

No. Secuencial: A-18480-A

Actualización de justipreciación de renta del inmueble ubicado en Calle Avenida San Jerónimo esquina San Ramón, esquina Río Chico, sin número, Colonia Unidad Independencia, Delegación Magdalena Contreras, México, D. F.

SOLICITANTE: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO
SOCIAL

11/20. 2005

37

10242

No. de DICTAMEN:
SECUENCIAL No.

05-0596
A-18480-A

Fecha de clasificación: 17 de marzo de 2005.
Dirección General de Avalúos.
Reservada: De la hoja 1 a la hoja 5.
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 17 de marzo de 2005.

ANTECEDENTES DE LA SOLICITUD

Mediante solicitud de servicio y oficio número 0952176600/148 de fecha 20 de enero de 2005, recibidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, el día 14 de febrero del mismo año, el Lic. Santiago Salazar Torres, Coordinador 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:

36
10241

No. de DICTAMEN: 05-0596
SECUENCIAL No. A-18480-A

DATOS GENERALES.

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

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privado Gubernamental.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Instituto Mexicano del Seguro Social.

USO DEL DICTAMEN: Renta.

FINALIDAD DEL DICTAMEN: Actualizar el monto de la renta mensual máxima de los inmuebles que den en arrendamiento las dependencias y 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.

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 o 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.

SERVICIOS PÚBLICOS: Completos.

35
30240

No. de DICTAMEN: 05-0596
SECUENCIAL No. A-18480-A

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

SUPERFICIE RENTABLE: 11,454.80 m²

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, salon de eventos, biblioteca, 2 auditorios, y cuartos de usos multiples.

NÚMERO DE NIVELES: Tres.

EDAD APROXIMADA: 40 años.

CONSIDERACIONES GENERALES.

FUNDAMENTO LEGAL El presente Dictamen se fundamenta en:

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

Acuerdo por el que se establecen los lineamientos para el arrendamiento de inmuebles por parte de las dependencias de la Administración Pública Federal, en su carácter de arrendatarias, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de febrero de 1997.

Oficio-Circular número 100-80 del 29 de marzo de 1990.

34
J0239



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INDAABIN
INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

Página 4

No. de DICTAMEN:
SECUENCIAL No.

05-0596
A-18480-A

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 en términos monetarios, a pagar por el arrendamiento de un inmueble.

RESULTADO DE LA ACTUALIZACIÓN:

CONCEPTO:	CUBIERTA ó DESCUBIERTA	SUPERFICIE RENTABLE	RENTA UNITARIA	RENTA MENSUAL
Oficinas clase media	cubierta	7,561.17 m ²	\$66.00/m ²	\$499,037.22
Oficinas clase sel.	cubierta	3,893.63 m ²	\$89.00/m ²	\$346,533.07
Areas verdes andadores y vialidad interna	descubierta	13,213.86 m ²	\$24.49/m ²	\$323,668.07
				1,169,238.36

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.

De conformidad con el Artículo 17 párrafo segundo del
Reglamento del INDAABIN, firma al calce:

ING. LUIS PICHARDO ESQUEDA
PERITO NÚMERO 620-OC

00238

No. de DICTAMEN: 05-0596
SECUENCIAL No. A-18480-A

CONCLUSIÓN:

EL MONTO DE LA RENTA MENSUAL MÁXIMA A PAGAR POR EL INMUEBLE DESCRITO EN EL PRESENTE DOCUMENTO ASCIENDE A:

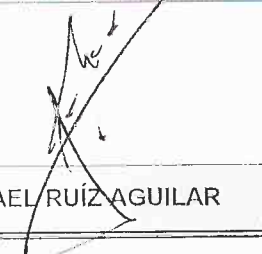
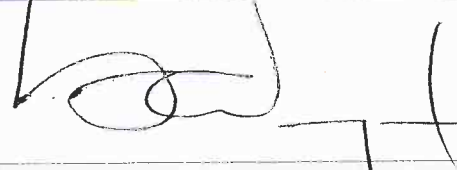
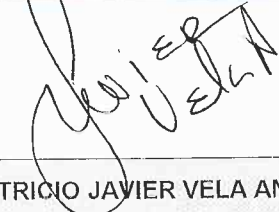
\$1,169,238.36 (UN MILLÓN CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 35/100 M.N.) .

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 señala el artículo 7 párrafo último, 15 y 21 fracciones II y IV, del Reglamento del Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales.

REPRESENTANTES:

COLEGIO NACIONAL DE INGENIEROS ARQUITECTOS DE MÉXICO, A.C.	COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, A.C.	SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA.
		
ING. RAFAEL RUÍZ AGUILAR	ARQ. SALVADOR SALOMÓ ARAZO	ING. PATRICIO JAVIER VELA ANAYA.



Perito Ing. Luis Pichardo Esqueda
Valuador Senior Acreditado, ASA

Consultor Valuador



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

SECUENCIAL No: A-18480-A

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y
AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

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:

22 de febrero del 2005.

CONCLUSIÓN DEL AVALÚO:

RENTA MENSUAL

\$1,169,238.36

EL MONTO DE LA RENTA MENSUAL NO INCLUYE IVA.

31 00236



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

**INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y
AVALÚOS DE BIENES NACIONALES**

Perito Ing. Luis Pichardo Esqueda
Valuador Senior Acreditado, ASA

Consultor Valuador



SECUENCIAL No:

A-18480-A

ASUNTO: SE EMITE TRABAJO VALUATORIO

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

México, D.F. a 22 de febrero del 2005.

I.- ANTECEDENTES DE LA SOLICITUD.

Mediante solicitud de servicio y oficio número 0952176600/148 de fecha 20 de enero de 2005, recibidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, el día 14 de febrero del 2005, el Lic. Santiago Salazar Torres, Coordinador 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:



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

Perito Ing. Luis Pichardo Esqueda
Valuador Senior Acreditado, ASA

Consultor Valuador



A-18480-A

**INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y
AVALÚOS DE BIENES NACIONALES**

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:	Privado Gubernamental.
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 máxima de los inmuebles que den en arrendamiento las dependencias y 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:	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.

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

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 Ramon
Al noroeste:	En 28.53 m.	Con calle San Ramon
Al noreste:	En 2.90 m.	Con calle San Ramon
Al noroeste:	En 137.50 m.	Con calle San Ramon
Al noroeste:	En 55.08 m.	Con calle San Ramon
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 m²

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:

Terreno visiblemente plano y de configuración irregular.

NÚMERO DE FRENTE:

uno

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

Casas habitación y comercios de clase media en uno y dos pisos.

DENSIDAD HABITACIONAL:

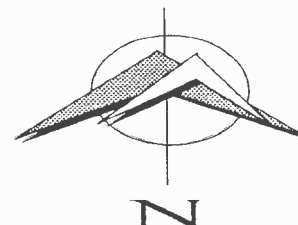
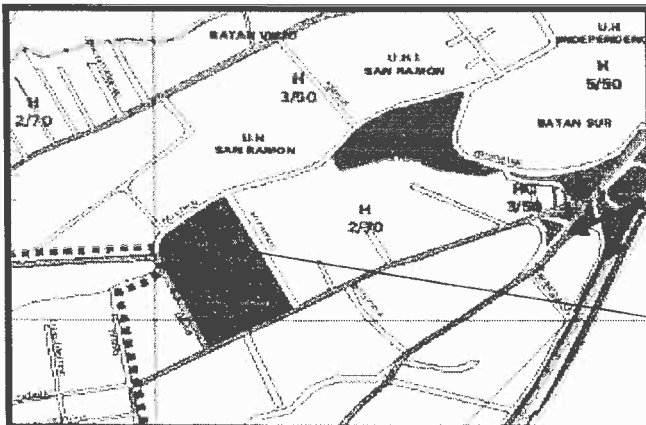
175 Hab /HA, aproximadamente.

DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:

1.5 veces la superficie del terreno.

SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:

Las que marca el Programa Parcial de Desarrollo Urbano en Magdalena Contreras



INMUEBLE EN ESTUDIO



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

Perito Ing. Luis Pichardo Esqueda
Valuador Senior Acreditado, ASA

Consultor Valuador



A-18480-A

**INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y
AVALÚOS DE BIENES NACIONALES**

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:	40 años
VIDA ÚTIL REMANENTE CLASE LUJO:	40 años
VIDA ÚTIL REMANENTE CLASE MEDIO:	30 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 contr trabes 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 lechonado.

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

27

00232



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

Perito Ing. Luis Pichardo Esqueda
Valuador Senior Acreditado, ASA

Consultor Valuador



A-18480-A

**INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y
AVALÚOS DE BIENES NACIONALES**

**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 Comote y el resto de yeso plano.
LAMBRINES:	Parquet de marmol en sanitarios, duela y lambrin de caoba en oficinas principales.
PISOS:	Loseta vinilica, Marmol en vestibulo, alfombra y azulejo en sanitarios.
ESCALERAS:	Rampa de concreto armado con escalones forjados. y recubiertos con diversos materiales en general.
PINTURA:	Vinilica en muros, barniz en medera y esmalte en herreria.
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	Parquet de marmol en sanitarios, duela y lambrin de caoba en oficinas principales.

c) CARPINTERÍA: Puertas de comunicación de triplay de pino.

**d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y
SANITARIAS:**

MUEBLES DE BAÑO / COCINA: Porcelanizados blanco de tipo económico, lavabos con cubierta de marmol en general y de buena calidad en casas y oficinas principales con lambrines de piso a techo.

e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS: Oculta, completas, con iluminación fluorescentes con interruptores y contactos de mediana calidad.

f) PUERTAS Y VENTANERÍA: De madera de pino y metálicas.

HERRERÍA: Barandales en perfiles comerciales.

g) VIDRIERÍA: Vidrio translucido de 5mm de espesor.

h) CERRAJERÍA: Del pais, 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.

76

10231



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

Perito Ing. Luis Pichardo Esqueda
Valuador Senior Acreditado, ASA

Consultor Valuador

A-18480-A

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y
AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

VII.- CONSIDERACIONES GENERALES.

CRITERIO TÉCNICO: 922

FUNDAMENTO LEGAL: Esta actualización de renta se fundamenta en:

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

Acuerdo por el que se establecen los lineamientos para el arrendamiento de inmuebles por parte de las dependencias de la Administración Pública Federal, en su carácter de arrendatarias, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de febrero de 1997.

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 multiples, etc.



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

Perito Ing. Luis Pichardo Esqueda
Valuador Senior Acreditado, ASA

Consultor Valuador

A-18480-A

**INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y
AVALÚOS DE BIENES NACIONALES**

Para el presente análisis la superficie rentable del edificio en estudio fue tomada de antecedentes, debido a que no fueron proporcionados por el promovente 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 30 años, esto como resultado nos da una edad de 40 años en general para clases medias y 80 años de vida para construcciones de clase sel. 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 demas 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 icónica fue tomado del libro de costos por metro cuadrado (BIMSA) en la pagina 524 con una altura de 2m.

El precio del estacionamiento fue tomado del libro de costos por metro cuadrado de construcción (BIMSA) en el apartado de estacionamientos a cielo abierto con número 2181, pagina 527, se anexa copia del libro de información.

De igual manera se toman valores para el área verde y jardín del apartado Paisaje y Jardinería del libro antes mencionado, (BIMSA), pagina 536.

Esta tabla es para homologar los cajones de estacionamientos de los edificios que tienen o no tienen lugares.

M ² . POR CAJÓN	FACTOR
180-200	1.00
150-179	0.95
120-149	0.90
90-119	0.85
60-89	0.80
30-59	0.75

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:	9.07%	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.

Interés aplicable al estudio: **10.07%**

24

00229



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

Perito Ing. Luis Pichardo Esqueda
Valuador Senior Acreditado, ASA

Consultor Valuador

A-18480-A

**INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y
AVALÚOS DE BIENES NACIONALES**

Para determinar el precio de terreno exedente 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 \$24.49

TERRENO EN RENTA No. 1

CALLE: Malitzin
COLONIA: Aragón
DELEGACIÓN: Gustavo A. Madero
TELÉFONO: 5562-1511
SUPERFICIE: 4,000m²
MONTO TOTAL: \$138,000.00
COMERCIALIZACIÓN 10%: \$124,200.00
F. SUPERFICIE: 0.92
PRECIO UNITARIO: 28.57

TERRENO EN RENTA No. 2

CALLE: Calzada Ignacio Zaragoza
COLONIA: Agrícola Oriental
DELEGACIÓN: Iztacalco
TELÉFONO: 5525-0120
SUPERFICIE: 1,182m²
MONTO TOTAL: \$38,000.00
COMERCIALIZACIÓN 10%: \$34,200.00
F. SUPERFICIE: 0.64
PRECIO UNITARIO: 18.52

TERRENO EN RENTA No. 3

CALLE: Cien metros
COLONIA: Industrial Vallejo
DELEGACIÓN: Azcapotzalco
TELÉFONO: 5544-2290
SUPERFICIE: 3,000m²
MONTO TOTAL: \$100,000.00
COMERCIALIZACIÓN 10%: \$90,000.00
F. SUPERFICIE: 0.88
PRECIO UNITARIO: 26.40

RENTA No. 1: 28.57
RENTA No. 2: 18.52
RENTA No. 3: 26.40

PROMEDIO: 24.49

23

J0228



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

Perito Ing. Luis Pichardo Esqueda
Valuador Senior Acreditado, ASA

Consultor Valuador

A-18480-A

**INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y
AVALÚOS DE BIENES NACIONALES**

Para determinar la cantidad de terreno exedente 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 EXEDENTE RENTABLE
HOTEL "A"	1,280.64 m ²			
HOTEL "B"	1,781.58 m ²			
CASAS	310.40 m ²			
LAVANDERIA	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 COMITÉ	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	\$ UNITARIO	VALOR EXEDENTE
13,213.86 m ² X	24.49	\$323,668.07

22

00227



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

Perito Ing. Luis Pichardo Esqueda
Valuador Senior Acreditado, ASA

Consultor Valuador



A-18480-A

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y
AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

VIII.- ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO.

INMUEBLES SIMILARES EN RENTA:

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 Lidice	Av. Contreras	284	5652-3402	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de oficinas tipo AA, 2 elevadores, vigilancia 1cajón/98m² de construcción					
2	Jardines del Pedregal	Lluvia	s/n	5425-2216	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de Oficinas tipo A, 4 pisos, edad 10 Años, 1 cajón / 28m² de construcción					
3	Jardines del Pedregal	Periférico Sur	4224	5652-3641	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de Oficinas AA, 12 pisos, 2 elevador, planta eléctrica, circuito cerrado, vigilancia 1cajón /30m² de const.					
4	San Jerónimo Aculco	Periférico Sur	2259	5683-8858	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de oficinas AA, 2 elevador, edad 20, vigilancia 1 cajón / 35m² de const. Investigado oct. 2004					
5	Lomas de San Ángel Inn	Periférico Sur	2349	5683-8858	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de oficinas AA, edad 22 años, 1 cajón / 33m² de const. Investigado oct. 2004					
6	Lomas de San Ángel Inn	Periférico Sur	378	5284-0000	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de oficinas AA, edad 14 años, 1 cajón / 30m² de const. Investigado oct. 2004					
7	Lomas de San Ángel Inn	Periférico Sur	2009	5284-0000	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de oficinas AA, edad 07 años, 1 cajón / 30m² de const. Investigado oct. 2004					
8	Lomas de San Ángel Inn	Periférico Sur	1950	5254-1220	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de oficinas AA, edad 2 años, 1 cajón / 33m² de const. Investigado oct. 2004					



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

Perito Ing. Luis Pichardo Esqueda
Valuador Senior Acreditado, ASA

Consultor Valuador



A-18480-A

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y
AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

No.	Oferta \$	Sup. m²	\$ / m²	Factores de Homologación							\$ / m²
				NEG.	UBIC.	SUP.	CALID.	EDO. CONS.	F estac.	FRe	
1	138,000.00	985.00	140.10	0.80	1.00	0.82	1.00	1.00	0.85	0.56	77.85
2	191,000.00	1,563.00	122.20	0.80	1.00	0.83	0.95	1.00	0.75	0.47	57.62
3	360,000.00	1,800.00	200.00	0.80	0.80	0.83	0.85	1.00	0.75	0.34	67.84
4	105,930.00	535.00	198.00	0.80	0.80	0.81	0.85	1.10	0.75	0.36	71.92
5	605,000.00	2,500.00	242.00	0.80	0.80	0.84	0.85	1.00	0.75	0.34	83.30
6	379,500.00	1,500.00	253.00	0.80	0.80	0.83	0.85	1.00	0.75	0.34	85.28
7	1,973,000.00	8,154.00	241.97	0.80	0.80	0.94	0.85	1.00	0.75	0.38	93.03
8	2,640,000.00	10,000.00	264.00	0.80	0.80	0.97	0.85	1.00	0.75	0.40	104.98

SE CONCLUYE CON LAS OFERTAS 2, 3 Y 4 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

VALOR HOMOLOGADO: 65.80

EN N.R. \$/m² 66.00

ÁREA RENTABLE (m²) 7,561.17

Factores utilizados:

Negociación: o del perito valuador, con base en las observaciones del mercado de rentas, ajusta

Ubicación: Este factor califica la localización física de la oferta vs el inmueble justipreciado.

Superficie: En función de la superficie de LA OFERTA con respecto al inmueble valuado.

Calidad: Es el factor que considera las diferencias entre el inmueble a justipreciar y la oferta, relacionado al tipo y calidad de construcción.

15. Considera las diferencias del nivel de deterioro entre la oferta y el inmueble valuado.

Otro: Este factor califica la localización física de la oferta, el potencial económico que generan los locales comerciales por el alto flujo peatonal y vehicular.

MONTO ADICIONAL A CONSIDERAR:

RENTA BRUTA DE MERCADO:

SUBTOTAL: \$ 499,037.22

\$ 323,668.07

\$ 822,705.29

TOTAL: 822,705.3

20



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

Perito Ing. Luis Pichardo Esqueda
Valuador Senior Acreditado, ASA

Consultor Valuador



A-18480-A

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y
AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

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	San Jerónimo Lidice	Av. Contreras	284	5652-3402	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de oficinas tipo AA, 2 elevadores, vigilancia 1cajón/98m² de construcción					
2	Jardines del Pedregal	Lluvia	s/n	5425-2216	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de Oficinas tipo A, 4 pisos, edad 10 Años, 1 cajón / 28m² de construcción					
3	Jardines del Pedregal	Periferico Sur	4224	5652-3641	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de Oficinas AA, 12 pisos, 2 elevador, planta eléctrica, circuito cerrado, vigilancia 1cajón /30m² de const.					
4	San Jerónimo Aculco	Periferico Sur	2259	5683-8858	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de oficinas AA, 2 elevador, edad 20, vigilancia 1 cajón / 35m² de const. Investigado oct. 2004					
5	Lomas de San Angel Inn	Periferico Sur	2349	5683-8858	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de oficinas AA, edad 22 años, 1 cajón / 33m² de const. Investigado oct. 2004					
6	Lomas de San Angel Inn	Periferico Sur	378	5284-0000	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de oficinas AA, edad 14 años, 1 cajón / 30m² de const. Investigado oct. 2004					
7	Lomas de San Angel Inn	Periferico Sur	2009	5284-0000	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de oficinas AA, edad 07 años, 1 cajón / 30m² de const. Investigado oct. 2004					
8	Lomas de San Angel Inn	Periferico Sur	1950	5254-1220	Inmobiliaria
CARACTERÍSTICAS: Edificio de oficinas AA, edad 2 años, 1 cajón / 33m² de const. Investigado oct. 2004					



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

Perito Ing. Luis Pichardo Esqueda
Valuador Senior Acreditado, ASA

Consultor Valuador



A-18480-A

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y
AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

No.	Oferta \$	Sup. m²	\$/m²	Factores de Homologación							\$/m²
				NEG	UBIC.	SUP.	CALID.	EDO. CONS.	F estac	FRe	
1	138,000.00	985.00	140.10	0.80	1.00	0.82	1.00	1.00	0.85	0.56	77.85
2	191,000.00	1,563.00	122.20	0.80	1.00	0.83	0.95	1.00	0.75	0.47	57.62
3	360,000.00	1,800.00	200.00	0.80	0.80	0.83	0.85	1.00	0.75	0.34	67.84
4	105,930.00	535.00	198.00	0.80	0.80	0.81	0.85	1.10	0.75	0.36	71.92
5	605,000.00	2,500.00	242.00	0.80	0.80	0.84	0.85	1.00	0.75	0.34	83.30
6	379,500.00	1,500.00	253.00	0.80	0.80	0.83	0.85	1.00	0.75	0.34	85.28
7	1,973,000.00	8,154.00	241.97	0.80	0.80	0.94	0.85	1.00	0.75	0.38	93.03
8	2,640,000.00	10,000.00	264.00	0.80	0.80	0.97	0.85	1.00	0.75	0.40	104.98

SE CONCLUYE CON LAS REFERENCIAS 1, 5, 6, 7 Y 8 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

VALOR HOMOLOGADO: 88.89

EN N.R. \$/m² 89.00

Factores utilizados:

AREA RENTABLE (m²) 3,893.63

Negociación: o del perito valuador, con base en las observaciones del mercado de rentas, ajusta

SUBTOTAL: \$ 346,533.07

Ubicación: Este factor califica la localización física de la oferta vs el inmueble justipreciado.

MONTO ADICIONAL A CONSIDERAR: \$

Superficie: En función de la superficie de LA OFERTA con respecto al inmueble valuado.

RENTA BRUTA DE MERCADO: \$ 346,533.07

Calidad: Es el factor que considera las diferencias entre el inmueble a justipreciar y la oferta, relacionado al tipo y calidad de construcción.

Edo. Cons. Considera las diferencias del nivel de deterioro entre la oferta y el inmueble valuado.

TOTAL: 346,533.1

Este factor califica la localización física de la oferta, el potencial económico que generan los locales comerciales por el alto flujo peatonal y vehicular.

18

00223



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

Perito Ing. Luis Pichardo Esqueda
Valuador Senior Acreditado, ASA

Consultor Valuador



INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y
AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

A-18480-A

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 (X) NULA ()

No.	Colonia	Calle	No.	Teléfono	Informante
1	San Jerónimo Lidice	Calle Santiago	669	5664-3535	Inmobiliaria

CARACTERÍSTICAS: Terreno intermedio en la manzana, no cuenta con banquetas.

2	San Jerónimo Lidice	Ocoatepec	s/n	5681-6162	Inmobiliaria
---	---------------------	-----------	-----	-----------	--------------

CARACTERÍSTICAS: Calle cerrada con pendiente.

3	San Jerónimo Lidice	Juárez	s/n	5661-6030	Inmobiliaria
---	---------------------	--------	-----	-----------	--------------

CARACTERÍSTICAS: Terreno plano, intermedio en la manzana y bardeado.

4	San Jerónimo Lidice	Cuauhtémoc	s/n	5681-6162	Inmobiliaria
---	---------------------	------------	-----	-----------	--------------

CARACTERÍSTICAS: Intermedio en la manzana, plano y bardeado.

5	Pedregal de San Jerónimo	Blvr. Adolfo Ruiz Cortinez	s/n	5568-4388	Inmobiliaria
---	--------------------------	----------------------------	-----	-----------	--------------

CARACTERÍSTICAS: Terreno en esquina, exelente ubicación.

No.	Oferta \$	Sup. m²	\$ / m²	Factores de Homologación							\$ / m²
				NEG.	UBIC.	ZONA	FORMA	SUP.	OTRO	FRe	
1	1,200,000	300.00	4,000.00	0.85	1.25	1.20	1.00	0.62	1.20	0.95	3,794.40
2	1,550,000	202.00	7,673.27	0.85	1.25	1.40	1.00	0.62	0.80	0.74	5,661.34
3	4,620,000	924.00	5,000.00	0.85	1.25	1.20	1.00	0.62	1.00	0.79	3,952.50
4	13,800,000	2,500.00	5,520.00	0.85	1.25	1.20	1.00	0.84	1.00	1.07	5,911.92
5	36,000,000	2,650.00	13,584.91	0.85	1.15	1.00	1.00	0.86	0.60	0.50	6,852.09

Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad

denota que LA OFERTA es mejor que EL TERRENO VALUADO.

VALOR HOMOLOGADO: 5,234.45

EN N.R. \$ / m²

5,234.00

Factores Utilizados:

Negociación: Es el factor que a juicio del perito valuador, con base en las observaciones del mercado en operaciones de contado, ajusta al precio de la oferta.

Ubicación: Este factor califica el número de frentes de la oferta vs el inmueble valuado.

Zona: Califica si está en avenida la oferta vs el inmueble valuado.

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 tabla de tesorería a mas de 20 veces .62

Otro: Para la oferta No. 1 se aplica debido a que la calle no tiene banquetas, para la oferta No. 2 se aplica debido a que está en una zona de mejor calidad económica aunque se encuentre en la misma colonia de las ofertas, y para la oferta No. 7 se aplica el factor debido a que se encuentra en un corredor de valor y ademas cuenta con uso de suelo distinto segun normas de ordenamiento sobre vialidad y su potencialidad es mayor.

17

00222



SECRETARÍA
DE LA

Perito Ing. Luis Pichardo Esqueda
Valuador Senior Acreditado, ASA

Consultor Valuador



INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y
AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

A-18480-A

IX.- ENFOQUE DE COSTOS.

a) DEL TERRENO:

LOTE TIPO

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: 5,234.00 \$/m²

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACCIÓN	SUPERFICIE: m²	VALOR UNIT. \$/m²	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR PARCIAL: \$
1	23,295.55	5,234.00	1.00	-	5,234.00	121,928,908.70

TOTAL: 23,295.55

SUMA (a): \$ 121,928,908.70

INDIVISO 100.00%

SUBTOTAL \$ 121,928,908.70

VALOR UNIT. MEDIO: 5,234.00 \$/m²

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO:	USO o DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	ÁREA m²	V.N.R. (unitario)	FACTOR DE DEMÉRITO	V.N.R. (unitario)	VALOR PARCIAL: \$
L	HOTEL MATRIMONIOS EDIF. "A"	1,973.28	5,160.08	0.49	2,506.32	4,945,680.15
L	HOTEL SOLTEROS EDIF. "B"	3,544.21	5,281.86	0.49	2,565.47	9,092,581.64
H	CASAS HABITACIÓN	620.80	6,391.81	0.49	3,104.59	1,927,331.60
O	OFICINAS DE MANTENIMIENTO	312.26	3,731.70	0.49	1,812.54	565,983.74
	EDIFICIO DE GOBIERNO					
O	OFICINAS CLASE MEDIA	881.06	5,831.39	0.49	2,832.39	2,495,505.03
O	OFICINAS CLASE LUJO	1,638.00	7,906.46	0.55	4,348.55	7,122,929.81
Q	AUDITORIO	1,083.66	9,032.82	0.55	4,968.05	5,383,678.15
	EDIFICIO DEL COMITÉ					
O	OFICINAS CLASE MEDIA	850.36	5,831.39	0.49	2,832.39	2,408,550.67
O	OFICINAS CLASE LUJO	551.17	7,906.46	0.55	4,348.55	2,396,791.96
A	CASSETAS, CONTENEDOR Y SUB.	60.18	2,808.89	0.49	1,364.32	82,104.66
A	LAVANDERÍA	63.26	2,808.89	0.49	1,364.32	86,306.76
A	CUARTO MAQUINAS, Y SUBESTACIÓN EDIFICIO "B"	143.60	2,808.89	0.49	1,364.32	195,916.06

TOTAL 11,721.84 m²

SUBTOTAL (b): \$ 36,703,360.24

VALOR UNIT. MEDIO: 3,131.19 \$/m²

c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS

ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: (Ver desglose:)

SUBTOTAL (c): \$ 2,718,557.63

APLICACION DE LA FORMULA DE RENTABILIDAD

$$RB = VNR \times Tp / n$$

$$VNR = 161,350,826.57$$

$$Tp = 0.1007$$

$$n = 12$$

$$RB \text{ (Renta Mensual)} = 1,354,002.35$$

VALOR FÍSICO o V.N.R.: (a+b+c) \$ 161,350,826.57

16

00221



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

Perito Ing. Luis Pichardo Esqueda
Valuador Senior Acreditado, AS/

Consultor Valuador



**INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y
AVALÚOS DE BIENES NACIONALES**

A-18480-A

j) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

p/c	INSTALACIONES ESPECIALES:	Unidad	Cantidad	EDAD	V.R.N.	FACTORES DE DEMÉRITO				V.N.R.	VALOR
					(unitario)	Cons	Edad	Otro	FRe	(unitario)	PARCIAL
	CISTERNA 45M³ DE CAPACIDAD	M³	264.00	30	454,478	1.00	0.60	1.00	0.60	272,686.57	272,686.57

SUMA **272,686.57**

p/c	ELEMENTOS ACCESORIOS:	Unidad	Cantidad	EDAD	V.R.N.	FACTORES DE DEMÉRITO				V.N.R.	VALOR
					(unitario)	Cons	Edad	Otro	FRe	(unitario)	PARCIAL
	ÁREAS VERDES Y ANDADORES	M²	13,214	30	114.69	1.1	1.0	1.0	1.10	126.15	1,666,989.22

SUMA **1,666,989.22**

p/c	OBRAS COMPLEMENTARIAS:	Unidad	Cantidad	EDAD	V.R.N.	FACTORES DE DEMÉRITO				V.N.R.	VALOR
					(unitario)	Cons	Edad	Otro	FRe	(unitario)	PARCIAL
	ESTACIONAMIENTO	M²	2,822	30	278.27	1.0	0.6	1.0	0.61	169.74	479,036.52
	PASILLO CUBIERTO	M²	171	30	843.17	1.0	0.6	1.0	0.61	514.33	88,136.33
	MUROS DE PIEDRA	M²	884	30	350.00	1.0	0.6	1.0	0.61	213.50	188,734.00
	MUROS DE MALLA CICLÓN	M²	240.00	30	156.93	1.0	0.6	1.0	0.61	95.73	22,974.99

SUMA: \$ **2,718,557.63**

Nota: Indicar p=privativas; c=comunes

SUBTOTAL PRIVATIVAS: \$ **2,718,557.63**

SUBTOTAL COMUNES: \$ **0.00**

INDIVISO % **100.00**

TOTAL: \$ **2,718,557.63**

15

10220



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y
AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

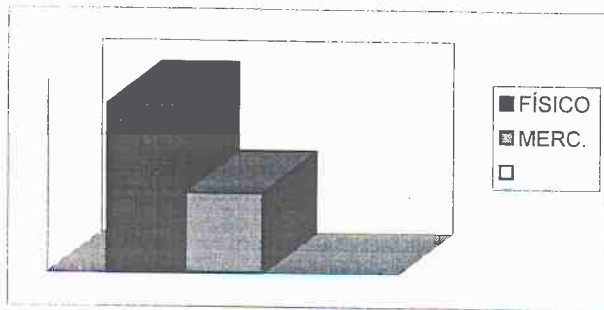
Perito Ing. Luis Pichardo Esqueda
Valuador Senior Acreditado, ASA

Consultor Valuador



A-18480-A

X.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS.



RENTA MENSUAL (DE MERCADO): \$ 1,169,238.36

RENTA MENSUAL (CAP.V. FÍSICO): \$ 1,354,002.35

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 resultó que el uso específico es de "E" Equipamiento zonas en las cuales se permitirá todo tipo de instalaciones públicas o 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.

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

22 de febrero del 2005.

RENTA MENSUAL	\$1,169,238.36	(UN MILLÓN CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 35/100 M.N.) .
---------------	----------------	---

EL MONTO DE LA RENTA MENSUAL NO INCLUYE IVA

VALUADOR:

Ing. Luis Pichardo Esqueda.

No. Registro INDAABIN. OC-620



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

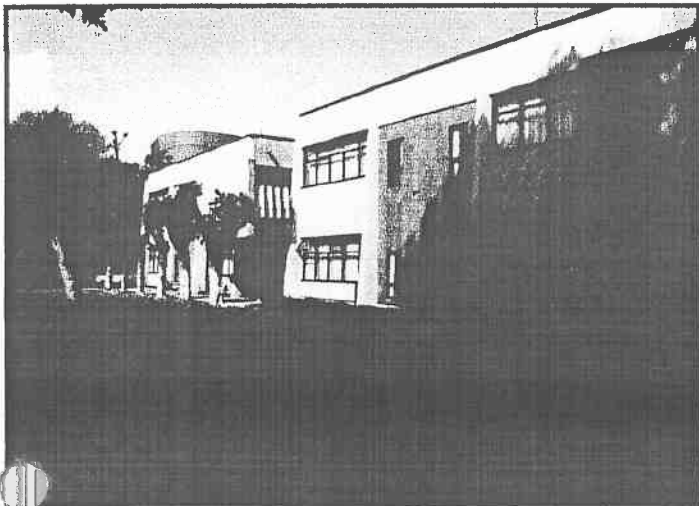
INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y
AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

Perito Ing. Luis Pichardo Esqueda
Valuador Senior Acreditado, ASA

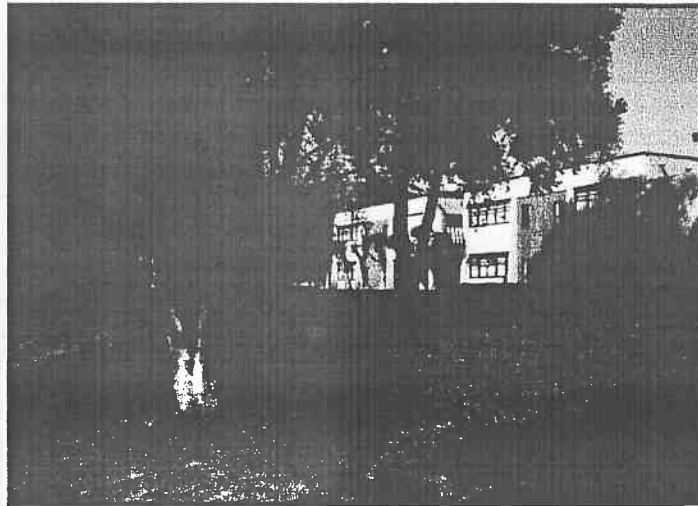
Consultor Valuador



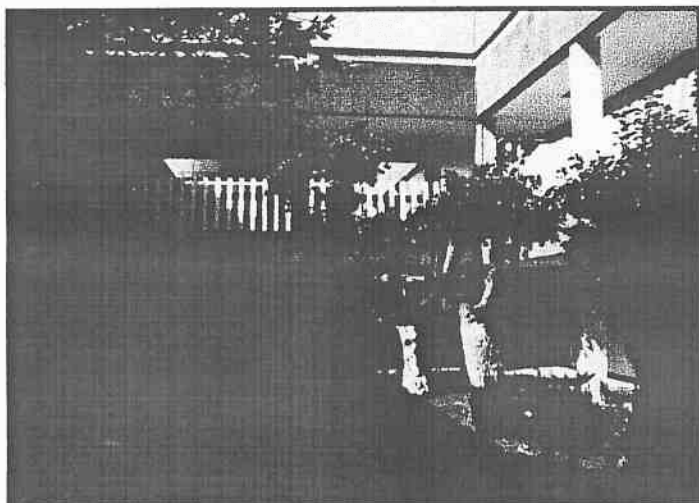
A-18480-A



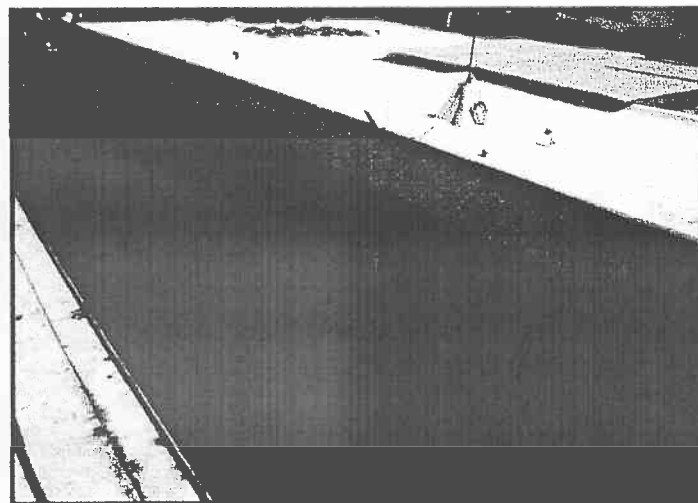
FACHADA SOBRE AVENIDA SAN JERÓNIMO



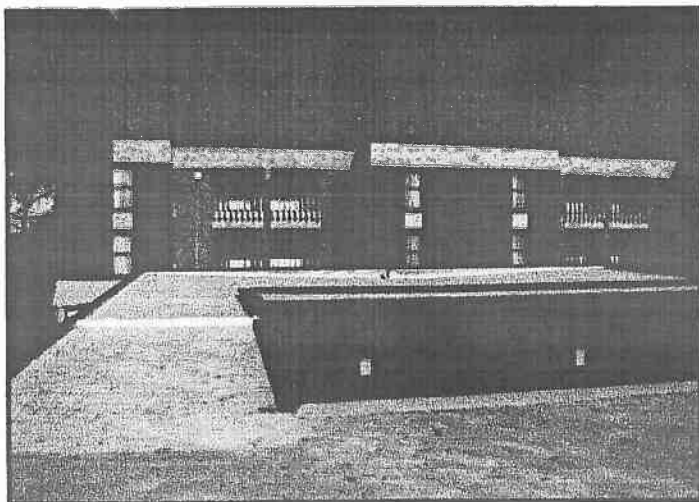
FACHADA HOTEL PARA MATRIMONIOS "A"



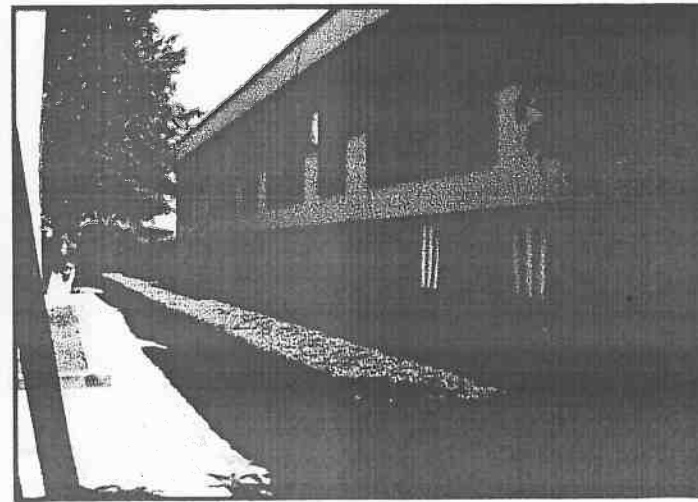
VISTA INTERIOR EDIFICIO "A"



FACHADA HOTEL PARA MATRIMONIOS "A"



VISTA DE AZOTEAS EDIFICIO "A"



FACHADA HOTEL PARA MATRIMONIOS "A"

(13)

30218



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y
AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

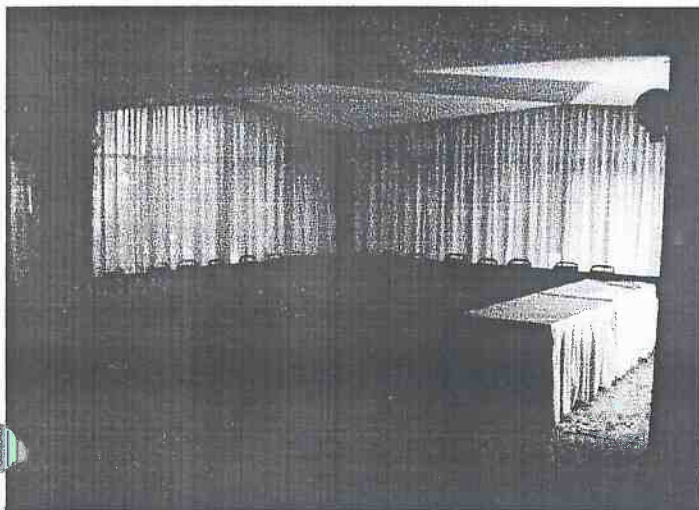
Perito Ing. Luis Pichardo Esqueda
Valuador Senior Acreditado, ASA

Consultor

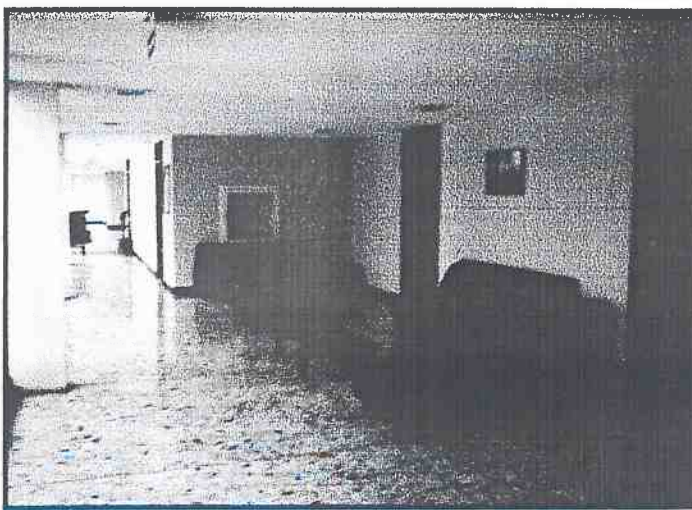
Valuador



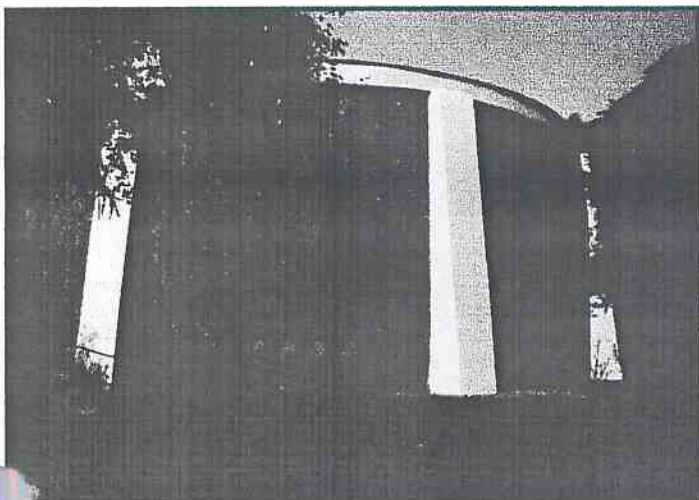
A-18480-A



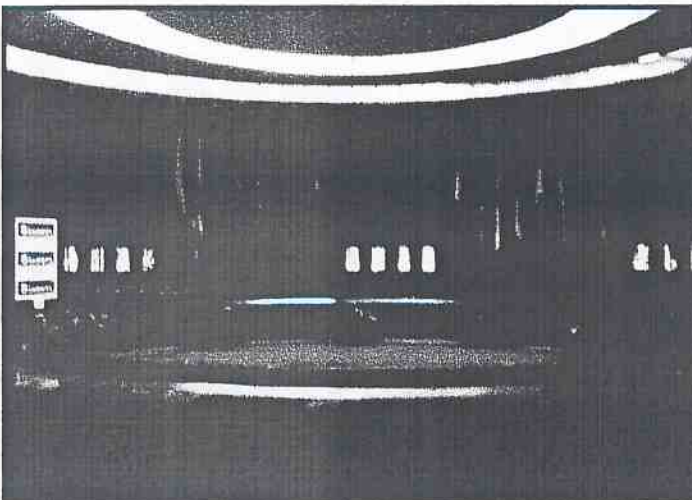
VISTA INTERIOR SALON DE EVENTOS



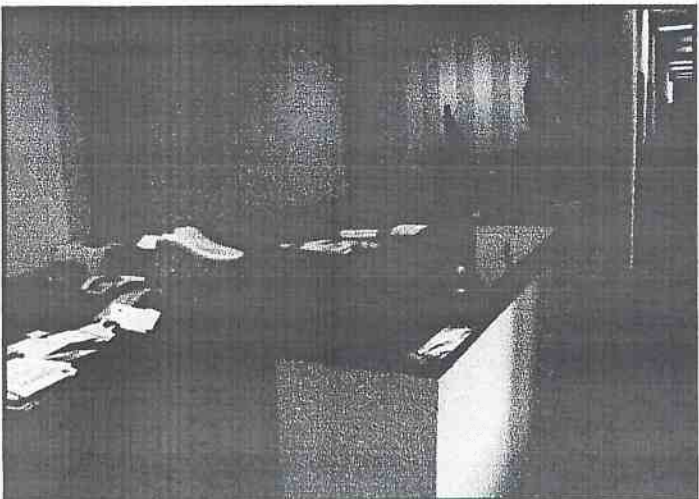
VESTIBULO DE HOTEL "B"



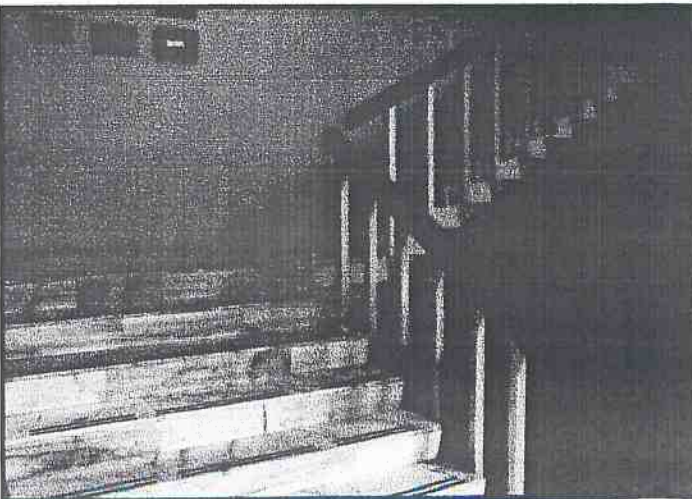
VISTA EXTERIOR DEL AUDITORIO



VISTA INTERIOR DEL AUDITORIO



VISTA INTERIOR DE OFICINAS



VISTA INTERIOR DE OFICINAS

12

30217



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

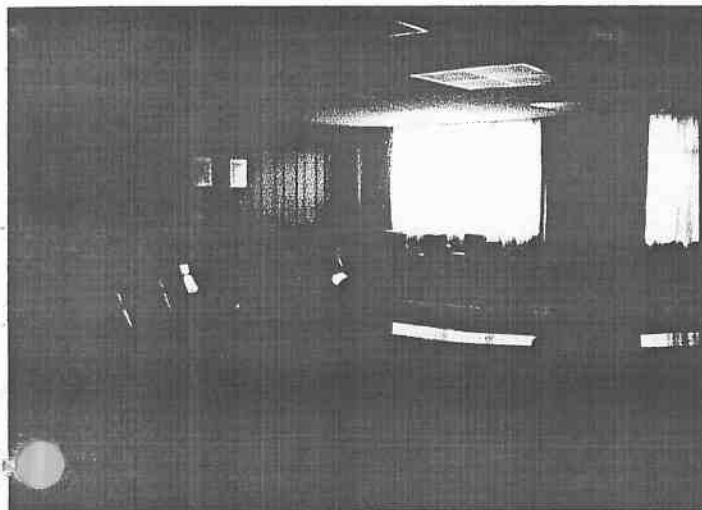
INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y
AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

Perito Ing. Luis Pichardo Esqueda
Valuador Senior Acreditado, ASA

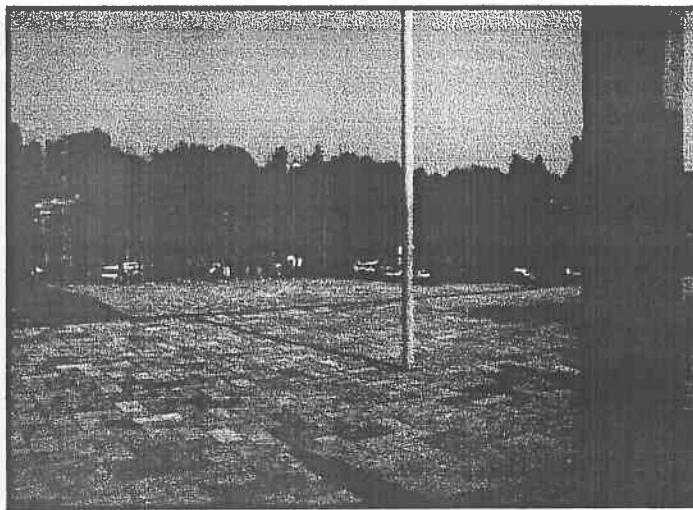
Consultor Valuador



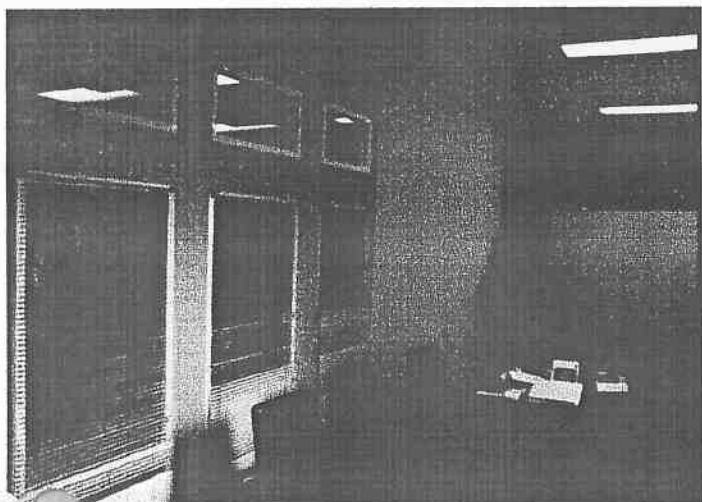
A-18480-A



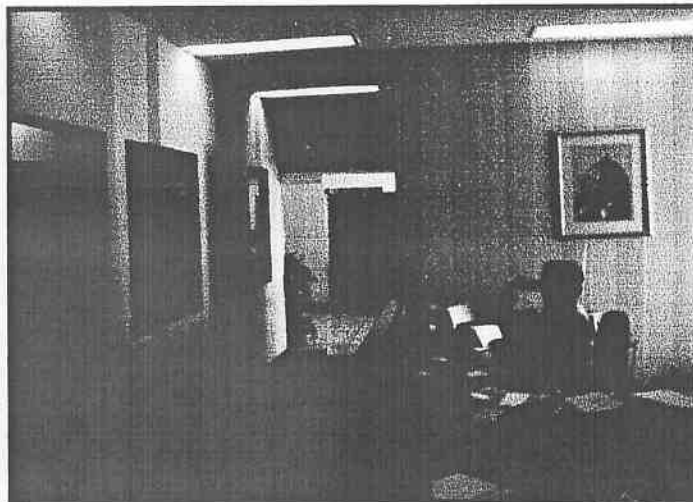
SALÓN DE CONFERENCIAS



EXPLANADA DEL INMUEBLE



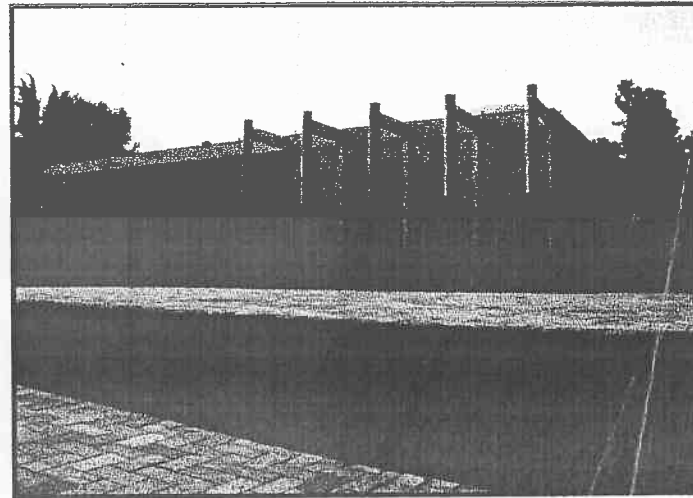
VISTA INTERIOR DE OFICINAS



VISTA INTERIOR DE OFICINAS



FACHADA PRINCIPAL



FACHADA PRINCIPAL



00216