

REF: LIC. ISRAEL RAZO

FECHA: 11/09/26

CADUCIDAD.: 10/03/27

FOLIO: VF-2026-592

AVALÚO

CASA-HABITACIÓN



FACHADA PRINCIPAL

Inmueble que se Valúa:

CASA-HABITACIÓN

Solicitante del Avalúo:

ELSA MARIA GALINDO DOMINGUEZ

Ubicación del Inmueble:

Calle y N°

CUARTA CERRADA DE D"AMPEZZO

NO. EXT.: LT. 45, MZA. 117

Municipio/Alcaldía

NAUCALPAN DE JUÁREZ

Propietario del Inmueble:

JIMFE ASESORES INMOBILIARIOS S. A. DE C. V

Colonia/Fraccionamiento:

VILLA ALPINA

C. P. 53659

Ciudad (Área Metropolitana) y Entidad Federativa

ESTADO DE MÉXICO

VALOR COMERCIAL

\$

14,830,000.00

CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.

Fecha del Avalúo: 11 de septiembre de 2026

I. ANTECEDENTES

Perito Independiente: VALENTE FELIPE GÓMEZ CRUZ

Registro: DE LA TESORERÍA DE LA CIUDAD DE MÉXICO. No. V-0776-173

Profesión: ARQUITECTOCédula Profesional: 1770995

Posgrado : ESPECIALISTA EN VALUACIÓNCédula Profesional: 4860354

Registro EDO. MÉX. IGECEM: 171

Solicitante del Avalúo:

Nombre: ELSA MARIA GALINDO DOMINGUEZ

Domicilio (Calle): CUARTA CERRADA DE D"AMPEZZO, NO. EXT.: LT. 45, MZA. 117

Colonia: VILLA ALPINA

Entidad Federativa: ESTADO DE MÉXICO

Propietario del Inmueble:

Nombre: JIMFE ASESORES INMOBILIARIOS S. A. DE C. V.

Domicilio (Calle): CUARTA CERRADA DE D"AMPEZZO NO. EXT.: LT. 45, MZA. 117

Colonia: VILLA ALPINA

Entidad Federativa: ESTADO DE MÉXICO

Objeto del Avalúo : DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL

Propósito del Avalúo: CONOCER SU VALOR COMERCIAL

Tipo de inmueble a valorar: CASA-HABITACIÓN Régimen de propiedad: PRIVADA

Ubicación del inmueble: Calle y No.: (o equivalentes): CUARTA CERRADA DE D"AMPEZZO NO. EXT.: LT. 45, MZA. 117

Nombre del conjunto (en su caso):

Colonia: VILLA ALPINA Deleg./Alcaldía: 098 NAUCALPAN DE JUÁREZ

Entidad Federativa: ESTADO DE MÉXICO C.P.: 53659

Número de cuenta predial: 098 16 034 45 000000 Número de cuenta de agua: NO SE PROPORCIONO

Declaraciones: Se realizaron las siguientes verificaciones

☒ Se verificó el estado de la construcción y conservación del inmueble (con el alcance esperado para efectos de avalúo).

☒ El estado de ocupación del inmueble y su uso.

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de zona: RESIDENCIAL CAMPESTRE

Tipo de construcción predominante en calles circundantes: CASAS -HABITACION TIPO CABAÑAS

Índice de saturación en la zona: 30%

Contaminación ambiental: BAJA

Nivel socioeconómico: MEDIO

Vías de acceso e importancia de las mismas:

Acceso principal: AL SUR CARRETERA TOLUCA - NAUCALPAN Y AV. VILLA ALPINA

Acceso secundario: AL PONIENTE AV. CORTINA D' AMPEZZO

Servicios públicos: Vialidad empedrada, Red de agua potable con suministro a través de las tomas domiciliarias, Red de electrificación aérea,Red telefónica aérea.

Equipamiento urbano: No tiene

III. TERRENO

Tramo de calle, calles transversales, limitrofes y orientación:

Calle(s) con frente:
LOTE DE TERRENO CON ACERA ORIENTADA AL SUROESTE CON CALLE 4a. CDA. CORTINA D' AMPEZZO; ENTRE LAS CALLES: AL SURESTE CON AV. CORTINA D' AMPEZZO Y AL NOROESTE CON AV. CORTINA D' AMPEZZO; Y AL NORESTE CON AV. CORTINA D' AMPEZZO CERRANDO



INMUEBLE



MICROLOCALIZACIÓN

MACROLOCALIZACIÓN

☒ Regular

☐ Irregular

☐ Esquina

☒ Medianero

☐ Cabecero

☐ Manzanero

Número de Frentes

1

Configuración y topografía:

TERRENO MEDIANERO, SEMI-INCLINADO DE FORMA REGULAR.

Características panorámicas:

CASA-HABITACIÓN TIPO CABAÑAS Y ZONAS VERDES.

Uso del suelo:

H-500-A HABITACIONAL

No. de Niveles:

2 NIVELES

Porcentaje de Área libre:

20% DE AREAS LIBRES

Servidumbre y/o restricciones:

LAS ESTIPULADAS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO.

Lote Moda:

300 m²

SUPERFICIE:

1,688.00 M2.

Fuente:

ESCRITURA N° 12,558, VOLUMEN 280, CON FECHA DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 2024, FIRMADO ANTE LA FÉ DEL DOCTOR EN DERECHO W. ISIDRO MUÑOZ RIVERA, NOTARIO N° 116 DEL ESTADO DE MÉXICO.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
AL NORESTE EN 23.00 MTS CON LOTE 31
AL SURESTE EN 79.43 MTS CON LOTE 44
AL SUROESTE EN 22.00 MTS CON LAS CUARTA CERRADA DE D' AMPEZZO
AL NOROESTE EN 73.35 MTS CON LOTE 46

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

Uso actual : LOTE DE TERRENO MEDIANERO LIGERAMENTE ESCARPADO, DONDE SE DESPLANTA UNA CASA-HABITACIÓN MODERNA DE BUENA CALIDAD, DESARROLLADA EN DOS NIVELES LA CUAL CUENTA CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN: EN PLANTA BAJA.- ACCESO, ESTANCIA, SALA, COMEDOR, COCINA, CUARTO DE SERVICIO, SALA DE JUEGOS, 3 RECÁMARA COMPLETAS CON BAÑO Y CHIMENEA; EN PLANTA ALTA.- PASILLO DISTRIBUIDOR Y 3 RECÁMARAS CON BAÑO Y CHIMENEA. ADEMÁS DE CUARTO DE LAVADO, CUARTO DE SERVICIO CON BAÑO Y CHIMENEA, JARDIN, BODEGA Y ASADOR.

Calidad del proyecto: BUENO

Estado de conservación: BUENO

Clase general del inmueble: BUENA

Clasificación de las construcciones:						
Tipos de construcción apreciados:	TIPO 1	TIPO 2	TIPO 3	TIPO 4	TIPO 5	TIPO 6
Calidad de las construcciones:	BUENA					
Clasificación de las construcciones:	H-E-2					
Superficie de las construcciones:	411.00 m²					
Edad aproximada (en años)	48					
Vida Util Total (V.U.T.) (en años)	70					
Vida Util Remanente (V.U.R.) (en años)	22					
Número de niveles	2					
Grado de terminación de obra	100%					
Unidades rentables generales	1					
Unidades rentables	1					

Sup. total del terreno : 1688.00

Sup. desplante const: 291.00

Sup. libre del terreno: 1397.00

Relacion terreno/construccion 5.80

ESTUDIO DE ÁREAS

Superficie de Terreno:	1,688.00 m ²	Fuente: ESCRITURAS
Superficie Construida:	411.00 m ²	Fuente: MEDIDAS
Superficie Venable:	411.00 m ²	Fuente: MEDIDAS
Indiviso Terreno:	100.000%	Fuente: NO APLICA
Indiviso Áreas Comunes:	100.000%	Fuente: NO APLICA

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

A) OBRA NEGRA O GRUESA: (SE SUPONEN)

Cimientos:	ZAPATAS CORRIDAS DE PIEDRA BRAZA CON REFUERZOS DE CONCRETO ARMADO
Muros:	DE TABIQUE ROJO RECOCIDO DE 12 CMS. DE ESPESOR
Entrepisos:	LOSA DE CONCRETO ARMADO DE 10 CMS. DE ESPESOR EN CLAROS MEDIANOS.
Techos:	LOSAS INCLINADAS DE CONCRETO ARMADO DE 10 CMS. DE ESPESOR EN CLAROS MEDIANOS
Azoteas:	ENLADRILLADAS Y ESCOBILLADAS, IMPERMEABILIZADAS CON PINTURA.
Bardas:	MALLA CICLÓNICA Y MUROS BAJOS CON VEGETACIÓN.

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

Aplanados:	EN INTERIORES DE CEMENTO-ARENA A REGLA ACABADO RÚSTICO Y CERROTEADO.
Plafones:	VIGAS CON DUELA DE MADERA
Lambrines:	AZULEJO DE 15X15 DE COLOR EN BAÑOS.
Pisos:	FIRMES DE CONCRETO ACABADO PULIDO, RECUBIERTO DE LOSETA DE BARRO ESMALTADO DE 20 X 20 CMS. Y DUELA DE MADERA DE PINO.
Zoclos:	DE MADERA
Pintura:	EN INTERIORES PINTURA VINÍLICA, ESMALTE EN HERRERÍA Y BARNIZ EN CARPINTERÍA.
Escaleras:	EN INTERIOR RAMPA CON ESCALONES DE CONCRETO ARMADO CON RECUBRIMIENTO DE MADERA DE ENCINO.

C) RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:

Carpintería: CLOSETS Y PUERTAS, ENTABLERADAS DE MADERA DE PINO DE MEDIANA CALIDAD

D) INST. SANITARIAS E HIDRÁULICAS: OCULTAS, MEDIANTE TUBERÍA DE COBRE MEDIANTE DIFERENTES DIÁMETROS. DESAGÜES Y BAJAS PLUVIALES Y SANITARIAS CON TUBERÍA DE P.V.C. CONECTADAS A LA FOSA SEPTICA.

E) MUEBLES DE BAÑO: COMPLETOS, DE COLOR AZUL DE ECONÓMICA CALIDAD.

F) INST. ELÉCTRICAS: ENTUBADA Y OCULTA CON SALIDAS NORMALES CON PLACAS DE PLÁSTICO DE ECONÓMICA CALIDAD.

G) PUERTAS Y VENTANERIAS:	CANCELERIA DE ALUMINIO ANODIZADO COLOR NEGRO, CON PROTECCIONES ESTRUCTURALES DE HERRERÍA. PORTÓN DE PERFILES TUBULARES.
----------------------------------	---

H) VIDRIERÍA: EN CANCELES Y PUERTAS, OPACOS, DE 6 Y 9 MM. EN CLAROS CORTOS Y MEDIANOS.

I) CERRAJERÍA: CHAPAS, PERILLAS Y PORTA CANDADOS DE MARCAS DEL PAÍS DE MEDIANA CALIDAD.

J) FACHADA: MODERNA DE LINEAS RECTAS DE TABIQUE ROJO APARENTE, CUBIERTAS INCLINADAS Y SOMBRERETES DE CHIMENEAS EXPUESTAS DE MAMPOSTERÍA, ESTILO RÚSTICO.

K) INST. ESP., ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

PRIVATIVAS:

Descripción	Cantidad	Unidad	Clave
CISTERNA	15	M3	II1
BARDAS	22	ML	EC2
COBERTIZO	26	M2	EG2
---	-	-	---
---	-	-	---
---	-	-	---

COMUNES: (EN CASO DE CONDOMINIOS)[illegible]

VII. VALOR COMPARATIVO (MERCADO)

HOMOLOGACIÓN INDIRECTA

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

N°	Calle	N.Ext.	N.Int	Colonia	C.P.	Conserv.	Valor de Venta	M2 Terr.	M2 Constr.	F. comer	Características	Teléfono	Fuente
1	VILLA ALPINA	S/N	S/N	VILLA ALPINA	53659	RE	\$ 1,792,000.00	1,724.00	0.00	1.00	Casa-Habitacion	-	INMUEBLES24.COM
2	RIV. DE CHANBERY AL 1	S/N	S/N	VILLA ALPINA	53659	RE	\$ 9,200,000.00	8,842.00	0.00	1.00	Casa-Habitacion	-	INMUEBLES24.COM
3	CDA. CHIOMONTE	S/N	S/N	VILLA ALPINA	53659	RE	\$ 1,370,000.00	1,195.00	0.00	1.00	Casa-Habitacion	-	INMUEBLES24.COM
4	PARCO MONTE SAN P	S/N	S/N	VILLA ALPINA	53659	RE	\$ 1,274,200.00	1,108.00	0.00	1.00	Casa-Habitacion	-	INMUEBLES24.COM

N°	Valor Ajustado	Clasif.	V.U,R,N. \$/M2	Factor de Edad			Valor de las Construcciones \$	Valor de Terreno \$	Valor Unit. Suelo (\$)/m2	Factores de Homologacion						Valor Resultante
				Edad	V. Prob.	F. Res.				FP	FZO	FA	FP	FFRE	F res.	
1	\$1,792,000.00	-	\$ -	-	70	1.00	\$0.00	\$ 1,792,000.00	\$1,039.44	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 1,039.44
2	\$9,200,000.00	-	\$ -	-	70	1.00	\$0.00	\$ 9,200,000.00	\$1,040.49	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 1,040.49
3	\$1,370,000.00	-	\$ -	-	70	1.00	\$0.00	\$ 1,370,000.00	\$1,146.44	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 1,146.44
4	\$1,274,200.00	-	\$ -	-	70	1.00	\$0.00	\$ 1,274,200.00	\$1,150.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 1,150.00

Area del Lote Tipo o Moda:

Area Terreno Sujeto:

300.00

1,688.00

m²

m²

Valor Unitario Promedio: \$m2

Valor Unitario aplicable, en números redondos: \$m2

\$ 1,094.09

\$ 1,150.00

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

N°	Calle	N.Ext.	N.Int	Colonia	C.P.	Clasificacion	Edad	V. Prob.	Fecha de Investigacion	Teléfono	Fuente/Antecedente
1	VILLA ALPINA	S/N	S/N	VILLA ALPINA	53659	H-E-2	50	70	11 de septiembre de 2026	-	PROPIEDADES.COM
2	VILLA ALPINA	S/N	S/N	VILLA ALPINA	53659	H-E-2	30	70	11 de septiembre de 2026	-	INMUEBLES24.COM
3	VILLA ALPINA	S/N	S/N	VILLA ALPINA	53659	H-E-2	40	70	11 de septiembre de 2026	-	MERCADOLIBRE.COM.MX
4	R. SANTA ANA VILLA C	S/N	S/N	SANTA MARIA MAZA	54570	H-E-2	30	70	11 de septiembre de 2026	-	INMUEBLES24.COM

N°	Precio de VENTA inmuebles	Terreno m2	Construcción M2	Precio Unit. \$/m²	Factores de Homologacion								Valor Unit. Resultante (\$/m²)
					F. Comer	FCLL	Ubic	Sup.	Edad.	Calidad	Conserv.	F. R.	
1	\$ 3,750,000.00	1,065.00	70.00	53,571.43	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.90	0.73	\$ 39,053.57
2	\$ 3,000,000.00	1,233.00	60.00	50,000.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.90	0.73	\$ 36,450.00
3	\$ 5,000,000.00	1,200.00	100.00	50,000.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.90	0.73	\$ 36,450.00
4	\$ 40,000,000.00	47,548.00	1,000.00	40,000.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.81	\$ 32,400.00

Area Terreno Sujeto:

1,688.00

411.00

m²

Valor Unitario Promedio: m²

Valor Unitario aplicable, en números redondos: m²

\$ 36,088.39

\$ 36,100.00

Por tanto, el Valor de Mercado del inmueble que se valúa resulta de : 411.00 m² x \$ 36,088.39 /m², en la cantidad de:

VALOR COMPARATIVO (MERCADO) \$ 14,830,000.00

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

N°	Calle	N.Ext.	N.Int	Colonia	Mpio./Alcaldía	Edad	V. Prob.	Fecha	Código Postal	Teléfono	Fuente/Antecedente
1	BARRIO GRANDE	42	S/N	SAN LUIS AYUCAN	JILOTZINGO	30	70	11-sep-26	54570	-	INMUEBLES24.COM
2	CERRO GORDO	S/N	S/N	CERRO GORDO	VALLE DE BRAVO	10	70	11-sep-26	51200	-	INMUEBLES24.COM
3	VEGA DEL VALLE	S/N	S/N	AVANDARO	VALLE DE BRAVO	25	70	11-sep-26	51200	-	INMUEBLES24.COM
4	AVANDARO	S/N	S/N	AVANDARO	VALLE DE BRAVO	10	70	11-sep-26	51200	-	INMUEBLES24.COM

N°	Clasificación	PRECIO DE RENTA	Terreno m2	Constr. M2	Precio Unit. \$/m²	Factores de Homologación								Valor Unit. Resultante (\$/m²)
						F. Comer	FCLL	Ubic	Sup.	Edad.	Calidad	Conserv.	F. R.	
1	H-E-2	\$ 16,500.00	700.00	220.00	75.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.30	1.20	1.56	\$ 117.00
2	H-E-2	\$ 25,000.00	1,500.00	400.00	62.50	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.30	1.20	1.56	\$ 97.50
3	H-E-2	\$ 18,000.00	1,500.00	300.00	60.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.30	1.20	1.56	\$ 93.60
4	H-E-2	\$ 55,000.00	460.00	650.00	84.62	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.30	1.20	1.56	\$ 132.00

Área Terreno Sujeto:

1,688.00

411.00

m²

Valor Unitario Promedio: m²

Valor Unitario aplicable, en números redondos: m²

\$ 110.00

FOTOGRAFÍAS DE MERCADO

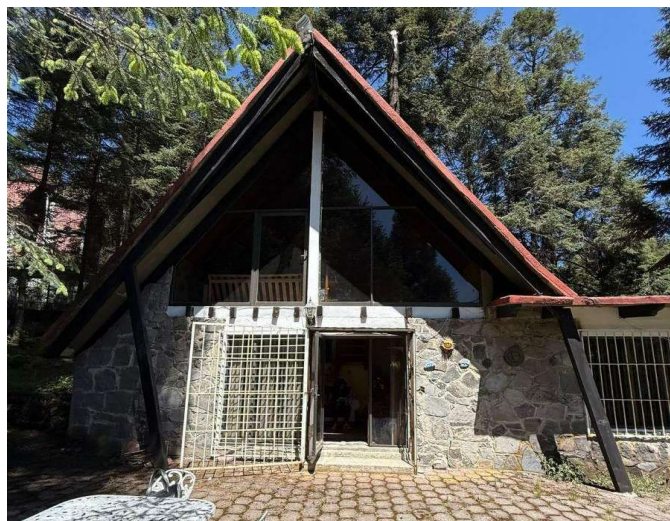
Comparable Número 1



UBICACIÓN:

VILLA ALPINA No Ext S/N No Int S/N colonia VILLA ALPINA C.P 53659

Comparable Número 2



UBICACIÓN:

VILLA ALPINA No Ext. S/N No Int S/N colonia VILLA ALPINA C.P 53659

Comparable Número 3



UBICACIÓN:

VILLA ALPINA No Ext S/N No Int S/N colonia VILLA ALPINA C.P 53659

Comparable Número 4



UBICACIÓN:

CARR. SANTA ANA VILLA COLIN No Ext. S/N No Int S/N colonia SANTA MARIA MAZATLA C.P 54570

Valor de Tablas	\$	2,014.00	m ²
------------------------	----	----------	----------------

FRACC.	AREA DE VALOR	AREA (m²)	VALOR UNIT. (\$/M²)	Factores de eficiencia del suelo						VALOR UNIT. result. (\$/M²)	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu	F. res		
A	COD-001	1,688.00	1,150.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 1,150.00	\$ 1,941,200.00
B											\$ -
Area privada:		1,688.00	m²	Indiviso:						100%	\$ 1,941,200.00

TIPO	USO	AREA (m²)	V.N.R. UNIT. (\$/m²)	FACTORES DE DEMÉRITO			V.N.R. UNIT. result. (\$/m²)	IMPORTE \$
				Fed.	Fco.	Fre.		
TIPO 1	H-E-2	411.00	17,600.00	0.80	0.90	0.72	\$ 12,672.00	5,208,192.00
TIPO 2								
TIPO 3								
TIPO 4								
TIPO 5								
TIPO 6								

\$ 5,208,200.00

CLAVE	DESCRIPCIÓN	CANT.	U. (Unidad)	V.R.N. (\$/U)	FACTORES DE DEMÉRITO		V.N.R. \$	IMPORTE \$
					Edad	Dem.		
Indiviso:	100.00%						Suma c.1:	\$ -

CLAVE	DESCRIPCION	CANT.	U. (Unidad)	V.R.N. (\$/U)	FACTORES DE DEMÉRITO		V.N.R. \$	IMPORTE \$
					edad	Dem.		
II1	CISTERNA	15.00	M3	\$ 12,000.00	48.00	0.60	7,200.00	108,000.00
EC2	BARDAS	22.00	ML	\$ 1,800.00	40.00	0.60	1,080.00	23,760.00
EC2	COBERTIZO	25.50	M2	\$ 12,000.00	20.00	0.60	7,200.00	183,600.00
							Suma c.1:	\$ 315,400.00

SUMA INST. ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	\$ 315,400.00
---	----------------------

[A + B + C], en números redondos:	\$	7,460,000.00
--	-----------	---------------------

IX. ENFOQUE DE INGRESOS

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

a. Vacíos contractuale	\$904.00	0.0200	%	g. Seguros	\$0.00	-	%
b. Impuesto Predial*	\$12,000.00	0.0300	%	h.Otros	\$0.00	-	%
c. Agua y drenaje	\$0.00	-	%	i. Depreciación Fiscal	\$2,712.00	0.0600	%
d. Conserv./mant.	\$1,356.00	0.0300	%	j. Deducciones Fiscales	\$14,260.00	0.0800	%
e. Administración	\$904.00	0.0200	%	k. Impuesto Sobre la Renta	\$5,424.00	0.1200	%
f. Energía Eléctrica	\$0.00	-	%	SUMAN DEDUCCIONES:		\$23,300.00	0.2800 %

* Imp. Predial en Base Rentas

B) JUSTIFICACIÓN DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN

EDAD (AÑOS) PUNTOS	0 - 5	5 - 10	10 - 15	15-20	20-25	25 -30	30-35	35 -40	+ DE 40
									1.00
CONSERVACIÓN PUNTOS	NVO.	EXCEL	M. BUENA	BUENA	ADEC	DEFIC	MALO	M. MALO	RUINOSO
					1.00				
USO PUNTOS	ÓPTIMO	EXCEL	M. BUENO	BUENO	ADEC	REGULAR	DEFIC	MALO	SIN USO
			1.00						
PROYECTO PUNTOS	ÓPTIMO	M. BUENO	BUENO	ADEC	REGULAR	DEFIC.	INADEC	MALO	PÉSIMO
			1.00						
V.U.R. (AÑOS) PUNTOS	+ DE 50	45- 50	40 - 45	35 - 40	30 - 35	25 - 30	20 - 25	15 - 20	- DE 15
					1.00				
UBICACIÓN PUNTOS	MANZA.	CAB. COM.	ESQ. COM.	CAB. RES	ESQ. RES	NTER. COM	TER. RES	INT. COM.	INT. RES.
							1.00		
ZONA PUNTOS	EXCLUS.	RESIDEN.	M. BUENA	BUENA	MEDIA	M. BAJA	BAJA	PROLET.	SUBURB.
					1.00				
SUMA DE PUNTOS	0.00	0.00	2.00	0.00	3.00	0.00	1.00	0.00	1.00
CAPITALIZACIÓN	1.1429	1.2143	1.2850	1.3571	1.4286	1.5000	1.5710	1.6429	1.7143
TASAS PARCIALES	0.00	0.00	2.57	0.00	4.29	0.00	1.57	0.00	1.71
TASA RESULTANTE	10.1411	EN NÚMEROS REDONDOS				10.1411	%		

DETERMINACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

TIPO	USO o destino del Área (tipo)	M2	P.U.	Renta Bruta Mensual
1	H-E-2	411.00	\$ 110.00	\$ 45,210.00
2				
3				
4				
5				
6				

TOTAL	411.00	\$	110.00	\$	45,210.00
-------	--------	----	--------	----	-----------

RENTA BRUTA MENSUAL (R.B.M.), en números redondos: \$ 45,200.00

SUMAN DEDUCCIONES (D): 28.00% \$ 12,656.00

RENTA NETA MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]: \$ 32,544.00

RENTA NETA ANUAL (R.N.A.) [R.N.M. x 12]: \$ 390,528.00

Capitalizando la Renta Neta Anual RNA al 10.14 resulta un VALOR por CAPITALIZACIÓN de RENTAS de: \$3,850,943.00

Coficiente R.B.M. / Valor Comercial: 0.305%

RESULTADOS DE LOS MÉTODOS DE VALUACIÓN APLICADOS

Resultado por el Método Físico o de COSTOS:	\$ 7,460,000.00
Resultado por Capitalización de RENTAS:	\$ 3,850,943.00
Resultado del Comparativo o de MERCADO:	\$ 14,830,000.00

XI. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

LOS VALORES UTILIZADOS EN EL PRESENTE ESTUDIO SON PRODUCTO DE: EN EL CASO DEL TERRENO, DE LA INVESTIGACIÓN REALIZADA EN EL MERCADO ABIERTO DE BIENES RAICES; Y EN EL CASO DE LAS CONSTRUCCIONES ; DE DIVERSAS CONSULTAS EN PUBLICACIONES ESPECIALIZADAS EN CONSTRUCCIÓN, DE COMPARACIONES CON INMUEBLES SIMILARES, DE OPERACIONES REALIZADAS Y DE NUESTROS PROPIOS ANÁLISIS Y BANCO DE DATOS QUE OBRA EN NUESTROS ARCHIVOS. ASÍ MISMO POR EL TIPO DE INMUEBLE Y SUS CARACTERÍSTICAS SE ESTIMA QUE SU VALOR COMERCIAL ES EL OBTENIDO COMO VALOR DE MERCADO EN NÚMEROS REDONDOS

XII. CONCLUSIÓN

El Valor Comercial estimado para el inmueble motivo del presente AVALÚO asciende a :	\$	14,830,000.00
--	----	---------------

CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.

VALOR REFERIDO (en su caso)

[illegible]

XIII. CERTIFICACIÓN

Perito Independiente:	VALENTE FELIPE GÓMEZ CRUZ
Posgrado:	ESPECIALISTA EN VALUACIÓN
Reg. de Tesorería de la CDMX	V-0776-173
Registro Edo. Méx.	171

XIV. LIMITACIONES DEL AVALÚO

ESTE AVALUO NO TIENE EFECTO PARA FINES CONTENCIOSOS O LITIGIOSOS, NI PUEDE TOMARSE SU CONTENIDO EN FORMA PARCIAL O TOTAL PARA OTROS FINES QUE LOS SEÑALADOS EN EL PRESENTE, SIN AUTORIZACION EXPRESA Y POR ESCRITO DE LOS RESPONSABLES PARA OTORGARLE VALIDEZ; ASÍ MISMO SOLO TIENE VALIDEZ PARA EL PROPÓSITO ESPECIFICADO EN LA CARÁTULA DE ESTE DOCUMENTO, Y NO TENDRÁ VALIDEZ SI CARECE DE LA FIRMA DEL PERITO VALUADOR AUTORIZADO Y DEL SELLO DEL MISMO.

NO SE ASUME RESPONSABILIDAD ALGUNA POR LOS VALORES ASENTADOS EN ESTE AVALÚO FUERA DEL TIEMPO DE VIGENCIA DEL MISMO QUE ES DE 180 DÍAS NATURALES CONTADOS DESDE LA FECHA SEÑALADA EN EL AVALÚO, SIEMPRE Y CUANDO LAS CARACTERÍSTICAS OBSERVADAS EN LA FECHA DE INSPECCIÓN NO CAMBIEN

NO SE VERIFICÓ LA PROPIEDAD LEGAL, LA EXISTENCIA DE GRÁVAMENES, NI RESERVA DE DOMINIO QUE PUEDA EXISTIR SOBRE EL INMUEBLE VALUADO.

FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



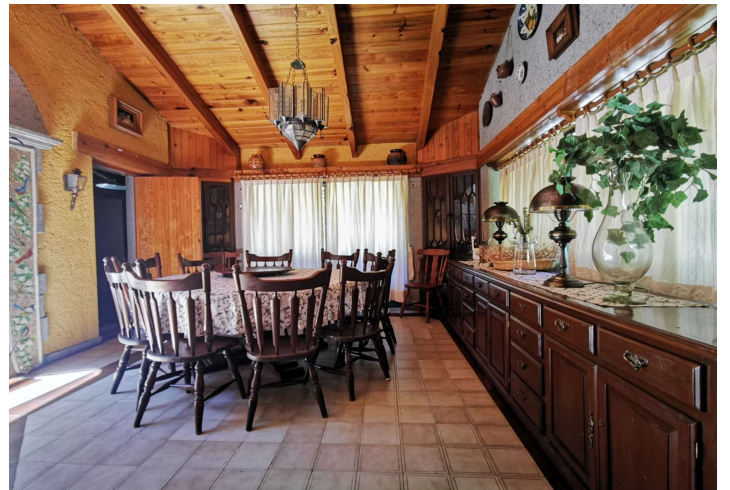
FACHADA



ACCESO



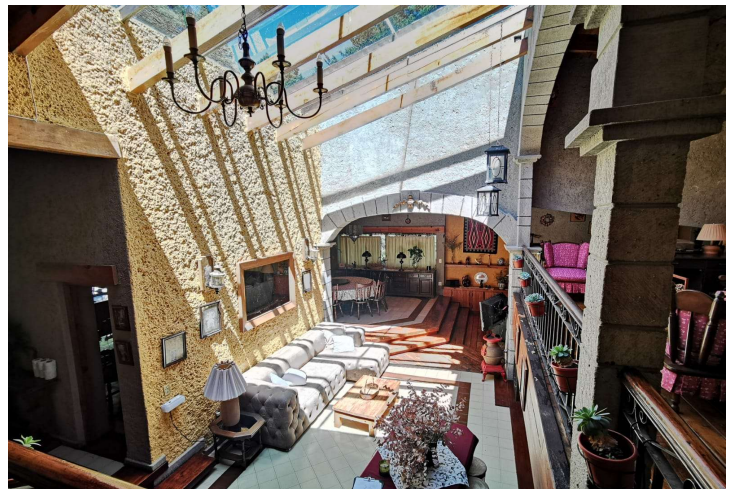
COCINA



COMEDOR



SALA



ANTE SALA

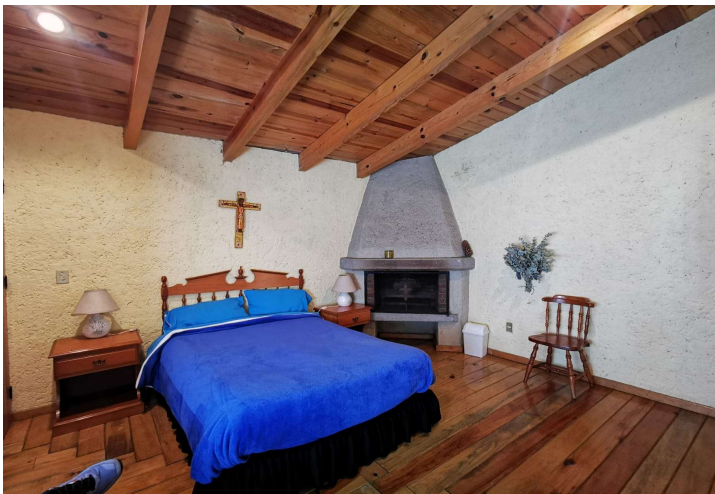
FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



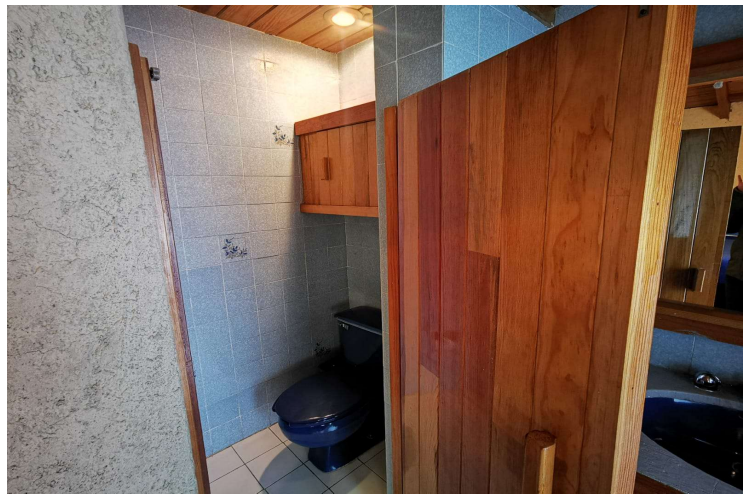
RECÁMARA



BAÑO



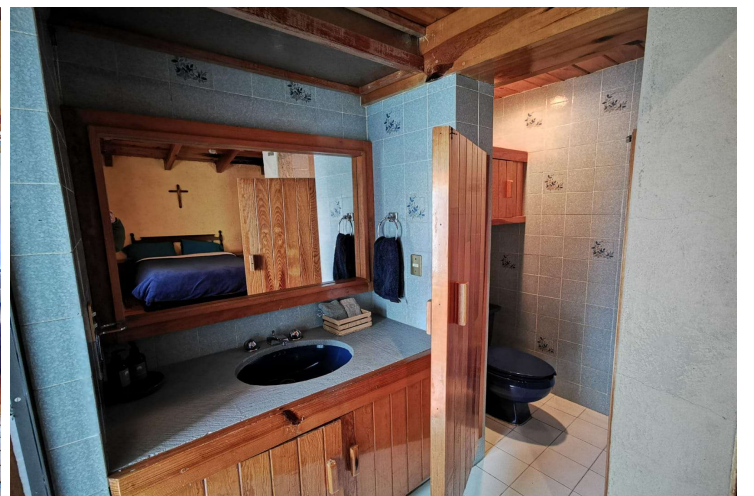
RECÁMARA



BAÑO



RECÁMARA

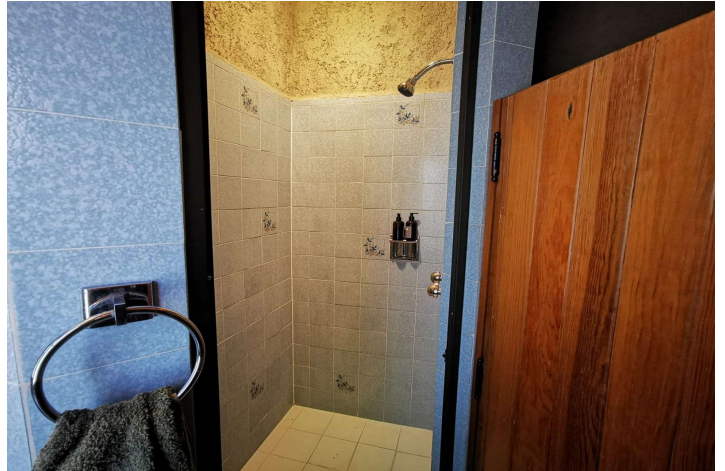


BAÑO

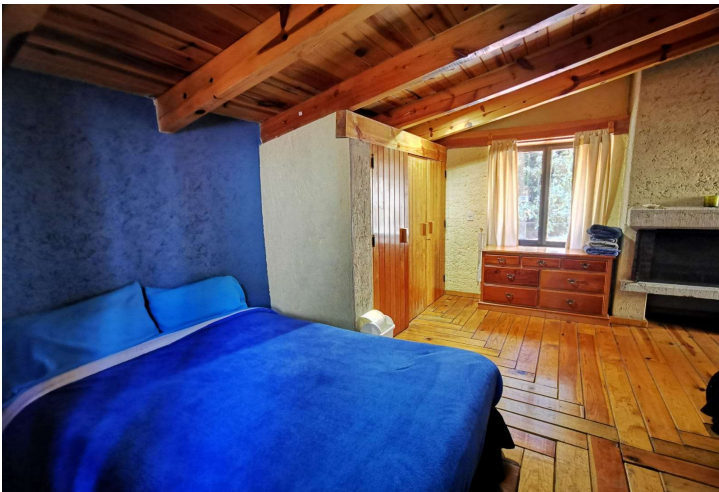
FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



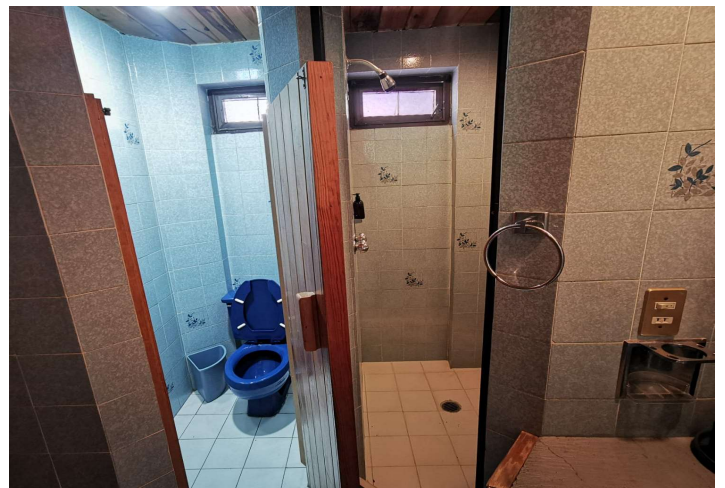
RECÁMARA



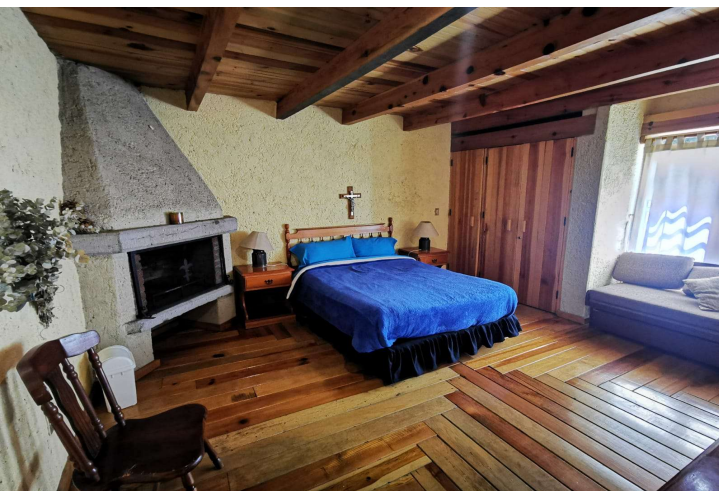
BAÑO



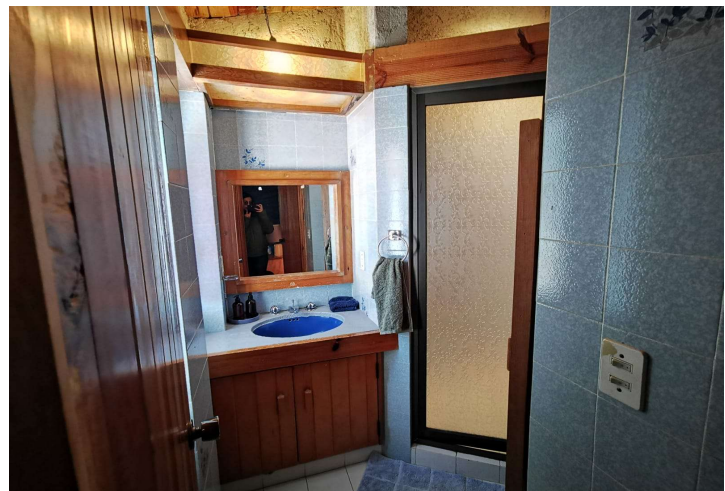
RECÁMARA



BAÑO



RECÁMARA



BAÑO

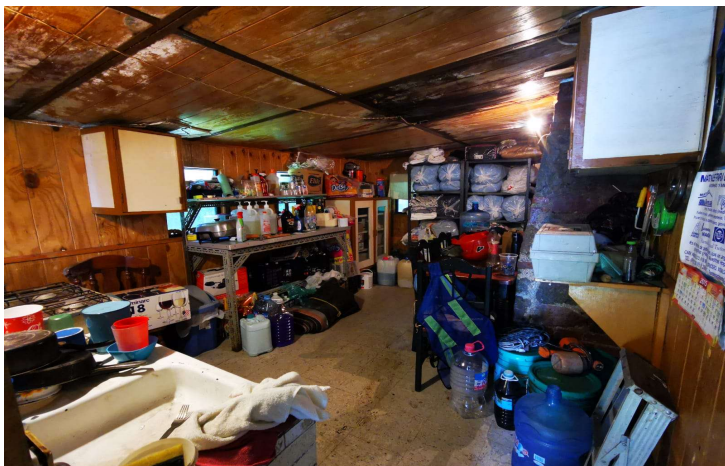
FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



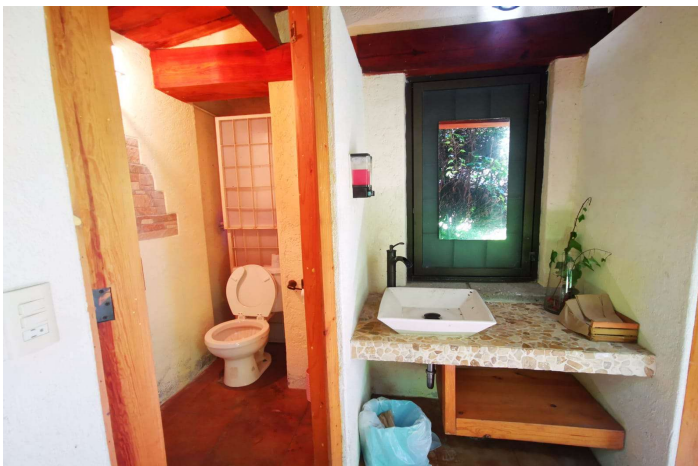
SALA DE JUEGOS



CUARTO DE SERVICIO



BODEGA Y ÁREA DE VIGILANTE



SANITARIO



BODEGA



ASADOR AL AIRE LIBRE