



PROMOTORA DE AVALUOS, S.A. DE C.V.

AVALUO

Fecha del avalúo: 21 DE NOVIEMBRE DEL 2006.

AVALUO NO. 108

I.- ANTECEDENTES

Institución que practica el avalúo:

PROMOTORA DE AVALUOS, S.A. DE C.V. S-57

Solicitante del avalúo:

LIC. LUIS GERARDO MENDOZA POWELL N-106/681002

Perito valuador:

Arq. Antonio Wilfrido Morales Islas.
Reg. Tesorería V-0221
Reg. CAM SAM No. M 30 01
Especialidad : Inmuebles.

Propósito del avalúo:

Determinar su valor

Objeto del avalúo:

Para Escrituración en Not. 106-Naucalpan, Edo. Mex.

Propietario del inmueble:

LUCIA DE LA BARRERA Y QUEVEDO

Inmueble que se valúa:

CASA HABITACION.

Dirección del inmueble:

Calle: RETORNO UNO DE SIERRA ITAMBE

No. 275, LOTE 17, MZA. 4,

COLONIA: REAL DE LAS LOMAS

Delegación: MIGUEL HIDALGO, D.F.

Régimen de propiedad:

Privado

Cuenta predial:

035 553 17 000 8

Cuenta del agua:

No proporcionada

II.- CARACTERISTICAS URBANAS DE LA ZONA

Clasificación de la zona:

Habitacional de 1er. orden

Tipos de Construcción:

Construcción de casas habitación de buena calidad
100.00 %.

Índice de saturación en la zona:

Normal.

Tipo de población:

Se Considera alta, No satisfactoria.

Contaminación ambiental:

Habitacional unifamiliar

Uso actual del suelo:

Paseo de la Reforma y Av. Constituyentes.

Vías de acceso e importancia de las mismas y referencias relevantes:

Servicios públicos y equipamiento urbano:

a) Servicios públicos:

Abastecimiento de agua potable:

Mediante tomas domiciliarias

Redes de recolección de aguas:

Drenaje para aguas negras.

Red de electrificación:

Mediante redes aéreas sobre postes de concreto.

Alumbrado público:

Lámparas de vapor, sobre los postes de electrificación

Parámetro de vialidades:

Guarniciones de concreto.

Banquetas o aceras:

Banquetas de concreto en algunas calles.

Vialidades:

Calles de 9.00 mts y de 12.00 mts de anch o.

Pavimentos:

De adoquín de Querétaro

Materiales empleados en camellones :

Zona verde y arbolada en banquetas.

Telefonía:

Líneas aéreas sobre postes de madera traída.

Gas LP:

Suministrado en cilindros de 30 Kg. y mediante carro

Tanque a tanque estacionario.

No hay.

Planta de tratamiento de aguas residuales:

Recolección cada tercer día mediante camiones.

Recolección de desechos sólidos (basura):

La proporcionada por la Delegación.

Vigilancia:

Transportes urbanos y suburbanos en general: Mediante camiones urbanos con una periodicidad constante.

b) Equipamiento y mobiliario urbano: Iglesia, Jardín, Escuela primaria y secundaria,

cancha deportiva, tienda de abarrotes, mercado a 1.5 km a la redonda, seguridad y tranquilidad normal.



PROMOTORA DE AVALUOS, S.A. DE C.V.



b).- Revestimientos y acabados interiores.

Aplanados:

Plafones:

Lambrines:

Pisos:

Zoclos:

Escaleras:

Pintura:

Recubrimientos especiales:

c).- Carpintería:

d).- Instalaciones hidráulicas y sanitarias:

Muebles de baño:

Muebles de cocina:

e).- Instalaciones eléctricas:

f).- Elementos metálicos:

g).- Vidriería:

h).- Cerrajería:

i).- Fachadas:

j).- Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.

INSTALACIONES ESPECIALES.

Concepto	FACTORES			
	Fed	Fco	Fo	Fre
1	1.00	1.00	1.0	1.0

Concepto	Cantidad	Unidad	Valor unitario de reposición nuevo	Factor resultante (Frl)	Valor unitario neto de reposición	Indiviso	Valor parcial
							\$00.00
Subtotal (c1)							\$00.00

OBRAS COMPLEMENTARIAS.

Concepto	FACTORES			
	Fed	Fco	Fo	Fre
1,2 y 3	.64	1.00	1.00	.64

1.- BARDAS

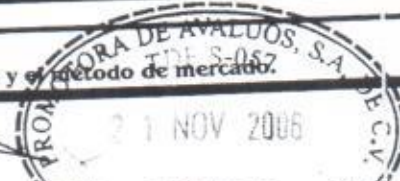
2.- COCINA

3.- TANQUE DE GAS

Concepto	Cantidad	Unidad	Valor unitario de reposición nuevo	Factor resultante (Fro)	Valor unitario neto de reposición	Indiviso	Valor parcial
1	38.00	ML	\$1,200.00	0.64	\$768.00	100.00%	\$29,184.00
2	1	LOTE	33,000.00	0.64	21,120.00	100.00%	21,120.00
3	1	LOTE	15,000.00	0.64	9,600.00	100.00%	9,600.00
Subtotal (c3)							\$59,904.00

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

Los métodos utilizados en el presente avalúo son:
El método físico o directo, el método de capitalización de rentas y el método de mercado.



Av. Insurgentes Sur No. 1971 Plaza Inn Nivel Paseo Local 80 Col. Gpe. Ins. México, D.F. C.P. 067020

Tels.: 5663 0833, 5662 3700 Fax.: 5662 3686 e-mail: ganzures@prodigy.net.mx



PROMOTORA DE AVALUOS, S.A. DE C.V.

AVALUO NO. 14,308

VII.- VALOR FISICO O DIRECTO

a) Del terreno.

Lote tipo ó moda
Valor de calle ó zona

: \$8,500.00 /m² ÁREA DE VALOR: 560.65 / \$8,390.16

Fracción	Factores de premio ó castigo						
	Fzo	Fub	Pfr	Pfo	Fsu	Fcon	Fre
Única	1.00	1.00	1.0	1.00	1.00	1.00	1.0

Fracción	Superficie	Valor unitario \$/m ²	Fre	Motivo del factor	Valor parcial
Única	560.65	\$8,500.00	1.0	Integro.	\$4,765,525.00
Suma:		560.65			
Importe promedio:		\$8,500.00			
Índice:		100.00%			
Subtotal (a):					\$4,765,525.00

b) De las construcciones.

Tipo	FACTORES %			Fre
	Fco	Fed	Fcom	
1 y 2	1.00	0.64	1.00	0.64

T-1 CASA H025
T-2 SERVICIOS H024

Tipo	Área m ²	Valor unitario de reposición nuevo / m ²	Factor de demérito (Frec) %	Valor unitario neto de reposición / m ²	Valor parcial
1	429.00	\$9,500.00	0.64	\$6,080.00	\$2,608,320.00
2	107.00	6,500.00	0.64	4,160.00	445,120.00
Suma:		536.00			
Subtotal (b)					\$3,053,440.00

c) Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias

Subtotal (c) \$59,904.00

Valor físico ó directo (a) + (b) + (c):

\$7,878,869.00

VIII.- VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS

a) Renta real ó efectiva

b) Renta estimada ó de mercado

Tipo	Área m ²	Renta/m ²	Importe
1	536.00	\$75.00	\$40,200.00

Importe: \$40,200.00

c) Deducciones.

Concepto	%	Importe
% Desocupación (vacíos).	6.67%	\$ 2,681.34
Impuesto predial.	8.84%	3,553.68
Agua potable (en su caso).	3.00%	1,206.00
Gastos generales.	17.67%	7,103.34
Gastos de conservación.	5.12%	2,058.24
Electricidad (zonas comunes, solo condominios).	2.00%	804.00
Impuesto sobre la renta (I.S.R.).	3.37%	1,354.74
Depreciación.	19.97%	8,027.94
Seguros.	0.00%	0.00
Otros.	6.00%	2,412.00

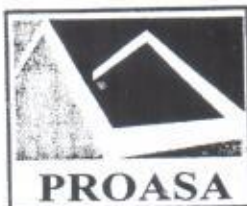
d) Renta neta mensual

e) Renta neta anual

f) Capitalizando la renta al 8.50 % De tasa de capitalización

aplicable al caso, se obtiene un importe de \$3,638,910.00
Av. Insurgentes Sur No. 1971 Plaza Inn Nivel Paseo Local 80 Col. Gpe. Im. México, D.F. C.P. 01020

Tels.: 5663 0833, 5662 3700 Fax.: 5662 3686 e-mail: ganzures@prodigy.net.mx



PROMOTORA DE AVALUOS, S.A. DE C.V.



AV. CO 116, 14,308

IX.- VALOR DE MERCADO

SUP. DE CONSTRUCCIÓN 536.00 M2 X \$14,700.00/m2

\$7'879,200.00

X.- RESUMEN DE VALORES

Valor físico ó directo	:	\$7'878,869.00
Valor por capitalización de rentas	:	\$3'638,941.17
Valor de mercado ó comparativo	:	\$7'879,200.00

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

Debido a que el avalúo es para efectos de ESCRITURACION consideramos como valor comercial el VALOR FISICO EN NUMEROS REDONDOS.

XII.- CONCLUSION

Valor comercial :\$7'878,900.00

(SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.)

Esta cantidad representa el valor comercial al día 21 DE NOVIEMBRE DEL 2006.

XIII.- VALORES REFERIDOS (EN SU CASO)

PARA LOS EFECTOS A QUE HAYA LUGAR, LOS VALORES REFERIDOS DEL INMUEBLE SON LOS SIGUIENTES

FECHA	VALOR A REFERIR (\$)	FACTOR	VALOR REFERIDO(\$)	OBSERVACIONES
-----	\$000.00		\$00.00	TERR. Y CONST.

Perito valuador

Arq. Antonio Morales Islas.

Registro Tesorería : V-0221.
Especialidad : Inmuebles.
Cédula profesional : 332391.
Registro de CAM SAM No. : M 30 01.

PROMOTORA DE AVALUOS, S.A. DE C.V.
PROASA

Ing. Gustavo Anzurez Alcalá.

Funcionario autorizado.
SOCIEDAD 57



Av. Insurgentes Sur No. 1971 Plaza Inn Nivel Paseo Local 80 Col. Gpe. Inn México, D.F. C.P. 061020

Tels.: 5663 0833, 5662 3700 Fax: 5662 3686 e-mail: ganzures@prodigy.net.mx



PROMOTORA DE AVALUOS, S.A. DE C.V.



ANEXO "A"; Estudio de mercado de terrenos (ofertas en venta).

Caso	Ubicación	Teléfono	Fuente
1	RETORNO DE SIERRA ITAMBE, REAL DE LAS LOMAS	0445591639652	M Y M
2	1ER. RETORNO SIERRA ITAMBE	52080980	GRACIELA QUINTIN
3	AV. PASEO DE LA REFORMA, LOMAS ALTAS	5264 77 64	LUIS CARMONA

Caso	Factores de premio ó castigo						Fco m	Fre
	Fzo	Pub	Pfr	Pfo	Psu			
1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0		.95	.95
2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0		.95	.95
3	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0		.95	.95

Caso	Valor del predio	Superficie terreno m²	Factor (Fprem)	Motivo del factor	Valor unitario \$/m²
1	\$ 8'050,000.00	900.00	.95	COMERCIALIZACION	\$8,497.22
2	21'350,000.00	2,387.00	.95	COMERCIALIZACION	8,497.06
3	8'940,000.00	1,000.00	.95	COMERCIALIZACION	8,493.00
Importe:					\$8,500.00

Comentarios pertinentes al resultado:

ANEXO "B"; Estudio de mercado edificaciones (ofertas en venta).

Caso	Ubicación	Teléfono	Fuente
1	SIERRA ITAMBE, REAL DE LAS LOMAS	1054 16 16	FARO BIENES RAICES
2	SIERRA ITAMBE, REAL DE LAS LOMAS	5294 13 23	LIC. RICARDO LEAL C.
3	2° RETORNO DE SIERRA ITAMBE, REAL DE LAS LOMAS	5682 30 50	OSCAR DEL VALLE CO

Caso	FACTORES %				Fre
	Fco	Fed	Fcom		
1	1.0	1.0	.95		.95
2	1.0	1.0	.95		.95
3	1.0	1.0	.95		.95

Caso	Valor ofertado del inmueble	Superficie terreno m²	Área de construcción m²	Factor resultante (Fprem) %	Valor unitario/m²
1	\$2'925,000.00	325.00	189.00	.95	\$14,702.38
2	12'350,000.00	600.00	800.00	.95	14,689.37
3	6'200,000.00	648.00	400.00	.95	14,725.00
Importe:					\$14,700.00

Comentarios pertinentes al resultado:

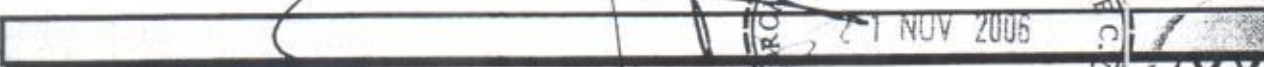
ANEXO "C"; Estudio de mercado de edificaciones (ofertas en rentas).

Caso	Ubicación	Teléfono	Fuente
1	SIERRA ITAMBE, REAL DE LAS LOMAS	5595 32 10	MINGO BIENES RAICES
2	SIERRA ITAMBE, REAL DE LAS LOMAS	5208 09 80	GRACIELA QUINTIN
3	SIERRA ITAMBE, REAL DE LAS LOMAS	1054 16 16	FARO BIENES RAICES

Caso	FACTORES %				Fre
	Fco	Fed	Fcom		
1	1.0	1.0	1.0		1.0
2	1.0	1.0	1.0		1.0
3	1.0	1.0	1.0		1.0

Caso	Renta mensual del inmueble	Superficie terreno m²	Área de construcción m²	Factor resultante (Fprem) %	Renta unitaria/m²
1	26,000.00	99.00	344.00	1.0	\$75.58
2	26,500.00	250.00	354.00	1.0	74.86
3	22,500.00	150.00	300.00	1.0	75.00
					\$75.00

Comentarios pertinentes al resultado:



Av. Insurgentes Sur No. 1971 Plaza Inn Nivel Paseo Local 80 Col. Gpe. Inn México, D. F. C.P. 06020

Tels.: 5663 0833, 5662 3700 Fax.: 5662 3686 e-mail: ganzures@prodigy.net.mx





PROMOTORA DE AVALUOS, S.A. DE C.V.

Reporte Fotográfico



Vista de Fachada Principal



Vista de Calla de Ubicación



Sala



Comedor



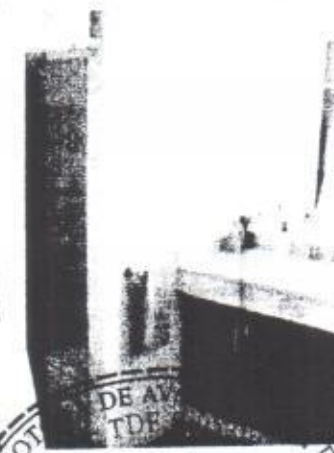
Cocina



Recamara



Recamara



Baño



2006

Av. Insurgentes Sur No. 1971 Plaza Inn Nivel Paseo Local 80 Col. Gpe. Inn México, D.F. C.P. 01020

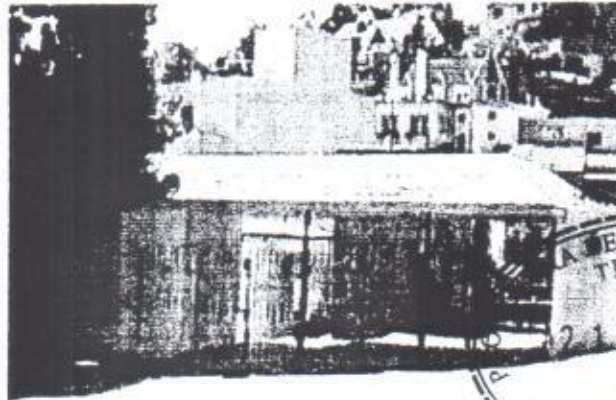
Tels.: 5663 0833 5662 3700 Fax: 5662 3686 e-mail: ganzures@prodigy.net.mx



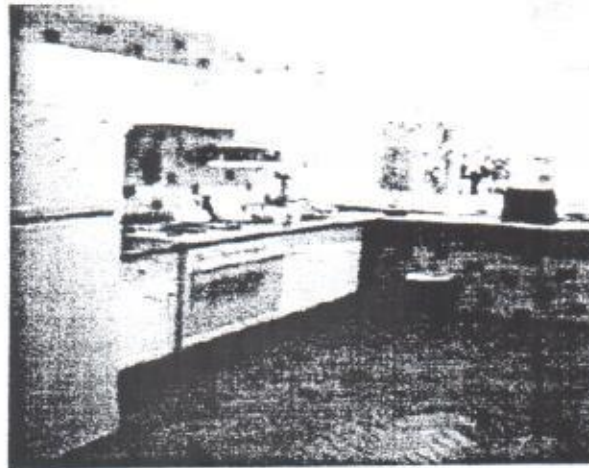
PROMOTORA DE AVALUOS, S.A. DE C.V.



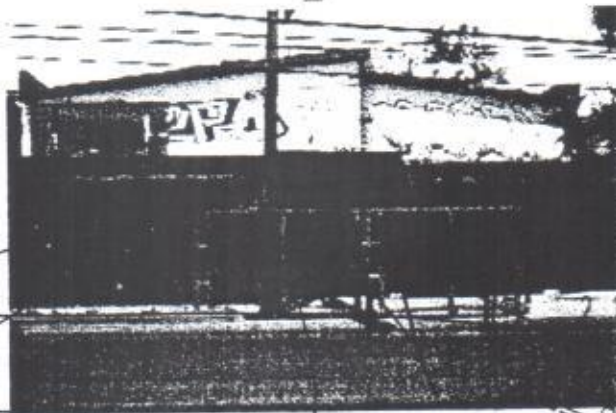
MEMORIA FOTOGRAFICA DE INVESTIGACION DE MERCADO



1



2



2006

Av. Insurgentes Sur No. 1971 Plaza Inn Nivel Paseo Local 80 Col. Gpe. Inn Mexico, D.F. 061020

Tels.: 5663 0833, 5662 3700 Fax.: 5662 3686 e-mail: ganzures@prodigy.net.mx

Página 7 de 7

TESORERIA

ANEXO A LA DECLARACION DE IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES (PARA SER LLENADO A MAQUINA, POR EL PERITO VALUADOR)



DATOS DE UBICACION DEL INMUEBLE	REG	MZA	LOTE	LOC	D.V.
N° CTA. CAT.	035	553	17	000	8

CALLE	RETORNO UNO DE SIERRA ITAMBE	N° EXT:	LOTE 17, MZA. 4
COLONIA:	REAL DE LAS LOMAS	DELEG:	MIGUEL HIDALGO P.

CARACTERISTICAS URBANAS Y DEL TERRENO

CLASIFICACION DE LA ZONA:		HABITACIONAL DE 1er. ORDEN								
USO DEL SUELO:	H1:200 hab/ha	LOTE MODA:		FORMA:	REGULAR	X	IRREGULAR		N° FRENTES	

DEL TERRENO		VALOR UNITARIO \$	SUPERFICIE M²	FACTORES DE EFICIENCIA					FRe	VALOR RESULTANTE \$	
PORCION	AREA O CORREDOR			FZo	FUb	Fto	Fto	FSu			
1	A-11038	\$8,500.00	560.65	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$	4,765,525.00
2										\$	
3										\$	
INDIVISO (*)		SUMA	560.65 m2	(A) TOTAL \$						\$	4,765,525.00

DE LA CONSTRUCCION

USO GENERICO										U. RENTABLES		1
ACION	CLAVES DE			VALOR UNITARIO	SUPERFICIE M²	CLAVE CONSTRUC	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE \$		
	USO	RANGO	CLASE					FCo	FEd			
1	H	02	5	\$ 9,500.00	429.00	H	38	1.00	0.64	\$	2,608,320.00	
2	H	02	4	\$ 6,500.00	107.00	H	38	1.00	0.64		445,120.00	
SUMA					536.00	(B) TOTAL \$				\$	3,053,440.00	

AREAS E INSTALACIONES COMUNES (*) SOLO EN CONDOMINIOS

DEL INMUEBLE	CLAVE	VALOR UNITARIO \$		SUPERFICIE O LOTE	EDAD	FACTORES		VALOR	
						FCo	FEd	RESULTANTE \$	
1								\$	0.00
2								\$	0.00
3					0	0.00	0.0	\$	0.00
INDIVISO (*)		0.0000%		(C) TOTAL \$				\$	0.00

INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS

DEL INMUEBLE	CLAVE	VALOR UNITARIO \$	SUPERFICIE O LOTE	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE \$	
					FCo	FEd		
1	BÁRDAS	\$ 1,200.00	38.00 ML	38	1.00	0.64	\$	29,184.00
2	COCINA	\$ 33,000.00	1.00 lote	20	1.00	0.64		21,120.00
3	TANQUE DE GAS	\$ 15,000.00	1.00 lote	20	1.00	0.64		9,600.00
4								
5								
INDIVISO (*)		0.00%	(D) TOTAL \$				\$	59,904.00

DECLARACION DE RENTAS

RENTA BRUTA MENSUAL:	\$ 40,200.00	VALOR FISICO: A + B + C + D	\$ 7,878,869.00
DEDUCCIONES MENSUALES: 35.0%	\$ 14,070.00	VALOR CAPITALIZACION:	\$ 3,688,941.17
CAPITALIZANDO LA RENTA NETA ANUAL: 8.50%		VALOR MERCADO:	\$ 7,879,200.00
RESULTA:	\$ 3,688,941.17	VALOR COMERCIAL:	\$ 7,878,900.00

VALOR COMERCIAL CON LETRA: (SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 MN)

VALOR REFERIDO AL:

PERITO VALUADOR N° V-0221	SOCIEDAD N° S-57
ARQ. ANTONIO MORALES ISLAS	PROMOTORA DE AVALUOS, S.A. DE C.V.
NOMBRE Y FIRMA	
N° DE AVALUO: 14,308	FECHA: 21 DE NOVIEMBRE DEL 2006

