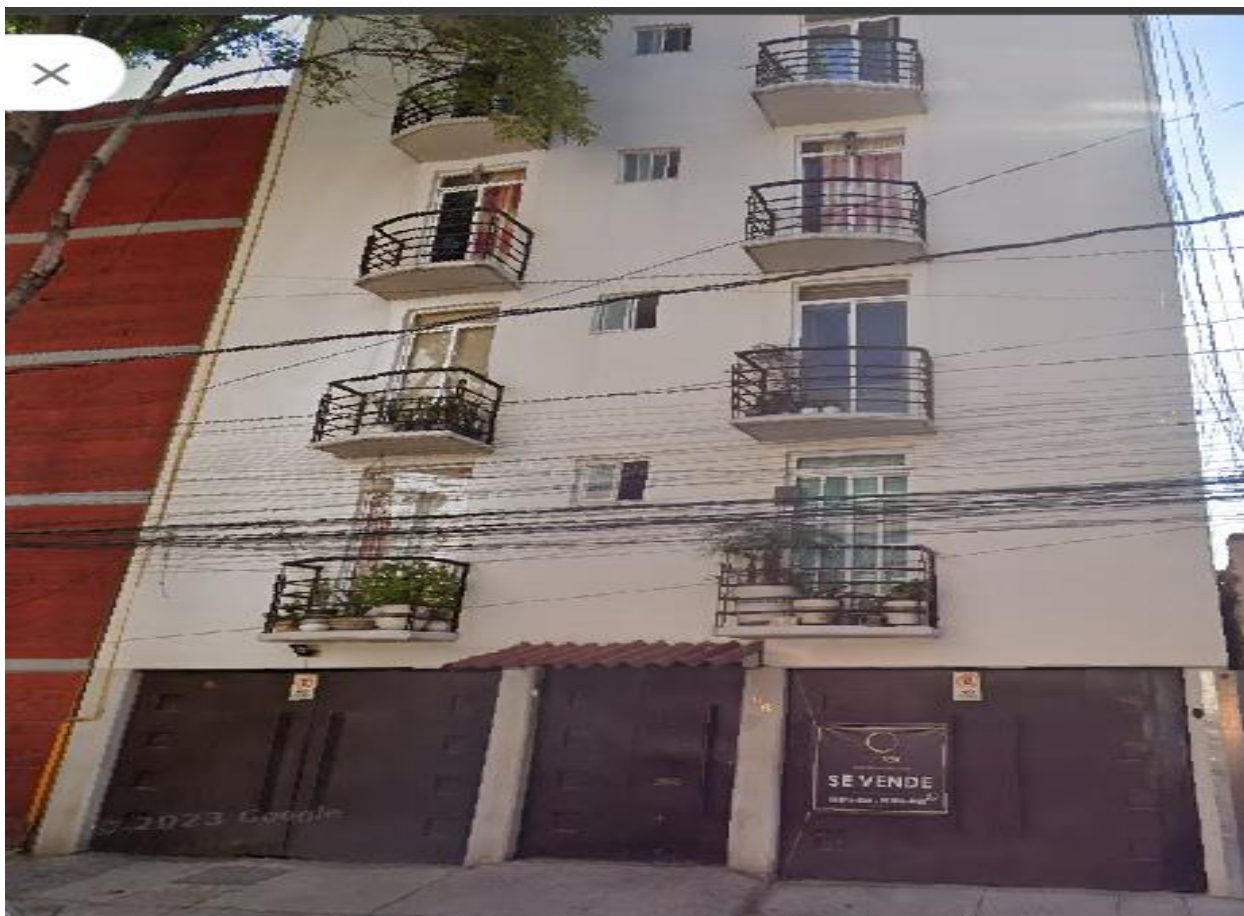




12 DE ENERO DE 2024

SOLICITANTE DEL AVALÚO: SRA. QUETZALLI YARINKA RODRIGUEZ TENORIO

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: CALLE: RAFAEL MARTINEZ NO. 68 DEPTO. 301 EDIF. B
COL. INDEPENDENCIA, C.P. 03630
DELEGACIÓN: BENITO JUAREZ, CIUDAD DE MÉXICO

VALOR COMERCIAL EN NÚMEROS REDONDOS:

\$2'600,000.00

DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DIA 12 DE ENERO DE 2024.



AVALUOS ROLER LOGISTIC, S.A. DE C.V.

AVALUOS INMOBILIARIOS

ANTECEDENTES

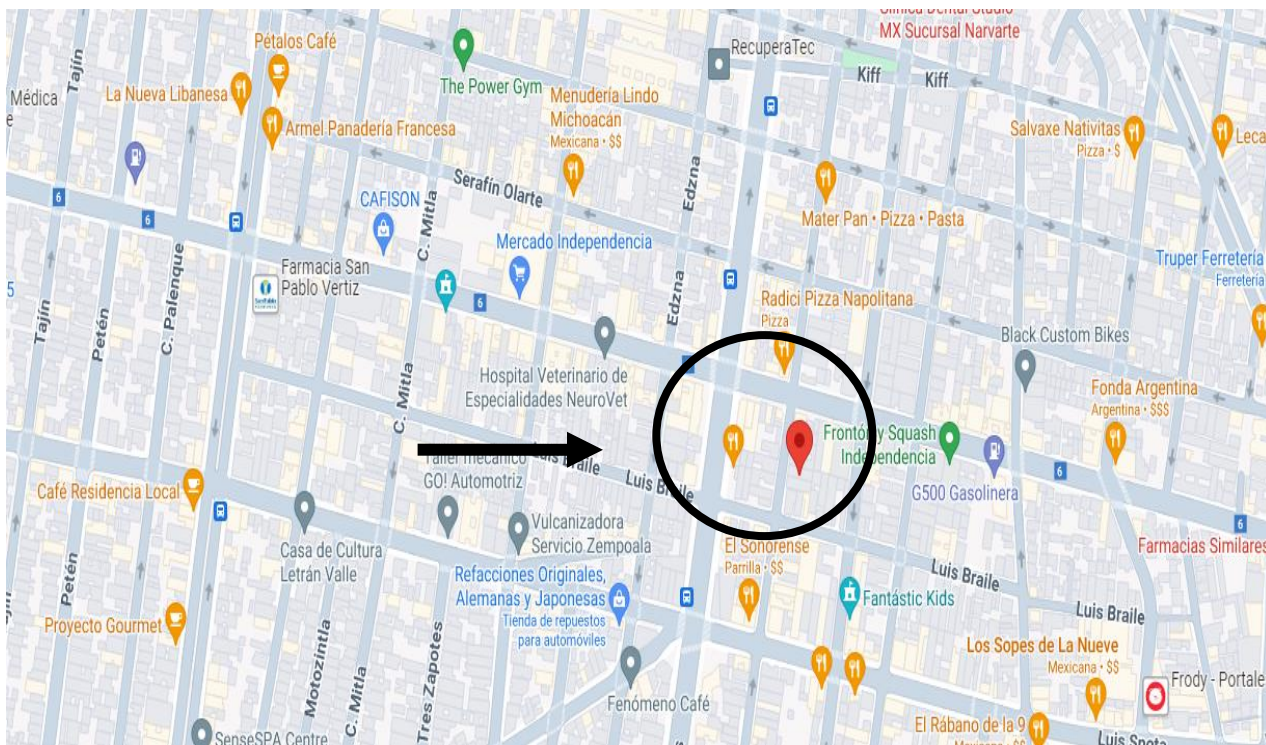
INSTITUCIÓN QUE PRÁCTICA EL AVALÚO:	AVALUOS ROLER LOGISTIC, S.A. DE C.V.
SOLICITANTE DEL AVALÚO:	SRA. QUETZALLI YARINKA RODRIGUEZ TENORIO
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	CALLE: RAFAEL MARTINEZ NO. 68 DEPTO. 301 EDIF. B COL. INDEPENDENCIA, C.P. 03630 DELEGACIÓN: BENITO JUAREZ, CIUDAD DE MÉXICO
VALUADOR:	ING. ARQ. FRANCISCO FERNANDO MAYORGA VARGAS.
ESPECIALIDAD INMUEBLES	CEDULA PROFESIONAL: 417034 D.R.O. 1772
FECHA DEL AVALÚO:	CIUDA DE MEXICO A 12 DE ENERO DE 2024
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	DEPARTAMENTO.
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADA COLECTIVA.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	SRA. QUETZALLI YARINKA RODRIGUEZ TENORIO
DOMICILIO PARA OIR NOTIFICACIONES:	EL MISMO.
OBJETO DEL AVALÚO:	DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.
PROPÓSITO DEL AVALÚO:	ASESORÍA.
Nº DE CUENTA PREDIAL:	343-362-17-000-7
Nº DE CUENTA DE AGUA:	NO PROPORCIONADA
ESCRITURA Nº:	NO PROPORCIONADA

CARACTERÍSTICAS URBANAS.

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	HABITACIONAL DE TERCER ORDEN.
TIPOS DE CONSTRUCCIÓN	CASAS HABITACION DE UNO A TRES NIVELES Y EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS DE UNO A OCHO NIVELES
ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA:	100% POBLACIÓN: MEDIA DE 61 A 80 VIV/HAB
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	PRODUCIDA ESENCIALMENTE POR VEHÍCULOS AUTOMOTORES.
USO DEL SUELO:	HABITACIONAL Y COMERCIAL.
VÍAS DE ACCESO DE IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:	AL NORTE: AV. INDEPENDENCIA AL SUR: AV. 17 AL ORIENTE: AV. CUMBRES DE MALTRATA AL PONIENTE: DR. JOSE MARIA VERTIZ
SERVICIOS PÚBLICOS:	COMPLETOS, CON ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE CON SUMINISTRO MEDIANTE TOMAS DOMICILIARIAS, PAVIMENTO ASFÁLTICO, BANQUETAS Y GUARNICIONES DE CONCRETO, ENERGÍA ELÉCTRICA A TRAVÉS DE REDES AÉREAS CON POSTES DE CONCRETO, ALUMBRADO PÚBLICO CON SISTEMA DE CABLEADO AÉREO CON POSTES DE CONCRETO Y CON LUMINARIAS VAPOR DE SODIO, RECOLECCIÓN DE BASURA, RED TELEFÓNICA CON POSTES DE CONCRETO, SEÑAL DE TELEVISIÓN POR CABLE Y DRENAJE.
EQUIPAMIENTO URBANO:	TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS, MERCADO, EDUCACIÓN ELEMENTAL Y MEDIA, CLÍNICA, TRASPORTES PÚBLICOS Y COLECTIVOS, IGLESIA, PARQUE PÚBLICO, CENTRO COMERCIAL, ETC. A 900 MTS. A LA REDONDA.
INTENSIDAD DEL FLUJO:	NORMAL, DENSA EN HORAS PICO.

DEPARTAMENTO

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



MEDIDAS Y COLINDANCIAS: NO PROPORCIONADAS

INMUEBLE EN ESTUDIO:

DEPARTAMENTO.

SUPERFICIE DEL TERRENO 0.00 m² SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: 61.38 m² INDIVISO: %

CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA:

REGULAR

X

IRREGULAR

PLANO

X

SEMI – PLANO

Nº DE FRENTES: 1.00

PENDIENTE:

CARACTERÍSTICAS

PANORÁMICAS Y/O URBANAS: LAS PROPIAS A SU ENTORNO URBANO.

DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA: MEDIA DE 61 A 80 VIV/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:

H/3/30

SERVIDUMBRES O RESTRICCIONES: LAS QUE MARCAN LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES.



AVALUOS ROLER LOGISTIC, S.A. DE C.V.

AVALUOS INMOBILIARIOS

DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION DEL INMUEBLE:

SE TRATA DE UN DEPARTAMENTO DESARROLLADO EN DOS NIVELES
PLANTA BAJA: SALA, COMEDOR, AREA DE LAVADO Y COCINA
PLANTA ALTA: DOS RECAMARAS, HALL , BAÑO Y BALCON EN CADA UNA DE LAS
RECARAMAS

TIPO DE CONSTRUCCION:

CALIDAD Y CLASIFICACION DE
LA CONSTRUCCION: BUENA.

NUMERO DE NIVELES: DOS

VIDA UTIL ESTIMADA: 70 AÑOS.

EDAD APROX. DE LA
CONSTRUCCION: 6 AÑOS.

VIDA UTIL REMANENTE: 64 AÑOS.

ESTADO DE CONSERVACION: BUENO.

CALIDAD DEL PROYECTO: ADECUADO.

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION:

A) OBRA GRUESA.

CIMENTACION: PROBABLEMENTE EN PIEDRA BRAZA Y CONCRETO ARMADO.

ESTRUCTURAS: MUROS DE CARGA DE TABIQUE, CASTILLOS, DALAS, COLUMNAS, TRAVES Y LOSA DE CONCRETO ARMADO.

MUROS: DE BLOCK DE 14.00 CENTIMETROS DE ESPESOR.

ENTREPIOS: LOSA PLANA MACIZA DE CONCRETO ARMADO.

TECHOS: LOSA PLANA MACIZA DE CONCRETO ARMADO.

AZOTEA: ENTORTADOS, ENLADRILLADOS Y LECHEREADOS CON CHAFLANES Y PRETILES EN LOSAS PLANAS E IMPERMEABILIZADA.

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES.

APLANADOS: DE YESO CON PINTURA VINILICA

PLAFONES: DE YESO CON PINTURA VINILICA

LAMBRINES: EN ZONAS HUMEDAS, COCINA Y BAÑO

PISOS: DE LOSETA DE CERAMICA EN TODO EL DEPARTAMENTO



AVALUOS ROLER LOGISTIC, S.A. DE C.V.

AVALUOS INMOBILIARIOS

ZOCLOS:	ACORDE AL PISO.
ESCALERAS:	DE CEMENTO CON ACABADO EN LOSETA
ACABADOS EN BAÑOS:	DE LAMBRINES Y PISOS ANTIDERRAPANTES DE CERAMICA CONTEMPORANEA Y AZULEJO
MUEBLES DE BAÑO:	DE COLOR BLANCO PORCELANIZADO
PINTURA:	VINILICA EN INTERIORES Y EXTERIORES Y ESMALTE EN ELEMENTOS DE FIERRO.
CARPINTERIA:	PUERTAS DE MADERA TIPO TAMBOR DE PINO
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS:	EN GENERAL OCULTAS DE COBRE Y PVC
INSTALACIONES ELECTRICAS:	EN GENERAL OCULTAS, SALIDAS NORMALES, APAGADORES DE TECLA Y TAPA E ILUMINACION A BASE DE LUZ INCANDESCENTE.
HERRERIA:	PUERTAS Y VENTANAS DE ALUMINIO
VIDRIERIA:	VIDRIO MEDIO DOBLE.
CERRAJERIA:	DE CALIDAD COMERCIAL.
FACHADA:	DE YESO CON PINTURA VINILICA Y PUERTA DE MADERA
INSTALACIONES ESPECIALES:	LAS PROPIAS DEL EDIFICIO



AVALUOS ROLER LOGISTIC, S.A. DE C.V.

AVALUOS INMOBILIARIOS

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

EN EL PRESENTE AVALÚO, SOLO SE DETERMINARÁ EL VALOR COMERCIAL QUE REPRESENTA EL INMUEBLE, PARA EL CUAL FUE REQUERIDO.

MÉTODO FÍSICO O DIRECTO:
SUSTENTADO BAJO LO SIGUIENTE:

VALOR DEL TERRENO.

LA OBTENCIÓN DE ESTE VALOR ES EL RESULTADO DE ANÁLISIS PROVENIENTE DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO, APLICANDO SUS CORRESPONDIENTES FACTORES FÍSICOS DE EFICIENCIA.

LOTE TIPO.

CORRESPONDE AL LOTE PREDOMINANTE EN LA ZONA O CALLE CON CARACTERÍSTICAS, MEDIDAS Y SUPERFICIES HOMOGÉNEAS.

CALLE MODA.

CORRESPONDE AL TIPO DE CALLE DOMINANTE EN LA ZONA CON CARACTERÍSTICAS Y MEDIDAS SEMEJANTES.

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.

LOS VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES FUERON OBTENIDAS DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS PREVIAMENTE CUANTIFICADOS Y CALCULADOS A PARTIR DE COSTOS Y PRECIOS VIGENTES POR MEDIO DE ANÁLISIS ESPECÍFICO, DE LO CUAL RESULTA EL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.), A SU VEZ A ÉSTE SE LE DEDUCE EL DEMÉRITO O DEPRECIACIÓN POR DETERIORO FÍSICO, ES DECIR, POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LO QUE RESULTA FINALMENTE, CORRESPONDE AL VALOR NETO DE REPOSICIÓN

LA CUANTIFICACIÓN DE ÁREAS CONTENIDAS EN EL PRESENTE AVALÚO, FUERON CALCULADOS A PARTIR DE LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE, INFORMACIÓN QUE FUE VERIFICADA FÍSICAMENTE EN EL INMUEBLE MEDIANTE EL LEVANTAMIENTO DIRECTO. EN EL CASO DONDE SE ENCONTRARON VARIACIONES, SE HICIERON LAS CONSIDERACIONES PREVIAS.

DE LO ANTERIOR, SE RESUME QUE LO CUANTIFICADO, CORRESPONDE A LO EXISTENCIAL FÍSICAMENTE EN EL INMUEBLE, A ESTA FECHA.

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

CORRESPONDE AL VALOR QUE REPRESENTA EL INMUEBLE, OBTENIDO A PARTIR DE SUS INGRESOS REALES O SUSCEPTIBLES DE PRODUCIR DENTRO DE UN MERCADO ACTIVO DE ARRENDAMIENTO SIMILAR EN USO.

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

CORRESPONDE AL VALOR QUE REPRESENTA EL INMUEBLE PROVENIENTE DE PRECIOS EN EL MERCADO DE INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS SIMILARES AL VALUADO.



AVALUOS ROLER LOGISTIC, S.A. DE C.V.

AVALUOS INMOBILIARIOS

1) VALOR FISICO O DIRECTO

A) DEL TERRENO

FRACCION	VALOR UNITARIO S/M2	SUPERFICIE M2	FACTOR ZONA	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR DE FRENTE	FACTOR DE FORMA	FACTOR DE SUPERFICIE	FACTOR RESULTANTE	VALOR RESULTANTE TOTAL
							TOTAL VALOR TERRENO:		

B) DE LAS CONSTRUCCIONES

USO	RANGO	CLASE	VALOR UNITARIO \$/M2	SUPERFICIE M2	CLAVE CONSERVACION	FACTOR DE EDAD	FACTOR DE CONSERVACION	FACTOR RESULTANTE	VALOR RESULTANTE TOTAL
HABITACIONAL	DOS NIVELES	MEDIA	\$43,000.00	61.38	NORMAL	0.93	1.00	0.93	\$1'980,000.00
							TOTAL VALOR CONST.:		\$1'980,000.00

C) INSTALACIONES ESPECIALES Y ELEMENTOS ACCESORIOS

SE ESTIMA GLOBALMENTE EN 0.00% DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES (COCINA INTEGRAL, CISTERNA, BALCONES, ETC.	
---	--

TOTAL VALOR FISICO O DIRECTO (A+B+C)	\$1'980,000.00
---	-----------------------

2) VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS

FRACCION	AREA M2	VALOR MENSUAL ESTIMADO \$/M2	SUBTOTAL MENSUAL \$	SUBTOTAL ANUAL \$	DEDUCCIONES 25 % \$	SUBTOTAL \$	PORCENTAJE DE CAPITALIZACION	VALOR \$

3) VALOR COMPARATIVO DE MERCADO

	VALOR \$/M2	SUPERFICIE M2	TOTAL \$
	42,359.07	61.38	\$2,600,000.00
TOTAL POR COMPARACION DE MERCADO			\$2,600,000.00



AVALUOS ROLER LOGISTIC, S.A. DE C.V.

AVALUOS INMOBILIARIOS

RESUMEN

COMPARATIVO DE MERCADO (VALOR COMPARATIVO DE MERCADO)

\$2'600,000.00

COSTO (VALOR FÍSICO O DIRECTO)

\$1'980,000.00

INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

ANALIZANDO LOS ÍNDICES DE VALOR OBTENIDOS, PARA ESTE CASO, SE CONCLUYE QUE EL VALOR DE MERCADO ES REPRESENTATIVO, EN CONSECUENCIA, ÉSTE EQUIVALE AL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.

CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL EN NÚMEROS REDONDOS:

\$2'600,000.00

DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DÍA 12 DE ENERO DE 2024

EL PRESENTE AVALÚO TIENE UNA VIGENCIA DE SEIS MESES A PARTIR DE SU FECHA DE ELABORACION.

VALUADOR

ING. ARQ. FRANCISCO FERNANDO MAYÓRGA VARGAS.
ESPECIALIDAD INMUEBLES
CEDULA PROFESIONAL: 417034 D.R.O. 1772



AVALUOS ROLER LOGISTIC, S.A. DE C.V.

AVALUOS INMOBILIARIOS

