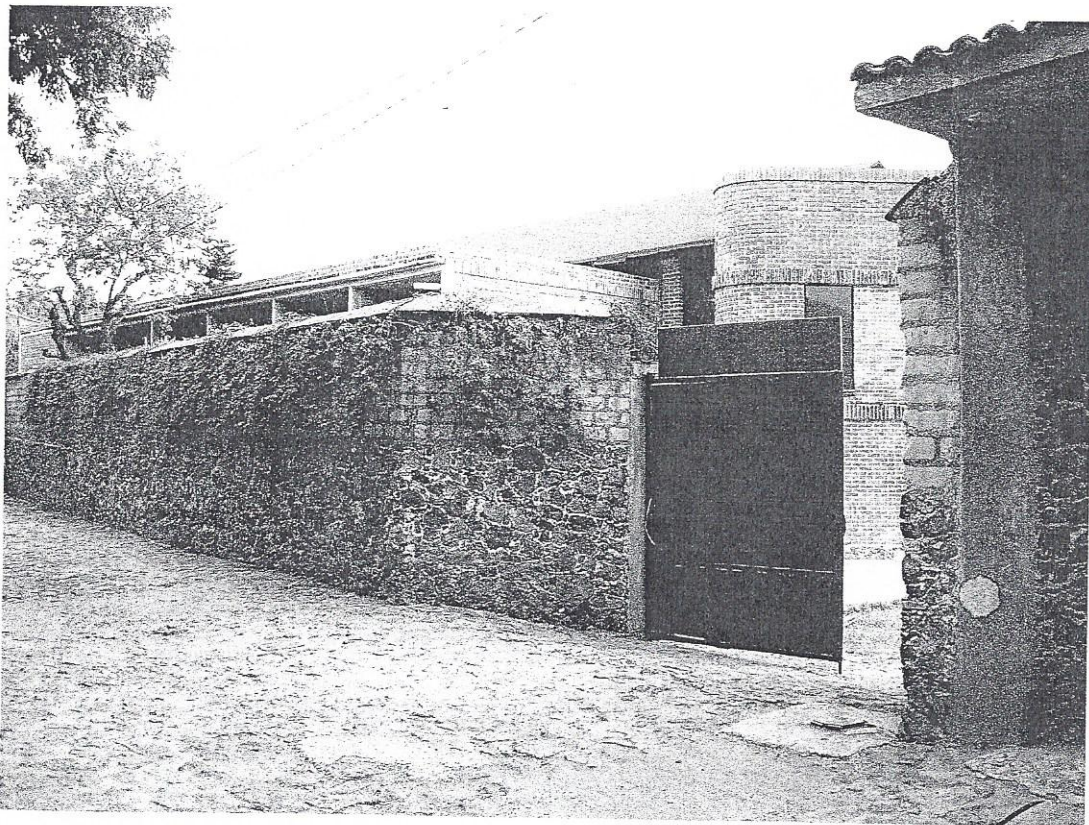




Arq. Ma. Elena Gómez Santamaría
Perito Valuador

No. DE AVALÚO: MEGS--COM--0105/2013
FECHA DEL AVALÚO: 16 DE OCTUBRE DE 2013
NO. DE CUENTA CATASTRAL: 054-380-09-000
NO. DE CUENTA DE AGUA: -NO SE PROPORCIONÓ.
REGISTRO DE TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL:

AVALUO COMERCIAL



**Predio Urbano y construcciones existentes denominado "Xolalpa" ubicado en la
Calle 5 de Mayo No. 5 del Barrio de Ixcatepec,
Municipio de Tepoztlan, Morelos.**

Maximino Avila Camacho No. 21-304 Col. Cd. de los Deportes C.P. 03710 Tel: 5611-5792 5563-0658

No. DE AVALÚO: MEGS--COM--0105/2013
FECHA DEL AVALÚO: 16 DE OCTUBRE DE 2013
NO. DE CUENTA CATASTRAL: 054-380-09-000
NO. DE CUENTA DE AGUA: -NO SE PROPORCIONÒ.
REGISTRO DE TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

AVALÚO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE: ARQ. OCTAVIO ESTRADA VÉRTIZ.
DOMICILIO PARA OÍR NOTIFICACIONES: AV. DE LAS ROSAS NO. 106
COL. CIUDAD JARDÍN.
DELEGACIÓN COYOACAN.
PERITO VALUADOR: ARQ. MA. ELENA GÓMEZ SANTAMARÍA.
CERTIFICACIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS: G-1300
FECHA DE AVALUÓ: 16 DE OCTUBRE DE 2013.
INMUEBLE QUE SE VALÚA: TERRENO A VALUAR CON CONSTRUCCIÓN NO HABITACIONAL.
OBJETO DEL AVALÚO: DETERMINAR SU VALOR COMERCIAL PARA COMPRA VENTA.
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA.-
PROPIETARIO DEL INMUEBLE: SRA. SARA ESTRADA AREVALO.
DOMICILIO DEL PROPIETARIO: NO SE PROPORCIONÓ
UBICACIÓN DEL INMUEBLE: PREDIO URBANO Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES DENOMINADO "XOLALPA" UBICADO EN LA CALLE 5 DE MAYO NO. 5 DEL BARRIO DE IXCATEPEC, MUNICIPIO DE TEPOZOTLAN, MORELOS. SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA.
Nº DE CLAVE CATASTRAL: 1604-00-900-005
Nº DE CUENTA DE AGUA: NO SE PROPORCIONÓ.

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: HABITACIONAL DE TIPO CASAS DE TIPO SEMIURBANO Y DE CAMPO VERANEO DE UN NIVEL, CON ALGUNOS TERRENOS BALDÍOS.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN: CASAS HABITACIÓN DE UNO Y DOS NIVEL ES CALIDAD ECONÓMICA A MEDIA Y DE TIPO MODERNO.
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: 50%, POBLACIÓN BAJA. NIVEL SOCIOECONÓMICO VARIABLE.

No. DE AVALÚO: MEGS--COM--0105/2013
FECHA DEL AVALÚO: 16 DE OCTUBRE DE 2013
No. DE CUENTA CATASTRAL: 054-380-09-000
No. DE CUENTA DE AGUA: -NO SE PROPORCIONÒ.
REGISTRO DE TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL:

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: DEL AIRE: NIVELES NULOS DE CONTAMINACIÓN EN LA CIUDAD DE CUAUTLA.
DEL RUIDO: NIVEL BAJO.
VISUAL: SIN CONTAMINACIÓN.

USO DEL SUELO: HABITACIONAL Y TERRENOS DE LOMERÍO PEDREGOZO, TERRENOS DE SEMBRADÍO, ALGUNAS CONSTRUCCIONES CON ÁRBOLES FRUTALES.

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: PRINCIPALES: CARRETERA TEPOTOZATLAN-YAUTEPEC, CALLE 5 DE MAYO LA DE SU UBICACIÓN.
VÍA SECUNDARIA: CALLE DE ACCESO AL TERRENO EMPEDRADA.

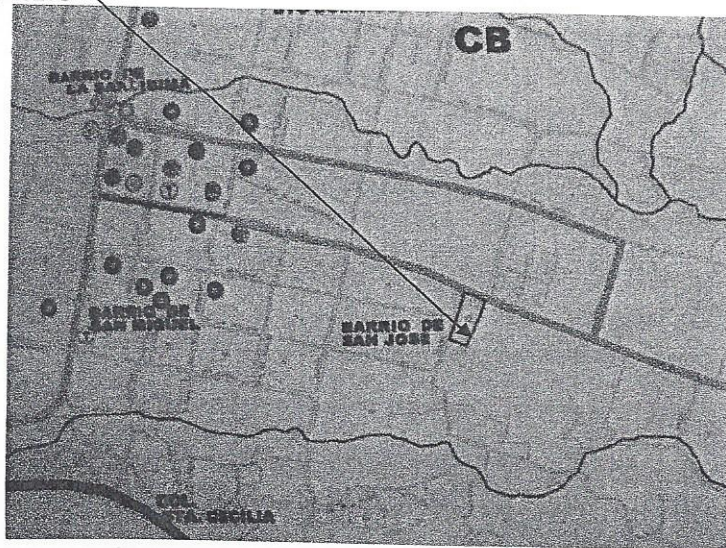
SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO: INCOMPLETOS: CALLE DE ACCESO CON UN ANCHO DE 5.00 M. APROXIMADAMENTE, CALLE EMPEDRADA CON PIEDRA BRAZA, SIN BANQUETAS, RED DE DRENAJE, NO HAY ALCANTARILLO, RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA, RED TELEFÓNICA, ALUMBRADO PÚBLICO SOPORTADO POR POSTES DE CONCRETO CON LUMINARIAS DE UN BRAZO Y DE VAPOR DE SODIO, SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA, TRANSPORTE PÚBLICO URBANO DE AUTOBUSES Y TRANSPORTE COLECTIVO DE MICROBUSES SOBRE CARRETERA TEPOTOZATLAN-YAUTEPEC.

EL INMUEBLE OBJETO SE LOCALIZA A CERCANO A PRESIDENCIA MUNICIPAL, AGENCIA DEL MINISTERIO PUBLICO, CENTRO DEPORTIVO, CENTRO DE SALUD, MERCADO, AUDITORIOGASOLINERIA, ESTACIONAMIENTO PUBLICO, PARADERO DE AUTOBUSES SUBURBANOS, IGLESIA, PANTEÓN A 200M. APROXIMADAMENTE AVENIDA CON COMERCIOS DE VARIOS GIROS.

III.- TERRENO

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN: ES UN TERRENO, CON FRENTE A CALLE 5 DE MAYO AL NORTE ENTRE CALLE DE COLORINES AL ORIENTE Y CALLE PROGRESO AL PONIENTE, EN SU PARTE SUR CON CARRETERA TEPOTOZATLAN-YAUTEPEC.

CROQUIS. INMUEBLE OBJETO



No. DE AVALÚO: MEGS--COM--0105/2013
FECHA DEL AVALÚO: 16 DE OCTUBRE DE 2013
NO. DE CUENTA CATASTRAL: 054-380-09-000
NO. DE CUENTA DE AGUA: NO SE PROPORCIONÓ.
REGISTRO DE TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL:

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: ESCRITURA NO. 18,092,, LIBRO 295 DE FECHAAA 11 DE OCTUBRE DE 2004, ANTE LA FE PÚBLICA DEL LIC. AALFONSO ALVAREZ NARVAEZ NOTARIO PUBLICO NO. 171 DEL DISTRITO FEDERAL.

COLINDANCIAS DEL TERRENO.
AL NORTE EN 36.45 M. CON CALLE 5 DE MAYO
AL SUR EN 37.50 M. CON PROPIEDAD PARTICULAR.
AL NORESTE EN 7 TRAMOS, UNO DE 11.08M. EN 8.52M. EN 6.05M. EN 10.00M. EN 18.05M. EN 5.97M. Y EN 8.50M. CON PROPIEDAD PARTICULAR.
AL ORIENTE EN 53.67 M. CON PROPIEDAD PARTICULAR.
AL PONIENTE EN 107.00 M. CON PREDIO CATASTRAL NO. 5

ÁREA TOTAL DEL PREDIO: 4,923.00 M² DEL TERRENO, SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: TERRENO EN LOMERÍO PEDREGOSO, POLÍGONO DE FORMA IRREGULAR, CON UN PEQUEÑO DESNIVEL DE NORTE A SUR.

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: EN SU CALLE PRINCIPAL CASAS HABITACIÓN DE UNO Y DOS NIVELES, EN SU PARTE POSTERIOR TERRENOS DE SEMBRADÍO, VISTA PANORÁMICA HACIA EL TEPOZTECO.

DENSIDAD HABITACIONAL: 50 HA/HA. SEGÚN VISITA.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: BAJA. HATA 1.00 VECES EL ÁREA DEL TERRENO.

SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES: LAS QUE MARQUE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE TEPOZOTLAN Y POBLACIÓN DE IXATEPEC, MORELOS.

USO ACTUAL:

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

TERRENO CON CONSTRUCCIÓN DESARROLLADA EN DOS NIVELES, ACTUALMENTE SIN USO, USOS POSIBLES RESIDENCIA DE RETIR, HOTEL DE RECREACION, TERRENO CON ÁREA JARDINADA, ÁREA DE ESTACIONAMIENTO, EN SU PARTE CENTRAL. CONCEPTO DE RESIDENCIA PARARETIRO O HOTEL. INTEGRADO POR EL EDIFICIO PRINCIPAL, EN EL ACCESO AL NORTE DEL PREDIO, DESARROLLADO EN 2 NIVELES CONSTA DE 24 DORMITORIOS INDIVIDUALES EN P. BAJA Y 12 EN P. ALTA, DOS CUARTOS MULTIPLES PARA 3 PERSONAS COMPARIENDO BAÑO EN CADA UNO DE ELLOS, EN LA MISMA PLANTA SE ENCUENTRA LA OFICINA DE LA DIRECCIÓN, UN CONSULTORIO MEDICO Y UN CUBÍCULO DE PSICÓLOGO. EN PLANTA BAJA SE ENCUENTRA LA RECEPCIÓN, CON ARCHIVO, BAÑOS DE SERVICIO AL PÚBLICO PARA HOMBRES Y MUJERES, UN VESTÍBULO O SALA DE CONVIVENCIA, AREA DE COCINA CON ALACENA Y BODEGA, UN COMEDOR PARA 50 COMENSALES, CON UNA TERRAZA.

CONSTRUCCION DESARROLLADA EN DOS NIVELES, POSIBLE AREA DE ADMINISTRACION DEL CONJUNTO. CON JARDÍN, CONSTA DE. P. BAJA. ESTANCIA, COMEDOR, COCINA, 1/2 BAÑO, P. ALTA VESTÍBULO, DOS RECAMARAS Y BAÑO.

COSNTRUCCION DESARROLLAFA EN 2 NIVELES, ACTUALMENTE SIN CONSTRUIR. P. BAAJA, SE LOCALIZARÍA UN HIDROMASJE, UNA PEQUEÑA PISCINA, ARE DE CONTROL, VESTIDORES PAR HOMBRES Y MUJERES, DOS CUARTOS DE SAUNA Y UN SANITARIO. P. ALTA. CUBICULOS DE TERAPIA, UN MODULO DE GUARDA ROPA, UN SANITARIO, Y UNA TERRAZA DE ASOLEAMIENTO.

EN LA POSTERIOR DE LA CONSTRUCCIÓN EXISTIRÁ UN ARE DE LAVANDERÍA Y CUARTO DE MAQUINAS.

EN LA PARTE POSTERIOR DEL TERRENO SE UBICARAN 10 SUITES DESARROLLADS EN 5 DUPLEX, HABITAACIONES INDEPENDIENTES DE 1 RECAR, BAÑO Y VESTIDOR, Y COCINETAS.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: DE CALIDAD MEDIA Y DE TIPO MODERNO.
TIPO 1: EDIFICIO CENTRAL
TIPO 2: CASA DE ADMINISTRACION.
TIPO 3: SPA.
TIPO.4 SUITES
TIPO 5. SERVICIOS.

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN:
DE LA CONSTRUCCIÓN: HO-L 05 4 (USO-NIVEL-CLASE)
O02 3
O02 3
H-o L 02 3

NUMERO DE NIVELES: TIPO 1. 2 NIVELES.
TIPO 2. 2 NIVELES
TIPO 3. 2 NIVELES.
TIPO 4. 1 NIVEL
TIPO 5. 1 NIVEL.

EDAD APROXIMADA CONSTRUCCIÓN: NUEVA..

VIDA ÚTIL REMANENTE: TIPO 1:80 AÑOS CON BUEN MANTENIMIENTO.
TIPO 2, 3, 4 Y 5. 70AÑOS CON BUEN MANTENIMIENTO.

ESTADO DE CONSERVACIÓN BUEN ESTADO.

CALIDAD DEL PROYECTO: BUENO CON PROYECTO Y SUPERVISIÓN.

UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES A RENTARSE: UNO COMO UNIDAD.

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

A).- OBRA NEGRA O GRUESA.

CIMENTOS: MAMPOSTERÍA DE PIEDRA BRAZA. (SUPUESTAMENTE).
ZAPATAS AISLADAS DE CONCRETO ARMADO.

ESTRUCTURA: ESTRUCTURA METÁLICA CON COLUMNAS Y TRABES METÁLICAS Y DE
MADERA, CON VIGUETA Y BOVEDILLA.
MUROS DE CARGA CON LOSAS DE CONCRETO ARMADO, EN ÁREA
ADMINISTRATIVA, EN EL SPA, Y EN LAS SUITES.

MUROS: MUROS DE TABIQUE ROJO APARENTE CON REFUERZOS HORIZONTALES Y
VERTICALES DE CONCRETO ARMADO.
MUROS DE TABIQUE ROJO RECOCIDO CON REFUERZOS HORIZONTALES
Y VERICALES DE CONCRETO ARMADO.

ENTREPISOS: LOSA DE CONCRETO ARMADO.
EN OFICINAS , EN SPA, Y SUITES Y SERVICIOS. CONCRETO ARMADO DE
10 CM. DE ESPESOR EN CLAROS CORTOS Y MEDIANOS.

TECHOS: TIPO 1.VIGUETA Y BOVEDILLA HORIZONTAL Y A DOS AGUAS, CON VIGAS
DE MADERA, Y RECUBIERTA CON TEJAS DE BARRO.
TIPO 2, 3 4 Y 5.A BASE DECONCRETO ARMADO DE 10 CM. DE SPESOR
EN CLAROS CORTOS Y MEDIANOS, CON VIGAS DE MADERA Y
RECUBIERTOS CON TEJA DE BARRO ROJA.

AZOTEAS: TIPO 1. ACABADO CON TEJA DE BARRO.

BARDAS:	BARDAS LAS DE COLINDANCIA, DE PIEDRA BRAZA DE 4.00M. DE ALTURA APROXIMADAMENTE Y ADOBE.
B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:	
APLANADOS:	TIPO 1. ACABADO EN MORTERO CEMENTO ARENA, ACABADO FINO EN EN PINTURA VINILICA. TIPO 2. EN OFICINA ACABADO CON PASTA TEXTURIZADA. TIPO 3,4 Y 5 MORTERO CEMENTO ARENA, ACABADO EN PASTA TEXTURIZADA.
PLAFONES:	TIPO 1. A BASE DE TABLONES DE MADERA SOBRE VIGAS DE MADERA ACABADO NATURAL, CALIDAD DE IMPORTACIÓN ALEMANA. TIPO 2. A BASE DE VIGAS Y TABLONES DE MADERA ACABADO NATURAL, CALIDAD DE IMPORTACIÓN ALEMANA. TIPO 3,4 Y 5. A BASE DE VIGAS Y TABLONES DE MADERA ACABADO NATURAL, CALIDAD DE IMPORTACIÓN ALEMANA.
LAMBRINES:	MORTERO DE CEMENTO ARENA EN BAÑOS.
PISOS:	LOSETA DE CERÁMICA DE 40 X 40CM. CEMENTO PULIDO. LOSETA DE CERÁMICA DE 31 X 31 CM. EN BAÑOS. PARQUET DE MADERA DE CALIDAD DE IMPORTACIÓN, EN ÁREA DE ESTAR, AREA DE ADMINISTRACIÓN, EN AREA DE SPA. EN AREA DE SUITES.
ESCALERAS:	ESCALERA METÁLICA RECUBIERTA DE MADERA. ESCALERA DE CARACOL ESTRUCTURAL CON ESCALONES RECUBIERTOS DE MADERA. EN ADMINISTRACIÓN DE MADERA RECUBIERTA DE DUELA.
PINTURAS:	VINÍLICA EN MUROS INTERIORES Y EXTERIORES. ESMALTE EN PLAFONES DE BAÑO.
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	NO HAY.
C-) CARPINTERÍA:	PLAFONES Y PISOS DE MADERA DE CALIDAD DE IMPORTACIÓN, IMPORTACIÓN. PUERTAS DE MADERA TIPO CAOBILLA.
INSTALACIONES HIDRÁULICAS.	RAMALES PRINCIPALES TUBO GALVANIZADO Y CONEXIONES A MUEBLES SANITARIOS DE COBRE.
INSTALACIONES SANITARIAS: MUEBLES DE BAÑO :	BAJADAS DE AGUA PLUVIALES DE P.V.C. BLANCOS DE CALIDAD MEDIA, WC. ACOPLADO, LAVABO CON PLANCHA DE MÁRMOL, CON GABINETE DE MADERA.
MUEBLES DE COCINA:	EN LA ADMINISTRACIÓN UN PAQUETE DE COCINA INTEGRAL.
E-) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:	COMPLETAS, DUCTOS OCULTOS, SALIDAS DE CENTRO, SUFICIENTES, LUCES, APAGADORES Y CONTACTOS SUFICIENTES CON PLACAS TZIÑOS.
F) PUERTAS Y VENTANAS METÁLICAS:	VENTANERÍA DE PERFIL TUBULAR Y DE ALUMINIO DE 2"
G-) VIDRIERÍA:	CRISTAL DE 6MMM. Y MEDIO DOBLE TRANSLÚCIDO Y ESPECIAL EN BAÑOS.

No. DE AVALÚO: MEGS--COM--0105/2013

FECHA DEL AVALÚO: 16 DE OCTUBRE DE 2013

NO. DE CUENTA CATASTRAL: 054-380-09-000

NO. DE CUENTA DE AGUA: NO SE PROPORCIONÒ.

REGISTRO DE TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

H) CERRAJERÍA:

CERRADURAS EN PUERTAS DE INTERCOMUNICACIÓN DE CALIDAD MEDIA Y EXTERIORES DE CALIDAD MEDIA.

I) FACHADA:

CONSTRUCCIÓN DESARROLLADA EN DOS NIVELES, EDIFICIO CENTRAL A DOBLE ALTURA. ACABADO EN TABIQUE APARENTE, CON TECHUMBRE A DOS AGUAS, RECUBIERTA DE TEJA ROJA RECOCIDA. EXTERIOR FACHADA BARDA DE PIEDRA BRAZA Y ADOBE A UNA ALTURA DE 3.50M. A 4.00M. APROXIMADAMENTE PUERTA DE LÁMINA NEGRA TROQUELADA.

J) INSTALACIONES ESPECIALES:
OBRAS COMPLEMENTARIAS:

CISTERNA CON BOMBA DE ELEVACIÓN DE AGUA DE 50,000.00, TANQUES ESTACIONARIOS ALBERCA, HIDROMASAJE, ELEVADOR, JARDINES, BARDAS, PATIOS, ESTACIONAMIENTO.

V.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

- EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE SE BASA EN LA INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA ZONA, QUE INCLUYE LA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS COMPARABLES.
- LA SUPERFICIE DE TERRENO DEL INMUEBLE OBJETO SE OBTUVO DE ESCRITURA PÚBLICA ESCRITURA No. 19,092, DE FECHA 11 DE OCTUBRE DE 2004.
- LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SE DA EN BASE A PLANOS ARQUITECTÓNICO PROPORCIONADO POR EL CLIENTE.
- SE DAN CINCO TIPOS DE CONSTRUCCIÓN DE CALIDAD MEDIA Y BUENA.
- SE APLICA FACTOR DE EDAD CON BASE EN SU CALIDAD Y DE ACUERDO AL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA. FED. 1.00
- LA CLASIFICACIÓN SE DA EN BASE A MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIÓN DE USO NO HABITACIONAL. SEGÚN GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL.
- NO SE CONTÒ CON MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN, NI LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.
-
- ESTE AVALÚO ÚNICAMENTE PODRÁ SER UTILIZADO PARA EL PROPÓSITO DESCRITO EN LOS ANTECEDENTES DE ESTE ESTUDIO Y QUEDARÁ INVALIDADO SI FUESE USADO PARA OTRA CAUSA O FINALIDAD, IGUALMENTE SI NO TIENE LA FIRMA DEL QUE SUSCRIBE Y LOS SELLOS CORRESPONDIENTES.
-
- NO ES RESPONSABILIDAD DEL QUE SUSCRIBE EL PRESENTE VERIFICAR LA PROPIEDAD LEGAL NI LA EXISTENCIA DE GRAVÁMENES O RESERVAS DE DOMINIO SOBRE LA (S) UNIDAD (ES) DESCRITA (S).
- EN LA ELABORACIÓN DEL PRESENTE AVALÚO DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NO GUARDO NINGÚN TIPO DE RELACIÓN O NEXO DE PARENTESCO DE NEGOCIOS CON EL CLIENTE Y/ PROPIETARIO DEL BIEN QUE SE VALÚA.
- EN LA INSPECCIÓN OCULAR DEL BIEN MOTIVO DEL PRESENTE NO ES POSIBLE DE DETECTAR TODOS LOS VICIOS OCULTOS QUE PUDIERAN EXISTIR EN LA PROPIEDAD POR LO QUE SE CONSIDERARÁN LOS AQUÍ EXPRESADOS COMO RESULTADO DE LA OBSERVACIÓN O POR INFORME EXPRESO DEL SOLICITANTE O PROPIETARIO

NOTA. EL VALOR DE MERCADO QUE SE DA DEL INMUEBLE ES COMO OBRA TERMINADA, CONTAND CON TODAS LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y CONSTRUCCIONES, FALTANTES, SE DA VALOR EN BASE A PROYECTO EJECUTIVO PRESENTADO.

NO. DE AVALÚO: MEGS--COM-0105/2013

FECHA DEL AVALÚO: 16 DE OCTUBRE DE 2013

NO. DE CUENTA CATASTRAL: 054-380-09-000

NO. DE CUENTA DE AGUA: -NO SE PROPORCIONÓ.

REGISTRO DE TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL:

HOMOLOGACION DE SUELO:

Referencia	Sup. (m ²)	Oferta (\$)	Oferta Unit. (\$/m ²)	Ajuste Zona (\$/m ²)	Ajuste Sup. (\$/m ²)	Ajuste Constr. (\$/m ²)	Ajuste Oferta (\$/m ²)	Valor Homologado (\$/m ²)
1.-Valle de Atengo, Col. Cematzin, en el Corazon del Valle de Atengo, Tepozotlan morelos, pie de Calle con pozo de agua, vista al Tlaneztli y centro de Tepozotlan, son 3 lotes, calle Tepopuela camino a Tonicaco. Tel. Grupo inmob. Sur Division inmob..	1,039.00	20,780,000.0	2,000.00	1.00	1.00	1.00	-5	1,900.00
2.- Tepozotlan, terreno céntrico, en Tepozotlan, privada niño Artillero, plano, con servicios, con vista al cerro del Chalchi y Tepozteco. Tel. inmueble 24.	406.00	800,000.00	1,970.44	1.00	1.00	1.00	-5	1,871.91
3.- Tepozotlan, Centro, Av. Principal de Tepozotlan, con 6 bungalows de 30m2. c/baño, cas de 272m2., bodega 240m2., casa visitas 140m2., estac. 13 autos, jardín 3,000.00m2. alberca, arboles frutales. 30años, Tel. 04455-1882-1091 Vivastreet	4,061.00	10,700,000.0	2,634.81	1.00	1.00	1.00	-5	2,503.06
4.-Tepozotlan. A 5 minutos del Centro de Tepozotlan y 20min. Cuernavaca, , con constr. palapa, alberca, jardín, estac, consta de 15 villas. Lobby, sala masajes, 1500m2. Jardín, Tel. Vivanuncios 017393957485..	2,800.00	5,500,000.00	1,964.28	1.00	1.00	1.00	-5	1,866.06
5- A 20min. Gleana, Cuernavaca, Fraccionamiento la Herradura, ser. Vig. 24hrs. Tel. 2888-163 Vivancios.	660.00	1,452,000.00	2,200.00	1.00	1.00	1.00	-5	2,090.00
Inmueble objeto	4,923.00							2,046.20

A LAS REFERENCIAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Y 8 SE APLICA FACTOR DE MENOS -5 POR CONCEPTO DE VALOR DE OFERTA. SE DA COTIZACION DEL DLLS. A \$13.50 EN LA REFERENCIA 1 A 130DLL/M2.

\$ 2,000.00 x 0.95 = \$ 1,900.00
 \$ 1,970.44 x 0.95 = \$ 1,871.91
 \$ 2,634.81 x 0.95 = \$ 2,503.06
 \$ 1,964.28 x 0.95 = \$ 1,866.06
 \$ 2,200.00 x 0.95 = \$ 2,090.00

DE ACUERDO A LA HOMOLOGACIÓN DE VALORES DE TERRENO SE OBTIENE EL VALOR UNITARIO DE SUELO DE: \$ 2,046.20 REDONDEADO \$ 2,050.00

VII.- VALOR FÍSICO O DIRECTO

a).- DEL TERRENO:

Área de Valor

F. Zo.	F. Ub.	F. Fr.	F. Fo.	F. Sup.	Fre.
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

NO. DE AVALÚO: MEGS--COM--0105/2013

FECHA DEL AVALÚO: 16 DE OCTUBRE DE 2013

NO. DE CUENTA CATASTRAL: 054-380-09-000

NO. DE CUENTA DE AGUA: -NO SE PROPORCIONÓ.

REGISTRO DE TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL:

Lote Tipo o Predominante: 1,000.00m2
 Valores de Calle o de Zona: \$ 2,050.00 /m2

Fracción	Superficie (m2)	Valor Unitario (\$/m2)	Cof.	Motivo del Coeficiente	Valor Parcial (\$/m2)
1	4,923.00	2,050.00	1.00	Fre.	10,092,150.00

Total: m2

SUBTOTAL (a):

Valor Unitario Medio del Terreno:

b)- DE LAS CONSTRUCCIONES:

Concepto	Tipo 1 Clave	Tipo 2 y 3 Clave:	Tipo 4
Uso:	L o H	O	H
Rango de Nivel:	02	02	02
Clase:	4	3	3

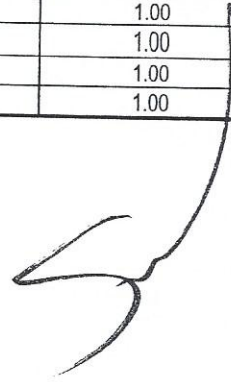
Fed = Factor de edad de las construcciones.

$$Fed = 0.1 (VP) + 0.9 (VP - E) / VP$$

En donde: VP = Vida probable de la construcción nueva; E = Edad de la construcción.

Construcción nueva.

Tipo Construcción	Clave Conservación	Factor de Homologa. (Fco)	Factor de edad (Fed)	Factor Resultante (Fr)
1	NO	1.00	1.00	1.00
2	No	1.00	1.00	1.00
3	NO	1.00	1.00	1.00
4	NO	1.00	1.00	1.00
5	NO	1.00	1.00	1.00



No. DE AVALÚO: MEGS--COM-0105/2013
 FECHA DEL AVALÚO: 16 DE OCTUBRE DE 2013
 NO. DE CUENTA CATASTRAL: 054-380-09-000
 NO. DE CUENTA DE AGUA: -NO SE PROPORCIONÓ.
 REGISTRO DE TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

Tipo	Área (m ²)	Valor Unitario de Reposición Nuevo (\$/m ²)	Demérito	Valor Neto de Reposición (\$/m ²)	Valor Parcial (\$)
1	1,052.35	15,000.00	0%	15,000.00	15,785,250.00
2	175.10	11,284.00	0%	11,284.00	1,975,828.40
3	276.50	12,981.05	0%	12,981.05	3,589,260.32
4	641.50	12,981.05	0%	12,981.05	8,327,343.57
Total:	2,145.450				
				Subtotal (b):	29,677,682.29

c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS
 ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

Concepto	Valor Unitario de Reposición Nuevo	Demérito	Valor Unitario Neto de Reposición	Valor Parcial
Insts Esp. 8% sobre la constr.				
Jardines, Estac, Cisternas, tanq, Estac.				
Hidromasajes, caldera, pequeña alber. lavandería, bodegas,				2,374,214.58

Subtotal © \$ 2,374,214.58

VALOR FÍSICO O DIRECTO (A) + (B) + (C)=

\$ 42,144,046.87

VIII.- VALOR DE MERCADO

EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE OBJETO LO OBTENEMOS HACIENDO LA HOMOLOGACIÓN DE LAS REFERENCIAS DE INMUEBLES SIMILARES EN VENTA

POR CONCEPTO DE OFERTA SE CONSIDERA UN AJUSTE DE -10 % PARA LAS 4 REFERENCIA, ESTIMANDO QUE EN ESTE PORCENTAJE DISMINUIRÁ LA OFERTA CON RESPECTO AL VALOR NEGOCIADO, DADA LA ACTUAL CONTRACCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO, PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL.

NO. DE AVALÚO: MEGS--COM-0105/2013

FECHA DEL AVALÚO: 16 DE OCTUBRE DE 2013

NO. DE CUENTA CATASTRAL: 054-380-09-000

NO. DE CUENTA DE AGUA: -NO SE PROPORCIONÓ.

REGISTRO DE TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL:

HOMOLOGACION DE VENTAS

Referencia	Sup. (m ²)	Oferta (\$)	Oferta Unit. (\$/m ²)	Ajuste Zona (\$/m ²)	Ajuste Sup. (\$/m ²)	Ajuste Constr. (\$/m ²)	Ajuste Oferta (\$/m ²)	Valor Homologado (\$/m ²)
1.-Valle de Atengo,Col. Cematzin, en el Corazon del Valle de Atengo, Tepozotlan morelos, pie de Calle con pozo de agua, vista al Tlaneztli y centro de Tepozotlan, son 3 lotes, calle Tepopuela camino a Tonicaco. Tel. Grupo inmob. Sur Division inmob..	1,039.00	20,780,000.0	2,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2,000.00
2.- tepozotlan, terreno céntrico, en Tepozotlan, privada niño Artillero, plano, con servicios, con vista al cerro del Chalchi y Tepozteco. Tel. inmueble 24.	406.00	800,000.00	1,970.44	1.00	1.00	1.00	1.00	1,970.44
3.- Tepozotlan, Centro, Av. Principal de Tepozotlan, con 6 bungalows de 30m2. c/baño, cas de 272m2., bodega 240m2., casa visitas 140m2., estac. 13 autos, jardín 3,000.00m2. alberca, arboles frutales. 30años, Tel. 04455-1882-1091 Vivastreet	4,061.00	10,700,000.0	2,634.81	1.00	1.00	1.00	1.00	2,634.81
4.- tepozotlan. A 5 minutos del Centro de Tepozotlan y 20min. Cuemavaca, , con constr.. palapaa, alberca, jardín, estac, consta de 15 villas. Lobby, sala masajes, 1500m2. Jardín,. Tel. Vivanuncios 017393957485..	2,800.00	5,500,000.00	1,964.28	1.00	1.00	1.00	1.00	1,964.28
5- A 20min. Gleana, Cuemavaca, Fraaaccionamiento la Herraduraaaa, ser. Vig. 24hrs. Tel. 2888-163 Vivancios.	660.00	1,452,000.00	2,200.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2,200.00
Inmueble objeto	4,923.00							2,153.90

DE ACUERDO A LA HOMOLOGACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE SUELO ES DE \$ 2,153.90 REDONDEADO \$ 2,200.00
 VALOR DE MERCADO: \$ 4,923.00 x 2,200.00 = \$ 10,830,600.00 MAS LA CONSTRUCCIO E INSTALACIONES=\$
 32,051,896.87 = 42,882,496.87 REDONDEADO \$ 43,000,000.00
 VALOR DE MERCADO TERRENO Y CONSTRUCCIÓN: \$ 43,000,000.00

IX.- RESUMEN

REDONDEANDO

VALOR FÍSICO O DIRECTO:
 VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:
 VALOR DE MERCADO:

\$ 42,000,000.00
 \$ 0.00
 \$ 43,000,000.00

No. DE AVALÚO: MEGS--COM-0105/2013
FECHA DEL AVALÚO: 16 DE OCTUBRE DE 2013
NO. DE CUENTA CATASTRAL: 054-380-09-000
NO. DE CUENTA DE AGUA: NO SE PROPORCIONÓ.
REGISTRO DE TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

- SE CONCLUYE QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OBJETO SE DA CON BASE EN EL VALOR DE MERCADO, ASCIENDE A
- VALOR DE MERCADO. \$ 42,882,499.56 REDONDEADO \$ 43,000,000.00
- VALOR COMERCIAL \$ 43,000,000.00

XI.- CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL:	\$43,000,000.00
(CUARENTA YTRES MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)	

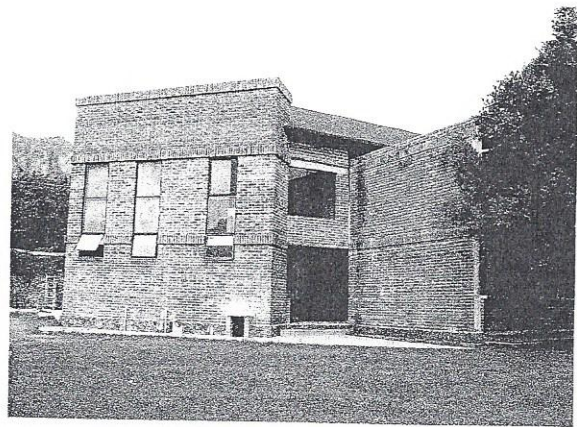
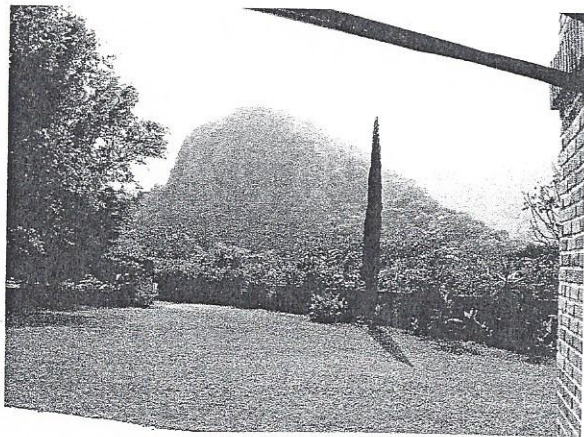
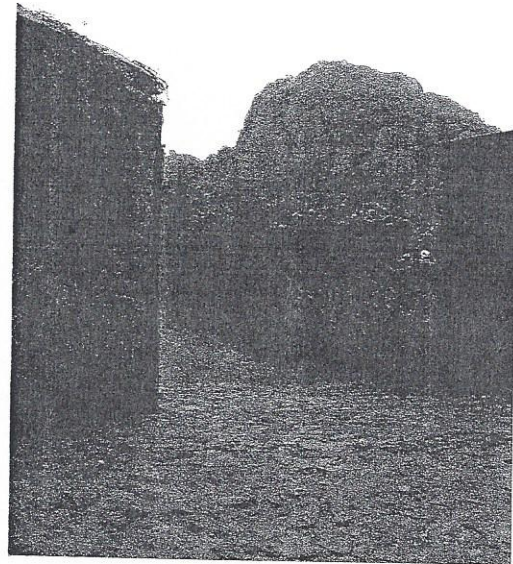
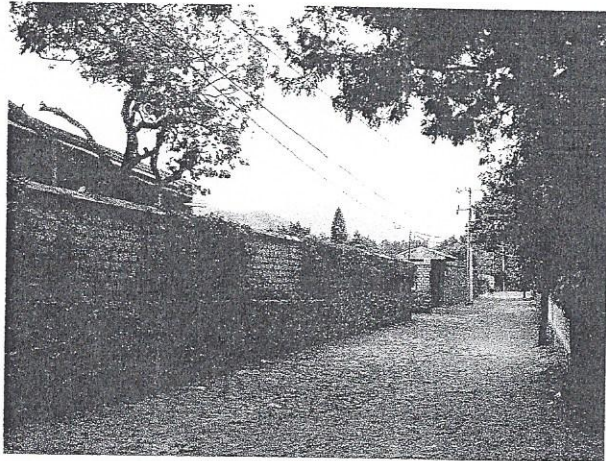
ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DÍA 16 DE OCTUBRE DE 2013.

PERITO VALUADOR

ARQ. MA. ELENA GOMEZ SANTAMARIA
ESPECIALIDAD INMUEBLES.

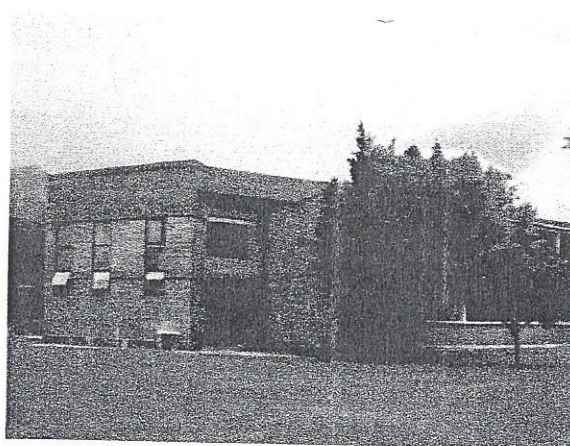
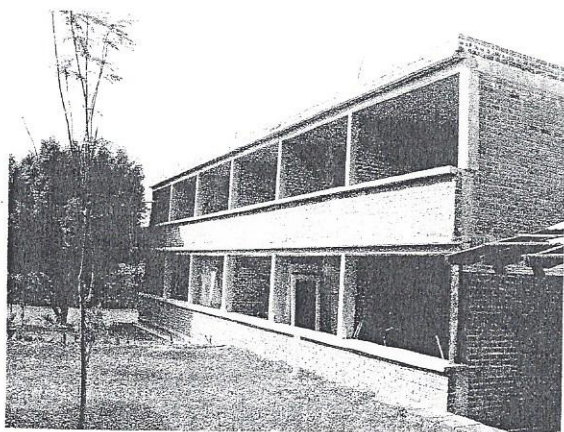
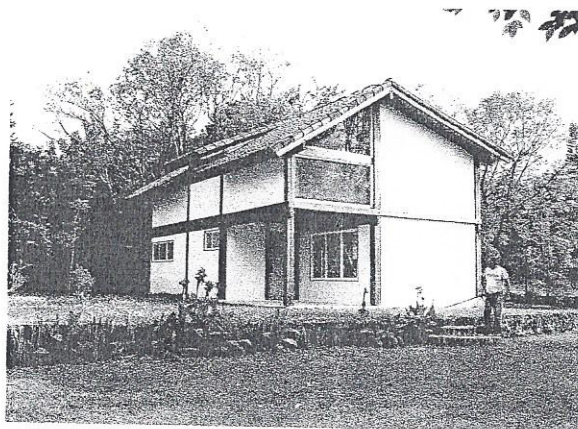
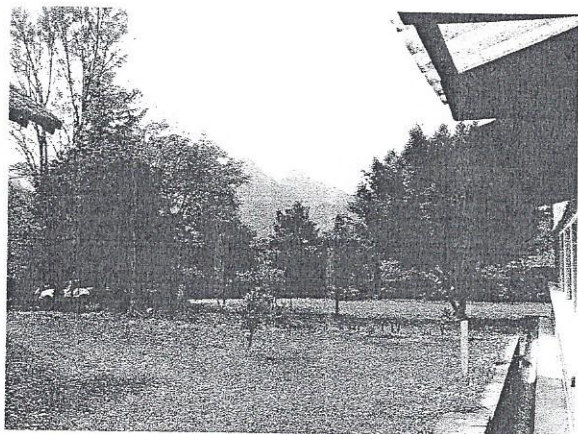
No. DE AVALÚO: MEGS--COM--0105/2013
FECHA DEL AVALÚO: 16 DE OCTUBRE DE 2013
NO. DE CUENTA CATASTRAL: 054-380-09-000
NO. DE CUENTA DE AGUA: -NO SE PROPORCIONÓ.
REGISTRO DE TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL:

REPORTE FOTOGRAFICO



No. DE AVALÚO: MEGS--COM-0105/2013
FECHA DEL AVALÚO: 16 DE OCTUBRE 2013
NO. DE CUENTA CATASTRAL: 054-380-09-000
NO. DE CUENTA DE AGUA: -NO SE PROPORCIONÓ.
REGISTRO DE TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL:

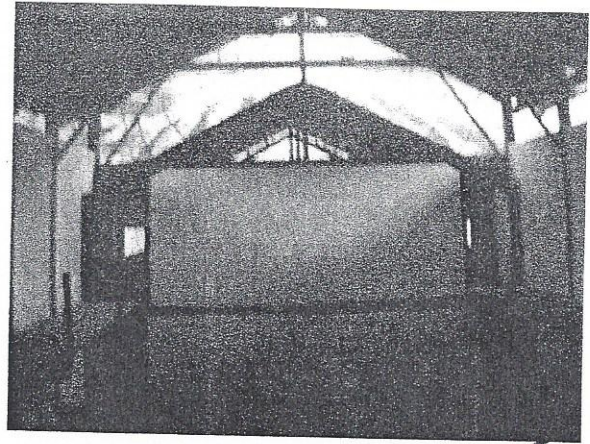
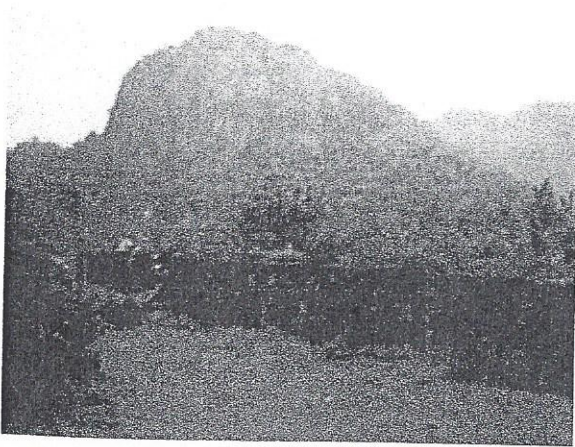
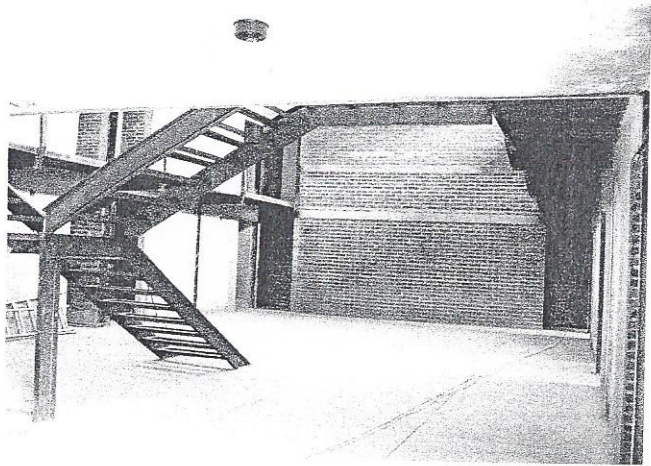
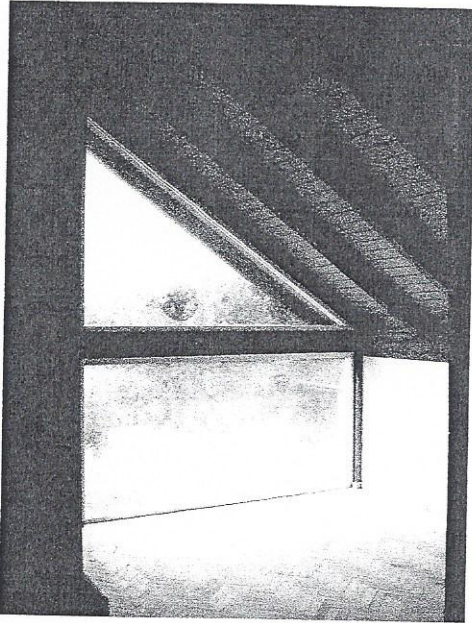
REPORTE FOTOGRAFICO



A large, handwritten signature or scribble in black ink, located in the bottom right corner of the page. It consists of several loops and a long tail.

NO. DE AVALÚO: MEGS--COM--0105/2013
FECHA DEL AVALÚO: 16 DE OCTUBRE DE 2013
NO. DE CUENTA CATASTRAL: 054-380-09-000
NO. DE CUENTA DE AGUA: -NO SE PROPORCIONÓ.
REGISTRO DE TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL:

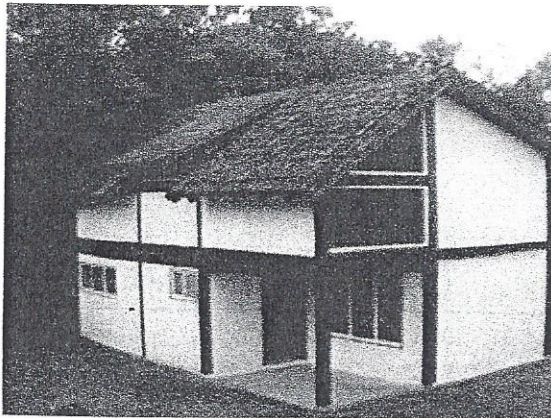
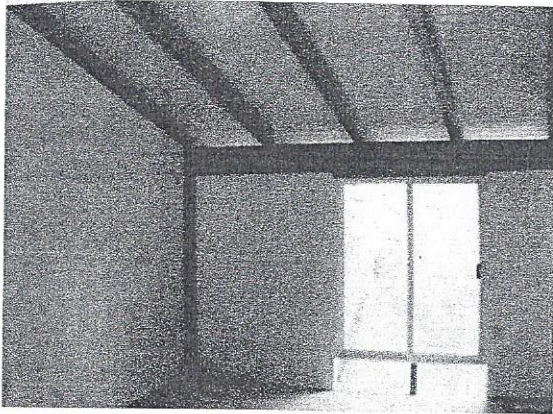
REPORTE FOTOGRAFICO



A large, stylized handwritten mark or signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. It consists of several sweeping, interconnected lines.

No. DE AVALÚO: MEGS--COM--0105/2013
FECHA DEL AVALÚO: 16 DE OCTUBRE DE 2013
No. DE CUENTA CATASTRAL: 054-380-09-000
No. DE CUENTA DE AGUA: NO SE PROPORCIONÓ.
REGISTRO DE TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL:

REPORTE FOTOGRAFICO



A large, handwritten signature or mark in black ink, consisting of several loops and a long tail extending upwards and to the right.