



**OPINIO DE VALOR**



**CASA CON LOCAL COMO TERRENO**

**Calle.: LUZ SAVIÑON**  
**Número: 923**  
**Colonia o Fraccionamiento: DEL VALLE NORTE**  
**Alcaldía o Municipio: BENITO JUAREZ**  
**Código Postal: 03103**  
**Estado y País: CDMX**

**VALOR COMERCIAL: \$11,900,000.00**

**( ONCE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**

**FECHA DEL AVALÚO: viernes, 28 de abril de 2023**





HOJA:	1 / 6.
FECHA:	28 abr 2023

**OPINION DE VALOR**

**I.- ANTECEDENTES:**

<b>SOLICITANTE:</b>	SRA. GUADALUPE ISABEL GALICIA BARONA CALLE : LUZ Saviñon 923 COL. DEL VALLE ALCALDIA BENITO JUAREZ CODIGO POSTAL 03103		
<b>PERITO VALUADOR:</b>	ARQ. JOSE GUADALUPE ZAVALA HERNANDEZ	<b>CEDULA PROFESIONAL :</b>	2567281
		<b>CEDULA DE ESPECIALIDAD INMOBILIARIA :</b>	11507229
<b>INMUEBLE QUE SE VALÚA:</b>	CASA HABITACION CON LOCAL COMERCIAL (COMO TERRENO )	<b>TIPO DE INMUEBLE:</b>	MIXTO
<b>RÉGIMEN DE PROPIEDAD:</b>	PRIVADA INDIVIDUAL		
<b>PROPIETARIO DEL INMUEBLE:</b>	SRA. CONSUELO BARONA DE LA O. CALLE : LUZ Saviñon 923 COL. DEL VALLE ALCALDIA BENITO JUAREZ CODIGO POSTAL 03103		
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO:</b>	PARA CONOCER SU VALOR COMERCIAL .		
<b>UBICACIÓN DEL INMUEBLE:</b>	CALLE: LUZ Saviñon COLONIA: DEL VALLE NORTE ALCALDIA/MPIO.: BENITO JUAREZ	Nº EXT.: 923 C.P.: 031103	Nº INT.:
<b>NUMERO DE CTA. PREDIAL:</b>	026-194-35-000-0		
<b>NUMERO DE CTA. DE AGUA:</b>	NO PROPORCIONADO		

**II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:**

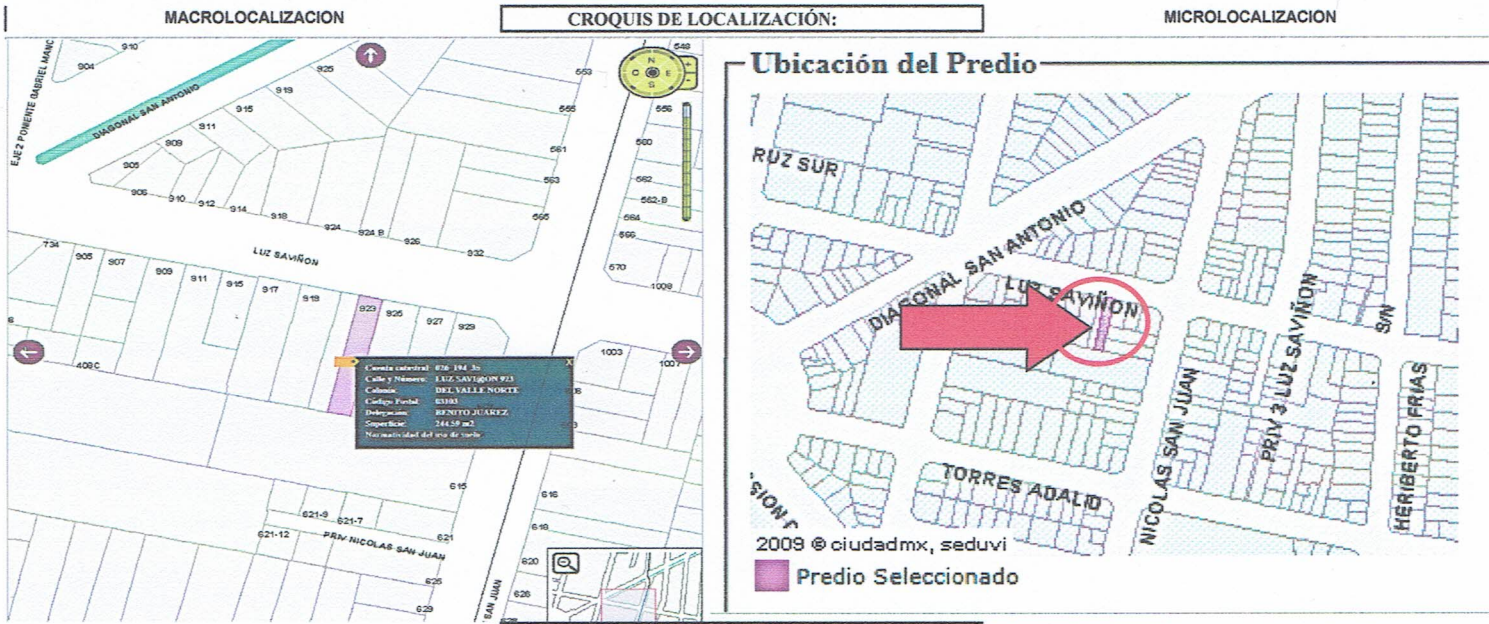
<b>CLASIFICACIÓN DE ZONA:</b>	HABITACIONAL DE 2DO. ORDEN.		
<b>TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:</b>	CASAS HABITACION DE HASTA TRES NIVELES DEL TIPO MODERNO .		
<b>ÍNDICE DE SATURACIÓN:</b>	100%	<b>UBICACIÓN EN ZONA:</b>	BUENO
<b>POBLACION:</b>	NORMAL Y FLOTANTE	<b>NIVEL SOCIOECONÓMICO:</b>	ALTO
<b>USO DE SUELO:</b>	H 4/20 HABITACIONAL SEGÚN SEDUVI	<b>INFRAESTRUCTURA:</b>	BUENO
<b>CONTAMINACIÓN AMBTAL:</b>	MEDIO PROPORCIONADA POR LOS VEHÍCULOS AUTOMOTORES.		
<b>VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:</b>	COMO VIALIDAD PRINCIPAL DE ACCESO SE ENCUENTRA LA AV. INSURGENTES SUR Y EL VIADUCTO PDE. MIGUEL ALEMAN COMO VIALIDADE SECUNDARIAS SE ENCUENTRA AV. DIVISION DEL NORTE Y DIAGONAL DE SAN ANTONIO.		
<b>SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:</b>	COMPLETOS, CON PAVIMENTOS DE ASFALTO, ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE CON SUMINISTRO MEDIANTE TOMAS DOMICILIARIAS BANQUETAS Y GUARNICIONES DE CONCRETO, ENERGÍA ELÉCTRICA A TRAVÉS DE REDES AÉREAS CON POSTES DE CONCRETO, ALUMBRADO PUBLICO CON SISTEMA DE CABLEADO AÉREO CON POSTES DE CONCRETO Y CON LUMINARIAS VAPOR DE SODIO, RECOLECCIÓN DE BASURA, RE TELEFÓNICA CON POSTES DE MADERA, DRENAJE Y ALCANTARILLADO. TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS, MERCADO, EDUCACIÓN ELEMENTAL , MEDIA, CLÍNICA, EDIFICIOS PÚBLICOS, SUCURSALES BANCARIAS TEMPLOS RELIGIOSOS, SUCURSALES BANCARIAS, DEPORTIVOS , ÁREAS VERDES, CENTROS COMERCIALES, TRANSPORTES PÚBLICOS COLECTIVOS, IGLESIA, PARQUE PUBLICO, ETC.		

**III.- TERRENO**

<b>ÁREA, MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:</b>	SEGÚN COPIA DE ESCRITURA 12,076, VOL. 166 EN LA CIUDAD DE MEXICO , DISTRITO FEDERAL A 6 DE JUNIO DE 1960, YO, LIC. FRANCISCO SUAREZ, NOTARIO NUMERO 62 , EN SUPLENCIA LEGAL DE NOTARIO NUMERO 76 , LIC. ANGEL ESCALANTE.		
<b>SUP. PRIVATIVA:</b>	SUP.	240.00 M2	
<b>AL NORTE :</b>	EN 6.00 MTS. , CON CALLE LUZ Saviñon.		
<b>AL SUR :</b>	EN LA MISMA MEDIDA CON EL LOTE SEIS , HOY CASA NUMERO 920 DE LA CALLE TORRES DE ADALID.		
<b>AL ORIENTE :</b>	EN 40.00 MTS., CON LA CASA NUMERO 925 DE LA CALLE LUZ Saviñon		
<b>AL PONIENTE :</b>	EN IGUAL LONGITUD , CON LA CASA NUMERO 921 DE LA MISMA CALLE.		

<b>SEGÚN PLANOS :DOTOS DE SOLICITANTE</b>	SUP. TOTAL TERRENO	240.000	m2	x	100.00%	INDIVISO	240.000	M2.
<b>TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:</b>	FORMA	REGULAR	<input checked="" type="checkbox"/>	IRREGULAR	<input type="checkbox"/>	No. DE FRENTES	1	TOPOGRAFÍA: PLANA
<b>TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES , LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN :</b>	PREDIO INTERMEDIO DE FORMA REGULAR ORIENTADO AL NORTE CON LA CALLE DE SU UBICACION ( LUZ Saviñon ) ENTRE LA CALLE D NICOLAS SANJUAN AL ORIENTE Y CON LA CALLE DE GABRIEL MANCERA AL PONIENTE Y CERRANDO LA MANZANA AL SUR CON LA CALLE DE TORRES ADALID.							
<b>CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:</b>	URBANAS SIN RELEVANCIA ALGUNA.							
<b>INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: C.U.S.</b>	0.95 VECES EL ÁREA DE TERRENO							
<b>DENSIDAD HABITACIONAL:</b>	200 HABITANTES POR HECTÁREA							
<b>% DE ÁREA LIBRE PERMEABLE</b>	20% SEGÚN LO APRECIADO.							
<b>SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES:</b>	LAS QUE MARCAN LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES.							
<b>LOTE TIPO PREDOMINANTE:</b>	250.00	M2.						





**IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE:**

**USO ACTUAL:** TERRENO DE FORMA REGULAR EN EL CUAL SE DESPLANTO UNA CASA HABITACION DESARROLLADA EN DOS NIVELES CON UN LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA. CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCION ARQUITECTONICA :

- PLANTA BAJA :** LOCAL COMERCIAL CON MEDIO BAÑO, ACCESO PRINCIPAL, PASILLO DE DISTRIBUCION, SALA-COMEDOR, COCINA, PATIO CENTRAL, BAÑO COMPLETO, TRES RECAMARAS CON , CLOSET Y EN LA PARTE POSTERIOR CUARTO DE SERVICIO CON BAÑO Y CUARTO DE LAVADO.
- PLANTA ALTA :** RECAMARA DE VISITAS Y CUARTO DE USOS MULTIPLES.

**TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS:** 2

- TIPO I:** LA CASA HABITACION
- TIPO II:** EL LOCAL COMERCIAL
- TIPO III:**
- TIPO IV:**
- TIPO V:**
- TIPO VI:**

**CLASIFICACIÓN Y CALIDAD DE LA CONST. (USO/RANGO/CLASE):**

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS:	TIPO I	TIPO II	TIPO III	TIPO IV	TIPO V	TIPO VI
<b>USO ( CLAVE ):</b>	H	C				
<b>RANGO:</b>	02	02				
<b>CLASE:</b>	3	3				
<b>CLASIFICACIÓN:</b>	H 02 3	H 02 3				
<b>VIDA PROBABLE NUEVA:</b>	70 AÑOS	70 AÑOS				
<b>EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN :</b>	60 AÑOS	60 AÑOS				
<b>VIDA ÚTIL REMANENTE:</b>	10 AÑOS	10 AÑOS				
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</b>	MAL	MAL				
<b>CALIDAD DEL PROYECTO:</b>	ADECUADO A SU US ADECUADO A SU USO					
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA M2 :</b>	186.80	40.34				
<b>UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES A RENTAR:</b>	2	LA CASA HABITACION Y EL LOCAL COMERCIAL				




**V.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN:**
**a) OBRA NEGRA O GRUESA:**

<b>CIMENTACION:</b>	SE SUPONE A BASE DE ZAPATAS CORRIDAS CON CONTRABES DE CONCRETO ARMADO
<b>ESTRUCTURA:</b>	A BASE DE CASTILLOS Y TRABES DE CONCRETO ARMADO .
<b>MUROS:</b>	A BASE DE TABIQUE ROJO ASENTADO CON MORTERO
<b>ENTREPISOS:</b>	A BASE DE LOSA MACISA DE CONCRETO ARMADO CLAROS CORTOS Y MEDIANOS .
<b>TECHOS:</b>	A BASE DE LOSA MACISA DE CONCRETO ARMADO CLAROS CORTOS Y MEDIANOS, PERO SOLO EN CTO. DE USOS MULTIPLES DE LAMINA D ASBESTO.
<b>AZOTEAS:</b>	CON PENDIENTES NATURALES
<b>BARDA S:</b>	LAS PROPIAS DE LAS CONSTRUCCIONES.

**b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS:**

<b>APLANADOS:</b>	INTERIORES A BASE DE YESO A REGLA Y PLOMO ACABADO CON PINTURA, APLANADOS EXTERIORES A BASE DE MEZCLA CEMENTO AREN ACABADO FINO CON PINTURA, ESTOS EN MAL ESTADO DE CONSERVACION.
<b>PLAFONES:</b>	A BASE DE YESO ANIVEL EN MAL ESTADO DE CONSERVACION
<b>LAMBRINES:</b>	A BASE DE MOSAICO DE PASTA EN BAÑOS Y COCINA DE ZONAS HUMEDAS EN MAL ESTADO.
<b>PISOS:</b>	A BASE DE MOSAICOS DE PASTA EN GENERAL.
<b>ZOCLOS:</b>	NO PRESENTA.
<b>ESCALERAS:</b>	DE ACERO ESTRUCTURAL.
<b>PINTURA:</b>	VINILICA EN INTERIORES Y EXTERIORES EN MUY MAL ESTADO DE CONSERVACION.
<b>RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:</b>	NO PRESENTA.

**c) CARPINTERÍA:**

<b>PUERTAS:</b>	DE INTERCOMUNICACION DE TIPO TAMBOR CON BASTIDOR DE PINO EN MAL ESTADO DE CONSERVACION
<b>Y</b>	
<b>CLOSETS:</b>	NO PRESENTA.
<b>PISOS DE MADERA:</b>	NO PRESENTAN.
<b>VENTANAS DE MADERA:</b>	NO PRESENTAN.
<b>LAMBRINES DE MADERA:</b>	NO PRESENTAN.

**d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:**

<b>HIDRAULICA:</b>	TUBERIA DE COBRE PARA LA ALIMENTACION DE MUEBLES
<b>SANITARIA:</b>	A BASE DE TUBERÍA DE FO.FO. DE DIFERENTES DIÁMETROS
<b>MUEBLES DE BAÑO:</b>	DE TIPO ECONOMICOS. EN MAL ESTADO.
<b>MUEBLES DE COCINA:</b>	NO PRESENTA.

**e) INSTALACIÓN ELÉCTRICA:**

<b>TIPO DE CORRIENTE, ALIMENTACIÓN, RAMALES ILUMINACIÓN Y ACCESORIOS:</b>	RAMALEO OCULTO ENTRE LOSA CON LAMPARAS DE CENTRO Y ACCESORIOS DE PLASTICO EN MUY MAL ESTADO DE CONSERVACION
---	---

**f) HERRERÍA:**

<b>VENTANEARÍA:</b>	A BASE DE PERFILES DE ACERO ESTRUCTURAL CLAROS CORTOS Y MEDIANOS .
<b>PUERTAS :</b>	DE ACERO CON LAMINA LISA
<b>PROTECCIONES:</b>	NO PRESENTA.

**g) VIDRIERIA:** DE 3 M. DE ESPESOR VITRALES

**h) CERRAJERÍA:** DE TIPO ECONOMICAS DEL PAIS .

**i) FACHADA:** A BASE DE APLANADOS DE MEZCLA REVESTIDA DE AZULEJO VIDRIADO.



**J.- INSTALACIONES ESPECIALES COMUNES (SOLO EN CONDOMINIOS)**

CONCEPTO:	CONS.	EDAD	VPN.	FE	FC	FO	FRE.	CANTIDAD	UNIDAD

**INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

CONCEPTO:	CONS.	EDAD	VPN.	FE	FC	FO	FRE.	CANTIDAD	UNIDAD
BARDAS	NO.	13	90	0.85	1.00	1.00	0.85	74.15	M2
CORTINA METALICA	NO.	13	90	0.85	1.00	1.00	0.85	41.00	M2

**VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO:**

ESTE AVALÚO ES UNA OPINIÓN PERICIAL Y NO OBLIGA A SOMETERSE A SUS TÉRMINOS.  
 PARA LA APLICACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO, SE ANALIZA LA OFERTA Y DEMANDA QUE SE COTIZA EN LA ZONA DE INFLUENCIA CON DATOS DE ANUNCIOS QUE SE PUBLICAN TRÁVÉS DE PERIÓDICOS O REVISTAS ESPECIALIZADAS Y LOS EXPUESTOS DIRECTAMENTE EN LOS INMUEBLES DE LA ZONA.  
 REFERENTE A LAS CONSTRUCCIONES, ADEMÁS DE LA INVESTIGACIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO, SE CONSULTARON DIFERENTES FUENTES INFORMATIVAS DE CONSTRUCCIÓN COMO EL MANUAL DE COSTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN PRISMA.  
 \* NOTA EN EL ESTUDIO DE RENTABILIDAD SE LE PROPORCIONARON DICHAS RENTAS CON CASOS DE INMUEBLES YA REMODELADOS POR LO QUE PARA PODERLO RENTAR EN ESOS COSTOS TENDRIA QUE REMODELAR EL INMUEBLE.  
 \*NOTA : A LA HORA DE LA VISITA FISICA DEL INMUEBLE SE OBSERVO QUE LAS CONSTRUCCIONES SE ENCUENTRAN EN MAL ESTADO DE CONSERVACION POR LO QUE SE CONSIDERA UNICAMENTE PARA EL VALOR COMERCIAL EL TERRENO.  
 \*NOTA : PARA LA OBTENCION DEL VALOR POR METRO CUADRADO SE CONSIDERARON CUATRO CASOS LOS MAS REPRESENTATIVOS YA QUE DOS DE ELLOS ESTAN SOBRE LA MISMA CALLE, POR OTRA PARTE SE APLICO UN FACTOR DE DEMERITO DE 5 % YA QUE NUESTRO INMUEBLE SOLO CUENTA CON 6 METROS DE FRENTE Y LOS COMPARABLE CUENTAN CON MAS

**Vd.- INVESTIGACION DE MERCADO:**

**ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (TERRENOS):**

CASO	CALLE	UBICACION			DELEG O MPIO.	No. DE FRTS	ÁREA TERRENO	OFERTA \$	\$/M2	FUENTE TELÉFONO
		No:	COLONIA NOMINAL:	C.P.						
1	NICOLAS SAN JUAN	N/P	DEL VALLE CENTRO	03100	BENITO JUAREZ	1.00	250.00	10,970,000.00	43,880.00	55-24551166
2	MATIAS ROMERO	N/P	DEL VALLE CENTRO	03100	BENITO JUAREZ	1.00	206.00	9,990,000.00	48,495.15	55-56016157
3	ENRIQUE REBSAMEN	N/P	DEL VALLE CENTRO	03100	BENITO JUAREZ	1.00	238.00	10,400,000.00	43,697.48	55-15200650
4	TORRES ADALID	N/P	DEL VALLE NORTE	03103	BENITO JUAREZ	1.00	398.00	18,000,000.00	45,226.13	55-40951087
LOTE TIPO						250.00	PROMEDIO		\$45,324.69 /m2	

CASO	OBSERVACIONES	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								VALOR UNITARIO RESULTANTE
		Fcom	FZo	FUB	FFe.	Ffo	Fsup.	FRe	1/FRe	
1	TERRENO	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	43,880.00
2	TERRENO	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	43,645.63
3	TERRENO	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	43,697.48
4	TERRENO	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	42,964.82
VALOR RESULTANTE:										43,500.00

**ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (TERRENO CON CONSTRUCCION):**

CASO	CALLE	UBICACION				CLASIF	ÁREA TERRENO	ÁREA CONS	VUT AÑOS	EDAD AÑOS	Nº. NIV.
		No:	COLONIA NOMINAL:	C.P.	DELEGACION / MPIO.:						
	LUZ SAVIÑON	N/P	DEL VALLE CENTRO	03100	BENITO JUAREZ	H	158.00				
	LOPEZ COTILLA	N/P	DEL VALLE CENTRO	03100	BENITO JUAREZ	H	273.00				
	LUZ SAVIÑON	N/P	DEL VALLE SUR	03103	BENITO JUAREZ	H	155.00				
	GABRIEL MANCERA	263	DEL VALLE CENTRO	03103	BENITO JUAREZ	H	246.00				

EDO. CONSERV.	TIPO INMUEBLE:	TELÉFONO	FUENTE		FACTORES DE HOM.				OFERTA \$	FC. COM.	VALOR RESULTANTE	VALOR POR M2. VEND.
			INFORMACIÓN	FECHA	Ffe.	Feda	Fzo.	RE.				
MAL	TERRENO	55-72611341	Century 21	27-04-23	0.95	1.00	1.00	0.95	9,000,000.00	0.95	8,550,000.00	51,265.8
MAL	TERRENO	55-55131010	LIC. MARTHA	27-04-23	0.95	1.00	1.00	0.95	14,400,000.00	0.95	13,680,000.00	47,472.5
MAL	TERRENO	55-15200650	CGC INMOBILIARI	27-04-23	0.95	1.00	1.00	0.95	8,800,000.00	0.95	8,360,000.00	51,096.7
MAL	TERRENO	55-70304859	REMAX	27-04-23	0.95	1.00	0.90	0.86	13,800,000.00	1.00	11,799,000.00	47,963.4
PROMEDIO:											49,449.6	

EDAD DEL INMUEBLE POR VALUAR **60**

SUP. DE TERRENO.: **240.0**  
 VALOR DEL TERRENO: **11,867,912.3**

**INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE RENTAS:**

CASO	CALLE	UBICACION				CLASIF	SUPERFICIE		EDAD INM.	RENDA MENS	FACT. CA.	RENDA MEN/M2
		No:	COLONIA NOMINAL:	C.P.	ALCALDIA / MPIO.:		TERR.	CONST.				
1	JOSE IGNACIO BARTOLOCHE	N/P	DEL VALLE CENTRO	03100	BENITO JUAREZ	H	170.00	170.00	60	40,000	0.90	211.76
2	HERIBERTO FRIAS	N/P	DEL VALLE CENTRO	03100	BENITO JUAREZ	H	140.00	204.00	40	48,000	0.90	211.76
3	ADOLFO PRIETO	N/P	DEL VALLE CENTRO	03100	BENITO JUAREZ	C	83.00	83.00	50	23,000	0.90	249.40
4	MIGUEL LAURET	N/P	DEL VALLE CENTRO	03100	BENITO JUAREZ	C	72.00	72.00	50	28,500	0.90	331.25
RENDA A APLICAR:											251.04	



**VIII.- VALOR FISICO O DIRECTO:**

<b>A) DEL TERRENO:</b>									<b>LOTE TIPO:</b>	250.00	M2.	
FRACCIÓN:	SUPERFICIE:	UNIDAD:	VALOR UNITARIO:	FACTORES DE EFICIENCIA DE SUELO:						V. TERRENO RESULTANTE:	INDIVISO:	VALOR PARCIAL:
				FZo.	FUb.	FFr.	FFo.	FSu.	FRe.			
1	240.00	M2.	\$ 43,500.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 43,500.00	100.00%	\$ 10,440,000.00
<b>TOTAL:</b>			240.00	M2							<b>VALOR DEL TERRENO:</b>	\$ 10,440,000.00

**B) DE LAS CONSTRUCCIONES:**

TIPO:	SUPERFICIE:	UNIDAD:	VALOR UNIT. REPOSICIÓN NUEVO:	EDO. CON.	EDAD	VUT	Fedad	FC	FO	FRc	VALOR UNIT. NETO DE REPOSICIÓN:	PORCENTAJE DE OBRA:	VALOR PARCIAL:
I.-	186.800	M2	\$ 9,800.00	MAL	60	70	0.70	0.80	1.00	0.56	\$ 5,488.00	100.00%	\$ 1,025,158.40
II.-	40.340	M2	\$ 10,500.00	MAL	60	70	0.70	0.80	1.00	0.56	\$ 5,880.00	100.00%	\$ 237,199.20
III.-													
III.-													
V.-													
VI.-													
<b>TOTAL:</b>			227.140	M2							<b>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:</b>	\$ 1,262,357.60	
												\$ 1,262,400.00	

**C) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES COMUNES (SOLO EN CONDOMINIOS):**

CONCEPTO:	CANTIDAD:	UNIDAD:	VALOR UNIT. REPOSICIÓN NUEVO :	DEMÉRITO:		VALOR UNIT. NETO DE REPOSICIÓN :	INDIVISO:	VALOR PARCIAL:
				FCo	FEd			
<b>TOTAL (C)</b>								\$ -
								\$ -

**D) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES , OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS.**

CONCEPTO:	CANTIDAD	U.	VALOR UNIT. REPOSICIÓN NUEVO :	DEMÉRITO:			VALOR UNIT. NETO DE REPOSICIÓN :	VALOR PARCIAL
				FCo	FEd	Fre		
BARDAS	45.40	M2	\$ 500.00	1.00	0.60	0.60	300.00	\$ 13,620.00
CORTINA METALICA	1.00	LOTE	\$ 45,000.00	1.00	0.60	0.60	27,000.00	\$ 27,000.00
<b>VALOR DE LAS INST. ESPECIALES:</b>								\$ 40,620.00
								\$ 40,600.00
<b>VALOR FISICO O DIRECTO:</b>								\$ 11,743,000.00

**IX.- VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:**

<b>RENTA:</b>	<b>REAL:</b>	<b>ESTIMADA</b>	<b>X</b>	
<b>CALCULO DE LA RENTA:</b>				
TIPO:	SUPERFICIE:	RENTA \$/M2.	RENTA MENS.	DEDUCCIONES:
I.-	186.800	\$ 211.00	\$ 39,414.80	a) VACÍOS: \$ 5,111.34 10.00%
II.-	40.340	\$ 290.00	\$ 11,698.60	b) IMPUESTO PREDIAL : \$ 5,111.34 10.00%
III.-			\$ -	c) SERVICIO DE AGUA (EN SU CASO): \$ 51.11 0.10%
IV.-			\$ -	d) CONSERVACIÓN Y MANTTO.: \$ 1,022.27 2.00%
V.-			\$ -	e) ADMINISTRACIÓN: \$ 511.13 1.00%
VI.-			\$ -	f) ENERGÍA ELÉCTRICA (EN SU CASO): \$ - 0.00%
			\$ -	g) SEGUROS: \$ - 0.00%
			\$ -	h) OTROS: \$ - 0.00%
			\$ -	i) DEPRECIACIÓN FISCAL: \$ - 0.00
			\$ -	j) DEDUCC. FISCAL (b+c+d+e+f+g): \$ 6,695.86 13.10%
			\$ -	k) IMPUESTO SOBRE LA RENTA: \$ 2,964.58 5.80%
<b>SUMA:</b>	227.140	M2.	\$ 51,113.40	<b>SUMA (a+b+c+d+e+f+g+h+k)</b> 14,771.77 28.90%

<b>RENTA BRUTA MENSUAL EN N° REDONDOS:</b>	\$ 51,100.00
<b>DEDUCCIONES ESTIMADAS:</b>	\$ 14,767.90
<b>PRODUCTO LIQUIDO MENSUAL:</b>	\$ 36,332.10
<b>PRODUCTO LIQUIDO ANUAL:</b>	\$ 435,985.20
<b>TASA DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS ESTIMADAS:</b>	5.80%
<b>CAPITALIZANDO EL PRODUCTO LIQUIDO ANUAL, RESULTA UN VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE:</b>	\$ 7,516,986.20

RESUMEN:	
VALOR FÍSICO O DIRECTO:	\$11,743,000.00
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	\$7,517,000.00
VALOR DE MERCADO:	\$11,867,912.35
VALOR COMERCIAL ( EN NÚMEROS REDONDOS ):	\$11,900,000.00

**X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION:**

SE CONSIDERA COMO EL VALOR COMERCIAL REAL EL VALOR OBTENIDO POR EL METODO DE MERCADO POR SER EL MAS REPRESENTATIVOS AL CASO QUE NO COMPETE.

**XI.- CONCLUSION:**

CONSIDERAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE A LA FECHA DEL PRESENTE AVALUO, CORRESPONDE EN NÚMEROS REDONDOS A LA CANTIDAD DE:

**\$11,900,000.00**

**( ONCE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DIA:

**28 de abril del 2023.**

**XII.- VALOR REFERIDO (En su caso):**

VALOR REFERIDO AL : \_\_\_\_\_ \$ \_\_\_\_\_ FACTOR : \_\_\_\_\_

ESTE AVALUO NO TIENE EFECTO PARA FINES CONTENCIOSOS LIGITORIOS , NI PUEDE TOMARSE SU CONTENIDO EN FORMA PARCIAL O TOTAL PARA OTROS FINES QUE LOS ARRIBA SEÑALADOS, SIN AUTORIZACION EXPRESA Y POR ESCRITO DE LOS RESPONSABLES PARA OTORGARLE VALIDEZ; ASI MISMO SOLO TIENE VALIDEZ PARA EL PROPOSITO ESPECIFICADO EN LA CARATULA DE ESTE DOCUMENTO, Y NO TENDRA VALIDEZ SI CARECE DE LA FIRMA DEL FUNCIONARIO AUTORIZADO POR LA EMPRESA.

NO SE ASUME RESPONSABILIDAD ALGUNA POR LOS VALORES ASENTADOS EN ESTE AVALUO FUERA DEL TIEMPO DE VIGENCIA DEL MISMO QUE ES DE 180 DIAS NATURALES CONTANDO DE LA FECHA SEÑALADA EN EL AVALUO, SIEMPRE ICUANDO LAS CARACTERISTICAS OBSERVADAS EN LA FECHA DE LA INSPECCION NO CAMBIEN.

NO SE VERIFICO LA PROPIEDAD LEGAL, LA EXISTNCIA DE GRAVAMENES NI RESERVAS DE DOMINIO QUE PUEDA EXISTIR SOBRE EL INMUEBLE VALUADO.



NOMBRE:	ARQ. JOSE GUADALUPE ZAVALA HERNANDEZ
CEDULA PROFESIONAL :	2567281
CEDULA DE E.V.I. :	11507229





FICHAS DE MERCADO				COMPARATIVO # 1	
Tipo de Inmueble:	TERRENO		Fecha:	27-abr-23	
Calle:	LUZ SAVAÑON		Fuente:	MetrosCubicos.com	
No. Exterior:	N/P	No. Interior:	n/t	Tel.:	55-24551166
Colonia:	DEL VALLE CENTRO		Informó:	Century 21 Amici	
Alcaldía/Mpio.:	BENITO JUAREZ		Uso actual:	HABITACIONAL	
Sup. De Terreno:	158.00 m2		Operación:	Venta	
Sup. De Construcción:	0.00 m2		Valor de Oferta:	\$ 9,000,000.00	
Sup. Útil:	0.00 m2		Venta Unitaria Neg:	\$ 56,962.03	
Descripción General del Comparable:	Estupendo terreno en venta en la Colonia Del Valle. Junto a vías de comunicación muy importantes, parques, escuelas y templos. ¡Listo para construir y dar vuelo a su imaginación! Uso de Suelo H/4/20, Densidad M. Superficie máxima de construcción 513. ¡Aproveche!				

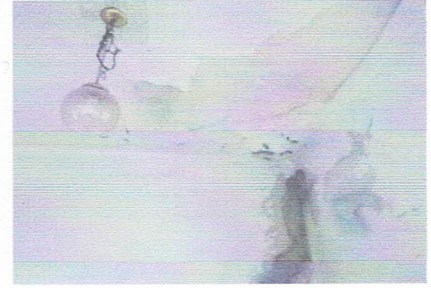
FICHAS DE MERCADO				COMPARATIVO # 2	
Tipo de Inmueble:	TERRENO		Fecha:	27-abr-23	
Calle:	LOPEZ COTILLA		Fuente:	MetrosCubicos.com	
No. Exterior:	N/P	No. Interior:	n/t	Tel.:	55-55131010
Colonia:	DEL VALLE CENTRO		Informó:	LICMarthasbabarandali	
Alcaldía/Mpio.:	BENITO JUAREZ		Uso actual:	HABITACIONAL	
Sup. De Terreno:	273.00 m2		Operación:	Venta	
Sup. De Construcción:	0.00 m2		Valor de Oferta:	\$ 14,400,000.00	
Sup. Útil:	0.00 m2		Venta Unitaria Neg:	\$ 52,747.25	
Descripción General del Comparable:	Casa en venta como terreno con uso de suelo H5 Tiene construcción muy antigua 9 metros de frente por 30.43 metros de fondo.  ¡Listo para ESTRENAR TERRENO con Rayo Vende Inmobiliaria!  ¡Hazlo tuyo, invierte y construye! Tenemos más de 40 años de experiencia, te asesoramos en todo el proceso de compra con Seguridad, Honestidad y...				

FICHAS DE MERCADO				COMPARATIVO # 3	
Tipo de Inmueble:	TERRENO		Fecha:	27-abr-23	
Calle:	LUZ SAVAÑON		Fuente:	Metros cubicos.com	
No. Exterior:	N/P	No. Interior:		Tel.:	55-15200650
Colonia:	DEL VALLE SUR		Informó:	CgC bienes Raices	
Alcaldía/Mpio.:	BENITO JUAREZ		Uso actual:	HABITACIONAL	
Sup. De Terreno:	155.00 m2		Operación:	Venta	
Sup. De Construcción:	0.00 m2		Valor de Oferta:	\$ 8,800,000.00	
Sup. Útil:	0.00 m2		Venta Unitaria Neg:	\$ 56,774.19	
Descripción General del Comparable:	TERRENO EN EL CORAZON DE LA COLONIA DEL VALLE CON TODOS LOS SERVICIOS. LISTO PARA CONSTRUIR.  Agenda tu cita al - 551520 0650 - 552266 8020				

FICHAS DE MERCADO				COMPARATIVO # 4	
Tipo de Inmueble:	TERRENO		Fecha:	27-abr-23	
Calle:	GABRIEL MANCERA		Fuente:	Metros cubicos.com	
No. Exterior:	N/P	No. Interior:		Tel.:	55-70304859
Colonia:	DEL VALLE CENTRO		Informó:	Remax Savic	
Alcaldía/Mpio.:	BENITO JUAREZ		Uso actual:	HABITACIONAL	
Sup. De Terreno:	246.00 m2		Operación:	Venta	
Sup. De Construcción:	0.00 m2		Valor de Oferta:	\$ 13,500,000.00	
Sup. Útil:	0.00 m2		Venta Unitaria Neg:	\$ 54,878.05	
Descripción General del Comparable:	Excelente oportunidad!!! Terreno regular de 246 metros, de 12 metros de frente por 20.5 metros de fondo. Muy buena ubicación, con todo lo necesario a unos cuantos metros. Propio para edificios de departamentos. Densidad habitacional media, terreno sobre avenida, H/4. (2)				



**FOTOS DEL INMUEBLE**

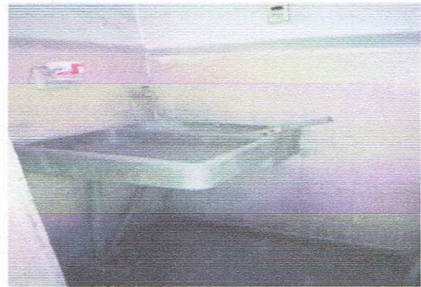






HOJA:	ANEXA
FECHA:	28/04/2023

**FOTOS DEL INMUEBLE PLANTA DE AZOTEA**



8