



ARQ. ADRIANA MARÍA VALDÉS KRIEG
Perito valuador independiente
REGISTRO TESORERIA CDMX: V-0738-128

AVALÚO AVK-001-2024



FACHADA

Inmueble que se Valúa:

Solicitante del Avalúo:

Lic. Ignacio Soto Borja y Anda.

Ubicación del Inmueble:

Calle y N°

Cerrada Jojutla No.28

Municipio/Delegación
Tlalpan.

Casa Habitación

Propietario del Inmueble:

Lic. Ignacio Soto Borja y Anda.

Colonia/Fraccionamiento

Tlalpan Centro

Ciudad (Area Metropolitana) y Entidad Federativa
Ciudad de México, C.P. 14000

VALOR COMERCIAL

\$

27,142,000.00

Fecha del Avalúo:

22 de febrero de 2024



I. ANTECEDENTES

Solicitante del Avalúo: Nombre: Lic. Ignacio Soto Borja y Anda.
Domicilio: No proporcionado

Perito Valuador(es): Nombre: Arq. Adriana María Valdés Krieg
Ced. Profesional: 5052216

Fecha de avalúo: 22 de febrero de 2024

Inmueble que se valúa (uso): Casa Habitación

Régimen de Propiedad: Privada

Propietario del Inmueble: Nombre: Lic. Ignacio Soto Borja y Anda.
Fuente de referencia: No proporcionado
Domicilio: No proporcionado

Objeto del Avalúo: Conocer el Valor Comercial.

Propósito o destino del Avalúo: Conocer el Valor Comercial.

Ubicación del Inmueble: Calle y N°: Cerrada Jojutla No.28
Col./Fraccionamiento: Tlalpan Centro
Alcaldía/Municipio: Tlalpan.
Ciudad y Edo.: Ciudad de México, C.P. 14000

Nº de Cuenta Predial / Reg. Catastral: 053-156-35-000-0
Nº de cuenta de agua: No proporcionado

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de zona: (uso, categ.) Habitacional.

Tipo de construcción predominante: (calle/zona) Casas habitación de hasta tres niveles.

Índice de saturación zona: (% aprox.) 95.00%

Densidad de población zona: (Hab/Ha) 400 hab / Ha

Nivel socio-económico: (predominante) Medio alto y alto.

Contaminación ambiental: (tipo / grado) Media, provocada principalmente por las emisiones de gas de los vehículos automotores que transitan por las avenidas y calles que rodean al predio.

Nivel de seguridad pública de Zona: Seguridad policiaca frecuente. Índice delictivo medio.

Vías de acceso e importancia: Av. de los Insurgentes Sur, Av. San Fernando, Calzada de Tlalpan, Viaducto Tlalpan.

Infraestructura Urbana: (calle y zona) Servicios completos. Agua potable en tomas domiciliarias, drenaje, alcantarillado, electrificación, pavimento asfáltico, banquetas y guarniciones, cablevisión y teléfono.

Equipamiento y Mobiliario Urbano: En un radio de 1km. escuelas de niveles preescolar y escolar primario y secundario, centros comerciales, tiendas y comercios de diferentes giros, hospitales, templos, transporte mediante colectivos y taxis.

USO DE SUELO permitido en Zona: Habitacional.

III. DATOS DEL TERRENO

Tramo de Calle, transversales limítrofes y orientación: Acera que ve al noroeste a la calle cerrada de Jojutla entre las calles de Galeana y Jojutla.

Medidas y colindancias: según: Documentación proporcionada por el solicitante.

	Terrreno	
Al Norte	30.15 m	Con propiedad particular.
Al Sur	11.78 m	Con fracción dieciséis.
Al Sur	8.00 m	Con la Cerrada de Jojutla.
Al Sureste	15.50 m	Con Cerrada de Jojutla.
Al Oriente	8.00 m	Con Cerrada de Jojutla.
Al Oriente	13.50 m	Con fracción veintidós.
Al Poniente	31.00 m	Con propiedad particular.

Superficie aproximada del terreno:

Superficie aproximada del construcción:

Configuración y Topografía:

Número de frentes a calles:

Características panorámicas:

Densidad habitacional permitida:

Intensidad de construcción permitida:

Servidumbres y/o restricciones (del terreno): Ninguna a la fecha

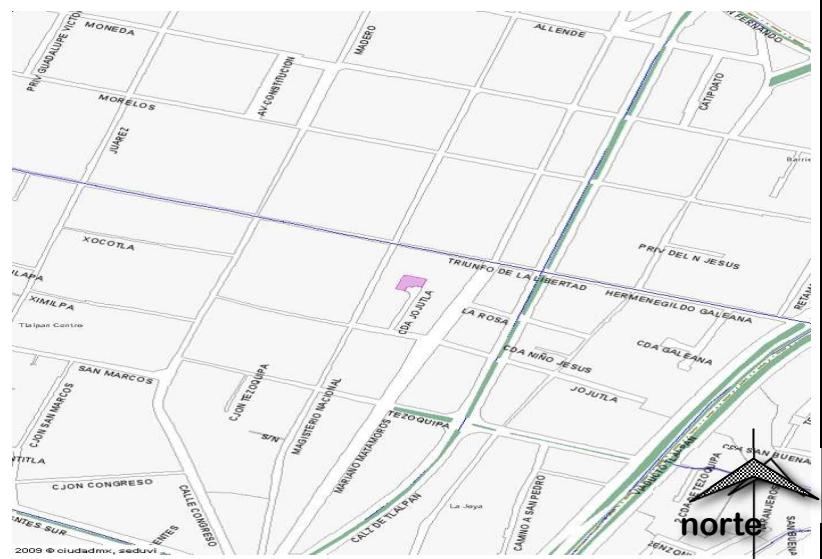
Uso de Suelo Autorizado, para el terreno: H/3/50

Consideraciones Adicionales: Ninguna

Consideraciones Adicionales: Ninguna
Croquis de Localización:

MACBOL

MACRO-CROQUIS (en relación a la Ciudad) Location Map





IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual del Inmueble:	Casa Habitación
Tipos de construcción:	1
Clasificación y calidad :	Habitacional de lujo.
Número de niveles:	2
Edad aproximada (en años):	28 Años
Vida Útil Total (años):	90 Años
Vida Útil Remanente (V.U.R.):	62 Años
Estado de Conservación:	Bueno
Calidad del Proyecto:	Funcional y adecuado a su uso.
Unidades Rentables:	Uno

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

a) OBRA NEGRA O GRUESA.

Cimentación: Se supone zapatas corridas de mampostería con trabes de concreto armado.
Estructura: Se supone dalas y trabes de concreto reforzado
Muros: Se supone de tabicón prensado, de cemento - arena
Entrepisos: Se supone de losa maciza de concreto reforzado en claros cortos y medianos
Techos: Se supone de losa maciza de concreto armado en claros cortos.
Azoteas: Se supone enladrilladas, entortado de concreto simple, chaflanes de concreto, impermeabilizante tipo emulsión asfáltica
Bardas: Barda de block de cemento a una altura de 2.5 m.

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS.

Aplanados en muros interiores: Aplanado de cemento serrotedo con pintura vinílica.
Aplanados en plafones y falsos: Yeso a plomo y regla con pintura vinílica en general.
Lambrines: De loseta cerámica de 30x30 cms en zona húmeda de baños y cocina.
Pisos De loseta de barro de 50x50 cms, cantera de 20x20 cms, alfombra de muy buena calidad, mármol de 30x30 cms en baños.
Zoclos: Del mismo material que el piso.
Aplanados en muros exteriores: Aplanado de cemento serrotedo con pintura vinílica.
Escaleras: Rampa de concreto reforzado, con escalones de madera.
Pintura y pastas: Pintura vinílica en general, esmalte y barniz
Recubrimientos especiales: No tiene.

c) CARPINTERÍA Y HERRAJES.

Calidad: De lujo e importados.
Puertas/Ventanas: Aluminio anodizado de pared gruesa.
Guardarropas y libreros fijos: Closets y muebles empotrados de madera de caoba.
Lambrines o plafones: No tiene.
Pisos: Duela de pino de buena calidad.
Otros: No tiene.

d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS.

Red de alimentación: Ocultas, probable a base de fierro galvanizado
Red de Desagües: Ocultas, probable a base de tubería de fierro galvanizado
Muebles de baño: De color blanco de buena calidad, accesorios de acero inoxidable marca Helvex o similar.
Muebles de cocina y lavandería: Cocina integral de buena calidad.
Calentador: Calorex de 60 litros.
Tinacos: Se supone 1 de 1100 L
Accesorios Accesorios de buena calidad.



e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Redes de alimentación: Oculta y completa con salidas incandescentes

Accesos y lámparas fijas: Con interruptores y contactos de muy buena calidad.

f) HERRERÍA.

Puertas, ventanas y cancelas: No tiene.

Marcos, protecciones y rejas: Protecciones y rejas de herrería tubular.

g) VIDRIERÍA.

Material: Cristal de 9 mm de espesor en claros cortos y medianos.

Espejos: En baños.

Domos: Tragaluz en terraza con estructura de aluminio anodizado.

Otros: No tiene.

h) CERRAJERÍA.

De lujo e importada.

i) FACHADAS.

Aplanado de cemento serrotodo con pintura vinílica.

Número de fachadas: Dos

j) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

INSTALACIONES ESPECIALES: Sistema hidroneumático.

ELEMENTOS ACCESORIOS: Gas estacionario.

OBRAS COMPLEMENTARIAS: Bardas, rejas, patios, andadores, jardín, terraza, cisterna.



VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

A. OBJETIVO DEL AVALÚO

En todos los casos se entenderá que el Objetivo del Avalúo será el de estimar el **Valor Comercial** de un determinado bien o propiedad, a menos que se indique otro. Para ello, se incluirán y desarrollarán los tres Métodos o enfoques de Valuación exigidos por la C.N.B. y V., a saber: 1) El Método Físico, Directo o también llamado de COSTOS, 2) El de Capitalización de Rentas o de los INGRESOS y, 3) El comparativo o de MERCADO, como se definen a continuación.

Será necesario indicar el **Propósito** o utilización específica del Avalúo en el mismo documento, por ej.: Otorgamiento o liquidación de crédito, Escrituración, Pago de impuestos, Venta de la propiedad y Determinar su valor asegurable, entre otros fines.

B. METODOLOGIA DE VALUACIÓN

Método **Físico, Directo** o enfoque de **COSTOS**, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la Depreciación atribuible a los factores de **Edad** y **Estado de Conservación** y en su caso, la obsolescencia económica, funcional y tecnológica del bien.

Método Tradicional de **Capitalización de Rentas** o enfoque de **INGRESOS**, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio.

La tasa de capitalización proviene de considerar la Tasa libre de riesgo (país y sector) de una inversión a largo plazo (>30 años) en México y la Tasa prima correspondiente al género del inmueble que se valúa, donde se combinan los factores de "grado de iliquidez" y relación de área de terreno a construcción (C.U.S.), como puede verse en el procedimiento aplicado en el Capítulo IX posterior.

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 ofertado de cuando menos tres bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación).

C. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Valor de Reposición Nuevo, (V.R.N.): Es el costo directo actual de reproducir de modo eficiente un determinado bien. Para el caso de los inmuebles en razón de su estructura y acabados, incluyendo únicamente los costos indirectos propios del constructor o contratista.

Valor Neto de Reposición, (V.N.R.): Es el que resulta de descontar al Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.) los deméritos atribuibles a la depreciación por Edad y Estado de Conservación ó su equivalente en costos directos a incurrir para devolver a la construcción su estado original o Nuevo para el caso de los inmuebles.

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la **Renta Bruta Mensual**: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (I.S.R., Predial, Drenaje, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su **Uso**, esto es, a su nivel de **Riesgo** (plazo de retorno de la inversión) y grado de **Liquidez**.

AVALÚO: El estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien raíz o bien inmueble, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional, que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad, y cuya ética y desempeño, avalen la confiabilidad de su valoración.

VALOR COMERCIAL: Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación, al término de 90 días contados a partir de la fecha del Avalúo con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.



D. CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

La probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el bien que se valúa, que no hayan sido declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, no serán causa de responsabilidad alguna para el Perito Valuador por información omitida en la solicitud del Avalúo.

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.

En la inspección ocular del bien motivo del presente, no es posible detectar todos los **vicios ocultos** que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación o por informe expreso del solicitante o propietario del mismo bien.

Toda vez que el objetivo del presente Avalúo NO es constatar o verificar deslindes de propiedad, ni de ocupación irregular o cualquier otra restricción legal, el Valor Comercial estimado al que se concluye en el presente sólo considera las expresadas en el propio Avalúo, porque se observaron durante la inspección ocular al bien o porque fueron incluidas en la documentación proporcionada al efecto.

Los croquis de localización o de distribución dibujados en el presente son aproximados, por lo que no deben considerarse como "planos a escala", esto es, no reflejan de modo exacto la realidad morfológica del bien inmueble que se valúa.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en la Hoja 1, Cap. I, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

La VIGENCIA del presente documento estará determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporalidad que establezca en su caso la Institución emisora del Avalúo, la Autoridad competente ó los factores externos que influyen en el Valor Comercial.

La edad considerada en el presente Avalúo corresponde a la "aparente" o "estimada" por el Perito Valuador en razón de la observación directa de los acabados y estado de conservación, por lo que no es necesariamente la edad cronológica precisa del inmueble.

El Factor de Demérito aplicado para las construcciones en el Enfoque de Costos, incluye tanto la depreciación por Edad como por el Estado de Conservación

Documentación proporcionada por el solicitante.



ARQ. ADRIANA MARÍA VALDÉS KRIEG

Perito valuador independiente

REGISTRO TESORERIA CDMX: V-0738-128

AVALÚO AVK-001-2024

VII. MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

a) COMPARABLES de TERRENOS en VENTA semejantes en USO al que se valúa (SUJETO)

Nº	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)			Ubic.	Form.	Fecha	Teléfono	Fuente/Antecedente			
1	Calzada De Tlalpan, Tlalpan Centro, Tlalpan			INT	R	22-feb-24	5556880447	Atlantikbienesraíces			
2	Chimalcoyotl, Toriello Guerra, Tlalpan			INT	R	22-feb-24	5589768313	Tecnocasa Mexico			
3	SAN MARCOS, Tlalpan Centro, Tlalpan			INT	R	22-feb-24	5589768313	Tecnocasa Mexico			
4	Tlalpan, Tlalpan Centro, Tlalpan			INT	R	22-feb-24	9983533401	Taanaj Riviera Real Estate			
5											
Oferta	Precio de VENTA Terrenos	Área m ²	Precio Unit. \$/m ²	Factores de HOMOLOGACIÓN						R.res. F.r.	Valor Unit. resultante (\$/m ²)
1	\$ 17,800,000.00	650	\$ 27,384.62	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 27,384.62
2	\$ 19,400,000.00	1,048	\$ 18,511.45	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02	\$ 18,881.68
3	\$ 19,500,000.00	798	\$ 24,436.09	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01	\$ 24,680.45
4	\$ 19,000,000.00	1,000	\$ 19,000.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01	\$ 19,190.00
5											
Área del sujeto:			701 m ²	Valor Unitario Promedio: \$/m ²							\$ 22,534.19
				Valor Unitario aplicable, en números redondos: \$/m ²							\$ 22,530.00

b) COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA semejantes en USO al que se valúa (SUJETO)

Nº	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)			Edad	E.c.	Fecha	Teléfono	Fuente/Antecedente			
1	Jardines en la Montaña, Tlalpan			15	R	22-feb-24	4422456557	Gentry Bienes Raices			
2	Montaña de Amayo , Jardines en la Montaña, Tlalpan			30	R	22-feb-24	5554004041	Rocío Ortega			
3	calle san buenaventura, Club de Golf México, Tlalpan			40	R	22-feb-24	5591825241	MvHome Inmobiliaria			
4	Villa Charros del Pedregal, Parque del Pedregal, Tlalpan			30	R	22-feb-24	4422456557	Gentry Bienes Raices			
5											
Oferta	Precio de RENTA Inmuebles	Área (m ²)	Precio Unit. \$/m ²	Factores de HOMOLOGACIÓN						R.res. F.r.	Valor Unit. resultante (\$/m ²)
1	\$ 80,000.00	403	\$ 198.51	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.95	1.00	0.84
2	\$ 90,000.00	390	\$ 163.64	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00
3	\$ 50,000.00	368	\$ 151.52	1.00	1.00	1.14	1.00	1.00	0.93	1.00	1.05
4	\$ 80,000.00	400	\$ 166.67	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	0.97	1.00	0.99
5											
Área del sujeto:			701 658 m ²	Valor Unitario Promedio: \$/m ²							\$ 163.44
				Valor Unitario aplicable, en números redondos: \$/m ²							\$ 163.00

c) COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA semejantes en USO al que se valúa (Terreno + Construcciones)

Nº	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)			Edad	E.c.*	Fecha	Teléfono	Fuente/Informante			
1	Las Fuentes, Tlalpan, Tlalpan			40	R	22-feb-24	5555502946	Cattoribr			
2	5 De Mayo, Tlalpan Centro, Tlalpan			37	R	22-feb-24	5568211010	Kepler Inmobiliaria Boutique			
3	Matapulgas, Tlalpan, Tlalpan			15	R	22-feb-24	5510895961	Luxuryhabitatmx			
4	Tlalpan Centro, Tlalpan			25	R	22-feb-24	5555503199	Great Homes Rs			
5											
Oferta	Precio de VENTA Inmuebles	Área (m ²)	Precio Unit. \$/m ²	Factores de HOMOLOGACIÓN						R.res. F.r.	Valor Unit. resultante (\$/m ²)
1	\$ 11,438,000.00	369	\$ 28,311.88	1.00	1.00	1.14	1.00	1.00	0.95	1.00	1.08
2	\$ 10,290,000.00	263	\$ 29,739.88	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	0.93	1.00	1.02
3	\$ 17,000,000.00	2,137	\$ 40,572.79	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.95	1.00	0.84
4	\$ 16,000,000.00	407	\$ 36,697.25	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.96	1.00	0.93
5											
Área del sujeto:			701 658 m ²	Valor Unitario Promedio: \$/m ²							\$ 32,274.39
				Valor Unitario aplicable, en números redondos: \$/m ²							\$ 32,274.00



VII. MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

Tipo	Uso o destino del área (tipo)	Área m ²	Precio Unit. \$/m ²	Factor de Ajuste	Precio Unit. Modif \$/m ²	Valor Unit. resultante (\$/m ²)
1	Casa Habitación	657.59	\$ 32,274.00	1.00	32,274.00	\$ 21,223,059.66
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
Área Total :			657.59 m ²			\$ 21,223,059.66

Por tanto, el Valor de Mercado del inmueble que se valúa resulta en números redondos de :

VALOR COMPARATIVO (MERCADO) \$ 21,223,000.00

Notas: 1. Si el Factor de Homologación es menor a la unidad, denota que la oferta (inmuebles que se venden o **COMPARABLES**) es mejor que el **SUJETO** a comparar o inmueble que se está valuando.

2. El Factor de nivel de Demanda efectiva [F.d. *] se obtiene del siguiente CUADRO:

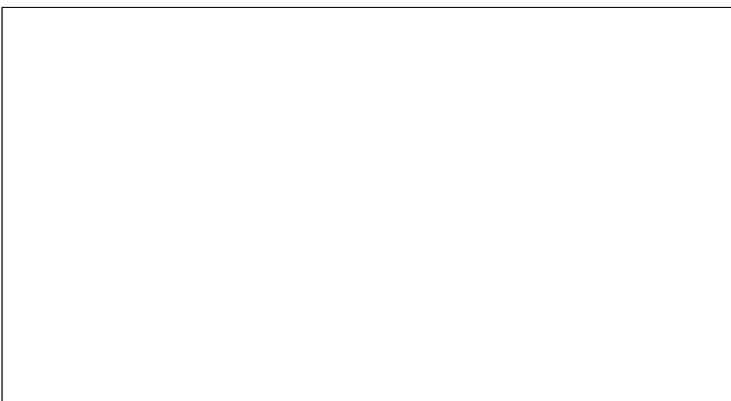
Muy Alta	1.10	Equilibrada	0.80
Alta	1.05	Baja	0.70

3. Factores aplicables al Estado de Conservación [F.c.*] que guardan las construcciones, conforme a la siguiente TABLA:

Normal	N	1.00	Malo	M	0.70
Regular	R	0.90	Pésimo	P	0.60
Regular-Malo	RM	0.80	Ruinoso	Ru	0.50

OBSERVACIONES:

Se realizó la investigación de mercado en inmuebles con características similares al sujeto.





AVALÚO AVK-001-2024

VIII. MÉTODO FÍSICO ó DIRECTO (Enfoque de COSTOS)

a) DEL TERRENO. Lote Tipo o Moda: 500 Valor de Calle o Zona: \$ 22,530.00 /m²

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACC.	LOCALIZACIÓN	AREA (m ²)	VALOR UNIT. (\$/m ²)	Factor result	MOTIVO	VALOR UNIT. result. (\$/m ²)	IMPORTE
1	Terreno	701.12	\$22,530.00	1.00		\$ 22,530.00	\$ 15,796,233.60

SUB-TOTAL a): 701.12 m² Valor Unitario Resultante: \$ 22,530.00 \$ 15,796,233.60

b) DE LAS CONSTRUCCIONES.

CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	USO	AREA (m ²)	V.R.N. UNIT. (\$/m ²)	FACTORES DE DEMÉRITO				V.N.R. UNIT. result. (\$/m ²)	IMPORTE \$
				edad	e.c.	Otro	F.r.		
1	Casa Habitación	657.59	\$22,627.14	0.72	1.00	1.00	0.72	\$ 16,291.54	\$ 10,713,154.31

SUB-TOTAL b): 657.59 m² Valor Unitario Resultante: \$ 16,291.54 \$ 10,713,154.31

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

c.1. INSTALACIONES ESPECIALES (Equipos Fijos):

CLAVE	EDAD (Años)	DESCRIPCIÓN	CANT.	U. (Unidad)	V.R.N. (\$/U)	FACTORES DE DEMÉRITO				V.N.R. \$	IMPORTE \$
						edad	e.c.	Otro	F.r.		
IE06	28	Sistema hidroneumático.	1	Lote	\$11,500.00	0.72	1.00	1.00	0.72	\$8,280.00	\$8,280.00

c.2. ELEMENTOS ACCESORIOS:

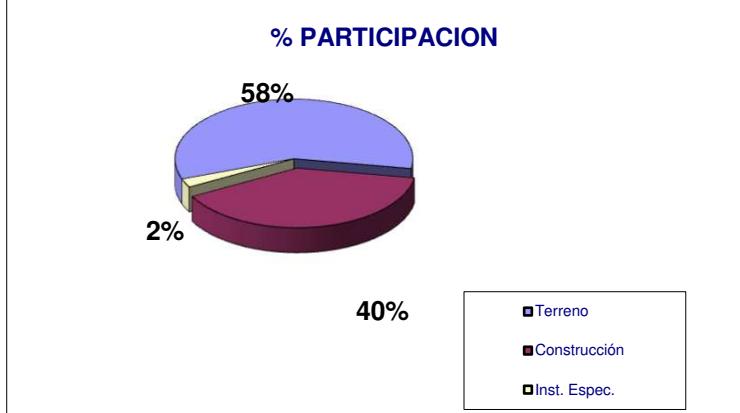
CLAVE	EDAD (Años)	DESCRIPCIÓN	CANT.	U. (Unidad)	V.R.N. (\$/U)	FACTORES DE DEMÉRITO				V.N.R. \$	IMPORTE \$
						edad	e.c.	Otro	F.r.		
EA11	28	Gas estacionario.	1	Lote	\$37,000.00	0.72	1.00	1.00	0.72	\$26,640.00	\$26,640.00

c.3. OBRAS COMPLEMENTARIAS:

CLAVE	EDAD (Años)	DESCRIPCIÓN	CANT.	U. (Unidad)	V.R.N. (\$/U)	FACTORES DE DEMÉRITO				V.N.R. \$	IMPORTE \$
						edad	e.c.	Otro	F.r.		
OC01	28	Bardas, celosías	68	M	\$3,689.25	0.72	1.00	1.00	0.72	\$2,656.26	\$180,625.68
OC02	28	Rejas	1	Lote	\$1,825.32	0.72	1.00	1.00	0.72	\$1,314.23	\$1,314.23
OC03	28	Patios y andadores	70	M2	\$1,985.25	0.72	1.00	1.00	0.72	\$1,429.38	\$100,056.60
OC06	28	Jardines	205	M2	\$1,350.00	0.72	1.00	1.00	0.72	\$972.00	\$199,260.00
OC08	28	Terrazas y balcones	60	M2	\$1,689.65	0.72	1.00	1.00	0.72	\$1,216.55	\$72,992.88
OC10	28	Cisternas o aljibes	1	M3	\$60,000.00	0.72	1.00	1.00	0.72	\$43,200.00	\$43,200.00

SUB-TOTAL c): \$ 632,369.39

VALOR FÍSICO TOTAL (COSTOS) [a + b + c], en números redondos: \$ 27,141,757.31



OBSERVACIONES:

Se considera un valor de reposición nuevo tomando en cuenta los valores de IMIC 2021, descontándole los conceptos de obras complementarias e indirectos.

IX. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (Enfoque de INGRESOS)

a) CÁLCULO DE LAS DEDUCCIONES A LA RENTA BRUTA MENSUAL EN TÉRMINOS PORCENTUALES.

1. Vacíos contractuales	1.66%	5. Administración	5.00%
2. Impuesto Predial	15.00%	6. Energía (a. comunes)	0.00%
3. Agua y drenaje	0.00%	7. Seguros (daños)	0.00%
4. Conserv./mantenimiento	5.00%	8. Otros:	4.00%
SUMAN DEDUCCIONES:			30.66%

b) CÁLCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN.

En principio obtendremos la tasa base o Libre de Riesgo aplicable a inmuebles del mismo género del que se valúa, esto es, en igualdad de liquidez y plazo de retorno de la inversión. Por tanto, dado que el plazo de una inversión inmobiliaria es largo, cuando menos 30 años, consideraremos inversiones del mercado de dinero comparables en plazo de inversión (largo), como son:

Tasa Libre de Riesgo (real/efectiva) aplicable a cualquier tipo de inversión en México **TASA 1: 4.00%**

Una vez obtenida la Tasa Libre de Riesgo general para nuestro país (Méjico), procedemos a obtener la tasa adicional o prima de acuerdo al género o tipo de inmueble que en razón de su uso y grado de iliquidez resulta para el que se valúa, como sigue:

CONCEPTO	TASAS					
	5%	8%	9%	10%	11%	12%
O de INMUEBLE (según su USO)	Terreno sin constr.	Casa Unifamiliar	Dept/Casa en condominio	Ofic./L. Com. en condominio	Local Comercial	Especializa- do
Elija la opción con una X =>	x					
REL. AREA (TERR-CONST.) (Sólo aplica c/construcción útil)	Terr > Constr. Mayor a 3:1	Terr > Constr. Hasta 3:1	Terr > Constr. Hasta 2:1	Terr = Constr. 1:1	Terr < Constr. Hasta 1:3	Terr < Constr. Mayor a 1:3
Elija la opción con una X =>			x			
SUMA CALIFICACIÓN	0	1.33	1.2	0	0	0
CAPITALIZACIÓN	0.71429	1.14286	1.28571	1.42857	1.57143	1.71429
TASAS PARCIALES	0.00000	1.52000	1.54286	0.00000	0.00000	0.00000
TASA 2: 3.06%						

Finalmente, procedemos a la obtención de la **Tasa de Capitalización** que está compuesta de las dos tasas anteriores, como sigue:
Suman Tasa 1 + Tasa 2 = **4.00%** + Tasa Prima x menor grado de liquidez **3.06%** Tasa result.= **7.10%**

DETERMINACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

TIPO	USO o destino del Área (tipo)	Área (m ²)	V.U. (\$/m ²)	Renta Bruta Mensual
1	Casa Habitación	657.59	\$ 163.00	\$ 107,187.17
2				
3				
4				
5				
6				

TOTAL	657.59	\$ 163.00	\$ 107,187.17
--------------	---------------	------------------	----------------------

RENTA BRUTA MENSUAL (R.B.M.), en números redondos: **\$ 107,200.00**

SUMAN DEDUCCIONES (D): **30.66%** \$ 32,867.52

RENTA NETA MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]: \$ 74,332.48

RENTA NETA ANUAL (R.N.A.) [R.N.M. x 12]: \$ 891,989.76

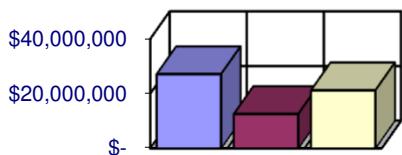
Capitalizando la Renta Neta Anual RNA al 7.10% resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de Rentas de: \$12,563,236.06

Coeficiente R.B.M./Valor Comercial: **0.39%**



X. RESUMEN DE RESULTADOS

RESULTADOS



- a) M. Físico (COSTOS)
- b) M. de Capitalización (RENTAS)
- c) M. comparativo (MERCADO)

Los importes obtenidos en cada uno de los tres Métodos, no reflejan necesariamente el **Valor Comercial** del inmueble que se valúa, por lo que una vez hechos los razonamientos y consideraciones se procede a concluir en la estimación de dicho valor.

RESULTADOS DE LOS MÉTODOS DE VALUACIÓN APLICADOS

Resultado por el Método Físico o de COSTOS: \$ 27,141,757.31

Resultado por Capitalización de RENTAS: \$ 12,563,236.06

Resultado del comparativo o de MERCADO: \$ 21,223,000.00

XI. CONSIDERACIONES PARA CONCLUIR AL VALOR COMERCIAL

1.- El Valor Comercial al que se concluye es igual al obtenido mediante el Método Físico o Directo, ya que es el más representativo.

2.- Véase por favor el apartado "D". Condicionantes y Salvedades al Avalúo del Capítulo VI del mismo "CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO", Hoja 5.

XII. CONCLUSION DEL VALOR COMERCIAL

EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO PARA EL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE AVALÚO
ASCIENDE A ____: \$ 27,142,000.00

VEINTI SIETE MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.

ESTE VALOR ESTÁ REFERIDO AL DÍA: 22-feb-24 QUE ES LA MISMA ANOTADA EN LA HOJA 1 DE ESTE AVALÚO.
Valor Unitario Vendible resultante: \$41,274.96 /m²

VALOR REFERIDO A OTRA FECHA (en su caso):

Para los efectos a que haya lugar el valor referido del inmueble
al día: _____ es la suma en números redon-
dos de: \$ _____ - . (según I.N.P.C. de Banxico).

Perito Valuador

Arq. Adriana María Valdés Krieg
Ced. Profesional

5052216

NOTAS: 1. EL PRESENTE AVALÚO NO TENDRÁ VALIDEZ SI NO CUENTA CON LA FIRMA DEL ARQ. ADRIANA MARÍA VALDÉS KRIEG, ASÍ COMO EL NÚMERO DE AVALÚO CORRESPONDIENTE.

2. ESTE DOCUMENTO NO PODRÁ SER UTILIZADO PARA FINES DISTINTOS AL INDICADO EN SU Hoja 2, Inciso 07.

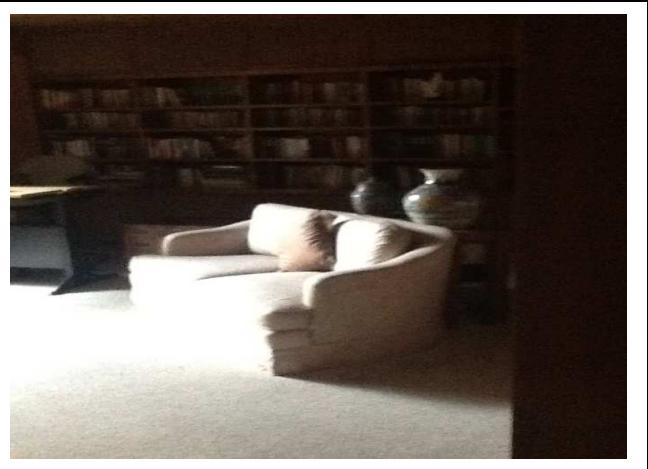
REPORTE FOTOGRÁFICO



Garage



Baño



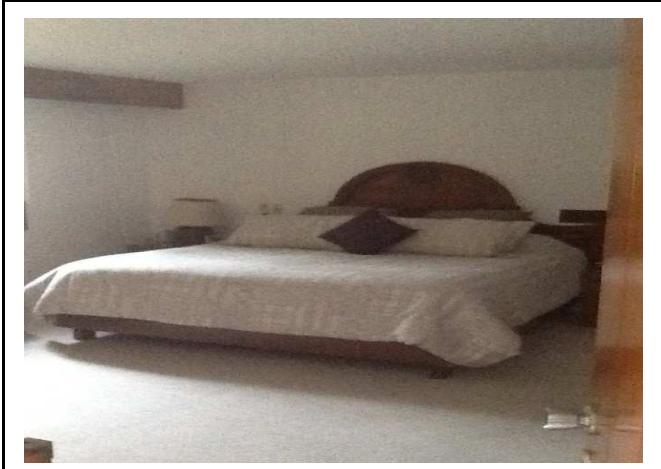
Estudio



Vestíbulo



Vestíbulo



Recámara