



Fecha: 16/12/2020
Avalúo No. COM-2020-68
Nº Único: A-COM-2020-54872
Registro T.D.F: V-0856-396

AVALÚO

I. ANTECEDENTES

SOCIEDAD QUE PRACTICA EL AVALÚO:

VALUADOR: V-0856-396
FECHA DEL AVALÚO: 16/12/2020
SOLICITANTE: Tipo persona: Física
JOSÉ ANTONIO MANZANERO ESCUTIA
Calle: DEL ÁNGEL
Nº Exterior: 36
Nº Interior: .
Colonia: SAN JOSÉ INSURGENTES
CP: 03900
Delegación: BENITO JUÁREZ

INMUEBLE QUE SE VALÚA:

028-017-39-000 7

REGIMEN DE PROPIEDAD:

Privada

PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

Tipo persona: Física
JULIA ELENA ABDALA LEMUS
Calle: LEIBNITZ
Nº Exterior: 40
Nº Interior: .
Colonia: ANZURES
CP: 11590
Delegación: MIGUEL HIDALGO

OBJETO DEL AVALÚO:

DETERMINAR EL VALOR JUSTO DE MERCADO

PROPÓSITO DEL AVALÚO:

TRASLADO DE DOMINIO

E.V. ING. DAVID MARIANO VARGAS RODRÍGUEZ

PERITO JURADO

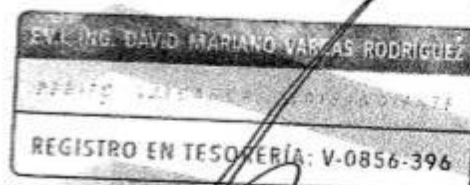
REGISTRO EN TESORERÍA V-0856-396



Fecha: 16/12/2020
Avalúo No. COM-2020-68
N° Único: A-COM-2020-54872
Registro T.D.F: V-0856-396

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Calle : LEIBNITZ
N° Exterior: 40
N° Interior :
Colonia: ANZURES
CP : 11590
Delegación: MIGUEL HIDALGO
Edificio:
Lote:
Cuenta agua: NO SE PROPORCIONÓ





Ingeniería, Estudios y Avalúos S.C.



www.avaluossvi.com.mx
contacto@avaluossvi.com.mx



55 63 66 80 08



Av. Revolución 1448 despacho 102.
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020.
Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.

Fecha: 16/12/2020
Avalúo No. COM-2020-68
N° Único: A-COM-2020-54872
Registro T.D.F: V-0856-396

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Habitacional de primer orden
ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA:	9900 %
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:	BUENA
DENSIDAD DE POBLACIÓN:	Media
NIVEL SOCIOECONÓMICO DE LA ZONA:	A/B Alto
CONTAMINACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE:	ALTA, PRODUCIDA PRINCIPALMENTE POR VEHÍCULOS AUTOMOTORES.
CLASE GENERAL DE INMUEBLES DE LA ZONA:	BUENA
USO DEL SUELO:	H 3/30
AREA LIBRE OBLIGATORIA:	30
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:	AL NORESTE EN APROXIMADAMENTE 350 METROS LA CALLE DARWIN, AL NOROESTE EN APROXIMADAMENTE 400 METROS LA CALZADA GENERAL MARIANO ESCOBEDO, AL SUROESTE EN APROXIMADAMENTE 350 METROS LA AVENIDA PASEO DE LA REFORMA Y AL SURESTE EN APROXIMADAMENTE 150 METROS CON EL CIRCUITO INTERIOR MELCHOR OCAMPO, COMO PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO AL INMUEBLE.

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

Red de distribución agua potable:	Con suministro al inmueble
Red de recolección de aguas residuales:	Con conexión al inmueble
Red de drenaje de aguas pluviales en la calle:	Si existe
Red de drenaje de aguas pluviales en la zona:	Si existe
Sistema mixto (aguas pluviales y residuales):	Con conexión al inmueble
Suministro eléctrico:	Red aérea
Acometida al inmueble:	SI EXISTE
Alumbrado público:	Alumbrado con cableado aéreo
Vialidades:	Concreto asfáltico
Banquetas:	Concreto
Guarniciones:	Concreto
Nivel de infraestructura en la zona (%):	4.00 %
Gas natural:	Existe en la zona sin acometida al inmueble
Teléfonos suministro:	Red aérea

ENG. ING. DAVID MARIANO VARGAS RODRIGUEZ
REGISTRO EN TESORERÍA: V-0856-396



Ingeniería, Estudios y Avalúos S.C.



www.avaluossvi.com.mx
contacto@avaluossvi.com.mx



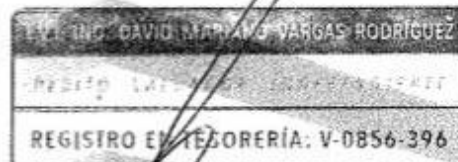
55 63 66 80 08



Av. Revolución 1448 despacho 102.
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020.
Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.

Fecha: 16/12/2020
Avalúo No. COM-2020-68
Nº Único: A-COM-2020-54872
Registro T.D.F: V-0856-396

Señalización de vías:	SI
Acometida al inmueble tel.:	SI EXISTE
Distancia transporte urbano:	150.00
Frecuencia transporte urbano:	4.00
Distancia transporte suburbano:	650.00
Frecuencia transporte suburbano:	5.00
Vigilancia:	Municipal
Recolección de basura:	SI Existe
Templo:	SI
Mercados:	SI
Plazas públicas:	SI
Parques y jardines:	SI
Escuelas:	SI
Hospitales:	SI
Bancos:	SI
Estación de transporte:	SI
Nivel de equipamiento urbano:	4
Nomenclatura de calles	SI Existe





Ingeniería, Estudios y Avalúos S.C.



www.avaluossvi.com.mx
contacto@avaluossvi.com.mx



55 63 66 80 08



Av. Revolución 1448 despacho 102.
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020.
Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.

Fecha: 16/12/2020
Avalúo No. COM-2020-68
Nº Único: A-COM-2020-54872
Registro T.D.F.: V-0856-396

III- TERRENO

CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

PREDIO UBICADO EN LA ACERA SUROESTE DE LA CALLE LEIBNITZ, EN EL TRAMO COMPRENDIDO ENTRE LA CALLE VÍCTOR HUGO AL NORESTE Y LA CALLE TOLSTOI AL SURESTE.

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

Fuente: Escritura

Número escritura: 54030

Número notaría: 136

Entidad federativa: CIUDAD DE MÉXICO

Número volumen:

Nombre de notario: LIC. JOSÉ MANUEL GÓMEZ DEL CAMPO LÓPEZ

Orientación	Medida En Metros	Descripción Colindante
AL NORESTE	10	CON LA CALLE LEIBNITZ
AL NOROESTE	10	CON CASAS EN LA CALLE DE DANTE
AL SUROESTE	32.67	CON CASA NÚMERO 44 DE LA CALLE DE LEIBNITZ
AL SURESTE	32.67	CON RESTO DEL PREDIO DEL QUE FORMÓ PARTE

REGISTRO EN TESORERÍA: V-0856-396



Ingeniería, Estudios y Avalúos S.C.



www.avaluossvi.com.mx
contacto@avaluossvi.com.mx



55 63 66 80 08



Av. Revolución 1448 despacho 102.
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020.
Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.

Fecha: 16/12/2020
Avalúo No. COM-2020-68
Nº Único: A-COM-2020-54872
Registro T.D.F: V-0856-396

SUPERFICIE TOTAL SEGÚN:

Ident. Fracción	Sup Fracción	Fzo	Fub	FFr	Ffo	Fsu	Clave Area De Valor	Valor	Descripción	Fre
1	326.70	1	1	1	1	1	A110090	1		1

SUPERFICIE TOTAL TERRENO: \$326.70

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

DENSIDAD HABITACIONAL:

SERVIDUMBRE O RESTRICCIONES:

SU CONTORNO URBANO.

Media, 400 hab/ha una vivienda por lote de 125 m²

SERVIDUMBRE: APARENTEMENTE NO PRESENTA. RESTRICCIONES: LAS PROPIAS DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO DE LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, EN LA CIUDAD DE MÉXICO.

E.V. ING. DAVID MARIANO VARGAS RODRIGUEZ
PERITO VALUADOR
REGISTRO EN TESORERÍA: V-0856-396



Ingeniería, Estudios y Avalúos S.C.



www.avaluossvi.com.mx
contacto@avaluossvi.com.mx



55 63 66 80 08



Av. Revolución 1448 despacho 102.
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020.
Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.

Fecha: 16/12/2020
Avalúo No. COM-2020-68
Nº Único: A-COM-2020-54872
Registro T.D.F.: V-0856-396

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL:

INMUEBLE DISTRIBUIDO EN EDIFICIO A Y EDIFICIO B, LOS CUALES TIENEN LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN INTERNA: EDIFICIO B, PLANTA BAJA: VESTÍBULO DE ACCESO CON ÁREA DE REGISTRO Y CUARTO DE VIGILANCIA CON BAÑO, ACCESO AL EDIFICIO B, RECEPCIÓN CON SALA, DOS MEDIOS BAÑOS, COCINA COMÚN, TERRAZA CUBIERTA CON POLICARBONATO Y FUENTE, CUBO DE ESCALERAS, DOS BODEGAS, CUARTO DE MANTENIMIENTO, OFICINA UNO Y DOS CON BAÑO COMPLETO Y CLOSET CADA UNA, CUENTAN CON RECEPCIÓN, COCINA Y TERRAZA DESCUBIERTA, OFICINA PRINCIPAL (TRES), CUENTA CON RECEPCIÓN, COCINA, PRIVADO CON CLOSET Y BAÑO COMPLETO Y TERRAZA SEMICUBIERTA, PRIMER NIVEL: PASILLO, SALA DE ESPERA, OFICINA UNO Y DOS CON BAÑO COMPLETO Y CLOSET C/U, CUENTAN CON RECEPCIÓN, COCINA COMPARTIDA Y TERRAZA DESCUBIERTA, OFICINA PRINCIPAL (TRES), CUENTA CON RECEPCIÓN, COCINA, PRIVADO CON CLOSET Y BAÑO COMPLETO. SEGUNDO NIVEL: PASILLO, SALA DE ESPERA, OFICINA UNO Y DOS CON BAÑO COMPLETO Y CLOSET C/U, CUENTAN CON RECEPCIÓN, COCINA COMPARTIDA, OFICINA PRINCIPAL (TRES), CUENTA CON RECEPCIÓN, COCINA, PRIVADO CON CLOSET Y BAÑO COMPLETO. TERCER NIVEL: OFICINA PRINCIPAL CON RECEPCIÓN, COCINA, PRIVADO CON BAÑO COMPLETO Y CLOSET, OFICINAS CON PASILLO, JARDINERA, COCINA Y BALCÓN COMPARTIDO, DOS PRIVADOS CON CLOSET Y BAÑOS COMPLETOS, PASILLO, CUARTO DE COMPUTO CON BAÑO COMPLETO, OFICINA CON TARJA, TERRAZA DESCUBIERTA Y BAÑO COMPLETO. CUARTO NIVEL: SALA DE JUNTAS CON BAÑO COMPLETO EDIFICIO A, EDIFICIO B, CUARTO DE MÁQUINAS EDIFICIO A, PLANTA BAJA: RECEPCIÓN, CUBO DE ESCALERAS Y ARCHIVO. PRIMER NIVEL: CUBO DE ESCALERAS, OFICINA UNO CON DOS PRIVADOS CON BAÑO COMPLETO Y CLOSET, OFICINA DOS: ÁREA DE TRABAJO CON COCINA Y PRIVADO CON BAÑO COMPLETO. SEGUNDO NIVEL: CUBO DE ESCALERAS, OFICINA UNO CON DOS PRIVADOS CON BAÑO COMPLETO Y CLOSET, OFICINA DOS: ÁREA DE TRABAJO CON COCINA Y PRIVADO CON BAÑO COMPLETO.

CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS

Tipo	Descripción	Uso	Nº Niveles Del Tipo	Clave Rango De Niveles	Puntaje	Clase	Edad	Vida Útil Total Del Tipo	Vida Útil Remanente	Conservación	Sup.
1	OFICINA	O	5	05	132	MUY BUENA	20	90	70	Normal	1,077.04

CONSTRUCCIONES COMUNES

INDIVISO 100.00000000 %
VIDA ÚTIL PROMEDIO DEL INMUEBLE: 90
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: 20
VIDA ÚTIL REMANENTE:

EXT. ING. DAVID MARIANO VARGAS RODRÍGUEZ
PERITO VALUADOR INGENIERO
REGISTRO EN TESORERÍA V-0856-396



Ingeniería, Estudios y Avalúos S.C.



www.avaluossvi.com.mx
contacto@avaluossvi.com.mx



55 63 66 80 08



Av. Revolución 1448 despacho 102.
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020.
Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.

Fecha: 16/12/2020
Avalúo No. COM-2020-68
Nº Único: A-COM-2020-54872
Registro T.D.F.: V-0856-396

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS: SE SUPONE MIXTA, MAMPOSTERÍA DE PIEDRA BRAZA CON REFUERZOS DE CONCRETO ARMADO Y ZAPATAS AISLADAS CON REFUERZOS DE CONCRETO ARMADO.

ESTRUCTURA: SE SUPONE, MUROS DE CARGA, COLUMNAS Y TRABES DE CONCRETO ARMADO, ASÍ COMO VIGAS Y COLUMNAS DE ACERO.

MUROS: SE SUPONE TABIQUE ROJO RECOCIDO DE 14 CM DE ESPESOR CON REFUERZOS VERTICALES Y HORIZONTALES DE CONCRETO ARMADO.

ENTREPISOS: SE SUPONE, LOSAS PLANAS Y ALIGERADAS DE CONCRETO ARMADO DE 12 Y 10 CM DE ESPESOR DE CONCRETO ARMADO EN CLAROS MEDIANOS Y GRANDES.

TECHOS: SE SUPONE, LOSAS PLANAS Y ALIGERADAS DE CONCRETO ARMADO DE 12 Y 10 CM DE ESPESOR DE CONCRETO ARMADO EN CLAROS MEDIANOS Y GRANDES.

AZOTEAS: SE SUPONE, IMPERMEABILIZADAS Y RECUBIERTAS CON LOSETA DE CERÁMICA, EN GENERAL.

BARDAS: LAS PROPIAS DE LA CONSTRUCCIÓN.

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

APLANADOS: YESO A PLOMO Y REGLA, ACABADO FINO Y ALGUNOS MUROS DE FALSO PLAFÓN.

PLAFONES: YESO LISO A REGLA Y NIVEL ACABADO LISO Y FALSOS PLAFONES CON LUMINARIAS.

LAMBRINES: PLACAS DE MÁRMOL DE 1.70 X .97 CM ÚNICAMENTE EN BARRIO.

PISOS: PLACAS DE MÁRMOL DE 2.50 X 1.50 CM, EN GENERAL.

EVI. ING. DAVID MARIANO VARGAS RODRIGUEZ
PÉREZ LAFRANCO
REGISTRO EN TESORERÍA: V-0856-396



Ingeniería, Estudios y Avalúos S.C.



www.avaluossvi.com.mx
contacto@avaluossvi.com.mx



55 63 66 80 08



Av. Revolución 1448 despacho 102.
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020.
Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.

Fecha: 16/12/2020
Avalúo No. COM-2020-68
Nº Único: A-COM-2020-54872
Registro T.D.F.: V-0856-396

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS: SE SUPONE MIXTA, MAMPOSTERÍA DE PIEDRA BRAZA CON REFUERZOS DE CONCRETO ARMADO Y ZAPATAS AISLADAS CON REFUERZOS DE CONCRETO ARMADO.

ESTRUCTURA: SE SUPONE, MUROS DE CARGA, COLUMNAS Y TRABES DE CONCRETO ARMADO, ASÍ COMO VIGAS Y COLUMNAS DE ACERO.

MUROS: SE SUPONE TABIQUE ROJO RECOCIDO DE 14 CM DE ESPESOR CON REFUERZOS VERTICALES Y HORIZONTALES DE CONCRETO ARMADO.

ENTREPISOS: SE SUPONE, LOSAS PLANAS Y ALIGERADAS DE CONCRETO ARMADO DE 12 Y 10 CM DE ESPESOR DE CONCRETO ARMADO EN CLAROS MEDIANOS Y GRANDES.

TECHOS: SE SUPONE, LOSAS PLANAS Y ALIGERADAS DE CONCRETO ARMADO DE 12 Y 10 CM DE ESPESOR DE CONCRETO ARMADO EN CLAROS MEDIANOS Y GRANDES.

AZOTEAS: SE SUPONE, IMPERMEABILIZADAS Y RECUBIERTAS CON LOSETA DE CERÁMICA, EN GENERAL.

BARDAS: LAS PROPIAS DE LA CONSTRUCCIÓN.

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

APLANADOS: YESO A PLOMO Y REGLA, ACABADO FINO Y ALGUNOS MUROS DE FALSO PLAFÓN.

PLAFONES: YESO LISO A REGLA Y NIVEL ACABADO LISO Y FALSOS PLAFONES CON LUMINARIAS.

LAMBRINES: PLACAS DE MÁRMOL DE 1.70 X 97 CM ÚNICAMENTE EN BANCOS.

PISOS: PLACAS DE MÁRMOL DE 2.50 X 1.50 CM, EN GENERAL.

EVI. ING. DAVID MARIANO VARGAS RODRIGUEZ
PENTE LAMBRINES
REGISTRO EN TESORERÍA: V-0856-396



Ingeniería, Estudios y Avalúos S.C.



www.avaluossvi.com.mx
contacto@avaluossvi.com.mx



55 63 66 80 08



Av. Revolución 1448 despacho 102.
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020.
Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.

Fecha: 16/12/2020
Avalúo No. COM-2020-68
Nº Único: A-COM-2020-54872
Registro T.D.F: V-0856-396

ZOCLOS: SIMILARES A LOS PISOS.

ESCALERAS: RAMPAS DE CONCRETO ARMADO CON ESCALONES RECUBIERTOS CON PLACAS DE MÁRMOL NEGRO.

PINTURA: VINILICA Y ESMALTE EN GENERAL.

RECUBRIMIENTOS
ESPECIALES: NINGUNA DE CONSIDERACIÓN.

c) CARPINTERÍA

PUERTAS INTERIORES: MADERA FINA TIPO TAMBOR ACABADO ENTINTADO Y BARNIZADO.

GUARDARROPAS: MADERA FINA TIPO TAMBOR CON CAJONERAS Y ENTRE PAÑOS, ACABADO ENTINTADO Y BARNIZADO.

MUEBLES EMPOTRADOS O
FIJOS: NINGUNA DE CONSIDERACIÓN.

d) INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

MUEBLES DE BAÑO: BLANCOS DE BUENA CALIDAD, W.C. ECONOMIZADORES, LAVABOS DE OVALÍN EMPOTRADO EN GABINETE DE MADERA, ASÍ COMO ACCESORIOS CROMADOS DE LA MISMA CALIDAD.

RAMALEOS HIDRÁULICOS: SE SUPONE, COMPLETAS Y OCULTAS, CON TUBERÍA DE TUBIPLUS DE ROTOPLAS Y CPVC, PARA AGUA Y ALIMENTACIONES A MUEBLES DE COBRE

RAMALEOS SANITARIOS: COMPLETAS Y OCULTAS, DE TUBERÍA DE FIERRO GALVANIZADO EN DIFERENTES DIÁMETROS





Fecha: 16/12/2020
Avalúo No. COM-2020-68
Nº Único: A-COM-2020-54872
Registro T.D.F: V-0856-396

e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y ALUMBRADO

COMPLETAS Y OCULTAS, SE SUPONE EN POLIDUCTO CON CABLEADO DE DIFERENTES CALIBRES CON SPOTS.

f) PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICA

HERRERÍA: TUBULAR Y ESTRUCTURAL CON APLICACIÓN DE PINTURA DE ESMALTE, EN GENERAL

VENTANERÍA: ALUMINIO ELECTRO PINTADO DE 3" EN GENERAL

g) VIDRIERÍA

CLAROS DE 6 MM DE ESPESOR, CANCELES DE CRISTAL TEMPLADO EN GENERAL

h) CERRAJERÍA

DE POMO TIPO "YALE" DEL PAÍS DE BUENA CALIDAD Y ALGUNAS DE ALTA SEGURIDAD.

i) FACHADAS

MEZCLA DE CEMENTO - ARENA ACABADO TEXTURIZADO CON VEGETACIÓN ARTIFICIAL

j) INSTALACIONES ESPECIALES

	Clave	Descripción	Unidad	Cantidad	Edad	Vida Útil Total	Valor Unitario
Privativas:	IE04	EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO	Lote	1.00	10.00	20.00	85,000.00
	IE14	SISTEMAS DE INTERCOMUNICACION (INTERFON, PORTERO ELECTRICO)	Lote	1.00	10.00	20.00	7,405.11
	IE17	EQUIPOS DE SEGURIDAD Y CIRCUITOS CERRADOS DE T.V.	Lote	1.00	10.00	20.00	27,732.98

k) ELEMENTOS ACCESORIOS

	Clave	Descripción	Unidad	Cantidad	Edad	Vida Útil Total	Valor Unitario
Privativas:	EA09	COCINAS INTEGRALES MOVIBLES	Lote	1.00	20.00	50.00	52,243.24



Fecha: 16/12/2020
Avalúo No. COM-2020-68
Nº Único: A-COM-2020-54872
Registro T.D.F: V-0856-396

EA10	EQUIPO DE BOMBEO	Lote	1.00	10.00	20.00	14,083.98
EA12	OTROS	Lote	14.00	10.00	40.00	8,000.00

I) OBRAS COMPLEMENTARIAS

Clave	Descripción	Unidad	Cantidad	Edad	Vida Útil Total	Valor Unitario
Privativas:						
OC07	FUENTES Y ESPEJOS DE AGUA	Lote	1.00	20.00	50.00	112,300.00
OC08	TERRAZAS Y BALCONES	M2	103.65	20.00	90.00	3,750.53
OC10	CISTERNAS O ALJIBES	Lote	1.00	55.00	90.00	147,315.40
OC17	OTROS	M2	48.37	20.00	50.00	5,390.18
OC17	OTROS	M2	124.95	20.00	70.00	1,723.11

EVI. ING. DAVID MARIANO VARGAS RODRÍGUEZ
REGISTRO EN TESORERÍA V-0856-396



Ingeniería, Estudios y Avalúos S.C.



www.avaluossvi.com.mx
contacto@avaluossvi.com.mx



55 63 66 80 08



Av. Revolución 1448 despacho 102.
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020.
Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.

Fecha: 16/12/2020
Avalúo No. COM-2020-68
Nº Único: A-COM-2020-54872
Registro T.D.F.: V-0856-396

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 20 DEL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, PUBLICADO EL 06 DE DICIEMBRE DE 2013 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, DÉCIMA SEXTA ÉPOCA NO. 1749, Y CONSIDERANDO QUE EL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE AVALÚO DEBE SER VALUADO EN FUNCIÓN DE LA OFERTA Y DEMANDA DE INMUEBLES SIMILARES OFERTADOS EN EL MERCADO ABIERTO INMOBILIARIO Y A QUE TAMBIÉN DEBERÁ VALUARSE ATENDIENDO AL PRINCIPIO ECONÓMICO DE SUSTITUCIÓN, POR LO QUE DEBERÁ VALUARSE TAMBIÉN EN FUNCIÓN DE SU VALOR DE REPOSICIÓN NETO Y A QUE EXISTEN INMUEBLES SIMILARES OFERTADOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO EN VENTA Y RENTA POR LO QUE RESULTA IMPORTANTE CONOCER EL VALOR PRESENTE NETO DE LOS INGRESOS QUE SERÁ CAPAZ DE PRODUCIR.

ADICIONALMENTE Y PARTIENDO DE QUE LOS TRES ANÁLISIS ARRIBA DESCRITOS SON DISTINTOS A LOS UTILIZADOS POR LA AUTORIDAD FISCAL PARA LA REVISIÓN Y CONSIDERANDO LO ESTABLECIDO EN EL PÁRRAFO II DEL MISMO ARTÍCULO 20 DEL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, PUBLICADO EL 06 DE DICIEMBRE DE 2013 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, DÉCIMA SEXTA ÉPOCA NO. 1749 SE ANEXA COMO PARTE INTEGRANTE DEL AVALÚO LA SIGUIENTE MEMORIA TÉCNICA.

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

a. EL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE AVALÚO DEBE SER VALUADO EN FUNCIÓN DE LA OFERTA Y DEMANDA DE INMUEBLES SIMILARES OFERTADOS EN EL MERCADO ABIERTO INMOBILIARIO.

i. MÉTODO COMPARATIVO O ENFOQUE 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 BIENES SIMILARES (COMPARABLES), AJUSTADOS POR SUS PRINCIPALES FACTORES DIFERENCIALES (HOMOLOGACIÓN).

ii. VALOR COMERCIAL O DE MERCADO, 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 NINGUN TIPO DE PRESIÓN O APREMIO, ESTARÍAN DISPUESTOS A ACEPTAR EN EFECTIVO POR SU ENAJENACIÓN, EN UN PERÍODO RAZONABLE.

iii. LOS FACTORES ESPECÍFICOS APLICABLES A ESTA METODOLOGÍA SE DESGLOSAN EN EL SIGUIENTE CAPÍTULO EN EL DESARROLLO DEL MÉTODO

b. DEBERÁ VALUARSE ATENDIENDO AL PRINCIPIO ECONÓMICO QUE DICE QUE NINGÚN COMPRADOR PAGARÁ POR UN BIEN UNA CANTIDAD SUPERIOR A LA QUE LE COSTARÍA REPRODUCIRLO, POR LO QUE DEBERÁ VALUARSE TAMBIÉN EN FUNCIÓN DE SU VALOR DE REPOSICIÓN NETO.

i. 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.

ii. COSTO 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.

iii. COSTO NETO DE REPOSICIÓN, (V.N.R.): ES EL QUE RESULTA DE DESCONTAR AL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.) LOS DEMÉRITOS ATRIBUIBLES A LA DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN O SU EQUIVALENTE EN COSTOS DIRECTOS A INCURRIR PARA DEVOLVER A LA CONSTRUCCIÓN SU ESTADO ORIGINAL O NUEVO PARA EL CASO DE LOS INMUEBLES.

iv. LOS COSTOS DE REPOSICIÓN FUERON TOMADOS DE LOS PRONTUARIOS Y ADAPTADOS AL CASO EN PARTICULAR.

c. EXISTEN INMUEBLES SIMILARES OFERTADOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO EN RENTA POR LO QUE RESULTA IMPORTANTE CONOCER EL VALOR PRESENTE NETO DE LOS INGRESOS QUE EN EL FUTURO SEA CAPAZ DE GENERAR EL INMUEBLE.

i. 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.

ii. 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 OBTENIDA MEDIANTE LA COMPARACIÓN DE INMUEBLES COMPARABLES CON EL OBJETO DEL AVALÚO TANTO EN VENTA COMO EN RENTA.

II. DESGLOSE DE LA INFORMACIÓN QUE SUSTENTA LOS CÁLCULOS EFECTUADOS.





Ingeniería, Estudios y Avalúos S.C.



www.avaluossvi.com.mx
contacto@avaluossvi.com.mx



55 63 66 80 08



Av. Revolución 1448 despacho 102.
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020.
Alcalda Álvaro Obregón, CDMX.

Fecha: 16/12/2020
Avalúo No. COM-2020-68
Nº Único: A-COM-2020-54872
Registro T.D.F: V-0856-396

a. LA INFORMACIÓN QUE SE UTILIZA EN LOS TRES MÉTODOS DE VALUACIÓN EMPLEADOS SE DESCRIBE EN EL DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA Y SU APLICACIÓN POR LO QUE ESTE CAPÍTULO DE LA MEMORIA DE ANÁLISIS A QUE OBLIGA EL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, EN SU ARTICULO 21 SE CONSIDERA CUBIERTO CON EL PROPIO DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA.

III. DESCRIPCIÓN DE LOS CÁLCULOS REALIZADOS.

a. LOS CÁLCULOS REALIZADOS EN LOS TRES MÉTODOS DE VALUACIÓN EMPLEADOS SE DESCRIBEN EN EL DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA Y SU APLICACIÓN POR LO QUE ESTE CAPÍTULO DE LA MEMORIA DE ANÁLISIS A QUE OBLIGA EL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, EN SU ARTICULO 21 SE CONSIDERA CUBIERTO CON EL PROPIO DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE DEL 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 FUNDIAL). LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVÁMENES, RESERVAS DE DOMINIO, ADEUDOS FISCALES O DE CUALQUIER OTRO TIPO QUE PUEDIERAN 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 CUENTE 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 PUEDIERAN 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.

ALCANCES DEL AVALÚO: La información y antecedentes de la propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta y veraz. No es objeto del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro que pudiera afectar al bien que se valúa, a menos que expresamente sea declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no asumimos responsabilidad alguna por información omitida en la solicitud del avalúo. Del mismo modo se asume que la propiedad se encuentra en condiciones de mercado normales. Este informe avalúo está realizado conforme a los lineamientos y procedimientos del Manual vigente de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria de la Tesorería de la Ciudad de México. COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS EXCLUSIONES Y/O LIMITACIONES: El presente avalúo no podrá ser utilizado para otro propósito diferente al indicado en el capítulo de antecedentes. Debido a que no se proporcionaron los contratos de arrendamiento, no se pudo tener conocimiento de las restricciones privadas del inmueble y se consideró sin restricción privada alguna. Para la obtención del valor del terreno en el enfoque de costos, este se considera como si no estuviera construido.





Ingeniería, Estudios y Avalúos S.C.



www.avaluossvi.com.mx
contacto@avaluossvi.com.mx



55 63 66 80 08



Av. Revolución 1448 despacho 102.
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020.
Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.

Fecha: 16/12/2020
Avalúo No. COM-2020-68
Nº Único: A-COM-2020-54872
Registro T.D.F: V-0856-396

VII - COMPARACION DE MERCADO

TERRENOS DIRECTOS

TERRENOS

Investigación productos comparables

No.	Ubicación	Descripción	C.U.S	Uso del suelo
1	LAGUNA DE TERMINOS. AHUEHUETES ANAHUAC. 11450.	TERRENO DE TIPO INTERMEDIO CON UN SOLO FRENTE, NO CUENTA CON CONSTRUCCIONES Y CON TOPOGRAFIA PLANA	2.1	H 3/30
2	BAHÍA DE SANTA BARBARA 84. VERÓNICA ANZURES. 11300.	TERRENO DE TIPO MEDIANERO CON FRENTE A EL PARQUE PUBLICO "PEDRO PLASCENCIA SALINAS", CUENTA CON CONSTRUCCIONES.	2.1	HC 3/30
3	LAGO TRANSMENIO 176. LOS MANZANOS. 11460.	TERRENO DE FORMA REGULAR CON UN SOLO FRENTE, TOPOGRAFIA PLANA Y CUENTA CON CONSTRUCCIONES	2.8	HC 4/30
4	LAGO PATZCUARO 80. ANAHUAC II SECCIÓN. 11320.	TERRENO DE TIPOINTERMEDIO CON TOPOGRAFIA PLANA, CUENTA CON CONSTRUCCIONES Y CON UN SOLO FRENTE	2.8	H 4/30

No.	F.Negociación	Superficie	Fzo	Fub	FFr	Ffo	Fsu	F{otro}	Fw	Precio solicitado
1	0.90	270.00	1	1	1	1	1	1	1.0000	\$8,100,000.00
2	0.90	293.00	1.2	1	1	1	1	1	0.8333	\$11,000,000.00
3	0.90	360.52	1	1	1	1	1	1	1.0000	\$10,500,000.00
4	0.90	602.40	1	1	1	1	0.98	1	1.0204	\$15,600,000.00

Conclusiones homologación terrenos:

Valor unitario de tierra promedio	28,789.07
Valor unitario de tierra homologado	24,621.22
Valor unitario sin homologar mínimo	22,592.59
Valor unitario sin homologar máximo	37,542.66
Valor unitario homologado mínimo	20,333.33
Valor unitario homologado máximo	28,157.00

TERRENOS RESIDUALES

Tipo de producto inmobiliario propuesto
Número de unidades vendibles
Superficie vendible por unidad





Ingeniería, Estudios y Avalúos S.C.



www.avaluossvi.com.mx
contacto@avaluossvi.com.mx



55 63 66 80 08



Av. Revolución 1448 despacho 102.
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020.
Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.

Fecha: 16/12/2020
Avalúo No. COM-2020-68
Nº Único: A-COM-2020-54872
Registro T.D.F: V-0856-396

Investigación productos comparables

Conclusiones homologación comp. residuales

Valor unitario promedio
Valor unitario homologado
Valor unitario sin homologar mínimo
Valor unitario sin homologar máximo
Valor unitario homologado mínimo
Valor unitario homologado máximo
Valor unitario aplicable al residual

Análisis residual

Total de ingresos 0
Total de egresos 0
Utilidad propuesta 0
Valor unitario de tierra residual 0

VALOR UNITARIO DE TIERRA DEL AVALÚO: \$24,621.22

CONSTRUCCIONES EN VENTA

Investigación productos comparables

No.	Ubicación	Descripción
1	AV. CONSTITUYENTES 583. 16 DE SEPTIEMBRE. 11810.	OFICINA REMODELADA HACE 22 AÑOS, CUENTA CON TRES NIVELES 10 BAÑOS, CASETA DE VIGILANCIA, 12 OFICINAS, TERRAZAS Y ESTACIONAMIENTO PARA 12 AUTOS.
2	AV. CHAPULTEPEC. SAN MIGUEL CHAPULTEPEC. 11850.	EDIFICIO DE USO MIXTO, DESARROLLADO EN PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES, CUENTA CON 30 AÑOS DE CONSTRUCCIÓN, EN SU INTERIOR CUENTA CON 26 DEPARTAMENTOS U OFICINAS Y SIN ESTACIONAMIENTOS.
3	ROUSSEAU. ANZURES. 11590.	EDIFICIO CON USO DE SUELO PARA OFICINAS DISTRIBUIDA EN TRES NIVELES, REMODELADA HACE 15 AÑOS, CUENTA CON GARAGE PARA 5 AUTOS, COCINA, BARRA, BAÑO, GARDEN Y CCTV.
4	PRESA TEPUXTEPEC. IRRIGACIÓN. 11500.	CASA O EDIFICIO CON USO DE SUELO PARA OFICINA CON 21 AÑOS REMODELADA, CUENTA CON 11 CUBÍCULOS, 2 PRIVADOS, RECEPCIÓN, ESTACIONAMIENTO PARA 5 AUTOS, BAÑOS.



Ingeniería, Estudios y Avalúos S.C.



www.avaluossvi.com.mx
contacto@avaluossvi.com.mx



55 63 66 80 08



Av. Revolución 1448 despacho 102.
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020.
Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.

Fecha: 16/12/2020
Avalúo No. COM-2020-68
Nº Único: A-COM-2020-54872
Registro T.D.F: V-0856-396

5	BAHÍA DE TODOS LOS SANTOS 106. VERÓNICA ANZURES. 11300.	EDIFICIO DE USO MIXTO CON 27 AÑOS DE REMODELACIÓN, CUENTA CON 50 ESTACIONAMIENTOS, 26 MEDIOS BAÑOS, ÁREAS DE RECEPCIÓN, TRABAJO Y PRIVADOS.
6	LA PLACE. ANZURES. 11560.	EDIFICIO CON USO MIXTO, CUENTA CON CINCO DEPARTAMENTOS TAMBIÉN USADOS COMO OFICINAS CADA UNO CUENTA CON 1 1/2 BAÑOS, NO CUENTAN CON ESTACIONAMIENTOS Y LA CONSTRUCCIÓN FUE REMODELADA HACE 15 AÑOS APROXIMADAMENTE.

No.	F.Negociación	Superficie Vendible	Precio solicitado
1	0.90	938.00	\$32,000,000.00
2	0.90	2,200.00	\$60,000,000.00
3	0.00	619.00	\$17,500,000.00
4	0.90	422.00	\$15,000,000.00
5	0.90	3,680.00	\$105,000,000.00
6	0.90	650.00	\$18,000,000.00

Conclusiones homologación construcciones en venta

Valor unitario promedio	29,892.07
Valor unitario homologado	26,922.59
Valor unitario sin homologar mínimo	26,066.67
Valor unitario sin homologar máximo	35,545.02
Valor unitario homologado mínimo	23,061.97
Valor unitario homologado máximo	30,335.18

VALOR UNITARIO APLICABLE AL AVALUO: \$26,922.59

VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE: \$29,000,000.00

CONSTRUCCIONES EN RENTA

Investigación productos comparables

No.	Ubicación	Descripción
1	PRESIDENTE MASARYK 320. POLANCO. 11510.	EDIFICIO EN RENTA CON 24 AÑOS DE CONSTRUCCIÓN DESARROLLADO EN TRES NIVELES, CUENTA CON ELEVADORES, ESTACIONAMIENTOS, PLANTA BAJA DE LOCALES, PLANTAS SUPERIORES DE OFICINAS.
2	AV. LOMA DE SOTELO 1102. LOMAS DE SOTELO. 11200.	EDIFICIO DE USO MIXTO DESARROLLADO EN CINCO NIVELES



Ingeniería, Estudios y Avalúos S.C.



www.avaluossvi.com.mx
contacto@avaluossvi.com.mx



55 63 66 80 08



Av. Revolución 1448 despacho 102.
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020.
Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.

Fecha: 16/12/2020
Avalúo No. COM-2020-68
Nº Único: A-COM-2020-54872
Registro T.D.F: V-0856-396

		CUENTA CON ESTACIONAMIENTO, DOS ELEVADORES Y OFICINAS EN NIVELES SUPERIORES
3	LAFAYETTE 49. VERÓNICA ANZURES. 11300.	EDIFICIO DE OFICINAS CON 21 AÑOS DE CONSTRUCCIÓN, DESARROLLADO EN DOS NIVELES, CUENTA CON 11 ESTACIONAMIENTOS, 18 BAÑOS, 3 BODEGAS, 15 OFICINAS Y UBICADO EN ESQUINA.
4	EJERCITO NACIONAL. ANZURES. 11500.	EDIFICIO DE OFICINAS EN RENTA CON 20 AÑOS DE REMODELACIÓN CON 5 PISO, CUENTA CON 17 ESTACIONAMIENTOS, 5 ELEVADORES, BAÑOS EN CADA PISO, RECEPCIÓN Y OFICINAS.

No.	F.Negociación	Superficie en renta	Precio solicitado
1	0.95	1351	\$500,000.00
2	1.00	1687	\$506,100.00
3	0.95	1140	\$384,800.00
4	0.95	776	\$271,600.00

Conclusiones homologación construcciones en renta

Valor unitario promedio	336.025
Valor unitario homologado	327.19
Valor unitario sin homologar mínimo	300
Valor unitario sin homologar máximo	370.1
Valor unitario homologado mínimo	300
Valor unitario homologado máximo	369.204675

VALOR UNITARIO APLICABLE AL AVALUO: \$327.19

VII. INDICE FISICO O DIRECTO

a) CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

Fracc.	Área de Valor	Superficie (m2)	Fzo	Fub	FFr	Ffo	Fsu	Fot	F.Resultante	VALOR FRACCIÓN
1	A110098	326.70	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00 -	1.00	\$8,043,752.57
Total superficie:		326.70	Valor del terreno total:							\$8,043,752.57

Indiviso de la unidad que se va a

VALOR TOTAL DEL TERRENO PROPORCIONAL: \$8,043,752.57

REGISTRO EN TESORERÍA V-0856-396

Fecha: 16/12/2020
Avalúo No. COM-2020-68
Nº Único: A-COM-2020-54872
Registro T.D.F: V-0856-396

b) CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

PRIVATIVAS:

Fracc.	Descripción	Uso	Clase	Superficie (m2)	Valor unitario	Edad	Fco	FRe	VALOR FRACCIÓN
1	OFICINA	O	MUY BUENA	1,077.04	10,390.18	20.00	3.00	0.80	\$14,122,303.57
				Total superficie:	1,077.04				Total construcciones privativas: \$14,122,303.57

COMUNES:

VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES \$14,122,303.57

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

PRIVATIVAS:

	Clave	Concepto	Cantidad	Valor unitario	Edad	Importe
I	IE04	EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO	1.00	95,000.00	10	\$95,000.00
I	IE14	SISTEMAS DE INTERCOMUNICACION(INTERFON, PORTERO ELECTRIC)	1.00	7,405.11	10	\$7,405.11
I	IE17	EQUIPOS DE SEGURIDAD Y CIRCUITOS CERRADOS DE T.V.	1.00	27,732.98	10	\$27,732.98
E	EA09	COCINAS INTEGRALES MÓVILES	1.00	52,243.24	20	\$52,243.24
E	EA10	EQUIPO DE BOMBEO	1.00	14,063.98	10	\$14,063.98
E	EA12	OTROS	14.00	8,000.00		\$112,000.00
O	OC07	FUENTES Y ESPEJOS DE AGUA	1.00	112,300.00	20	\$112,300.00
O	OC08	TERRAZAS Y BALCONES	103.65	3,750.53	20	\$388,983.95
O	OC10	CISTERNAS O ALJIBES	1.00	147,315.40	55	\$82,123.27



Fecha: 16/12/2020
Avalúo No. COM-2020-68
Nº Único: A-COM-2020-54872
Registro T.D.F: V-0856-396

O	OC17	OTROS	48.37	5,390.18	20	\$166,862.72
O	OC17	OTROS	124.95	1,723.11	20	\$159,930.04
Total de las instalaciones privadas:						\$99,924.14

COMUNES:

Indiviso de la unidad que se Valua: 100.00000000 %

TOTAL DE LAS INSTALACIONES: \$999,924.14

INDICE FÍSICO DIRECTO (importe total de enfoque de costos): \$23,165,980.29

IX: INDICE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

RENTA ESTIMADA

No.	Ubicación	Superficie (m2)	Renta Mensual	Renta por m2
1	PRESIDENTE MASARYK 320. POLANCO. 11510.	1351	\$500,000.00	\$370.10
2	AV. LOMA DE SOTELO 1102. LOMAS DE SOTELO. 11200.	1687	\$506,100.00	\$300.00
3	LAFAYETTE 49. VERÓNICA ANZURES. 11300.	1140	\$364,800.00	\$320.00
4	EJERCITO NACIONAL. ANZURES. 11590.	776	\$271,600.00	\$350.00

ANÁLISIS DE DEDUCCIONES:

Concepto	Monto (\$)
a) Vacíos:	\$29,354.65
b) Impuesto predial:	\$17,967.18
c) Servicio de agua:	\$3,000.00
d) Conserv. y mant.:	\$3,523.97
e) Administración:	\$3,523.97
f) Energía eléctrica:	4,000.00

Concepto	Monto (\$)
g) Seguros:	\$3,523.97
h) Otros:	\$1,000.00
i) Depreciación Fiscal:	\$63,009.28
j) Deducc. Fiscales:	\$35,539.08
k) I.S.R.	
SUMA:	

DEDUCCIONES MENSUALES:

