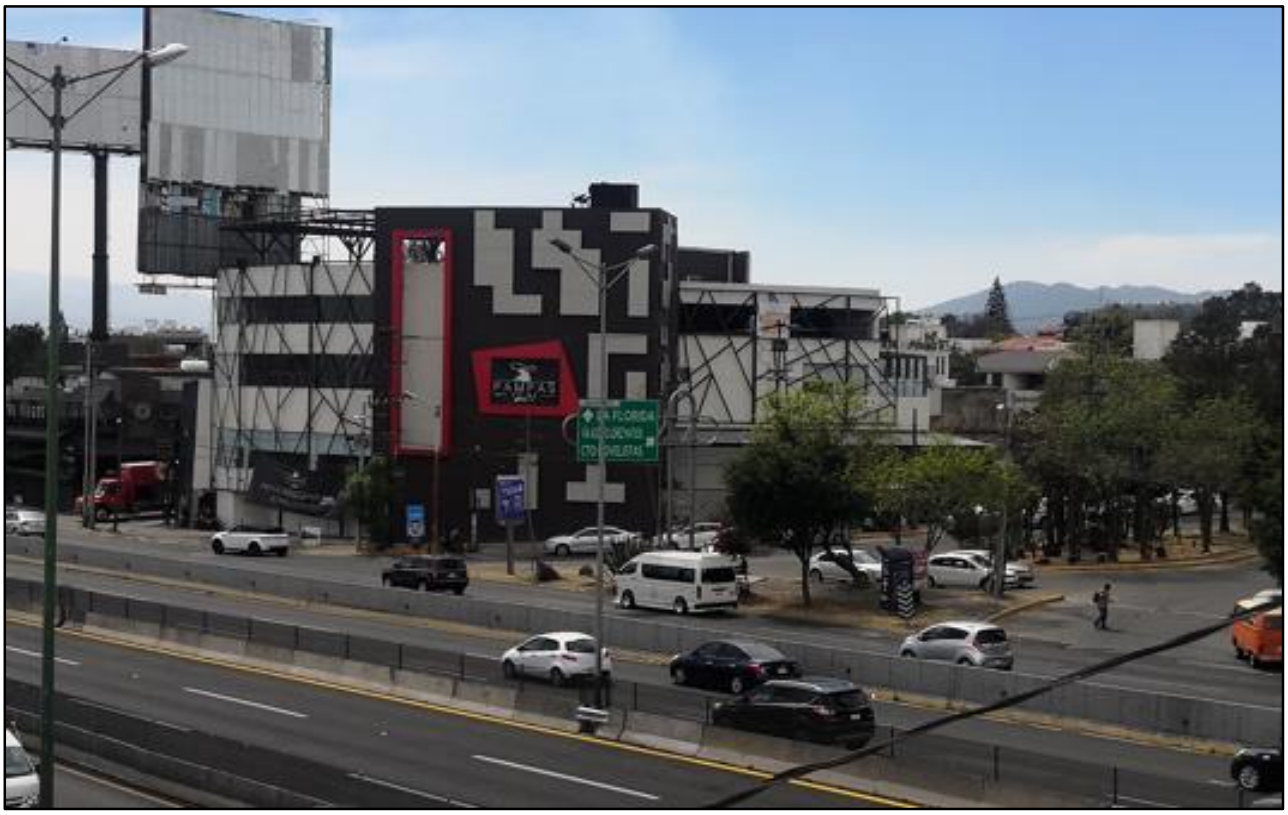
ARQ. MARIO PEDRO ZYLBERSZTEIN LERER

AVALÚO No. 2910-21



APRECIACION DE VALOR

INMUEBLE QUE SE VALÚA:	**Edificio para restaurante y bar**		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	**Circuito Novelistas**	**N°**	**1**
Colonia o Fraccionamiento:	**Ciudad Satélite**		
Delegación o Municipio:	**Naucálpan de Juárez**	**Estado:**	México
Código Postal:	**53100**		

VALOR COMERCIAL: **$306,000,000.00**

TRESCIENTOS SEIS MILLONES DE PESOS 00/100

FECHA DE AVALÚO: **23 FEBRERO DE 2022**

LOMA DEL CONVENTO 56 COL. LOMAS DE TARANGO, CP 01620 MEXICO DF TEL 55-3330-8824

ARQ. MARIO PEDRO ZYLBERSZTEIN LERER

AVALÚO No. 2910-21

I.- A N T E C E D E N T E S :

SOLICITANTE DEL AVALÚO: ***LIC. JOSÉ LUIS CERON BERMUDEZ***

PERITO VALUADORE: ***ARQ. MARIO PEDRO ZYLBERSZTEIN LERER***
CEDULA PROFESIONAL 3625188
CEDULA DE ESPECIALIDAD 7491367

ESPECIALIDAD: Inmuebles.
FECHA DEL AVALUO.: 23 FEBRERO DE 2022

INMUEBLE QUE SE VALÚA: Edificio para restaurante y bar
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privada

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: ***ADMINISTRADORA UNO 1 NOVELISTAS***

OBJETO DEL AVALÚO: **Estimar su valor Comercial.**
PROPÓSITO DEL AVALÚO: Promocion y venta

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:
Calle: Circuito Novelistas
Número: 1
Colonia o Fraccionamiento: Ciudad Satélite
Delegación o Municipio: Naucálpan de Juárez
Código Postal: 53100 **Estado:** México

NÚMERO DE CUENTA PREDIAL: 098 08 908 02 00 0000
NÚMERO DE CUENTA DE AGUA: no proporciono

COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES DEL AVALÚO:

No se verificó la propiedad legal ni reserva de dominio que pudiera existir sobre el inmueble descrito y tasado en el presente dictamen. El presente dictamen se elaboró con la documentación proporcionada por el solicitante y presume la no existencia de información viciada u oculta.

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Comercial

TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA CALLE:
Restaurantes y comercios

ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: Del orden del 100%.

POBLACIÓN: Flotante, populosa principalmente por los trabajadores que llegan a sus sitios de labores

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: Alta de acuerdo o al Índice Metropolitano para la Calidad del Aire para el Distrito Federal y zona conurbada del Estado de México, producida principalmente por vehículos automotores que transitan en la zona.

USO DEL SUELO PERMITIDO: Comercial

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:
Periférico Bvd. Manuel Ávila Camacho al frente del predio del lado Este, Circuito Economistas a 100 m al Este, Circuito Economistas a 50 m al Norte , constituyen las principales vía con flujo vehicular saturado junto a las calles Circuito Novelistas, Alfonso Reyes, Mariano Azuela vehicular contínuo.

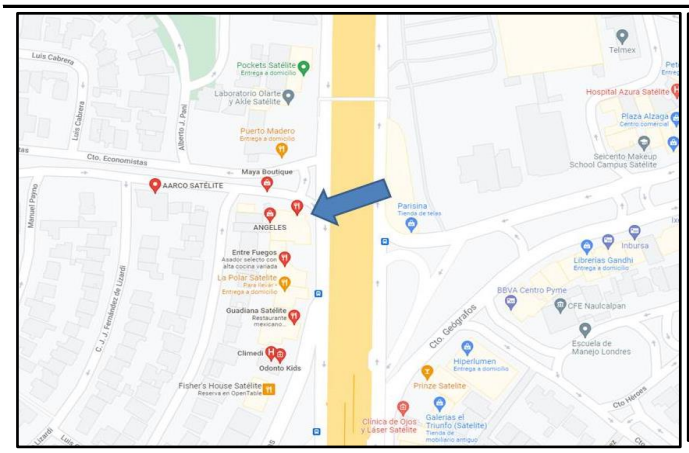
SERVICIOS PÚBLICOS: Completos: Carpeta asfáltica, alumbrado público con luminaria mercurial y postería de concreto; líneas de electrificación y telefonía aéreas, líneas telefónicas públicas y privadas; agua potable por toma domiciliaria; transporte público y servicio de recolección de basura por parte de la Delegación.

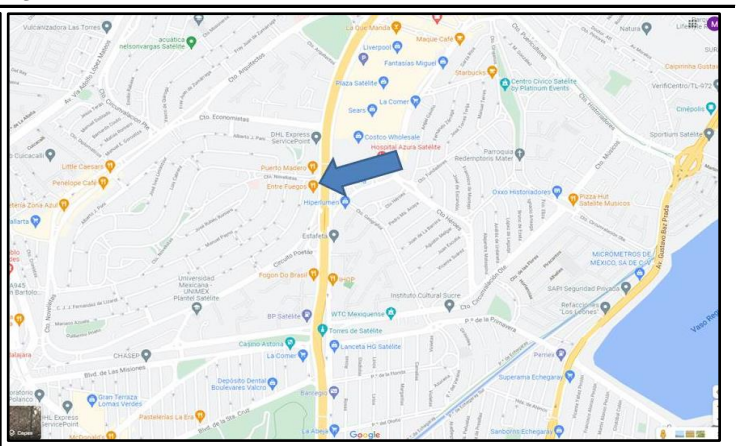
EQUIPAMIENTO URBANO: Señalización y nomenclatura de calles; parques, comercios, escuelas, gasolineras, centros de salud, religiosos y deportivos cercanos.

ARQ. MARIO PEDRO ZYLBERSZTEIN LERER

AVALÚO No. 2910-21

C R O Q U I S :





III.- TERRENO:

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMÍTROFES Y ORIENTACIÓN:
Terreno esquinero de forma iregular, con topografía plana respecto al nivel de calle con dos frentes. Da a la esquina Nor Oriente con los frentes a Norte y Oriente a Circuito Novelistas, al Sur Poniente la manzana da a la calle Alfonso Reyes, cierra la maanzana al Nor Poniente la calle Mariano Azuela.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: Escritura 109,849 volúmen 1,119, del 5 de marzo de 2019, ante el notario N° 4 del Patrimonio Inmueble Federal Lic. Cándido Mejía García.

AL NORTE:	10.897 m	Con Circuito Novelistas
AL SUR:	35.00 m	Con Circuito Novelistas
AL ORIENTE:	3.98 m	Con Circuito Novelistas
AL ORIENTE:	40.48	En línea curva con Circuito Novelistas
AL PONIENTE:	31.405 m	Con los lotes 26 y 27

SUPERFICIE DEL TERRENO:	**932.19**	m² según escritura
SUPERFICIE DE LA CONSTRUCCION	**3,086.300**	m² según boleta predial
INDIVISOS:	**100.00**	%
GEORREFERENCIAS:	**19°30'21.8559" NORTE; 99°14'14.2694" OESTE; ALTITUD 2,315 MSNM**	
TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:	Terreno esquinero irregular plano sin desnivel respecto del de la banqueta	
NÚMERO DE FRENTES:	Dos, hacia Circuito Noveliestas que rodea el predio por los frentes norte y Este.	
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	Las normales de las construcciones propias de la zona.	
DENSIDAD HABITACIONAL:	Alta	
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:	3.31 veces el area del terreno	
SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:	Las propias del Plan de Desarrollo Urbano del municipio.	

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE:

USO ACTUAL:
Terreno esquinero irregular con un frente curvo sin desnivel respecto del de la banqueta, donde se encuentra construido un edificio de 3 niveles y azotea con uso para el servicio de alimentos y bebidas. Consta de 4 niveles unidos con 3 nucleos de circulación vertical apoyados por 3 elevadores y uno panorámico al frente. Una circulacion vertical sirve al restaurante Pampas y une el salon con la planta alta de juegos infantiles. Otro núcleo de circulación vertical ubicado al frente del predio une el lobby de planta baja con el primer nivel que es un area por desarrollar y la terraza bar, en el 2° nivel (en construcción de acabados). Un tercer nucleo de circulación vertical une al acceso de srvicio al departamento ubicado en el primer nivel.

En la plata baja consta de un lobby de acceso al conjunto, 2 restaurantes (Pampas y Corleone). Una cocina común con parrilla, comun para ambos restaurantes, un patio con las máquinas de aire acondicionado, una bodega de alimentos, comedor y vestidor para empleados.

Hay una "planta alta" con area de oficinas, vestidores, area de máquinas.

La planta del primer nivel alto consta de un área de juegos infantiles que da servicio al restaurante Pampas, un departamento y una panadería. Por otra parte un área en obra negra para un futuro desarrollo. También tiene una departamento que consta de sala, comedor, cocina, 2 recámaras con baño, una sala bar, y una terraza cubierta con un yacuzzi.

La planta del 2° nivel es un área desocupada en obra gris, disponible para la instalacion de algun negocio con atencion al público.

La 3° planta alta consta de una terraza bar llamado Apolonia.

El inmueble cuenta con el servicio de estacionamiento del predio contiguo en el que se tiene 3 niveles de sótano con 125 espacios.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN;
CALIDAD Y CLASIFICACIÓN: Habitacional con Comercio
NÚMERO DE NIVELES: 3 niveles.
EDAD APROXIMADA: 15 años
VIDA ÚTIL REMANENTE: 65 años con mantenimiento adecuado.
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno
CALIDAD DEL PROYECTO: Adecuado para su uso
UNIDADES RENTABLES o SUSCEPTIBLES DE RENTARSE: Una la que se valua en su conjunto.

V.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN:

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMIENTOS:	Se Suponen zapatas aisladas de concreto armado.
ESTRUCTURA:	Estructura mixta de concreto y de acero en las partes superiores
MUROS:	De block hueco de 20 x 20 x 40 cm . Las divisiones interiores son de tabique rojo acabado con aplanado de mezcla a plomo y regla.
ENTREPISOS:	Losacero y concreto
TECHOS:	Lámina metálica
AZOTEA:	No tiene
BARDAS:	De block hueco de 20x20x40 cm

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS INTERIORES:	De mexcla cemento arena
APLANADOS EXTERIORES:	Grueso y fino
PLAFONES:	Plafones decorativos de yeso hechos en obra
LAMBRINES:	De buena calidad en baños
PISOS:	De porcelanato y de cerámica
ZOCLOS:	Acordes a los pisos.
ESCALERAS:	Metálicas
PINTURA:	Vinílica en general; esmalte alquidálico en herreria.
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	Pinturas en las áreas de comensales

c) CARPINTERÍA:

PUERTAS:	De tambor y entableradas
GUARDARROPA:	En el área de vivienda
LAMBRINES:	No tiene
PISOS:	No tiene
d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:	Ocultas y completas, alimentaciones y ramaleo de tubo de cobre; BAN y BAP de FoFo., albañales de concreto entre registros.
MUEBLES DE BAÑO:	Inodoros de tanque bajo, lavabos de pedestal, nacionales de buena calidad
EQUIPO DE COCINA:	Cocinas industriales, parrillas y fabrica de pan de buena calidad
e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:	Ocultas y completas , salidas suficientes por área específica, contactos y apagadores con tapas metálicas decoradas.
f) PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICAS:	Perfiles tubulares de hierro tubilares acabados en esmalte sintético.
g) VIDRIERÍA:	Vidrios sencillos y medios dobles de 4 a 6mm y traslúcidos en baños.
h) CERRAJERÍA:	De buena calidad
i) FACHADAS:	Aplanadas grueso y fino
J) ELEMENTOS ACCESORIOS, OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES ESPECIALES:	Manejadora de aire, horno de pan, fabrica de pan, cocina industrial completa.

AVALÚO No. 2910-21

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO:

Metodología aplicada:
Un estudio típico de valuación considera tres enfoques diferentes que son usados como herramienta para la estimación del valor comercial:
El enfoque comparativo de mercado o también valor comparativo de mercado: se basa en la obtención de datos de operaciones realizadas u ofertas dentro del mercado inmobiliario de la zona correspondiente. Los datos recabados se ajustan u homologan al sujeto de acuerdo a las características que se consideraron determinantes de diferencias de valor.
El enfoque de costos o también valor físico o directo: se estima en base a las áreas de terreno y de construcción aplicando los valores unitarios correspondientes: para el caso del terreno el valor de mercado y para el caso de las construcciones el valor unitario obtenido por análisis de precios o por investigación con empresas constructoras de la localidad o por manuales especializados de costos de construcción.
El enfoque de ingresos o también valor por capitalización de rentas: se estima aplicando al ingreso neto de operación o renta neta anual una tasa de capitalización que se considera adecuada al tipo de inmueble de que se trata así como a el mercado de inversiones equiparables en montos, tiempo y riesgo.

Definiciones:
El valor comercial: concluido se obtiene como resultado de ponderar los valores obtenidos por los tres enfoques anteriormente mencionados. El valor comercial es la cantidad más probable, en términos monetarios, en que una propiedad sería vendida en un mercado competitivo y abierto y cuando se den todas las condiciones para una venta justa. Dichas condiciones incluyen un comprador y un vendedor prudentes, bien informados y típicamente motivados actuando en lo que consideran su mejor interés, sin compulsión para vender o comprar. Además debe disponerse de un tiempo razonable para que dicho inmueble sea expuesto en el mercado inmobiliario.
Valor físico o directo: este enfoque esta basado en el supuesto de que un comprador con la información pertinente, no pagaría mas por un bien que el costo de un bien substituto con el mismo uso o fin que el bien considerado. Este enfoque considera que el valor máximo del bien para el comprador con información pertinente, será la cantidad necesaria para construir o adquirir un nuevo bien de igual utilidad. Cuando el bien no es nuevo, el valor de reposición nuevo deberá ser ajustado de acuerdo a todos los métodos de depreciación y obsolescencia a la fecha del avalúo.
Valor de capitalización de rentas: es el valor presente de beneficios futuros derivados de la propiedad y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel especifico de ingresos.
Valor comparativo de mercado: es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares al bien objeto de estudio, que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el "mercado abierto".
Valor de reposición nuevo. (V.R.N.): es el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar, que tenga la unidad 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.
Valor neto de reposición. (V.N.R.): 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.
Depreciación (para fines de avalúo): es la pérdida real de valor de un bien debido a su edad, desgaste físico, servicio, uso, obsolescencia funcional, etc.
Los factores que determinan la depreciación son: deterioro físico, obsolescencia funcional, obsolescencia económica.

Suposiciones y condiciones limitantes:
Se asume la posible libre comercialización del inmueble valuado pues no se investigó si sobre él existen gravámenes o reservas de dominio que pudieran afectar el proceso de comercialización.
La descripción del inmueble que forma parte de este reporte resume la información que se obtuvo de la inspección física y de los documentos disponibles: la superficie cubierta es la referida en la documentación proporcionada por el solicitante; no se dispuso de planos de cimentación ni de instalaciones hidráulicas ni eléctricas por lo que al hacer la descripción de las mismas en este reporte se asumen los elementos que pudieran existir en base a la experiencia de los valuadores que firman este reporte.

Otras consideraciones:
La verificación de la condición física del inmueble fue basada en una inspección visual pudiendo existir vicios ocultos en la subestructura, superestructura o instalaciones los cuales pudieron pasar inadvertidos.
No se verificó la propiedad legal ni reserva de dominio que pudiera existir sobre el inmueble tasado y descrito en el presente dictamen.

VII.- AVALÚO FÍSICO o DIRECTO:					
	AREAS	SUPERFICIE	VALOR PARAMETRICO	ESTATUS	TOTALES
	M2	M2	$/M2		MX$
TERRENO		**932.19**	146,000.00		136,099,740.00
CONSTRUCCIONES					
PLANTA BAJA NIV 0.00 Y -0.18					
RESTAURANTE CORLEONE	212.45				
RESTAURANTE PAMPAS	404.31				
BAÑOS RESTAURANTE PAMPAS	59.86				
COCINA COMUN	205.37				
TOTAL CONSTRUIDO EN P. BAJA		**881.99**	45,000.00		39,689,550.00
PLANTA ALTA					
OFICINAS	53.18				
AREA CUBIERTA	120.00				
VESTIDOR MUJERES	33.31				
VESTIDOR HOMBRES	60.39				
MAQUINAS	23.28				
TOTAL CONSTRUIDO EN PLANTA ALTA		**290.16**	45,000.00		13,057,200.00
PLANTA 1° NIVEL					
DEPARTAMENTO	270.86				
AREA DE NIÑOS	428.29				
TOTAL CONSTRUIDO EN PLANTA 1° NIVEL		**699.15**	42,000.00		29,364,300.00
PLANTA 2° NIVEL					
AREA SIN USAR ACTUALMENTE	711.00			EN OBRA GRIS	
TOTAL CONSTRUIDO EN PLANTA 2° NIVEL		**711.00**	30,000.00		21,330,000.00
PLANTA 3° NIVEL					
TERRAZA DISCOTEQUE APOLONIA	504.00				
TOTAL CONSTRUIDO EN PLANTA ALTA		**504.00**	65,000.00		32,760,000.00
TOTAL CONSTRUIDO		**3,086.30**		M2	**272,300,790.00**
ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS					
EQUIPAMIENTO DE LOS RESTAURANTES	676.62		25,000.00		16,915,500.00
EQUIPAMIENTO DE LA DISCOTEQUE	504.00		25,000.00		12,600,000.00
COCINA INDUSTRIAL	205.37		14,000.00		2,875,180.00
AIRE ACONDICIONADO					1,500,000.00
ELEVADORES	4 PZAS		2,000,000.00		500,000.00
TOTAL DE ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS					**33,890,680.00**
TOTAL DE LA PROPIEDAD TERRENO, CONSTRUCCIONES Y EQUIPAMIENTO					**306,191,470.00**
	REDONDEANDO				**306,000,000.00**
TRESCIENTOS SEIS MILLONES DE PESOS 00/100					

AVALÚO No. 2910-21

VIII.- AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:

a).- IMPORTE DE DEDUCCIONES:

VACÍOS	6.00%	CONS/ MANTENIMIENTO	2.00%	SEGUROS	0.50%		
IMP. PREDIAL	2.00%	ADMÓN.	5.00%	OTROS	0.00%		
SERV. DE AGUA	0.00%	ENERG. ELÉC.	0.00%	DEDUCC. FISCALES (ISR)	5.00%	TOTAL DEDUCCIONES:	20.50%

DETERMINACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:

TIPO	DESTINO:	SUPERFICIE:	VALOR/M².	RENTA MENS.
1	Restaurante y bar	3,086.30	626.00	1,932,023.80
2				0.00
3				0.00
			RENTA BRUTA MENSUAL:	**1,932,023.80**

TOTAL DEDUCCIONES:	20.50%	396,064.88
RENTA NETA MENSUAL:		1,535,958.92
RENTA NETA ANUAL:		18,431,507.05
CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL:	8.00%	

TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE AL CASO, RESULTA UN VALOR DE: **$ 230,393,838.15**

CONCEPTO	T A S A S					
	7%	8%	9%	10%	11%	12%
EDAD (años)	0-5	5-20	20-40	40-50	50-60	MAS DE 60
calificación		1				
VIDA UTIL REMANENTE	MAS DE 60	50-60	40-50	20-40	5-20	TERMINADA
calificación		1				
ESTADO DE CONSERV.	NUEVA	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO	RUINOSO
calificación		1				
PROYECTO	MUY BUENO	BUENO	ADECUADO	REGULAR	MALO	PÉSIMO
calificación		1				
REL. SUP. (TERR/CONST)	Const > Terr MAYOR 3-1	Const > Terr HASTA 3-1	Const > Terr HASTA 2-1	Terr = Const.	Terr > Const HASTA 3-1	Terr > Const MAYOR 3-1
calificación		1				
USO DEL INMUEBLE	CASA UNIF.	EDIF. PROD. HAB-COM.	DEPTO/CASA CONDOMINIO	OFNA/LOCAL CONDOMINIO	OFNA/LOCAL UNIF.	BODEGA/ INDUSTRIA
INMUEBLE						
calificación		1				
CLASIF. ZONA	LUJO	1er ORDEN	2o. ORDEN	3er ORDEN	PROL. SERV.COM.	Proll. SERV/INC.
calificación		1				
SUMA CALIF.	0	7	0	0	0	0
CAPITALIZACION	1.00000	1.14286	1.28571	1.42857	1.57143	1.71429
TASAS PARCIALES	0.00000	8.00000	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000

TASA RESULTANTE: **8.00%**

AVALÚO No. 2910-21

IX.- ANÁLISIS DE MERCADO:

VALOR DE COMPARATIVO DE MERCADO: $

X.- RESUMEN DE VALORES OBTENIDOS:

VALOR FÍSICO O DIRECTO:	**$**	**306,000,000.00**
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	**$**	**230,393,838.15**
VALOR DE MERCADO:	**$**	**306,000,000.00**

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN:

En base a los resultados obtenidos se observa que el Valor Físico Directo arroja un valor integrado para este inmueble lo cual se juzga adecuado en base a la información obtenida de ofertas de inmuebles en la zona. Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están limitados sólo por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas en la sección de consideraciones previas al avalúo y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
No tengo interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe y no tengo interés personal o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.
Mis análisis, opiniones y conclusiones fueron desarrolladas, y este reporte ha sido preparado, de conformidad con los requisitos de la normatividad vigente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
He realizado una inspección personal de la propiedad que es objeto de este reporte.
Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al valuador que firma este reporte.
El presente avalúo no tendrá validez para un propósito o destino diferente al especificado en la sección "Antecedentes" de este reporte.

XII.- CONCLUSIÓN:

$306,000,000.00

TRESCIENTOS SEIS MILLONES DE PESOS 00/100 MN

EL PRESENTE AVALÚO REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL 23 DE FEBRERO DE 2022, QUE HABRÁ DE TOMARSE COMO REFERENCIA PARA CONOCER EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

PERITO VALUADOR:

ARQ. MARIO PEDRO ZYLBERSZTEIN LERER

ESPECIALIDAD:INMUEBLES.

AVALÚO No. 2910-21

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE RENTAS DE LOCALES COMERCIALES (AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN)

No.	U B I C A C I Ó N D E L A O F E R T A :	SUP. TERR.	SUP. CONST.	TELÉFONO:	INFORMANTE:
1	Local Comercial en Plaza Satélite	0	250.00	55 1367 5621	Aire y Acero
2	Pafnuncio Padilla 26, Ciudad Satélite	0	44.00	55 1372 4537	Aire y Acero
3	Circuito Médicos SN, Ciudad Satélite	0	167.00	55 5068 5063	Century 21 Bátiz y Cia
4	Circuito del Parque SN Ciudad Satélite	0	30.00	55 3989 0417	P¨romolsur

OFERTA	PRECIO OFERTADO RENTA	SUP. M²	PRECIO/M².	Zona	Ubicac.	Sup.	Edad	Tipo C.	Otro	Negoc.	FRe	VALOR RESULT.$/M²
1	$ 116,818.00	250.00	467.27	1.00	1.20	1.00	1.00	1.20	1.00	0.95	1.37	639.23
2	$ 20,000.00	44.00	454.55	1.00	1.20	1.00	1.00	1.20	1.00	0.95	1.37	621.82
3	$ 68,000.00	167.00	407.19	1.00	1.20	1.00	1.00	1.20	1.00	0.95	1.37	557.03
4	$ 15,000.00	30.00	500.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.20	1.00	0.95	1.37	684.00

FACTORES: 0.95 como factor de negociación

PROMEDIO: $/M² 625.52

RENTA MENSUAL APLICADA: 626.00

Se aplica el promedio homologado de las investigaciones reportadas.

Factores a utilizar (entre otros pueden ser:)

Ubicación : Incluye la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.

Calidad : Incluye las diferencias en calidad de acabados, instalaciones especiales.

Edad : Se refiere a las diferencias de edad entre el inmueble valuado y el comparable

Uso : Se refiere al aprovechamiento del inmueble en cuanto a espacios constructivos, iluminación, etc.

Negociación : Factor de negociación

Otro : Categoría en la colonia.

Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que la OFERTA es mejor que EL BIEN VALUADO.

REPORTE FOTOGRAFICO

REPORTE FOTOGRAFICO

HORNO RESTAURANTE PAMPAS

AREA DE PARRILLAS

COCINA

ACCESO DE MERCANCIAS

1° PISO JUEGOS INFANTILES

1° PISO JUEGOS INFANTILES

1° PISO PANADERIA

1° PISO COMEDOR DEPARTAMENTO

REPORTE FOTOGRAFICO

1° PISO PASILLO DEPARTAMENTO

1° PISO SALA DEPARTAMENTO

1° PISO DEPARTAMENTO TERRAZA CON JACUZZI

2° PISO AREA EN OBRA NEGRA PARA FUTURO DESARROLLO

2° PISO AREA EN OBRA NEGRA PARA FUTURO DESARROLLO

3° PISO TERRAZA BAR APOLONIA

3° PISO TERRAZA BAR APOLONIA

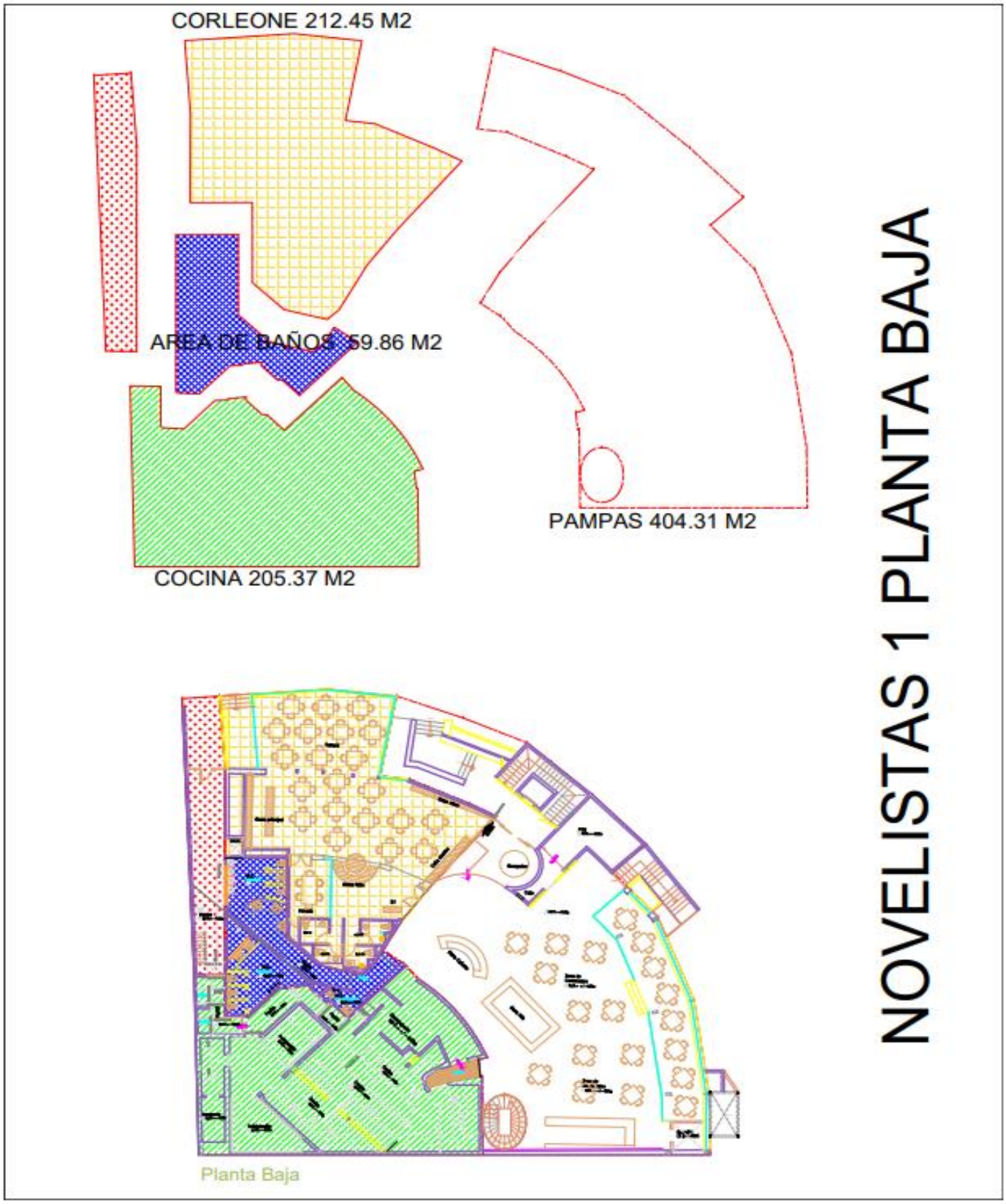
3° PISO TERRAZA BAR APOLONIA BAÑOS

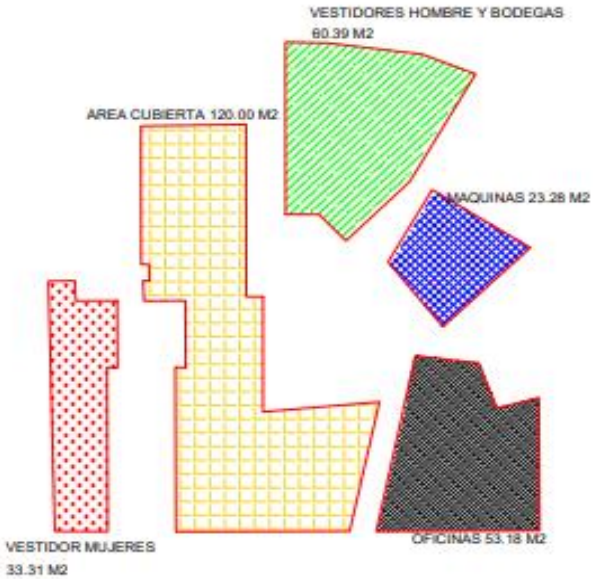
AVALÚO No. 2910-21

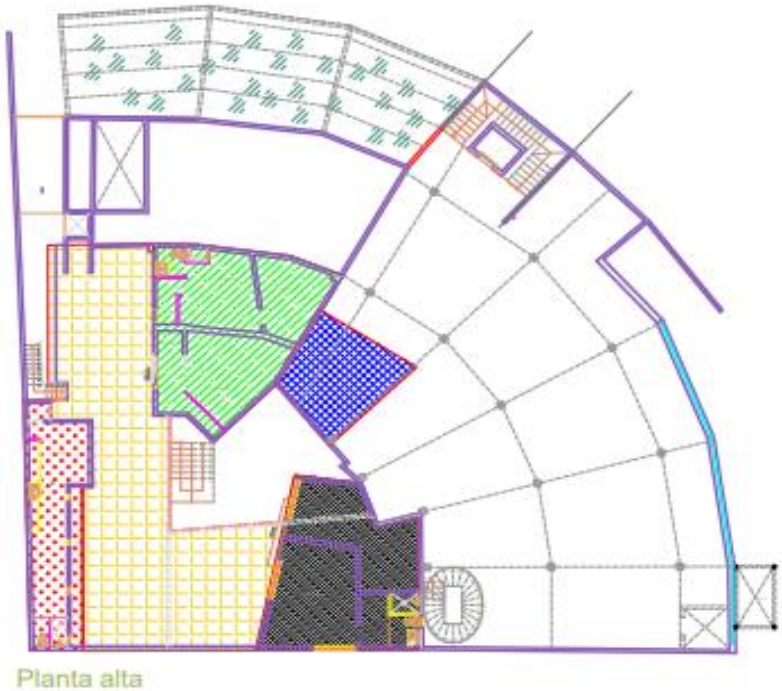
REPORTE FOTOGRAFICO

AVALÚO No. 2910-21

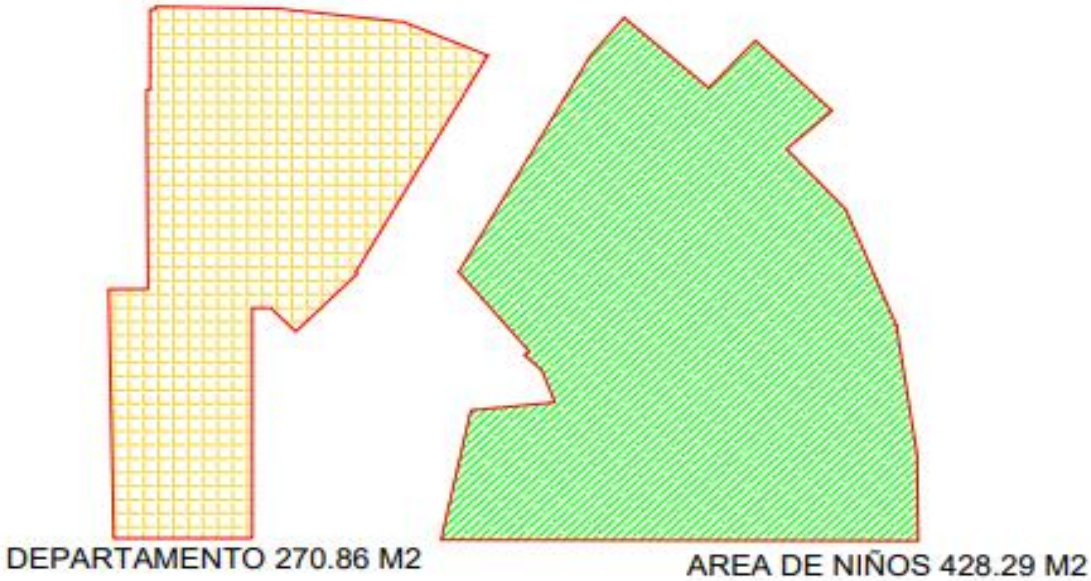
PLANOS ESQUEMÁTICOS DEL INMUEBLE



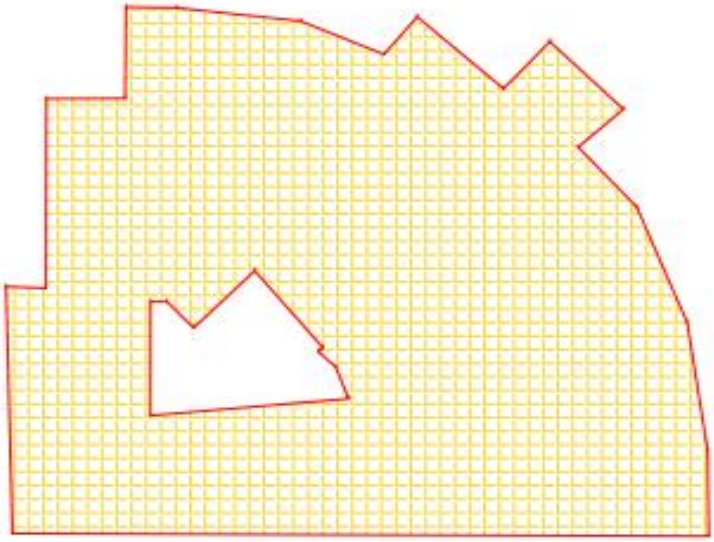




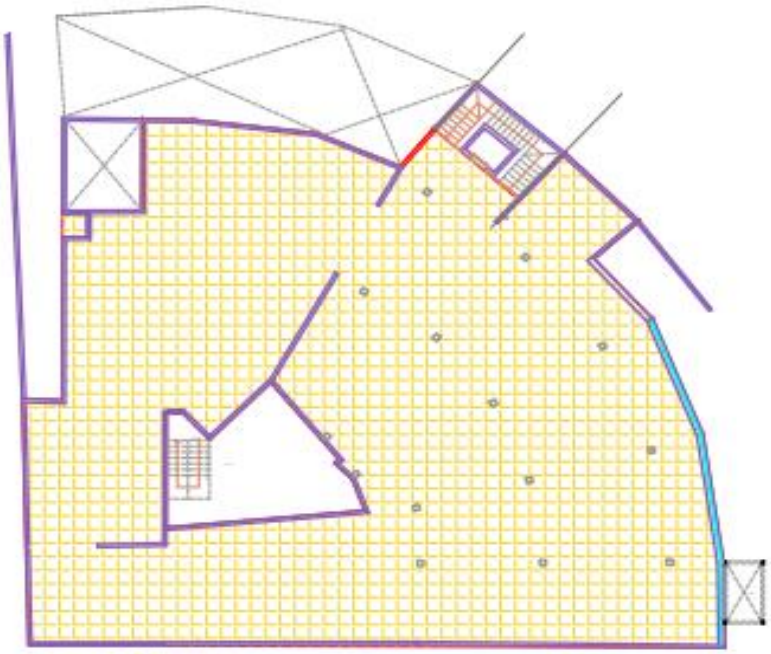
NOVELISTAS 1 PLANTA ALTA



NOVELISTAS 1 PRIMER NIVEL

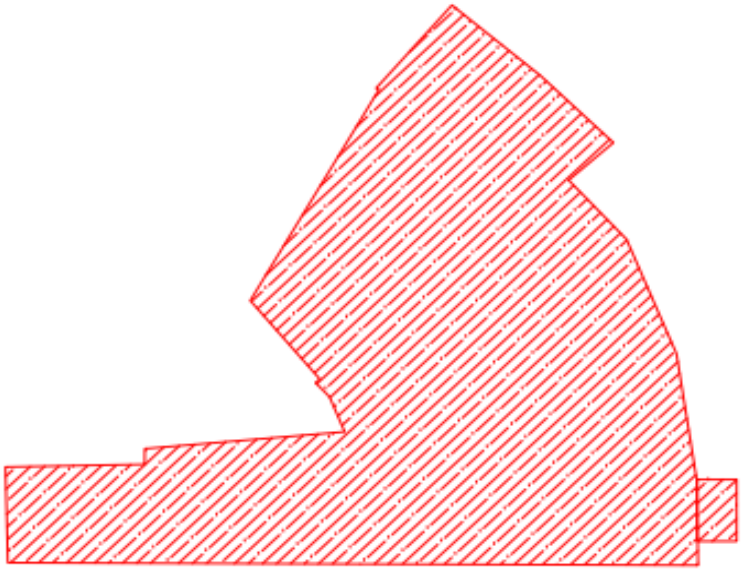


AREA LIBRE 711.00 M2

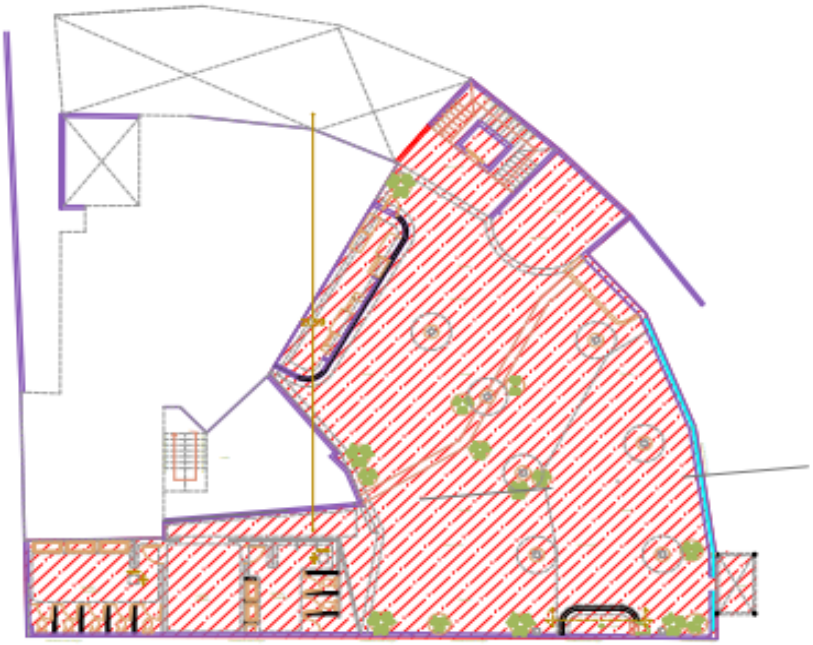


Segundo Nivel

NOVELISTAS 1 SEGUNDO NIVEL

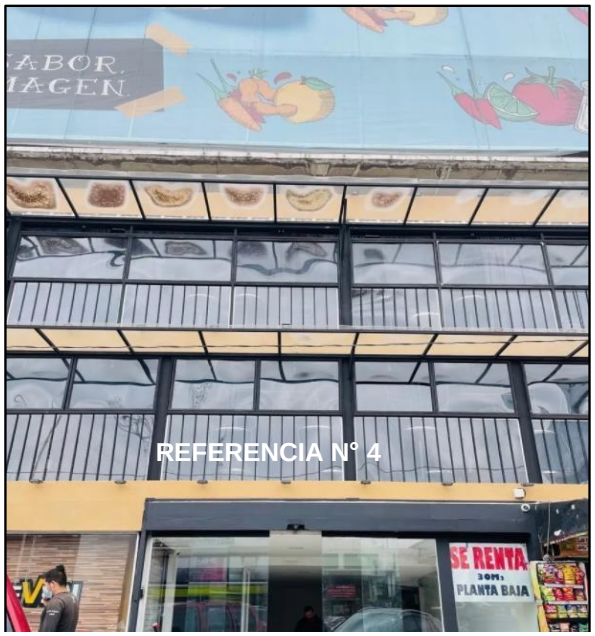


APOLONIA 510.00 M2



Tercer Nivel

NOVELISTAS 1 TERCER NIVEL

AVALÚO No. 2910-21

REPORTE FOTOGRAFICO INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES EN RENTA