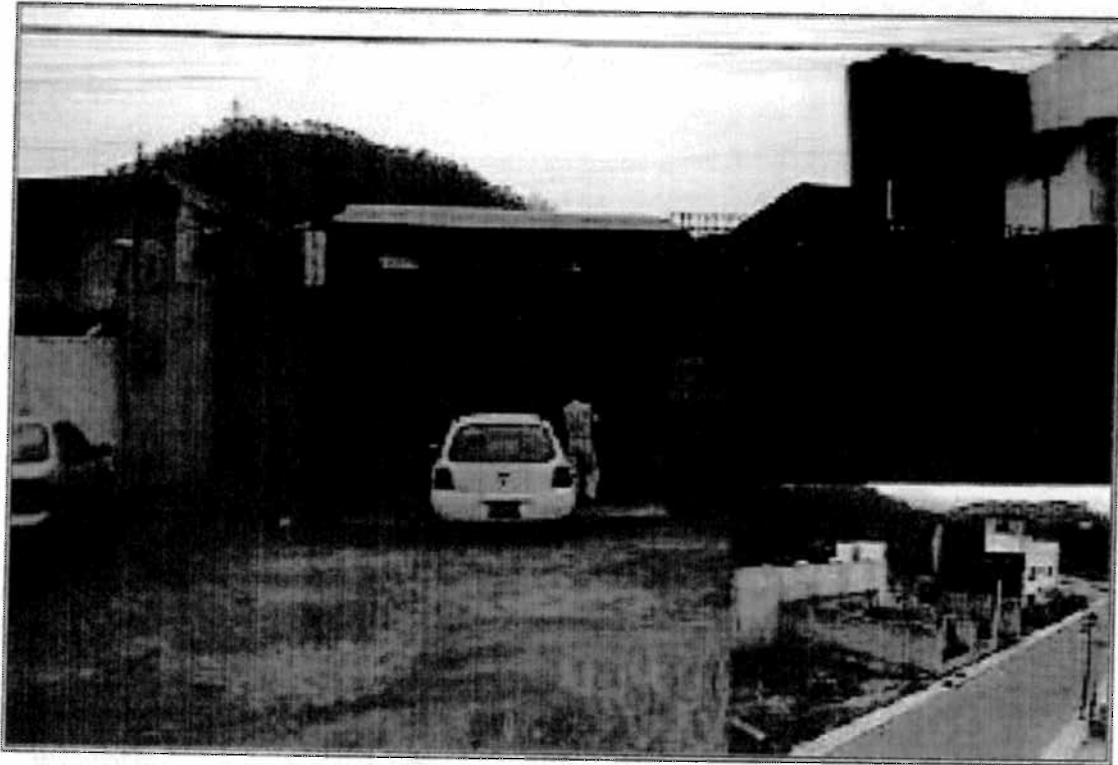


**AVALÚO**



**VALOR COMERCIAL: \$ 47,000,000.00**

**I.- ANTECEDENTES:**

**SOLICITANTE DEL AVALUO:** GRUPO INTERNACIONAL RICHARD S. DE RL. DE C.V.  
**VALUADOR:** ARQ. JULIO RENATO JARAMILLO GARCIA  
**FECHA DEL AVALUO:** 24 de julio de 2015 **CADUCIDAD:** 23 de enero de 2016  
**TIPO DE INMUEBLE QUE SE VALÚA:** TERRENO Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES  
**REGIMEN DE PROPIEDAD:** PRIVADA  
**PROPIETARIO DEL INMUEBLE:** GRUPO INTERNACIONAL RICHARD S. DE RL. DE C.V.  
**PROPÓSITO o DESTINO DEL AVALUO:** ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL  
**UBICACIÓN DEL INMUEBLE:** AVE. DE LAS TORRES No. S/N, COLONIA PUEBLO DE TEPEPAN, DELEGACION  
XOCHIMILCO EN LA CIUDAD DE MEXICO, D.F. CODIGO POSTAL 16020  
**No. DE CUENTA PREDIAL:** 758-236-089-000-3



**II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:**

CLASIFICACION DE LA ZONA: HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN

TIPO DE CONSTRUCCIÓN CASAS HABITACION EN DOS Y TRES NIVELES

INDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: 90.00%

POBLACIÓN: NORMAL

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: NO REPORTA

USO DEL SUELO: HABITACIONAL

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: COMO VIA PRIMARIA LA AVENIDA CUAUHEMOC Y COMO VIA SECUNDARIA LA CALLE MARIANO ABASOLO

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO: SE OBSERVA EL SERVICIO POR PARTE DEL MUNICIPIO PERO EL PREDIO NO CUENTA CON PERMISOS DE ESTE SERVICIO A LA FECHA, LA ZONA NO CUENTA CON DRENAJE Y ACANTILADO, AL FRENTE DEL PREDIO CUENTA CON TERRACERIA, LAS CALLES DE ACCESO SON DE ASFALTO

**III.- TERRENO:**

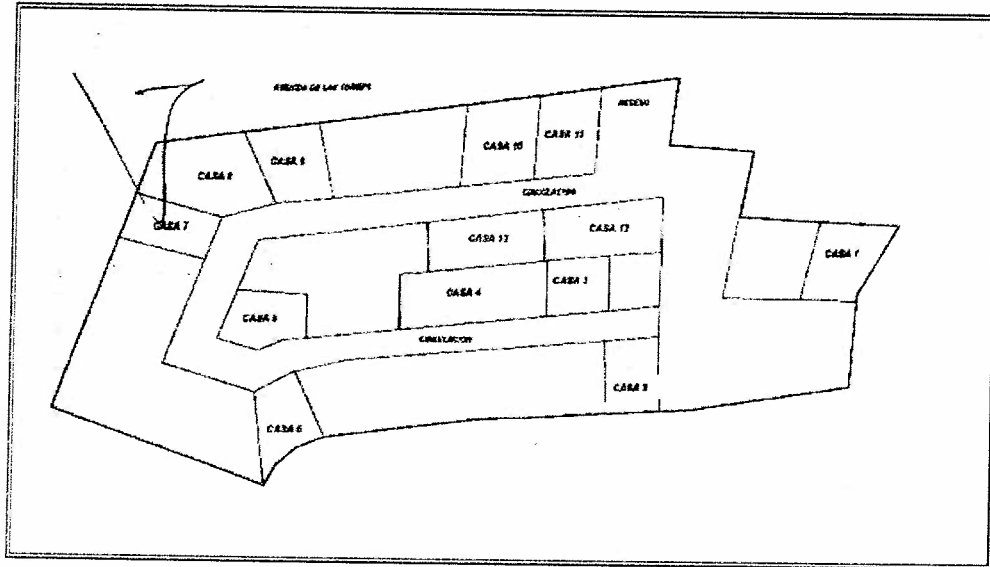
TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIONES: EL PREDIO COLINDA CON LA AVENIDA DE LAS TORRES EN LA ACERA QUE VE AL NORTE.

SUPERFICIE TERRENO: 7.163.00 M2 SEGUN: INFORMACION PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE.

SUPERFICIE DE CONSTRUCCION: 2.577.92 M2 SEGUN: INFORMACION PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE.



**CROQUIS DE LOCALIZACION**



- TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACION:** LOTE DE TERRENO IRREGULAR, SENSIBLEMENTE PLANO.
- CARACTERISTICAS PANORAMICAS:** NO RELEVANTE.
- DENSIDAD HABITACIONAL:** 240 HAB/HA 60 VIV/HA
- INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:** SEGUN PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE.
- SERVIDUMBRES y/o RESTRICCIONES:** NO REPORTA.

**JYA** Jaramillo y Asociados  
ARQUITECTOS  
Calle José María Velasco 2613-105  
Zona Río, Tijuana, B.C., México  
Tel: 634-6468 Fax: 634-7186

**IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE:**

**USO ACTUAL:** LOTE DE TERRENO REGULAR DONDE SE DESPLANTA UNAS CONSTRUCCIONES DE TIPO HABITACIONAL EN DOS Y TRES NIVELES.

**TIPO DE CONSTRUCCIÓN:** TIPO I CASA HABITACION

**CALIDAD Y CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES:** SE OBSERVA UN TIPO DE CALIDAD DIFERENTE PARA CADA UNA DE LAS 13 CASAS MISMAS QUE SE REFLEJAN EN SU DEMERITO POR ESTADO ACTUAL EN EL VALOR FISICO

**NUMERO DE NIVELES:** DOS

**EDAD APROXIMADA DE LAS CONSTRUCCIONES:** 30 AÑOS

**VIDA UTIL REMANENTE:** 40 AÑOS

**VIDA TOTAL:** 70 AÑOS

**ESTADO DE CONSERVACION** BUENO

**CALIDAD DEL PROYECTO:** ADECUADO

**UNIDADES RENTABLES** o **SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:** UNA

**V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION:**

**OBRA NEGRA O GRUESA**

**CIMENTOS:** FIRME DE CONCRETO ARMADO.

**ESTRUCTURA:** MUROS DE CARGA, CASTILLOS Y CERRAMIENTOS DE CONCRETO ARMADO.

**MUROS:** APARENTEMENTE DE BLOCK VIBROCOMPRESO DE 15 X 20 X 40 cms. ASENTADO CON MORTERO CEMENTO ARENA CON LAS CELDAS COLADAS Y ARMADAS CON VARILLA.

**ENTREPISO:** LOSA DE CONCRETO ARMADO.

**TECHOS:** TECHUMBRE DE MADERA

**AZOTEAS:** IMPERMEABILIZADA CON EMULSION ASFALTICA Y MEMBRANA DE FIBRA DE VIDRIO Y CARTON ARENADO.

**SARDAS:** DE BLOCK DE CONCRETO



**REVESTIMIENTOS Y ACABADOS  
INTERIORES**

**APLANADOS:** YESO A PLOMO Y REGLA

**PLAFONES:** YESO A NIVEL

**LAMBRINES:** AZULEJO EN BAÑOS

**PISOS:** FIRME Y LOSA DE CONCRETO TERMINADO PULIDO, SE SUPONE  
RECUBIERTO CON LOSETA CERAMICA.

**ZOCLO:** NO TIENE

**ESCALERAS:** RAMPA Y ESCALONES DE CONCRETO ARMADO

**PINTURA:** VINILICA EN GENERAL

**RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:** NO TIENE.

**CARPINTERIA:** PUERTAS DE ACCESO E INTERCOMUNICACION DE TAMBOR.

**INSTALACIONES HIDRAULICAS Y  
SANITARIAS:** TUBERIA DE COBRE Y ABS PARA LAS INSTALACIONES HIDRAULICAS Y  
TUBERIA DE PVC PARA LAS INSTALACIONES SANITARIAS.

**MUEBLES DE BAÑO** BLANCOS NACIONALES

**MUEBLES DE COCINA:** COCINA INTEGRAL CON TARJA DE ACERO INOXIDABLE

**INSTALACIONES ELECTRICAS:** ENTUBADAS, COMPLETAS Y OCULTAS.

**PUERTAS Y VENTANERIA METALICAS:**

**VIDRIERIA:** VIDRIO MEDIO DOBLE CLARO

**CERRAJERIA:** BRONCEADA

**FACHADAS:** LINEAS RECTAS Y PINTURA VINILICA

**INSTALACIONES ESPECIALES,  
ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS  
COMPLEMENTARIAS:** NO TIENE



**VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO.**

PARA LA ESTIMACION DEL VALOR FISICO DEL PRESENTE INMUEBLE SE TOMO EN CUENTA LA INVESTIGACION DE MERCADO DE TERRENOS SIMILARES HOMOLOGABLES, DE PARAMETROS DE CONSTRUCCION POR M2 Y DE RENTAS UNITARIAS EN LA ZONA, COMPARANDO Y APLICANDO LOS FACTORES DE PREMIO Y APREMIO EN CADA CASO.

**VII.- VALOR FISICO o DIRECTO:**

**I. DEL TERRENO:**

LOTE TIPO O PREDOMINANTE: NO TIPIFICADO

VALOR DE CALLE O DE ZONA: 4,500.00 \$/m2

FRACCION	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	MOTIVO DEL	VALOR PARCIAL
UNICA	7163.00	4500.00	100.000000%		\$ 32,233,500.00

**\$ 32,233,500.00**

**II. DE LAS CONSTRUCCIONES:**

TIPO	AREA	VALOR UNITARIO	DEMERITO	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
CASA 1	180.00	3,900.00	0.25	2,925.00	\$ 526,500.00
CASA 2	156.00	5,200.00	0.1	4,680.00	\$ 730,080.00
CASA 3	224.00	5,100.00	0.06	4,794.00	\$ 1,073,856.00
CASA 4	198.00	4,850.00	0.06	4,559.00	\$ 902,682.00
CASA 5	228.00	5,250.00	0.1	4,725.00	\$ 1,077,300.00
CASA 6	220.80	3,900.00	0.3	2,730.00	\$ 602,784.00
CASA 7	457.20	6,500.00	0.09	5,915.00	\$ 2,704,338.00
CASA 8	25.00	3,200.00	0.2	2,560.00	\$ 64,000.00
CASA 9	221.76	5,000.00	0.1	4,500.00	\$ 997,920.00
CASA 10	110.00	3,000.00	0.1	2,700.00	\$ 297,000.00
CASA 11	250.16	5,000.00	0.1	4,500.00	\$ 1,125,720.00
CASA 12	306.00	3,800.00	0.1	3,420.00	\$ 1,046,520.00
CASA 13	1.00	250,000.00	1	250,000.00	\$ 250,000.00
	2,577.92				

**\$ 11,398,700.00**

**III. INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

FRACCION	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	MOTIVO DEL	VALOR PARCIAL
I	I	3522991.20	100.000000%	100	\$ 3,522,991.20

**\$ 3,522,991.20**

**VALOR FISICO O DIRECTO (I) + (II) + (III)**

**\$ 47,155,191.20**

**VIII.- VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS:**

RENTA REAL O EFECTIVA.	NO APLICA	
RENTA ESTIMADA O DE MERCADO.		\$ 285,000.00
RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL: ( EFECTIVA O ESTIMADA)		\$ 285,000.00
IMPORTE DE DEDUCCIONES 25%		\$ 71,250.00
RENTA NETA MENSUAL:		\$ 213,750.00
RENTA NETA ANUAL:		\$ 2,565,000.00
PRODUCCION ANUAL:		
CAPITALIZACION ANUAL AL 5.50% TASA DE CAPITALIZACION APRECIABLE AL CASO, RESULTA UN INDICE DE CAPITALIZACION DE:		\$ 46,636,364.00

**IX.- RESUMEN:**

VALOR FISICO o DIRECTO:	\$ 47,155,191.20
VALOR DE CAPITALIZACION:	\$ 46,636,364.00
VALOR DE MERCADO:	\$ 47,000,000.00

**X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION:**

PARA ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DEL PRESENTE INMUEBLE SE CONSIDERO EL OBTENIDO POR EL METODO DE MERCADO, REDONDEANDO CIFRAS.

**XI.- CONCLUSION:**

**VALOR COMERCIAL: \$ 47,000,000.00**

CUARENTA Y SIETE MILLONES PESOS 00/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DIA 24 de julio de 2015

EL EQUIVALENTE EN DOLARES AL TIPO DE CAMBIO A LA FECHA ACTUAL DE : \$ 2,937,500.00 DOLARES 00/100

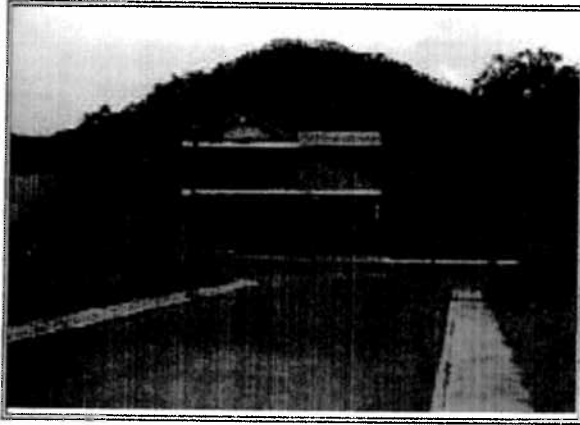
NOTA: NO SE VERIFICO EL DOCUMENTO DE PROPIEDAD, EL AVALUO SE ELABORO SEGUN DATOS PROPORCIONALES POR EL INTERESADO.

PERITO VALUADOR

ARQ. JULIO RENATO JARAMILLO GARCIA



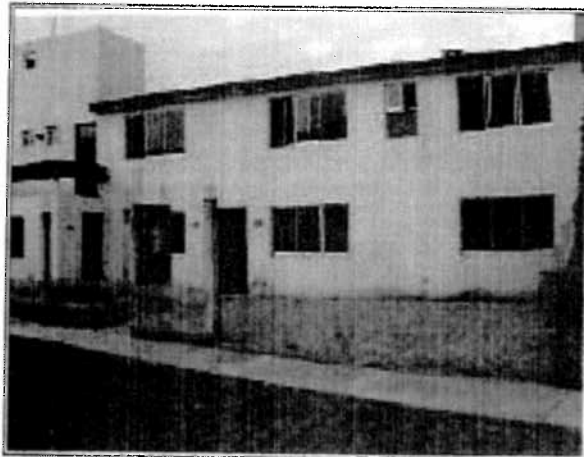
**XII.- REPORTE FOTOGRAFICO:**



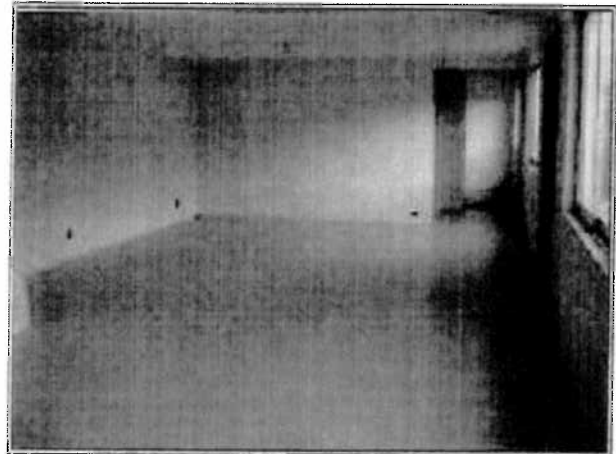
VISTA GENERAL DEL INMUEBLE



ENTORNO



VISTA GENERAL DEL INMUEBLE

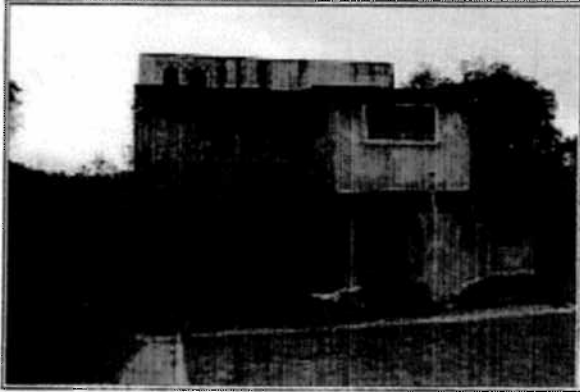


ENTORNO

**JYA** Jaramillo y Asociados  
ARQUITECTOS  
Calle José María Velasco 2613-10  
Zona Río, Tijuana, B.C., México  
Tel: 634-6468 Fax: 634-7189



**XII.- REPORTE FOTOGRAFICO:**



VISTA GENERAL DEL INMUEBLE



ENTORNO



VISTA GENERAL DEL INMUEBLE



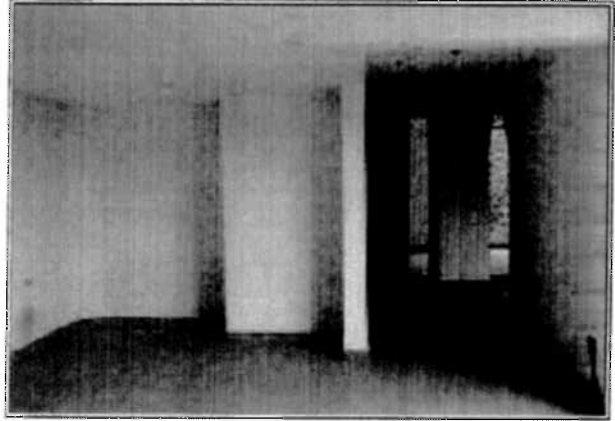
ENTORNO

**JYA** Jaramillo y Asociados  
ARQUITECTOS  
Calle José María Velasco 2613-10  
Zona Río, Tijuana, B.C., México  
Tel: 634-6468 Fax: 634-7189

XII.- REPORTE FOTOGRAFICO:



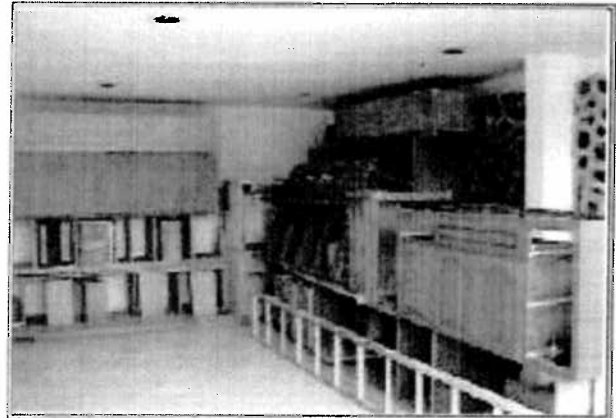
VISTA GENERAL DEL INMUEBLE



ENTORNO



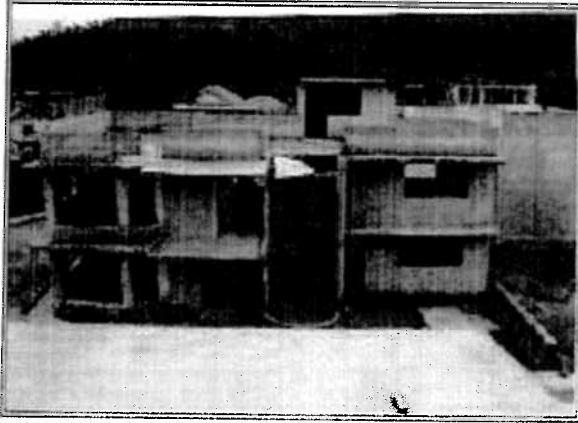
VISTA GENERAL DEL INMUEBLE



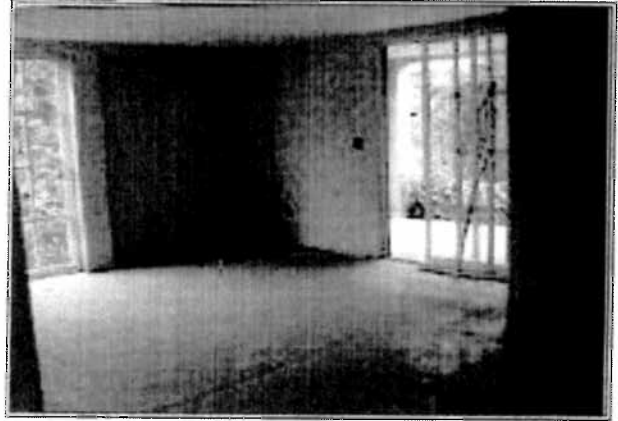
ENTORNO

**JYA** Jaramillo y Asociados  
ARQUITECTOS  
Calle José María Velasco 2613-10  
Zona Río, Tijuana, B.C., México  
Tel: 634-6468 Fax: 634-7186

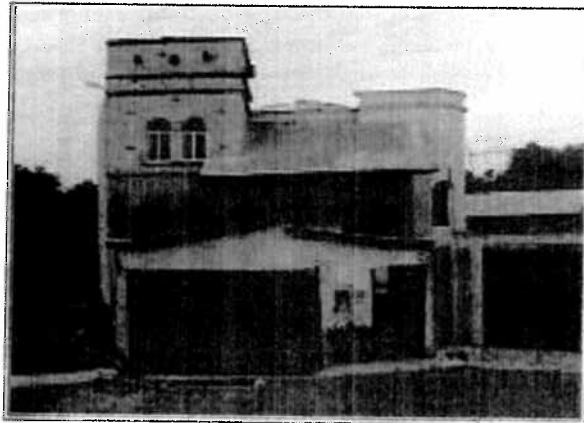
XII.- REPORTE FOTOGRAFICO:



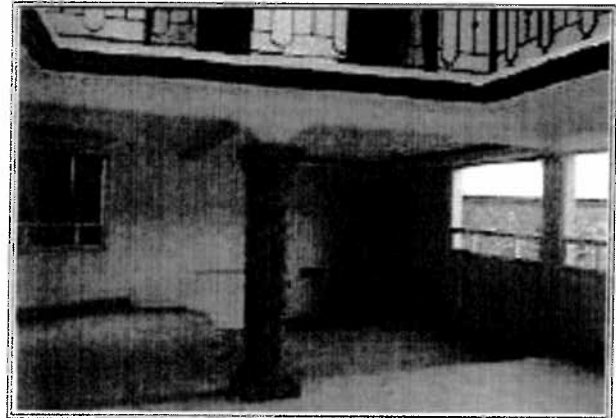
VISTA GENERAL DEL INMUEBLE



ENTORNO



VISTA GENERAL DEL INMUEBLE



ENTORNO

**JYA** Jaramillo y Asociados  
ARQUITECTOS  
Calle José María Velasco 2613-10  
Zona Río, Tijuana, B.C., México  
Tel: 634-6468 Fax: 634-7189