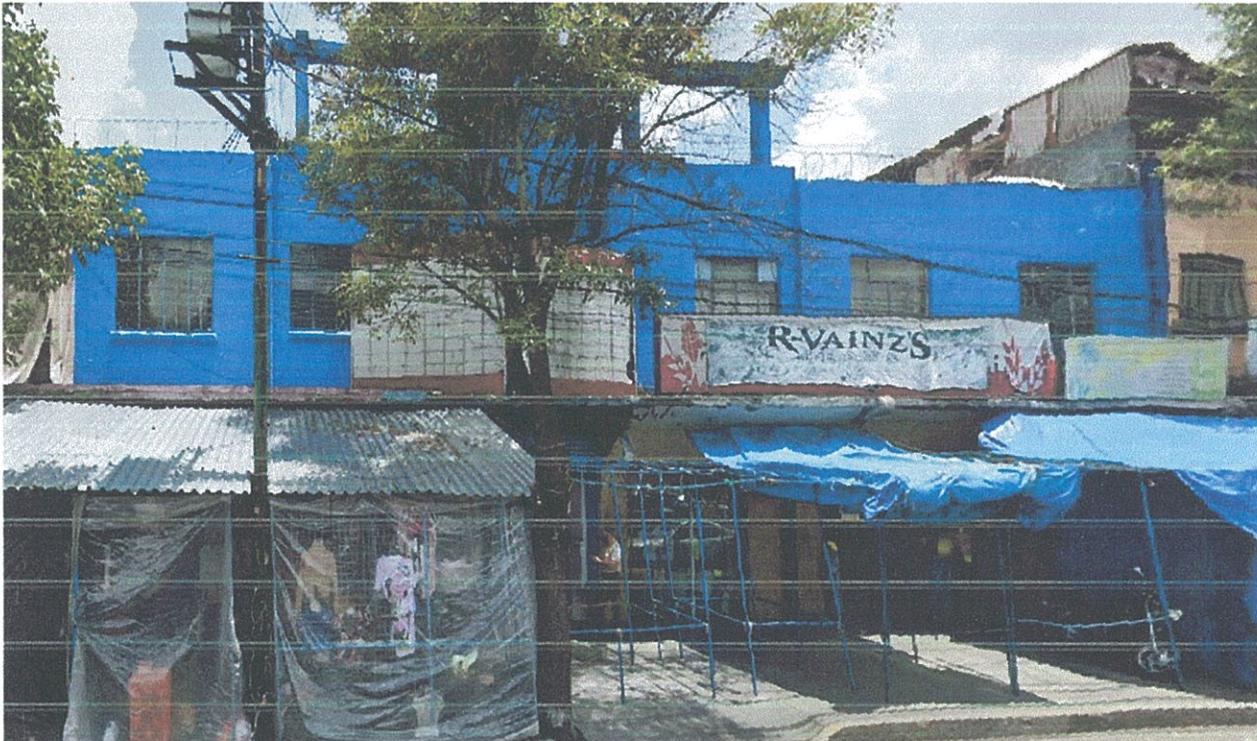


AVALÚO COMERCIAL

VISTA GENERAL DEL INMUEBLE



DATOS GENERALES

SOLICITANTE DEL AVALÚO: SR. ABRAHAM SHEIMBERG
OBJETO DEL AVALÚO: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE
INMUEBLE QUE SE VALÚA: PLAZA COMERCIAL
UBICACIÓN DEL INMUEBLE CALZ. MEXICO-TACUBA No. 692, COL. TACUBA, C.P. 11410,
ALCALDIA MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MEXICO

ASPECTOS RELEVANTES

EL VALOR DEL INMUEBLE AL DIA 04 DE MARZO DE 2024 , EN NÚMEROS REDONDOS ASCIENDE A
\$ 42,974,000.00 (CUARENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)

I. ANTECEDENTES

- * VALUADOR : ING. CARLOS SILVERIO YEBRA MALDONADO
- * CEDULA PROFESIONAL: 919099
- * ESPECIALIDAD: INMUEBLES
- * CEDULA PROFESIONAL: DE ESPECIALIDAD EN VALUACION INMOBILIARIA 11670063

- * FECHA DE AVALÚO : AL 04 DE MARZO DE 2024

- * INMUEBLE QUE SE VALÚA : PLAZA COMERCIAL
- * DOMICILIO : CALZ. MEXICO-TACUBA No. 692, COL. TACUBA, C.P. 11410, ALCALDIA MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MEXICO

- * CLAVE CATASTRAL: 030 017 18 000-8

- * PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LA ZONA

- * CLASIFICACIÓN DE ZONA : HABITACIONAL COMERCIAL DE 2o. ORDEN
- * TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA CALLE: LOCALES COMERCIALES Y CASAS HABITACIÓN DE DOS Y TRES NIVELES
- * INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN : 100%
- * POBLACIÓN : NORMAL DE NIVEL SOCIOECONOMICO MEDIO
- * CONTAMINACIÓN AMBIENTAL : LA PRODUCIDA PRINCIPALMENTE POR LOS VEHÍCULOS AUTOMOTORES.
- * USO DEL SUELO : HM 10/30 (HABITACIONAL CON COMERCIO)
- * SERVICIOS PÚBLICOS : COMPLETOS.- AGUA POTABLE, ENERGÍA ELÉCTRICA, ALCANTARILLADO Y DRENAJE, LÍNEAS TELEFÓNICAS, GUARNICIONES, BANQUETAS Y PAVIMENTOS, VÍAS DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE.
- * EQUIPAMIENTO URBANO : EN LA ZONA SE CUENTA CON: ESCUELAS, MERCADOS, TEMPLOS RELIGIOSOS, CLÍNICAS DE SALUD Y GIROS COMERCIALES Y SERVICIOS DIVERSOS.
- * VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS : EL INMUEBLE EN CUESTIÓN TIENE ACCESO PRINCIPAL POR LA AV. MARINA NACIONAL, AV. MARIANO ESCOBEDO, Y POR CALZ. MEXICO TACUBA COMO VIA SECUNDARIA

AVALÚO DE INMUEBLE

III TERRENO

* TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN

CALZ. MEXICO TACUBA No.692,.. LA UBICACIÓN DEL PREDIO , ACERA ORIENTADA AL NORTE, ENTRE LAS CALLES GOLFO DE CAMPECHE AL PONIENTE Y GOLFO DE CALIFORNIA AL ORIENTE

* TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN : TERRENO SENSIBLEMENTE PLANO Y DE FORMA REGULAR

* CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS : EL INMUEBLE, SE ENCUENTRA SOBRE LA CALZ. MEXICO TACUBA Y A 2 CUADRAS DE LA AV.MARIANO ESCOBEDO

* DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA AL PREDIO Y/O LA ZONA: HASTA DIEZ NIVELES DE ALTURA.

* INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA AL PREDIO Y/O LA ZONA: HASTA 10 VECES EL ÁREA DEL TERRENO

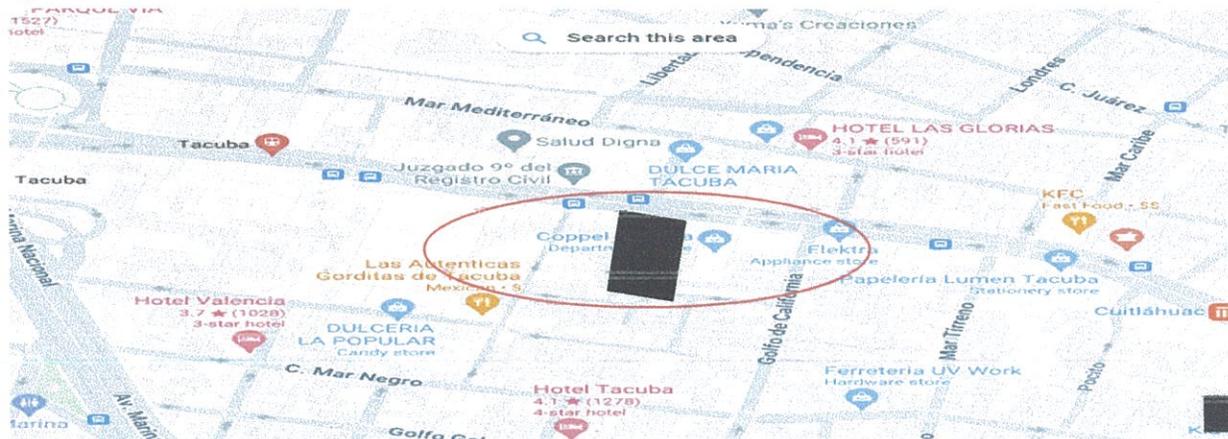
* SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES: NINGUNA, EN SU CASO, LAS INDICADAS EN EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

* SUPERF. DEL TERRENO: 1572.00 M2 SEGÚN: CERTIFICADO DE INMUEBLE FOLIO REAL No.149421

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE: EN 27.50 M CON LA VÍA PUBLICA DE SU UBICACIONM
 AL SUR: EN 25.10 M PROPIEDAD QUE ES O FUE DE DE FERNANDO CASASOLA
 AL ORIENTE EN 60 M CASA 684 CALZADA MEXICO TACUBA
 AL PONIENTE: MISMA MEDIDA CASA 698 DE LA PROPIA AVENIDA

CROQUIS DE LA LOCALIZACION



IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- * CASA HABITACION CONSTA DE:
- * PLANTA BAJA.- 3 LOCALES COMERCIALES AL FRENTE , PASILLO DE ACCESO, LOBY, 2 LOCALES COMERCIALES, 1 CIIITERNA,, PASLLO DERECHO OFICINA Y TAQUILLA. LADO IZQUIERDO ACCESO SALIDA DE EMERGENCIA, AREA DE BUTACAS Y CINE, UN LOBY AREA DE BAÑOS Y 3 BODEGAS PARA GUARDAR PRLICULAS
- * PRIMER PISO.- 7 OFICINAS Y UNA DE SEX SWOW, CONSTRUCCIÓN LADO IZQUIERDO, CONSTRUCCIONES LADO DERECHO
- * SEGUNDO PISO.- CON 2 DEPARTAMENTOS CON UN BAÑO CADA UNO

- * NUMERO DE NIVELES : TRES, DE LA PLAZA COMERCIAL
- * EDAD APROXIMADA DE LAS CONSTRUCCIONES : 50 AÑOS APROXIMADAMENTE
- * ESTADO DE CONSERVACIÓN : REGULAR
- * VIDA ÚTIL REMANENTE : 20 AÑOS CON MANTENIMIENTO
- * CALIDAD DEL PROYECTO : ADECUADO A SU USO
- * UNIDADES RENTABLES : UNA, LA PLAZA COMERCIAL EN SU CONJUNTO

AVALÚO DE INMUEBLE

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

A).- OBRA NEGRA O GRUESA:

- * CIMIENTOS: SE SUPONE, ZAPATAS CON CONTRATRABES DE LIGA DE CONCRETO ARMADO Y MAMPOSTERIA DE PIEDRA BRAZA
- * ESTRUCTURAS: MUROS DE CARGA, COLUMNAS, CASTILLOS Y TRABES DE CONCRETO ARMADO
- * MUROS : DE BLOCK DE CONCRETO DE 14 CMS. DE ESPESOR Y TABIQUE ROJO
- * ENTREPISOS : LOSA DE CONCRETO ARMADO DE 10 CMS DE ESPESOR EN CLAROS NORMALES
- * TECHOS : LOSA DE CONCRETO ARMADO DE 10 CMS DE ESPESOR EN CLAROS NORMALES Y DE LAMINA DE ASBESTO
- * AZOTEAS : LECHAREADAS E IMPERMEABILIZADAS
- * BARDAS : DE BLOCK DE CONCRETO DE 15 CMS. DE ESPESOR APARENTE Y MORTERO CEMENTO-ARENA

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES :

- * APLANADOS : DE YESO, MORTERO CEMENTO- ARENA, A PLOMO Y REGLA, CON PINTURA VINILICA
- * PLAFONES : DE YESO A NIVEL Y REGLA CON TIROL RUSTICO Y PINTURA VINÍLICA
- * LAMBRINES : LOSETA CERAMICA
- * PISOS : FIRMES DE CONCRETO ACABADO PULIDO, LOSETA CERAMICA TIPO GRANITO Y LOSETA VINILICA
- * ESCALERAS : DE CONCRETO ARMADO ACABADO CON CEMENTO PULIDO Y TUBULARES
- * PINTURA : VINÍLICA Y DE ESMALTE
- * RECUBRIMIENTOS ESPECIALES : NO TIENE

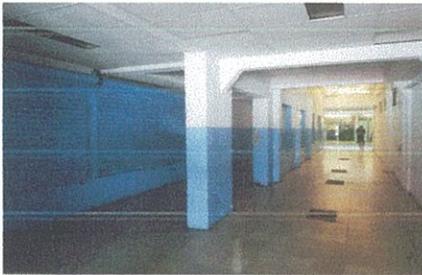
AVALÚO DE INMUEBLE

- C) CARPINTERÍA : MADERA TIPO TAMBOR
- D) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIA :
- * TUBERÍA : OCULTAS CON TUBERÍA DE COBRE PARA ALIMENTACIONES, P.V.C. PARA BAJADAS DE AGUA PLUVIAL Y ALBAÑAL PARA DESAGÜES
 - * MUEBLES SANITARIOS : DE COLOR DE BUENA CALIDAD, CON PLANCHA DE MARMOL Y MIGITORIOS
- E) INSTALACIONES ELÉCTRICAS : OCULTAS Y VISIBLES, RESPECTIVAMENTE, CON SALIDAS NORMALES PARA LÁMPARAS INCANDESCENTES Y ACCESORIOS DE MEDIANA CALIDAD
- F) HERRERÍA : DE PERFIL TUBULAR CON VIDRIO, DE PERFIL TUBULAR CON LAMIONA TROQUELADA Y LAMINA TROQUELADA TIPO ROLLO
- G) VIDRIARÍA : DE 6 MILIMETROS Y OPACO EN BAÑOS
- H) CERRAJERÍA : DEL PAIS DE MEDIANA CALIDAD
- I) FACHADA : APLANADO CON MORTERO CEMENTO-ARENA, PINTURA VINILICA, PORTON METALICO Y Y VENTANAS AL FRENTE

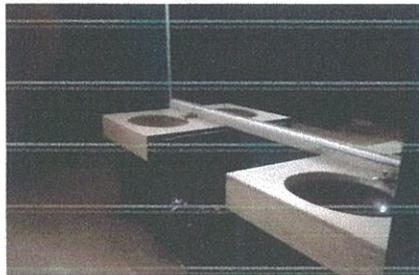
VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

- * LOS VALORES DE TIERRA SE OBTUVIERON EN BASE A UN ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO HECHO EN LA ZONA PARA INMUEBLES SIMILARES AL AVALÚO
- * PARA DETERMINAR EL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN SE TOMARON COMO BASE LOS ANÁLISIS DE LOS PRECIOS UNITARIOS DE COMPAÑÍAS ESPECIALIZADAS EN LA MATERIA COMO SON BIMSA REPORTS, S. A DE C. V., Y PARAMETRICOS, DICHOS VALORES SON PARA CONSTRUCCIONES NUEVAS, POR LO QUE SE TENDRÁ QUE DISMINUIR DICHO VALOR POR SU ANTIGÜEDAD Y SU ESTADO DE CONSERVACIÓN.
- * EL FACTOR DE DEMÉRITO APLICADO DEL 0.60, CORRESPONDEN A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN OBSERVADO EN LA CONSTRUCCIÓN A LA FECHA DE LA INSPECCIÓN.

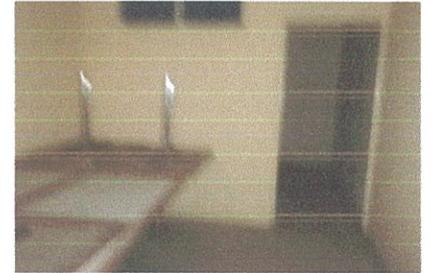
FOTOS



FOTOS



FOTOS



FOTOS



X.- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

p/c	INSTALACIONES ESPECIALES:	Unidad	Cantidad	EDAD	V.R.N. (unitario)	FACTOR DE DEMÉRITO				V.N.R. (unitario)	VALOR PARCIAL
						Cons.	Edad	Otro	FRe		

SUMA

p/c	ELEMENTOS ACCESORIOS:	Unidad	Cantidad	EDAD	V.R.N. (unitario)	FACTOR DE DEMÉRITO				V.N.R. (unitario)	VALOR PARCIAL
						Cons.	Edad	Otro	FRe		

SUMA

p/c	OBRAS COMPLEMENTARIAS:	Unidad	Cantidad	EDAD	V.R.N. (unitario)	FACTOR DE DEMÉRITO				V.N.R. (unitario)	VALOR PARCIAL
						Cons.	Edad	Otro	FRe		

p	10 % de las construcciones co- rresponde a: Escaleras, pasillos, cisterna, bombas y áreas comunes	Lote	1,00	50	1.278.823	1,0	0,60	1,0	0,60	767.293,80	767.293,80
---	---	------	------	----	-----------	-----	------	-----	------	------------	------------

SUMA: \$

SUBTOTAL PRIVATIVAS: \$

SUBTOTAL COMUNES: \$

INDIVISO %

TOTAL: \$

XI.- ENFOQUE DE COSTOS.

a) DEL TERRENO:

LOTE TIPO: 250 unifamiliar

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACCIÓN	SUPERFICIE: m ²	VALOR UNIT. \$/m ²	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE Fzo. Fub. Ffr. Ffo Fsu.	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR PARCIAL: \$
I	1.572,00	18.714,00	1,00	1,00	18.714,00	29.418.408,00
TOTAL:						1.572,00
SUMA (a): \$						29.418.408,00

INDIVISO

Para la obtención del factor del terreno se utilizaron los factores de Frente, Topografía, fondo, frente o área.

SUBTOTAL \$ 29.418.408,00

VALOR UNIT. MEDIO: \$/m²

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

Costos paramétricos Prisma

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO:	USO o DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	ÁREA m ²	V.R.N. (unitario)	FACTOR DE DEMÉRITO	V.N.R. (unitario)	VALOR PARCIAL: \$
H 10 3	PLAZA COMERCIAL	1.780,00	11.974,00	0,60	7.184,40	12.788.232,00
TOTAL						1.780,000 m²
SUBTOTAL (b): \$						12.788.232,00

VALOR UNIT. MEDIO: \$/m²

c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS

ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: (Ver desglose:)

SUBTOTAL (c): \$ 767.293,80



VALOR FÍSICO o V.N.R. : (a+b+c) \$ 42.973.933,80

FACTOR DE 1,00 42.973.933,80

XII.- ENFOQUE DE INGRESOS.

a).- IMPORTE DE DEDUCCIONES:

VACÍOS		ADMÓN.	1,00%	DEDUCC. FISCALES (ISR)	1,50%
IMP. PREDIAL	1%	ENERG. ELÉC.	4,00%	I.S.R	1,00%
SERV. DE AGUA	1%	SEGUROS		OTROS	
IS/ MANTENIMIENTO	1%				

TOTAL DEDUCCIONES : 10,50%

b).- CALCULO DE TASA:

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 ÚTIL 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	DEFICIENTE	MALO
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	EDIF. PROD.	DEPTO/CASA	OFNA/LOCAL	OFNA/LOCAL	BODEGA/ INDUSTRIA
INMUEBLE	UNIF.	HAB-COM.	CONDOMINIO	CONDOMINIO	UNIF.	
calificación					1	
CLASIF. ZONA	LUJO	1er ORDEN	2o. ORDEN	3er ORDEN	PROL. SERV.COM.	Proil. SERV/INC.
calificación			1			
SUMA CALIF.			2	4	1	
CAPITALIZACIÓN	1,0000	1,1429	1,2857	1,4286	1,5714	1,7143
TASAS PARCIALES			2,5714	5,7143	1,5714	

TASA RESULTANTE: 9,8571%

DETERMINACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:

TIPO	DESTINO:	SUPERFICIE:	VALOR/m ²
I	Plaza Comercial	1.780,00	150,00
TOTAL:		1.780,00	

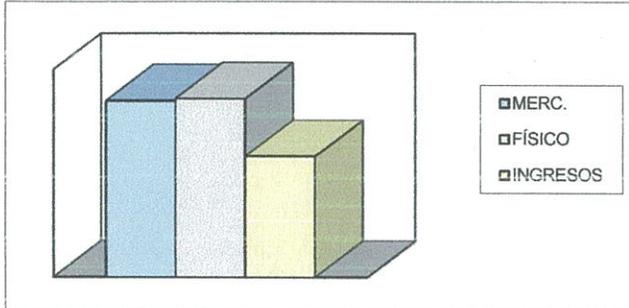
RENTA MENS.

267.000,00

RENTA BRUTA MENSUAL: Red. \$ 267.000,00

TOTAL DEDUCCIONES: 10,50% 28.035,00
RENTA NETA MENSUAL: 238.965,00
RENTA NETA ANUAL: 2.867.580,00
CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL: 9,86%
TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE AL CASO, RESULTA UN VALOR DE: \$ **29.091.518,00**

XIII.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS.



VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: \$ 42.451.221,00
 VALOR FÍSICO o V.N.R.: \$ 42.973.933,80
 VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: \$ 29.091.518,00

XIV.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.

DECLARACIONES: Es importante hacer mención que la construcción que actualmente se encuentra en el predio le demerita a este su máximo potencial, ya que el terreno presenta su mejor uso.

Para el factor de demérito en el análisis por costo se utilizo la formula $Fed = 0.100VP + 0.900(VP - E) / VP$

XV.- CONCLUSIÓN DEL AVALÚO.

Los valores estimados en el presente avalúo, estan calculados con cifras al 0

VALOR COMERCIAL:	\$42.973.933,80	(CUARENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 80/100 M.N.)
------------------	-----------------	---

VALUADOR:

ING. CARLOS SILVERIO YEBRA MALDONADO
 Ced. Profesional 919099
 Ced. Profesional de Especialidad en Valuación Inmobiliaria 11670063

NOTA: El presente dictamen NO tendrá validez para un fin distinto del especificado en la carátula de este documento, así mismo si carece de rubrica y firma, se hace mención que la vigencia del presente avalúo es de seis meses a partir de la fecha del mismo.

INMUEBLES COMPARABLES



LOCAL COMERCIAL 1



LOCAL COMERCIAL 2



LOCAL COMERCIAL 3

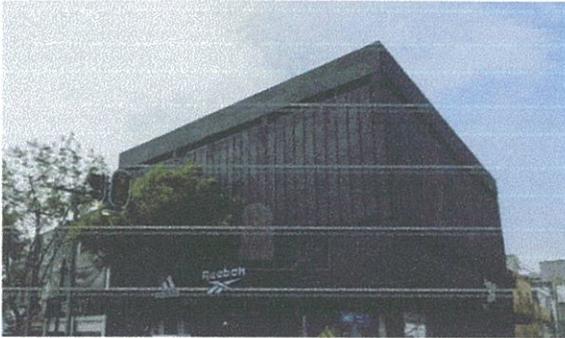


LOCAL COMERCIAL 4



LOCAL COMERCIAL 5

INMUEBLES EN RENTA COMPARABLES



LOCAL COMERCIAL 1



LOCAL COMERCIAL 2



LOCAL COMERCIAL 3



LOCAL COMERCIAL 4



LOCAL COMERCIAL 5