

# AVALUO

**Casa-Habitacion  
acondicionada como oficina**



**DIRECCION:**

**CORDILLERA DEL CHOCO No. 244  
FRACC. LOMAS 3RA SECCION  
SAN LUIS POTOSI, S.L.P.**

**SOLICITANTE :**

**PELAEZ BARRERA Y ASOCIADOS, S.C.**

**REALIZO:**

**MARIO GUSTAVO DE LA TORRE ALVARADO  
INGENIERO CIVIL  
PERITO VALUADOR  
REGISTRO ESTATAL GES-PV-0391  
ESPECIALIDAD EN VALUACION DE INMUEBLES**





## AVALUO

## I.- ANTECEDENTES

<b>Institución que practica el avalúo:</b>	<b>PARTICULAR</b>		
<b>Solicitante :</b>	PELAEZ BARRERA Y ASOCIADOS, S.C.		
<b>Valuador :</b>	MARIO GUSTAVO DE LA TORRE ALVARADO		
<b>Especialidad :</b>	VALUACION DE INMUEBLES		
<b>Registro Estatal:</b>	GES-PV-0391		
<b>Cedula Profesional:</b>	5164254		
<b>Fecha del Avalúo :</b>	6 de enero de 2022		
<b>Fecha de Inspección :</b>	3 de enero de 2022		
<b>Inmueble que se Valúa:</b>	OFICINAS		
<b>Ubicación d</b>	<b>Calle :</b>	CORDILLERA DEL CHOCO	N° 244
	<b>Fraccionamiento:</b>	LOMAS 3ª SECCION	<b>Interior :</b>
	<b>Municipio :</b>	SAN LUIS POTOSI	
	<b>Estado :</b>	SAN LUIS POTOSI	
	<b>Código Postal :</b>	78216	
	<b>Lote:</b>	SIN DATO	
	<b>Manzana:</b>	SIN DATO	
<b>Régimen de Propiedad:</b>	PRIVADA INDIVIDUAL		
<b>Propietario del Inmueble:</b>	PELAEZ BARRERA Y ASOCIADOS, S.C.		
<b>Objeto del Avalúo :</b>	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL		
<b>Propósito del Avalúo:</b>	CONOCER EL VALOR DEL INMUEBLE PARA COMPRA VENTA		
<b>N° de Cuenta Predial:</b>	3305102700		
<b>N° de Cuenta del Agua:</b>	NO SE PROPORCIONO		
<b>N° de Servicio Electrico:</b>	NO SE PROPORCIONO		
<b>Folio alineamiento y No. Oficial:</b>	NO SE PROPORCIONO		
<b>Folio licencia de uso de suelo:</b>	NO SE PROPORCIONO		
<b>Registro de obra:</b>	NO SE PROPORCIONO		
<b>Teléfono:</b>	NO SE PROPORCIONO		

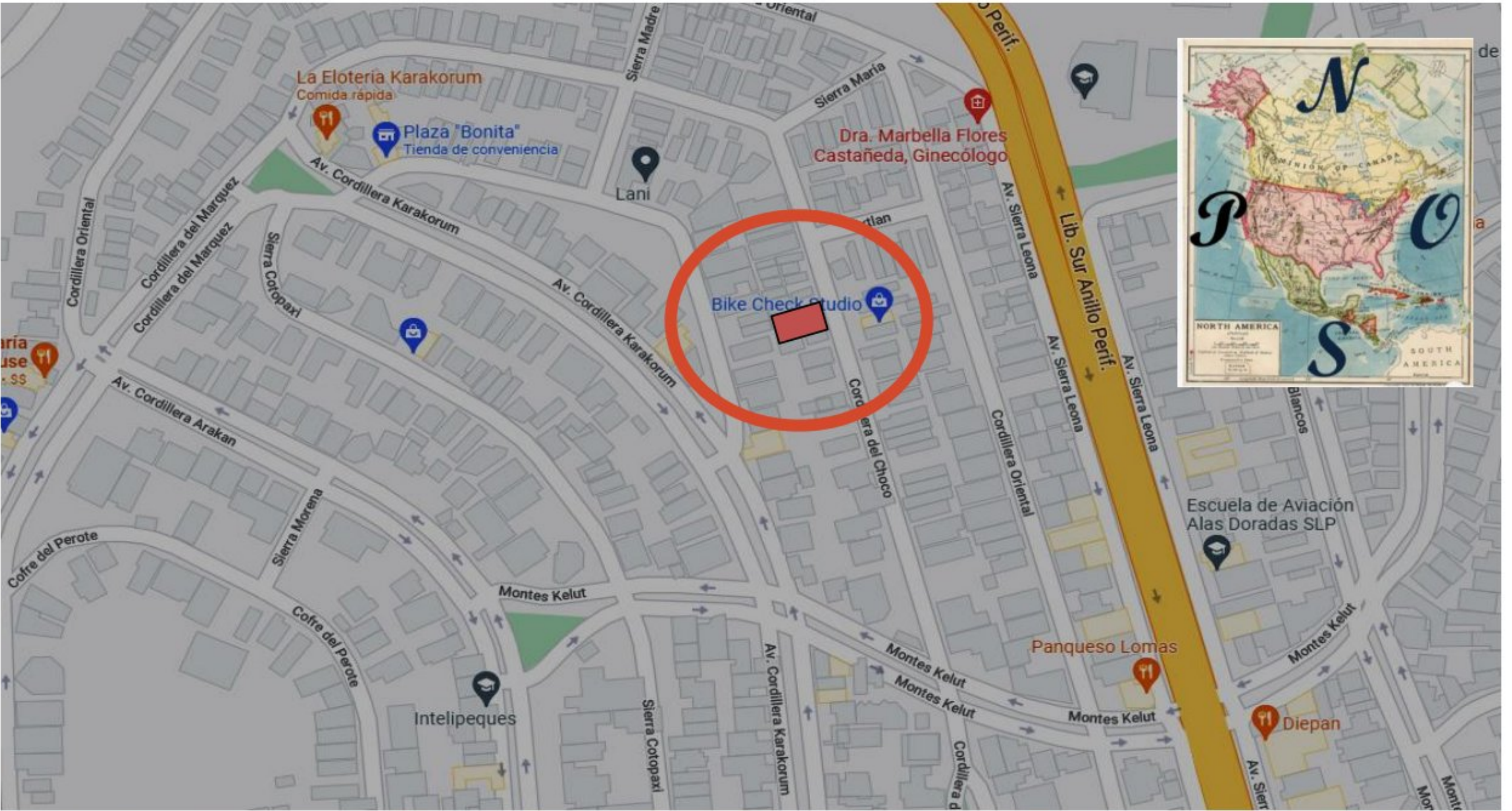
## II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

<b>Clasificación de la Zona:</b>	HABITACIONAL DE PRIMER ORDEN EN SU ENTRONO.
<b>Tipos de construcción dominante :</b>	CASAS HABITACION DE UNO Y DOS NIVELES TIPO INTERES MEDIO
<b>Índice de saturación en la zona:</b>	98 %
<b>Población :</b>	NORMAL DE NIVEL SOCIOECONOMICO ALTO.
<b>Contaminación ambiental :</b>	SATISFACTORIA, BAJA CONCENTRACION DE SMOG Y RUIDO OCASIONADO PRINCIPALMENTE POR TRANSITO VEHICULAR.
<b>Uso del Suelo :</b>	HABITACIONAL.
<b>Vías de Acceso e Importancia de las mismas :</b>	SIERRA LEONA, MONTES KELUT Y CORDILLERA ORIENTAL, CORDILLERA KARAKORUM, SIERRA MADRE, SIERRA IXTLAN.
<b>Servicios públicos :</b>	ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, RED DE DISTRIBUCION CON SUMINISTROS MEDIANTE TOMAS DOMICILIARIAS , DRENAJE, ELECTRIFICACION, SUMINISTRO A TRAVES DE REDES AEREAS, ALUMBRADO PUBLICO, PAVIMENTO DE CONCRETO HIDRAULICO, BANQUETAS DE CONCRETO, VIGILANCIA MUNICIPAL.
<b>Equipamiento Urbano :</b>	EN RADIO APROXIMADO DE DOS KILOMETROS, SE LOCALIZAN ESCUELAS, SUCURSALES BANCARIAS, IGLESIAS, PARQUES Y JARDINES, HOSPITALES, COMERCIOS, RESTAURANTES, BANCOS.



### III.- TERRENO

**Ubicación del Predio:**



**Tramo de calles, calles transversales, límites y orientación:**

AL NORTE	SIERRA MADRE	AL ORIENTE	CORDILLERA DEL CHOCO
AL SUR	MONTES KELUT	AL PONIENTE	JARDIN KARAKORUM



**Colindancias:**

AL NORTE	25.00	MTS. LINDA CON LOTE 29-B DE LA MISMA MANZANA
AL SUR	25.00	MTS. LINDA CON LOTE 30 DE LA MISMA MANZANA
AL ORIENTE	5.00	MTS. LINDA CON CALLE CORDILLERA DEL CHOCO
AL PONIENTE	5.00	MTS. LINDA CON LOTE 10 DE LA MISMA MANZANA
Superficie de terreno:		125.000 M <sup>2</sup>

**SE TOMAN MEDIDAS Y COLINDANCIAS DE AVALUO ANTERIOR**

INSCRIPCION	NOTARIA No.
A FOJAS	LIC.
DEL TOMO	ACTA VOLUMEN
FECHA	

<b>Superficie de terreno total:</b>	125.000	M <sup>2</sup>		
<b>Superficie de desplante:</b>	243.500	M <sup>2</sup>	<b>Indiviso:</b>	100.0000%
<b>Superficie de construcción:</b>	243.500	M <sup>2</sup>	<b>Área común:</b>	0.0000 M <sup>2</sup> de vialidades y banquetas.
<b>Datos según:</b>	DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE.			
<b>Configuración y Topografía:</b>	POLIGONO REGULAR CON LIGERA PENDIENTE			
<b>Características Panorámicas y/o Urbanas :</b>	ZONA URBANA CON CONSTRUCCIONES HABITACIONALES.			
<b>Densidad Habitacional Permitida:</b>	210 HAB/HA			
<b>Intensidad de Construcción :</b>	ACORDE A LAS DISPOSICIONES MUNICIPALES			
<b>Servidumbres o Restricciones:</b>	NINGUNA APARENTE			
<b>LATITUD</b>	22° 8'52.26"N			
<b>LONGITUD</b>	101° 1'34.11"O			
<b>ALTITUD</b>	1922 MSNM			

**IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL**

**Uso Actual :** INMUEBLE USADO PARA OFICINAS EN DOS PLANTAS. P.B. : RECEPCION, COCHERA, 1/2 BAÑO Y TRES OFICINAS. P.A. : 2 OFICINAS, COCINETA Y BAÑO.

<b>Tipos de construcción :</b>	SE APRECIAN 1 TIPO DE CONSTRUCCION:		
TIPO 1:	OFICINAS	243.50	M2
TIPO 2:		0.00	M2
TIPO 3:		0.00	M2
		243.50	

<b>Calidad y Clasificación de la Construcción :</b>	MODERNA DE MEDIANA CALIDAD
<b>Número de niveles :</b>	2 pisos.
<b>Edad aproximada de la construcción en años:</b>	20 años.
<b>Vida útil remanente en años :</b>	40 años
<b>Vida Total en años:</b>	60 años
<b>Estado de conservación :</b>	BUENO
<b>Calidad del proyecto :</b>	FUNCIONAL
<b>Unidades rentables o susceptibles de rentarse:</b>	1 OFICINA



---

**V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN**


---

**Obra Negra**

Cimentación:	(SE SUPONE) MAMPOSTERIA DE PIEDRA BRAZA JUNTEADA CON MEZCLA DE CEMENTO-CAL-ARENA.
Estructura:	(SE SUPONE) MUROS DE CARGA, TRABES Y CASTILLOS DE CONCRETO ARMADO.
Muros:	(SE SUPONE) TABIQUE ROJO RECOCIDO 7-14-28 JUNTEADO CON MEZCLA DE CEMENTO-CAL-ARENA.
Entrepisos:	(SE SUPONE) LOSAS DE CONCRETO ARMADO CON VARILLA CORRUGADA DE 10 CM DE ESPESOR.
Techos:	(SE SUPONE) LOSAS DE CONCRETO ARMADO CON VARILLA CORRUGADA DE 10 CM DE ESPESOR.
Azoteas :	(SE SUPONE) CON ENLADRILLADO Y CHALPAQUEADO E IMPERMEABILIZACION.
Bardas:	(SE SUPONE) DE TABIQUE ROJO RECOCIDO JUNTEADO CON MEZCLA

**Revestimientos y Acabados Interiores.**

Aplanados:	MEZCLA, TEXTURIZADOS Y PINTURA VINILICA.
Plafones:	YESO CON TIROL
Lambrines:	EN AREA HUMEDA DE COCINA Y BAÑOS.
Pisos:	VITROPISO DE BUENA CALIDAD.
Zoclos :	VITROPISO DE BUENA CALIDAD.
Escaleras:	INTERIORES METALICAS RECUBIERTAS CON ALFOMBRA.
Pintura:	VINILICA EN MUROS Y ESMALTE EN HERRERIA
Recubrimientos Especiales:	NO TIENE

**Carpintería:**

Puertas	DE MADERA DE PINO CON PINTURA
Guardarropa	DE MADERA DE PINO CON ENTREPAÑOS.
Lambrin:	NINGUNO
Pisos:	LAMINADO DE MADERA.
Otros:	NINGUNO

**Inst. hidráulicas:** TUBERIAS OCULTAS DE PVC EN BAN. Y P.

**Inst. sanitaria:** ALBAÑAL DE CONCRETO Y REGISTROS DE TABIQUE.

<b>Inst. de gas:</b>	TUBERIA DE COBRE TIPO "L", TANQUE ESTACIONARIO.
<b>Muebles de baño :</b>	PORCELANIZADOS DE COLOR DE BUENA CALIDAD.
<b>Muebles de cocina :</b>	FREGADERO DE ACERO INOXIDABLE
<b>Inst. Eléctrica:</b>	OCULTO DE POLIDUCTO DE 19 MM, SALIDAS DE CENTRO, CONTACTOS Y APAGADORES TIPO QUINCIÑO
<b>Puertas y ventanería:</b>	DE ALUMINIO CAFÉ CON MOSQUITEROS CORREDIZOS.
<b>Herrería:</b>	TUBULAR DE LAMINA CAL. 18 PORTON DE ACCESO.
<b>Aluminio:</b>	CANCELERIA DE ALUMINIO NATURAL EN VENTANAS, DOMOS Y CANCELES DIVISORIOS.
<b>Vidriería:</b>	VIDRIO TRANSPARENTE 4 MM. EN VENTANAS, EN CANCELES DIVISORIOS DE 9 MM.
<b>Cerrajería:</b>	DE PARCHE Y DE INTERCOMUNICACION DE CALIDAD ECONOMICA DEL PAIS.
<b>Fachada:</b>	MODERNA DE ACABADO DE MEZCLA CON PINTURA.
<b>Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:</b>	
1.-	3.8 MTS DE BARDA DE TABIQUE CON UNA ALTURA DE 3.4 MTS., COCINA INTEGRAL DE MADERA CUBIERTA CON FORMAICA, 5 AIRES ACONDICIONADOS DE 1.5 Y 4 TON. GAS ESTACIONARIO DE 500 LTS. 2 CLOSETS DE MADERA DE PINO, ALJIBE DE 5M3, GUARDADO EN COCHERA Y PORTON METALICO.



---

**VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA ESTIMACION:**


---

**a).- OBJETIVO DEL PRESENTE AVALUO**

- 1.- En todos los casos se entendera que el objetivo del avaluo sera el de estimar el valor comercial del bien a menos que se indique otro. Para ello se incluiran y desarrollaran sin excepcion los tres metodos o enfoques de valuacion exigidos por la normatividad vigente, a saber; 1) El metodo fisico directo o de costos, 2) El de capitalizacion de rentas o de los ingresos y 3) El comparativo o de mercado.

**b).-DEFINICION DE TERMINOS Y CONCEPTOS BASICOS****2.- Método Comparativo o 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 venta de bienes similares, comparables, ajustados por diferentes factores, homologación.

**3.- 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.

**4.- Método de Capitalización de Rentas o enfoque de Rentas**

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.

**5.- Valor de Reposición Nuevo****VRN**

Es el costo actual de reproducir un bien similar, el cual resulta de sumar los costos directos e indirectos

**6.- Valor de Neto de Reposición****VNR**

Es el resultado de afectar al valor de reposición nuevo con el demérito por factores de edad y estado de conservación

**Formula**  $VNR = VRN(1-(\%D))$

**7.- Vida Util Total****VUT**

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

**8.- Edad Efectiva****EE**

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

**9.- Estado de Conservación****EC**

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

**10.- Porcentaje de Demérito****%D**

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

**Formula**  $\%D = ((1-(1-EE/VUT))*(EC/10))$

**11- Factor por edad y conservacion****FEC**

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

**Formula**  $FEC = (1-(\%D))$

**12.- Vida Útil Remanente****VUR**

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

**Formula**  $VUR = VUT \times (1-\%D)$

**13.- Tasa de Capitalización****TC**

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 precio de operación 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 recuperacion.

**c).-CONDICIONES DEL AVALUO**

- 14.- 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>No.</b>
b).- Certificado de libertad gravamen	<b>No.</b>
c).- Boleta Predial	<b>No.</b>
d).- Plano de la construcción	<b>No.</b>
e).- Avaluo anterior	<b>Si</b>



- 15.- 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.
- 16.- Quienes intervenimos en el presente avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.
- 17.- 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.
- 18.- 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 al que se concluye solo considera las expresadas en el propio avalúo, porque se observaron durante la inspección ocular al bien.
- 19.- 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 este avalúo.
- 20.- La vigencia de este avalúo esta determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporabilidad que establezca en su caso la institución emisora o autoridad competente.
- 21.- Se da como verdadera la superficie del terreno según documentación proporcionada, escrituras, certificado de libertad de gravamen o información catastral, ya en este avaluo no se realiza levantamiento topografico para verificar dicha superficie.

**d).- SALVEDADES DEL AVALUO**

**22.- Sobre la documentación del terreno**

Ninguna salvedad

**23.- Sobre la inspección del terreno**

Ninguna salvedad

**24.- Sobre la documentación de la construcción**

Ninguna salvedad

**25.- Sobre la inspección de la construcción**

Ninguna salvedad

**e).- EXCLUSIONES DEL AVALUO**

**26.- Sobre la valoración del terreno**

Ninguna excepción, ya que en este avaluo se esta valuando el terreno

**27.- Sobre la valoración de la construcción**

Ninguna excepción, ya que en este avaluo se estan valuando todas las construcciones

**28.- Sobre los métodos de valoración**

<b>Método Mercado</b>	Ninguna excepción, ya que se desarrolla este método en el avaluo
<b>Método Físico</b>	Ninguna excepción, ya que se desarrolla este método en el avaluo
<b>Método Ingreso</b>	Ninguna excepción, ya que se desarrolla este método en el avaluo

---

**VII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO**

---

**Resultado por enfoque comparativo de mercado \$**  
**Valor comparativo de mercado**

\$3,344,229.00
\$3,344,200.00



**VIII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS**

Lote Tipo Predominante: 200.00 m<sup>2</sup> Valores de Calle o de Zona: 10,900.00 \$ / m<sup>2</sup>  
 Indiviso Valor Unitario Medio de Terreno: 10,900.00 \$ / m<sup>2</sup>

**a) Del Terreno:**

TIPO	Descripción	Superficie	Unidad	Indiviso	V.R.N.	Demérito	Motivo	V.N.R.	Valor
I	PRIVATIVA	125.00	M <sup>2</sup>	100.00%	\$10,900.00	1.000	INTEGRO	\$10,900.00	\$1,362,500.00
II									
III									
Sumas		125.00						Suma	\$1,362,500.00

**b) De las Construcciones:**

Clave	Descripción	Superficie	Unidad	Indiviso	V.R.N.	Demérito	Motivo	V.N.R.	Valor
I	OFICINAS	243.50	M <sup>2</sup>	100%	\$7,200.00	0.850	EDAD Y EDO	\$6,120.00	\$1,490,220.00
II									
III									
Sumas		243.50						Suma	\$1,490,220.00

**c) Áreas, construcciones e instalaciones comunes (Sólo en condominios):**

Clave	Descripción	Superficie	Unidad	Indiviso	V.R.N.	Demérito	Motivo	V.N.R.	Valor
I		-	M <sup>2</sup>					\$0.00	\$0.00
II			M <sup>2</sup>					\$0.00	\$0.00
III			M <sup>2</sup>					\$0.00	\$0.00
Sumas		-						Suma	\$0.00

**d) Instalaciones especiales y obras complementarias privativas :**

Clave	Descripción	Cantidad	Unidad	Indiviso	V.R.N.	Demérito	Motivo	V.N.R.	Valor
I	CLOSET COCHERA	1.00	PZ	100%	\$25,000.00	0.850	EDAD Y EDO.	\$21,250.00	\$21,250.00
II	BARDAS	3.80	ML	100%	\$1,500.00	0.850	EDAD Y EDO.	\$1,275.00	\$4,845.00
III	COCINA INT.	1.00	PZ	100%	\$15,000.00	0.850	EDAD Y EDO.	\$12,750.00	\$12,750.00
IV	AIRE ACONDICIONADO	5.00	LOTE	100%	\$21,500.00	0.850	EDAD Y EDO.	\$18,275.00	\$91,375.00
V	GAS ESTACIONARIO	1.00	PZ	100%	\$8,500.00	0.750	EDAD Y EDO.	\$6,375.00	\$6,375.00
VI	CLOSETS	2.00	PZ	100%	\$6,000.00	0.850	EDAD Y EDO.	\$5,100.00	\$10,200.00
VII	CISTERNA	1.00	PZ	100%	\$10,500.00	0.750	EDAD Y EDO.	\$7,875.00	\$7,875.00
VIII	PORTON	1.00	PZ	100%	\$12,000.00	0.850	EDAD Y EDO.	\$10,200.00	\$10,200.00
IX									
X									
Sumas								Suma	\$164,870.00

**Resultado del enfoque de costos (a+b+c+d) :**  
**Valor Físico ó Directo**

\$3,017,590.00
\$3,017,600.00



**IX.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS**

Tipo	Clasificación	Superficie o Cantidad	\$/m <sup>2</sup>	Renta Mensual
I	AREA CONSTRUIDA	243.50	77.00	\$18,749.50
II				\$0.00
Suma				\$18,749.50

Bruta Total Mensual, Estimada y Redondeada	18,749.50
Importe de Deducciones 20.08%	3,765.52
Renta Neta Mensual	14,983.98
Renta Neta Anual	179,807.71
Capitalizando la Renta Neta Anual a una tasa del 8% Aplicable al caso	2,247,596.31
Resulta un valor de Capitalización de:	2,247,596.00
<b>Resultado del enfoque de ingresos:</b>	2,247,596.00
<b>Valor de Capitalización :</b>	2,247,596.00

Años	Meses	DEDUCCIONES	
2	1	a) Vacíos:	1 mes cada 48 meses 2.08%
		b) Impuesto Predial (Base Renta):	1.00%
		c) Servicio de Agua (En su caso):	0.00%
		d) Conserv. Mantenimiento:	3.00%
		e) Administración:	3.00%
		f) Energía Eléctrica (En su caso):	0.00%
		g) seguros:	1.00%
		h) Otros: IMPREVISTOS	0.00%
		i) Depreciación Fiscal:	5.00%
		j) Deduc. Fiscales (b+c+d+e+f+g):	8.00%
		k) Impuesto sobre la renta :	10.00%
		SUMA (a+h+j+k):	20.08%
		<b>En Números Redondos :</b>	20.08%

**X.- RESUMEN**

☒ Resultados por enfoque:

Comparativo de mercado (Valor comparativo de Mercado)

\$3,344,200.00

Costos (Valor Físico o Directo) a la fecha del avalúo

\$3,017,600.00

Ingresos (Valor de Capitalización de Rentas)

\$2,247,596.00

**XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN**

1. El valor al que se concluye es el de mercado, esto es, el valor al cual el inmueble se encuentra en estos momentos.

2. Véase por favor el apartado de " Consideraciones previas al Avaluo"



**XII.- CONCLUSIÓN**

Valor Comercial en Números Redondos :

**\$3,340,000.00**

**TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.**

Esta cantidad representa el valor comercial al día :

6 de enero de 2022

**VALUADOR**

**Firma**

**MARIO GUSTAVO DE LA TORRE ALVARADO**

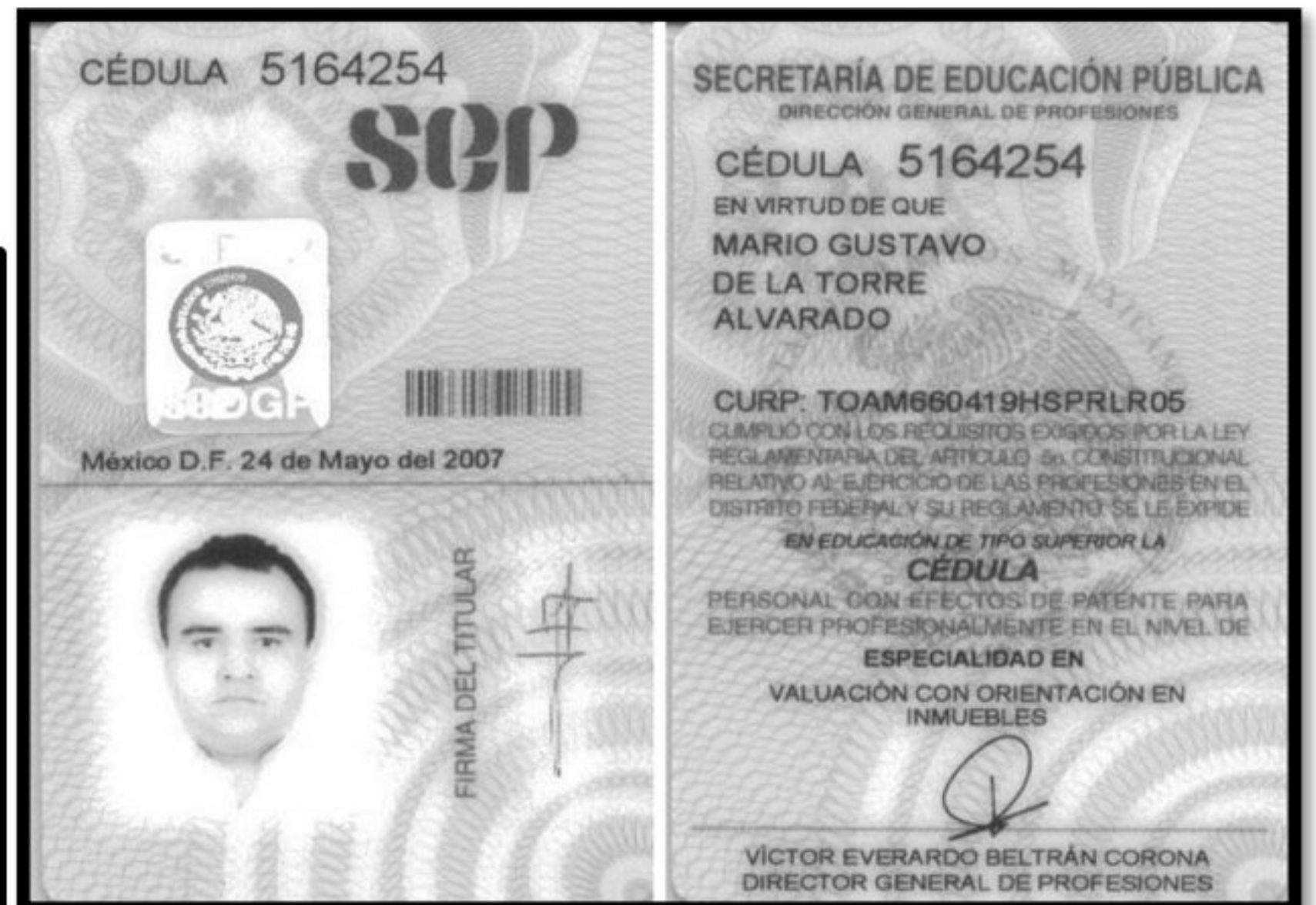
**INGENIERO CIVIL**

**ESPECIALIDAD EN VALUACION DE INMUEBLES**

**CEDULA PROFESIONAL 5164254**

**REGISTRO ESTATAL GES-PV-0391**

**MIEMBRO DEL COLEGIO DE ESPECIALISTAS EN VALUACION INMOBILIARIA DE SAN LUIS POTOSI.**





**ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA EL TERRENO**

Datos del inmueble que se valúa		
Ubicación :	CORDILLERA DEL CHOCO	244 0
Sup. Terr :	125.00 m <sup>2</sup>	Sup. Const : 243.50 m <sup>2</sup>
Edad :	20 años	
Caract :	OFICINAS	

**a). Inmuebles que hayan sido vendidos o que se encuentren ofertándose para su venta:**

Caso	Calle	Nº	Colonia	Teléfono	Informante
1	VALOR DE ZONA	S/N	LOMAS 3RA		COLEGIO DE VALUADORES
2	SIERRA VISTA	S/N	LOMAS 4TA		GONPER
3	SIERRA SAN JUSTO	S/N	LOMAS 4TA		STEVENS

Caso	Oferta \$	Sup. m <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación								\$/m <sup>2</sup>	ponderación
				zona	ubic.	sup.	forma	negoc.	frente	otros	FRe		
1	\$2,500,000.00	250.00	10000.00	1.00	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	1.00	1.03	10,263.48	50%
2	\$2,690,000.00	248.00	10846.77	0.95	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	1.00	0.97	10,570.28	40%
3	\$4,790,000.00	312.00	15352.56	0.95	1.00	1.06	1.00	0.98	1.00	1.00	0.99	15,191.95	10%

<b>Valor homologado ponderado:</b>	<b>10,879.05</b>
<b>En N.R.:</b>	<b>10,900.00</b>

- Factores
- Zona : Incluye la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.
  - Ubicación : Implica la ubicación en la manzana
  - Superficie : Es el factor que resulta de la relación de superficie respecto al lote moda y/o valuado
  - Forma : Es el factor que resulta de calificar la irregularidad del predio comparable respecto al valuado
  - Negociación : Factor de negociación
  - Frente: Factor de frente del terreno.
  - Otro : Especificar el motivo del factor

**ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO LAS RENTAS**

Caso	Calle	Nº	Colonia	Sup. Terr.	Sup. Const.	Teléfono	Informante
1	SIERRA DE LA CONCEPCION	S/N	LOMAS 4TA	266	228		PROPIEDADES.COM
características:							
2	CORDILLERA OCCIDENTAL	105	LOMAS 4TA	134	216		PROPIEDADES.COM
características:							
3	CAÑADA DE GOMEZ	141	LOMAS 4TA	250	250		PROPIEDADES.COM
características:							

Caso	Oferta \$	Sup. Const. m <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación								\$/m <sup>2</sup>	ponderación
				zona	ubic.	calid.	edad	uso	negoc.	otros	FRe		
1	\$17,000.00	228.00	74.56	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	0.90	1.00	0.95	70.46	40%
2	\$20,000.00	216.00	92.59	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	0.90	1.00	0.95	87.50	30%
3	\$20,000.00	250.00	80.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	0.90	1.00	0.95	75.60	30%

<b>Valor homologado ponderado:</b>	<b>77.11</b>
<b>En N.R.:</b>	<b>77.00</b>

- Factores
- Zona : Incluye la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.
  - Ubicación : Implica la ubicación en la manzana
  - 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 : Especificar el motivo del factor



**ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA LAS CONSTRUCCIONES**

Datos del inmueble que se valúa			
Ubicación :	CORDILLERA DEL CHOCO	244	0.00
Sup. Terr :	125.00 m <sup>2</sup>	Sup. Const :	243.50 m <sup>2</sup>
Edad :	20 años		
Caract :	OFICINAS		

**a). Inmuebles que hayan sido vendidos o que se encuentren ofertándose para su venta**

Caso	Calle	Nº	Colonia	Sup. Terr.	Sup. Const.	Teléfono	Informante
1	LOMAS 4TA SECCION	S/N	LOMAS 4TA	250	340		PROPIEDADES.COM
características: <a href="https://propiedades.com/inmuebles/casa-en-venta-lomas-4a-seccion-san-luis-potosi-22400397#tipos=casas-venta&amp;area=lomas-4a-seccion-san-luis-potosi&amp;precio-">https://propiedades.com/inmuebles/casa-en-venta-lomas-4a-seccion-san-luis-potosi-22400397#tipos=casas-venta&amp;area=lomas-4a-seccion-san-luis-potosi&amp;precio-</a>							
2	SIERRA PEDROZO	S/N	LOMAS 4TA	140	220		PROPIEDADES.COM
características: <a href="https://propiedades.com/inmuebles/casa-en-venta-sierra-pedrozo-lomas-4a-seccion-san-luis-potosi-10435695#tipos=casas-venta&amp;area=lomas-4a-seccion-san-luis-potosi&amp;precio-">https://propiedades.com/inmuebles/casa-en-venta-sierra-pedrozo-lomas-4a-seccion-san-luis-potosi-10435695#tipos=casas-venta&amp;area=lomas-4a-seccion-san-luis-potosi&amp;precio-</a>							
3	HUASTECA	205	LOMAS 2DA	223	203		PROPIEDADES.COM
características: <a href="https://propiedades.com/inmuebles/casa-en-venta-huasteca-305-lomas-2a-seccion-san-luis-potosi-22791945">https://propiedades.com/inmuebles/casa-en-venta-huasteca-305-lomas-2a-seccion-san-luis-potosi-22791945</a>							

Caso	Oferta const. \$	Sup. Const. m <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación								\$/m <sup>2</sup>	ponderación
				zona	ubic.	calid.	edad	uso	negoc.	sup	FRe		
1	\$4,960,000.00	340.00	14588.24	0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	0.98	0.96	0.81	11,745.08	40%
2	\$3,820,000.00	220.00	17363.64	0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	0.98	0.98	0.82	14,205.84	40%
3	\$4,200,000.00	203.00	20689.66	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.98	0.92	0.81	16,769.15	20%

<b>Valor homologado:</b>	<b>13,734.20</b>
<b>En N.R.:</b>	<b>13,734.00</b>

TIPO	Descripción	Superficie	Unidad	Valor Homologado	Valor
I	UNICA	243.50	M <sup>2</sup>	\$13,734.00	\$3,344,229.00
II					
III					
Sumas		243.50		Suma	\$3,344,229.00

**Valor de Mercado en Números Redondos :**

**\$3,344,229.00**

Factores	Zona :	Incluye la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.
	Ubicación :	Implica la ubicación en la manzana
	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 :	Especificar el motivo del factor



---

**REPORTE FOTOGRAFICO**

---

**OFICINAS**



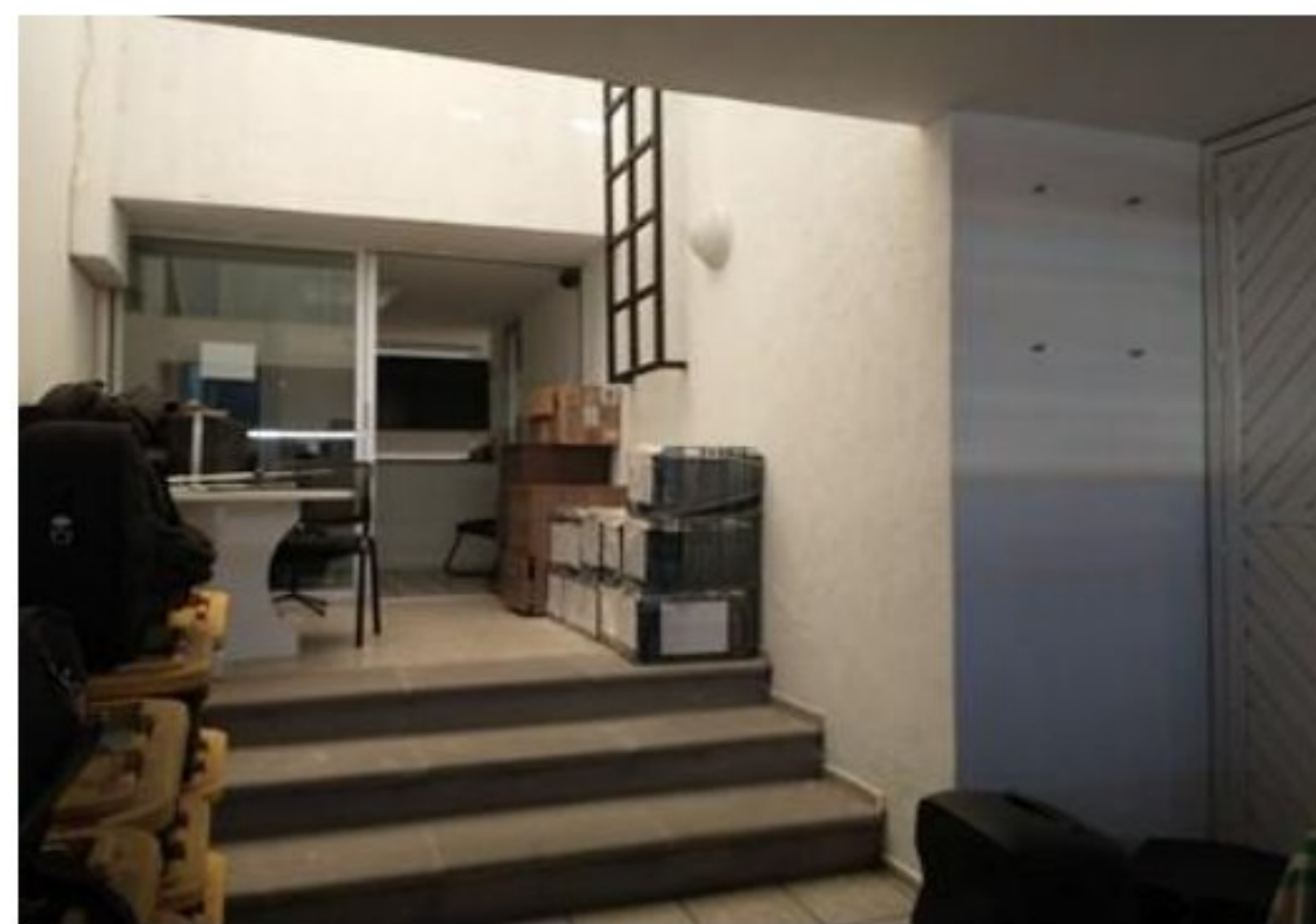
**FACHADA PRINCIPAL**



**CALLE**



**OFICINAS**



**COCHERA**





**COCINA**



**COCINA**



**1/2 BAÑO**



**OFICINAS**



**PASILLOS**



**ESCALERAS**





**OFICINAS**



**1/2 BAÑO**



**OFICINAS**



**OFICINA PRINCIPAL**



**OFICINA**



**ESTRUCTURA ACCESO**



---

**XVIII.- VISTA AEREA**

---





# CROQUIS DE LAS PLANTAS ARQUITECTONICAS

