

Fecha del Avalúo: 14/07/2022

## AVALUO DE CASA HABITACION



### UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Calle y Número:	Cancún Lt. 14, Mc. 299
Colonia o Fraccionamiento:	Ejidos de Paderna
Municipio o Ayuntamiento:	Tlalpan
Código Postal:	14208
Entidad Federativa:	COMA

CONCLUSIÓN DEL AVALUO  
EN NÚMEROS REDONDOS

\$

**9,910,000.00**

Fecha del Avalúo: 10/07/2022

## 1. DATOS GENERALES

1.1 Perfil Valuador:	Ing. Arq. Alejandra Ortiz Andrade	
1.2 Cédula Profesional:	9646396	
1.3 Fecha del avalúo:	10/07/2022	
1.4 Inmueble que se valúa:	Casa Habitación	
1.5 Régimen de Propiedad:	Privada	
1.6 Propietario:	María Eugenia Velasco Artur	
1.7 Solicitante:	María Eugenia Velasco Artur	
1.8 Propósito del Avalúo:	Estimar el valor comercial	
1.9 Ubicación del Inmueble e valores:		
	Calle y Número:	Camión 13, 14, Mq. 289
	Colonia o Fraccionamiento:	Ciudad de Piedras
	Delegación o Municipio:	Tlalpán
	Código Postal:	14208
	Entidad Federativa:	CDMX
1.10 Latitud:	19.264766	
1.11 Longitud:	-99.219517	
1.12 Número de cuenta predial e clave catastral:	07420820000-4	
1.13 Datos del Escritura:		
1.13.1 Número:	2181	
1.13.2 Libro, o Volumen:	81	
1.13.3 Fecha:	10/07/1979	
1.13.4 Notario:	Lc. Eduardo Flores Castro	
1.13.5 Número de Notaría:	33	

Fecha del Análisis: 10/01/2022

## 2. CARACTERÍSTICAS URBANAS

2.1 Clasificación de la Zona:	Habitacional de Primer Orden
2.2 Índice de saturación en la zona:	95%
2.3 Densidad de población:	Medio
2.4 Uso del suelo permitido:	Habitacional con Comercio en Planta Baja

### 2.5 Vías de Acceso:

Importancia	Vía de acceso	Flujo Vehicular
Primer Orden	Carr. Fieles y Ajoo	Alto
Primer Orden	Av. Chocoma	Medio
Segundo Orden	Huamán	Medio

### 2.6 Servicios públicos:

Energía Eléctrica:	Alcaldía
Alcantarado Público:	Subterráneo
Agua Potable:	Con suministro al inmueble
Drenaje Sanitario:	Con conexión al inmueble
Telefonía:	Alcaldía
Bancos:	Comercio
Guarderías:	Comercio
Pavimento:	Asfalto
Transporte:	Literno y Subterráneo

### 2.7 Equipamiento urbano:

	Distancia en M
Supermercado:	380.00
Iglesia:	770.00
Farmacia:	840.00
Secretaría:	140.00
Preparadora:	1,410.00
Profesional:	2,110.00
Hospitales o Clínicas:	1,900.00
Banco:	240.00

En un radio de 2.5km a la redonda

Fecha del Avalúo: 10/07/2022

### 3. TERRENO

3.1 Tramos de calles, calles transversales linderos y orientación: Al Norte calle Homay, Al Este calle Nicolás, Al Sur calle Toluca, Al Oeste calle Cancún.

3.2 Linderos y substancias según: Escrituras

Orientación	Distancia (m)	Existencias
Norte	25.00	con lote 15.
Sur	25.00	con lote 13.
Oriente	20.00	con lote 4.
Poniente	20.00	con calle Cancún.

3.3 Superficie de Terreno: 806.00 m<sup>2</sup> 3.4 Índices: 100%

3.5 Topografía:

Pondiente Desnivelada

3.6 Número de fracciones:

3.7 Características panorámicas:

Urbanas, predominar casas habitación de 2 y 3 niveles.

3.8 Intensidad de construcción:

2.1

3.9 Servidumbres y/o restricciones:

Las indicadas en el Plan de Desarrollo Urbano vigente.

3.10 Croquis de Localización:



Fecha del Análisis: 10/07/2023

#### 4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

##### 4.1 Descripción de las construcciones y uso actual

Terreno regular con pendientes, de donde se desplanta una casa habitación, motivo de este estudio como se describe a continuación: estacionamiento doblete para 3 autos, jardín, terraza, casa habitación distribuida en 2 niveles: sala con chimenea, comedor, cocina, cuarto de tv, bar, cuarto de lavado, cuarto de servicio con baño, 4 recámaras y 3.5 baños.

Tipo de Construcción	Clasificación	Uso	Superficie M <sup>2</sup>	%
1	H-02	Habitacional	427.18	100%
		<b>Total</b>	<b>427.18</b>	<b>100%</b>

##### 4.2 Numero de niveles

##### 4.3 Vida Útil Total

##### 4.4 Edad Aproximada

##### 4.5 Vida Útil Rem. Aprox

##### 4.6 Unidades Rentables

##### 4.7 Unidades Vendibles

Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3	Tipo 4
2			
80			
25			
55			

Tipo	Uso	Superficie M <sup>2</sup>	%
1	Habitacional	427.18	100%
		<b>Total</b>	<b>427.18</b>
			<b>100%</b>

Tipo	Uso	Superficie M <sup>2</sup>	%
1	Habitacional	427.18	100%
		<b>Total</b>	<b>427.18</b>
			<b>100%</b>

Fecha del Análisis: 10/07/2023

**II. PLANOS ARQUITECTONICOS**

No proporcionados

Fecha del Análisis: 10/07/2022

## 6. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

### 6.1 A) Otras Negras e Grises:

6.1.1 Cimentación:	Probable manzanera de piedra brasa justificada con refuerzo cemento-cal arena.
6.1.2 Estructura:	Muro de carga tipo de concreto castido y venamiento de concreto armado F'c=170kg/cm <sup>2</sup> armado con acero de alta resistencia.
6.1.3 Muros:	De bloque tipo justado con mortero cal arena, con un espesor total de muro de 15 cm. Y con alfileres normales en interiores.
6.1.4 Entrepisos:	Losas macizas de concreto F'c=300kg/cm <sup>2</sup> armada con acero según especificación de cálculo estructural y un espesor total de 10cm.
6.1.5 Techos:	Losas macizas de concreto F'c=300kg/cm <sup>2</sup> armada con acero según especificación de cálculo estructural y un espesor total de 10cm.
6.1.6 Azoteas:	Impermeabilización a base de productos sintéticos con acabado final tipo cerámica.
6.1.7 Suelos:	Suelos de la propiedad del lote que se han revestido con aplastado cemento arena.

### 6.2 B) Revestimientos y Acabados Interiores:

6.2.1 Aplastados Interiores:	Falso a regla y nivel
6.2.2 Aplastados Exteriores:	De frasca cemento-arena
6.2.3 Plafones:	Falso a nivel
6.2.4 Laminados:	Laminado cerámico en baño y cocina
6.2.5 Pisos:	Laminado cerámico en general, suelo de madera en sala y dormitorios en parquet.
6.2.6 Zócalos:	Acorde al tipo de piso
6.2.7 Escaleras:	Falso y escalones de concreto armado recubiertos con suelo de madera
6.2.8 Pintura:	Verde en general y de resaca en baños
6.2.9 Revestimientos Especiales:	En óptica

### 6.3 C) Carpintería:

6.3.1 Muebles de baño:	Muebles de buena calidad
6.3.2 Muebles de cocina:	Cocina integral de buena calidad

Fecha del Análisis: 10/07/2022

## 6. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

### 6.6 D) Instalaciones

6.6.1 Instalaciones	Red suelta con tubería de cobre de diferentes diámetros
6.6.2 Sanitarias	Red suelta con tubería de PVC de diferentes diámetros
6.6.3 Eléctricas	Tubería suelta de diferentes diámetros con accesorios eléctricos

### 6.6 E) Herrajería

Herrajerías de fierro forjado

### 6.6 F) Carpintería

Herrajería de tuercas y cables

### 6.6 G) Vidriería

Cristal templado y perfiles en aluminio

### 6.6 H) Fachada

Aluminio recubierto con pintura y vidrio y vidrio, marcos en aluminio

### 6.9 Elementos Accesorios

1	Portones de operación eléctrica
2	Cocinas integradas móviles
3	No aplica
4	No aplica

### 6.10 Instalaciones Especiales

1	No aplica
2	No aplica
3	No aplica
4	No aplica

### 6.11 Obras complementarias

1	Estacionamiento desahogado
2	Caseros
3	No aplica
4	No aplica



Fecha del Análisis: 10/07/2022

## 7. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

El presente Análisis se realiza en base a la información contenida en documentos proporcionados por el solicitante.

**Definiciones:** La estimación de los valores de este Análisis son el resultado de los análisis correspondientes, como seguir:

Los Valores aplicados al **TERRENO**, se determinan a partir de un estudio de mercado en la zona y/o en zonas con características urbanas similares a donde se ubica el Inmueble Valuado, con apoyo en documentación y publicaciones especializadas, que se dedican a informar y orientar en la compraventa de Bienes Raíces.

En relación con el costo por metro cuadrado de construcción que se aplica en el Análisis, este se determina a partir de un análisis de precios unitarios con partidas y conceptos similares al Inmueble Valuado, según su calidad de construcción (material y mano de obra) y a su estado de conservación, estos están aplicados en publicaciones dedicadas al cálculo de costos unitarios.

El método **COMPARATIVO O DE MERCADO** establece el valor del inmueble a partir de la investigación exhaustiva y análisis del mercado de compra-venta de inmuebles similares al que se valora, en la misma zona y zonas similares.

El método de **CAPITALIZACIÓN DE RENTAS** tiene como premisa fundamental una de las definiciones más evidentes del valor: El valor de una propiedad es el valor presente de los posibles beneficios esperados a futuro. Considerando que todos los inmuebles son capaces de generar un ingreso, se entiende como el valor presente del ingreso neto que producirá durante su restante vida económica productiva. La rentabilidad apropiada para el inmueble se basa a investigación de mercado en la zona, con inmuebles similares, tomando en cuenta únicamente la superficie rentable que corresponde al inmueble a valorar.

Fecha del Avance: 10/07/2022

### E. ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

E.1 Diferencia del valor unitario de terreno. Comparación de terrenos en venta semejantes en uso al que se valora (metros)


Objeto	Valor \$	Ubicación					
	\$ 4.780.578,87	Cercos L1, 14, No. 286, Col. Ejido de Paderna, Tlalpa, C.P. 14208, COMX.					
	Superficie M2	Características					
	500,00	Terreno regular con pendiente, sobre calle y 1 frente. Casa fundación con sala, comedor, cocina, cuarto de tv, bañ, cuarto de lavado, cuarto de servicio con bañ, 4 habitaciones y 3.5 baños, jardín, 3 estacionamientos y 23 alts.					
	5m2						
	\$ 9.561,18						
	FZc	FUb	FFc	FSa	Fatrc	FCcm	FFe
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Oferta 1	Valor \$	Ubicación					
	\$ 4.000.000,00	Celestón, Col. Ejido de Paderna, Tlalpa, COMX.					
	Superficie M2	Características					
	468,00	Terreno regular con pendiente, sobre calle y 1 frente.					
	5m2	Fuente	Teléfono				
	\$ 8.547,81	Century 21 Coverchips	55 5302 8888				
	FZc	FUb	FFc	FSa	Fatrc	FCcm	FFe
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00

Fecha del Avalúo: 10/07/2022

### 5. ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

Overta 2	Valor \$	Ubicación					
	\$ 3.000.000,00	Yucapetén, Cct. Ejido de Paderna, Tiquip, COMEX.					
	Superficie M2		Características				
	250,00	Terreno regular con construcción, sobre calle y 1 frente.					
	\$/m2		Fuente		Teléfono		
	\$ 12.000,00	Luxury Hotel Real Estate Mexico		55 1080 0801			
	FFo	FFu	FFe	FSu	Ffuro	FCom	FRa
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95

Overta 3	Valor \$	Ubicación					
	\$ 7.000.000,00	Yucapetén, Cct. Ejido de Paderna, Tiquip, COMEX.					
	Superficie M2		Características				
	402,00	Terreno regular con pendiente, sobre calle y en esquina.					
	\$/m2		Fuente		Teléfono		
	\$ 14.327,64	Ing. Eduardo Cuen Payro		20 6033 2103			
	FFo	FFu	FFe	FSu	Ffuro	FCom	FRa
	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	0,81

Fecha del Análisis: 10/07/2022

**E. ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO**

Oferente 4	Valor \$	Ubicación					
	\$ 8,000,000.00	Tzucuk, Col. Ejidos de Piedras, Tzucuk, COME					
	Superficie M2		Características				
	376.00		Terreno regular con construcción, sobre calle y 1 fuente.				
	\$ 11,403.81		Fuente		Teléfono		
			Century 21 Acción 2		50 2120 6521		
	FZo	FUb	FFu	FSu	Fotro	FCom	FHa
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.85

Oferente 5	Valor \$	Ubicación					
	\$ 4,300,000.00	Habajuc Piedregal de San Nicolás, Col. Ejidos de Piedras, Tzucuk, COME					
	Superficie M2		Características				
	484.00		Terreno irregular con pendiente, sobre calle y 1 fuente.				
	\$ 8,894.20		Fuente		Teléfono		
			Rayo Verde inmobiliaria		50 5013 1010		
	FZo	FUb	FFu	FSu	Fotro	FCom	FHa
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	0.80

Fecha del Análisis 10/07/2002

**B. ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO**

Oferta B	Valor B	Utilización				
	\$ 11,000,000.00	Terc. Col. Edif. de Padema, Tlalpan, COMEX.				
	Superficie M2	Catcterísticas				
	302.88	Terrero regular con construcción, sobre calle y 1 horta.				
	área	Fuente	Teléfono			
	\$ 11,088.71	Casa Obras Nacos	55 5250 0977			
	FZa	FUb	FFa	FSa	Fotro	FCom
1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	0.85	0.85

	FZa	FUb	FFa	FSa	Fotro	FCom	FFe	área
SM	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
Of 1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.85	\$ 8,119.66
Of 2	1.00	1.20	1.00	1.20	1.00	0.85	0.85	\$ 10,290.00
Of 3	1.00	0.85	1.00	1.00	1.00	0.85	0.81	\$ 11,488.82
Of 4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.85	\$ 9,882.58
Of 5	1.00	1.20	1.00	1.20	1.00	0.85	0.85	\$ 9,440.08
Of 6	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.85	\$ 9,425.40
<b>Valor por M2 en la Zona</b>								<b>\$ 9,861.16</b>

FZa	Factor Zona	Influye según su ubicación dentro de un área de valor específica.
FUb	Factor Ubicación	En función de la posición del terreno en la manzana en que se ubica.
FFa	Factor Forma	Terreros cuya forma sea igual o menor a tres veces el frente y cuyo polígono contorneo sea o menos irregular.
FSa	Factor Superficie	En función de la superficie de la Oferta con respecto al precio valorado.
Fotro	Factor Otro	Factor que el perito valuador considere deben aplicarse.
FCom	Factor de Comercialización	Valor de oferta de una operación y el precio de cierre sobre la negociación de la misma.
FFa	Factor Positivo	Se usará de multiplicar las funciones señaladas.

Fecha del Avalúo 15/07/2022

## 8. VALOR FÍSICO DIRECTO

### 8.1 A) Terreno

Fracción	Superficie	% del	Valor del terreno Ejec.	Coeff.	Multiplo de Coeficiente	Valor Último Resultado	Valor
1	880.00	100%	\$ 4.561.36	1.00		\$ 4.561.36	\$ 4.760.076.81
<b>Total</b>	<b>880.00</b>					<b>Subtotal</b>	<b>\$ 4.760.076.81</b>

### 8.2 B) Construcciones

N	Superficie	VVM/m2	VVM	Ht	Ed	EC	Dem.	FEC	Valor
1	427.15	\$ 10.000.00	\$ 4.271.500.00	80	25	1	28.1%	71.9%	\$ 3.083.326.48
2		\$ -	\$ -						\$ -
3		\$ -	\$ -						\$ -
4		\$ -	\$ -						\$ -
<b>Total</b>	<b>427.15</b>	<b>Total</b>	<b>\$ 4.271.500.00</b>					<b>Subtotal</b>	<b>\$ 3.083.326.48</b>

### 8.3 C) Elementos Accesorios

N	Cantidad	VVM/m2	VVM	Ht	Ed	EC	Dem.	FEC	Valor
1	1.00	\$ 20.000.00	\$ 20.000.00	80	25	1	84.0%	20.0%	\$ 3.140.00
2	1.00	\$ 35.000.00	\$ 35.000.00	80	25	1	84.0%	20.0%	\$ 12.250.00
3		\$ -	\$ -					100.0%	\$ -
<b>Total</b>			<b>\$ 55.000.00</b>					<b>Subtotal</b>	<b>\$ 15.390.00</b>

### 8.4 D) Instalaciones Especiales

N	Cantidad	VVM/m2	VVM	Ht	Ed	EC	Dem.	FEC	Valor
1		\$ -	\$ -						\$ -
2		\$ -	\$ -						\$ -
3		\$ -	\$ -						\$ -
<b>Total</b>			<b>\$ -</b>					<b>Subtotal</b>	<b>\$ -</b>

### 8.5 E) Obras Complementarias

N	Cantidad	VVM/m2	VVM	Ht	Ed	EC	Dem.	FEC	Valor
1	3.00	\$ 17.388.00	\$ 52.174.00	80	25	1	28.1%	71.9%	\$ 37.438.18
2	1.00	\$ 23.580.00	\$ 23.580.00	70	28	1	28.1%	87.9%	\$ 21.266.82
3		\$ -	\$ -						\$ -
4		\$ -	\$ -						\$ -
<b>Total</b>			<b>\$ 75.754.00</b>					<b>Subtotal</b>	<b>\$ 58.704.99</b>

**TOTAL \$ 8,123,995.82**

Fecha del Aviso: 10/07/2022

**10. ENFOQUE DE MERCADO**

		Valor de Mercado					
		\$ 8,909,885.74					
Dirección	Valor \$	Ubicación					
	\$ 8,909,885.74	Cancún Lt. 14, Mz. 383, Col. Epitafio de Paderna, Tizimin, C.P. 14208, CDMR.					
	Superficie M2	Características					
	427.13	Terreno regular con pendiente, sobre calle y 1 frente. Casa habitación con sala, comedor, cocina, cuarto de h. bañ. cuarto de lavado, cuarto de servicios con baño, 4 recámaras y 3.5 baños, jardín, 2 estacionamientos y 25 años.					
	\$	23,200.01					
		FUs	FEd	FEC	FCa	FDtro	FCom
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

Dirección	Valor \$	Ubicación					
	\$ 6,948,388.00	Col. Epitafio de Paderna, Tizimin, CDMR.					
	Superficie M2	Características					
	340.09	Casa habitación con sala, comedor, cocina, estudio, estero, área de servicios, terraza, 4 recámaras, 2.5 baños, 4 estacionamientos y 18 años.					
	\$	Fuente		Telefono			
	\$ 20,441.18	DAP grupo inmobiliario		58 1227 8588			
	FUs	FEd	FEC	FCa	FDtro	FCom	FFa
	1.00	0.98	1.00	1.15	0.80	0.95	1.00

Fecha del Anuncio: 10/07/2022

### 10. ENFOQUE DE MERCADO

Oferta 2	Valor \$	Situación					
	\$ 9,500,000.00	Finca: Calle Ejidos de Paderna, Tejupan, COMEX.					
	Superficie M2	Características					
	402.00	Casa habitación con sala, comedor, cocina, living room, cuarto de ba. área de servicio, terraza, 3 recámaras, 2.5 baños, 2 estacionamientos a 31 años.					
	\$m2	Fuente	Teléfono				
	\$ 24,751.24	Amo Vives Fuentes	55 4300 8102				
	FUb	FEd	FEC	FCa	FOto	FCos	FRe
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.21	0.95	0.98

Oferta 3	Valor \$	Situación					
	\$ 11,800,000.00	Calle Ejidos de Paderna, Tejupan, COMEX.					
	Superficie M2	Características					
	400.00	Casa habitación con sala, comedor, cocina, bar, salón de juegos, área de servicio, terraza, 3 recámaras, 3.5 baños, 4 estacionamientos y 20 años.					
	\$m2	Fuente	Teléfono				
	\$ 29,322.00	HCC, inmobiliaria	44 2167 1777				
	FUb	FEd	FEC	FCa	FOto	FCos	FRe
	1.00	0.94	1.00	1.00	0.94	0.95	0.93



Fecha del Anuncio: 10/07/2022

### 10. ENFOQUE DE MERCADO

Oferta 4	Valor \$	Ubicación					
	\$ 7,300,000.00	Celaván, Col. Ejido de Paderna, Tlaxpa, COMEX					
	Superficie M2	Características					
	300.01	Casa habitación con sala, comedor, cocina, estudio, área de servicio, terraza, 3 recámaras, 3 baños, 3 mchos baños, 3 estacionamientos y 15 años.					
	Src2	Fuente	Teléfono				
	\$ 34,333.33	Israel Ortiz	52 2270 4988				
	FIN	FEB	FEC	FCA	FOtr	FCom	FR
	1.00	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.07

Oferta 5	Valor \$	Ubicación					
	\$ 4,800,000.00	Sierrita, Col. Ejido de Paderna, Tlaxpa, COMEX					
	Superficie M2	Características					
	321.00	Casa habitación con sala, comedor, cocina, estudio, área de servicio, 3 recámaras, 2 baños, 5 estacionamientos y 20 años.					
	Src2	Fuente	Teléfono				
	\$ 22,944.87	Friedberg Group Inmobiliario	52 2474 3200				
	FIN	FEB	FEC	FCA	FOtr	FCom	FR
	1.01	1.00	1.00	1.15	0.38	1.00	1.00

Fecha del Aviso: 10/07/2022

**10. ENFOQUE DE MERCADO**

Oferta	Valor	Ubicación					
	\$ 8,888,000.00	Colección, Col. Ejército de Padrinos, Tlalpán, CDMX.					
	Superficie M <sup>2</sup>	Características					
	450.00	Casa habitación con sala, comedor, cocina, estudio, estacion, área de servicios, terraza, 2 recámaras, 8 baños, 5 estacionamientos y 52 años.					
	Envío	Fuente					
	\$ 18,888.88	Verificar					
		Teléfono					
		55-5115 0037					
	FU <sub>U</sub>	FEd	FEC	FCa	FO <sub>Des</sub>	FC <sub>Com</sub>	FRe
	1.00	1.07	1.00	1.00	0.99	0.99	1.00

	FU <sub>U</sub>	FEd	FEC	FCa	FO <sub>Des</sub>	FC <sub>Com</sub>	FRe	Envío
Envío	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
Of 1	1.00	0.98	1.00	1.15	0.99	0.99	1.00	\$ 21,989.48
Of 2	1.00	1.02	1.00	1.00	1.01	0.98	0.99	\$ 24,322.79
Of 3	1.00	0.99	1.00	1.00	0.99	0.99	0.99	\$ 24,410.36
Of 4	1.00	0.98	1.00	1.15	1.00	0.99	1.07	\$ 26,052.48
Of 5	1.00	0.99	1.00	1.15	0.99	0.99	1.00	\$ 24,025.39
Of 6	1.00	1.07	1.00	1.00	0.98	0.99	1.00	\$ 18,916.54
<b>Valor por M<sup>2</sup> en la Zona</b>								<b>\$ 23,200.81</b>

FU <sub>U</sub>	Factor Ubicación	Localización fuera de la oferta es el inmueble valuado.
FEd	Factor Edad	Decreto en el valor de las construcciones por el paso de tiempo.
FEC	Factor Estado de Conservación	Nivel de deterioro entre la oferta y el inmueble valuado.
FCa	Factor de Calidad	Diferencias entre la oferta y el inmueble a valorar, relacionado con el tipo y calidad de construcción.
FO <sub>Des</sub>	Factor Deseo	Factor que el perito valuador considere deben aplicarse.
FC <sub>Com</sub>	Factor de Comercialización	Valor de oferta de una operación y el precio de cierre sobre la negociación de la misma.
FRe	Factor Resultante	Se obtiene de multiplicar los factores variables.

Fecha del Análisis: 10/07/2022

## 11. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Valor de Capitalización \$ 3,080,039.00

Objeto	Renta Mensual \$	Ubicación					
	\$ 30,937.30	Cercón Lt. 14, Mt. 286, Col. Ejidos de Pabellón, Tlalpan, C.P. 14209, CDMX.					
	Superficie M2						
	407.05	Características					
	3/4/2	Ferrocarril regular con paradero, véase véase y 1 fondo. Casa habitación con sala, comedor, cocina, cuarto de hv, bal, cuarto de lavado, cuarto de servicio con baño, 4 recámaras y 3.5 baños, jardín, 3 estacionamientos y 25 años.					
	\$ 72.43						
	FLa	FEa	FEC	FCA	FOtro	FCom	FRa
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

Objeto 1	Valor \$	Ubicación				
	\$ 47,000.00	Mérid, Col. Ejidos de Pabellón, Tlalpan, CDMX.				
	Superficie M2					
	810.00	Características				
	3/4/2	Casa habitación con sala, comedor, cocina, estancia, terraza, terrizo room, bal, salón de juegos, área de servicio, 3 recámaras, 5.5 baños, 8 estacionamientos y 12 años.				
	\$ 58.22	Fuente	Teléfono			
		Hoyo Verde Mercantil	55 5512 1010			
	FLa	FEa	FEC	FCA	FOtro	FCom
1.00	0.98	1.00	1.00	0.87	0.87	0.90

Tarifa del Anexo 1007/2022

### 11. ENFOQUE DE CAPITALIZACION DE RENTAS

Oferta 2	Valor \$	Ubicación					
	\$ 31,000.00	Huehuetlán, Col. Ejotes de Paderno, Tlalpán, CDMX.					
	Superficie M2	Características					
	402.18	Casa habitación con sala, comedor, cocina, family room, cuarto de tv, área de servicio, terraza, 3 recámaras, 2.5 baños, 2 estacionamientos y 37 años.					
	Sm2	Fuente	Teléfono				
	\$ 82.89	Ata Viena Fuentes	55 4066 8310				
	FUn	FEd	FEC	FCa	FOtro	FCom	FRe
	1.00	1.02	1.00	1.00	1.01	0.95	0.88

Oferta 3	Valor \$	Ubicación					
	\$ 37,000.00	Avd. Col. Ejotes de Paderno, Tlalpán, CDMX.					
	Superficie M2	Características					
	300.10	Casa habitación con sala, comedor, cocina, espacio, área de servicio, terraza, 3 recámaras, 3 baños, 4 estacionamientos y 37 años.					
	Sm2	Fuente	Teléfono				
	\$ 53.36	inmobiliaria OJM	55 6011 7778				
	FUn	FEd	FEC	FCa	FOtro	FCom	FRe
	1.00	0.07	1.00	1.10	0.00	0.07	1.34

Fecha del Avalúo: 12/07/2022

### 11. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Oferta \$	Valor \$	Ubicación					
	\$ 21,800.00	Celestón, Cal. Eclio de Paderna, Tlalpán, CDMX.					
	Superficie M2	Características					
	300.00	Casa habitación con sala, comedor, cocina, estudio, área de servicio, terrazo, 3 recámaras, 3 baños, 3 medios baños, 3 estacionamientos y 19 años.					
	\$/m2	Puerta Teléfono					
\$	70.00	Israel Ortiz 55-2270 4086					
	FUB	FEE	FEC	FCa	FOtro	FCorr	FRe
	1.00	0.99	1.00	1.10	1.00	0.95	1.07

	FUB	FEE	FEC	FCa	FOtro	FCorr	FRe	\$/m2
002	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
011	1.00	0.99	1.00	1.00	1.07	0.97	0.96	\$ 52.41
012	1.00	1.02	1.00	1.00	1.01	0.95	0.96	\$ 80.34
013	1.00	0.97	1.00	1.10	0.99	0.97	1.04	\$ 80.01
014	1.00	0.99	1.00	1.10	1.00	0.95	1.07	\$ 74.00
								<b>Valor por M2 en la Zona: \$ 73.63</b>

FUB	Factor Ubicación	Utilización física de la oferta vs el inmueble valorado.
FEE	Factor Edad	Decremento en el valor de las construcciones por el paso del tiempo.
FEC	Factor Estado de Conservación	Nivel de deterioro entre la oferta y el inmueble valorado.
FCa	Factor de Calidad	Diferencias entre la oferta y el inmueble a valorar relacionados con el tipo y calidad de construcción.
FOtro	Factor Otro	Factor que el perito valorador considere deben aplicarse.
FCorr	Factor de Corrección	Valor de oferta de una operación y el precio de cierre sobre la negociación de la misma.
FRe	Factor Resultante	Se obtiene de multiplicar los factores señalados.

Fecha del Avalúo 10/07/2022

## 11. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

11.1 Cálculo de Tasa **Tasa Resultante 8.25%**

Concepto	Tasa					
	7.00%	8.00%	9.00%	10.00%	11.00%	12.00%
Edad (años)	0-5	5-20	20-40	40-60	50-60	Mayor de 60
Categoría			1			
Edad Uti Remanente	Mayor de 60	50-60	40-60	20-40	0-20	Terminado
Categoría		1				
Estado de Conserv.	Buena	Muy Buena	Buena	Regular	Mala	Pesima
Categoría		1				
Proyecto	Muy Buena	Buena	Adecuada	Regular	Deficiente	Mala
Categoría		1				
Rel. Sep. (Terr/Cont)	Cont > Terr	Cont > Terr	Cont > Terr	Terr > Cont	Terr > Cont	Terr > Cont
Categoría	Mayor 3-1	Hasta 3-1	Hasta 0-1		Hasta 2-1	Mayor 3-1
Categoría				1		
Uso del Inmueble	Casa	Dist. Prod.	Depos/Casa	Otra/Local	Otra/Local	Industria/
Inmueble	Urb.	Hab./Com.	Comerciales	Comerciales	Urb.	Industria
Categoría	1					
Clasif. Zona	Urb	1er Orden	2o Orden	3er Orden	4o. Serv. Co	Prod. Serv. Inc
Categoría		1				
Suma Cálcl.	1	4	1	1	4	0
Capitalización	1.000	1.1429	1.2957	1.4298	1.5714	1.7143
Tasa Parciales	1.0000	4.5714	1.2957	1.4298	0.0000	0.0000

11.2 Cálculo de Capitalización por Ingresos

Ingreso Bruto Mensual	\$	36,837.36
Ingreso Bruto Anual Potencial	\$	371,347.68
Institución		8.00%
Ingreso Bruto Anual Efectivo	\$	341,347.64
Deducciones	\$	86,344.70
Ingreso Neto Anual	\$	255,002.94
Valor por Capitalización	\$	3,090,038.06

Fecha del Avalúo: 15/07/2022

### 12. RESUMEN DE VALORES OBTENIDOS

12.1 VALOR FÍSICO + C.M.R.	\$ 8.103.000.00
12.2 VALOR COMPARATIVO DE MERCADO	\$ 9.909.885.74
12.3 VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	\$ 3.000.000.00

Incidencias de Valor en el Avalúo



- VALOR COMPARATIVO DE MERCADO
- VALOR FÍSICO + C.M.R.
- VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

### 13. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

13.1.-	Este avalúo se realizó a petición del interesado.
13.2.-	Este avalúo se realizó con la documentación que el solicitante proporcionó.
13.3.-	Para la realización de este avalúo nos basamos en un estado de mercado existente en la zona.
13.4.-	Este avalúo se realizó a trí test y saber entender.
13.5.-	Los estimados de valor asentados en el reporte se cumplieron de acuerdo a las consideraciones dadas.
13.6.-	Este avalúo tendrá una vigencia de 6 meses a partir de la fecha de emisión.
13.7.-	El uso que se le da a este avalúo es responsabilidad del solicitante.
13.8.-	La superficie de construcción se obtuvo de la boleta predial.
13.9.-	El presente avalúo se concluyó con el estudio de mercado ya que es el más representativo de los valores obtenidos.

### 14. CONCLUSIÓN DEL AVALÚO

El valor comercial, a la fecha señalada en el presente avalúo es de:

IMPORTE DE VALOR CONCLUIDO	\$	9,909,885.74
----------------------------	----	--------------

NOVE MILLONES NOVECIENTOS NOVE MIL OCHOCIENTES OCHENTA Y CINCO PESOS 74/100 M.N.

Ing. Arq. Alejandra Ortiz Rodríguez  
Ced. Prof. 9048350





Fecha del Avance

15/07/2023

**16. REPORTE FOTOGRAFICO**



**18. REPORTE FOTOGRAFICO**



