



AVALÚO COMERCIAL.

17.18 22/05/2018
COM.

AVALÚO No:

HOJA:

Uno.

FECHA: 22 de mayo de 2018

SOLICITANTE:	Ing. Javier Utrilla Alvarado.		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	7a. Calle Norte Poniente s/n, Barrio de Santa Cecilia, Comitán de Domínguez, Chiapas; México.		
TIPO DE INMUEBLE:	Bodega de almacenamiento.	SUPERFICIE DE TERRENO:	2,980.54 M2
OBJETO:	Determinar el valor comercial del inmueble.	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	209.70 M2
PROPÓSITO:	Determinar el valor comercial del inmueble.		



VALOR COMERCIAL: \$ 8,508,000.00

OBSERVACIONES:

Los datos de este avalúo es para uso exclusivo del solicitante, es responsabilidad del mismo el uso que este le de.

CONCLUSIÓN:

(OCHO MILLONES QUINIENTOS OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)

Página 01.

Arq. José Alberto Gómez Conde.
CED. PROF. 3284490
CED. PROF. MAESTRO EN VALUACION. 4874332
Valuador Profesional.

Calle Central Poniente Benito Juárez N. 52-B, Comitán Chiapas, Mex. C.P. 30020
Ced. Prof. 3284490 RFC: GOCA 760502 NP2 Tel.- (963) 102.51.93
Correo E: jconde76@hotmail.com

AVALÚO COMERCIAL.

17.18 22/05/2018 COM.

INMUEBLE: Bodega de almacenamiento.
 PROPIETARIO: Ing. Javier Utrilla Alvarado.
 UBICACIÓN: 7a. Calle Norte Poniente s/n, Barrio de Santa Cecilia, Comitán de Domínguez, Chiapas; México.
 FECHA: 22-may-18
 CLAVE CATASTRAL: No se proporcionó.

RESUMEN DE VALORES

	A).-VALOR FISICO DIRECTO.	\$ 8,508,103.40
	B).-VALOR DE MERCADO.	NO APLICA.
	C).-VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS.	NO APLICA.

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALUO: **Ing. Javier Utrilla Alvarado.**
 VALUADOR: Arq. José Alberto Gómez Conde.
 FECHA DEL AVALUO: 22 de mayo de 2018
 INMUEBLE QUE SE VALUA: Bodega de almacenamiento.
 REGIMEN DE PROPIEDAD: Privada / Particular.
 PROPIETARIO DEL INMUEBLE **Ing. Javier Utrilla Alvarado.**
 TELEFONO: 963.635.94.60
 PROPOSITO DEL AVALUO: **Determinar el valor comercial del inmueble.**
 OBJETO DEL AVALUO: **Determinar el valor comercial del inmueble.**
 UBICACION DEL INMUEBLE: **7a. Calle Norte Poniente s/n, Barrio de Santa Cecilia, Comitán de Domínguez, Chiapas; México.**
 NUMERO DE CUENTA PREDIA No se proporcionó.

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: Mixto, comercial y habitacional.
 TIPO DE CONSTRUCCION DOMINANTE: Casas habitación en uno y dos niveles.
 INDICE DE SATURACION: 85%
 POBLACION: Normal en zona mixta.
 CONTAMINACION AMBIENTAL: En bajo grado, provocado por ruido de automotores de combustión interna.
 USO DEL SUELO: CS/4, corredor urbano de 4 niveles.
 VIAS DE ACCESO: Blvd. Belisario Domínguez y 7a Calle Norte Poniente, de su ubicación.
 SERV. PUB. Y EQ. URBANO: Abastecimiento de agua potable: red de distribución mediante tomas domiciliarias.
 Drenaje y alcantarillado: redes de recolección de aguas en sistema mixto para desalojo de aguas negras y pluviales.
 Red de electrificación: suministro a través de redes aéreas de alta y baja tensión aerea.
 Banquetas: De concreto de 1.00 mts aproximadamente.
 Vialidades: de 10.00 m, de concreto hidráulico.
 Otros servicios: red de teléfono, transporte urbano, recolección de desechos sólidos.
 Equipamiento y mobiliario urbano: En radio aproximado de 2 kilometros, se localizan locales comerciales de diversos giros, hoteles, escuelas e iglesia.

III.- TERRENO

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACION:
 Predio sobre el paramento Norte de la 7a. Calle Norte Poniente, de su ubicación.
MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN: Plano proporcionado por parte del solicitante.

AL NORTE: En 48.00 M, con propiedad privada.
 AL SUR: En 61.00 M, con 7a. Calle Norte Poniente, de su ubicación.
 AL ORIENTE: En 52.61 M, con Boulevard Belisario Domínguez, de su ubicación.
 AL PONIENTE: En 56.45 M, con propiedad privada.

SUPERFICIE TOTAL: 2,980.54 M2. Según Plano proporcionado por parte del solicitante.

TOPOGRAFIA Y CONFIG: Terreno descendente de Poniente a Oriente y de configuracion regular, como lote en esquina.
 CARACT. PANORAMICAS: Ninguna de relevancia.
 DENSIDAD HABITACIONAL: Media; hasta 250 hab/Ha.
 INTENSIDAD DE CONSTRUCC: Media; de 150 a 250 Hab/Ha.
 SERV. Y/O RESTRICCIONES: Aparentemente ninguna.

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL: Bodega de almacenamiento, que consta de: Oficina, baño, bodega, almacén y área de velador.
 TIPOS DE CONSTRUCCION: Industrial
 CALIDAD Y CLASIF. DE CONST: Corriente.
 NUMERO DE NIVELES: Uno.
 EDAD APROX. DE LA CONST: 20 años.
 VIDA UTIL REMANENTE: 40 años.
 EDO. DE CONSERVACION: Bueno.
 CALIDAD DEL PROYECTO: Adecuado a bodega.
 UNIDADES RENTABLES: Una, la bodega de almacenamiento.

AVALÚO COMERCIAL.

17.18 22/05/2018 COM.

INMUEBLE: Bodega de almacenamiento.
PROPIETARIO: Ing. Javier Utrilla Alvarado.
UBICACIÓN: 7a. Calle Norte Poniente s/n, Barrio de Santa Cecilia, Comitán de Domínguez, Chiapas; México.
FECHA: 22-may-18
CLAVE CATASTRAL: No se proporcionó.

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

a) OBRA NEGRA O GRUESA

CIMENTOS: A base de mampostería.
ESTRUCTURA: Trabes, cadenas y castillos de concreto armado.
MUROS: Tabique rojo recocido de 7x14x28 cms, de 15cms de espesor asentado con mortero.
ENTREPISOS: No tiene.
TECHOS: Lámina galvanizada y estructura de madera.
AZOTEAS: No tiene.
BARDAS: De block cemento arena de 15x20x40 cms de 15 cms de espesor asentado con mortero a una altura promedio de 2.50 m.

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS ESPECIALES:

Aplanados: Finos esponjeados.
Plafones: No tiene.
Lambrines: No tiene.
Pisos: Cemento escobillado.
Zoclos: No tiene.
Escaleras: No tiene.
Pintura: Vinilica.
Recubrimientos especiales: No aplica.

c) CARPINTERIA:

No tiene.

d) INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS:

De Cobre y PVC en varios diametros respectivamente.

Muebles: De calidad económica tanto en lavabo como WC.

e) INST. ELECTRICAS:

Poliducto en varios diametros con salidas de centro con focos convencionales en varios circuitos.

f) PUERTAS Y VENT METAL:

Fierro comercial en color negro y rojo óxido.

g) VIDRIERIA:

Cristal claro de 6 mm.

h) CERRAJERIA:

Marca philips.

i) FACHADAS:

Lineas rectas y vanos cuadrados.

j) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: No tiene.

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

Terreno:

Para asignar el valor de calle se consideró la oferta y la demanda, la infraestructura urbana, la localización del predio, el uso de suelo y dimensionamiento del lote.

Construcción:

Los Precios Unitarios aplicados a las construcciones, para obtener el Valor de Reposición Nuevo (VRN), corresponden a los parámetros de valores unitarios por tipo de construcción vigentes en BIMSA reports a la zona de Comitán de Domínguez, Chiapas.

Capitalización de Rentas:

El valor de la renta mensual es la comercial, vigente en el mercado.

OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO

En todos los casos se entenderá que el Objeto del avalúo será el de estimar el **Valor Comercial** de un determinado bien o propiedad, a menos que se indique otro. Para ello, se incluirán y desarrollarán sin excepción los tres métodos o enfoques de valuación exigidos por la C.N.B. y V., a saber: 1) El Método Físico, Directo o también llamado Enfoque de Costos, 2) El de Capitalización de Rentas o Enfoque de Ingresos y, 3) El comparativo o Enfoque de Mercado, como se definen a continuación.

Será necesario indicar el **Propósito** o utilización específica del Avalúo en el mismo documento, por ej.: Otorgamiento o liquidación de crédito, Escrituración, Pago de impuestos, Venta de la propiedad y Determinar su valor asegurable, entre otros fines.

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Método Físico o directo o Enfoque de Costos:

Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene el costo de reproducción o reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible a los factores de edad y estado de conservación

Método de Capitalización de Rentas o Enfoque de Ingresos:

Es el desarrollo analítico a través del cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos anuales que produce o es capaz de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un periodo de tiempo o a perpetuidad.

Método comparativo o Enfoque de Mercado:

Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa, sujeto, con el precio de oferta o de venta de bienes similares, comparables, ajustado por diversos factores de homologación.

DEFINICIÓN DE TERMINOS Y CONCEPTOS BASICOS

Vida Útil Total:

Es la vida que se estima tendrá el bien considerando la eficiencia económica.

Edad Efectiva:

Es la edad que tiene el bien considerando las remodelaciones importantes que haya tenido en su vida cronológica.

Estado de Conservación:

Es el estado de conservación observado que tiene el bien durante la visita física.

Porcentaje de Demérito:

Es la pérdida de valor que tiene el bien por efectos de edad y estado de conservación.

AVALÚO COMERCIAL.

17.18 22/05/2018 COM.

INMUEBLE: Bodega de almacenamiento.
PROPIETARIO: Ing. Javier Utrilla Alvarado.
UBICACIÓN: 7a. Calle Norte Poniente s/n, Barrio de Santa Cecilia, Comitán de Domínguez, Chiapas; México.
FECHA: 22-may-18
CLAVE CATASTRAL: No se proporcionó.

Factor por edad y conservación:

Es el factor resultante de valor que le resta al inmueble por efecto de la edad y el estado conservación.

Fórmula $FEC = (1-(\%D))$

Vida Util Remanente:

Es la vida esperada que se estima tendrá el bien, en el momento de la inspección.

Tasa de Capitalización:

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

Valor Comercial:

Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación a un término razonable contados a partir de la fecha del avalúo, asumiendo una promoción suficiente y adecuada a su mercado.

CONDICIONANTES AL AVALUO

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo, es la proporcionada por el cliente, la cual la asumimos como correcta, entre la que podemos mencionar la siguiente:

- a).- Escritura de propiedad.
- b).- Escritura del régimen en condominio total.
- c).- Escritura del régimen en condominio parcial.
- d).- Certificado del R.P.P.
- e).- Boleta predial.
- f).- Boleta de agua.
- g).- Plano de construcción.
- h).- Plano de terreno.

no.
Si.

Otros.

EN SU CASO.- Dado que no fueron proporcionados planos arquitectónicos, la superficie construida se cuantificó según mediciones hechas el día de las inspección física.

EN SU CASO.- Dado que no fue proporcionado el Régimen de condominio, ni el indiviso del inmueble, el área privativa del terreno se toma de los que resulta----- y las áreas comunes de-----

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

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

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

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

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

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

LIMITANTES AL AVALUO

Sobre la documentación del terreno:

Se toma la superficie del predio acuerdo a la información presentada por parte del solicitante.

Sobre la inspección del terreno:

Se toma la superficie del predio acuerdo a la información presentada por parte del solicitante.

Sobre la documentación de la construcción:

La superficie construida se tomó de acuerdo al levantamiento.

Sobre la inspección de la construcción:

La superficie construida se tomó de acuerdo al levantamiento.

EXCLUSIONES AL AVALUO

Sobre la valuación del terreno:

Ninguna excepción, ya que en este avalúo se contempla el terreno.

Sobre la valuación de la construcción:

Ninguna excepción, ya que en este avalúo, se contemplan todas las construcciones y tipos de los mismos.

Sobre los métodos de valuación:

Se aplica el método físico únicamente.

Método Físico **Si.**
Método Ingreso **No.**
Método Mercado **No.**

AVALÚO COMERCIAL.

17.18 22/05/2018 COM.

INMUEBLE: Bodega de almacenamiento.
 PROPIETARIO: Ing. Javier Utrilla Alvarado.
 UBICACIÓN: 7a. Calle Norte Poniente s/n, Barrio de Santa Cecilia, Comitán de Domínguez, Chiapas; México.
 FECHA: 22-may-18
 CLAVE CATASTRAL: No se proporcionó.

OBSERVACIONES RELATIVAS AL INMUEBLE QUE SE VALUA

Se toma la superficie del predio acuerdo a la información presentada por parte del solicitante.
 Únicamente se concluye con el valor físico o directo.
 La superficie construida se tomó de acuerdo al levantamiento.

VII.- VALOR FÍSICO O DIRECTO

a) DEL TERRENO:

Lote tipo o predominante: Variable.

Valores de calle o zona: \$ 2,460.00 /M2

Superficie M2	Valor Unitario \$/M2	Coefficiente	Motivo del Coeficiente	V.U.N.R. \$/M2	Valor parcial \$
2,980.54	2,460.00	1.00	Ninguno.	2,460.00	7,332,128.40

Total M2: 2,980.54 Sub Total a: \$ 7,332,128.40
 Valor unitario medio de \$ 2,460.00 /M2.

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

Edad y conservacion= 0.90 x 0.80 = 0.72

Tipo	Area M2	V.U.R.N. \$/M2	Factor de Demérito	V.U.N.R. \$/M2	Valor parcial \$
I.C.B.	209.70	5,000.00	0.85	4,250.00	891,225.00

Suma: 209.70 Sub Total b: \$ 891,225.00

c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

Concepto	Unidad	Cantidad	V.U.R.N. \$/M2	Demérito (%)	V.U.N.R. \$/M2	Valor parcial \$
Barda perimetral	ml	167.50	\$2,000.00	0.85	\$1,700.00	\$284,750.00

Sub Total c: \$ 284,750.00

VALOR FÍSICO DIRECTO: \$ 8,508,103.40

AVALÚO COMERCIAL.

17.18 22/05/2018 COM.

INMUEBLE: Bodega de almacenamiento.
 PROPIETARIO: Ing. Javier Utrilla Alvarado.
 UBICACIÓN: 7a. Calle Norte Poniente s/n, Barrio de Santa Cecilia, Comitán de Domínguez, Chiapas; México.
 FECHA: 22-may-18
 CLAVE CATASTRAL: No se proporcionó.

VII - ENFOQUE DE MERCADO (método de comparación)

ANÁLISIS DEL MERCADO DE TERRENOS.

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA	
Ubicación :	7a. Calle Norte Poniente s/n, Barrio de Santa Cecilia, Comitán de Domínguez, Chiapas; México.
Sup. Terr :	2,980.54 m ²
Sup. Const :	209.70 m ²
Edad :	5 años
Caract :	Vivienda y salon.

Caso	Calle	Nº	Colonia	Superficie Terreno	Teléfono	Informante
1	8a. Ave. Pte. Nte.	s/n	Candelaria.	300.00	963.635.92.50	Sr. Bermudez.
<i>Características : Terreo plano de configuracion regular.</i>						
2	3a. Ave. Pte. Nte.	s/n	Candelaria.	300.00	963.110.66.91	Sra. Valeria.
<i>Características : Terreo plano de configuracion regular.</i>						
3	4a. Ave. Pte. Nte.	s/n	Candelaria.	400.00	Ahí mismo	Sr. Carlos.
<i>Características : Terreo plano de configuracion regular.</i>						
4	Calle Fco. I Madero	s/n	Belisario D.	160.00	Ahí mismo	Sr. Bermudez.
<i>Características : Terreo plano de configuracion regular.</i>						

Caso	Oferta \$	Sup. terreno m ²	\$/m ²	Factores de Homologación							\$/m ²
				Ubic	Loc.	Topo.	Sup	Servs.	Negoc	FRe	
1	800,000.00	300.00	2,666.67	1.20	1.00	1.00	0.83	1.10	0.98	1.07	2,863.17
2	750,000.00	300.00	2,500.00	1.20	1.00	1.00	0.83	1.10	0.98	1.07	2,684.22
3	800,000.00	400.00	2,000.00	1.20	1.00	1.00	0.85	1.10	0.98	1.10	2,199.12
4	300,000.00	160.00	1,875.00	1.20	1.00	1.10	0.78	1.10	0.98	1.11	2,081.08

Promedio : 2,456.90

Promedio : 2,456.90

A utilizar : 2,460.00

VALOR DE MERCADO			
CONCEPTO	SUPERFICIE	\$/m ²	\$
TERRENO.	2,980.54	2,460.00	7,332,128.40
SUMA			7,332,128.40

VALOR DE MERCADO DE TERRENO. \$ 7,332,128.40

ANÁLISIS DEL MERCADO DE CONSTRUCCIONES.

Caso	Calle	Nº	Colonia	Superficie Terreno	Superficie Construcción.	Teléfono	Informante
<i>Características : Casa de dos niveles en buen estado de conservación, con 0 años de edad.</i>							Pagina 06.

AVALÚO COMERCIAL.

17.18 22/05/2018 COM.

INMUEBLE: Bodega de almacenamiento.
 PROPIETARIO: Ing. Javier Utrilla Alvarado.
 UBICACIÓN: 7a. Calle Norte Poniente s/n, Barrio de Santa Cecilia, Comitán de Domínguez, Chiapas; México.
 FECHA: 22-may-18
 CLAVE CATASTRAL: No se proporcionó.

DETERMINACIÓN DEL VALOR POR METRO CUADRADO DE LAS CONSTRUCCIONES.						
N°	Oferta \$	Neg	Oferta Ajustada	Terreno m²	Construcción m²	Construc \$
1						
2						
3						
4						

N°	Construcción \$/m²	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										
		Ubic	Edad	Calidad	Sup	Cons	ACAB.	Otro	Otro	FRe	\$/m²	
1												
2												
3												
4												

Promedio :	0.00
A utilizar :	

VALOR DE MERCADO					
CONCEPTO	SUPERFICIE	\$/m²	DEMERITO	VALOR	\$

VALOR DE MERCADO DE CONSTRUCCIONES. NO APLICA.

JUSTIFICACIÓN A LOS FACTORES:
 FUb (factor de ubicación):
 FEdad (factor de edad):
 FCa (factor de calidad):
 FSu (factor de superficie):
 Otro (especificar):
 Neg* (negociación):

DEFINICIONES DE LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN:

Factor de Comercialización (FC) o Negociación: Porcentaje respecto al precio de oferta en que se estima se pudiera vender el inmueble en cuestión.

Factor de Zona (FZo): Basado en el concepto de factores de eficiencia de la Tesorería del Distrito Federal, considera que un inmueble con frente a una avenida o calle con ancho mayor a la moda tiene mayores ventajas sobre el resto, misma que se refleja en su precio y/o valor. Tratándose de construcciones, el inmueble sujeto siempre será el que SE VALÚA.

Factor de Ubicación (FUb): Basado en el concepto de factores de eficiencia de la Tesorería del Distrito Federal, considera que un inmueble con dos o más frentes tiene mayores ventajas sobre el resto, misma que se refleja en su precio y/o valor. Tratándose de construcciones, el inmueble sujeto siempre será el que SE VALÚA.

Factor de Superficie (FSup): Factor estimado de forma matemática y que proviene de una fórmula empírica. Parte de la base de considerar que un inmueble con mayor superficie tiene un precio unitario menor. Para las construcciones, la superficie sujeto será la del inmueble en cuestión. En todos los casos la superficie objeto será la de la oferta inmobiliaria.

Factor de Servicios y/o Entorno (FSer/Entor): Se refiere a la calidad de los servicios y/ o de la infraestructura urbana de la zona que se valúa en comparación con la zona donde se encuentra la oferta inmobiliaria. Si nuestra zona es de mejor calidad a la comparable, el factor será mayor a 1.00. Por el contrario, si se estima que la oferta encontrada se ubica en una mejor zona a la nuestra, el factor será menor a 1.00.

Factor de Calidad (FCa): Factor que compara las calidades constructivas del inmueble sujeto y el investigado. Si nuestro sujeto es de menor calidad al comparable, el factor a utilizar en mayor a 1.00 y viceversa.

Factor de Conservación (FCon): Factor que compara el estado de conservación que observa el inmueble sujeto respecto al comparable. Si nuestro sujeto presenta peor estado de conservación respecto a nuestro comparable, el factor a utilizar es menor a 1.00 y viceversa.

AVALÚO COMERCIAL.

17.18 22/05/2018 COM.

INMUEBLE: Bodega de almacenamiento.
 PROPIETARIO: Ing. Javier Utrilla Alvarado.
 UBICACIÓN: 7a. Calle Norte Poniente s/n, Barrio de Santa Cecilia, Comitán de Domínguez, Chiapas; México.
 FECHA: 22/05/2018
 CLAVE CATASTRAL: No se proporcionó.

VIII.- VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS.		
RENTA BRUTA MENSUAL:		\$ 0.00
DEDUCCIONES ESTIMADAS GLOBALMENTE EN:	0.00%	\$ 0.00
RENTA NETA MENSUAL:		\$ 0.00
RENTA NETA ANUAL:		0.00
TASA DE CAPITALIZACION APLICABLE:	0.00%	
VALOR DE CAPITALIZACION:		NO APLICA.

IX.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

La superficie construida se tomó de acuerdo al levantamiento.
 Se recomienda realizar un levantamiento topográfico de la propiedad.
 Únicamente se concluye con el valor físico o directo.

Valores:

- A).-VALOR FISICO DIRECTO. \$ 8,508,103.40
- B).-VALOR DE MERCADO. NO APLICA.
- C).-VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS. NO APLICA.



X.- CONCLUSIÓN

A).-VALOR FISICO DIRECTO.	\$ 8,508,103.40
B).-VALOR DE MERCADO.	NO APLICA.
C).-VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS.	NO APLICA.
VALOR COMERCIAL.	\$ 8,508,000.00

(OCHO MILLONES QUINIENTOS OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)

Esta cantidad representa el valor comercial al día 22 de mayo de 2018

ARQ. JOSÉ ALBERTO GÓMEZ CONDE.
 CED. PROF. ARQ. 3284490
 CED. PROF. MAESTRO EN VALUACION. 4874332
 Valuador Profesional.

AVALÚO COMERCIAL.

17.18 22/05/2018 COM.

INMUEBLE: Bodega de almacenamiento.
PROPIEDAD: Ing. Javier Utrilla Alvarado.
UBICACIÓN: 7a. Calle Norte Poniente s/n, Barrio de Santa Cecilia, Comitán de Domínguez, Chiapas; México.
FECHA: 22-may-18
CLAVE CATASTRAL: No se proporcionó.

Página 09

ANEXO 01: FOTOGRAFÍAS.



Entorno.



Fachada principal.



Vista interior hacia el Norte.
Construcción Industrial Corriente Bueno.



Vista interior hacia el Norte.
Construcción Industrial Corriente Bueno.

AVALÚO COMERCIAL.

17.18 22/05/2018 COM.

INMUEBLE: Bodega de almacenamiento.
PROPIEDAD: Ing. Javier Utrilla Alvarado.
UBICACIÓN: 7a. Calle Norte Poniente s/n, Barrio de Santa Cecilia, Comitán de Domínguez, Chiapas; México.
FECHA: 22-may-18
CLAVE CATASTRAL: No se proporcionó.

ANEXO 01: FOTOGRAFIAS.



Interior de bodega.



Vista del predio al interior.



Vista Surponiente.



Vista Norte.

AVALÚO COMERCIAL.

AVALÚO N°: 17.18 22/05/2018 COM.

INMUEBLE: Bodega de almacenamiento.
PROPIEDAD: Ing. Javier Utrilla Alvarado.
UBICACIÓN: 7a. Calle Norte Poniente s/n, Barrio de Santa Cecilia, Comitán de Domínguez, Chiapas; México.
FECHA: 22-may-18
CLAVE CATASTRAL: No se proporcionó.

Página 11.

ANEXO 03: CROQUIS DEL PREDIO.

