fija.

ACABADOS INTERIORES	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CARACTERÍSTICAS EVIDENTES
	EXCELENTE O NUEVO	Inmueble nuevo con recubrimientos a base de morteros, pastas, elementos cerámicos, pétreos, maderas, o prefabricados en excelente estado.
	EFICIENTE O FUNCIONAL	Inmueble usado con recubrimientos a base de morteros, pastas, elementos cerámicos, pétreos, maderas, o prefabricados en muy buen estado de conservación.
	UTILIZABLE O SUFICIENTE	Inmueble usado con recubrimientos a base de morteros, pastas, elementos cerámicos, pétreos, maderas, o prefabricados en buen estado de conservación.
	INADECUADO O DEFICIENTE	Inmueble usado con recubrimientos a base de morteros, pastas, elementos cerámicos, pétreos, maderas, o prefabricados que requieren de mantenimiento en algunas partes de su cobertura, presenta desprendimientos parciales, muestras de humedad, piezas faltantes.
	DAÑADO O INCOMPLETO	Inmueble usado con recubrimientos a base de morteros, pastas, elementos cerámicos, pétreos, maderas, o prefabricados que requieren de mantenimiento en la mayor parte de su cobertura, presenta desprendimientos parciales, muestras de humedad, piezas faltantes.
	INEXISTENTE O INSERVIBLE	No presenta recubrimientos o se encuentran en pésimas condiciones de mantenimiento.

ACABADOS EXTERIORES	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CARACTERÍSTICAS EVIDENTES
	EXCELENTE O NUEVO	Inmueble nuevo con recubrimientos exteriores a base de morteros, pastas, elementos cerámicos, pétreos, maderas, o prefabricados en excelente estado.
	EFICIENTE O FUNCIONAL	Inmueble usado con recubrimientos exteriores a base de morteros, pastas, elementos cerámicos, pétreos, maderas, o prefabricados en muy buen estado de conservación.
	UTILIZABLE O SUFICIENTE	Inmueble usado con recubrimientos exteriores a base de morteros, pastas, elementos cerámicos, pétreos, maderas, o prefabricados en buen estado de conservación.
	INADECUADO O DEFICIENTE	Inmueble usado con recubrimientos exteriores a base de morteros, pastas, elementos cerámicos, pétreos, maderas, o prefabricados que requieren de mantenimiento en algunas partes de su cobertura, presenta desprendimientos parciales, muestras de humedad, piezas faltantes.
	DAÑADO O INCOMPLETO	Inmueble usado con recubrimientos exteriores a base de morteros, pastas, elementos cerámicos, pétreos, maderas, o prefabricados que requieren de mantenimiento en la mayor parte de su cobertura, presenta desprendimientos parciales, muestras de humedad, piezas faltantes.
	INEXISTENTE O INSERVIBLE	No presenta recubrimientos o se encuentran en pésimas condiciones de mantenimiento.

PUERTAS DE MADERA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CARACTERÍSTICAS EVIDENTES
	EXCELENTE O NUEVO	Inmueble nuevo con puertas de madera entableradas, de tambor o prefabricadas de cualquier tipo en excelente estado funcional y de apariencia.
	EFICIENTE O FUNCIONAL	Inmueble usado con puertas de madera entableradas, de tambor o prefabricadas de cualquier tipo en muy buen estado funcional y de apariencia.
	UTILIZABLE O SUFICIENTE	Inmueble usado con puertas de madera entableradas, de tambor o prefabricadas de cualquier tipo en buen estado funcional, puede presentar deficiencias en acabados.
	INADECUADO O DEFICIENTE	Inmueble usado con puertas de madera entablerada, de tambor o prefabricadas de cualquier tipo funcionales presentan notables deficiencias en acabados.
	DAÑADO O INCOMPLETO	Inmueble usado con puertas de madera entableradas, de tambor o prefabricadas de cualquier tipo, algunas aún funcionales y otras que ya no operan adecuadamente presentan notables deficiencias en acabados.
	INEXISTENTE O INSERVIBLE	No presenta puertas de madera, o estas se encuentran en estado ruinoso difícilmente reparables.

HERRERÍA Y CANCELERÍA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CARACTERÍSTICAS EVIDENTES
	EXCELENTE O NUEVO	Inmueble nuevo con elementos de hierro, aluminio, PVC, plástico, madera, o acero, en perfiles macizos o tubulares en puertas, ventanas, rejas, celosías y elementos decorativos, en excelente estado funcional y de conservación.
	EFICIENTE O FUNCIONAL	Inmueble usado con elementos de hierro, aluminio, PVC, plástico, madera, o acero, en perfiles macizos o tubulares en puertas, ventanas, rejas, celosías y elementos decorativos, en muy buen estado funcional y de conservación.
	UTILIZABLE O SUFICIENTE	Inmueble usado con elementos de hierro, aluminio, PVC, plástico, madera, o acero, en perfiles macizos o tubulares en puertas, ventanas, rejas, celosías y elementos decorativos, en buen estado funcional y de conservación. Pueden presentar problemas ligeros de óxido, pintura o abatimiento.
	INADECUADO O DEFICIENTE	Inmueble usado con elementos de hierro, aluminio, PVC, plástico, madera, o acero, en perfiles macizos o tubulares en puertas, ventanas, rejas, celosías y elementos decorativos, en condiciones mínimas de funcionamiento y de conservación. Presentan problemas de óxido, pintura o abatimiento que comprometen su funcionalidad.
	DAÑADO O INCOMPLETO	Inmueble usado con elementos de hierro, aluminio, PVC, plástico, madera, o acero, en perfiles macizos o tubulares en puertas, ventanas, rejas, celosías y elementos decorativos, en condiciones mínimas de funcionamiento y de conservación. Presentan problemas de óxido, pintura o abatimiento que comprometen su funcionalidad.
	INEXISTENTE O INSERVIBLE	No presenta elementos de hierro, aluminio, PVC, plástico, madera, o acero, en perfiles macizos o tubulares en puertas, ventanas, rejas, celosías y elementos decorativos, o estas se encuentran en estado ruinoso difícilmente reparables.

MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CARACTERÍSTICAS EVIDENTES
	EXCELENTE O NUEVO	Inmueble nuevo con muebles de baño y cocina eficientes en el uso de agua en excelentes condiciones o nuevos.
	EFICIENTE O FUNCIONAL	Inmueble usado con muebles de baño y cocina eficientes en el uso de agua en excelentes condiciones o nuevos.
	UTILIZABLE O SUFICIENTE	Inmueble usado con muebles de baño y cocina sin mecanismos de ahorro de agua en condiciones funcionales.
	INADECUADO O DEFICIENTE	Inmueble usado con muebles de baño y cocina sin mecanismos de ahorro de agua en condiciones funcionales, con algunas fallas mecánicas o de fugas menores de agua.
	DAÑADO O INCOMPLETO	Inmueble usado con muebles de baño y cocina sin mecanismos de ahorro de agua en condiciones medianamente funcionales, con algunas fallas mecánicas o de fugas menores de agua.
	INEXISTENTE O INSERVIBLE	No presenta muebles de baño o cocina, o estos se encuentran en estado ruinoso difícilmente reparables.

CLOSETS Y ALACENAS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CARACTERÍSTICAS EVIDENTES
	EXCELENTE O NUEVO	Inmueble nuevo con closets y/o alacenas de madera entabladas, de tambor o prefabricadas de cualquier tipo en excelente estado funcional y de apariencia.
	EFICIENTE O FUNCIONAL	Inmueble usado con closets y/o alacenas de madera entabladas, de tambor o prefabricadas de cualquier tipo en buen estado funcional y de apariencia.
	UTILIZABLE O SUFICIENTE	Inmueble usado con closets y/o alacenas de madera entabladas, de tambor o prefabricadas de cualquier tipo en condiciones funcionales y de apariencia, puede presentar deficiencias en acabados
	INADECUADO O DEFICIENTE	Inmueble usado con closets y/o alacenas de madera entablada, de tambor o prefabricadas de cualquier tipo funcionales presentan notables deficiencias en acabados.
	DAÑADO O INCOMPLETO	Inmueble usado con closets y/o alacenas de madera entabladas, de tambor o prefabricadas de cualquier tipo, algunas aún funcionales y otras que ya no operan adecuadamente presentan notables deficiencias en acabados.
	INEXISTENTE O INSERVIBLE	No presenta closets y/o alacenas de madera, o estas se encuentran en estado ruinoso difícilmente reparables.

ELEMENTOS ACCESORIOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CARACTERÍSTICAS EVIDENTES
	EXCELENTE O NUEVO	Inmueble nuevo con elementos decorativos o accesorios al inmueble fijos al mismo como pueden ser fuentes, albercas, asadores, etc. en excelentes condiciones funcionales y estéticas, incluye sistemas ahorradores de agua y energía.
	EFICIENTE O FUNCIONAL	Inmueble usado con elementos decorativos o accesorios al inmueble fijos al mismo como pueden ser fuentes, albercas, asadores, etc. en buenas condiciones funcionales y estéticas, incluye sistemas ahorradores de agua y energía.
	UTILIZABLE O SUFICIENTE	Inmueble usado con elementos decorativos o accesorios al inmueble fijos al mismo como pueden ser fuentes, albercas, asadores, etc. en condiciones funcionales y estéticas, NO incluye sistemas ahorradores de agua y energía.
	INADECUADO O DEFICIENTE	Inmueble usado con elementos decorativos o accesorios al inmueble fijos al mismo como pueden ser fuentes, albercas, asadores, etc. en condiciones deficientes funcionales y estéticas, NO incluye sistemas ahorradores de agua y energía.
	DAÑADO O INCOMPLETO	Inmueble usado con elementos decorativos o accesorios al inmueble fijos al mismo como pueden ser fuentes, albercas, asadores, etc. en malas condiciones funcionales y estéticas, NO incluye sistemas ahorradores de agua y energía.
	INEXISTENTE O INSERVIBLE	No presenta elementos decorativos o accesorios al inmueble fijos al mismo como pueden ser fuentes, albercas, asadores, etc., o estas se encuentran en estado ruinoso difícilmente reparables.

EQUIPOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CARACTERÍSTICAS EVIDENTES
	EXCELENTE O NUEVO	Inmueble nuevo con elementos electromecánicos en el inmueble fijos al mismo como pueden ser bombas, motores, calderas, hidroneumáticos, en excelentes condiciones funcionales y estéticas, incluye sistemas ahorradores de agua y energía.
	EFICIENTE O FUNCIONAL	Inmueble usado con elementos electromecánicos fijos al mismo como pueden ser bombas, motores, calderas, hidroneumáticos en buenas condiciones funcionales y estéticas, incluye sistemas ahorradores de agua y energía.
	UTILIZABLE O SUFICIENTE	Inmueble usado con elementos con elementos electromecánicos en el inmueble fijos al mismo como pueden ser bombas, motores, calderas, hidroneumáticos en condiciones funcionales y estéticas, NO incluye sistemas ahorradores de agua y energía.
	INADECUADO O DEFICIENTE	Inmueble usado con elementos con elementos electromecánicos en el inmueble fijos al mismo como pueden ser bombas, motores, calderas, hidroneumáticos en condiciones deficientes funcionales y estéticas, NO incluye sistemas ahorradores de agua y energía.
	DAÑADO O INCOMPLETO	Inmueble usado con elementos con elementos electromecánicos en el inmueble fijos al mismo como pueden ser bombas, motores, calderas, hidroneumáticos en malas condiciones funcionales y estéticas, NO incluye sistemas ahorradores de agua y energía.
	INEXISTENTE O INSERVIBLE	No presenta elementos con elementos electromecánicos en el inmueble fijos al mismo como pueden ser bombas, motores, calderas, hidroneumáticos, o estas se encuentran en estado ruinoso difícilmente reparables.

Los paquetes de matrices por USO y CLASE para el cálculo de VIDA MÍNIMA REMANENTE forman parte integral del presente Anexo Técnico como Tablas Vida Mínima Remanente y se encuentran en el Anexo 7 al presente documento.

3.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

El valor del terreno se puede obtener por alguno de los siguientes procedimientos:

- 1). Considerando al terreno sin mejoras, mediante la investigación directa del mercado de terrenos en venta, ya sean ofertas o cierres y aplicando factores de homologación directos. Este enfoque tiene su fundamento en el principio de sustitución y su objetivo es el comparar el bien en estudio contra otros bienes similares existentes en el mercado.
- 2). Por el procedimiento, en donde la investigación de mercado de inmuebles ofertados como terrenos a los cuales se les afecta por el costo de demolición para llevar al terreno a uso pleno considerado sin mejoras.
- 3). Con base en el enfoque de capitalización de renta del terreno, la renta de terreno es una cantidad conocida y el ingreso puede ser capitalizado en el valor del terreno.
- 4). Con base en el procedimiento de capitalización de renta del terreno, cuando la renta de terreno con construcción es una cantidad conocida, se debe extraer el ingreso exclusivamente del terreno y éste puede ser capitalizado en el valor del terreno.
- 5). Cuando la información de mercado es insuficiente, errática o heterogénea, o las características del inmueble no permiten afirmar con certeza que el valor obtenido por el enfoque comparativo de mercado es realmente el más representativo, se hace necesaria la utilización del método residual estático o dinámico (enfoque de ingresos), basado en el mayor y mejor uso del inmueble.

3.1.- PRINCIPIOS ECONOMICOS.

3.1.1.- MAYOR Y MEJOR USO

De los principios económicos de valor, el mayor y mejor uso de un inmueble, es el resultado del análisis respecto a la intensidad de edificación y diferentes usos que pudiera tener, considerando que sea legalmente permitido, físicamente posible y respaldado, económicamente viable o financieramente factible, con el objetivo de conseguir su máxima productividad o más alto valor, de acuerdo a lo siguiente:

***Legalmente permitido:**

Se debe determinar qué usos son legalmente permitidos, a través de una investigación.

- Restricciones privadas
- Uso de suelo zonificación e intensidad de construcción
- Reglamentos de construcción
- Controles históricos (inmuebles catalogados)
- Impacto ambiental

-Contratos de renta a largo plazo ya que podrían excluir muchos usos potenciales

***Posibilidad física**

Los usos físicos potenciales de un terreno dependen de su:

-Forma

-Área

-Frente

-Fondo

-Acceso

-Topografía

-Tipo de suelo

-Infraestructura suficiente (la capacidad, disponibilidad o viabilidad de servicios públicos son consideraciones de suma importancia)

-Riesgo de desastres naturales (inundaciones o terremotos)

***Viabilidad económica.**

Si los usos generan ingresos, el análisis debe determinar cuáles son los que producen ingresos o rendimientos iguales o mayores a la cantidad necesaria para satisfacer los gastos de operación, obligaciones financieras y amortización del capital.

Todos los usos que se espera produzcan un rendimiento positivo son considerados como económicamente viables.

Los análisis de oferta y demanda, así como de ubicación son necesarios para identificar aquellos usos económicamente viables, es decir, el uso más productivo.

***Máxima Productividad.**

Usos financieramente viables, el que produce el más alto valor residual del terreno consistente con la tasa de rendimiento garantizado (utilidad de la inversión) por el mercado para tal fin.

3.2.- ENFOQUE RESIDUAL

El valor residual es el que resulta del análisis de ingresos, costos y de los beneficios futuros, ubicando en un horizonte de tiempo razonable que se pueda esperar para que el mercado absorba el proyecto; así como estimar el riesgo inherente en las diferentes alternativas que se analizan.

Con este método se deberá calcular un valor que se denominará valor residual, que permitirá estudiar elementos de proyectos inmobiliarios y su relación con el valor comercial, dependiendo de la naturaleza e importancia del inmueble por valuar, así como de la complejidad del caso y puede realizarse mediante dos análisis:

3.2.1.- ENFOQUE RESIDUAL ESTÁTICO

Aplicación:

Este análisis no toma en cuenta el valor del dinero en el tiempo y por tanto calcula el valor residual que puede asignarse a un terreno o terreno con construcciones a partir de la simple diferencia de los ingresos y egresos que el inmueble analizado genera en un momento dado.

Se utiliza comúnmente en inmuebles susceptibles de remodelación donde la construcción se realice en un plazo no mayor a un año o en proyectos donde no es necesario tomar en cuenta el valor del dinero.

Requisitos:

Información para determinar el producto del proyecto inmobiliario más viable a desarrollar, apegándose a la normatividad urbana aplicable.

Información sobre costos de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros y, en su caso, de comercialización que permitan estimar los gastos para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.

Información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables del producto que se pretende comercializar.

Información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes.

Justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados para la realización del enfoque residual en cuestión.

3.2.2.- ENFOQUE RESIDUAL DINÁMICO

Aplicación:

Análisis que considera la operación de compraventa o renta en un plazo cuantificable del inmueble analizado.

En este análisis se toma en cuenta el valor del dinero en el tiempo y por tanto calcula el valor residual que puede asignarse a un terreno o terreno con construcciones a partir del valor presente neto de los flujos de efectivo que el inmueble analizado generará en el futuro.

Dado lo anterior, los conceptos que se incluirán en el análisis deben estimarse tomando en cuenta el momento de su ocurrencia.

Terrenos urbanizados o urbanizables que estén o no edificados.

Edificios susceptibles de remodelación.

Requisitos:

Los mencionados en los requisitos del residual estático.

Información sobre los programas y calendarios de construcción o remodelación, de comercialización del Inmueble y, en su caso, de gestión y ejecución de la urbanización.

Información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes.

Justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados para la realización del enfoque residual en cuestión.

Los elementos que intervienen en el análisis residual dinámico son los siguientes:

- a). Producto inmobiliario, identificado a partir de un análisis de mayor y mejor uso del inmueble analizado, considerando sus características comerciales:
 - i). Valor unitario de venta o de renta, determinado con base en una investigación de mercado, de productos inmobiliarios similares. Se deberá considerar el producto que mayormente se ofrezca y pueda comercializarse en la zona.
 - ii). Número de unidades a vender o rentar, de acuerdo con el uso de suelo y densidades permitidas vigentes.
 - iii). Programa de venta o renta de los productos inmobiliarios seleccionados.
- b). Condicionantes y limitantes de tipo urbano en la zona en la que se ubica el inmueble valuado.
- c). Características específicas del bien a valuar por el método residual, identificadas a partir de un levantamiento de las condiciones que presenta el inmueble.
- d). Costos unitarios de construcción acorde al proyecto, montos correspondientes a costos indirectos y obras complementarias a las edificaciones.
- e). Condiciones de venta o renta de los productos inmobiliarios que se ofertan en la zona y estimación de los plazos de venta o renta de los mismos.

- f). Programa de ventas o rentas.
- g). Costos por concepto de impuesto predial, servicios, mantenimiento y vigilancia de los productos inmobiliarios identificados.
- h). Factores de costos de administración, indirectos y utilidad del promotor inmobiliario.
- i). Comisiones por venta que se pagan a agentes inmobiliarios.
- j). Horizonte de análisis, acorde con el programa de ventas o rentas o definido por el valuador en función de la vida útil remanente del inmueble que será objeto de renta.
- k). Tasa de descuento aplicable en términos reales para traer a valor presente los flujos libres de efectivo generados, acorde al riesgo del negocio inmobiliario de que se trate.

Con los datos anteriores se realizará el análisis que permita conocer el valor residual del inmueble analizado.

En el análisis se deberán identificar tanto los montos, como la temporalidad de ocurrencia de los mismos, de manera que se puedan identificar los flujos de efectivo en cada periodo.

Una vez identificados los flujos libres de efectivo se procederá a calcular el valor presente de los flujos, mediante la aplicación de una tasa de descuento acorde al riesgo del negocio inmobiliario que se plantea, utilizando distintos métodos generalmente aceptados.

Al final del horizonte de valuación se deberá establecer el valor terminal, considerando en algunos casos un valor continuo del negocio, asumiendo su operación a perpetuidad, o en otros, considerando el valor de rescate de los activos. El valor terminal se aplicará siempre y cuando la naturaleza del planteamiento lo requiera y deberá determinarse mediante principios financieros generalmente aceptados. Cuando en el planteamiento del residual el producto se venda en su totalidad no hay valor terminal.

Establecer la superficie del terreno que se aplicará para efecto de cálculo.

Se obtendrá del documento de propiedad legal debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, plano topográfico emitido por la autoridad competente, sentencia definitiva de juicio de apeo y deslinde, en el caso de propiedades donde la unidad condominal se localice en un terreno de grandes dimensiones, el perito valuador podrá determinar la superficie de terreno producto del levantamiento topográfico. En caso de existir diferencia, deberán ser manifestadas por el perito valuador en el capítulo "Consideraciones Previas al Avalúo" del trabajo valuatorio, justificando la superficie que se usará para efectos de cálculo de acuerdo con los artículos 23 y 24 del Manual.

En los casos en que la superficie del terreno estuviera compuesta por 2 o más fracciones, se indicarán con claridad las fuentes de soporte, así como las áreas que correspondan a cada fracción de acuerdo con los artículos 23 y 24 del Manual.

3.3.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL PREDIO POR COMPARACIÓN DE MERCADO.

3.3.1.- INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

Se llevará a cabo una investigación y análisis del mercado inmobiliario de terrenos, en la misma zona y/o zonas similares, tomando como base el lote sujeto a valuación.

Para ello, el perito valuador deberá analizar las características del inmueble a valorar, con el propósito de identificar las diversas variables que le son propias y que lo relacionan con algún segmento del mercado inmobiliario; entre ellos elementos que intrínsecamente conforman el valor del mismo (ubicación geográfica, nivel de infraestructura urbana, características panorámicas, nivel socioeconómico, uso de suelo, calidad del suelo, superficies, regularidad, topografía, coeficiente de uso del suelo (CUS), coeficiente de ocupación del suelo (COS) entre otros).

Con base en lo anterior, se deberá efectuar una recopilación y análisis del mercado, cuyo contenido serán las referencias que el perito valuador considere mínimo 3, en el caso de terrenos ofertados o vendidos, mismos que deberán ser comparables al predio valuado, se deberá incluir la fotografía correspondiente de cada referencia observada.

En todos los casos se entenderá por comparable aquellos inmuebles ofertados y/o recientemente, comercializados en el mercado, que son tipológicamente similares, en calidad, ubicación, potencialidad, uso, superficie, infraestructura urbana, nivel socioeconómico y régimen de propiedad. Los comparables analizados, no podrán tener una diferencia mayor al 30% de la media aritmética del valor unitario de las ofertas analizadas para ser considerados en un avalúo.

Para inmuebles atípicos, se podrá soportar conforme a lo establecido en los artículos 23 y 24 del Manual.

Para considerar correcto el resultado de la homologación, la diferencia entre el valor máximo y mínimo de los comparables analizados, deberá ser mayor antes de homologar que después de homologar.

Como principio de orden, es obligatorio realizar la visita de inspección física al inmueble que se valúa, analizar la documentación existente del mismo, identificado el uso y propósito del avalúo, así como aquellos datos inherentes al inmueble que puedan inicialmente ser consultados, para corroborarlos, así como para identificar los comparables a utilizar, sus características y con ello establecer los ajustes numéricos aplicables para su homologación.

3.3.2.- HOMOLOGACIÓN DIRECTA DE TERRENOS.

Una vez concluida la investigación de mercado, se efectúa el procedimiento de análisis y homologación de las referencias obtenidas, comparándolas directamente con el sujeto.

En este procedimiento es necesario identificar a partir de las características conocidas del sujeto, y las que posean las referencias de terrenos utilizadas para realizar la homologación que nos lleve al valor unitario de cada comparable. A los valores unitarios homologados encontrados se les aplican las medidas estadísticas de tendencia central y/o ponderación que el perito valuador considere pertinentes para obtener el valor conclusivo unitario de terreno.

Cuando el perito valuador considere necesaria la aplicación de otro procedimiento deberá describirlo, explicando las razones de tal aplicación, en los términos de los artículos 23 y 24 del Manual.

Como parte inicial de este procedimiento, el perito valuador deberá estimar, a partir de los datos obtenidos del mercado, el valor ajustado aplicando para tal efecto a cada referencia, un factor de negociación, que no deberá exceder del 10%. En casos de exceder este porcentaje el perito valuador deberá justificarlo, explicando las razones de tal aplicación, en términos de lo establecido en los artículos 23 y 24 del Manual.

Para el caso de terrenos que cuenten con construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, que por su estado de conservación o por su potencialidad de uso se promueva su venta "como terreno" o que, a juicio del perito valuador debidamente justificado, no posean valor o que éste sea mínimo, se podrá estimar el costo de demolición de las mismas, así como la estimación de costo de remoción de escombros, saneamiento y mejoramiento del terreno.

Una vez obtenido el valor \$ / m² de terreno a homologar de cada una de las referencias investigadas, se efectúa el proceso de homologación directa.

El proceso y componentes de la homologación deberán ser expuestos de forma clara y completa por el perito valuador, en el apartado de Consideraciones Previas al Avalúo y anexos que apliquen conforme a lo establecido en los artículos 23 y 24 del Manual.

4.- ENFOQUE DE COMPARACIÓN DE VENTAS.

4.1.- DEFINICIÓN:

El enfoque de mercado se basa en la comparación del inmueble en estudio, con oferta de comparables para los que hay información disponible en la zona, con fuentes confiables o en el caso de ventas de mercado sobre un tipo de inmueble igual o similar en un plazo no mayor a 6 meses, para revelar características de una propiedad que son apreciadas por el propio mercado.

El valuador deberá diferenciar entre los inmuebles de propiedad privada individual y en condominio.

Para el caso de inmuebles que sean propiedad privada individual, deberá ponderarse adecuadamente la participación del terreno y de las construcciones en el valor comercial del inmueble, ya sea con el factor de intensidad de construcción, relación terreno construcción o separando el valor de mercado del terreno y el valor de mercado de las construcciones, y justificando el método de acuerdo con los Artículos 23 y 24 del presente manual.

En la propiedad privada en condominio (horizontal, vertical o mixto) deberá identificar la superficie total del condominio, el número de unidades condominales, la parte proporcional correspondiente sobre las áreas comunes, que es proporcional al indiviso de su parte exclusiva.

El valuador deberá justificar y describir la metodología adoptada en cada avalúo conforme a lo dispuesto en los artículos 23 y 24 del Manual.

Conforme a lo anterior, la metodología se compone de cuatro pasos:

1). Estudiar el entorno urbano del inmueble en estudio: Deberá identificar en el entorno urbano del inmueble en estudio, las características de la infraestructura, equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria. Los elementos que intrínsecamente conforman el valor son la ubicación geográfica, nivel de infraestructura urbana, características panorámicas, nivel socioeconómico, uso de suelo, calidad del suelo, superficies, regularidad, topografía, entre otros.

2). Realizar la visita al inmueble: Para identificar y clasificar las principales características constructivas, edad del inmueble, mantenimiento, acabados, entre otros.

3). Estimación de las áreas vendibles por cada tipo de construcción identificado vendible: Para efectos de la identificación de las áreas vendibles de las diferentes porciones de construcción del inmueble que se valúa, se requiere establecer los tipos de construcción que las conforman con base en lo siguiente:

-La documentación y planos necesarios para la estimación de las áreas vendibles.

-Si no se contara con los planos, el perito valuador deberá realizar un levantamiento arquitectónico para determinar las áreas vendibles del mismo, especificando dicha situación en el trabajo valuatorio.

4). Estimación del valor de venta / m² de las diferentes áreas vendibles del inmueble en estudio, de acuerdo con el mercado de venta investigado y ofertas disponibles de inmuebles comparables, realizando los ajustes necesarios, como puede ser el reconocimiento de una negociación, entre otros.

4.2.- INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

Se llevará a cabo una investigación de la oferta y análisis del mercado inmobiliario de inmuebles y terrenos en la misma zona y zonas similares.

Para ello el perito deberá analizar las características del inmueble a valuar, con el propósito de identificar las diversas variables que le son propias y que lo relacionan con algún segmento del mercado inmobiliario.

Con base en lo anterior, se deberá efectuar una recopilación y análisis del mercado, cuyo contenido será mínimo de 3 referencias, en este caso, de terrenos e inmuebles ofertados o vendidos, los cuales deberán ser comparables al inmueble valuado. Se deberá incluir la memoria fotográfica correspondiente de cada referencia observada.

En todos los casos se entenderán por comparables aquellos inmuebles ofertados y/o recientemente comercializados en el mercado en un plazo no mayor a 6 meses, que son tipológicamente similares, en calidad, uso, superficie y régimen de propiedad.

Los comparables analizados, después de haber cumplido con las características anteriores, no podrán tener una diferencia mayor al 30 % de la media aritmética del valor unitario de las ofertas analizadas para ser considerados en un avalúo.

4.2.1.- METODOLOGÍA

Deberá atenderse lo establecido en la **NORMA MEXICANA NMX-R-081-SCFI-2015** o su equivalente que se encuentre vigente al momento de practicar el avalúo.

Para inmuebles atípicos, se deberá soportar lo establecido en los términos del artículo 24 del presente Manual.

Para tomar como correcto el resultado de la homologación debe cumplir con la siguiente condición:

La diferencia entre el valor máximo y mínimo de las muestras deberá ser mayor antes de homologar que después de homologar.

Como principio de orden, es obligatorio realizar la visita de inspección física al inmueble que se valúa una vez que ya ha sido analizada la documentación existente del mismo, identificado el uso y propósito del avalúo, así como aquellos datos inherentes al inmueble que puedan inicialmente ser consultados en gabinete, para corroborarlos en la visita. Para identificar en las publicaciones especializadas de mercado o en la propia base de datos del perito valuador, a las posibles ofertas o ventas de inmuebles terrenos que se ubiquen en la misma zona y zonas similares, se podrán verificar físicamente aprovechando la visita que habrá de realizarse a la zona donde se ubica el inmueble que se valúa, identificando sus características y con ello, los premios o castigos aplicables para efectos de establecer relaciones numéricas o factores de homologación.

4.2.2.- HOMOLOGACIÓN.

Una vez concluida la investigación de mercado, se efectúa el procedimiento de análisis y homologación u homogeneización de las referencias investigadas.

Existen varios procedimientos de homologación de inmuebles ofertados en venta en el mercado, mediante los cuales se puede determinar el valor comparativo o de mercado para el inmueble a valuar.

Un ejemplo es el procedimiento de homologación directa, que consiste en comparar directamente las características que poseen las referencias del mercado y el inmueble que se valúa, establecido para cada uno los premios o castigos, factores que se relacionan directamente entre sí, para asociarle a una determinada relación de factores un determinado valor de mercado, en este caso se obtiene el valor por metro cuadrado vendible para el inmueble que se valúa, por cada una de las referencias investigadas.

A los valores homologados se les aplican análisis estadísticos para determinar el valor conclusivo, el cual debe multiplicarse por la superficie del inmueble, para obtener el valor comparativo o de mercado del inmueble valuado.

El procedimiento es el siguiente:

-El perito valuador deberá estimar, a partir de los datos obtenidos del mercado, el valor probable del inmueble, mismo que se obtendrá directamente cuando el dato investigado se refiera a una venta ya consumada y de la cual se conoce el valor de cierre, o cuando el propietario o vendedor establezca después de una negociación el supuesto valor último; en su caso, cuando el vendedor muestre disponibilidad para

escuchar ofertas y no señale expresamente su última postura, el perito valuador deberá estimar dicho valor probable de operación aplicando para tal efecto a cada referencia, un factor de comercialización o negociación, mismo que no excederá el 10%.

-El perito deberá distinguir para los inmuebles que no se ubican en condominio, la participación del valor del terreno en el método de homologación elegido. Para el caso de inmuebles en condominio, la similitud de los inmuebles comparables utilizados deberá incluir una relación terreno/construcción similar.

-De acuerdo con NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACIÓN VIGENTES y LA NORMA MEXICANA DE VALUACIÓN SERVICIOS DE VALUACIÓN, METODOLOGÍA NMX-R-081-SCFI-2015 o la que se encuentre vigente en el momento de la elaboración del avalúo, así como lo dispuesto en el Código Fiscal vigente a la fecha de práctica del avalúo.

5.- ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO

5.1.- APLICACIONES

- Estimar el valor de construcciones atípicas
- Estimar costos de reposición nuevos y netos.

5.2.- METODOLOGÍA

Deberá atenderse a lo establecido en la NORMA MEXICANA NMX-R-081-SCFI-2015 o su equivalente que se encuentre vigente al momento de practicar el avalúo.

***Valor de mercado de la tierra**

- Cálculo de ajustes por potencialidad, ubicación y morfología mediante el procedimiento establecido en el numeral 3 del presente Anexo Técnico.

***Costo de reposición nuevo**

- Establecimiento y clasificación de tipologías constructivas conforme a lo establecido en el apartado de artículos transitorios del Código vigente.
- Análisis de costos paramétricos
- Costo Neto de Reposición aplicando la metodología de **Vida Mínima Remanente**.

***Cálculo de costos y ajustes de instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.**

*** Conclusión del Índice físico o directo**

5.2.1.- GLOSARIO DE TÉRMINOS

Costo de Reproducción Nuevo	Es el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar, que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se está valuando, con las características que la técnica o tecnología hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.
Costo Neto de Reposición	Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del Valor de Reproducción Nuevo o Reposición Nuevo, deduciendo deméritos existentes debidos al deterioro Físico, a la Obsolescencia Funcional y a la Obsolescencia Económica de cada bien valuado.
Costo paramétrico de construcción	Es el cociente del importe de un presupuesto de obra nueva para un proyecto específico, dividido entre su superficie construida; debe especificar el costo directo, los costos indirectos tanto de obra como de oficina central y la utilidad considerada por el constructor.

5.2.2.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO QUE SE VALÚA

El enfoque físico o directo establece un enfoque del valor del inmueble a través de la estimación por separado del valor del terreno, mediante el procedimiento establecido en el presente Manual bajo el título **ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO**; así como el costo neto de reposición o reproducción de las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.

Cuando se trate de inmuebles sujetos a régimen de propiedad en condominio, se deberá calcular el valor indiviso del terreno; los costos netos de las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias privativas y comunes, estas últimas aplicando el indiviso correspondiente. Al calcular el costo de reposición o reproducción nuevo se tendrá que utilizar por tipo el prontuario general de todo el cuerpo constructivo donde se localice la unidad condominal tanto para áreas construidas cubiertas privativas y comunes.

5.2.3.- ESTIMACIÓN DE LA INTEGRACIÓN COSTOS DE LAS CONSTRUCCIONES

Para efectos de la estimación de las áreas que corresponderán a las diferentes porciones de la construcción, se requiere establecer los **TIPOS** de construcción que las conforman y se obtienen con base a la documentación requerible del sujeto atendiendo a lo descrito en el numeral 1 del presente Anexo Técnico.

En la visita de inspección el perito valuador deberá realizar el levantamiento de superficies del inmueble para estimar las superficies construidas del mismo, su tipología y especificaciones generales de construcción que permitan establecer costos paramétricos de reposición en condiciones de nuevo, especificando dicha situación en el trabajo valuatorio conforme a lo establecido en los artículos 23 y 24 del Manual.

El cálculo de superficies de los diferentes **TIPOS** de construcción deberá hacerse de acuerdo con el proyecto arquitectónico atendiendo al sistema constructivo.

Los análisis de costos paramétricos de construcción deberán especificar claramente si se trata de Costos de Reposición o Costos de Reproducción.

5.2.4.- CLASIFICACIÓN DE LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN.

Una vez establecidos los diferentes **TIPOS** de construcción en el inmueble, se efectúa la clasificación de los mismos, de acuerdo con lo establecido en el apartado de artículos transitorios del Código vigente a la fecha del avalúo.

5.2.5.- COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO DE LAS CONSTRUCCIONES

De acuerdo con la clasificación de los diferentes **TIPOS** de construcción establecidos, se deberán realizar los análisis de los costos unitarios correspondientes, mismos que deberán ser expresados en pesos por metro cuadrado y se incluirán en el avalúo para soportar los cálculos correspondientes.

Los diferentes costos se integrarán fundamentalmente de la siguiente manera:

***Costos directos** correspondientes al concepto de trabajo, incluyendo suministros, acarreos, elevaciones, mano de obra, integración de salarios reales, herramienta, maquinaria, equipos y mandos intermedios.

***Costos indirectos**, del contratista incluyendo costos de oficina central, costos de oficina de campo, costo por financiamiento, cargo por la utilidad del contratista y los cargos adicionales procedentes. La enumeración de los costos y cargos mencionados para el análisis, cálculo e integración de estos tiene por objeto cubrir en la forma más amplia posible los recursos necesarios para realizar cada concepto de trabajo.

Los **COSTOS DE REPOSICIÓN NUEVOS** de las construcciones deberán focalizarse en una economía de escala media, considerando siempre tecnologías, materiales y procedimientos actuales.

Cuando por las características constructivas e históricas de los inmuebles se requiera utilizar **COSTOS DE REPRODUCCIÓN NUEVOS** de las construcciones estos deberán desarrollarse especificando dicha situación en el trabajo valuatorio conforme a lo establecido en los artículos 23 y 24 del Manual.

El valor asentado de reposición o reproducción nuevo sin depreciaciones por edad, conservación, obsolescencias técnico-funcionales y económicas que en forma general presentan las publicaciones de costos paramétricos de cada tipo de construcción, solo son aplicables directamente cuando el perito valuador encuentra que, para su caso en particular, correspondan y son reconocidos por el tipo de producto del mercado inmobiliario.

5.2.6.- DEMÉRITO DE LAS CONSTRUCCIONES.

El concepto de demérito empleado en el ENFOQUE FÍSICO debe corresponder a la estimación de la **inversión económica** necesaria para actualizar y curar las obsolescencias, así como los deterioros que permitan brindar el mantenimiento y adecuación necesario para que el inmueble vuelva a funcionar como nuevo.

Para efectuar estos cálculos el perito valuador deberá atender a lo establecido en el numeral 2 del presente Anexo Técnico.

Cualquier otro procedimiento de cálculo de **DEMÉRITOS** de las construcciones deberá desarrollarse especificando dicha situación en el trabajo valuatorio conforme a lo establecido en los artículos 23 y 24 del Manual.

5.2.7.- COSTO NETO DE REPOSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.

El Costo Neto de Reposición es el que resulta de aplicarle los deméritos con respecto al Costo de Reposición Nuevo de las construcciones, para cada tipo de construcción. En el caso de que el Costo Neto de Reposición se indique como un factor, deberá referirse como **INDICE DE COSTO REMANENTE**.

5.2.8.- ESTIMACIÓN DEL COSTO DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

a). Instalaciones Especiales (IE): Son activos permanentemente unidos a un bien inmueble con lo cual termina siendo parte del mismo e indispensable para su funcionamiento y aquéllas que se consideran necesarias para cada tipo de inmueble. Se estimará el valor en condiciones de uso instalado.

b). Elementos Accesorios (EA): Son aquéllos que se consideran indispensables para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, es decir, que se convierten en elementos característicos del bien analizado. Se estimará el valor en condiciones de uso instalado.

c). Obras Complementarias (OC): Son aquéllas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble, regularmente obra civil.

La estimación del costo de éstas se efectúa de la misma forma y con la misma secuencia de cálculo que la del costo de las construcciones y deberán considerarse cuando no se encuentren contenidas en los costos paramétricos aplicados a la construcción.

Cuantificación.

Para efectos de llevar a cabo la cuantificación e identificación de las diferentes instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias se requiere identificar edad cronológica, edad efectiva, vida útil remanente y estado de conservación.

Esta información se verifica contra la documentación técnica disponible del inmueble: planos arquitectónicos y/o de instalaciones, especificaciones constructivas del inmueble, facturas de los equipos, bitácora de mantenimiento, entre otros.

Si no se contara con la información antes mencionada, el perito valuador deberá llevar a cabo el levantamiento y cuantificación en campo de las mismas, así como su especificación.

Se deberán considerar los siguientes conceptos:

***Edad cronológica (IE, EA, OC):** Es el número de años que han transcurrido desde la construcción o instalación terminada de un bien.

***Edad efectiva (IE, EA, OC):** Es la edad aparente de un bien en comparación con un bien nuevo similar. Frecuentemente es calculada mediante la diferencia entre la vida útil remanente de un bien y su vida útil normal. Es la edad de un bien, indicada por su condición física, utilidad y estado de conservación, que no necesariamente coincide con su edad cronológica.

***Vida útil total (IE, EA, OC):** Es el período total en años estimado propuesto por el fabricante de una instalación, usando mantenimiento preventivo normal, hasta que deban ser desechado o reconstruido.

***Vida útil normal (IE, EA, OC):** Es el período en años de una instalación en la cual pueda esperarse razonablemente realice de manera redituable la función para la cual fue construido e instalada, a partir de la fecha en que fue puesta en servicio.

***Vida útil remanente (IE, EA, OC):** Es el período en años que se estima funcionará una instalación en el futuro, a partir de una determinada fecha de manera redituable, o sea dentro de los límites normales de funcionamiento y utilidad.

Como resultado de la cuantificación se determina tanto la unidad como la cantidad de los diferentes conceptos observados.

***Demerito (IE, EA, OC):** Es el valor de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias por el tiempo que posean, estado de conservación y obsolescencia técnico-funcional.

***Otros deméritos (IE, EA, OC):** Serán aquellos que el perito valuador profesional considere deban aplicarse, razonando de manera justificada su utilización.

Para efectos del cálculo de demerito en las obras complementarias se aplicará preferentemente la que resulte del cuerpo constructivo principal al que pertenezca.

Para efectos de demerito, en las instalaciones especiales y elementos accesorios el perito valuador podrá aplicar la fórmula de depreciación por línea recta o la que considere deba aplicarse, especificando dicha situación en el trabajo valuatorio conforme a lo establecido en los artículos 23 y 24 del Manual.

6.- ENFOQUE DE INGRESOS O CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

6.1.- GLOSARIO DE TÉRMINOS

Renta real	Es la que efectivamente esté produciendo el inmueble en caso de encontrarse arrendado a la fecha del avalúo. Se podrá utilizar para el cálculo del indicador de valor por el enfoque de ingresos siempre que se verifique la existencia de un contrato de arrendamiento vigente y que la renta establecida en el mismo corresponda a las condiciones del mercado en la mencionada fecha.
Renta estimada	Cuando no se satisfagan las condiciones para considerar la renta real, la estimación de la renta unitaria se hará a través de un análisis comparativo de mercado de inmuebles que se localicen en la misma zona o similar y que se encuentren en el mercado abierto o bien que haya sido concretado su arrendamiento en fecha reciente, aplicando en su caso los ajustes correspondientes para equipararlos al bien que se analiza.
Renta bruta	Es la renta real o la renta estimada, antes de cualquier deducción.
Renta efectiva	Se refiere a la renta bruta menos los periodos de desocupación o vacíos, es decir que corresponde a la percepción real del propietario.
Renta neta	Es la que resulta de restar a la renta efectiva los gastos o deducciones asociados al arrendamiento. En otras palabras, es el ingreso disponible que le queda al propietario por el arrendamiento.
Deducciones	Son aquellos gastos que es preciso realizar por el propietario del bien para que tenga y mantenga las condiciones de funcionamiento, utilización y legales que se requieren para el arrendamiento. Pueden ser operativos (impuestos locales a la propiedad raíz, gastos de conservación y mantenimiento, pagos de agua y electricidad, sueldos y prestaciones de los empleados del inmueble, primas de seguros, entre otros), administrativos (gastos por administración y legales), o fiscales (impuestos a los ingresos).
Capitalización	Procedimiento por el cual es posible obtener el valor de una propiedad conociendo la cantidad, calidad y duración de un ingreso. Puede ser directa o mediante flujos de efectivo descontados.
Capitalización directa	El valor se obtiene de la relación del ingreso y un rendimiento definido aplicando una tasa de capitalización al ingreso de un solo año.

Flujos de efectivo descontados	Requiere de la construcción de un modelo financiero planteado a un horizonte de análisis adecuado, en el que se coloquen en el tiempo tanto los ingresos como los egresos del proyecto o activo en cuestión, así como el valor de reversión, a los que se aplicará una tasa de descuento para obtener el Valor Presente Neto, que corresponderá al valor del sujeto del avalúo.
Tasa de interés	Es el precio del dinero. Se expresa en porcentaje y se compone de inflación y riesgo.
Interés compuesto	Cuando los intereses generados en un periodo, al concluir éste forman parte del capital, generando a su vez nuevos intereses.
Tasa efectiva	Es la que se obtiene al final del plazo. Depende de la capitalización de los diversos periodos que conforman el plazo.
Tasa real	Es la que resulta de reducir la inflación a la tasa efectiva de interés. Lo que constituye el componente de riesgo de la tasa de interés.
Inflación	Es el deterioro del poder adquisitivo de la moneda.
Riesgo	Es el nivel de incertidumbre de lograr un resultado.
Tasa de capitalización	Es la que se aplica en el procedimiento de capitalización directa y debe reflejar las condiciones imperantes del inmueble, de su entorno, del riesgo y del mercado a la fecha del avalúo.
Tasa de descuento	Se aplica a los flujos de efectivo descontados y debe ser acorde a las características del activo, su riesgo y el sector de la economía al que pertenezca.
Anualidad (pagos periódicos)	Es una sucesión de pagos, depósitos o retiros de dinero iguales, en intervalos de tiempo iguales, sujeta a interés compuesto. Pueden ser anticipadas o vencidas de acuerdo con el momento de pago. Las rentas generalmente se pagan por anticipado, por lo que para su cálculo se considerarán anticipadas.
Perpetuidad	Cuando el plazo de una anualidad es muy largo o tiende a infinito, se considera una perpetuidad, cuya fórmula para efectos valuatorios indica que el valor es igual a la renta entre la tasa de capitalización.
Pesos constantes	Son las unidades monetarias conocidas al momento de la valuación y que servirán de base a ésta a lo largo del tiempo sin considerar ninguna modificación por inflación.
Valor de reversión	Es el valor remanente del activo al terminar el tiempo previsto en el horizonte de análisis.

6.2.- PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL ENFOQUE DE INGRESOS POR CAPITALIZACIÓN DIRECTA.

6.2.1.- CÁLCULO DE LA RENTA BRUTA MENSUAL

La renta bruta mensual se calcula multiplicando la renta unitaria aplicable obtenida mediante el proceso de homologación por la superficie rentable que tenga el sujeto.

6.2.2.- CÁLCULO DE LA RENTA EFECTIVA MENSUAL

El perito valuador deberá calcular las rentas no cobradas por encontrarse el inmueble vacante o desocupado.

El procedimiento adecuado para ello consiste en estimar el número de meses que el inmueble estará vacío por periodo de tiempo y obtener el cociente entre ambos, lo que arroja un porcentaje, mismo que al multiplicarse por la renta bruta mensual, conduce a la deducción por vacíos que deberá restarse de la renta bruta mensual para obtener la renta efectiva mensual.

6.2.3.- CÁLCULO DE LA RENTA NETA MENSUAL

El perito valuador deberá calcular las deducciones que corresponden al arrendamiento y restarlas de la renta efectiva mensual. Dicho cálculo se hace en todos los casos en monto y en porcentaje. A continuación, se mencionan algunas deducciones y la manera sugerida para su cálculo:

***Impuesto predial:** Se deberá calcular el impuesto predial mensual correspondiente al inmueble que se valúa, de acuerdo con lo establecido en el Código Fiscal de la Ciudad de México, vigente a la fecha del avalúo, con independencia de lo que señale la boleta de pago correspondiente.

***Conservación:** Se deberán prorratear en forma mensual, los gastos de reparaciones y mantenimiento del inmueble y los equipos con que cuente y que sean de propiedad exclusiva de la unidad que se valúa.

***Mantenimiento del condominio:** En el caso de condominios y sólo si este gasto lo cubre el arrendador o propietario, es decir que no lo pague el arrendatario adicionalmente a la renta, se considerará la cantidad que de acuerdo con la asamblea de condóminos se eroga mensualmente por este concepto.

***Agua:** En el caso de que el contrato de arrendamiento establezca que este rubro sea cubierto por el arrendador, se prorrateará en forma mensual la erogación que se realice por este concepto.

***Electricidad:** Cuando el arrendador deba pagar la electricidad de las áreas comunes, o si de acuerdo con el contrato de arrendamiento tenga la obligación de pagar la energía eléctrica de las áreas privativas, la erogación correspondiente deberá considerarse en forma mensual.

***Sueldos y prestaciones de los empleados:** Si en el inmueble se tiene la necesidad de tener porteros, vigilantes o personal de mantenimiento de planta, con cargo a la nómina del arrendador, se deben considerar los gastos mensuales de los mismos, considerando su sueldo base, las prestaciones de ley (IMSS, AFORE, INFONAVIT, gratificación anual, prima vacacional, PTU, etc.), y los impuestos a la nómina correspondientes.

***Primas de seguros:** Considerando el uso de la construcción, las características de su estructura, el número de niveles y la sismicidad de la zona, se calculará el costo mensual correspondiente a este concepto.

***Gastos administrativos y legales:** Se deberá considerar la erogación mensual por la administración, contabilidad y asesoría legal que se realice con motivo del arrendamiento.

***Impuestos a los ingresos:** Se calculará el importe a pagar mensualmente por concepto del Impuesto sobre la Renta, aplicando los preceptos que establecen las leyes aplicables, optando en todo caso por la alternativa que resulte más favorable al contribuyente.

***Otros:** En caso de que por las características del bien a valuar sea necesario aplicar cualquier otra deducción, deberá ser considerada en forma mensual y el perito valuator deberá justificarla en el capítulo Consideraciones Previas al Avalúo.

Una vez calculadas las deducciones de los conceptos anteriores, se totalizarán y se restarán de la **Renta Efectiva Mensual**, con lo que se obtendrá la **Renta Neta Mensual**.

6.2.4.- CÁLCULO DE LA RENTA NETA ANUAL

Obtenida la Renta Neta Mensual, se deberá multiplicar por 12 meses para tener como resultado la **Renta Neta Anual**, que será la base para el cálculo del valor del inmueble por el enfoque de ingresos.

6.2.5.- CÁLCULO DEL VALOR POR EL ENFOQUE DE INGRESOS

El valor por el enfoque de ingresos se podrá obtener mediante la aplicación del concepto de perpetuidad o por el concepto de pagos periódicos como se muestra a continuación:

Perpetuidad:

El valor se obtendrá mediante el cociente de la Renta Neta Anual entre la Tasa de Capitalización. Este es el método utilizado de manera más común y se aplica cuando no se tiene la necesidad de acotar el tiempo del arrendamiento y se considera que el inmueble recibirá mantenimiento adecuado que le permita mantenerse habilitado para su ocupación por un periodo indefinido.

Anualidades o pagos periódicos:

Este método se utiliza en los casos en los que se debe acotar la duración del arrendamiento a un tiempo previamente establecido, que por algunas políticas de crédito en ocasiones coincide con la vida útil remanente del inmueble. Se calcula utilizando la fórmula de las anualidades anticipadas a cuyo resultado será necesario sumar el valor presente del terreno en caso de que al fin del periodo se considere agotada la vida útil del inmueble o el valor de reversión para el caso en el que el inmueble siga siendo apto para su arrendamiento después del tiempo establecido.

6.2.6.- FLUJOS DE EFECTIVO DESCONTADOS

En los casos en que se valúen inmuebles atípicos o negocios inmobiliarios en los que no sea posible estimar la renta mediante el procedimiento anterior, tales como hoteles, campos deportivos, centros de

espectáculos, plazas comerciales, entre otros, y en todos aquéllos que por su naturaleza produzcan ingresos variables, se deberá calcular el indicador de valor por el enfoque de ingresos mediante el procedimiento de flujos de caja descontados.

Para ello, el perito valuador deberá identificar, calcular y establecer en el avalúo, las variables del proyecto, entre las que se pueden mencionar los ingresos a obtener, los costos directos, los costos y gastos de operación, los posibles costos financieros y los impuestos que correspondan.

Los datos anteriores podrán obtenerse de la información financiera o contable que proporcione el solicitante del avalúo, de publicaciones especializadas impresas o en internet o de bases de datos u observaciones del perito valuador, adaptándolas al caso específico, debiendo en todos los casos, justificar en el avalúo los criterios que se tomen para llegar a las cifras que se utilicen.

Una vez que se tengan identificadas las variables anteriores, se procederá a fijar un horizonte de análisis, mismo que puede conceptualizarse como el tiempo durante el cual se espera que el inmueble sea capaz de producir ingresos en caso de que se prevea su agotamiento o extinción, o como el tiempo en el que el perito valuador centrará su análisis, al final del cual, deberá calcular el **valor de reversión** adecuado.

Establecido lo anterior, se deberá construir un modelo financiero que sitúe en el tiempo a todos los ingresos y los egresos previamente identificados, así como el valor de reversión en el último periodo, aplicando, si así se requiere, las previsiones de crecimiento o decrecimiento que sean necesarias en función de la etapa de crecimiento, estabilidad o declinación en que se encuentre el proyecto.

La premisa básica para la aplicación de este procedimiento es que en todos los casos el perito valuador deberá realizarlo considerando **pesos constantes y tasas reales**, es decir que en ninguna circunstancia serán aplicables ajustes a las cantidades monetarias por pronósticos de inflación.

Del análisis de la información de soporte, el perito valuador deberá identificar si dentro de los conceptos que sirvieron para formar el modelo financiero se consideraron partidas virtuales tales como depreciaciones o amortizaciones que afectan el resultado contable pero no representan una salida de efectivo. En el caso en que se presente lo anterior, se deberán reintegrar al flujo las cantidades que correspondan a estos conceptos añadiéndolas al mismo en los periodos respectivos.

Cuando se tengan todos los ingresos, egresos y ajustes de partidas virtuales situados en el tiempo en el modelo financiero, se procederá a sumar algebraicamente las cifras que se ubiquen en cada periodo, asignando signo positivo a los ingresos y ajustes por depreciaciones o amortizaciones y signo negativo a todos los egresos, con lo cual se obtendrá el flujo de efectivo del proyecto.

Del flujo de efectivo así obtenido se calculará su valor presente neto, considerando una tasa de descuento calculada y justificada por el perito valuador y, el resultado de esta operación conducirá al resultado del indicador de valor por el enfoque de ingresos.

6.3.- ALGUNAS ALTERNATIVAS PARA EL CÁLCULO DE LA TASAS.

El perito valuador, podrá utilizar algunos procedimientos para calcular las tasas aplicables al enfoque de ingresos, como los descritos en el presente apartado.

6.3.1.- TASA DE MERCADO INMOBILIARIA

Proviene de los datos que aporta el mercado inmobiliario y se define como el cociente que resulta de dividir la renta unitaria anual entre precio de oferta por unidad de superficie. Se interpreta como el rendimiento que están produciendo los inmuebles comparables al sujeto del avalúo, a la fecha del mismo, por lo que se considera que su aplicación conduce a resultados objetivos y confiables cuando se aplica la capitalización directa.

Los datos para calcular esta tasa pueden obtenerse de inmuebles que se ofrezcan en el mercado simultáneamente en venta y en arrendamiento o en su caso de los promedios aritméticos de los precios de oferta de los inmuebles que se consideraron para el estudio de mercado que condujo a los valores unitarios de venta y renta en el avalúo, ambos, antes de realizar el proceso de homologación.

Asimismo, esta tasa pueda aplicarse en las siguientes dos modalidades:

Tasa bruta de mercado:

Es el cociente de la renta unitaria bruta anual de mercado entre el precio unitario de venta de mercado y para el cálculo del valor debe utilizarse la renta bruta anual del inmueble en estudio.

Tasa neta de mercado:

Es el cociente de la renta unitaria neta anual de mercado, entre el precio unitario de venta de mercado y para el cálculo del valor debe utilizarse la renta neta anual del inmueble en estudio.

6.3.2.- TASA CONSTRUIDA A PARTIR DE RENDIMIENTOS FINANCIEROS

Esta tasa parte de la aplicación del principio económico de sustitución al suponer que un inversionista tiene la alternativa de invertir en un inmueble o en instrumentos financieros libres de riesgo, con la condición de que la inversión inmobiliaria le reporte una utilidad equivalente a la de dicho instrumento financiero más el riesgo inherente al inmueble de que se trate.

La primera etapa para la construcción de la tasa consiste en determinar la tasa real del instrumento financiero libre de riesgo. En la República Mexicana, dicho instrumento es el conocido como **Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES)** a plazo de 28 días. Para el efecto, el perito valuador con base en su experiencia y en las condiciones económicas prevalecientes a la fecha del avalúo, podrá obtener dicha tasa real considerando las condiciones promedio del periodo que considere pertinente.

A continuación, se deberá añadir la parte correspondiente al riesgo de la inversión inmobiliaria. De manera genérica se sugiere que primeramente se sume el recíproco de la vida útil remanente del bien que se valúa para considerar la amortización de la inversión y a continuación se añadan los puntos adicionales que el perito valuador estime convenientes para el riesgo de la inversión de acuerdo con el tipo de inmueble de que se trate.

Por último, para ajustar los datos anteriores a las condiciones del inmueble que se valúa, se calculará el valor presente de un pago periódico unitario, a la tasa obtenida en el inciso anterior, con un plazo igual a la vida útil remanente. El recíproco del resultado obtenido será la tasa aplicable al inmueble que se valúa.

Esta tasa se considera adecuada para los procedimientos de capitalización directa y flujo de efectivo descontado.

6.3.3.- TASA CON BASE EN EL MODELO DE VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS (CAPM).

El Modelo de Valuación de Activos Financieros, CAPM por sus siglas en inglés, se utiliza para calcular el rendimiento que un inversionista debe percibir al realizar una inversión en un activo financiero, considerando el riesgo que esté corriendo.

El cálculo de la tasa del inversionista o tasa requerida por el capital se realiza mediante la siguiente fórmula:

$$*K_e = R_f + ((R_s - R_f) * \text{Beta})$$

Donde:

Ke = Tasa real del inversionista o tasa requerida de capital.

Rf = Rendimiento histórico promedio de la tasa libre de riesgo real.

Rs = Rendimiento histórico promedio de la tasa real del sector o del activo.

Beta = Coeficiente Beta calculado o investigado en publicaciones.

Calculada la tasa mediante el procedimiento anterior, se utiliza como tasa de descuento para traer los flujos futuros de efectivo a valor presente y con ello tener el valor del activo en estudio.

Esta tasa se considera adecuada para los procedimientos de capitalización directa y flujo de efectivo descontado.

6.3.4.- TASA CON BASE EN LA MATRIZ DESARROLLADA POR EL ARQ. BRAVO ARMEJO.

Este procedimiento de cálculo de la tasa de capitalización toma en cuenta las características del bien a valuar, entre las que se pueden mencionar de manera enunciativa mas no limitativa, las siguientes: edad, estado de conservación, uso, calidad del proyecto, vida útil remanente, ubicación en la manzana y zona de ubicación del inmueble en estudio.

Dichas características o las que el perito valuador considere pertinentes para el caso específico se colocan en la primera columna de una matriz, sirviendo de título a los renglones que en ellas nazcan, y que en su desarrollo horizontal deben abarcar una gama de condiciones relativas a la característica de que se trate iniciando con la más favorable y terminando al extremo derecho con la más desfavorable.

Entre cada uno de los títulos o características a evaluar, se deja un renglón en blanco en donde se asentará la calificación que corresponda al inmueble de acuerdo con las condiciones que presente al momento del avalúo. Dicha calificación será binaria, (1 y 0), y se anotará 1 en la que defina con mayor claridad y certeza la situación del sujeto.

En el primer renglón de la matriz, a partir de la segunda columna, el valuador colocará, de acuerdo con el análisis específico que se realice para cada caso, las tasas que sean adecuadas al momento económico y condiciones del inmueble, teniendo en mente que dichas tasas deben comprender la falta de liquidez que generan los bienes inmuebles, la prima de riesgo del mercado inmobiliario y el riesgo que sea inherente al inmueble que se valúa. Es evidente que las tasas menores se colocarán a la izquierda y se irán incrementando hacia la derecha. Dichas tasas e incrementos serán propuestos y justificados por el perito valuador en cada caso en particular.

El siguiente paso consiste en la sumatoria vertical de las calificaciones de cada columna, anotando los totales en el renglón titulado “suma de puntos”.

En el renglón siguiente, cuyo título es “capitalización”, se anotará el cociente del primer renglón, el que contiene las tasas correspondientes a cada columna, entre el número de características calificadas.

A continuación, en el renglón titulado “tasas parciales” se colocará el producto de los dos renglones anteriores para cada columna.

Por último, se sumarán horizontalmente los resultados obtenidos en el renglón “tasas parciales” y dicho total será la tasa de capitalización aplicable al caso en estudio.

En la siguiente tabla, se muestra un ejemplo de la matriz, haciendo hincapié en que las características, las condiciones y las tasas, deben ser establecidas y justificadas en cada caso por el perito valuador.

Las tasas obtenidas mediante esta modalidad son aplicables al procedimiento de capitalización directa.

CÁLCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN									
CONCEPTO:	TASAS:								
	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Edad (años)	de 0 a 5	de 5 a 10	de 10 a 15	de 15 a 20	de 20 a 25	de 25 a 30	de 30 a 35	de 35 a 40	más de 40
Puntos									
Conservación	Nuevo	Excelente	Muy buena	Buena	Regular	Deficiente	Malo	Muy malo	Ruinoso
Puntos									
Uso en General	Optimo	Excelente	Muy bueno	Bueno	Adecuado	Regular	Deficiente	Malo	Sin uso
Puntos									
Proyecto	Optimo	Muy bueno	Bueno	Adecuado	Regular	Deficiente	Inadecuado	Malo	Pésimo
Puntos									
V.U.R. (años)	(+) 50	45 - 50	40 - 45	35 - 40	30 - 35	25 - 30	20 - 25	15 - 20	(-) de 15
Puntos									
Ubicación	Manzanero	Cab. Comer	Esq. Comer	Cab. resid.	Esq. Resid.	Interm. Com.	Interm. Res.	Interior com.	Interior res.
Mzra.									
Puntos									
Zona	Exclusiva	Residencial	Muy buena	Buena	Media	Media baja	Baja	Proletaria	Suburbana
Puntos									
Suma de puntos									
Capitalización									
Tasas parciales									
									TASA DE CAPITALIZACION RESULTANTE
									%

7.- CÁLCULO DEL VALOR REFERIDO

7.1.- ANTECEDENTES

En algunos avalúos es necesario el cálculo de valores referidos a fechas anteriores a la de la emisión del mismo, en virtud de que se requiere formalizar alguna operación realizada en el pasado.

7.1.1.- MARCO JURÍDICO

El Reglamento del Código Fiscal de la Federación en su artículo tercero, segundo párrafo, indica que para llevar a cabo la referencia de valores al pasado se debe aplicar un deflactor que considere la variación que ha sufrido el **Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)**, entre la fecha a la que se requiere referir el valor y el presente, operación que tiene por objeto reconocer los efectos de la inflación.

Es preciso considerar que, a partir del mes de julio de 2011, corresponde al INEGI la función de hacer los levantamientos, encuestas, análisis, estudios y publicación de dicho Índice, a más tardar el día 10 del mes siguiente al que se analiza. Actualmente la base que se utiliza corresponde a la 2ª. Quincena de julio de 2018.

Es necesario tener en cuenta que el día 1 de enero de 1993, entró en vigor la Ley Monetaria, por virtud de la que se ajustó el valor de la moneda dividiendo entre 1,000 el valor nominal de la misma, dando origen a un periodo de transición entre el **primero de enero de 1993** y el **31 de diciembre de 1995**, en que la moneda nacional fue conocida en virtud de la mencionada Ley como "Nuevos Pesos".

En consecuencia, a las cantidades denominadas en moneda nacional previas al 1 de enero de 1993 de los denominamos "**PESOS DE ENTONCES**" y a las que son posteriores al 31 de diciembre de 1995 como **PESOS ACTUALES**.

**ANEXO 1
PERSONA FÍSICA (SOLICITUD)**

EJERCICIO FISCAL	
FECHA	

PERITO AUXILIAR	PERITO INDEPENDIENTE	CORREDOR PÚBLICO
TIPO DE TRAMITE	REVALIDACIÓN	REGISTRO NUEVO

NÚMERO DE REGISTRO	
ÚLTIMA FECHA DE EVALUACIÓN	

I. DATOS DE LA PERSONA FÍSICA	
NOMBRE (S)	APELLIDO PATERNO
APELLIDO MATERNO	RFC
TÍTULO	N° DE CEDULA PROFESIONAL
ESPECIALIDAD V. I. Y/O MAESTRÍA V.	N° DE CEDULA DE ESPECIALIDAD Y/O MAESTRÍA

II. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN LA CIUDAD DE MEXICO			
CALLE		N° EXTERIOR	N° INTERIOR
COLONIA	C. P.	ALCALDIA	
NUMEROS TELEFÓNICOS		CUENTA DE CORREO ELECTRÓNICO	

III COLEGIO DE PROFESIONISTAS QUE ACREDITA SU PERTENENCIA Y CERTIFICA COMO PERITO VALUADOR VINCULADO A LA VALUACIÓN INMOBILIARIA Y LEGALMENTE CONSTITUIDO EN LA CIUDAD DE MÉXICO Y REGISTRADO ANTE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA (ARTÍCULO 8, INCISO A) FRACCIÓN V).			
NOMBRE			
CALLE		N° EXTERIOR	N° INTERIOR
COLONIA	C. P.	ALCALDÍA	

ANEXO 1
PERSONA FÍSICA (SOLICITUD)

IV SOCIEDAD A LA QUE PERTENECE O AUXILIA (EN CASO QUE APLIQUE)	
NOMBRE	NUMERO REGISTRO

V CAPITAL SUSCRITO EN LA sociedad civil o mercantil (EN CASO QUE APLIQUE)		
NOMBRE	NUMERO REGISTRO	PORCENTAJE CAPITAL

SELLO DE RECEPCIÓN

NOMBRE Y FIRMA DE QUIEN AUTORIZA.

OBSERVACIONES

NOMBRE Y FIRMA DEL INTERESADO

**ANEXO 2
PERSONA MORAL (SOLICITUD)**

EJERCICIO FISCAL	
FECHA	

INSTITUCIÓN DE CREDITO		SOCIEDAD CIVIL O MERCANTIL	
TIPO DE TRAMITE		REVALIDACIÓN	AUTORIZACIÓN NUEVA

I. DATOS DE LA PERSONA MORAL

NOMBRE (S)			
RFC			
NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL			
NUMERO DE PODER NOTARIAL		FECHA DEL PODER NOTARIAL	
NOMBRE DEL NOTARIO		NUMERO DEL NOTARIO	

II. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN LA CIUDAD DE MEXICO

CALLE		N° EXTERIOR	N° INTERIOR
COLONIA	C. P.	ALCALDÍA	
NUMEROS TELEFÓNICOS		CUENTA DE CORREO ELECTRÓNICO	

LOS PERITOS INDEPENDIENTES Y LOS PERITOS AUXILIARES QUE LABOREN EN UNA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO Y SOCIEDAD CIVIL O MERCANTIL DEBERÁN ESTAR VIGENTES EN LA TESORERÍA.

III. LISTADO DE LAS PERSONAS AUTORIZADAS CON REGISTRO VIGENTE PARA SUSCRIBIR LOS AVALÚOS A NOMBRE DE LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO O DE LA SOCIEDAD CIVIL O MERCANTIL (ARTÍCULO 6, FRACCIÓN V Y VII).

NOMBRE	NUMERO REGISTRO	FIRMA	RUBRICA	CARGO QUE DESEMPEÑA

**ANEXO 2
PERSONA MORAL (SOLICITUD)**

IV. LISTADO DE LOS PERITOS VALUADORES AUXILIARES Y/O PERITOS VALUADORES INDEPENDIENTES, QUE LE AUXILIARÁN EN LA PRÁCTICA DE AVALÚOS (ARTÍCULO 6, FRACCIÓN VI Y VII).

NOMBRE	NUMERO REGISTRO	FIRMA	RUBRICA	CARGO QUE DESEMPEÑA

V. PERITOS VALUADORES, INDEPENDIENTES O AUXILIARES, CON CAPITAL SUSCRITO EN LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO O SOCIEDAD CIVIL O MERCANTIL (ARTÍCULO 6, FRACCIÓN VIII).

NOMBRE	NUMERO REGISTRO	FIRMA

SELLO DE RECEPCIÓN

NOMBRE Y FIRMA DE QUIEN AUTORIZA.

OBSERVACIONES

NOMBRE Y FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO, SOCIEDAD CIVIL O MERCANTIL.

**ANEXO 3
INSTRUCTOR (SOLICITUD)**

EJERCICIO FISCAL	
FECHA	

PERITO AUXILIAR	PERITO INDEPENDIENTE	CORREDOR PÚBLICO
TIPO DE TRAMITE	REVALIDACIÓN	REGISTRO NUEVO

NÚMERO DE REGISTRO	
ÚLTIMA FECHA DE EVALUACIÓN	

I. DATOS DE LA PERSONA FÍSICA

NOMBRE (S)	APELLIDO PATERNO
APELLIDO MATERNO	RFC
TÍTULO	N° DE CEDULA PROFESIONAL
ESPECIALIDAD V. I. Y/O MAESTRÍA V.	N° DE CEDULA DE ESPECIALIDAD Y/O MAESTRÍA

II. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN LA CIUDAD DE MEXICO

CALLE	N° EXTERIOR	N° INTERIOR
COLONIA	C. P.	ALCALDÍA
NUMEROS TELEFÓNICOS	CUENTA DE CORREO ELECTRÓNICO	

III COLEGIO DE PROFESIONISTAS QUE ACREDITA SU PERTENENCIA Y CERTIFICA COMO PERITO VALUADOR VINCULADO A LA VALUACIÓN INMOBILIARIA Y LEGALMENTE CONSTITUIDO EN LA CIUDAD DE MÉXICO Y REGISTRADO ANTE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA (ARTÍCULO 8, INCISO A) FRACCIÓN V).

NOMBRE	
CALLE	N° EXTERIOR N° INTERIOR
COLONIA	C. P. ALCALDÍA

**ANEXO 3
INSTRUCTOR (SOLICITUD)**

IV SOCIEDAD A LA QUE PERTENECE O AUXILIA (EN CASO QUE APLIQUE)	
NOMBRE	NUMERO REGISTRO

V CAPITAL SUSCRITO EN LA sociedad civil o mercantil (EN CASO QUE APLIQUE)		
NOMBRE	NUMERO REGISTRO	PORCENTAJE CAPITAL

SELLO DE RECEPCIÓN

NOMBRE Y FIRMA DE QUIEN AUTORIZA.

OBSERVACIONES

NOMBRE Y FIRMA DEL INTERESADO

**ANEXO 4
(CARTA RESPONSIVA)**

FECHA: __/__/__

SIGAPred

CARTA RESPONSIVA PARA ALTA DE CLAVE DE ACCESO AL SISTEMA INTEGRAL DE GESTIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE PREDIAL.

Por este conducto solicito me sea desbloqueado y/o actualizada mi clave de acceso para ingresar al sistema integral de Gestión y Actualización de Predial (SIGAPred). Acepto mi responsabilidad por el bloqueo de la cuenta y/o para la operación del referido sistema y me comprometo a no hacer uso indebido de la información a la que me permite el acceso.

Así mismo, en este acto me hago sabedor de que en caso de hacer mal uso de la clave de acceso que me ha sido asignada, me serán aplicadas las sanciones previstas en los artículos 213, 230, 231, 232, 234 del Código Penal y 495 del Código Fiscal, ambos de la Ciudad de México.

NOMBRE COMPLETO DE QUIÉN SOLICITA
CLAVE DE REGISTRO

NOMBRE Y FIRMA DE QUIÉN SOLICITA

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA**ANEXO 5.****PROCEDIMIENTO ESTANDARIZADO PARA LA APLICACIÓN DE EXAMEN.****Temario básico y guía de actualización y formación profesional en materia Fiscal para la CDMX.****1 Propósito**

En esta guía de estudio se establecen las competencias necesarias para practicar correctamente avalúos y dictámenes que sirvan para determinar la base gravable de impuestos inmobiliarios en la Ciudad de México.

1.1 Objetivos específicos:

*Comprender y aplicar lo establecido en el Código Fiscal para la CDMX vigente.

*Comprender y aplicar lo establecido en el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para Practicar Avalúos y sus anexos técnicos.

2 Contenido**2.1 Marco jurídico y normativo**

- Bienes inmuebles en la Legislación Mexicana Código civil federal artículo 750 y 751
- Bienes Inmuebles en el Derecho Bancario
- Bienes Inmuebles (Derecho Tributario)
- Bienes Inmuebles en la Administración Local
- Bienes Inmuebles en relación con la Contabilidad
- Bien Jurídico en México
- Protección de Bienes Jurídicos

2.1.1 Normas internacionales de valuación (IVSC)

- ¿Qué son y para qué son?
- Marco conceptual de las NIV
- Normas generales de las NIV
- Normas de activos de las NIV

2.1.2 Norma Mexicana de Valuación NMX. -R-081-SCFI-2015

- Objetivo y campo de aplicación-
- Definiciones y terminología
- Elementos normativos
- Normativa aplicable según el tipo de bien o activo que se valúa.
- Normativa aplicable en función del propósito de la valuación.

2.1.3 Conceptos federales

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Artículo 115

2.1.4 Legislación de la Ciudad de México

- Constitución Política de la Ciudad de México
- Ley orgánica del poder ejecutivo y de la administración pública de la Ciudad de México (4 de mayo 2018)
- Código Fiscal para la Ciudad de México
- Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria 2020

2.2 De la práctica de los avalúos fiscales

2.2.1 Generalidades Código Fiscal CDMX

-Definiciones	Art. 2
-Pago de contribuciones y aprovechamientos.	Art. 8
-Quien y como puede valorar fiscalmente	Art. 22
-Sanciones y suspensión valuadores	Art. 23
-Vigencia avalúos	Art. 24
-Personas no obligadas al pago de impuestos inmobiliarios	Art. 26
-Garantías de créditos fiscales	Art. 30
-Responsabilidad solidaria de los valuadores	Art. 48
-Obligaciones de los contribuyentes	Art. 56
-Derechos de los contribuyentes	Art. 57
-Dictamen de obligaciones fiscales	Art. 58
-Obligatoriedad de dictamen catastral para presentación de dictamen de cumplimiento de obligaciones fiscales	Art. 60
-Forma de presentación del dictamen	Art. 64
-Conceptos a dictaminar	Art. 69
-Facultades de verificación de la autoridad	Art. 73
-Presunción de ingresos	Art. 76
-Presunción de valor catastral	Art. 79
-Obligados al pago del ISAI	Art. 112
-Tarifa del Impuesto sobre adquisición de inmuebles	Art. 113
-Inmuebles exentos de impuestos locales	Art. 114
-Que se entiende por adquisición de inmuebles	Art. 115
-Base gravable del ISAI	Art. 116
-Que debe considerar el avalúo para ISAI	Art. 117
-Quienes deben practicar los avalúos para ISAI	Art. 118
-Como y porque pagar el impuesto	Art. 120
-Responsabilidad de los fedatarios públicos	Art. 121
-Quien está obligado a pagar Impuesto Predial	Art. 126
-Base gravable del impuesto Predial	Art. 127
-Omisión o inexactitud de valor catastral	Art. 128
-Valores Unitarios de tierra y construcción	Art. 129
-Cálculo del impuesto predial	Art. 130
-Forma de pago del impuesto predial	Art. 131
-Modificación datos catastrales	Art. 132
-Quienes no pagan impuesto predial	Art. 133
-Reducción de impuesto a inmuebles catalogados	Art. 274
-Reducción de impuesto a inmuebles en perímetros A y B centro histórico	Art. 275

-Multas a valuadores

Art. 478

2.2.2 Avalúos catastrales

*Procedimiento Dictamen Catastral apartado de artículos transitorios del Código

***Definiciones**

-Región

-Manzana

-Lote

-Colonia catastral

*Área de valor

*Enclave de valor

*Corredor de valor

-Tipo

*Uso de la construcción

-Habitacional

-No habitacional

-Cubiertas (L, D, C, O, S, Q, E, A, I, K,)

-No cubiertas (PE, PC, J, P, W)

-Rango de niveles

-Clase

*Matrices de clasificación

*Espacios

*Muebles de baño

-Avalúo comercial

-Avalúo catastral

***Normas de aplicación**

-Valores unitarios de suelo

-Valores unitarios de construcción

-Instalaciones especiales

-Elementos accesorios

-Obras complementarias

2.3 Manual de Procedimientos y lineamientos técnicos para la valuación inmobiliaria.**2.3.1 Capítulo I Disposiciones generales**

-Objeto del Manual Art. 1

-Definiciones Art. 2

-Funciones de la autoridad fiscal Art. 4

-Que avalúos surten efectos fiscales Art. 5

2.3.2 Capítulo II De la autorización y registro para la práctica de avalúos

*Requisitos para autorización personas morales Art. 6

*Vigencia de la autorización a personas morales Art. 7

*Requisitos registro personas físicas Art. 8

-Valuador auxiliar

-Valuador independiente

-Corredores públicos

-Acreditación como instructor

*Facultad de indagación de la autoridad Art. 9

*Características del examen y cursos de actualización Art. 10

*Requisitos de aprobación del examen Art. 11

*Facultades de la Subtesorería para convocar a examen a cualquier valuador registrado Art. 12

*Vigencia registro peritos Art. 13

*Vigencia autorización personas morales Art. 14

*Sobre la variación de datos de registro y autorización Art. 15

*Publicación de listados de personas registradas y autorizadas Art. 16

2.3.3 Capítulo III De Servicio Social

-Servicio social Art. 17

-Procedimiento de convocatoria a servicio social Art. 18

2.3.4 Capítulo IV De la práctica de avalúos

-Requerimientos de forma y contenido de los avalúos a que se refiere el Manual. Art. 19

-Validación legal de los avalúos fiscales a que se refiere el Manual Art. 21

-Vigencia de los avalúos catastrales y comerciales Art. 22

-Obligatoriedad de presentar una memoria descriptiva y de análisis de los procesos y elementos empleados en el avalúo Art. 23

-Contenido de la memoria descriptiva y de análisis Art. 24

-Obligatoriedad de guardar copia de los avalúos y sus soportes Art. 25

2.3.5 Capítulo V De los procedimientos y lineamientos técnicos para la práctica y validación de avalúos comerciales

-Establecimiento de los procedimientos de validación de los avalúos por parte de la autoridad Art. 26

-Procedimientos aplicables a la valuación de tierra urbana Art. 28

-Procedimientos aplicables a la estimación de costos de reposición nuevos

-Definición de la metodología aplicable para el cálculo de deméritos de las construcciones Art. 30

-Definiciones de avalúos de inmuebles en condominio desde el punto de vista del enfoque físico Art. 31

-Limitación de factores aplicables a un máximo de 40% de disminución sobre ofertas Art. 32

-Valuación de instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias Art. 33

-Para clasificar la presentación de las construcciones se atenderá a lo dispuesto en el apartado de artículos transitorios del Código. Art. 34

2.3.6 Capítulo VI De las sanciones aplicables

-Porque aplican las sanciones Art. 35

-Quien puede ser acreedor de multas Art. 36

-Procedimiento para la determinación de las multas Art. 37

-Gradualidad de las sanciones Art. 38

Art. 39

-Responsabilidad solidaria de peritos independientes y sociedades para con sus auxiliares Art. 40

2.3.7 Capítulo VII Del procedimiento para aplicar las sanciones

2.4 Anexo Técnico del Manual de Procedimientos

2.4.1 Cuantificación de superficies

-Para terrenos

-Para construcciones

2.4.2 Metodología de aplicación de la vida mínima remanente de los inmuebles

-Concepto metodológico

-Criterios de aplicación

2.4.3 Estimación del Valor del terreno

-Principios económicos

-Enfoque residual

-Estimación del valor del predio por comparación de mercado

2.4.4 Enfoque de comparación de ventas

-Definición

-Investigación de mercado

2.4.5 Enfoque físico o directo

-Aplicaciones

-Metodología

2.4.6 Enfoque de ingresos o capitalización de rentas

-Glosario de términos

-Procedimiento de cálculo del enfoque de ingresos por capitalización directa

-Alternativas para el cálculo de tasas

2.4.7 Cálculo del valor referido

-Antecedentes

2.5 Procedimiento de examen

El examen teórico práctico constará de tres partes para su total evaluación:

2.5.1 Examen automatizado

Practicado por una institución como tercero no interesado a través de medios electrónicos que contendrá reactivos seleccionados de manera aleatoria sobre los siguientes temas:

a). Código Fiscal relativo a valuación inmobiliaria tanto catastral como comercial

b). Manual de procedimientos y lineamientos técnicos

i. Marco legal del avalúo y del valuador

ii. Ejercicios prácticos sobre valuación

1. Catastral

2. Comercial

2.5.2 Caso práctico:

2.5.2.1 Presentar dos avalúos elaborados por el aspirante a Perito valuador;

-Un avalúo **CATASTRAL** de un inmueble no habitacional en términos de los establecido en el apartado de artículos transitorios del Código vigente y del Manual de procedimientos y lineamientos técnicos vigente.

-Un avalúo **COMERCIAL** de un inmueble en términos de los establecido en el apartado de artículos transitorios del Código vigente y del Manual de procedimientos y lineamientos técnicos vigente.

2.5.2.2 Réplica Oral.

Sustentar una réplica oral ante un sínodo establecido por la Dirección de Desarrollo Catastral, sobre su desempeño profesional, experiencia técnica y sobre el desarrollo minucioso de los dos avalúos presentados con base en lo establecido en el inciso anterior.

*El sustentante debe realizar la presentación de su trabajo escrito ante los miembros del jurado, que estará conformado por un presidente, un vocal, un secretario y un suplente.

*Cuenta con 20 minutos para la presentación del trabajo escrito; se le sugiere que se apoye con una presentación en formato electrónico (Power Point).

*Al término de la presentación los sinodales harán la réplica correspondiente al trabajo presentado por el sustentante, la cual tendrá una duración de entre 10 y 20 minutos por cada uno. Asimismo, el jurado evaluará las habilidades y los conocimientos que posee el sustentante.

*Los sinodales evalúan, a través de la réplica, los siguientes aspectos:

-Que el sustentante demuestre sus habilidades y conocimientos en la legislación y técnicas aplicables a la valuación fiscal.

-La correcta elaboración y conclusión de los avalúos que presenta como su caso práctico.

-La vinculación de la teoría con la práctica

-El sustento teórico-metodológico de la solución del caso y sobre la experiencia laboral reportada por el sustentante.

-Conocimientos generales de la disciplina.

*Al término de la evaluación oral, el jurado emitirá el resultado correspondiente con base en dos rúbricas de calificación, una de los avalúos presentados por escrito y la otra sobre la réplica oral.

*La evaluación es integral; se evalúa la resolución del caso práctico y el examen oral ante sinodales.

*El jurado leerá el acta de la evaluación en la cual se asentará el dictamen y las observaciones de los sinodales.

*El dictamen se expresará de la siguiente forma:

-NO SATISFACTORIO. En caso de que el jurado, con base en los elementos mencionados anteriormente, considere que el sustentante no cuenta con los conocimientos necesarios para ejercer la profesión, emitirá este dictamen, por lo que en caso de querer continuar con el proceso de evaluación deberá reiniciar los trámites a partir del Registro a evaluación oral / Asignación del caso práctico.

-SATISFACTORIO. En caso de que el jurado, con base en los elementos mencionados anteriormente, considere que el sustentante cuenta con los conocimientos necesarios para ejercer como Valuador, emitirá este dictamen.

Las tres fases del examen tendrán una ponderación de la siguiente manera:

-Examen automatizado 50%

-Caso práctico 20%

-Réplica Oral. 30%

ANEXO 6.**ELEMENTOS PARA LA PRÁCTICA VALUATORIA
NORMAS INTERNACIONALES DE ÉTICA
MARCO ÉTICO APLICABLE AL MERCADO MUNDIAL DE BIENES INMUEBLES****Normas profesionales y éticas del valuador fiscal en la Ciudad de México.**

Los peritos valuadores registrados y autorizados ante la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial deben operar de acuerdo con las normas profesionales y éticas más estrictas y tienen la obligación de cumplir todos estos principios y requisitos de alto nivel.

Las Normas internacionales de Ética permiten garantizar un comportamiento apropiado y ayudan a afianzar la coherencia y claridad, con independencia de los factores cambiantes que puedan intervenir, como la situación económica o las prácticas empresariales propias de los distintos mercados.

Los requisitos dispuestos en estas normas internacionales se centran expresamente en las habilidades técnicas, experiencia y conocimientos necesarios acerca del ámbito de valoración, del mercado y de la finalidad de la valoración.

Todas las personas registradas y autorizadas por la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial deberán actuar en todo momento con integridad y evitar aquellas acciones o situaciones que sean incompatibles con sus obligaciones profesionales. Estos no deben permitir que ningún conflicto de interés anule su buen juicio, sus obligaciones profesionales o comerciales, y no han de divulgar información confidencial. Todos quedan legalmente obligados a acatar las Normas de Conducta de establecidas en las Normas Internacionales de Ética.

TABLA 3 CLASE 1						
PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA						
PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	15.55%	15.55%	15.55%	15.55%	15.55%
ESTRUC TURA	0.00%	41.13%	41.13%	41.13%	41.13%	41.13%
ALBAÑILERÍA	0.00%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	1.53%	2.44%	2.75%	3.06%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.67%	1.07%	1.20%	1.34%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	2.43%	3.89%	4.37%	4.86%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	3.44%	5.50%	6.19%	6.87%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	2.14%	3.43%	3.86%	4.29%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	1.00%	1.59%	1.79%	1.99%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	2.45%	3.92%	4.41%	4.90%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	1.41%	2.26%	2.55%	2.83%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	4.93%	7.89%	8.87%	9.86%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL	0.00%	60.01%	80.01%	92.00%	96.00%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 1			
ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	30 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	27 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	24 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	20 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	12 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	30 años

TABLA 5 CLASE 1						
USO NO HABITACIONAL HOTELES, DEPORTES COMERCIO						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	15.55%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	15.55	1.00	15.55
ESTRUC TURA	41.13%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	41.13	1.00	41.13
ALBAÑILERÍA	3.33%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	3.33	1.00	3.33
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	3.06%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	3.06	1.00	3.06
INSTALACIÓN SANITARIA	1.34%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.34	1.00	1.34
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	4.86%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	4.86	1.00	4.86
INSTALACIONES ESPECIALES	6.87%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	6.87	1.00	6.87
ACABADOS INTERIORES	4.29%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	4.29	1.00	4.29
ACABADOS EXTERIORES	1.99%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.99	1.00	1.99
CONTROLES DE ACCESO	4.90%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	4.90	1.00	4.90
HERRERÍA Y CANCELERÍA	2.83%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.83	1.00	2.83
MUEBLES DE BAÑO	9.86%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	9.86	1.00	9.86
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
	100.00%		PUNTOS TOTALES	100.00		100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EXCELENTE O NUEVO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				30 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				1,0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

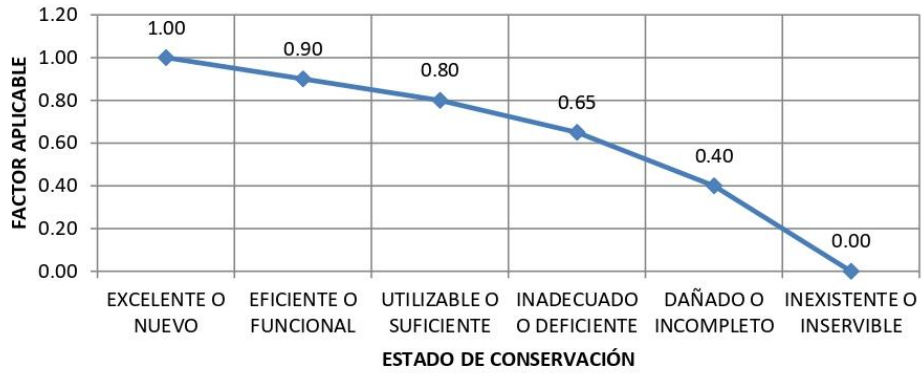


TABLA 3 CLASE 2

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA

PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	13.64%	13.64%	13.64%	13.64%	13.64%
ESTRUCTURA	0.00%	36.07%	36.07%	36.07%	36.07%	36.07%
ALBANILERÍA	0.00%	2.92%	2.92%	2.92%	2.92%	2.92%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	1.34%	2.14%	2.41%	2.68%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.59%	0.94%	1.06%	1.17%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	2.13%	3.41%	3.84%	4.26%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	3.01%	4.82%	5.42%	6.03%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	5.37%	8.60%	9.67%	10.75%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	0.87%	1.40%	1.57%	1.75%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	2.15%	3.43%	3.86%	4.29%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	1.24%	1.98%	2.23%	2.48%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	4.32%	6.92%	7.78%	8.65%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	2.66%	4.25%	4.78%	5.31%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL	0.00%	52.63%	76.32%	90.53%	95.26%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 2

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	40 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	36 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	32 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	26 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	16 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	40 años

TABLA 5 CLASE 2

USO NO HABITACIONAL HOTELES, DEPORTES COMERCIO

PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	13.64%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	13.64	1.00	13.64
ESTRUCTURA	36.07%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	36.07	1.00	36.07
ALBAÑILERÍA	2.92%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.92	1.00	2.92
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	2.68%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.68	1.00	2.68
INSTALACIÓN SANITARIA	1.17%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.17	1.00	1.17
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	4.26%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	4.26	1.00	4.26
INSTALACIONES ESPECIALES	6.03%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	6.03	1.00	6.03
ACABADOS INTERIORES	10.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	10.75	1.00	10.75
ACABADOS EXTERIORES	1.75%	NO APLICA	NO APLICA	1.75	1.00	1.75
CONTROLES DE ACCESO	4.29%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	4.29	1.00	4.29
HERRERÍA Y CANCELERÍA	2.48%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.48	1.00	2.48
MUEBLES DE BAÑO	8.65%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	8.65	1.00	8.65
EQUIPOS ESPECIALES	5.31%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	5.31	1.00	5.31
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
	100.00%	PUNTOS TOTALES		100.00		100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EXCELENTE O NUEVO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				40 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				1.0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

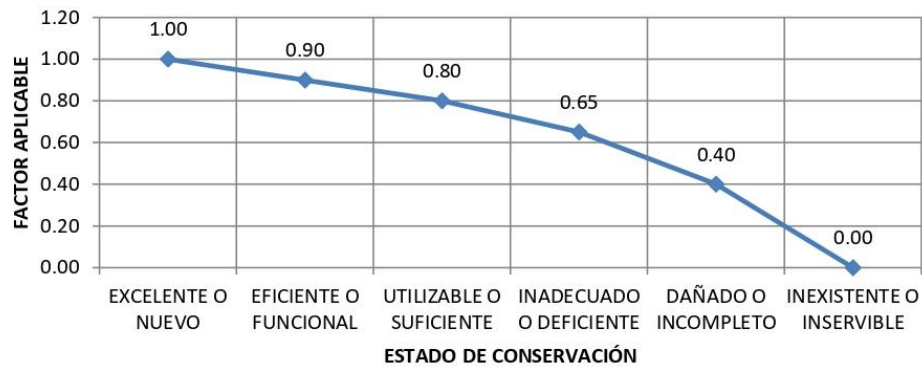


TABLA 3 CLASE 3

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA

PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	13.84%	13.84%	13.84%	13.84%	13.84%
ESTRUCTURA	0.00%	36.60%	36.60%	36.60%	36.60%	36.60%
ALBAÑILERÍA	0.00%	2.96%	2.96%	2.96%	2.96%	2.96%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	1.36%	2.18%	2.45%	2.72%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.60%	0.95%	1.07%	1.19%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	2.16%	3.46%	3.89%	4.33%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	3.06%	4.89%	5.50%	6.12%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	6.48%	10.36%	11.66%	12.95%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	0.89%	1.42%	1.60%	1.77%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	2.18%	3.49%	3.92%	4.36%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	1.26%	2.01%	2.27%	2.52%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	4.39%	7.02%	7.90%	8.77%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.12%	0.19%	0.22%	0.24%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.39%	0.44%	0.49%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.14%
TOTAL	0.00%	53.40%	75.89%	89.77%	94.31%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 3

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	50 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	45 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	40 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	33 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	20 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	50 años

TABLA 5 CLASE 3

USO NO HABITACIONAL HOTELES, DEPORTES COMERCIO						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	13.84%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	13.84	0.90	12.46
ESTRUCTURA	36.60%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	36.60	0.90	32.94
ALBAÑILERÍA	2.96%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	2.96	0.90	2.67
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	2.72%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	2.72	0.90	2.45
INSTALACIÓN SANITARIA	1.19%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	1.19	0.90	1.07
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	4.33%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	4.33	0.90	3.89
INSTALACIONES ESPECIALES	6.12%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	6.12	0.90	5.50
ACABADOS INTERIORES	12.95%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	12.95	0.90	11.66
ACABADOS EXTERIORES	1.77%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	1.77	0.90	1.60
CONTROLES DE ACCESO	4.36%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	4.36	0.90	3.92
HERRERÍA Y CANCELERÍA	2.52%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	2.52	0.90	2.27
MUEBLES DE BAÑO	8.77%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	8.77	0.90	7.90
EQUIPOS ESPECIALES	0.24%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.24	0.90	0.22
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.49%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.49	0.90	0.44
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	1.14%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	1.14	0.90	1.03
	100.00%	PUNTOS TOTALES		100.00		90.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EFICIENTE O FUNCIONAL		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				45 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				0.9000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN



TABLA 3 CLASE 4						
PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA						
PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIIMENTACIÓN	0.00%	12.94%	12.94%	12.94%	12.94%	12.94%
ESTRUCTURA	0.00%	34.23%	34.23%	34.23%	34.23%	34.23%
ALBAÑILERÍA	0.00%	2.77%	2.77%	2.77%	2.77%	2.77%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	1.27%	2.03%	2.29%	2.54%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.56%	0.89%	1.00%	1.11%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	2.22%	3.56%	4.00%	4.45%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	2.86%	4.58%	5.15%	5.72%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	6.37%	10.20%	11.47%	12.75%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	0.83%	1.33%	1.49%	1.66%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	2.04%	3.26%	3.67%	4.07%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	1.18%	1.88%	2.12%	2.35%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	4.10%	6.56%	7.38%	8.20%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	2.52%	4.03%	4.54%	5.04%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.87%	0.98%	1.09%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.07%
TOTAL	0.00%	49.94%	73.89%	89.14%	94.03%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 4			
ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	55 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	50 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	44 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	36 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	22 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	55 años

TABLA 5 CLASE 4						
USO NO HABITACIONAL HOTELES, DEPORTES COMERCIO						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	12.94%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	12.94	1.00	12.94
ESTRUCTURA	34.23%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	34.23	1.00	34.23
ALBAÑILERÍA	2.77%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.77	1.00	2.77
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	2.54%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.54	1.00	2.54
INSTALACIÓN SANITARIA	1.11%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.11	1.00	1.11
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	4.45%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	4.45	1.00	4.45
INSTALACIONES ESPECIALES	5.72%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	5.72	1.00	5.72
ACABADOS INTERIORES	12.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	12.75	1.00	12.75
ACABADOS EXTERIORES	1.66%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.66	1.00	1.66
CONTROLES DE ACCESO	4.07%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	4.07	1.00	4.07
HERRERÍA Y CANCELERÍA	2.35%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.35	1.00	2.35
MUEBLES DE BAÑO	8.20%	NO APLICA	NO APLICA	8.20	1.00	8.20
EQUIPOS ESPECIALES	5.04%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	5.04	1.00	5.04
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	1.09%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.09	1.00	1.09
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	1.07%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.07	1.00	1.07
PUNTOS TOTALES				100.00		100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:		EXCELENTE O NUEVO				
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):		55 años				
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:		1.0000				

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN



TABLA 3 CLASE 5

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA

PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	12.97%	12.97%	12.97%	12.97%	12.97%
ESTRUCTURA	0.00%	34.31%	34.31%	34.31%	34.31%	34.31%
ALBAÑILERÍA	0.00%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	1.27%	2.04%	2.29%	2.55%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.64%	1.03%	1.16%	1.28%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	2.03%	3.24%	3.65%	4.05%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	2.87%	4.59%	5.16%	5.73%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	6.39%	10.22%	11.50%	12.78%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	0.83%	1.33%	1.50%	1.66%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	2.04%	3.27%	3.68%	4.08%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	1.18%	1.89%	2.12%	2.36%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	4.11%	6.58%	7.40%	8.22%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	2.53%	4.04%	4.55%	5.05%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.87%	0.98%	1.09%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.07%
TOTAL	0.00%	50.06%	73.95%	89.16%	94.04%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 5

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	60 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	54 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	48 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	39 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	24 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	60 años

TABLA 5 CLASE 5

USO NO HABITACIONAL HOTELES, DEPORTES COMERCIO

PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	12.97%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	12.97	1.00	12.97
ESTRUCTURA	34.31%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	34.31	1.00	34.31
ALBAÑILERÍA	2.78%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.78	1.00	2.78
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	2.55%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.55	1.00	2.55
INSTALACIÓN SANITARIA	1.28%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.28	1.00	1.28
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	4.05%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	4.05	1.00	4.05
INSTALACIONES ESPECIALES	5.73%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	5.73	1.00	5.73
ACABADOS INTERIORES	12.78%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	12.78	1.00	12.78
ACABADOS EXTERIORES	1.66%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.66	1.00	1.66
CONTROLES DE ACCESO	4.08%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	4.08	1.00	4.08
HERRERÍA Y CANCELERÍA	2.36%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.36	1.00	2.36
MUEBLES DE BAÑO	8.22%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	8.22	1.00	8.22
EQUIPOS ESPECIALES	5.05%	NO APLICA	NO APLICA	5.05	1.00	5.05
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	1.09%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.09	1.00	1.09
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	1.07%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.07	1.00	1.07
PUNTOS TOTALES				100.00		100.00

ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:	EXCELENTE O NUEVO
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):	60 años
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:	1.0000

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

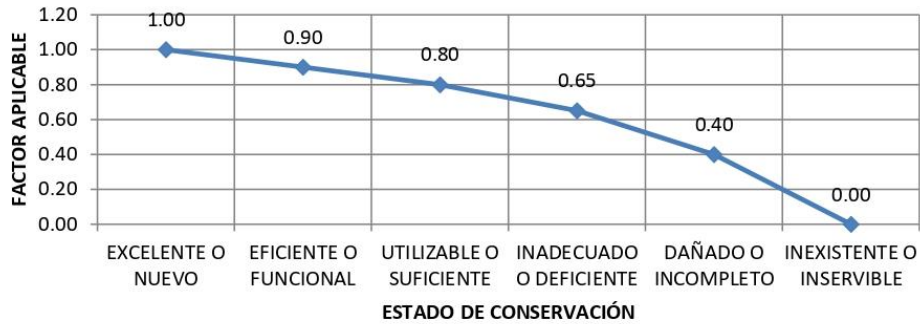


TABLA 3 CLASE 6						
PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA						
PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	12.95%	12.95%	12.95%	12.95%	12.95%
ESTRUCTURA	0.00%	34.24%	34.24%	34.24%	34.24%	34.24%
ALBAÑILERÍA	0.00%	2.77%	2.77%	2.77%	2.77%	2.77%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	1.27%	2.03%	2.29%	2.54%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.56%	0.86%	1.00%	1.11%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	2.02%	3.24%	3.64%	4.05%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	2.86%	4.56%	5.15%	5.72%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	6.38%	10.20%	11.48%	12.75%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	0.91%	1.46%	1.64%	1.82%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	2.04%	3.26%	3.67%	4.07%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	1.18%	1.86%	2.12%	2.35%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	4.10%	6.56%	7.39%	8.21%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	2.52%	4.03%	4.54%	5.04%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.87%	0.98%	1.09%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.28%
TOTAL	0.00%	49.95%	73.79%	88.97%	93.84%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 6			
ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	65 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	59 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	52 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	42 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	26 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	65 años

TABLA 5 CLASE 6

USO NO HABITACIONAL HOTELES, DEPORTES COMERCIO

PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	12.95%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	12.95	1.00	12.95
ESTRUCTURA	34.24%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	34.24	1.00	34.24
ALBAÑILERÍA	2.77%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.77	1.00	2.77
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	2.54%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.54	1.00	2.54
INSTALACIÓN SANITARIA	1.11%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.11	1.00	1.11
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	4.05%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	4.05	1.00	4.05
INSTALACIONES ESPECIALES	5.72%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	5.72	1.00	5.72
ACABADOS INTERIORES	12.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	12.75	1.00	12.75
ACABADOS EXTERIORES	1.82%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.82	1.00	1.82
CONTROLES DE ACCESO	4.07%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	4.07	1.00	4.07
HERRERÍA Y CANCELERÍA	2.35%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.35	1.00	2.35
MUEBLES DE BAÑO	8.21%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	8.21	1.00	8.21
EQUIPOS ESPECIALES	5.04%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	5.04	1.00	5.04
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	1.09%	NO APLICA	NO APLICA	1.09	1.00	1.09
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	1.28%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.28	1.00	1.28
	100.00%	PUNTOS TOTALES		100.00		100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EXCELENTE O NUEVO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				65 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				1.0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN



TABLA 3 CLASE 7

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA

PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	12.86%	12.86%	12.86%	12.86%	12.86%
ESTRUCTURA	0.00%	34.00%	34.00%	34.00%	34.00%	34.00%
ALBAÑILERÍA	0.00%	2.75%	2.75%	2.75%	2.75%	2.75%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	1.26%	2.02%	2.27%	2.53%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.55%	0.89%	1.00%	1.11%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	2.01%	3.21%	3.62%	4.02%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	2.84%	4.55%	5.11%	5.68%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	6.33%	10.13%	11.40%	12.67%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	0.82%	1.32%	1.48%	1.65%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	2.02%	3.24%	3.64%	4.05%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	1.17%	1.87%	2.10%	2.34%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	4.08%	6.52%	7.34%	8.15%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	2.50%	4.01%	4.51%	5.01%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.86%	0.97%	1.08%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.12%
TOTAL	0.00%	49.61%	73.21%	88.23%	93.06%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 7

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	70 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	63 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	56 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	46 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	28 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	70 años

TABLA 5 CLASE 7

USO NO HABITACIONAL HOTELES, DEPORTES COMERCIO

PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	12.86%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	12.86	1.00	12.86
ESTRUCTURA	34.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	34.00	1.00	34.00
ALBAÑILERÍA	2.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.75	1.00	2.75
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	2.53%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.53	1.00	2.53
INSTALACIÓN SANITARIA	1.11%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.11	1.00	1.11
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	4.02%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	4.02	1.00	4.02
INSTALACIONES ESPECIALES	5.68%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	5.68	1.00	5.68
ACABADOS INTERIORES	12.67%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	12.67	1.00	12.67
ACABADOS EXTERIORES	1.65%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.65	1.00	1.65
CONTROLES DE ACCESO	4.05%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	4.05	1.00	4.05
HERRERÍA Y CANCELERÍA	2.34%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.34	1.00	2.34
MUEBLES DE BAÑO	8.15%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	8.15	1.00	8.15
EQUIPOS ESPECIALES	5.01%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	5.01	1.00	5.01
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	1.08%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.08	1.00	1.08
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	2.12%	NO APLICA	NO APLICA	2.12	1.00	2.12
PUNTOS TOTALES				100.00		100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EXCELENTE O NUEVO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				70 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				1.0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

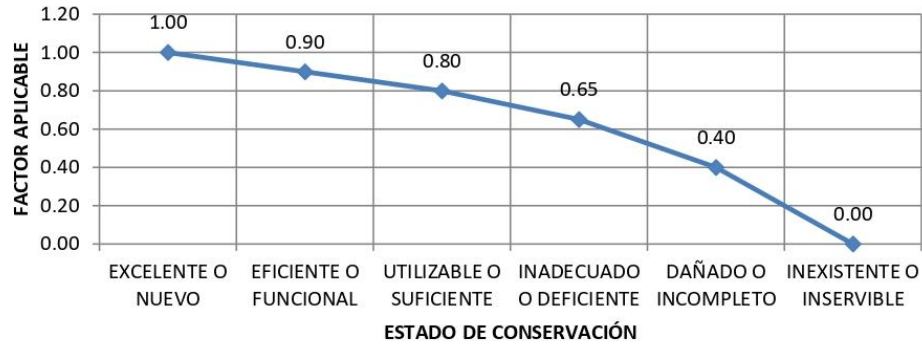


TABLA 3 CLASE 1

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA						
PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	16.96%	16.96%	16.96%	16.96%	16.96%
ESTRUCTURA	0.00%	54.88%	54.88%	54.88%	54.88%	54.88%
ALBAÑILERÍA	0.00%	7.19%	7.19%	7.19%	7.19%	7.19%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	0.22%	0.35%	0.39%	0.43%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.37%	0.59%	0.66%	0.73%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	0.65%	1.03%	1.16%	1.29%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	6.09%	9.74%	10.95%	12.17%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	1.11%	1.77%	1.99%	2.21%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	0.54%	0.86%	0.97%	1.08%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	0.59%	0.95%	1.07%	1.19%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	0.93%	1.49%	1.68%	1.86%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL	0.00%	79.03%	89.81%	95.81%	97.90%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 1

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	45 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	41 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	36 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	29 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	18 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	45 años

TABLA 5 CLASE 1

USO NO HABITACIONAL OFICINAS (O)						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	16.96%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	16.96	1.00	16.96
ESTRUCTURA	54.88%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	54.88	1.00	54.88
ALBAÑILERÍA	7.19%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	7.19	1.00	7.19
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.43%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.43	1.00	0.43
INSTALACIÓN SANITARIA	0.73%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.73	1.00	0.73
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	1.29%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.29	1.00	1.29
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
ACABADOS INTERIORES	12.17%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	12.17	1.00	12.17
ACABADOS EXTERIORES	2.21%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.21	1.00	2.21
CONTROLES DE ACCESO	1.08%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.08	1.00	1.08
HERRERÍA Y CANCELERÍA	1.19%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.19	1.00	1.19
MUEBLES DE BAÑO	1.86%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.86	1.00	1.86
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
	100.00%		PUNTOS TOTALES	100.00		100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EXCELENTE O NUEVO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				45 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				1.0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN



TABLA 3 CLASE 2						
PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA						
PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	16.96%	16.96%	16.96%	16.96%	16.96%
ESTRUCTURA	0.00%	54.88%	54.88%	54.88%	54.88%	54.88%
ALBAÑILERÍA	0.00%	7.19%	7.19%	7.19%	7.19%	7.19%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	0.22%	0.35%	0.39%	0.43%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.37%	0.59%	0.66%	0.73%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	0.65%	1.03%	1.16%	1.29%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	6.09%	9.74%	10.95%	12.17%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	1.11%	1.77%	1.99%	2.21%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	0.54%	0.86%	0.97%	1.08%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	0.59%	0.95%	1.07%	1.19%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	0.93%	1.49%	1.68%	1.86%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL	0.00%	79.03%	89.51%	95.81%	97.90%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 2			
ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	40 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	36 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	32 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	26 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	16 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	40 años

TABLA 5 CLASE 2

USO NO HABITACIONAL OFICINAS (O)						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	16.96%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	16.96	1.00	16.96
ESTRUCTURA	54.88%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	54.88	1.00	54.88
ALBAÑILERÍA	7.19%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	7.19	1.00	7.19
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.43%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.43	1.00	0.43
INSTALACIÓN SANITARIA	0.73%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.73	1.00	0.73
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	1.29%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.29	1.00	1.29
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
ACABADOS INTERIORES	12.17%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	12.17	1.00	12.17
ACABADOS EXTERIORES	2.21%	NO APLICA	NO APLICA	2.21	1.00	2.21
CONTROLES DE ACCESO	1.08%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.08	1.00	1.08
HERRERÍA Y CANCELERÍA	1.19%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.19	1.00	1.19
MUEBLES DE BAÑO	1.86%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.86	1.00	1.86
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
	100.00%		PUNTOS TOTALES	100.00		100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EXCELENTE O NUEVO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				40 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				1.0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

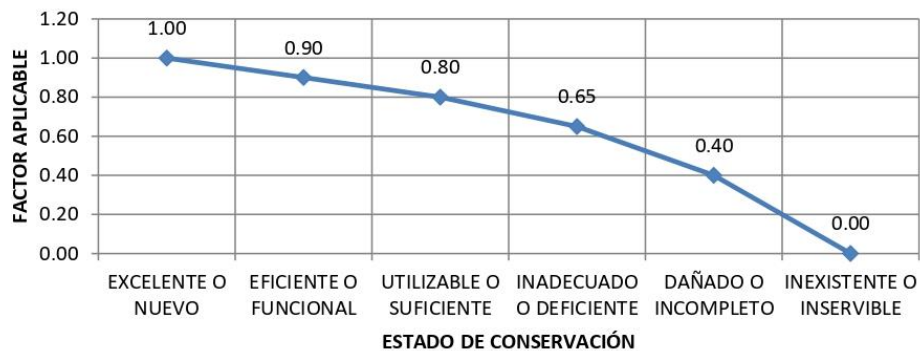


TABLA 3 CLASE 3						
PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA						
PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	16.96%	16.96%	16.96%	16.96%	16.96%
ESTRUCTURA	0.00%	54.88%	54.88%	54.88%	54.88%	54.88%
ALBAÑILERÍA	0.00%	7.19%	7.19%	7.19%	7.19%	7.19%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	0.22%	0.35%	0.39%	0.43%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.37%	0.59%	0.66%	0.73%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	0.65%	1.03%	1.16%	1.29%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	6.09%	9.74%	10.95%	12.17%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	1.11%	1.77%	1.99%	2.21%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	0.54%	0.86%	0.97%	1.08%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	0.59%	0.95%	1.07%	1.19%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	0.93%	1.49%	1.68%	1.86%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL	0.00%	79.03%	89.51%	95.81%	97.90%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 3			
ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	50 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	45 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	40 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	33 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	20 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	50 años

TABLA 5 CLASE 3						
USO NO HABITACIONAL OFICINAS (O)						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	16.96%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	16.96	0.90	15.27
ESTRUCTURA	54.88%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	54.88	0.90	49.39
ALBAÑILERÍA	7.19%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	7.19	0.90	6.47
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.43%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.43	0.90	0.39
INSTALACIÓN SANITARIA	0.73%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.73	0.90	0.66
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	1.29%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	1.29	0.90	1.16
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.00	0.90	0.00
ACABADOS INTERIORES	12.17%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	12.17	0.90	10.95
ACABADOS EXTERIORES	2.21%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	2.21	0.90	1.99
CONTROLES DE ACCESO	1.08%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	1.08	0.90	0.97
HERRERÍA Y CANCELERÍA	1.19%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	1.19	0.90	1.07
MUEBLES DE BAÑO	1.86%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	1.86	0.90	1.68
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.00	0.90	0.00
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.00	0.90	0.00
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.00	0.90	0.00
				PUNTOS TOTALES	100.00	90.00
		ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:		EFICIENTE O FUNCIONAL		
		VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):		45 años		
		ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:		0.9000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

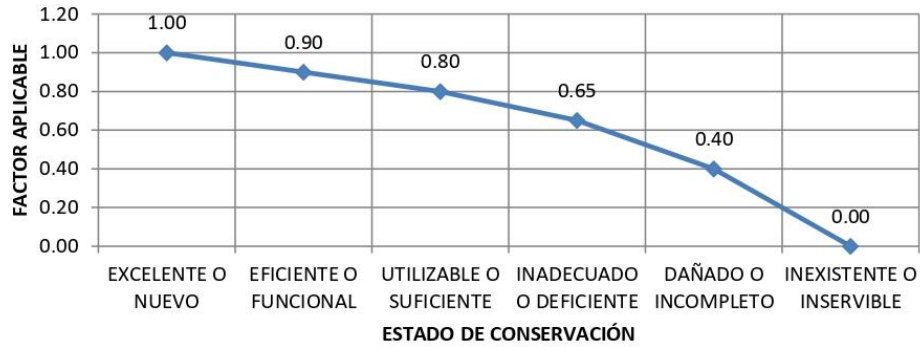


TABLA 3 CLASE 4

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA

PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	16.40%	16.40%	16.40%	16.40%	16.40%
ESTRUCTURA	0.00%	35.81%	35.81%	35.81%	35.81%	35.81%
ALBAÑILERÍA	0.00%	1.41%	1.41%	1.41%	1.41%	1.41%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	0.43%	0.69%	0.78%	0.86%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.19%	0.31%	0.35%	0.39%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	1.31%	2.10%	2.36%	2.63%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	1.19%	1.91%	2.15%	2.38%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	7.17%	11.47%	12.91%	14.34%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	1.22%	1.96%	2.20%	2.45%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	0.61%	0.97%	1.10%	1.22%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	1.39%	2.22%	2.49%	2.77%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	1.22%	1.96%	2.20%	2.45%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	6.81%	10.90%	12.27%	13.63%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	2.61%	2.94%	3.26%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL	0.00%	53.62%	75.18%	90.72%	95.36%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 4

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	55 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	50 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	44 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	36 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	22 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	55 años

TABLA 5 CLASE 4

USO NO HABITACIONAL OFICINAS (O)						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	16.40%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	16.40	1.00	16.40
ESTRUCTURA	35.81%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	35.81	1.00	35.81
ALBAÑILERÍA	1.41%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.41	1.00	1.41
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.86%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.86	1.00	0.86
INSTALACIÓN SANITARIA	0.39%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.39	1.00	0.39
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	2.63%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.63	1.00	2.63
INSTALACIONES ESPECIALES	2.38%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.38	1.00	2.38
ACABADOS INTERIORES	14.34%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	14.34	1.00	14.34
ACABADOS EXTERIORES	2.45%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.45	1.00	2.45
CONTROLES DE ACCESO	1.22%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.22	1.00	1.22
HERRERÍA Y CANCELERÍA	2.77%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.77	1.00	2.77
MUEBLES DE BAÑO	2.45%	NO APLICA	NO APLICA	2.45	1.00	2.45
EQUIPOS ESPECIALES	13.63%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	13.63	1.00	13.63
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	3.26%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	3.26	1.00	3.26
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
	100.00%	PUNTOS TOTALES		100.00		100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EXCELENTE O NUEVO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				55 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				1.0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

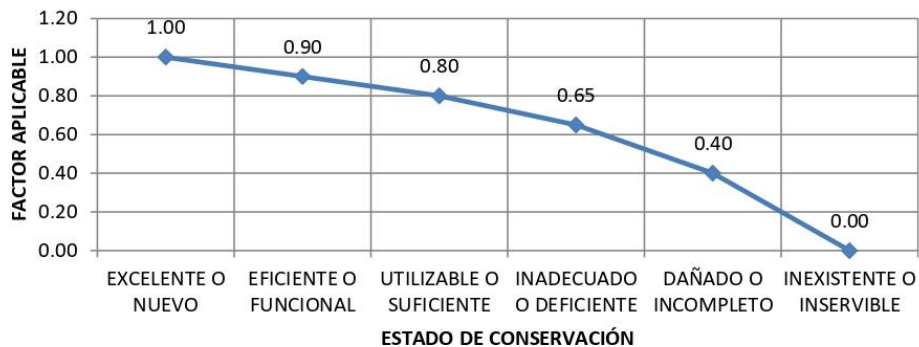


TABLA 3 CLASE 5

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA

PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	14.86%	14.86%	14.86%	14.86%	14.86%
ESTRUCTURA	0.00%	32.45%	32.45%	32.45%	32.45%	32.45%
ALBAÑILERÍA	0.00%	1.28%	1.28%	1.28%	1.28%	1.28%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	0.39%	0.63%	0.70%	0.78%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.18%	0.28%	0.32%	0.35%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	1.19%	1.90%	2.14%	2.38%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	1.08%	1.73%	1.94%	2.16%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	6.50%	10.40%	11.70%	13.00%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	1.11%	1.77%	1.99%	2.22%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	0.55%	0.88%	0.99%	1.10%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	1.26%	2.01%	2.26%	2.51%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	1.11%	1.77%	1.99%	2.22%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	6.18%	9.88%	11.12%	12.35%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	2.36%	2.66%	2.96%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	9.39%
TOTAL	0.00%	48.59%	68.12%	82.21%	86.41%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 5

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	60 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	54 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	48 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	39 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	24 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	60 años

TABLA 5 CLASE 5						
USO NO HABITACIONAL OFICINAS (O)						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	14.86%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	14.86	1.00	14.86
ESTRUCTURA	32.45%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	32.45	1.00	32.45
ALBAÑILERÍA	1.28%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.28	1.00	1.28
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.78%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.78	1.00	0.78
INSTALACIÓN SANITARIA	0.35%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.35	1.00	0.35
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	2.38%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.38	1.00	2.38
INSTALACIONES ESPECIALES	2.16%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.16	1.00	2.16
ACABADOS INTERIORES	13.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	13.00	1.00	13.00
ACABADOS EXTERIORES	2.22%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.22	1.00	2.22
CONTROLES DE ACCESO	1.10%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.10	1.00	1.10
HERRERÍA Y CANCELERÍA	2.51%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.51	1.00	2.51
MUEBLES DE BAÑO	2.22%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.22	1.00	2.22
EQUIPOS ESPECIALES	12.35%	NO APLICA	NO APLICA	12.35	1.00	12.35
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	2.96%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.96	1.00	2.96
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	9.39%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	9.39	1.00	9.39
PUNTOS TOTALES				100.00		100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EXCELENTE O NUEVO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				60 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				1.0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

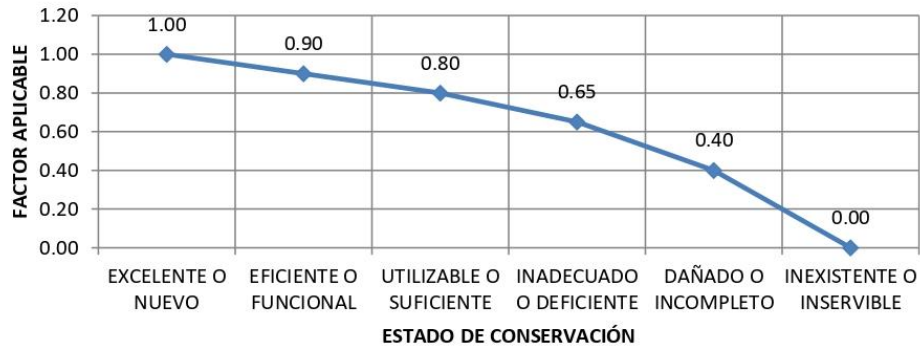


TABLA 3 CLASE 6						
PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA						
PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	14.72%	14.72%	14.72%	14.72%	14.72%
ESTRUCTURA	0.00%	29.44%	29.44%	29.44%	29.44%	29.44%
ALBAÑILERÍA	0.00%	2.16%	2.16%	2.16%	2.16%	2.16%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	0.38%	0.61%	0.69%	0.77%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.21%	0.33%	0.37%	0.41%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	0.92%	1.47%	1.65%	1.84%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	8.09%	12.95%	14.57%	16.18%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	7.67%	12.27%	13.81%	15.34%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	2.34%	3.74%	4.21%	4.68%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	0.47%	0.76%	0.85%	0.95%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	0.78%	1.25%	1.41%	1.57%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	0.62%	1.00%	1.12%	1.25%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	3.42%	5.47%	6.16%	6.84%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.95%	1.07%	1.19%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.66%
TOTAL	0.00%	46.32%	71.24%	87.14%	92.24%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 6			
ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	65 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	59 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	52 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	42 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	26 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	65 años

TABLA 5 CLASE 6						
USO NO HABITACIONAL OFICINAS (O)						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	14.72%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	14.72	1.00	14.72
ESTRUCTURA	29.44%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	29.44	1.00	29.44
ALBANILERÍA	2.16%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.16	1.00	2.16
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.77%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.77	1.00	0.77
INSTALACIÓN SANITARIA	0.41%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.41	1.00	0.41
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	1.84%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.84	1.00	1.84
INSTALACIONES ESPECIALES	16.18%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	16.18	1.00	16.18
ACABADOS INTERIORES	15.34%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	15.34	1.00	15.34
ACABADOS EXTERIORES	4.68%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	4.68	1.00	4.68
CONTROLES DE ACCESO	0.95%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.95	1.00	0.95
HERRERÍA Y CANCELERÍA	1.57%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.57	1.00	1.57
MUEBLES DE BAÑO	1.25%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.25	1.00	1.25
EQUIPOS ESPECIALES	6.84%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	6.84	1.00	6.84
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	1.19%	NO APLICA	NO APLICA	1.19	1.00	1.19
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	2.66%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.66	1.00	2.66
				PUNTOS TOTALES	100.00	100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EXCELENTE O NUEVO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				65 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				1.0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

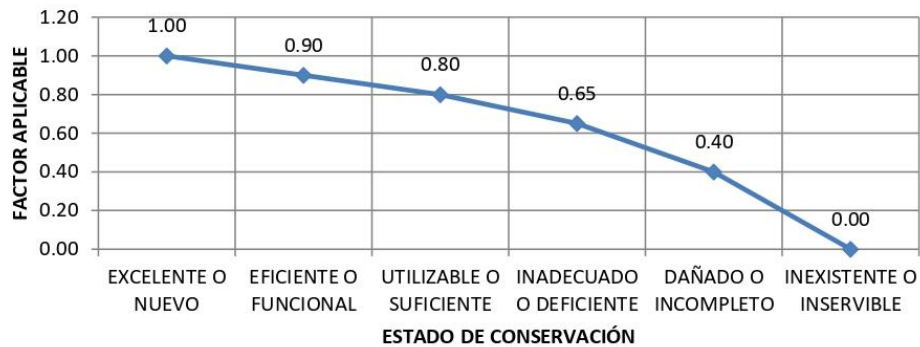


TABLA 3 CLASE 7

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA

PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	14.65%	14.65%	14.65%	14.65%	14.65%
ESTRUCTURA	0.00%	29.29%	29.29%	29.29%	29.29%	29.29%
ALBAÑILERÍA	0.00%	2.14%	2.14%	2.14%	2.14%	2.14%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	0.38%	0.61%	0.69%	0.76%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.21%	0.33%	0.37%	0.41%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	0.91%	1.46%	1.64%	1.83%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	8.05%	12.88%	14.49%	16.10%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	7.63%	12.21%	13.73%	15.26%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	2.33%	3.72%	4.19%	4.65%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	0.47%	0.76%	0.85%	0.94%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	0.78%	1.25%	1.40%	1.56%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	0.62%	0.99%	1.12%	1.24%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	3.40%	5.45%	6.13%	6.81%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.95%	1.07%	1.19%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	3.17%
TOTAL	0.00%	46.08%	70.86%	86.68%	91.75%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 7

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	70 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	63 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	56 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	46 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	28 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	70 años

TABLA 5 CLASE 7

USO NO HABITACIONAL OFICINAS (O)

PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	14.65%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	14.65	1.00	14.65
ESTRUCTURA	29.29%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	29.29	1.00	29.29
ALBAÑILERÍA	2.14%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.14	1.00	2.14
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.76%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.76	1.00	0.76
INSTALACIÓN SANITARIA	0.41%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.41	1.00	0.41
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	1.83%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.83	1.00	1.83
INSTALACIONES ESPECIALES	16.10%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	16.10	1.00	16.10
ACABADOS INTERIORES	15.26%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	15.26	1.00	15.26
ACABADOS EXTERIORES	4.65%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	4.65	1.00	4.65
CONTROLES DE ACCESO	0.94%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.94	1.00	0.94
HERRERÍA Y CANCELERÍA	1.56%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.56	1.00	1.56
MUEBLES DE BAÑO	1.24%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.24	1.00	1.24
EQUIPOS ESPECIALES	6.81%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	6.81	1.00	6.81
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	1.19%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.19	1.00	1.19
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	3.17%	NO APLICA	NO APLICA	3.17	1.00	3.17
PUNTOS TOTALES				100.00		100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EXCELENTE O NUEVO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				70 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				1.0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

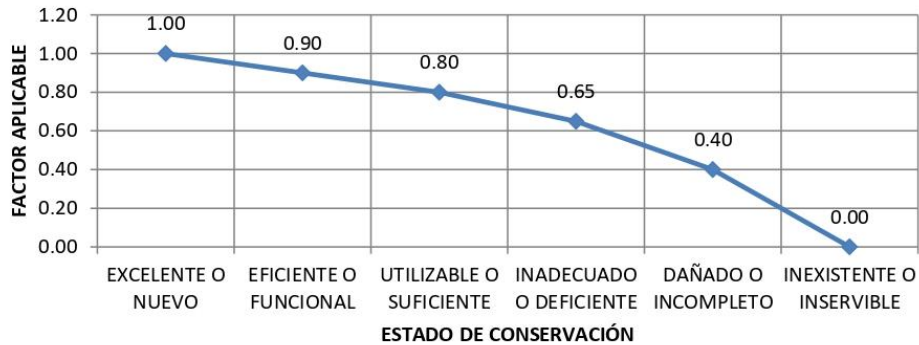


TABLA 3 CLASE 1

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA						
PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	38.93%	38.93%	38.93%	38.93%	38.93%
ESTRUCTURA	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ALBAÑILERÍA	0.00%	29.75%	29.75%	29.75%	29.75%	29.75%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	3.01%	4.81%	5.41%	6.02%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	1.42%	2.27%	2.55%	2.83%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	3.78%	6.04%	6.80%	7.56%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	1.15%	1.84%	2.07%	2.30%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	0.97%	1.55%	1.74%	1.93%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	0.92%	1.48%	1.66%	1.85%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	3.01%	4.81%	5.41%	6.01%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	1.42%	2.27%	2.55%	2.83%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL	0.00%	68.68%	84.34%	93.74%	96.87%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 1

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	45 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	41 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	36 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	29 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	18 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	45 años

TABLA 5 CLASE 1

USO NO HABITACIONAL SALUD (S)						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	38.93%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	38.93	1.00	38.93
ESTRUCTURA	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
ALBAÑILERÍA	29.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	29.75	1.00	29.75
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	6.02%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	6.02	1.00	6.02
INSTALACIÓN SANITARIA	2.83%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.83	1.00	2.83
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	7.56%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	7.56	1.00	7.56
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
ACABADOS INTERIORES	2.30%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.30	1.00	2.30
ACABADOS EXTERIORES	1.93%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.93	1.00	1.93
CONTROLES DE ACCESO	1.85%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.85	1.00	1.85
HERRERÍA Y CANCELERÍA	6.01%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	6.01	1.00	6.01
MUEBLES DE BAÑO	2.83%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.83	1.00	2.83
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
	100.00%			PUNTOS TOTALES	100.00	100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EXCELENTE O NUEVO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				45 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				1.0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN



TABLA 3 CLASE 2

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA

PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	20.05%	20.05%	20.05%	20.05%	20.05%
ESTRUCTURA	0.00%	29.23%	29.23%	29.23%	29.23%	29.23%
ALBAÑILERÍA	0.00%	10.96%	10.96%	10.96%	10.96%	10.96%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	1.03%	1.64%	1.85%	2.08%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.77%	1.23%	1.38%	1.54%
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	0.00%	0.00%	2.16%	3.45%	3.88%	4.31%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.89%	1.42%	1.60%	1.78%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	7.92%	12.67%	14.25%	15.83%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	2.91%	4.65%	5.23%	5.81%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	1.00%	1.60%	1.80%	2.00%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	2.44%	3.91%	4.39%	4.88%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	0.77%	1.23%	1.38%	1.54%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL	0.00%	60.24%	80.12%	92.05%	96.02%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 2

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	40 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	36 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	32 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	26 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	16 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	40 años

TABLA 5 CLASE 2						
CULTURA (Q), ABASTO (A), INDUSTRIA (I), COMUNICACIONE						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	20.05%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	20.05	1.00	20.05
ESTRUCTURA	29.23%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	29.23	1.00	29.23
ALBANILERÍA	10.96%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	10.96	1.00	10.96
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	2.06%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.06	1.00	2.06
INSTALACIÓN SANITARIA	1.54%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.54	1.00	1.54
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	4.31%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	4.31	1.00	4.31
INSTALACIONES ESPECIALES	1.78%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.78	1.00	1.78
ACABADOS INTERIORES	15.83%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	15.83	1.00	15.83
ACABADOS EXTERIORES	5.81%	NO APLICA	NO APLICA	5.81	1.00	5.81
CONTROLES DE ACCESO	2.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.00	1.00	2.00
HERRERÍA Y CANCELERÍA	4.88%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	4.88	1.00	4.88
MUEBLES DE BAÑO	1.54%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.54	1.00	1.54
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
PUNTOS TOTALES				100.00		100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:					EXCELENTE O NUEVO	
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):					40 años	
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:					1.0000	

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN



TABLA 3 CLASE 3

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA

PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	18.65%	18.65%	18.65%	18.65%	18.65%
ESTRUCTURA	0.00%	35.77%	35.77%	35.77%	35.77%	35.77%
ALBAÑILERÍA	0.00%	16.97%	16.97%	16.97%	16.97%	16.97%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	0.75%	1.19%	1.34%	1.49%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.28%	0.45%	0.51%	0.56%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	0.73%	1.18%	1.32%	1.47%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.58%	0.93%	1.04%	1.16%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	5.85%	9.36%	10.53%	11.70%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	3.90%	6.24%	7.01%	7.79%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	0.59%	0.95%	1.07%	1.19%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	1.35%	2.15%	2.42%	2.69%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	0.28%	0.45%	0.51%	0.56%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL	0.00%	71.38%	85.69%	94.28%	97.14%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 3

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	50 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	45 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	40 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	33 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	20 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	50 años

TABLA 5 CLASE 3

USO NO HABITACIONAL Q, A, I, K, E.

PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	18.65%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	18.65	0.90	16.78
ESTRUCTURA	35.77%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	35.77	0.90	32.19
ALBAÑILERÍA	16.97%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	16.97	0.90	15.27
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	1.49%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	1.49	0.90	1.34
INSTALACIÓN SANITARIA	0.56%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.56	0.90	0.51
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	1.47%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	1.47	0.90	1.32
INSTALACIONES ESPECIALES	1.16%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	1.16	0.90	1.04
ACABADOS INTERIORES	11.70%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	11.70	0.90	10.53
ACABADOS EXTERIORES	7.79%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	7.79	0.90	7.01
CONTROLES DE ACCESO	1.19%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	1.19	0.90	1.07
HERRERÍA Y CANCELERÍA	2.69%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	2.69	0.90	2.42
MUEBLES DE BAÑO	0.56%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.56	0.90	0.51
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.00	0.90	0.00
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.00	0.90	0.00
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.00	0.90	0.00
	100.00%	PUNTOS TOTALES		100.00		90.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EFICIENTE O FUNCIONAL		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				45 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				0.9000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

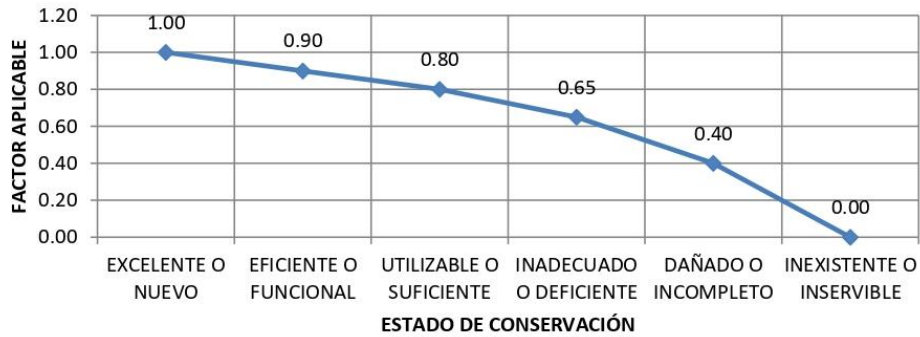


TABLA 3 CLASE 4

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA

PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	12.55%	12.55%	12.55%	12.55%	12.55%
ESTRUCTURA	0.00%	47.13%	47.13%	47.13%	47.13%	47.13%
ALBAÑILERÍA	0.00%	12.83%	12.83%	12.83%	12.83%	12.83%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	0.56%	0.90%	1.01%	1.13%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.22%	0.36%	0.40%	0.45%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	0.40%	0.64%	0.72%	0.80%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.30%	0.49%	0.55%	0.61%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	7.25%	11.60%	13.05%	14.50%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	1.70%	2.72%	3.05%	3.39%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	0.58%	0.93%	1.05%	1.16%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	2.50%	4.00%	4.51%	5.01%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	0.22%	0.36%	0.40%	0.45%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL	0.00%	72.51%	86.26%	94.50%	97.25%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 4

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	55 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	50 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	44 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	36 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	22 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	55 años

TABLA 5 CLASE 4

USO NO HABITACIONAL Q, A, I, K, E.

PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	12.55%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	12.55	1.00	12.55
ESTRUCTURA	47.13%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	47.13	1.00	47.13
ALBAÑILERÍA	12.83%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	12.83	1.00	12.83
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	1.13%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.13	1.00	1.13
INSTALACIÓN SANITARIA	0.45%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.45	1.00	0.45
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.80%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.80	1.00	0.80
INSTALACIONES ESPECIALES	0.61%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.61	1.00	0.61
ACABADOS INTERIORES	14.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	14.50	1.00	14.50
ACABADOS EXTERIORES	3.39%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	3.39	1.00	3.39
CONTROLES DE ACCESO	1.16%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.16	1.00	1.16
HERRERÍA Y CANCELERÍA	5.01%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	5.01	1.00	5.01
MUEBLES DE BAÑO	0.45%	NO APLICA	NO APLICA	0.45	1.00	0.45
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
PUNTOS TOTALES				100.00		100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EXCELENTE O NUEVO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				55 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				1.0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

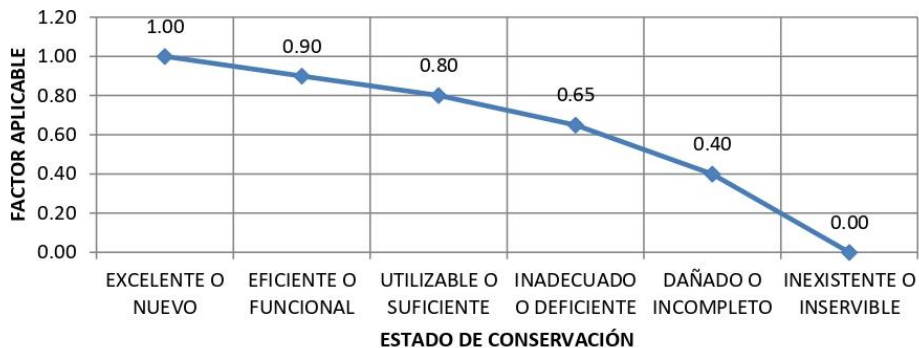


TABLA 3 CLASE 5

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA

PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	9.79%	9.79%	9.79%	9.79%	9.79%
ESTRUCTURA	0.00%	46.15%	46.15%	46.15%	46.15%	46.15%
ALBAÑILERÍA	0.00%	8.78%	8.78%	8.78%	8.78%	8.78%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	0.36%	0.57%	0.64%	0.71%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.67%	1.08%	1.21%	1.34%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	3.26%	5.22%	5.88%	6.53%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	1.13%	1.82%	2.04%	2.27%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	5.29%	8.46%	9.51%	10.57%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	2.57%	4.11%	4.62%	5.14%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	1.07%	1.71%	1.92%	2.14%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	2.15%	3.43%	3.86%	4.29%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	0.67%	1.06%	1.21%	1.34%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.94%
TOTAL	0.00%	64.72%	81.89%	92.19%	95.62%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 5

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	60 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	54 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	48 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	39 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	24 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	60 años

TABLA 5 CLASE 5

USO NO HABITACIONAL Q, A, I, K, E.

PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	9.79%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	9.79	1.00	9.79
ESTRUCTURA	46.15%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	46.15	1.00	46.15
ALBAÑILERÍA	8.78%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	8.78	1.00	8.78
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.71%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.71	1.00	0.71
INSTALACIÓN SANITARIA	1.34%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.34	1.00	1.34
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	6.53%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	6.53	1.00	6.53
INSTALACIONES ESPECIALES	2.27%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.27	1.00	2.27
ACABADOS INTERIORES	10.57%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	10.57	1.00	10.57
ACABADOS EXTERIORES	5.14%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	5.14	1.00	5.14
CONTROLES DE ACCESO	2.14%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.14	1.00	2.14
HERRERÍA Y CANCELERÍA	4.29%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	4.29	1.00	4.29
MUEBLES DE BAÑO	1.34%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.34	1.00	1.34
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	NO APLICA	NO APLICA	0.00	1.00	0.00
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.94%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.94	1.00	0.94
	100.00%	PUNTOS TOTALES		100.00		100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EXCELENTE O NUEVO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				60 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				1.0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

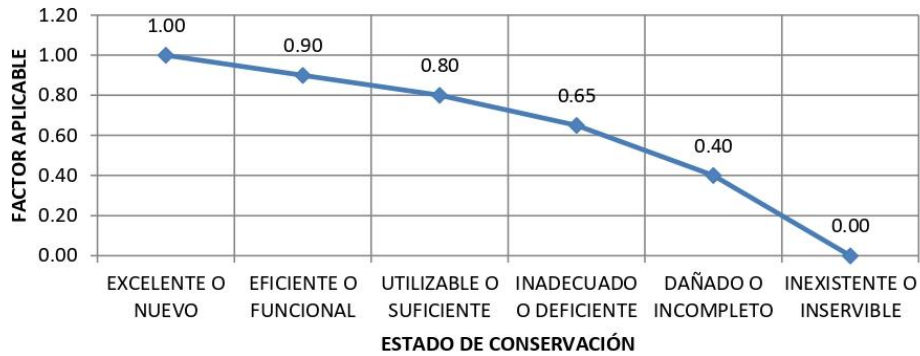


TABLA 3 CLASE 6

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA

PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	7.86%	7.86%	7.86%	7.86%	7.86%
ESTRUCTURA	0.00%	35.31%	35.31%	35.31%	35.31%	35.31%
ALBAÑILERÍA	0.00%	8.29%	8.29%	8.29%	8.29%	8.29%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	0.32%	0.51%	0.57%	0.64%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.54%	0.86%	0.97%	1.08%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	2.64%	4.23%	4.76%	5.29%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	4.50%	7.20%	8.10%	9.00%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	8.88%	14.21%	15.99%	17.77%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	2.90%	4.64%	5.22%	5.80%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	1.04%	1.66%	1.87%	2.07%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	1.79%	2.87%	3.23%	3.59%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	0.54%	0.86%	0.97%	1.08%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.75%	1.20%	1.35%	1.50%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.72%
TOTAL	0.00%	51.47%	75.37%	89.72%	94.50%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 6

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	65 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	59 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	52 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	42 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	26 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	65 años

TABLA 5 CLASE 6

USO NO HABITACIONAL Q, A, I, K, E.

PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	7.86%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	7.86	1.00	7.86
ESTRUCTURA	35.31%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	35.31	1.00	35.31
ALBAÑILERÍA	8.29%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	8.29	1.00	8.29
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.64%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.64	1.00	0.64
INSTALACIÓN SANITARIA	1.08%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.08	1.00	1.08
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	5.29%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	5.29	1.00	5.29
INSTALACIONES ESPECIALES	9.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	9.00	1.00	9.00
ACABADOS INTERIORES	17.77%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	17.77	1.00	17.77
ACABADOS EXTERIORES	5.80%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	5.80	1.00	5.80
CONTROLES DE ACCESO	2.07%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.07	1.00	2.07
HERRERÍA Y CANCELERÍA	3.59%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	3.59	1.00	3.59
MUEBLES DE BAÑO	1.08%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.08	1.00	1.08
EQUIPOS ESPECIALES	1.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.50	1.00	1.50
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	NO APLICA	NO APLICA	0.00	1.00	0.00
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.72%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.72	1.00	0.72
	100.00%	PUNTOS TOTALES		100.00		100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EXCELENTE O NUEVO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				65 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				1.0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

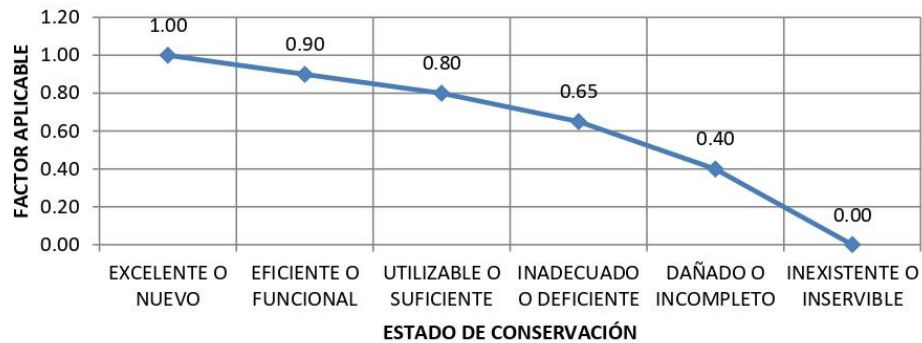


TABLA 3 CLASE 7

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA

PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIIMENTACIÓN	0.00%	7.86%	7.86%	7.86%	7.86%	7.86%
ESTRUCTURA	0.00%	35.31%	35.31%	35.31%	35.31%	35.31%
ALBAÑILERÍA	0.00%	8.29%	8.29%	8.29%	8.29%	8.29%
INSTALACIÓN HIDRAULICA	0.00%	0.00%	0.32%	0.51%	0.57%	0.64%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.54%	0.86%	0.97%	1.08%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	2.64%	4.23%	4.76%	5.29%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	4.50%	7.20%	8.10%	9.00%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	8.88%	14.21%	15.99%	17.77%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	2.90%	4.64%	5.22%	5.80%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	1.04%	1.66%	1.87%	2.07%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	1.79%	2.87%	3.23%	3.59%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	0.54%	0.86%	0.97%	1.08%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.75%	1.20%	1.35%	1.50%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.72%
TOTAL	0.00%	51.47%	75.37%	89.72%	94.50%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 7

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	70 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	63 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	56 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	46 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	28 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	70 años

TABLA 5 CLASE 7

USO NO HABITACIONAL Q, A, I, K, E.

PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	7.86%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	7.86	1.00	7.86
ESTRUCTURA	35.31%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	35.31	1.00	35.31
ALBAÑILERÍA	8.29%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	8.29	1.00	8.29
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.64%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.64	1.00	0.64
INSTALACIÓN SANITARIA	1.08%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.08	1.00	1.08
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	5.29%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	5.29	1.00	5.29
INSTALACIONES ESPECIALES	9.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	9.00	1.00	9.00
ACABADOS INTERIORES	17.77%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	17.77	1.00	17.77
ACABADOS EXTERIORES	5.80%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	5.80	1.00	5.80
CONTROLES DE ACCESO	2.07%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.07	1.00	2.07
HERRERÍA Y CANCELERÍA	3.59%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	3.59	1.00	3.59
MUEBLES DE BAÑO	1.08%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.08	1.00	1.08
EQUIPOS ESPECIALES	1.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.50	1.00	1.50
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.72%	NO APLICA	NO APLICA	0.72	1.00	0.72
PUNTOS TOTALES				100.00		100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EXCELENTE O NUEVO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				70 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				1.0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

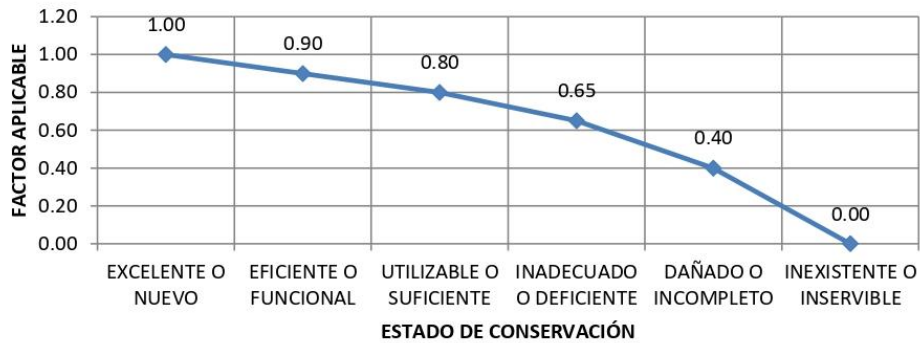


TABLA 3 CLASE 1

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA

PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	16.96%	16.96%	16.96%	16.96%	16.96%
ESTRUCTURA	0.00%	54.88%	54.88%	54.88%	54.88%	54.88%
ALBAÑILERÍA	0.00%	7.19%	7.19%	7.19%	7.19%	7.19%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	0.22%	0.35%	0.39%	0.43%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.37%	0.59%	0.66%	0.73%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	0.65%	1.03%	1.16%	1.29%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	6.09%	9.74%	10.95%	12.17%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	1.11%	1.77%	1.99%	2.21%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	0.54%	0.86%	0.97%	1.08%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	0.59%	0.95%	1.07%	1.19%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	0.93%	1.49%	1.68%	1.86%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL	0.00%	79.03%	89.51%	95.81%	97.90%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 1

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	45 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	41 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	36 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	29 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	18 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	45 años

TABLA 5 CLASE 1						
USO NO HABITACIONAL SALUD (S)						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	16.98%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	16.96	1.00	16.96
ESTRUC TURA	54.88%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	54.88	1.00	54.88
ALBAÑILERÍA	7.19%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	7.19	1.00	7.19
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.43%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.43	1.00	0.43
INSTALACIÓN SANITARIA	0.73%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.73	1.00	0.73
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	1.29%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.29	1.00	1.29
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
ACABADOS INTERIORES	12.17%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	12.17	1.00	12.17
ACABADOS EXTERIORES	2.21%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.21	1.00	2.21
CONTROLES DE ACCESO	1.08%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.08	1.00	1.08
HERRERÍA Y CANCELERÍA	1.19%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.19	1.00	1.19
MUEBLES DE BAÑO	1.86%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.86	1.00	1.86
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
PUNTOS TOTALES				100.00		100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EXCELENTE O NUEVO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				45 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				1.0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

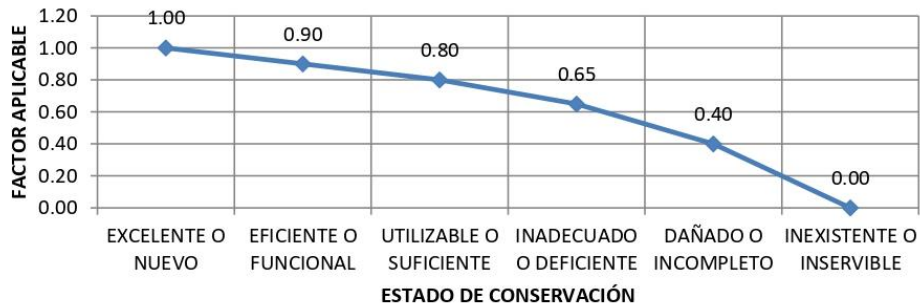


TABLA 3 CLASE 2

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA

PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	16.96%	16.96%	16.96%	16.96%	16.96%
ESTRUCTURA	0.00%	54.88%	54.88%	54.88%	54.88%	54.88%
ALBAÑILERÍA	0.00%	7.19%	7.19%	7.19%	7.19%	7.19%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	0.22%	0.35%	0.39%	0.43%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.37%	0.59%	0.66%	0.73%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	0.65%	1.03%	1.16%	1.29%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	6.09%	9.74%	10.95%	12.17%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	1.11%	1.77%	1.99%	2.21%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	0.54%	0.86%	0.97%	1.08%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	0.59%	0.95%	1.07%	1.19%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	0.93%	1.49%	1.68%	1.83%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL	0.00%	79.03%	89.51%	95.81%	97.90%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 2

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	40 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	36 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	32 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	26 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	16 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	40 años

TABLA 5 CLASE 2

USO NO HABITACIONAL SALUD (S)						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIEMENTACIÓN	16.96%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	16.96	1.00	16.96
ESTRUCTURA	54.88%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	54.88	1.00	54.88
ALBAÑILERÍA	7.19%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	7.19	1.00	7.19
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.43%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.43	1.00	0.43
INSTALACIÓN SANITARIA	0.73%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.73	1.00	0.73
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	1.29%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.29	1.00	1.29
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
ACABADOS INTERIORES	12.17%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	12.17	1.00	12.17
ACABADOS EXTERIORES	2.21%	NO APLICA	NO APLICA	2.21	1.00	2.21
CONTROLES DE ACCESO	1.08%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.08	1.00	1.08
HERRERÍA Y CANCELERÍA	1.19%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.19	1.00	1.19
MUEBLES DE BAÑO	1.86%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.86	1.00	1.86
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
PUNTOS TOTALES				100.00		100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EXCELENTE O NUEVO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				40 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				1.0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

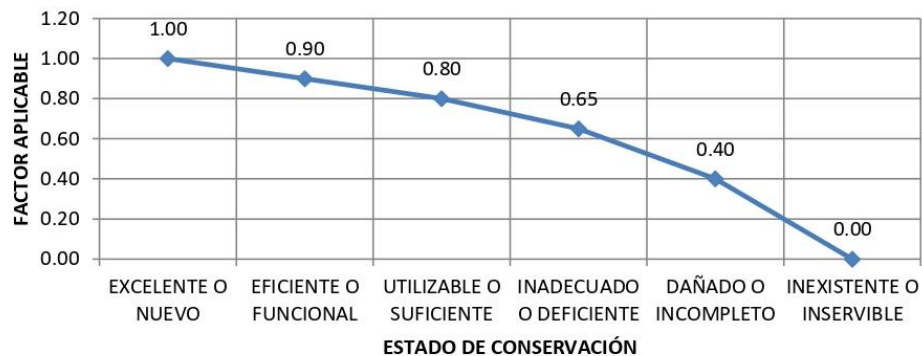


TABLA 3 CLASE 3

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA

PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	16.96%	16.96%	16.96%	16.96%	16.96%
ESTRUCTURA	0.00%	54.88%	54.88%	54.88%	54.88%	54.88%
ALBAÑILERÍA	0.00%	7.19%	7.19%	7.19%	7.19%	7.19%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	0.22%	0.35%	0.39%	0.43%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.37%	0.59%	0.66%	0.73%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	0.65%	1.03%	1.16%	1.29%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	6.09%	9.74%	10.95%	12.17%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	1.11%	1.77%	1.99%	2.21%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	0.54%	0.86%	0.97%	1.08%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	0.59%	0.95%	1.07%	1.19%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	0.93%	1.49%	1.68%	1.86%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL	0.00%	79.03%	89.51%	95.81%	97.90%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 3

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	50 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	45 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	40 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	33 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	20 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	50 años

TABLA 5 CLASE 3						
USO NO HABITACIONAL SALUD (S)						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	16.96%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	16.96	0.90	15.27
ESTRUCTURA	54.88%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	54.88	0.90	49.39
ALBAÑILERÍA	7.19%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	7.19	0.90	6.47
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.43%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.43	0.90	0.39
INSTALACIÓN SANITARIA	0.73%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.73	0.90	0.66
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	1.29%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	1.29	0.90	1.16
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.00	0.90	0.00
ACABADOS INTERIORES	12.17%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	12.17	0.90	10.95
ACABADOS EXTERIORES	2.21%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	2.21	0.90	1.99
CONTROLES DE ACCESO	1.08%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	1.08	0.90	0.97
HERRERÍA Y CANCELERÍA	1.19%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	1.19	0.90	1.07
MUEBLES DE BAÑO	1.86%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	1.86	0.90	1.68
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.00	0.90	0.00
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.00	0.90	0.00
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.00	0.90	0.00
PUNTOS TOTALES				100.00		90.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EFICIENTE O FUNCIONAL		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				45 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				0.9000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

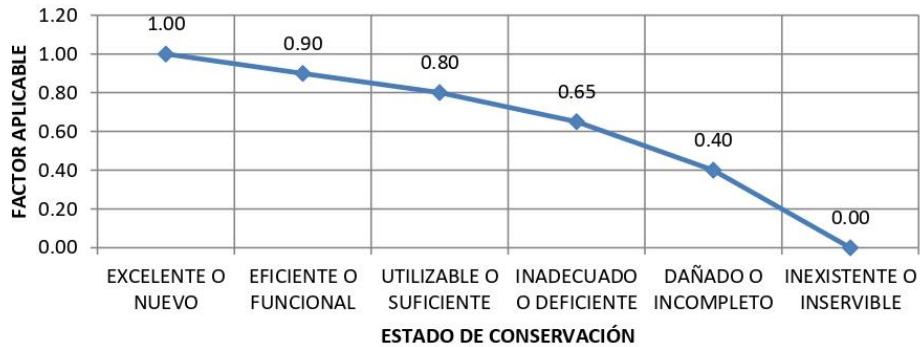


TABLA 3 CLASE 4						
PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA						
PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	16.40%	16.40%	16.40%	16.40%	16.40%
ESTRUCTURA	0.00%	35.81%	35.81%	35.81%	35.81%	35.81%
ALBAÑILERÍA	0.00%	1.41%	1.41%	1.41%	1.41%	1.41%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	0.43%	0.68%	0.78%	0.86%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.19%	0.31%	0.35%	0.39%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	1.31%	2.10%	2.36%	2.63%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	1.19%	1.91%	2.15%	2.38%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	7.17%	11.47%	12.91%	14.34%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	1.22%	1.96%	2.20%	2.45%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	0.61%	0.97%	1.10%	1.22%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	1.39%	2.22%	2.49%	2.77%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	1.22%	1.96%	2.20%	2.45%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	6.81%	10.90%	12.27%	13.63%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	2.61%	2.94%	3.26%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL	0.00%	53.62%	75.18%	90.72%	95.36%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 4			
ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	55 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	50 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	44 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	36 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	22 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	55 años

TABLA 5 CLASE 4						
USO NO HABITACIONAL SALUD (S)						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	16.40%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	16.40	1.00	16.40
ESTRUCTURA	35.81%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	35.81	1.00	35.81
ALBAÑILERÍA	1.41%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.41	1.00	1.41
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.88%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.88	1.00	0.88
INSTALACIÓN SANITARIA	0.39%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.39	1.00	0.39
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	2.63%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.63	1.00	2.63
INSTALACIONES ESPECIALES	2.38%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.38	1.00	2.38
ACABADOS INTERIORES	14.34%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	14.34	1.00	14.34
ACABADOS EXTERIORES	2.45%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.45	1.00	2.45
CONTROLES DE ACCESO	1.22%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.22	1.00	1.22
HERRERÍA Y CANCELERÍA	2.77%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.77	1.00	2.77
MUEBLES DE BAÑO	2.45%	NO APLICA	NO APLICA	2.45	1.00	2.45
EQUIPOS ESPECIALES	13.63%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	13.63	1.00	13.63
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	3.28%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	3.28	1.00	3.28
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
PUNTOS TOTALES				100.00		100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EXCELENTE O NUEVO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				55 años		
INDICE DEL COSTO REMANENTE:				1.0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN



TABLA 3 CLASE 5

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA

PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	14.96%	14.86%	14.86%	14.86%	14.86%
ESTRUCTURA	0.00%	32.45%	32.45%	32.45%	32.45%	32.45%
ALBAÑILERÍA	0.00%	1.28%	1.28%	1.28%	1.28%	1.28%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	0.39%	0.63%	0.70%	0.78%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.18%	0.28%	0.32%	0.35%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	1.19%	1.90%	2.14%	2.38%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	1.08%	1.73%	1.94%	2.16%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	6.50%	10.40%	11.70%	13.00%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	1.11%	1.77%	1.99%	2.22%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	0.55%	0.88%	0.99%	1.10%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	1.26%	2.01%	2.26%	2.51%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	1.11%	1.77%	1.99%	2.22%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	6.18%	9.88%	11.12%	12.35%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	2.36%	2.66%	2.96%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	9.39%
TOTAL	0.00%	48.59%	68.12%	82.21%	88.41%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 5

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	60 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	54 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	48 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	39 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	24 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	60 años

TABLA 5 CLASE 5

USO NO HABITACIONAL SALUD (S)						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	14.86%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	14.86	1.00	14.86
ESTRUCTURA	32.45%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	32.45	1.00	32.45
ALBAÑILERÍA	1.28%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.28	1.00	1.28
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.78%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.78	1.00	0.78
INSTALACIÓN SANITARIA	0.35%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.35	1.00	0.35
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	2.38%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.38	1.00	2.38
INSTALACIONES ESPECIALES	2.16%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.16	1.00	2.16
ACABADOS INTERIORES	13.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	13.00	1.00	13.00
ACABADOS EXTERIORES	2.22%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.22	1.00	2.22
CONTROLES DE ACCESO	1.10%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.10	1.00	1.10
HERRERÍA Y CANCELERÍA	2.51%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.51	1.00	2.51
MUEBLES DE BAÑO	2.22%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.22	1.00	2.22
EQUIPOS ESPECIALES	12.35%	NO APLICA	NO APLICA	12.35	1.00	12.35
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	2.96%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.96	1.00	2.96
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	9.39%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	9.39	1.00	9.39
PUNTOS TOTALES				100.00		100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EXCELENTE O NUEVO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				60 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				1.0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN



TABLA 3 CLASE 6						
PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA						
PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	14.72%	14.72%	14.72%	14.72%	14.72%
ESTRUCTURA	0.00%	29.44%	29.44%	29.44%	29.44%	29.44%
ALBAÑILERÍA	0.00%	2.16%	2.16%	2.16%	2.16%	2.16%
INSTALACION HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	0.38%	0.61%	0.69%	0.77%
INSTALACION SANITARIA	0.00%	0.00%	0.21%	0.33%	0.37%	0.41%
INSTALACION ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	0.92%	1.47%	1.65%	1.84%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	8.09%	12.95%	14.57%	16.18%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	7.67%	12.27%	13.81%	15.34%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	2.34%	3.74%	4.21%	4.68%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	0.47%	0.76%	0.85%	0.95%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	0.78%	1.25%	1.41%	1.57%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	0.62%	1.00%	1.12%	1.25%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	3.42%	5.47%	6.16%	6.84%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.95%	1.07%	1.19%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.66%
TOTAL	0.00%	46.32%	71.24%	87.14%	92.24%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 6			
ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	65 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	59 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	52 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	42 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	26 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	65 años

TABLA 5 CLASE 6

USO NO HABITACIONAL SALUD (S)						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	14.72%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	14.72	1.00	14.72
ESTRUCTURA	29.44%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	29.44	1.00	29.44
ALBAÑILERÍA	2.16%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.16	1.00	2.16
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.77%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.77	1.00	0.77
INSTALACIÓN SANITARIA	0.41%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.41	1.00	0.41
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	1.84%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.84	1.00	1.84
INSTALACIONES ESPECIALES	16.18%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	16.18	1.00	16.18
ACABADOS INTERIORES	15.34%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	15.34	1.00	15.34
ACABADOS EXTERIORES	4.68%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	4.68	1.00	4.68
CONTROLES DE ACCESO	0.95%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.95	1.00	0.95
HERRERÍA Y CANCELERÍA	1.57%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.57	1.00	1.57
MUEBLES DE BAÑO	1.25%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.25	1.00	1.25
EQUIPOS ESPECIALES	6.84%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	6.84	1.00	6.84
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	1.19%	NO APLICA	NO APLICA	1.19	1.00	1.19
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	2.66%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.66	1.00	2.66
	100.00%	PUNTOS TOTALES		100.00		100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EXCELENTE O NUEVO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				65 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				1.0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

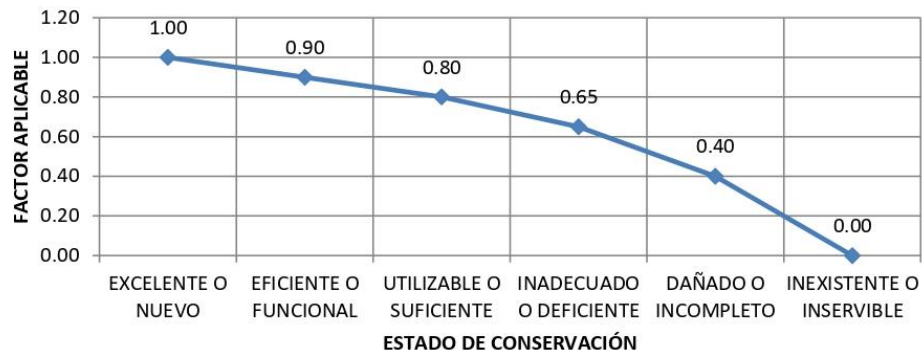


TABLA 3 CLASE 7

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA

PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	14.65%	14.65%	14.65%	14.65%	14.65%
ESTRUCTURA	0.00%	29.29%	29.29%	29.29%	29.29%	29.29%
ALBAÑILERÍA	0.00%	2.14%	2.14%	2.14%	2.14%	2.14%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	0.38%	0.61%	0.69%	0.78%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.21%	0.33%	0.37%	0.41%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	0.91%	1.46%	1.64%	1.83%
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	0.00%	8.05%	12.88%	14.49%	16.10%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	7.63%	12.21%	13.73%	15.26%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	2.33%	3.72%	4.19%	4.65%
CONTROLES DE ACCESO	0.00%	0.00%	0.47%	0.76%	0.85%	0.94%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	0.78%	1.25%	1.40%	1.56%
MUEBLES DE BAÑO	0.00%	0.00%	0.62%	0.99%	1.12%	1.24%
EQUIPOS ESPECIALES	0.00%	0.00%	3.40%	5.45%	6.13%	6.81%
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.95%	1.07%	1.19%
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	3.17%
TOTAL	0.00%	46.08%	70.86%	86.68%	91.75%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 7

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	70 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	63 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	56 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	46 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	28 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	70 años

TABLA 5 CLASE 7

USO NO HABITACIONAL SALUD (S)						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	14.65%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	14.65	1.00	14.65
ESTRUCTURA	29.29%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	29.29	1.00	29.29
ALBAÑILERÍA	2.14%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.14	1.00	2.14
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.76%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.76	1.00	0.76
INSTALACIÓN SANITARIA	0.41%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.41	1.00	0.41
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	1.83%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.83	1.00	1.83
INSTALACIONES ESPECIALES	16.10%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	16.10	1.00	16.10
ACABADOS INTERIORES	15.26%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	15.26	1.00	15.26
ACABADOS EXTERIORES	4.65%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	4.65	1.00	4.65
CONTROLES DE ACCESO	0.94%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.94	1.00	0.94
HERRERÍA Y CANCELERÍA	1.56%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.56	1.00	1.56
MUEBLES DE BAÑO	1.24%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.24	1.00	1.24
EQUIPOS ESPECIALES	6.81%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	6.81	1.00	6.81
MOBILIARIO FIJO ESPECIAL	1.19%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.19	1.00	1.19
TECNOLOGÍAS ADICIONALES	3.17%	NO APLICA	NO APLICA	3.17	1.00	3.17
				PUNTOS TOTALES	100.00	100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:			EXCELENTE O NUEVO			
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):			70 años			
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:			1.0000			

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

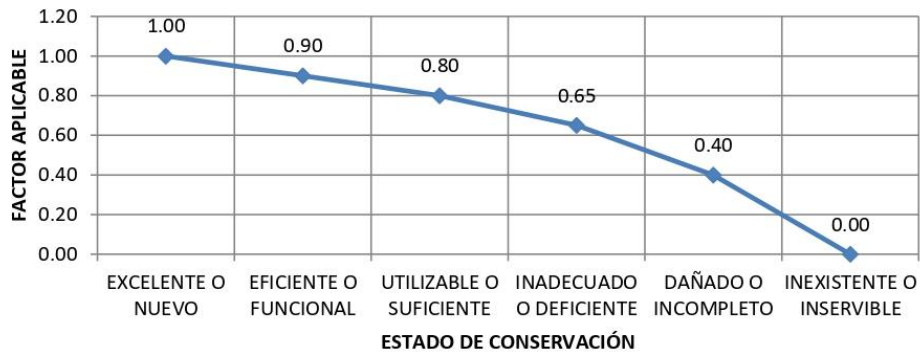


Tabla de vidas útiles remanentes por partidas							
Clase del inmueble							
Partida de presupuesto	1	2	3	4	5	6	7
CIMENTACIÓN	55 años	75 años	85 años	85 años	85 años	95 años	95 años
ESTRUCTURA	50 años	70 años	80 años	80 años	80 años	90 años	90 años
ALBAÑILERÍA	50 años	70 años	80 años	80 años	80 años	90 años	90 años
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	15 años	20 años	25 años	30 años	30 años	35 años	35 años
INSTALACIÓN SANITARIA	15 años	20 años	25 años	30 años	30 años	35 años	35 años
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	15 años	20 años	30 años	35 años	35 años	40 años	40 años
INSTALACIÓN DE GAS	10 años	10 años	10 años	10 años	10 años	10 años	10 años
ACABADOS INTERIORES	25 años	28 años	38 años	46 años	46 años	52 años	52 años
ACABADOS EXTERIORES	23 años	26 años	36 años	45 años	45 años	50 años	50 años
PUERTAS DE MADERA	15 años	18 años	20 años	35 años	35 años	45 años	45 años
HERRERÍA Y CANCELERÍA	15 años	20 años	35 años	45 años	45 años	55 años	55 años
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	15 años	18 años	25 años	33 años	33 años	40 años	40 años
EQUIPOS				45 años	45 años	50 años	50 años
CLOSETS Y ALACENAS	15 años	18 años	20 años	35 años	35 años	45 años	45 años
ACCESORIAS				35 años	35 años	40 años	40 años

Tabla de participación porcentual por clases y partidas							
Clase del inmueble							
Partida de presupuesto	1	2	3	4	5	6	7
CIMENTACIÓN	13.750%	16.000%	7.000%	13.250%	12.750%	10.750%	11.500%
ESTRUCTURA	10.000%	12.750%	17.750%	18.000%	17.750%	17.500%	18.750%
ALBAÑILERÍA	9.750%	10.250%	13.249%	7.752%	10.750%	10.000%	10.750%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	9.000%	3.000%	5.250%	2.750%	2.750%	1.500%	1.750%
INSTALACIÓN SANITARIA	3.500%	3.500%	2.000%	1.500%	1.500%	1.000%	1.000%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	2.500%	3.250%	3.250%	1.750%	1.750%	1.500%	1.500%
INSTALACIÓN DE GAS	2.000%	2.500%	0.750%	0.250%	0.250%	0.250%	0.250%
ACABADOS INTERIORES	16.000%	9.750%	20.500%	17.250%	16.500%	24.000%	20.750%
ACABADOS EXTERIORES	10.000%	11.000%	7.500%	11.250%	11.000%	10.250%	12.250%
PUERTAS DE MADERA	7.750%	5.750%	6.500%	2.750%	2.500%	3.500%	4.000%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	1.500%	2.500%	3.000%	2.500%	2.500%	2.500%	3.000%
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	11.750%	16.000%	7.250%	9.750%	9.250%	8.000%	6.500%
EQUIPOS				0.250%	0.250%	0.500%	0.500%
CLOSETS Y ALACENAS	2.500%	3.750%	6.000%	3.750%	3.500%	2.500%	3.500%
ACCESORIAS				7.250%	7.000%	6.250%	4.000%

TABLA 3 CLASE 1

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA

PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	13.75%	13.75%	13.75%	13.75%	13.75%
ESTRUCTURA	0.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
ALBAÑILERÍA	0.00%	9.75%	9.75%	9.75%	9.75%	9.75%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	4.50%	7.20%	8.10%	9.00%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	1.75%	2.80%	3.15%	3.50%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	1.25%	2.00%	2.25%	2.50%
INSTALACIÓN DE GAS	0.00%	0.00%	1.00%	1.60%	1.80%	2.00%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	8.00%	12.80%	14.40%	16.00%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	5.00%	8.00%	9.00%	10.00%
PUERTAS DE MADERA	0.00%	0.00%	3.88%	6.20%	6.98%	7.75%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	0.75%	1.20%	1.35%	1.50%
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	0.00%	0.00%	5.88%	9.40%	10.58%	11.75%
EQUIPOS	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
CLOSETS Y ALACENAS	0.00%	0.00%	0.00%	2.00%	2.25%	2.50%
ACCESORIAS	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL	0.00%	33.50%	65.50%	86.70%	93.35%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 1

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	30 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	27 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	24 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	20 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	12 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	30 años

TABLA 5 CLASE 1						
USO HABITACIONAL						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	13.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	13.75	1.00	13.75
ESTRUCTURA	10.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	10.00	1.00	10.00
ALBAÑILERÍA	9.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	9.75	1.00	9.75
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	9.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	9.00	1.00	9.00
INSTALACIÓN SANITARIA	3.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	3.50	1.00	3.50
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	2.50%	NO APLICA	NO APLICA	2.50	1.00	2.50
INSTALACIÓN DE GAS	2.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.00	1.00	2.00
ACABADOS INTERIORES	16.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	16.00	1.00	16.00
ACABADOS EXTERIORES	10.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	10.00	1.00	10.00
PUERTAS DE MADERA	7.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	7.75	1.00	7.75
HERRERÍA Y CANCELERÍA	1.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.50	1.00	1.50
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	11.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	11.75	1.00	11.75
EQUIPOS	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
CLOSETS Y ALACENAS	2.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.50	1.00	2.50
ACCESORIAS	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
				PUNTOS TOTALES	100.00	100.00
		ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:		EXCELENTE O NUEVO		
		VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):		30 años		
		ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:		1.0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

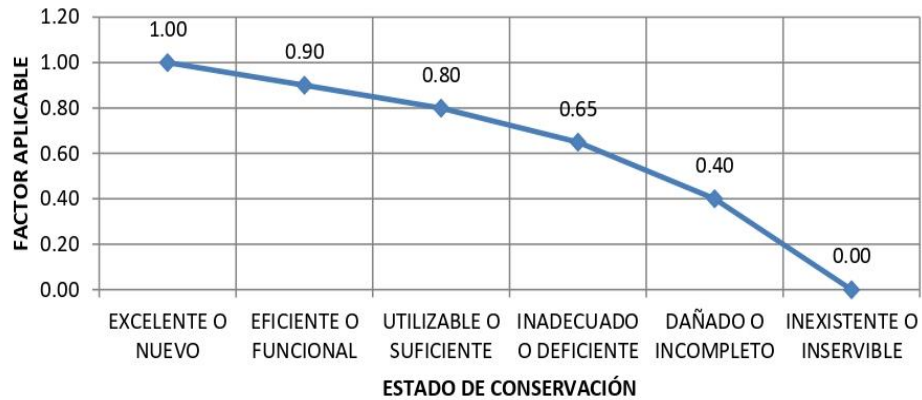


TABLA 3 CLASE 2

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA

PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%
ESTRUCTURA	0.00%	12.75%	12.75%	12.75%	12.75%	12.75%
ALBAÑILERÍA	0.00%	10.25%	10.25%	10.25%	10.25%	10.25%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	1.50%	2.40%	2.70%	3.00%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	1.75%	2.80%	3.15%	3.50%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	1.63%	2.60%	2.93%	3.25%
INSTALACIÓN DE GAS	0.00%	0.00%	1.25%	2.00%	2.25%	2.50%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	4.88%	7.80%	8.78%	9.75%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	5.50%	8.80%	9.90%	11.00%
PUERTAS DE MADERA	0.00%	0.00%	2.88%	4.60%	5.18%	5.75%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	1.25%	2.00%	2.25%	2.50%
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	0.00%	0.00%	8.00%	12.80%	14.40%	16.00%
EQUIPOS	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
CLOSETS Y ALACENAS	0.00%	0.00%	0.00%	3.00%	3.38%	3.75%
ACCESORIAS	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL	0.00%	39.00%	67.63%	87.80%	93.90%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 2

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	40 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	36 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	32 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	26 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	16 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	40 años

TABLA 5 CLASE 2						
USO HABITACIONAL						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	16.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	16.00	1.00	16.00
ESTRUCTURA	12.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	12.75	1.00	12.75
ALBAÑILERÍA	10.25%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	10.25	1.00	10.25
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	3.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	3.00	1.00	3.00
INSTALACIÓN SANITARIA	3.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	3.50	1.00	3.50
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	3.25%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	3.25	1.00	3.25
INSTALACIÓN DE GAS	2.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.50	1.00	2.50
ACABADOS INTERIORES	9.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	9.75	1.00	9.75
ACABADOS EXTERIORES	11.00%	NO APLICA	NO APLICA	11.00	1.00	11.00
PUERTAS DE MADERA	5.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	5.75	1.00	5.75
HERRERÍA Y CANCELERÍA	2.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.50	1.00	2.50
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	16.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	16.00	1.00	16.00
EQUIPOS	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
CLOSETS Y ALACENAS	3.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	3.75	1.00	3.75
ACCESORIAS	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
	100.00%	PUNTOS TOTALES		100.00		100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EXCELENTE O NUEVO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				40 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				1.0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

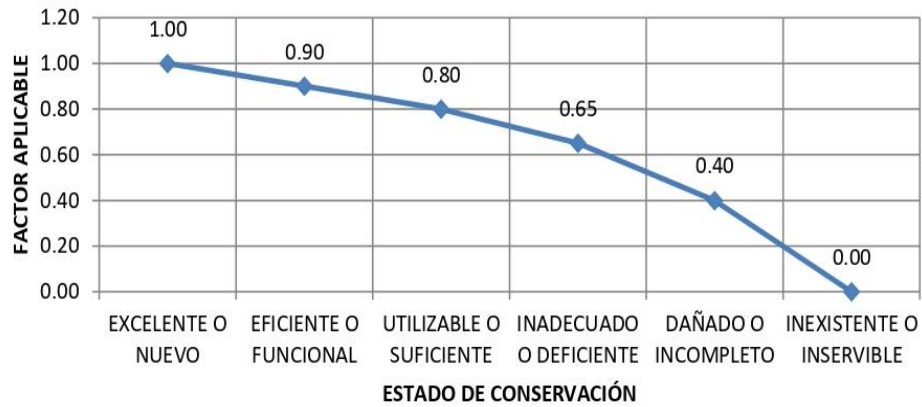


TABLA 3 CLASE 3						
PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA						
PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
ESTRUCTURA	0.00%	17.75%	17.75%	17.75%	17.75%	17.75%
ALBAÑILERÍA	0.00%	13.25%	13.25%	13.25%	13.25%	13.25%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	2.63%	4.20%	4.73%	5.25%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	1.00%	1.60%	1.80%	2.00%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	1.63%	2.60%	2.93%	3.25%
INSTALACIÓN DE GAS	0.00%	0.00%	0.38%	0.60%	0.68%	0.75%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	10.25%	16.40%	18.45%	20.50%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	3.75%	6.00%	6.75%	7.50%
PUERTAS DE MADERA	0.00%	0.00%	3.25%	5.20%	5.85%	6.50%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	1.50%	2.40%	2.70%	3.00%
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	0.00%	0.00%	3.63%	5.80%	6.53%	7.25%
EQUIPOS	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
CLOSETS Y ALACENAS	0.00%	0.00%	0.00%	4.80%	5.40%	6.00%
ACCESORIAS	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL	0.00%	38.00%	66.00%	87.60%	93.80%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 3			
ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	50 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	45 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	40 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	33 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	20 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	50 años

TABLA 5 CLASE 3

USO HABITACIONAL						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	7.00%	UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	7.00	0.80	5.60
ESTRUCTURA	17.75%	UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	17.75	0.80	14.20
ALBAÑILERÍA	13.25%	UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	13.25	0.80	10.60
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	5.25%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	5.25	0.90	4.73
INSTALACIÓN SANITARIA	2.00%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	2.00	0.90	1.80
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	3.25%	INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	3.25	0.65	2.11
INSTALACIÓN DE GAS	0.75%	INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.75	0.65	0.49
ACABADOS INTERIORES	20.50%	UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	20.50	0.80	16.40
ACABADOS EXTERIORES	7.50%	UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	7.50	0.80	6.00
PUERTAS DE MADERA	6.50%	UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	6.50	0.80	5.20
HERRERÍA Y CANCELERÍA	3.00%	NO APLICA	NO APLICA	3.00	1.00	3.00
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	7.25%	UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	7.25	0.80	5.80
EQUIPOS	0.00%	NO APLICA	NO APLICA	0.00	1.00	0.00
CLOSETS Y ALACENAS	6.00%	UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	6.00	0.80	4.80
ACCESORIAS	0.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.00	1.00	0.00
				PUNTOS TOTALES	100.00	80.72
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:					UTILIZABLE O SUFICIENTE	
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):					40 años	
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:					0.8072	

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN



TABLA 3 CLASE 4

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA

PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	13.25%	13.25%	13.25%	13.25%	13.25%
ESTRUCTURA	0.00%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%
ALBAÑILERÍA	0.00%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	1.38%	2.20%	2.48%	2.75%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.75%	1.20%	1.35%	1.50%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	0.88%	1.40%	1.58%	1.75%
INSTALACIÓN DE GAS	0.00%	0.00%	0.13%	0.20%	0.23%	0.25%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	8.63%	13.80%	15.53%	17.25%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	5.63%	9.00%	10.13%	11.25%
PUERTAS DE MADERA	0.00%	0.00%	1.38%	2.20%	2.48%	2.75%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	1.25%	2.00%	2.25%	2.50%
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	0.00%	0.00%	4.88%	7.80%	8.78%	9.75%
EQUIPOS	0.00%	0.00%	0.13%	0.20%	0.23%	0.25%
CLOSETS Y ALACENAS	0.00%	0.00%	0.00%	3.00%	3.38%	3.75%
ACCESORIAS	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	7.25%
TOTAL	0.00%	39.00%	64.00%	82.00%	87.38%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 4

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	55 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	50 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	44 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	36 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	22 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	55 años

TABLA 5 CLASE 4

USO HABITACIONAL						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	13.25%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	13.25	1.00	13.25
ESTRUCTURA	18.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	18.00	1.00	18.00
ALBAÑILERÍA	7.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	7.75	1.00	7.75
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	2.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.75	1.00	2.75
INSTALACIÓN SANITARIA	1.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.50	1.00	1.50
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	1.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.75	1.00	1.75
INSTALACIÓN DE GAS	0.25%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.25	1.00	0.25
ACABADOS INTERIORES	17.25%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	17.25	1.00	17.25
ACABADOS EXTERIORES	11.25%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	11.25	1.00	11.25
PUERTAS DE MADERA	2.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.75	1.00	2.75
HERRERÍA Y CANCELERÍA	2.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.50	1.00	2.50
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	9.75%	NO APLICA	NO APLICA	9.75	1.00	9.75
EQUIPOS	0.25%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.25	1.00	0.25
CLOSETS Y ALACENAS	3.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	3.75	1.00	3.75
ACCESORIAS	7.25%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	7.25	1.00	7.25
	100.00%	PUNTOS TOTALES		100.00		100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EXCELENTE O NUEVO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				55 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				1.0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

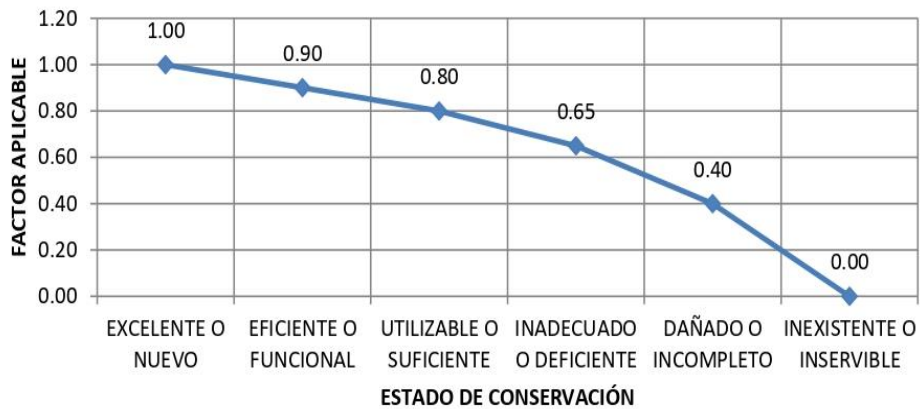


TABLA 3 CLASE 5						
PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA						
PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	12.75%	12.75%	12.75%	12.75%	12.75%
ESTRUCTURA	0.00%	17.75%	17.75%	17.75%	17.75%	17.75%
ALBAÑILERÍA	0.00%	10.75%	10.75%	10.75%	10.75%	10.75%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	1.38%	2.20%	2.48%	2.75%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.75%	1.20%	1.35%	1.50%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	0.88%	1.40%	1.58%	1.75%
INSTALACIÓN DE GAS	0.00%	0.00%	0.13%	0.20%	0.23%	0.25%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	8.25%	13.20%	14.85%	16.50%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	5.50%	8.80%	9.90%	11.00%
PUERTAS DE MADERA	0.00%	0.00%	1.25%	2.00%	2.25%	2.50%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	1.25%	2.00%	2.25%	2.50%
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	0.00%	0.00%	4.63%	7.40%	8.33%	9.25%
EQUIPOS	0.00%	0.00%	0.13%	0.20%	0.23%	0.25%
CLOSETS Y ALACENAS	0.00%	0.00%	0.00%	2.80%	3.15%	3.50%
ACCESORIAS	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	7.00%
TOTAL	0.00%	41.25%	65.38%	82.65%	87.83%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 5			
ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	60 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	54 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	48 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	39 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	24 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	60 años

TABLA 5 CLASE 5

USO HABITACIONAL						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	12.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	12.75	1.00	12.75
ESTRUCTURA	17.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	17.75	1.00	17.75
ALBAÑILERÍA	10.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	10.75	1.00	10.75
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	2.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.75	1.00	2.75
INSTALACIÓN SANITARIA	1.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.50	1.00	1.50
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	1.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.75	1.00	1.75
INSTALACIÓN DE GAS	0.25%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.25	1.00	0.25
ACABADOS INTERIORES	16.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	16.50	1.00	16.50
ACABADOS EXTERIORES	11.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	11.00	1.00	11.00
PUERTAS DE MADERA	2.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.50	1.00	2.50
HERRERÍA Y CANCELERÍA	2.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.50	1.00	2.50
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	9.25%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	9.25	1.00	9.25
EQUIPOS	0.25%	NO APLICA	NO APLICA	0.25	1.00	0.25
CLOSETS Y ALACENAS	3.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	3.50	1.00	3.50
ACCESORIAS	7.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	7.00	1.00	7.00
PUNTOS TOTALES				100.00		100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EXCELENTE O NUEVO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				60 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				1.0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

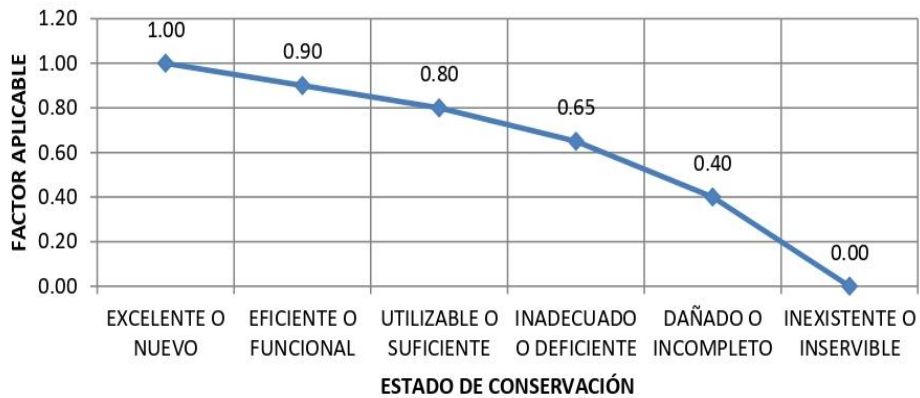


TABLA 3 CLASE 6

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA

PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	10.75%	10.75%	10.75%	10.75%	10.75%
ESTRUCTURA	0.00%	17.50%	17.50%	17.50%	17.50%	17.50%
ALBAÑILERÍA	0.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	0.75%	1.20%	1.35%	1.50%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.50%	0.80%	0.90%	1.00%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	0.75%	1.20%	1.35%	1.50%
INSTALACIÓN DE GAS	0.00%	0.00%	0.13%	0.20%	0.23%	0.25%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	12.00%	19.20%	21.60%	24.00%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	5.13%	8.20%	9.23%	10.25%
PUERTAS DE MADERA	0.00%	0.00%	1.75%	2.80%	3.15%	3.50%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	1.25%	2.00%	2.25%	2.50%
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	0.00%	0.00%	4.00%	6.40%	7.20%	8.00%
EQUIPOS	0.00%	0.00%	0.25%	0.40%	0.45%	0.50%
CLOSETS Y ALACENAS	0.00%	0.00%	0.00%	2.00%	2.25%	2.50%
ACCESORIAS	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	6.25%
TOTAL	0.00%	38.25%	64.75%	82.65%	88.20%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 6

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	65 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	59 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	52 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	42 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	26 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	65 años

TABLA 5 CLASE 6						
USO HABITACIONAL						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	10.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	10.75	1.00	10.75
ESTRUCTURA	17.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	17.50	1.00	17.50
ALBAÑILERÍA	10.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	10.00	1.00	10.00
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	1.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.50	1.00	1.50
INSTALACIÓN SANITARIA	1.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	1.00	1.00
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	1.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.50	1.00	1.50
INSTALACIÓN DE GAS	0.25%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.25	1.00	0.25
ACABADOS INTERIORES	24.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	24.00	1.00	24.00
ACABADOS EXTERIORES	10.25%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	10.25	1.00	10.25
PUERTAS DE MADERA	3.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	3.50	1.00	3.50
HERRERÍA Y CANCELERÍA	2.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.50	1.00	2.50
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	8.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	8.00	1.00	8.00
EQUIPOS	0.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.50	1.00	0.50
CLOSETS Y ALACENAS	2.50%	NO APLICA	NO APLICA	2.50	1.00	2.50
ACCESORIAS	8.25%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	8.25	1.00	8.25
	100.00%	PUNTOS TOTALES		100.00		100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:				EXCELENTE O NUEVO		
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):				65 años		
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:				1.0000		

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

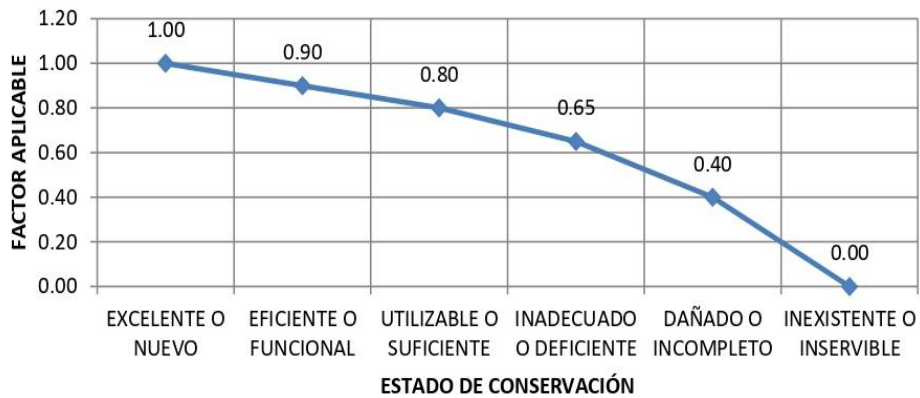


TABLA 3 CLASE 7

PONDERACIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA

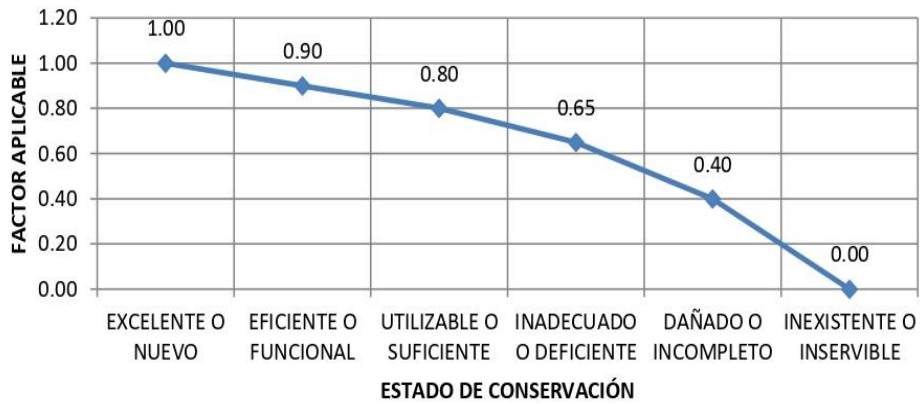
PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLETO	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	11.50%	11.50%	11.50%	11.50%	11.50%
ESTRUCTURA	0.00%	18.75%	18.75%	18.75%	18.75%	18.75%
ALBAÑILERÍA	0.00%	10.75%	10.75%	10.75%	10.75%	10.75%
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	0.00%	0.00%	0.88%	1.40%	1.58%	1.75%
INSTALACIÓN SANITARIA	0.00%	0.00%	0.50%	0.80%	0.90%	1.00%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	0.75%	1.20%	1.35%	1.50%
INSTALACIÓN DE GAS	0.00%	0.00%	0.13%	0.20%	0.23%	0.25%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	10.38%	16.60%	18.68%	20.75%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	6.13%	9.80%	11.03%	12.25%
PUERTAS DE MADERA	0.00%	0.00%	2.00%	3.20%	3.60%	4.00%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	1.50%	2.40%	2.70%	3.00%
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	0.00%	0.00%	3.25%	5.20%	5.85%	6.50%
EQUIPOS	0.00%	0.00%	0.25%	0.40%	0.45%	0.50%
CLOSETS Y ALACENAS	0.00%	0.00%	0.00%	2.80%	3.15%	3.50%
ACCESORIAS	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	4.00%
TOTAL	0.00%	41.00%	66.75%	85.00%	90.50%	100.00%
REDONDEADO	0.00%	40.00%	65.00%	80.00%	90.00%	100.00%

TABLA 4 CLASE 7

ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO REQUERIDO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	70 años
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	63 años
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	56 años
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	46 años
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	28 años
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0 años
NO APLICA	NO APLICA	1.00	70 años

TABLA 5 CLASE 7						
USO HABITACIONAL						
PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	11.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	11.50	1.00	11.50
ESTRUCTURA	18.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	18.75	1.00	18.75
ALBAÑILERÍA	10.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	10.75	1.00	10.75
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	1.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.75	1.00	1.75
INSTALACIÓN SANITARIA	1.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	1.00	1.00
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	1.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.50	1.00	1.50
INSTALACIÓN DE GAS	0.25%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.25	1.00	0.25
ACABADOS INTERIORES	20.75%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	20.75	1.00	20.75
ACABADOS EXTERIORES	12.25%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	12.25	1.00	12.25
PUERTAS DE MADERA	4.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	4.00	1.00	4.00
HERRERÍA Y CANCELERÍA	3.00%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	3.00	1.00	3.00
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	6.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	6.50	1.00	6.50
EQUIPOS	0.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.50	1.00	0.50
CLOSETS Y ALACENAS	3.50%	EXCELENTE O NUEVO	NULO	3.50	1.00	3.50
ACCESORIAS	4.00%	NO APLICA	NO APLICA	4.00	1.00	4.00
				PUNTOS TOTALES	100.00	100.00
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:					EXCELENTE O NUEVO	
VIDA MÍNIMA REMANENTE (años):					70 años	
ÍNDICE DEL COSTO REMANENTE:					1.0000	

FACTOR APLICABLE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN





GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO