



# AVALUOS RAYON

ING. M. ALBERTO PEREZ RAYON & ING. MARIO A. PEREZ RUIZ & ARQ. DAVID ALFONSO PEREZ RUIZ  
PERITO VALUADOR & ING. INDUSTRIAL CON ESP. Y MAESTRIA EN VALUACION & ARQUITECTO  
UABCS 1976-81 & I.T.S.C.C. 2004-2009 , UAZ 2015-2018 & UDT 2018  
e-mail: rayas11@hotmail.com & avaluosrayon@Outlook.com  
CEL : 613-10-1-15-71 & 613 108 95 12 (WhatsApp)  
MORELOS 50 ESQUINA CON DEGOLLADO, COL. CENTRO  
AVALUOS COMERCIALES, PERICIALES Y JUDICIALES  
VALUACION DE INMUEBLES, MAQ. Y EQUIPO Y AGROPECUARIOS

## AVALÚO COMERCIAL



Inmueble que se valúa:

LOCAL COMERCIAL DESTINADO PARA HOTEL

Fecha del avalúo:

5 de agosto de 2025

Solicitante:

DAVID DE LA TOBA

Propietario:

DAVID DE LA TOBA

Ubicación:

Calle y número:

CALLE "D"

Colonia o Fraccionamiento:

FRACCIONAMIENTO SAN MARTIN

Localidad:

CD. CONSTITUCION

Municipio y Estado:

COMONDU, BAJA CALIFORNIA SUR

**VALOR CONCLUIDO:**

**\$**

**16,430,000.00**

( DIECISEIS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M. N. )

## I. DATOS GENERALES

**SOLICITANTE:** DAVID DE LA TOBA  
**VALUADOR PROFECIONAL:** ING. MARIO ALBERTO PEREZ RUIZ  
**ESPECIALIDAD:** INMUEBLES  
**CÉDULA PROFESIONAL:** 14614995  
**FECHA DE INSPECCIÓN:** martes, 5 de agosto de 2025  
**INMUEBLE QUE SE VALÚA:** LOCAL COMERCIAL DESTINADO PARA HOTEL  
**RÉGIMEN DE PROPIEDAD:** PRIVADA INDIVIDUAL  
**PROPIETARIO DEL INMUEBLE:** DAVID DE LA TOBA  
**PROPOSITO DEL AVALÚO:** CONOSER SU VALOR COMERCIAL COMO REFERENCIA PARA FIJAR UN PRECIO DE VENTA

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE:**

Clave catastral: 301-012-042-026 Y 301-012-042-007  
Calle y numero: CALLE "D"  
Entre calles: CERVANTES DEL RIO Y ZARAGOZA  
Colonia y/o Fraccionamiento: FRACCIONAMIENTO SAN MARTIN  
Ciudad o Población: CD. CONSTITUCION  
Código Postal: 23690  
Municipio y Estado: COMONDU, BAJA CALIFORNIA SUR

## II. CARACTERISTICAS URBANAS

**CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:** HABITACIONAL PRIVADA  
**TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN** MODERNO BUENO  
**ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:** 75 % SEGÚN LO OBSERVADO  
**DENSIDAD DE POBLACIÓN:** NORMAL  
**ESTRATO SOCIECONÓMICO:** MEDIANO  
**CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:** NO SE REGISTRAN A SIMPLE OBSERVACION  
**USO DEL SUELO PERMITIDO:** COMERCIAL

**SERVICIOS PÚBLICOS:**

**Energía Eléctrica** POR INSTALACION AEREA  
**Agua Potable** RED PUBLICA  
**Drenaje Sanitario** SI  
**Alumbrado Público** SI  
**Pavimento** NO  
**Banquetas** PROPIOS DEL TERRENO  
**Guarniciones** SI  
**Teléfono** SI

### III. TERRENO

**TOPOGRAFÍA:** PLANO 0°

**CONFIGURACIÓN:** REGULAR

**NUMERO DE FRENTES:** 2

**PROXIMIDAD A LA ESQUINA** 20 MTS

**UBICACIÓN:** EN LOS LOTES URBANOS NUM. 7, 26, 27 Y 28, DE LA MANZANA 641, DEL FRACCIONAMIENTO SAN MARTIN, DE CD. CONSTITUCION, MUNICIPIO DE COMONDU, B.C.S.

**SUPERFICIE SEGÚN DOCUMENTOS:** 1,400.00 M2

**SUPERFICIE FISICAMENTE:** 1,400.00 M2

**MEDIDAS Y COLINDANCIAS:**

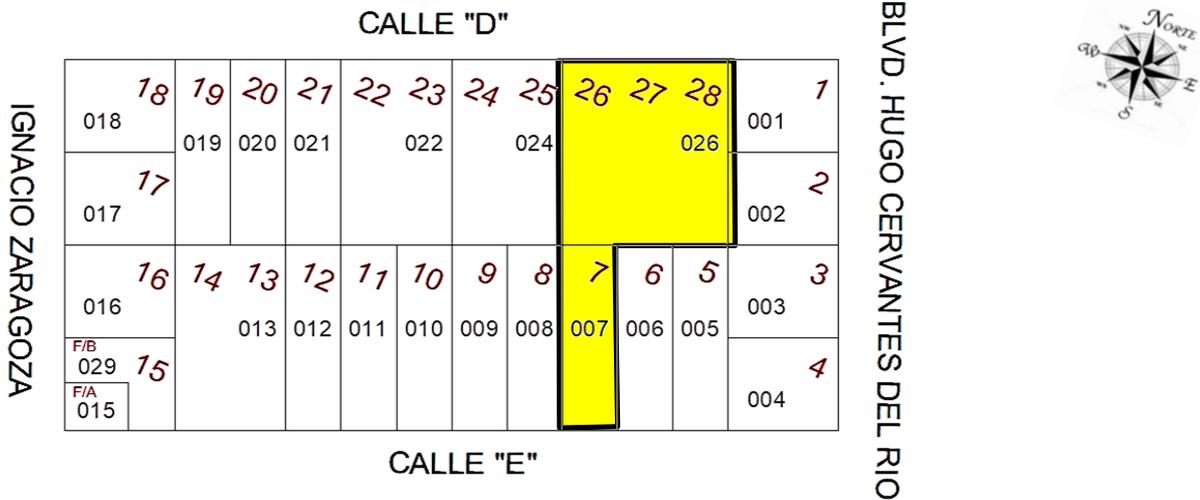
AL NORTE: 30.00 MTS. CON CALLE "D"

AL S U R: 20.00 MTS. CON LOTES NUM. 5 Y 6, DE LA MISMA MANZANA Y 10.00 MTS. CON CALLE "E"

AL ESTE: 35.00 MTS. CON LOTES NUM. 1 Y 2, DE LA MISMA MANZANA Y 35.00 MTS. CON LOTE 6, DE LA MISMA

AL OESTE: 70.00 MTS. CON LOTES 8 Y 25, DE LA MISMA MANZANA

**MICROLOCALIZACION**



**VISTA SATELITAL**



**COORDENADAS GEOGRAFICAS:**

**LATITUD:** 25° 1'10.51"N

**LONGITUD:** 111°39'44.03"O

**ELEVACION:**

50 m.s.n.m.

## IV. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

### DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION.

**DISTRIBUCION:** LOCAL COMERCIAL DESTINADO PARA HOTEL CON 14 HABITACIONES, RECEPCION, LAVANDERIA, ESTACIONAMIENTO PRIVADO, RESTAURANT, CENTRO DE CARGA Y CTO. DE LIMPIOS

**NUMERO DE PISOS:** 1  
**CLASIFICACION:** MODERNO SUPERIOR  
**CALIDAD DEL PROYECTO:** BUENO  
**EDAD DE CONSTRUCCION:** 5 AÑOS APROX  
**ESTADO DE CONSERVACION:** BUENO

### ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION.

#### **A) OBRA NEGRA O GRUESA:**

**CIMENTOS:** ZAPATA CORRIDA DE CONCRETO ARMADO  
**ESTRUCTURA:** DALAS Y CASTILLOS DE CONCRETO REFORZADO CON BARILLA DE 3/8' Y 1/2'  
**ENTREPISOS:** LOSA DE CONCRETO  
**MUROS:** POSIBLEMENTE BLOCK JUNTADOS CON MEZCLA DE CEMENTO ARENA CON ACABADO DE YESO  
**AZOTEAS:** IMPEARMEBILIZADAS  
**TECHOS:** LOSA DE CONCRETO ARMADO APARENTEMENTE DE 13 cm

#### **B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:**

**APLANADOS:** FLOTEADOS DE MEZCLA CON ACABADO DE YESO  
**PISOS:** VITROPISO 55 cm X 55 cm Y GRANITO DE 55 cm X 55 cm  
**ZOCLOS:** VITROPISO 55 cm X 11 cm  
**PLAFONES:** YESO CON PINTURA  
**PINTURA:** VINIL-ACRILICA Y ESMALTE  
**ESCALERAS:** NO  
**RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:**

**C) INSTALACIONES HIDROSANITARIAS:** OCULTAS CON CISTERNA DE CAPACIDAD DE 10,000 LTS.

**D) INSTALACIONES ELECTRICAS:** TRANSFORMADOR CON CENTRO DE CARGA PRIVADO

**E) PUERTAS:** TIPO TAMBOR

**F) VENTANAS:** DE ALUMINIO

**G) VIDRERIA:** SENCILLA CLARA DE 4mm

**H) INSTAL. ESPECIALES:** BARDAS, CISTERNA, FACHADA, JARDINERIA Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO

**I) FACHADA:** MODERNA, APLANADA Y PINTADA CON CANTERA Y REJAS DE HERRERIA

**J) BARDAS:** DE BLOCK

### **OBSERVACIONES DE LA CONSTRUCCION:**

CONSTRUCCION EN BUEN ESTADO, CON CAPACIDAD PARA AMPLIACION DE UN SEGUNDO PISO

## V. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

### A).- OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO

**Estimar el valor comercial como base para fijar un precio de venta**

### B).-PROPOSITO DEL AVALUO

**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, de ser así, carece de validez.**

### C).-CONDICIONES DEL AVALÚO

- 1.- No es propósito del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reserva de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar los bienes que se valúan, 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.
- 2.- 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 de los bienes que se valúan.
- 3.- En la inspección ocular de los bienes motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en las construcciones, los considerados son el resultado de la observación o por informe expreso del cliente.
- 4.- Toda vez que el objetivo del presente avalúo, no es verificar cambios 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 a los bienes.
- 5.- Los precios y cotizaciones de los activos valuados fueron investigados a los precios que regían en el mes en que se realiza la inspección física de los bienes.
- 6.- La vigencia de este avalúo está determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporabilidad que establezca en su caso la autoridad competente.

### D).- LIMITANTES DEL AVALÚO

#### Sobre la documentación:

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo, es la proporcionada por el cliente, la cual asumimos como correcta, entre la que podemos mencionar la siguiente:

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| a).- TITULO DE PROPIEDAD                 | <input type="checkbox"/> |
| b).- ESCRITURA PUBLICA                   | <input type="checkbox"/> |
| c).- MANIFESTACION CATASTRAL             | <input type="checkbox"/> |
| d).- RECIBO DE PREDIAL                   | <input type="checkbox"/> |
| f).- CONTRATO DE COMPRA-VENTA            | <input type="checkbox"/> |
| g).- SUBDIVISION DE PREDIOS              | <input type="checkbox"/> |
| h).- FUSION DE PREDIOS                   | <input type="checkbox"/> |
| i).- PLANO TOPOGRAFICO                   | <input type="checkbox"/> |
| j).- CERTIFICADO DE LIVERTAD DE GRAVAMEN | <input type="checkbox"/> |
| k).- Otros.                              | <input type="checkbox"/> |

#### Sobre la inspección del inmueble:

Hubo total acceso al inmueble, en el momento de la inspección se encontraba la persona encargada que permitiera el acceso

#### Sobre los métodos de valuación:

- Método Físico**
- Método Ingreso**
- Método Mercado**

SE EXCEPTUA EL METODO DE MERCADO, DEBIDO A LA ESCASES DE VENTA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES DENTRO DE LA MISMA ZONA DEL BIEN A VALUAR

## VI. ENFOQUE DE MERCADO

### A) COMPARABLES DE VENTA DE TERRENOS

01	<b>CONTACTO</b>	IVAN TRIGUEROS		<b>COLONIA:</b>	FRACC. REAL
	<b>CALLE</b>	INDEPENDENCIA Y BELISARIO DMGUEZ.		<b>MPO. Y EDO.:</b>	COMONDU, B.C.S.
	<b>LOCALIDAD</b>	CD. CONSTITUCION		<b>ZONA:</b>	HABITACIONAL METROPOLITANA
	<b>PRECIO DE VENTA</b>	\$ 220,000.00		<b>UBIC DE LA MZA:</b>	UN FRENTE
	<b>SUPERFICIE</b>	168.00 M2		<b>NEGOCIACION:</b>	MEDIA
	<b>PRECIO UNITARIO</b>	\$ 1,309.52 /M2		<b>FORMA:</b>	REGULAR 168 M2    IRREGULAR 0 M2
	<b>TOPOGRAFIA</b>	Plano 0°			

02	<b>CONTACTO</b>	ROBERTO OCAMPO 613 121 5042		<b>COLONIA:</b>	FRACC. PASEOS DE DON PELAYO
	<b>CALLE</b>	PASEO GUILLERMO PRIETO Y PASEO CENTRAL		<b>MPO. Y EDO.:</b>	COMONDU, B.C.S.
	<b>LOCALIDAD</b>	CD. CONSTITUCION		<b>ZONA:</b>	HABITACIONAL METROPOLITANA
	<b>PRECIO DE VENTA</b>	\$ 160,000.00		<b>UBIC DE LA MZA:</b>	UN FRENTE
	<b>SUPERFICIE</b>	200.00 M2		<b>NEGOCIACION:</b>	MINIMA
	<b>PRECIO UNITARIO</b>	\$ 800.00 /M2		<b>FORMA:</b>	REGULAR 200 M2    IRREGULAR 0 M2
	<b>TOPOGRAFIA</b>	Plano 0°			

03	<b>CONTACTO</b>	SANTOS RAICES VERDUGO		<b>COLONIA:</b>	MAGISTERIAL INDECO
	<b>CALLE</b>	FERNANDEZ DE LIZARDI Y PASEOS DE LOS MAESTROS		<b>MPO. Y EDO.:</b>	COMONDU, B.C.S.
	<b>LOCALIDAD</b>	CD. CONSTITUCION		<b>ZONA:</b>	HABITACIONAL METROPOLITANA
	<b>PRECIO DE VENTA</b>	\$ 430,000.00		<b>UBIC DE LA MZA:</b>	UN FRENTE
	<b>SUPERFICIE</b>	450.00 M2		<b>NEGOCIACION:</b>	MINIMA
	<b>PRECIO UNITARIO</b>	\$ 955.56 /M2		<b>FORMA:</b>	REGULAR 450 M2    IRREGULAR 0 M2
	<b>TOPOGRAFIA</b>	Plano 0°			

### B) VALOR DEL TERRENO POR HOMOLOGACIÓN

COMPARABLE	PRECIO DE OFERTA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	PRECIO UNITARIO \$/m <sup>2</sup>	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN									Precio Unitario Homologado
				ZONA	UBICACIÓN	FORMA		TOPOGRAFÍA	ÁREA	SERVICIOS	NEGOCIACIÓN	FRe	
						ARi	FFor						
Sujeto		1,400.00		0.95	1.20	1,400	1.00	1.00	1/6	1.00			
1	\$ 220,000.00	168.00	\$ 1,309.52	1.12	1.20	168	1.00	1.00	0.70	1.00	0.85	0.801	\$ 1,048.45
2	\$ 160,000.00	200.00	\$ 800.00	1.12	1.20	200	1.00	1.00	0.72	1.20	0.95	1.105	\$ 884.36
3	\$ 430,000.00	450.00	\$ 955.56	1.12	1.20	450	1.00	1.00	0.83	1.00	0.95	1.055	\$ 1,007.66
			1.64	Valor ponderado aritmetico (redondeado sin centavos)									\$ 985.00
													1.186

**VALOR DEL TERRENO \$ 1,379,000.00**

## VII. ENFOQUE DE INGRESOS

### a).- CALCULO DE LA RENTA MENSUAL BRUTA

TIPO	DESTINO	ÁREA	VALOR/m <sup>2</sup>	AJUSTE	RENTA MENSUAL
M.S.B.	COMERCIAL	14.00	950.00	1.00	\$13,300.00
TOTAL:		14.00			

NOTA: AJUSTE POR T1= LOCAL COERCIAL

RENTA BRUTA MENSUAL: \$399,000.00

### b).- IMPORTE DE DEDUCCIONES:

VACÍOS	50.00%	CONSERV/ MANT	5.00%	ADMINISTRACION	5.00%
AGUA, LUZ Y PREDIAL	5.00%	PERSONAL	10.00%	OTROS	0.00%
<b>TOTAL DEDUCCIONES :</b>					<b>75.00%</b>

### c).- CALCULO DE TASA:

CONCEPTO	T A S A S					
	5%	6%	7%	8%	9%	10%
<b>EDAD (años)</b> calificación	0-5	5 - 20	20-40	40-50	50-60	MAS DE 60
<b>VIDA ÚTIL REMANENTE</b> calificación	MAS DE 60	50-60	40-50	20-40	5 - 20	TERMINADA
<b>ESTADO DE CONSERV.</b> calificación	NUEVA	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO	RUINOSO
<b>PROYECTO</b> calificación	MUY BUENO	BUENO	ADECUADO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO
<b>REL. SUP. (TERR/CONST)</b> 2.95 calificación	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
<b>USO DEL INMUEBLE</b> <b>INMUEBLE</b> calificación	CASA UNIF.	EDIF. PROD. HAB-COM.	DEPTO/CASA CONDominio	OFNA/LOCAL CONDominio	OFNA/LOCAL UNIF.	BODEGA/ INDUSTRIA
<b>CLASIF. ZONA</b> calificación	LUJO	1er ORDEN	2o. ORDEN	3er ORDEN	PROL. SERV.COM	Proll. SERV/INC.
SUMA CALIF.	3	1	1	0	2	0
CAPITALIZACIÓN	0.7143	0.8571	1.0000	1.1429	1.2857	1.4286
TASAS PARCIALES	2.1429	0.8571	1.0000	0.0000	2.5714	0.0000

**TASA RESULTANTE:** 6.57%

### c.2).- TASA OBTENIDA DE MERCADO:

**TASA NETA DE MERCADO:** 8.00%

### c.3).- TASA PONDERADA:

**TASA PONDERADA:** 7.29%

### d).- DETERMINACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

RENTA BRUTA MENSUAL: Red. \$ 399,000.00

TOTAL DEDUCCIONES:	<b>75.00%</b>	299,250.00
RENTA NETA MENSUAL:		99,750.00
RENTA NETA ANUAL:		1,197,000.00
TASA DE CAPITALIZACIÓN:	<b>7.29%</b>	
VALOR DE CAPITALIZACIÓN (REDONDEADO):		<b>\$16,429,000.00</b>

## VIII. ENFOQUE DE COSTOS

### A) DEL TERRENO

FRACCION	SUPERFICIE	UNIDAD	VALOR UNITARIO	FACTOR	VALOR PARCIAL
LOTES 26, 27 Y 28 SOBRE CALLE "D"	1,050.00	M2	\$ 985.00	1.00	\$ 1,034,250.00
SOLO TERRENO					

**VALOR DEL TERRENO \$ 1,034,250.00**

FRACCION	SUPERFICIE	UNIDAD	VALOR UNITARIO	FACTOR UBICACIÓN	VALOR PARCIAL
LOTE 7 SOBRE CALLE "E"	350.00	M2	\$ 985.00	1.10	\$ 379,225.00
BARDAS	70.00	M.L.	\$ 3,000.00	1.00	\$ 210,000.00

TOTAL: 1,050.00 M2

**VALOR DEL TERRENO \$ 589,225.00**

**VALOR TOTAL: \$ 1,623,475.00**

### B) DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO	CLASIFICACION	Cantidad	Unidad	Edad años	V.R.N. (unitario)	FACTOR DE DEMÉRITO				V.N.R. (unitario)	VALOR PARCIAL
						Edad	Edo.	Otro	FRe		
C.S.B.	PRINCIPAL	246.15	M2	5	\$18,500.00	0.93	1.05	1.00	<b>0.98</b>	\$ 18,130.00	\$ 4,462,699.50
C.S.B.	2DO. EDIFICIO	265.15	M2	5	\$18,500.00	0.93	1.05	1.00	<b>0.98</b>	\$ 18,130.00	\$ 4,807,169.50
C.E.B.	RESTAURANT	40.00	M2	5	\$ 4,500.00	0.93	1.00	1.00	<b>0.93</b>	\$ 4,200.00	\$ 168,000.00

TOTAL: 551.30 M2

**VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: \$ 9,437,869.00**

### C) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS, OBRAS COMPLEMENTARIAS (ver desglose)

**VALOR DE LAS INSTALACIONES \$ 2,500,833.33**

**SUMA A+ B + C: \$ 13,562,177.33**

**INDIVISO: 100%**

**VALOR TOTAL: \$ 13,562,177.33**



## VALOR FISICO DIRECTO

### C) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y COSTOS INDIRECTOS EN CONSTRUCCIONES NUEVAS:

INSTALACIONES ESPECIALES:	Cantidad	Unidad	EDAD	V.R.N. (unitario)	FACTOR DE DEMÉRITO				V.N.R. (unitario)	VALOR PARCIAL
					Cons.	Edad	Otro	FRe		
CISTERNA EQUIPADA	10,000	LTS	5	\$ 10.00	1.00	0.92	1.00	0.92	\$ 9.17	\$ 91,666.67
JARDINERIA Y GUARNICIONES	130.00	M2	5	\$ 1,500.00	1.00	0.92	1.00	0.92	\$ 1,375.00	\$ 178,750.00
FACHADA	30.00	M.L.	5	\$ 10,000.00	1.00	0.92	1.00	0.92	\$ 9,166.67	\$ 275,000.00

**SUMA \$ 545,416.67**

p/c	ELEMENTOS ACCESORIOS:	Cantidad	Unidad	EDAD	V.R.N. (unitario)	FACTOR DE DEMÉRITO				V.N.R. (unitario)	VALOR PARCIAL
						Cons.	Edad	Otro	FRe		
	SUBESTACION ELECTRICA	1	LOTE	5	\$ 650,000.00	1.00	0.92	1.00	0.92	\$ 595,833.33	\$ 595,833.33
	CENTRO DE CARGA	1	LOTE	5	\$ 95,000.00	1.00	0.92	1.00	0.92	\$ 87,083.33	\$ 87,083.33
	MINISPLITS	17	LOTE	5	\$ 8,000.00	1.00	0.92	1.00	0.92	\$ 7,333.33	\$ 124,666.67
	EQUIPO DE VIGILANCIA Y ALARMA	1	LOTE	5	\$ 80,000.00	1.00	0.92	1.00	0.92	\$ 73,333.33	\$ 73,333.33
	MOBILUARIO DE RECAMARAS	14	LOTE	5	\$ 60,000.00	1.00	0.92	1.00	0.92	\$ 55,000.00	\$ 770,000.00

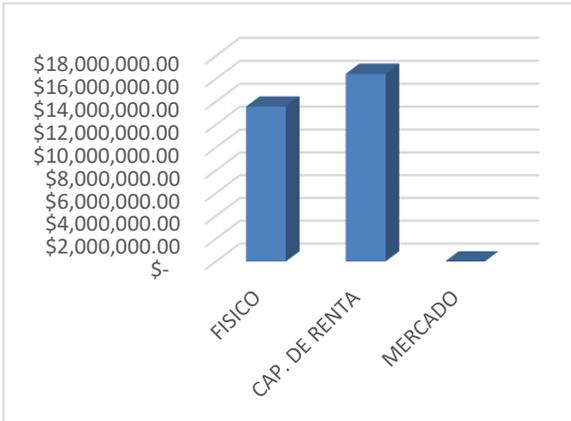
**SUMA \$ 1,650,916.67**

OBRAS COMPLEMENTARIAS:	Cantidad	Unidad	Edad	V.R.N. (unitario)	FACTOR DE DEMÉRITO				V.N.R. (unitario)	VALOR PARCIAL
					Cons.	Edad	Otro	FRe		
CLOSETS	14	LOTE	5	\$ 15,000.00	1.00	0.92	1.00	0.92	\$ 13,750.00	\$ 192,500.00
MOBILIARIO DE LAVANDERIA	1	LOTE	3	\$ 60,000.00	1.00	0.95	1.00	0.95	\$ 57,000.00	\$ 57,000.00
PORTON ELECTRICO	1	LOTE	5	\$ 60,000.00	1.00	0.92	1.00	0.92	\$ 55,000.00	\$ 55,000.00

**SUMA: \$ 304,500.00**

**SUBTOTAL ( C ) : \$ 2,500,833.33**

## IX. RESUMEN DE RESULTADOS



### RESULTADOS DE LOS ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS:

VALOR FÍSICO \$ 13,562,177.33

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTA \$ 16,429,000.00

VALOR DE MERCADO NO APLICA

## X. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN DEL VALOR ESTIMADO

EL VALOR COMERCIAL SE DETERMINO CON EL VALOR MAS ALTO EN NUMEROS REDONDOS DEBIDO A QUE EL PROPOSITO DEL AVALUO ES TENER UNA BASE PARA FIJAR EL PRECIO DE VENTA TOMANDO EN CUENTA QUE LA DEMANDA SIEMPRE ACUDIRA AL REGATEO

## XI. CONCLUSIÓN DEL VALOR COMERCIAL

El VALOR COMERCIAL para el inmueble motivo del presente AVALÚO asciende a la cantidad de: **\$ 16,430,000.00**  
**( DIECISEIS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M. N. )**

FECHA (CON LETRA):

martes, 5 de agosto de 2025

## CERTIFICACIÓN

VALUADOR PROFECIONAL: ING. MARIO ALBERTO PEREZ RUIZ

CED. PROF. ESP. FEDERAL 9882122

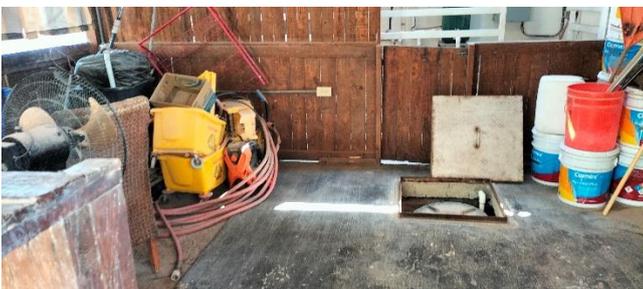
CED. PROF. MAESTRIA EN VALUACION No.: 14614995



## XII. REPORTE FOTOGRAFICO



## XII. REPORTE FOTOGRAFICO



# ANEXO: CROQUIS DE LA CONSTRUCCION

