

Núm. Secuencial: 07-07-2786
Núm Genérico: A-18480-C

Dictamen de actualización justipreciación de renta del inmueble ubicado en la Av. San Jerónimo esq. San Ramón, esq. Río Chico s/n., Colonia Unidad Independencia, Delegación Magdalena Contreras, México D.F.

SOLICITANTE: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL.

Nov. 2007

10537

3

Núm. Secuencial: 07-07-2786
Núm Genérico: A-18480-C

Dictamen de actualización justipreciación de renta del inmueble ubicado en la Av. San Jerónimo esq. San Ramón, esq. Río Chico s/n., Colonia Unidad Independencia, Delegación Magdalena Contreras, México D.F.

SOLICITANTE: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL.

Nov. 2007

10537

3



GENÉRICO NÚM.
SECUENCIAL NÚM.

A-18480-C
07-07-2786

Fecha de clasificación: _____
Dirección General de Avalúos _____
Reservada: De la hoja 1 a la hoja 6
Período de reserva: 4 años
Fundamento Legal: Artículo 14, fracción VI de la LFTAIPG.
Ampliación del período de reserva: _____
Confidencial: XXX
Fundamento Legal: XXX
Rúbrica: _____
Fecha de desclasificación: _____
Desclasificó: _____

ASUNTO: SE EMITE DICTAMEN

SOLICITANTE: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL.

México, D.F. a 11 de octubre de 2007

ANTECEDENTES DE LA SOLICITUD.

A solicitud del Instituto Mexicano del Seguro Social el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales emitió el dictamen número 062739, de fecha veintiocho de noviembre de dos mil seis.

Mediante oficio No. 09 52 17 6600 de fecha 11 de octubre de 2007, recibida por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, el día 16 de octubre del 2007, el Lic. Santiago Salazar Torres, Coordinador de Optimización de Activos y Evaluación de la Dirección de Planeación y Finanzas, del Instituto Mexicano del Seguro Social solicita la actualización de la justipreciación de renta del inmueble que se describe a continuación:



GENÉRICO NÚM.
SECUENCIAL NÚM.

A-18480-C
07-07-2786

DATOS GENERALES.

INMUEBLE QUE SE JUSTIPRECIA: Edificio donde se encuentran ubicadas las Instalaciones del Centro de Estudios de Seguridad Social (CIESS).

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Dominio Público de la Federación.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Instituto Mexicano del Seguro Social.

USO DEL DICTAMEN: Renta.

FINALIDAD DEL DICTAMEN: Actualizar el monto de la renta mensual mínima a cobrar de los inmuebles que den en arrendamiento las entidades de la Administración Pública Federal.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:



Calle: Av. San Jerónimo esquina San Ramón, esquina Río Chico.
Número: Sin número
Colonia o Fraccionamiento: Unidad Independencia
Delegación: Magdalena Contreras
Código Postal: 01010
Entidad Federativa: Distrito Federal.

CARACTERÍSTICAS URBANAS.

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Habitacional comercial de primer orden.

USO DEL SUELO: "E" Equipamiento zonas en las cuales se permitirá todo tipo de instalaciones públicas ó privadas con el proposito principal de dar atención a la población mediante los servicios de salud, educación, cultura recreación, deportes, cementerios, abasto, seguridad e infraestructura.

SERVICIOS PÚBLICOS: Completos: Agua en tomas domiciliarias, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, banquetas y guarniciones de concreto, pavimento asfáltico, transporte público autobuses, taxis y colectivos.

**GENÉRICO NÚM.
SECUENCIAL NÚM.**

**A-18480-C
07-07-2786**



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

ÁREA RENTABLE: 11,454.80

USO ACTUAL: Terreno urbano con tres frentes donde se desplanta una construcción para las instalaciones del Centro Interamericano de Estudios de Seguridad Social (CIESS), dentro del predio se encuentran varias construcciones como lo son: Hotel con 24 habitaciones para matrimonios denominado "A", hotel con 36 habitaciones para solteros denominado "B", 2 casas habitación de buena calidad, Dos edificios de oficinas uno destinado al Comité con dos plantas y el otro Edificio de Gobierno en dos plantas y dos alas de oficinas, comedor, cocina, cafetería, salón de eventos, biblioteca, 2 auditorios, y cuartos de usos múltiples.

NÚMERO DE NIVELES: Tres.

EDAD APROXIMADA: 42 (edad efectiva).

CONSIDERACIONES GENERALES.

FUNDAMENTO LEGAL El presente Dictamen se fundamenta en:

Artículos 143, fracción XI y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales y 16 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.



GENÉRICO NÚM.
SECUENCIAL NÚM.

A-18480-C
07-07-2786

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE VALUACIÓN



COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES DEL DICTAMEN:

Cabe mencionar que existe el espacio para 61 cajones de estacionamiento, y que no son suficientes para la capacidad humana del desarrollo de los edificios, dando como resultado 1 cajón por cada 187.78m² de construcción.

No se omite manifestar que en la zona se carece de terrenos ofertándose comparables al del estudio, en dimensiones de 23,295.55m², ubicación con tres frentes, condiciones físicas empastado con alto cuidado y servicios públicos con los que cuenta el inmueble en estudio, se toman lo mas similar a la zona.

Una vez analizados los resultados arrojados por el método de rentas homologadas de mercado, así como de justipreciación de rentas a partir del valor de mercado de oficinas, se estima que la renta mensual máxima a pagar por el inmueble se puede justificar, siendo un valor que se puede soportar por las condiciones del mercado actualmente vigentes.

Después de un análisis del predio en estudio resultó que el uso específico es de "E" Equipamiento zonas en las cuales se permitirá todo tipo de instalaciones públicas ó privadas con el propósito principal de dar atención a la población mediante los servicios de salud, educación, cultura, recreación, deportes, cementerios, abasto, seguridad e infraestructura.

Para determinar el valor de reposición nuevo de las construcciones, se aplicó el método de ensambles de costos por metro cuadrado de construcción (BIMSA), se realizaron algunos de ellos como lo son: ensamble para hoteles categoría media, oficinas clase media, oficinas clase sel. hoteles para categoría alta, auditorio, casas de categoría sel., cuartos de usos múltiples, etc.

Para el presente análisis la superficie rentable del edificio en estudio fue tomada de los antecedentes, debido a que no fueron proporcionados los planos del inmueble en estudio.

Es importante destacar que se realizó un análisis de ofertas similares al del estudio en condiciones físicas, ubicación, dimensiones, servicios públicos, con que cuenta además de considerar el uso de suelo que posee, y no se encontraron desarrollos similares a las características del inmueble debido a que es un caso atípico, pero se investigaron edificios de oficinas en la zona o zonas similares.

Para efectos de poder calcular la edad del edificio se consideró una vida útil debido a las condiciones del inmueble que son buenas y se estiman de 42 años, restando una vida útil de 28 años en general para clases medias y 38 para clase Cel con acabados de lujo.

Respecto a las Instalaciones propias del lugar se analizaron junto con personal del CIESS y nos mencionaron que las bombas de los cañamos, equipo contra incendio, planta de emergencia, sub estación, aires acondicionados y demás equipos especiales son propiedad del Centro Interamericano de Estudios de Seguridad Social, por tal motivo no se incluyen en la renta de Instalaciones especiales y obras complementarias.

El precio de la malla ciclónica fue tomado del libro de costos por metro cuadrado (BIMSA).

El precio del estacionamiento fue tomado del libro de costos por metro cuadrado de construcción (BIMSA) en el apartado de estacionamientos.

De igual manera se toman valores para el área verde y jardín del apartado Paisaje y Jardinería del libro
Av. Revolución 642, Col. San Pedro de los Pinos, Del. Benito Juárez, México, D. F. 03800



GENÉRICO NÚM.
SECUENCIAL NÚM.

A-18480-C
07-07-2786

antes mencionado, (BIMSA).

De conformidad con los Criterios y Metodologías de Valuación autorizados para el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, el Valor Conclusivo del presente Dictamen es el resultado del proceso de estimar el monto más apropiado expresado

RESULTADO DE LA JUSTIPRECIACIÓN:

CONCEPTO:	CUBIERTA ó DESCUBIERTA	SUPERFICIE RENTABLE	RENTA UNITARIA	RENTA MENSUAL
Oficinas clase media	cubierta	7,561.17 m ²	\$72.00/m ²	\$544,404.00
Oficinas clase sel.	cubierta	3,893.63 m ²	\$91.00/m ²	\$354,320.00
Areas verdes andadores y vialidad interna	descubierta	13,213.86 m ²	\$36.29/m ²	\$479,531.00
Total				\$1,378,255.00

Los datos contenidos en el presente documento son el resultado de los estudios realizados por este Instituto y la información de soporte se encuentra en los archivos del mismo.

El presente dictamen se emite con base en el trabajo valuatorio realizado por el perito, mismo que se anexa en copia fotostática.

De conformidad con el artículo 17 párrafo
segundo del Reglamento del INDAABIN,
firma al calce.

E. en V. Ing. Luis Pichardo Esqueda
No. Registro INDAABIN OC-620

**GENÉRICO NÚM.
SECUENCIAL NÚM.**

**A-18480-C
07-07-2786**



SFP

CONCLUSIÓN:

EL MONTO DE LA RENTA MENSUAL **MÍNIMA A COBRAR** POR EL INMUEBLE DESCRITO EN EL PRESENTE DOCUMENTO ASCIENDE A:

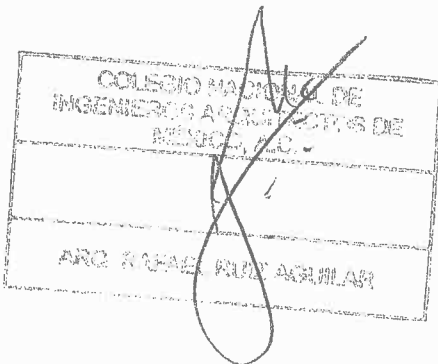
\$1,378,255.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.) .

EL MONTO DE LA RENTA MENSUAL NO INCLUYE IVA.

Conforme a lo previsto por el artículo 148 de la Ley General de Bienes Nacionales, el presente Dictamen tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión.

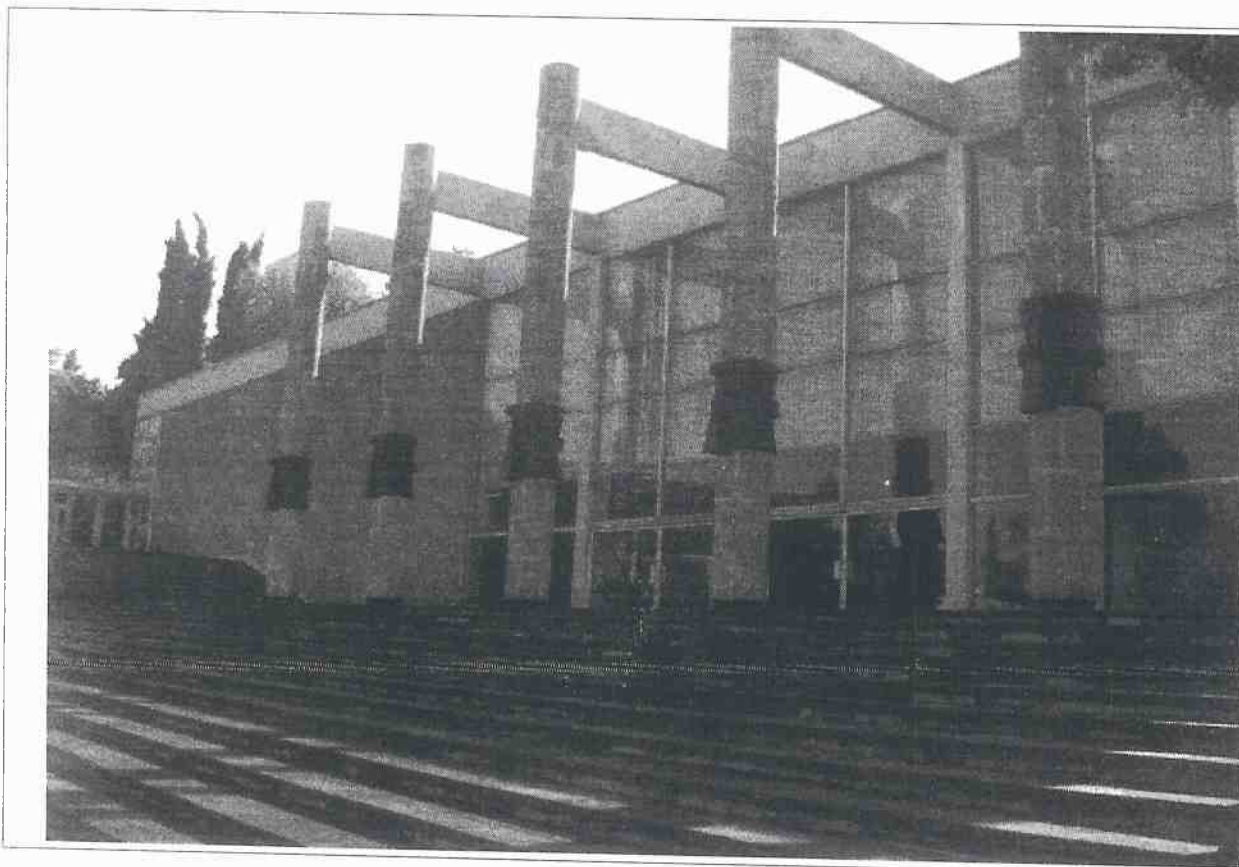
El presente Dictamen se firma de conformidad con lo que señalan los artículos 7, párrafo último; 15; 18 fracción I y 21, fracciones II y IV, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

REPRESENTANTES:



GENÉRICO NÚM: A-18480-C
SECUENCIAL NÚM: 07-07-2786

TRABAJO VALUATORIO DE ACTUALIZACIÓN DE JUSTIPRECIACIÓN DE RENTAS



Calle
Número:
Colonia:
Delegación
Código Postal:
Entidad Federativa:

Av. San Jerónimo esquina San Ramón, esquina Río Chico.
Sin número
Unidad Independencia
Magdalena Contreras
01010
Distrito Federal.

Fecha del avalúo:

5 de noviembre del 2007.

CONCLUSIÓN DEL AVALÚO:

EL MONTO DE LA RENTA MENSUAL NO INCLUYE IVA.

RENTA MENSUAL

\$1,378,255.00

GENÉRICO NÚM:
SECUENCIAL NÚM:

A-18480-C
07-07-2786

ASUNTO: SE EMITE TRABAJO VALUATORIO

**SOLICITANTE: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO
SOCIAL.**

México, D.F. a 5 de noviembre del 2007.

I.- ANTECEDENTES DE LA SOLICITUD.

A solicitud del Instituto Mexicano del Seguro Social el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales emitió el dictamen número 062739, de fecha veintiocho de noviembre de dos mil seis.

Mediante oficio No. 09 52 17 6600 de fecha 11 de octubre de 2007, recibida por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, el día 16 de octubre del 2007, el Lic. Santiago Salazar Torres, Coordinador de Optimización de Activos y Evaluación de la Dirección de Planeación y Finanzas, del Instituto Mexicano del Seguro Social solicita la actualización de la justipreciación de renta del inmueble que se describe a continuación:



13
02

Consultor Valuador

GENÉRICO NÚM: 07-07-2786
SECUENCIAL NÚM: A-18480-C

II.- DATOS GENERALES.

PERITO VALUADOR: Ing. Luis Pichardo Esqueda.
ESPECIALIDAD: Inmuebles.
REGISTRO DE LA INDAABIN: OC-620
INMUEBLE QUE SE JUSTIPRECIA: Edificio donde se encuentran ubicadas las Instalaciones del Centro de Estudios de Seguridad Social (CIESS).
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Dominio Público de la Federación.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Instituto Mexicano del Seguro Social.
USO DE LA ACTUALIZACIÓN: Renta.
PROPÓSITO DEL AVALÚO: Monto de renta mensual.
FINALIDAD DEL DICTAMEN: Actualizar el monto de la renta mensual mínima a cobrar de los inmuebles que den en arrendamiento las entidades de la Administración Pública Federal.
UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Calle Av. San Jerónimo esquina San Ramón, esquina Río Chico.
Número: Sin número
Colonia: Unidad Independencia
Delegación: Magdalena Contreras
Código Postal: 01010
Entidad Federativa: Distrito Federal.
NÚMERO DE CUENTA PREDIAL: No se proporcionó.
NÚMERO DE CUENTA DE AGUA: No se proporcionó.

III.- CARACTERÍSTICAS URBANAS.

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Habitacional comercial de primer orden.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA CALLE: Edificios de oficinas, hoteles y comercios de hasta 6 niveles, semi-modernos de mediana calidad, casa habitación de uno y dos niveles.
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: 95%
DENSIDAD DE POBLACIÓN: Densa, flotante clase media
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: Alta, provocado por los automotores que circulan la zona.
USO DEL SUELO: "E" Equipamiento zonas en las cuales se permitirá todo tipo de instalaciones públicas ó privadas con el proposito principal de dar atención a la población mediante los servicios de salud, educación, cultura recreación, deportes, cementerios, abasto, seguridad e infraestructura.
VÍAS DE ACCESO, IMPORTANCIA Y CONDICIONES DE LAS MISMAS: Como principales tiene Blvr. Adolfo López Mateos, Av. San Bernabe, Av. San Jerónimo y Av. Contreras.
SERVICIOS PÚBLICOS: Completos.
EQUIPAMIENTO URBANO: Cuenta con escuelas, iglesias, sucursales bancarias, comercios, plaza comercial.

GENÉRICO NÚM: A-18480-C
 SECUENCIAL NÚM: 07-07-2786

IV.- TERRENO.

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

El inmueble cuenta con tres frentes con la Av. San Jerónimo esquina calle Río Chico y esquina con la Calle San Ramón , al este Blvr. Adolfo López Mateos y al oeste privada de la Providencia.

LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

Según plano topográfico No. TO-1 de fecha 25 de septiembre del 2002 (anexo1 del G-36051).

ORIENTACIÓN/RUMBO	DISTANCIA	COLINDANCIAS
Al noroeste:	En 45.29 m.	Con calle San Ramón
Al noroeste:	En 28.53 m.	Con calle San Ramón
Al noreste:	En 2.90 m.	Con calle San Ramón
Al noroeste:	En 137.50 m.	Con calle San Ramón
Al noroeste:	En 55.08 m.	Con calle San Ramón
Al noreste:	En 86.63 m.	Con Avenida San Jerónimo
Al sureste:	En 168.67 m.	Con propiedad particular.
Al noreste:	En 1.08 m.	Con propiedad particular.
Al sureste:	En 52.39 m.	Con propiedad particular.
Al sureste:	En 23.78 m.	Con propiedad particular.
Al sureste:	En 4.09 m.	Con propiedad particular.
Al sureste:	En 10.58 m.	Con propiedad particular.
Al suroeste:	En 8.74 m.	Con calle Río Chico.
Al suroeste:	En 7.88 m.	Con calle Río Chico.
Al suroeste:	En 9.26 m.	Con calle Río Chico.
Al suroeste:	En 55.61 m.	Con calle Río Chico.
Al suroeste:	En 16.79 m.	Con calle Río Chico.

SUPERFICIE DEL TERRENO:

23,295.55 m²

ÁREA RENTABLE:

11,454.80

CONCEPTO	SUPERFICIE
Área de construcción:	11,721.84 m ²
Cajones estacionamiento	61.00
Total Oficinas	11,454.80 m ²

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:

Terreno visiblemente plano y de configuración irregular.
 uno

NÚMERO DE FRENTE:

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

Casas habitación y comercios de clase media en uno y dos pisos.
 Densidad baja, H2/70, 2 niveles y 70% de área libre.

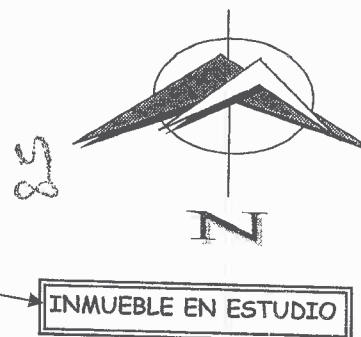
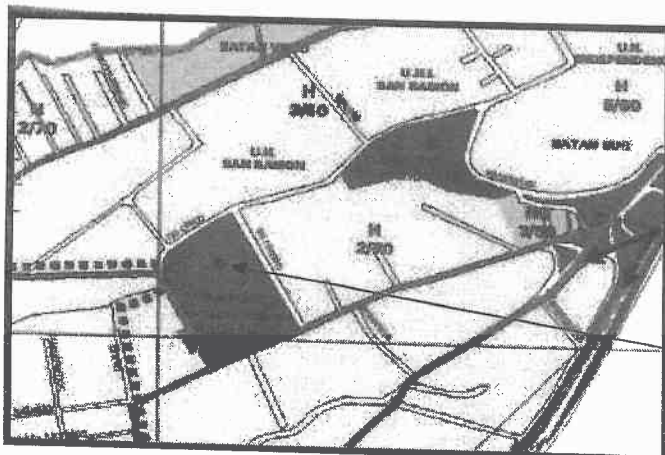
DENSIDAD HABITACIONAL:

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:

1.5 veces la superficie del terreno.

SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:

Las del uso de suelo ya mencionadas.



GENÉRICO núm.: A-18480-C
SECUENCIAL NÚM.: 07-07-2786

V.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

USO ACTUAL:

Terreno urbano con tres frentes donde se desplanta una construcción para las instalaciones del Centro Interamericano de Estudios de Seguridad Social (CIESS), dentro del predio se encuentran varias construcciones como lo son: Hotel con 24 habitaciones para matrimonios denominado "A", hotel con 36 habitaciones para solteros denominado "B", 2 casas habitación de buena calidad, Dos edificios de oficinas uno destinado al Comité con dos plantas y el otro Edificio de Gobierno en dos plantas y dos alas de oficinas, comedor, cocina, cafetería, salón de eventos, biblioteca, 2 auditorios, y cuartos de usos múltiples.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:

TIPO 1: Oficinas

ÁREA RENTABLE DE OFICINAS: 11,454.80

No. CAJONES ESTACIONAMIENTO: 61

UNIDADES SUSCEPTIBLES DE RENTARSE: una.

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN: Normal, de mediana calidad.
NÚMERO DE NIVELES: Tres.
EDAD APROXIMADA: 42 años
VIDA ÚTIL REMANENTE CLA LUJO: 38 años
VIDA ÚTIL REMANENTE CLA MEDIO: 28 años
VIDA TOTAL CLASE LUJO: 80 años
VIDA TOTAL CLASE MEDIA: 70 años
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Normal.
CALIDAD DEL PROYECTO: Adecuado a su uso, con limitaciones.

VI.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS: Se supone parcialmente compensada, a base de zapatas y contratabes de cimentación de concreto.

ESTRUCTURA: Columnas de concreto armado en trabes y columnas con entrepisos de losa de concreto.

MUROS: De tabique recocido, con refuerzos de concreto armado, muros divisorios de tablaroca y mixto.

ENTREPISOS: Losa maciza de concreto armado.

TECHOS: Losa maciza de concreto armado.

AZOTEAS: Impermeabilización en azotea tipo lecheado.

BARDAS: Las propias de la construcción y de malla ciclón.

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS INTERIORES:

APLANADOS EXTERIORES:

Revestimiento de cemento arena.

PLAFONES:

Falso plafond cm con suspensión oculta y acabado en tirol rustico en oficinas generales y del Comité y el resto de yeso plano.

LAMBRINES:

Parquet de mármol en sanitarios, duela y lambrin de caoba en oficinas principales.

PISOS:

Loseta vinílica, Mármol en vestíbulo, alfombra y azulejo en sanitarios.

ESCALERAS:

Rampa de concreto armado con escalones forjados, y recubiertos con diversos materiales en general.

PINTURA:

Vinílica en muros, barniz en medera y esmalte en herrería.

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:

Parquet de mármol en sanitarios, duela y lambrin de caoba en oficinas principales.

c) CARPINTERÍA:

Puertas de comunicación de triplay de pino.

**d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y
SANITARIAS:**

Completas, ocultas para bajadas y desagüe.

MUEBLES DE BAÑO / COCINA:

Porcelanizados blanco de tipo económico, lavabos con cubierta de mármol en general y de buena calidad en casas y oficinas principales con lambrines de piso a techo.

e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

Ocultas, completas, con iluminación fluoescennte con interruptores y contactos de mediana calidad.

f) PUERTAS Y VENTANERÍA:

De madera de pino y metálicas.

HERRERÍA:

Barandales de acero en perfiles comerciales.

g) VIDRIERÍA:

Vidrio translucido de 5mm de espesor.

h) CERRAJERÍA:

Del país, de mediana calidad.

i) FACHADA:

Recubiertas de cantera en hoteles, oficinas y mantenimiento, oficinas de Gobierno del Comité y casas habitación, el resto de cemento arena pulido.

j) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

Estacionamiento para 61 autos.

Cisterna para agua potable.

Subestación eléctrica propiedad del Instituto.

Pasillo cubierto.

Áreas verdes.

Malla ciclónica.

VII.- CONSIDERACIONES GENERALES.

CRITERIO TÉCNICO: 922

FUNDAMENTO LEGAL: Esta actualización de renta se fundamenta en:

Artículos 143, fracción XI y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales y 16 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

DEFINICIONES:

ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS:

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: Se basa en la recopilación de información pertinente del mercado de los bienes similares al bien valuado, analizando la oferta y demanda, para poder llegar a un indicador que permita establecer el precio más probable de renta para los bienes que se están valuando.

ENFOQUE DE COSTOS: Se basa en el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al analizado a la fecha del avalúo; al resultado de este análisis se le denomina VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.). Si el bien no es nuevo, su valor se afectará por los diversos factores de depreciación y obsolescencia aplicables, según sea el caso.
Al resultado obtenido por este enfoque, se le aplica una tasa de productividad con lo cual se determina la renta susceptible de producir en función de la inversión.

COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES DE LA JUSTIPRECIACIÓN DE RENTAS: (Lo anotado aquí se deberá copiar íntegro en el Dictamen que emite INDAABIN.)

Cabe mencionar que existe el espacio para 61 cajones de estacionamiento, y que no son suficientes para la capacidad humana del desarrollo de los edificios, dando como resultado 1 cajón por cada 187.78m² de construcción.

No se omite manifestar que en la zona se carece de terrenos ofertándose comparables al del estudio, en dimensiones de 23,295.55m², ubicación con tres frentes, condiciones físicas empastado con alto cuidado y servicios públicos con los que cuenta el inmueble en estudio, se toman lo mas similar a la zona.

Una vez analizados los resultados arrojados por el método de rentas homologadas de mercado, así como de justipreciación de rentas a partir del valor de mercado de oficinas, se estima que la renta mensual máxima a pagar por el inmueble se puede justificar, siendo un valor que se puede soportar por las condiciones del mercado actualmente vigentes.

Después de un análisis del predio en estudio resulto que el uso específico es de "E" **Equipamiento** zonas en las cuales se permitirá todo tipo de instalaciones públicas ó privadas con el propósito principal de dar atención a la población mediante los servicios de salud, educación, cultura, recreación, deportes, cementerios, abasto, seguridad e infraestructura.

Para determinar el valor de reposición nuevo de las construcciones, se aplicó el método de ensambles de costos por metro cuadrado de construcción (BIMSA), se realizaron algunos de ellos como lo son: ensamble para hoteles categoría media, oficinas clase media, oficinas clase sel. hoteles para categoría alta, auditorio, casas de categoría sel., cuartos de usos múltiples, etc.

Para el presente análisis la superficie rentable del edificio en estudio fue tomada de los antecedentes, debido a que no fueron proporcionados los planos del inmueble en estudio.

Es importante destacar que se realizó un análisis de ofertas similares al del estudio en condiciones físicas, ubicación, dimensiones, servicios públicos, con que cuenta además de considerar el uso de suelo que posee, y no se encontraron desarrollos similares a las características del inmueble debido a que es un caso atípico, pero se investigaron edificios de oficinas en la zona o zonas similares.

Para efectos de poder calcular la edad del edificio se consideró una vida útil debido a las condiciones del inmueble que son buenas y se estiman de 42 años, restando una vida útil de 28 años en general para clases medias y 38 para clase Cel con acabados de lujo.

Respecto a las Instalaciones propias del lugar se analizaron junto con personal del CIESS y nos mencionaron que las bombas de los carcamos, equipo contra incendio, planta de emergencia, sub estación, aires acondicionados y demás equipos especiales son propiedad del Centro Interamericano de Estudios de Seguridad Social, por tal motivo no se incluyen en la renta de Instalaciones especiales y obras complementarias.

El precio de la malla ciclónica fue tomado del libro de costos por metro cuadrado (BIMSA).

El precio del estacionamiento fue tomado del libro de costos por metro cuadrado de construcción (BIMSA) en el apartado de estacionamientos.

De igual manera se toman valores para el área verde y jardín del apartado Paisaje y Jardinería del libro antes mencionado, (BIMSA).

SOPORTE TASA DE CAPITALIZACIÓN (TASA BRUTA)

Dado que no se encontró ningún comparable en renta satisfactorio para la determinación de la Tasa bruta se toma de lo siguiente:

Tasa libre de riesgo:	9.2%	Cetes a 28 días.
Riesgo aplicado:	0.0%	Criterio del perito.
Liquidez:	0.5%	Criterio del perito.
Administración:	0.5%	Criterio del perito.
Otros:	0.0%	Criterio del perito.

Tasa de interés aplicable al estudio: **10.20%**



GENÉRICO NÚM.: A-18480-C
SECUENCIAL NÚM.: 07-07-2786

Para determinar el precio de terreno excedente que existe en el inmueble se investigaron tres ofertas de terrenos en renta, debido a que no existen en la misma zona se toman los existentes se les aplica un factor de comercialización del 10% y se promedian entre ellos dando como resultado un valor aproximado de \$36.29

TERRENO EN RENTA No. 1

CALLE: Ahuejotes
COLONIA: Xochimilco
DELEGACIÓN: Xochimilco
TELÉFONO: 5631-3939
SUPERFICIE EN M²: 743
MONTO TOTAL: \$25,000.00
COMERCIALIZACIÓN 10%: \$22,500.00
PRECIO UNITARIO: 30.28

TERRENO EN RENTA No. 2

CALLE: José Ma. Castillo de Velazco
COLONIA: Periodistas
DELEGACIÓN: Miguel Hidalgo
TELÉFONO: 5147-6730
SUPERFICIE EN M²: 270
MONTO TOTAL: \$14,000.00
COMERCIALIZACIÓN 10%: \$12,600.00
F. SUPERFICIE: 1.00
PRECIO UNITARIO: 46.67

TERRENO EN RENTA No. 3

CALLE: Emilio Carranza
COLONIA: Moctezuma 2ª Secc.
DELEGACIÓN: V. Carranza
TELÉFONO: 5762-7849
SUPERFICIE EN M²: 987
MONTO TOTAL: \$35,000.00
COMERCIALIZACIÓN 10%: \$31,500.00
F. SUPERFICIE: 100.00
PRECIO UNITARIO: 31.91

RENTA No. 1: 30.28
RENTA No. 2: 46.67
RENTA No. 3: 31.91

PROMEDIO: 36.29

Para determinar la cantidad de terreno excedente y tomando en cuenta que el inmueble en estudio tiene una superficie de área verde mayor a los comparables se considerará como rentable a precio antes desglosado, pero las superficies del estacionamiento plaza cívica y pasillos cubiertos, se consideran como áreas libres incluidas en las ofertas ya que entran en el rango de terreno permeable según Programas Delegacionales del Distrito Federal, representando un 40%, el resto del terreno libre se considera como terreno en renta descontando las huellas de los edificios como lo muestra la siguiente tabla:

EDIFICACIÓN	HUELLAS DE CONSTRUCCIÓN	ÁREAS LIBRES INCLUIDAS EN EL PORCENTAJE	ÁREA TOTAL DEL TERRENO	ÁREA DE TERRENO EXCEDENTE RENTABLE
HOTEL "A"	1,280.64 m ²			
HOTEL "B"	1,781.58 m ²			
CASAS	310.40 m ²			
LAVANDERÍA	63.26 m ²			
CASETA, COMEDOR Y SUBESTACIÓN	60.18 m ²			
OFIC. DE CONSERVACIÓN	156.13 m ²			
OFIC. DE GOBIERNO Y AUDITORIO	2,586.97 m ²			
OFIC. DEL COMITE	849.07 m ²			
PLAZA CÍVICA		1,622.07 m ²		
ESTACIONAMIENTO		1,200.03 m ²		
PASILLO CUBIERTO		171.36 m ²		
TOTAL:	7,088.23 m²	2,993.46 m²	23,295.55 m²	13,213.86 m²

SUPERFICIE
13,213.86 m² X

\$ UNITARIO
36.29

VALOR EXCEDENTE
\$479,530.98

GENÉRICO NÚM: A-18480-C
SECUENCIAL NÚM: 07-07-2786

VIII.- ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO.

INMUEBLES SIMILARES EN RENTA CALIDAD MEDIA:

NIVEL DE OFERTA OBSERVADA DURANTE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO

MUY ALTA () MEDIA () BAJA (x)
ALTA () MEDIA BAJA () NULA ()

No.	Colonia	Calle	No.	Teléfono	Informante
1	Florida	Florida	s/n	5251-1459	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de oficinas tipo AA, 25 cajones de estacionamiento, en venta o renta.					
2	Tizapan	Av. Revolución	s/n	5080-0085	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de Oficinas tipo AA, 144 cajones de estacionamiento, edad 22 Años.					
3	Cruz del Farol	Cruz del Farol	s/n	5220-0208	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de Oficinas AA, 5 pisos, planta eléctrica, circuito cerrado, vigilancia, Cerca de Six flags					
4	Peña Pobre	San Fernando	s/n	5683-8858	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de oficinas AA, 2 elevador, edad 30, vigilancia, acabados de madera.					
5	Villa Olímpica	Periferico Sur	s/n	5631-3939	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de oficinas A, edad 15 años, puertas automaticas, oficinas equipadas, piso ceramica.					
6	Tizapan	Periferico Sur	1145	5631-3939	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de oficinas AA, edad 24 años, exelente ubicación.					

No.	Oferta \$	Sup. m²	\$/m²	Factores de Homologación							\$/m²
				NEG.	UBIC.	SUP.	CALID.	EDO. CONS.	F Otro	FRe	
1	180,000.00	1,000.00	180.00	0.80	1.00	0.76	0.90	0.80	1.00	0.44	79.20
2	1,800,000.00	11,435.00	157.41	0.80	1.00	1.00	0.80	0.80	1.00	0.51	80.28
3	100,000.00	1,362.00	73.42	0.80	1.20	0.79	1.20	1.00	1.00	0.91	66.81
4	119,000.00	1,050.00	113.33	0.80	1.00	0.77	1.00	0.95	1.00	0.59	66.86
5	86,700.00	510.00	170.00	0.80	1.20	0.71	0.80	0.80	1.00	0.44	74.80
6	80,000.00	603.00	132.67	0.80	1.00	0.72	1.00	0.90	1.00	0.52	68.99

SE CONCLUYE CON LAS OFERTAS 2, 3 Y 6 POR SER LAS MAS REPRESENTATIVAS AL TIPO DE CALIDAD

Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad
denota que LA OFERTA es mejor que EL INMUEBLE JUSTIPRECIADO

Factores utilizados:

Negociación:	Corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de la misma, sobre la base de una negociación a precio de contado (pago en efectivo y a corto plazo), en condiciones normales en donde el vendedor y comprador actúan libremente y sin presiones por tal motivo se considera una negociación de 0.8
Ubicación:	Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo con 1.2 para ofertas 3 y 5.
Superficie:	En función de la superficie del inmueble entre la superficie de la oferta aplicando la raíz novena.
Calidad:	Es el factor que considera las diferencias entre el inmueble a justipreciar y la oferta, relacionado al tipo y calidad de construcción como .9 a la oferta 1 y 4 y para la oferta 5, 0.8 los demás con factor 1.
Edo. Cons.	Considera las diferencias del nivel de deterioro entre la oferta y el inmueble valuado, .9 para las ofertas 1 y 2, .95 para la oferta 3 y 6, 0.80 para la 5.
Otro	

VALOR HOMOLOGADO: 72.43
EN N.R. \$/m² 72.00
ÁREA RENTABLE (m²)

SUBTOTAL:

MONTO ADICIONAL A CONSIDERAR:

RENTA BRUTA DE MERCADO:

TOTAL:

7,561.17
544,404.24
\$
\$ 479,530.98
\$ 1,023,935.22

1,023,935.2

GENÉRICO NÚM: A-18480-C
SECUENCIAL NÚM: 07-07-2786

VIII.- ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO.

INMUEBLES SIMILARES EN RENTA CALIDAD SEL.:

NIVEL DE OFERTA OBSERVADA DURANTE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO

MUY ALTA () MEDIA () BAJA (x)
ALTA () MEDIA BAJA () NULA ()

No.	Colonia	Calle	No.	Teléfono	Informante
1	Florida	Florida	s/n	5251-1459	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de oficinas tipo AA, 25 cajones de estacionamiento, en venta o renta.					
2	Tizapan	Av. Revolución	s/n	5080-0085	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de Oficinas tipo AA, 144 cajones de estacionamiento, edad 22 Años.					
3	Cruz del Farol	Cruz del Farol	s/n	5220-0208	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de Oficinas AA, 5 pisos, planta eléctrica, circuito cerrado, vigilancia, Cerca de Six flags					
4	Peña Pobre	San Fernando	s/n	5683-8858	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de oficinas AA, 2 elevador, edad 30, vigilancia, acabados de madera.					
5	Villa Olímpica	Periferico Sur	s/n	5631-3939	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de oficinas A, edad 15 años, puertas automaticas, oficinas equipadas, piso ceramica.					
6	Tizapan	Periferico Sur	1145	5631-3939	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de oficinas AA, edad 24 años, exelente ubicación.					

No.	Oferta \$	Sup. m²	\$/m²	Factores de Homologación							\$/m²
				NEG.	UBIC.	SUP.	CALID.	EDO. CONS.	F estac	FRe	
1	180,000.00	1,000.00	180.00	0.80	1.00	0.76	0.80	1.00	1.00	0.49	88.20
2	1,800,000.00	11,435.00	157.41	0.80	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.64	100.74
3	100,000.00	1,362.00	73.42	0.80	1.20	0.79	1.20	1.20	1.00	1.09	80.03
4	119,000.00	1,050.00	113.33	0.80	1.00	0.77	1.20	1.00	1.00	0.74	83.86
5	86,700.00	510.00	170.00	0.80	1.20	0.71	1.00	0.90	1.00	0.61	103.70
6	80,000.00	603.00	132.67	0.80	1.00	0.72	1.20	1.00	1.00	0.69	91.54

SE CONCLUYE CON LAS REFERENCIAS 1, 4 Y 5 POR SER LAS MAS REPRESENTATIVAS AL TIPO DE CALIDAD
Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad
denota que LA OFERTA es mejor que EL INMUEBLE JUSTIPRECIADO

Factores utilizados:

Negociación:	Corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de la misma, sobre la base de una negociación a precio de contado (pago en efectivo y a corto plazo), en condiciones normales en donde el vendedor y comprador actúan libremente y sin presiones por tal motivo se considera una negociación de 0.8
Ubicación:	Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo con 1.2 para ofertas 3 y 5.
Superficie:	En función de la superficie del inmueble entre la superficie de la oferta aplicando la raíz novena.
Calidad:	Es el factor que considera las diferencias entre el inmueble a justipreciar y la oferta, relacionado al tipo y calidad de construcción como 1.2 a la oferta 2, 3, 4 y 6, los demás con factor 1.
Edo. Cons.	Considera las diferencias del nivel de deterioro entre la oferta y el inmueble valuado, .8 para las ofertas 5, y 1.00 para las demás.
Otro	

VALOR HOMOLOGADO: 91.35
EN N.R. \$/m² 91.00
ÁREA RENTABLE (m²)

SUBTOTAL:

MONTO ADICIONAL A CONSIDERAR:

RENTA BRUTA DE MERCADO:

TOTAL:

354,320.0

3,893.63
354,320.33
\$
\$
\$ 354,320.33

GENÉRICO NÚM: A-18480-C
SECUENCIAL NÚM: 07-07-2786

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO.

TERRENOS SIMILARES EN VENTA:

NIVEL DE OFERTA OBSERVADA DURANTE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO

MUY ALTA () MEDIA () BAJA (x)
ALTA () MEDIA BAJA () NULA ()

No.	Colonia	Calle	No.	Teléfono	Informante
1	San Jerónimo Aculco	Av. San Francisco	s/n	5630-3615	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Terreno en esquina de la manzana, plano de forma regular se vende como terreno.					
2	San Jerónimo Aculco	Jalapa	s/n	5668-1877	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Terreno plano de forma regular, se vende como terreno, a una cuadra de Luis Cabrera y a 4 de Periférico.					
3	San Jerónimo Aculco	Av. Contreras	s/n	1556-6002	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Terreno plano, intermedio en la manzana y bardeado, se vende como terreno, cuenta con una casa en ruina.					
4	San Jerónimo	Lomas Quebradas	150	1556-6002	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Terreno en esquina, plano y bardeado muy amplio, cuenta con barda de piedra.					
5	San Jerónimo	San Jerónimo	s/n	5135-5930	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Terreno plano, intermedio en la manzana y bardeado, se vende como terreno con estilo contemporaneo.					

No.	Oferta \$	Sup. m²	\$/m²	Factores de Homologación							\$/m²
				NEG.	UBIC.	ZONA	FORMA	SUP.	OTRO	FRe	
1	2,650,000	609.00	4,351.40	0.95	1.15	1.20	1.00	0.67	1.00	0.88	3,829.23
2	4,700,000	768.00	6,119.79	0.95	1.25	1.20	1.00	0.68	1.00	0.97	5,936.20
3	7,000,000	800.00	8,750.00	0.95	1.00	1.20	1.00	0.69	1.00	0.79	6,912.50
4	8,500,000	1,285.00	6,614.79	0.95	1.15	1.20	1.00	0.72	1.00	0.94	6,217.90
5	3,660,353	610.00	6,000.58	0.95	1.15	1.20	1.00	0.67	1.00	0.88	5,280.51

Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que LA OFERTA es mejor que EL TERRENO VALUADO.

VALOR HOMOLOGADO: 5,635.27

EN N.R. \$/m²

5,635.00

Factores Utilizados:

Negociación:	Corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de la misma, sobre la base de una negociación a precio de contado (pago en efectivo y a corto plazo), en condiciones normales en donde el vendedor y comprador actúan libremente y sin presiones por tal motivo se considera una negociación de 0.9
Ubicación:	Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo.
Zona:	Califica si está en avenida la oferta vs el inmueble valuado con factor de 1.2 para todas las ofertas.
Forma:	Es el resultado de calificar la irregularidad de la oferta respecto al inmueble valuado
Superficie:	En función de la superficie del inmueble entre la superficie de la oferta aplicando la raíz novena.
Otro:	Los factores son 1.0 para todas las ofertas.

Consultor Valuador

GENÉRICO NÚM: A-18480-C
SECUENCIAL NÚM: 07-07-2786

IX.- ENFOQUE DE COSTOS.

a) DEL TERRENO:

LOTE TIPO

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: 5,635.00 \$/m²

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACCIÓN	SUPERFICIE: m²	VALOR UNIT. \$/m²	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR PARCIAL: \$
1	23,295.55	5,635.00	1.00	-	5,635.00	131,270,424.25
TOTAL:						23,295.55
SUMA (a): \$						131,270,424.25

INDIVISO 100.00%

SUBTOTAL \$ 131,270,424.25

VALOR UNIT. MEDIO: 5,635.00 \$/m²

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO:	USO o DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	ÁREA m²	V.R.N. (unitario)	FACTOR DE DEMÉRITO	V.N.R. (unitario)	VALOR PARCIAL: \$
L	HOTEL MATRIMONIOS EDIF. "A"	1,973.28	5,860.31	0.46	2,695.74	5,319,449.83
L	HOTEL SOLTEROS EDIF. "B"	3,544.21	6,236.84	0.46	2,868.95	10,168,161.28
H	CASAS HABITACIÓN	620.80	8,106.65	0.46	3,729.06	2,315,000.45
O	OFICINAS DE MANTENIMIENTO	312.26	3,848.76	0.46	1,770.43	552,834.47
	EDIFICIO DE GOBIERNO					
O	OFICINAS CLASE MEDIA	881.06	6,233.68	0.46	2,867.49	2,526,430.74
O	OFICINAS CLASE LUJO	1,638.00	8,023.81	0.57	4,573.57	7,491,507.66
Q	AUDITORIO	1,083.66	9,548.31	0.57	5,442.54	5,897,862.90
	EDIFICIO DEL COMITÉ					
O	OFICINAS CLASE MEDIA	850.36	6,233.68	0.46	2,867.49	2,438,398.80
O	OFICINAS CLASE LUJO	551.17	8,023.81	0.57	4,573.57	2,520,814.58
A	CASSETAS, CONTENEDOR Y SUB.	60.18	3,429.57	0.46	1,577.60	94,939.97
A	LAVANDERÍA	63.26	3,429.57	0.46	1,577.60	99,798.88
A	CUARTO MAQUINAS, SUBESTACIÓN EDIFICIO "B"	143.60	3,429.57	0.46	1,577.60	226,543.36
TOTAL		11,721.84 m²				
SUBTOTAL (b): \$						39,651,743.02

VALOR UNIT. MEDIO: 3,382.72 \$/m²

SUBTOTAL (c): \$ 2,819,630.58

c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS

ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: (Ver desglose:)

APLICACIÓN DE LA FORMULA DE RENTABILIDAD

RB = VNR X Tp / n

VNR = 173,741,797.85

Tp = 10.20%

n = 12

RB (Renta Mensual) = 1,476,805.28

VALOR FÍSICO o V.N.R. : (a+b+c) \$ 173,741,797.85



GENÉRICO NÚM: A-18480-C
SECUENCIAL NÚM: 07-07-2786

j) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

p/c	INSTALACIONES ESPECIALES:	Unidad	Cantidad	EDAD	V.R.N. (unitario)	FACTORES DE DEMÉRITO				V.N.R. (unitario)	VALOR PARCIAL
						Cons.	Edad	Otro	FRe		
	CISTERNA 45M³ DE CAPACIDAD	M³	264.00	32	454,478	1.00	0.42	1.00	0.42	190,880.76	190,880.76

SUMA 190,880.76

p/c	ELEMENTOS ACCESORIOS:	Unidad	Cantidad	EDAD	V.R.N. (unitario)	FACTORES DE DEMÉRITO				V.N.R. (unitario)	VALOR PARCIAL
						Cons.	Edad	Otro	FRe		
	ÁREAS VERDES Y ANDADORES	M²	13,214	32	153.46	1.1	1.0	1.0	1.10	168.81	2,230,655.34

SUMA 2,230,655.34

p/c	OBRAS COMPLEMENTARIAS:	Unidad	Cantidad	EDAD	V.R.N. (unitario)	FACTORES DE DEMÉRITO				V.N.R. (unitario)	VALOR PARCIAL
						Cons.	Edad	Otro	FRe		
	ESTACIONAMIENTO	M²	2,822	30	125.97	1.0	0.42	1.0	0.42	52.91	149,312.02
	PASILLO CUBIERTO	M²	171	30	1,340.81	1.0	0.42	1.0	0.42	563.14	96,296.94
	MUROS DE PIEDRA	M²	884	30	321.39	1.0	0.42	1.0	0.42	134.98	119,322.32
	MUROS DE MALLA CICLÓN	M²	240.00	30	329.01	1.0	0.42	1.0	0.42	138.18	33,163.20

SUMA: \$ 2,819,630.58

Nota: Indicar p=privativas; c=comunes

SUBTOTAL PRIVATIVAS: \$ 2,819,630.58

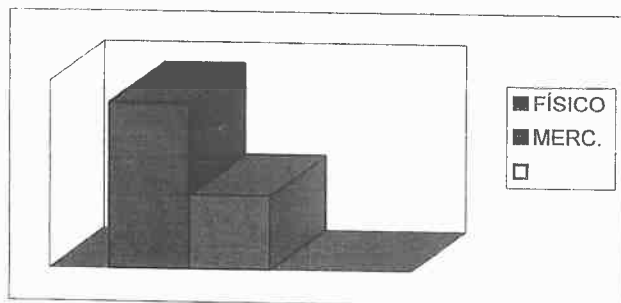
SUBTOTAL COMUNES: \$

INDIVISO % 100.00

TOTAL: \$ 2,819,630.58

GENÉRICO NÚM: A-18480-C
SECUENCIAL NÚM: 07-07-2786

X.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS.



RENTA MENSUAL (DE MERCADO): \$ 1,378,255.00
RENTA MENSUAL (CAP.V. FÍSICO): \$ 1,476,805.28

EL MONTO DE LA RENTA MENSUAL NO INCLUYE IVA

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.

Una vez analizados los resultados arrojados por el método de rentas homologadas de mercado, así como de justipreciación de rentas a partir del valor de mercado de oficinas, se estima que la renta mensual máxima a pagar por el inmueble se puede justificar, siendo un valor que se puede soportar por las condiciones del mercado actualmente vigentes.

DECLARACIONES: Cabe mencionar que existe el espacio para 61 cajones de estacionamiento, y que no son suficientes para la capacidad humana del desarrollo de los edificios, dando como resultado 1 cajón por cada 187.78m² de construcción.

Después de un análisis del predio en estudio resulto que el uso específico es de "E" Equipamiento zonas en las cuales se permitirá todo tipo de instalaciones públicas ó privadas con el propósito principal de dar atención a la población mediante los servicios de salud, educación, cultura, recreación, deportes, cementerios, abasto, seguridad e infraestructura.

XII.- CONCLUSIÓN DE LA JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA.

os valores estimados en la presente justipreciación de renta, están calculados con cifras al:

5 de noviembre del 2007.

RENTA MENSUAL	\$1,378,255.00	(UN MILLÓN TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.) .
---------------	----------------	--

EL MONTO DE LA RENTA MENSUAL NO INCLUYE IVA

VALUADOR:

Ing. Luis Pichardo Esqueda.
No. Registr. OC-620



GENÉRICO NÚM: A-18480-C
SECUENCIAL NÚM: 07-07-2786

ANEXO DE COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO

Factores utilizados para el mercado de renta:

- Negociación:** corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de la misma, sobre la base de una negociación a precio de contado (pago en efectivo y a corto plazo), en condiciones normales en donde el vendedor y comprador actúan libremente y sin presiones por tal motivo se considera una negociación de 0.9
- Ubicación :** Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo con 1.2 para ofertas 3 y 5.
- Superficie :** Dependiendo del comportamiento de mercado en la zona, podrá utilizarse Raíz tercera, Raíz sexta ó Raíz novena, para este caso y observando el comportamiento de la zona se aplica Raíz novena

$$Fa = \sqrt[n]{\frac{AT}{AS}}$$

Fa: Factor de área
At: área del lote tipo
AS: Área del lote sujeto
n: 9.

- Calidad:** Es el factor que considera las diferencias entre el inmueble a justipreciar y la oferta, relacionado al tipo y calidad de construcción, estructura e instalaciones.
- Edo. Cons.** Refleja la reducción o incremento del valor con relación al mantenimiento efectuado y las diferencias del nivel de deterioro entre la oferta y el inmueble valuado.

Factores utilizados para el mercado de terrenos:

- zona :** Es el factor que afecta el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica. Para la aplicación de este factor se entenderá por calle tipo o predominante a la calle cuyas características de tránsito vehicular, anchura y calidad de carpetas, aceras, camellones y mobiliario urbano, en su caso, se presentan con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el inmueble
- Ubicación :** Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo
- Superficie :** Dependiendo del comportamiento de mercado en la zona, podrá utilizarse Raíz tercera, Raíz sexta ó Raíz novena, para este caso y observando el comportamiento de la zona se aplica Raíz novena.

$$Fa = \sqrt[n]{\frac{AT}{AS}}$$

Fa: Factor de área
At: área del lote tipo
AS: Área del lote sujeto
n: 9.



GENÉRICO NÚM: A-18480-C
SECUENCIAL NÚM: 07-07-2786

F. Superficie: superficie del predio en estudio entre superficie de la referencia.

Slo: Superficie del lote que se esta valuando.

SLt: Superficie de la referencia.

El Factor de demerito en las construcciones del método físico surgen de las edades de las construcciones contemplando una vida de 70 años para construcciones de clase media y de 80 para construcciones de clase buena.

Para determinar el factor de edad se aplica la siguiente formula:

$$FED = \frac{0.100 VP + 0.900(VP-EDAD)}{VP}$$

VP

VP= VIDA PROBABLE DE LA CONSTRUCCIÓN

E= EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

EDAD	VIDA PROBABLE	FACTOR EDAD
42	70	0.46
38	80	0.57

clase mediana
clase buena

El costo unitario de la construcción que se consideró en el valor físico se valora en base al siguiente ensamble:

Ensamble (Manual BIMSA CMDG, S.A. de C.V.): JULIO DE 2007

ENSAMBLE PARA HOTEL 3 ESTRELLAS EDIFICIO "A"

PARTIDA	PARAMETRICO	\$/M2	RESTA	SUMA	TOTAL
CIMENTACIÓN	218.07				218.07
ESTRUCTURA	65.96				65.96
SUPERESTRUCTURA	2,023.30		1157.26		866.04
CUBIERTA EXTERIOR	525.31				525.31
TECHO	71.44				71.44
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	1,882.66		376.53		1506.13
TRANSPORTACIÓN	449.31		449.31		0.00
SISTEMA MECÁNICO	543.58				543.58
SISTEMA ELÉCTRICO	738.91				738.91
CONDICIONES GENERALES	1297.37				1297.37
ESPECIALIDADES	27.50				27.50
TOTAL / M2					586.13

ENSAMBLE PARA HOTEL 3 ESTRELLAS EDIFICIO "B"

PARTIDA	PARAMETRICO	\$/M2	RESTA	SUMA	TOTAL
CIMENTACIÓN	218.07				218.07
ESTRUCTURA	65.96				65.96
SUPERESTRUCTURA	2,023.30		1157.26		866.04
CUBIERTA EXTERIOR	525.31				525.31
TECHO	71.44				71.44
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	1,882.66				1882.66
TRANSPORTACIÓN	449.31		449.31		0.00
SISTEMA MECÁNICO	543.58				543.58
SISTEMA ELÉCTRICO	738.91				738.91
CONDICIONES GENERALES	1297.37				1297.37
ESPECIALIDADES	27.50				27.50
TOTAL / M2		8,157.15	1606.57	0.00	6,236.84

ENSAMBLE PARA CASA HABITACIÓN CLASE BUENA.

PARTIDA	PARAMETRICO	\$/M2	RESTA	SUMA	TOTAL
CIMENTACIÓN	685.53				685.53
SUPERESTRUCTURA	1,835.00				1835.00
CUBIERTA EXTERIOR	766.08				766.08
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	1,919.96				1919.96
SISTEMA MECÁNICO	454.87				454.87
SISTEMA ELÉCTRICO	556.41				556.41
CONDICIONES GENERALES	1172.82				1172.82
ESPECIALIDADES	404.19				404.19
TOTAL / M2		6,308.85	0.00	0.00	6,308.85

ENSAMBLE PARA OFICINAS CLASE ECONÓMICA

PARTIDA	PARAMETRICO \$/M2	RESTA	SUMA	TOTAL
CIMENTACIÓN	168.16			168.16
ESTRUCTURA	156.44			156.44
SUPERESTRUCTURA	1,973.57	1157.26		816.31
CUBIERTA EXTERIOR	496.76			496.76
TECHO	38.82			38.82
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	355.45			355.45
SISTEMA MECÁNICO	154.57			154.57
SISTEMA ELÉCTRICO	675.44			675.44
CONDICIONES GENERALES	907.34			907.34
ESPECIALIDADES	79.47			79.47
TOTAL / M2	6,203.81	1157.26	0.00	5,046.55

ENSAMBLE PARA OFICINAS CLASE MEDIA

PARTIDA	PARAMETRICO \$/M2	RESTA	SUMA	TOTAL
CIMENTACIÓN	167.53			167.53
ESTRUCTURA	165.61			165.61
SUPERESTRUCTURA	1,973.57	1157.26		816.31
CUBIERTA EXTERIOR	849.03			849.03
TECHO	38.82			38.82
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	1,350.51			1350.51
SISTEMA MECÁNICO	793.88			793.88
SISTEMA ELÉCTRICO	736.24			736.24
CONDICIONES GENERALES	1236.28			1236.28
ESPECIALIDADES	79.47			79.47
TOTAL / M2	7,686.58	1157.26	0.00	6,529.32

ENSAMBLE PARA OFICINAS CLASE SEL.

PARTIDA	PARAMETRICO \$/M2	RESTA	SUMA	TOTAL
CIMENTACIÓN	366.72			366.72
SUPERESTRUCTURA	3,170.83	1157.26		2013.57
CUBIERTA EXTERIOR	286.12			286.12
TECHO	460.53			460.53
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	1,063.10			1063.10
SISTEMA MECÁNICO	1254.97			1254.97
SISTEMA ELÉCTRICO	808.73			808.73
CONDICIONES GENERALES	1535.34			1535.34
OBRA EXTERIOR	109.36			109.36
ESPECIALIDADES	125.37			125.37
TOTAL / M2	9,548.31	1157.26	0.00	8,391.05



ENSAMBLE PARA AUDITORIO

PARTIDA	PARAMETRICO	\$/M2	RESTA	SUMA	TOTAL
CIMENTACIÓN	366.72				366.72
SUPERESTRUCTURA	3,170.83				3170.83
CUBIERTA EXTERIOR	286.12				286.12
TECHO	460.53				460.53
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	1,063.10				1063.10
SISTEMA MECÁNICO	1254.97				1254.97
SISTEMA ELÉCTRICO	808.73				808.73
CONDICIONES GENERALES	1535.34				1535.34
OBRA EXTERIOR	109.36				109.36
ESPECIALIDADES	125.37				125.37
TOTAL / M2	9,548.31		0.00	0.00	9,548.31

ENSAMBLE PARA USOS MULTIPLES

PARTIDA	PARAMETRICO	\$/M2	RESTA	SUMA	TOTAL
CIMENTACIÓN	503.70				503.70
SUPERESTRUCTURA	1,176.45				1176.45
CUBIERTA EXTERIOR	364.20				364.20
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	400.04				400.04
SISTEMA MECÁNICO	295.69				295.69
SISTEMA ELÉCTRICO	260.91				260.91
CONDICIONES GENERALES	296.67				296.67
ESPECIALIDADES	0.00				0.00
TOTAL / M2	3,429.57		0.00	0.00	3,429.57

60

10510

