



M.V.I. Ing. Jesús Manuel Medina Méndez

Perito valuador

Calle de Arriba N° 120 Col. Jardines del Cerro

Monterrey N.L. C.P. 64050

Tel. 81/ 8346-2908

RESUMEN DE AVALUO PARTICULAR

Solicitante: MARCO ANTONIO PENA MARTINEZ Y COP.	Calle : Reforma 1064 Pte y 1066 1068
Propietario: MARCO ANTONIO PEÑA MARTINEZ Y COP.	Número : 1064 Pte. y 1066 1068
	Colonia: Centro de la Ciudad
	Ciudad: Monterrey
Fecha del avalúo: 5 de Octubre de 2022	Código Postal: 64440
	Estado y País: Nuevo León
Valuador: Ing. Jesús Manuel Medina Méndez	

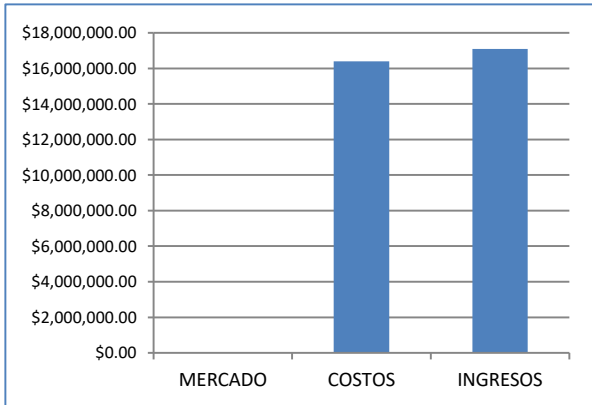
FACHADA PRINCIPAL



VALOR DE MERCADO: NO APLICA
VALOR FISICO O DIRECTO: \$16,400,000.00
OR POR CAPITALIZACION DE RENTAS: \$17.100.000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN NUMERO REDONDO: \$17,100,000.00

DIECI SIETE MILLONES CIENTO MIL PESOS 00/100 M.N.



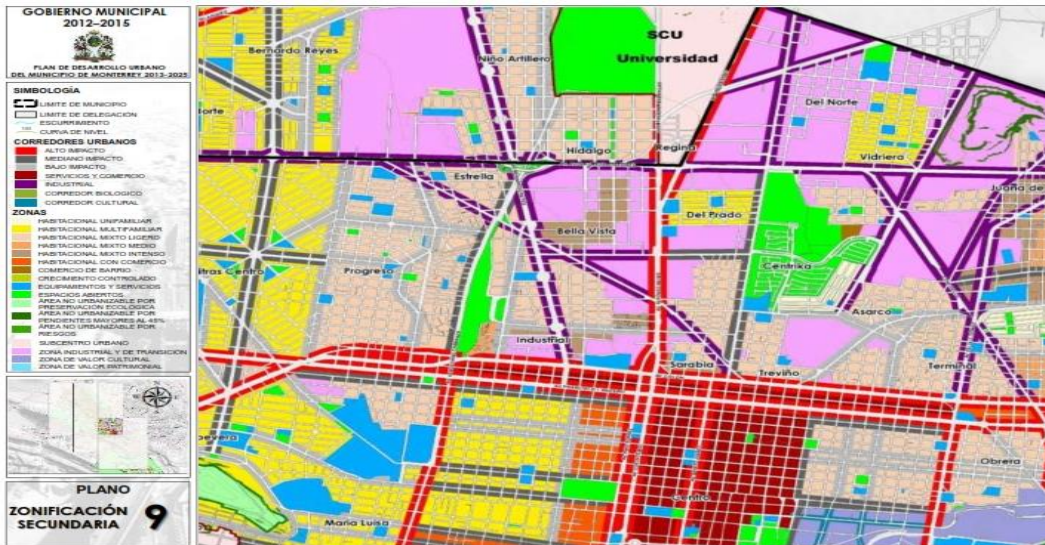


I.- ANTECEDENTES :

SOLICITANTE DEL AVALUO:	MARCO ANTONIO PENA MARTINEZ Y COP.		
VALUADOR:	Ing. Jesús Manuel Medina Méndez		
VALUADOR ADJUNTO:	Ing. Jesús Manuel Medina García		
FECHA DE INSPECCION:	5 de Octubre de 2022		
FECHA DEL AVALUO:	5 de Octubre de 2022		
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	Dos lotes de terreno y construcción que forman un solo cuerpo		
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	Privado en copropiedad		
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	MARCO ANTONIO PENA MARTINEZ Y COP.		
OBJETO DEL AVALUO:	Conocer el valor comercial del inmueble		
PROPOSITO DEL AVALUO:	Negociación		
UBICACION DEL INMUEBLE:	Calle :	Reforma 1064 Pte y 1066 1068	Lote: 15 y 05 Manzana: 022
	Número :	1064 Pte. y 1066 1068	
	Colonia o Frac.	Centro de la Ciudad	
	Ciudad y Municipio:	Monterrey	
	Código Postal:	64440	
	Estado y País:	Nuevo León	
	Número de cuenta predial	03022015 y 03022005	
	Número de cuenta de agua:		

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

CLASIFICACION DE LA ZONA:	Comercial
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE :	Negocios, casas habitación antiguas y modernas adaptadas de uno y dos niveles de calidad comercial
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	95 % estimada
DENSIDAD DE POBLACION:	Media
NIVEL SOCIOECONOMICO:	Mixto flotante
CONTAMINACION AMBIENTAL:	Por actividad vehicular en apariencia
USO DEL SUELO OBSERVADO.	Corredor urbano de alto impacto



Corredor de Alto Impacto (CAI): Se establecen sobre vialidades principales y de acceso controlado, en los cuales predominan y se permiten toda la variedad de usos comerciales y de servicio excluyendo la industria; los usos permitidos están indicados en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo y se les aplicará la densidad y lineamientos establecidos en el presente Plan.



VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA :	Avenida Reforma, vía Municipal de intenso tráfico vehicular		
SERVICIOS PUBLICOS y EQUIPAMIENTO			
Energía eléctrica	Si	Red de gas natural	Si
Agua potable mediante tomas domiciliarias	Si	Recolección de basura	Si
Alumbrado público	Si	Líneas telefónicas	Si
Banquetas y paramentos de concreto	Si	Áreas verdes y vigilancia	Si
Drenaje sanitario	Si	Transporte público urbano en la	Si
Señalamiento vial	Si	Templos en la zona	Si
Pavimento asfáltico	Si	Centros educativos en la zona	Si
Hoteles, gasolineras y hospitales en la zona	Si	Centros comerciales en la zona	Si



M.V.I. Ing. Jesús Manuel Medina Méndez

Perito valuador

Calle de Arriba N° 120 Col. Jardines del Cerro

Monterrey N.L. C.P. 64050

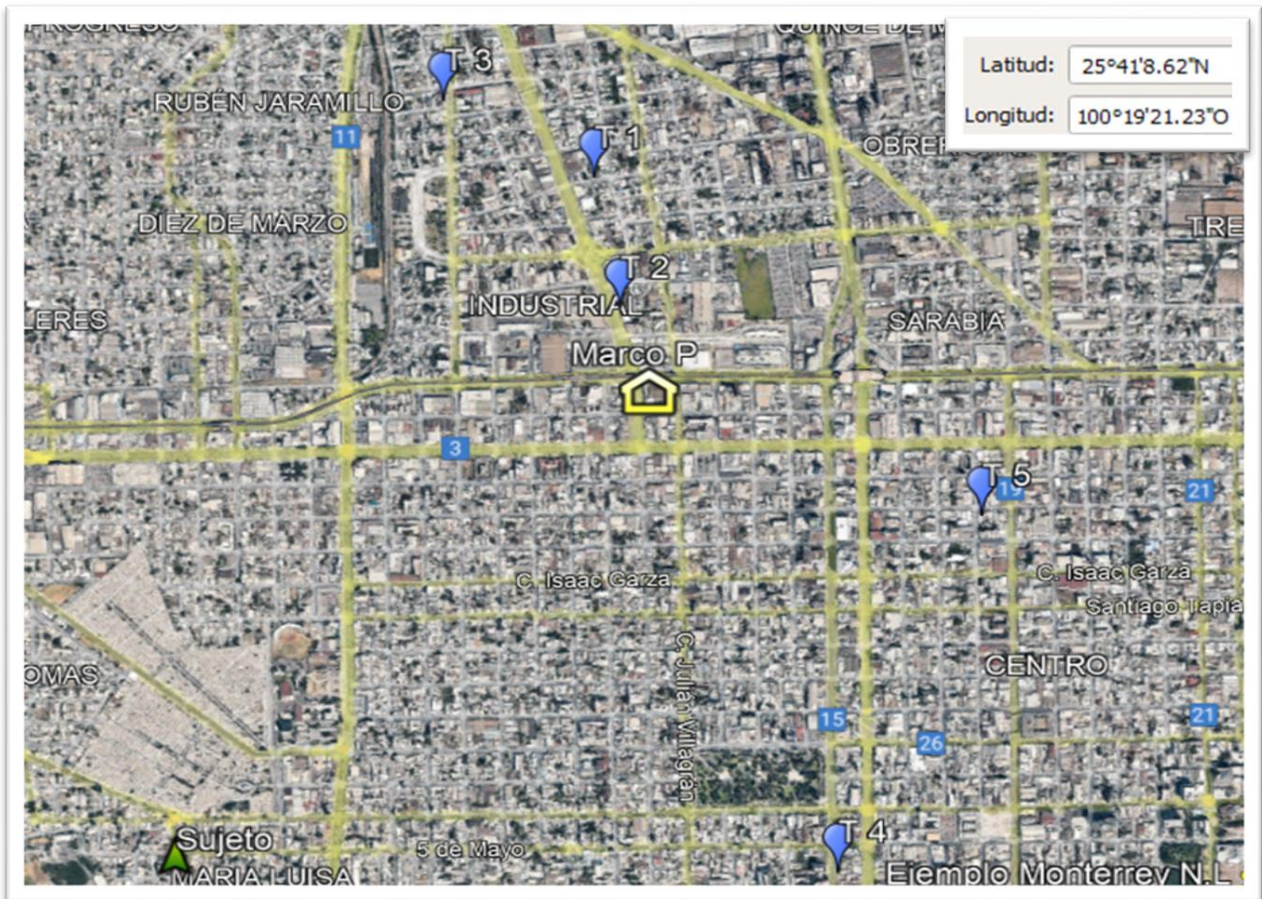
Tel. 81/ 8346-2908

III.- TERRENO:

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

Al Norte:	Av. Reforma				
Al Sur:	Av. Calzada Madero				
Al Oriente:	Calle Villagrán				
Al Poniente:	Av. Bernardo Reyes				
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:					
Al Norte:		m	Frente a Av. Reforma		
Al Sur:		m	Propiedad privada		
Al Oriente:		m	Propiedad privada		
Al Poniente:		m	Frente a Av. Bernardo Reyes		
SUPERFICIE DEL TERRENO:		150.00 m ²	150 m ²	TOTAL M ² :	300.00
TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:		Desnivel ascendente			
NUMERO DE FRENTES:		Dos			
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:		Vista a la ciudad de Monterrey			
DENSIDAD HABITACIONAL:		Media			
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:		Media			
SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:		Ninguna aparente			
USO ACTUAL:		Oficinas			

LOCALIZACIÓN:





M.V.I. Ing. Jesús Manuel Medina Méndez

Perito valuador

Calle de Arriba N° 120 Col. Jardines del Cerro

Monterrey N.L. C.P. 64050

Tel. 81/ 8346-2908

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE:

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN:

NUMERO DE NIVELES:

EDAD APARENTE APROXIMADA:

VIDA TOTAL:

VIDA ÚTIL REMANENTE:

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

CALIDAD DEL PROYECTO:

UNIDADES RENTABLES o SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:

T1	596.00	Area total
T2		
T3		
SUMA.	596.00	

Calidad comercial

Dos

50 Años estimada

70 Años estimada

20 Años estimada según mantenimiento

Regular

Adaptado

Una en su conjunto

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTACIÓN:

ESTRUCTURA:

MUROS:

ENTREPISOS:

TECHOS:

AZOTEAS:

BARDAS:

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS:

APLANADOS INTERIORES:

APLANADOS EXTERIORES:

PLAFONES:

LAMBRINES:

PISOS:

ZOCLOS:

ESCALERAS:

PINTURA:

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:

c) CARPINTERÍA:

Puertas: Madera tipo tambor

Guardarropas: Madera tipo tambor

Lambrines:

Pisos:

d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:

MUEBLES DE BAÑO:

EQUIPO DE COCINA:

e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

f) PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICAS:

g) VIDRIERÍA:

h) CERRAJERÍA:

i) FACHADA:

J) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENT/

Zapatas y columnas aislada
Castillos y cerramientos de concreto armado
De block de concreto
Concreto armado y aligerado
Concreto armado y aligerado
Impermeabilizadas
De block de concreto
Zarpeo y afine con mortero cemento y arena
Zarpeo y afine con mortero cemento y arena
Falso plafón
En baños y cocinas
Cerámico
Cerámico
Concreto terminado en cerámico
Vinílica en interior y exterior
No hay
Madera tipo tambor
Madera tipo tambor
.....
.....
De color de calidad comercial
Concreto terminada en piso cerámico, barra principal en granito
Ocultas, apagadores y contactos tipo quinsíño
Puerta principal metálica tipo forja
Vidrio semiplano
Comercial
Recta terminada en en adornos de piedra y teja de barro
.....
.....



M.V.I. Ing. Jesús Manuel Medina Méndez

Perito valuador

Calle de Arriba N° 120 Col. Jardines del Cerro

Monterrey N.L. C.P. 64050

Tel. 81/ 8346-2908

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

Definiciones:

Enfoque comparativo de mercado: (valor de mercado) esta basado en la comparación y homologación de ofertas similares al bien valuado dentro de una misma zona.

Enfoque de costos: (valor físico o directo) se basa en el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al analizado. si el bien no es nuevo, su valor se afectará por los diversos factores aplicables, según sea el caso.

Enfoque de ingresos: (valor de capitalización) considera que su valor corresponde, al capitalizar la renta neta anual, real o susceptible de producir, a una tasa de capitalización determinada en base a las características propias del bien valuado (edad, vida remanente, uso, estado de conservación, etc.).

Valor comercial: se define como el mejor precio probable que tendría un bien a la fecha del avalúo, por el cual un vendedor y un comprador estarían de acuerdo en celebrar una operación de compra-venta, ambos con pleno conocimiento del bien y sin ninguna necesidad imperiosa o urgente de llevar a cabo dicha operación.

VII. ENFOQUE DE MERCADO

a).- INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENOS

No.	UBICACIÓN DE LA OFERTA :	DESCRIPCIÓN	FUENTE :
1	Col. Industrial, cerca de B. Reyes	Intermedio, plano, comercial	https://www.inmuebles24.com/propie
2	Col. Industrial, sobre B. Reyes	Intermedio, plano, comercial	https://www.inmuebles24.com/propie
3	Col. Industrial, Sobre Miguel Nieto	Esquina, plano, comercial	https://www.inmuebles24.com/propie
4	Centro sobre Pino Suarez	Intermedio, plano, comercial	https://www.vivanuncios.com.mx/a-
5	Centro Salazar y Cole. Civil	Esquina, plano, comercial	https://www.vivanuncios.com.mx/a-
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			

Superficie del sujeto | 300.00 m2

OFERTA	OFERTA DE TERRENO	SUP. M2	PRECIO. M2	FACTORES DE HOMOLOGACION							FRe	VALOR RESULT.\$/M2	
				Zona	Ubica.	Sup.	Forma	Servic.	Otro	Negoc.			
1	\$9,000,000	1,000.00	9,000.00	1.20	1.20	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.67	\$ 15,047.87
2	\$2,900,000	201.65	14,381.35	1.20	1.20	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.28	\$ 18,413.32
3	\$9,600,000	1,200.00	8,000.00	1.20	1.00	1.26	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.44	\$ 11,490.48
4	\$7,000,000	288.00	24,305.56	1.20	1.20	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.36	\$ 33,024.55
5	\$5,500,000	273.00	20,146.52	1.20	1.20	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.35	\$ 27,130.62
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12													
13													
14													
15													
Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que la OFERTA es mejor que EL BIEN VALUADO.											PROMEDIO:	\$/M2	\$ 30,077.58
											VALOR UNITARIO APLICADO EN N.R.:	\$/M2	\$ 30,000.00



M.V.I. Ing. Jesús Manuel Medina Méndez

Perito valuador

Calle de Arriba N° 120 Col. Jardines del Cerro

Monterrey N.L. C.P. 64050

Tel. 81/ 8346-2908

b).- INVESTIGACION DE MERCADO DE RENTAS:

No.	UBICACION DE LA OFERTA :	DESCRIPCION	FUENTE :
1			
2			
3		RENTA ESTIMADA EN BASE A RENDIMIENTO DE CAPITAL	
4			
5			

OFERTA	PRECIO	SUP. T	PRECIO/M2	FACTORES DE HOMOLOGACION							FRe	VALOR
	RENTA	SUP.C		Uso	Zona	Sup.	Edad	Tipo C	CUS	Negoc.		RESULT.\$/M2
1												
2												
3												
4												
5	Sup. Constr.										0.00	
PROMEDIO:											\$/M2	
RENTA MENSUAL ESTIMADA EN N.R. / M2:												206.38

RENTA MENSUAL ESTIMADA EN BASE A UN RENDIMIENTO DEL CAPITAL DEL: 9% ANUAL 123,000.00

c).- INVESTIGACION DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES:

No.	UBICACION	DESCRIPCION	FUENTE
1			
2			
3			
4			
5			

OFERTA	PRECIO	SUP. T	PRECIO/M2	FACTORES DE HOMOLOGACION							FRe	VALOR
	VENTA	SUP.C		CUS	Ubica.	Sup.	Edad	Tipo C	Uso	Negoc.		RESULT.\$/M2
1			#iDIV/0!	#iDIV/0!								
2	NO APLICA POR SER UN INMUEBLE ATIPICO EN CUANTO A LAS OFERTAS DE											
3												
4												
5	Sup. construcción.											
Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que la OFERTA es mejor que EL BIEN VALUAD											Valor promedio por . /m2 :	
											Valor promedio redondeado / m2	
VALOR DE MERCADO :												



M.V.I. Ing. Jesús Manuel Medina Méndez

Perito valuador

Calle de Arriba N° 120 Col. Jardines del Cerro

Monterrey N.L. C.P. 64050

Tel. 81/ 8346-2908

VIII.- ENFOQUE DE COSTOS:

A) DEL TERRENO

LOTE TIPO

m2

VALOR DE CALLE

\$30,000.00

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE TERRENO

FRACCIÓN	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	COEFICIENT	MOTIVO COEF	VALOR UNIT	VALOR
	M2	\$/M2			RESULTANT	PARCIAL
1	300.00	\$30,000.00	1.00	Homologación	\$30,000.00	\$ 9,000,000.00
TOTAL:						\$9,000,000.00
VALOR UNIT. MEDIO:		\$30,000.00	\$/M2			

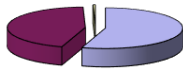
B) ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO	USO DESTINO	ÁREA M2	VALOR UNITARIO A NUEVO \$ / M2	FACTORES				VALOR NETO DE	VALOR PARCIAL
				Fco.	Fed	Fobs.	Fre.		
1	Comercial	596.00	\$ 24,000.00	0.80	0.80	0.80	0.51	\$12,288.00	\$7,323,648.00
2		-							
3		-							
4									
5									
TOTAL:		596.00							\$7,323,648.00

VALOR UNIT. MEDIO: \$12,288.00 \$/M2

C) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

INST. ESPECIALES,	CANT.	UNIDAD	EDAD	V.R.N. \$	FACTORES				VNR \$/UNIT.	VALOR PARCIAL
					Fco.	Fed	Otro	Fre.		
INCLUIDAS EN EL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE										
								SUBTOTAL(C)	\$80,000.00	\$80,000.00



■ TERRENO
■ CONSTRUCCIONES
■ INSTALACIONES

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS (A) + (B) + (C)	\$16,403,648.00
RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS EN N.R.	\$16,400,000.00

Comentarios de la aplicación del método de enfoque de costos:

Para obtener el valor de calle o valor x m2 de terreno se realizó investigación de mercado auxiliado con información de archivo disponible, actualizando y homologando la información con el inmueble en estudio.

Para obtener el valor de construcción se estimó en base al valor de reposición nuevo aplicando la depreciación en base a estimación física.



M.V.I. Ing. Jesús Manuel Medina Méndez

Perito valuador

Calle de Arriba N° 120 Col. Jardines del Cerro

Monterrey N.L. C.P. 64050

Tel. 81/ 8346-2908

IX.- ENFOQUE DE INGRESOS

a).- IMPORTE DE DEDUCCIONES:

VACIOS (1 mes)	8.33%	DEDUCC. FISCALES (ISR)	
IMP. PREDIAL (2.5 al millar/año)	1.00%	I.S.R	30.00%
SERV. DE AGUA (en su caso)	0.00%	OTROS	0.00%
CONS/ MANTENIMI	2.00%		
IMÓN.	2.00%	TOTAL DEDUCCIONES :	45.33%
ENERG. ELÉC. (en su caso)	0.00%		
SEGUROS	2.00%		

b).- CALCULO DE TASA:

CONCEPTO	TASAS					
	2%	3%	4%	5%	6%	7%
EDAD (años)	0-5	5-20	20-40	40-50	50-60	MAS DE 60
calificación	-	-	-	1.00	-	-
VIDA UTIL REMANENTE	MAS DE 60	50-60	40-50	20-40	5-20	TERMINADA
calificación	-	-	-	1.00	-	-
ESTADO DE CONSERVA.	NUEVA	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO	RUINOSO
calificación	-	-	-	1.00	-	-
PROYECTO	MUY BUEN	BUENO	ADECUADO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO
calificación	-	-	1.00	-	-	-
REL. SUP. (TERR/CONST.)	Const. > Terr	Const. > Terr	Const. > Terr	Terr = Const.	Terr > Const.	Terr > Const.
calificación	Mayor 3-1	Hasta 3-1	Hasta 2-1	-	Hasta 3-1	Mayor 3-1
USO DEL INMUEBLE	CASA	EDIF	DEPTO./CASA	OFICINA/LOCAL	OFICINA/LOCA	BODEGA
INMUEBLE	UNIF	HAB-COM	CONDOMINIO	CONDOMINIO	UNI	INDUSTRIA
calificación	-	-	-	-	1.00	-
CLASIF. ZONA	LUJO	1er. Orden	2do. Orden	3er. Orden	Pról. Serv. Comp	Pról. Serv. Incompl
calificación	-	-	1.00	-	-	-
SUMA CALIF.	-	-	3.00	3.00	1.00	-
CAPITALIZACIÓN	0.0029	0.0043	0.0057	0.0071	0.0086	0.0100
SUMA DE TASAS PARCIALES	-	-	0.0171	0.0214	0.0086	-

TASA RESULTANTE 4.714%

DETERMINACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

TIPO	DESTINO:	SUPERFICIE	VALOR.	RENTA
		M2	/M2	MENSUAL
1	Comercial	596.00	206.38	\$123,000.00

\$123,000.00

RENTA BRUTA MENSUAL EN N.R.		123,000.00
TOTAL DEDUCCIONES:	45.33%	55,755.90
RENTA NETA MENSUAL:		67,244.10
RENTA NETA ANUAL:		806,929.20
TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICADA:		4.71%
RESULTADO DEL ENFOQUE DE INGRESOS:		17,116,680.00

VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS EN N.R. \$ **17,100,000.00**



M.V.I. Ing. Jesús Manuel Medina Méndez

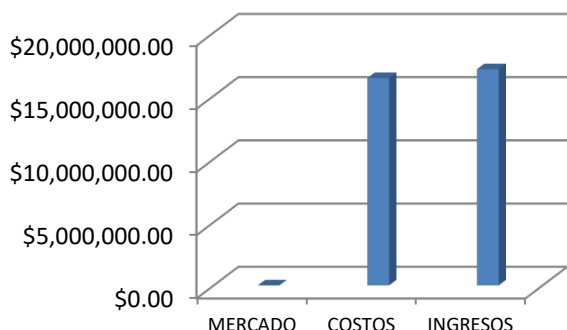
Perito valuador

Calle de Arriba N° 120 Col. Jardines del Cerro

Monterrey N.L. C.P. 64050

Tel. 81/ 8346-2908

X.- RESUMEN DE VALORES OBTENIDOS:



Resultados por enfoque:	
Comparativo de mercado:	NO APLICA
Costos:	\$16,400,000.00
Ingresos:	\$17,100,000.00

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN:

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.

Se asume la posible libre comercialización de el inmueble valuado pues no se investigo si sobre él existen gravámenes o reservas de dominio que pudieran afectar el proceso de comercialización.

Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están limitados a suposiciones y condiciones limitantes reportadas en el avalúo y son nuestros propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.

No se tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe y no se tiene interés personal o parcialidad con respecto a las partes involucradas.

Nuestra compensación económica no esta 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.

Nuestros análisis, opiniones y conclusiones fueron desarrolladas y este reporte ha sido preparado de conformidad y excediendo en general los requisitos de la normatividad vigente.

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 por lo que se presume la no existencia de información oculta y/o viciada.

No se dispuso de planos de cimentación ni de instalaciones 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 del valuador que firma este reporte.

La verificación de la condición física del inmueble fue basada en una inspección visual solamente exterior pudiendo existir vicios ocultos en la subestructura, superestructura o instalaciones los cuales pudieron pasar inadvertidos.

Quienes intervenimos en el presente avalúo no guardamos ningún tipo de relación o nexo o parentesco de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.

XII.- CONCLUSIÓN:

Para el presente caso se considera que el valor comercial corresponda al valor de mercado en número redondo

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN NUMERO REDONDO: \$17,100,000.00

DIECI SIETE MILLONES CIENTO MIL PESOS 00/100 M.N.

Valor calculado al día 5 de Octubre de 2022 De acuerdo a los análisis calculados y a mi leal saber y entender

Perito Valuador

Ing. Jesús Manuel Medina Méndez
Maestría en Valuación Inmobiliaria

