



CONSTRUCCION

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO

REG. SEFINA No. 008 R.F.C. EPY100906933 MATRICULA T.S.J. No. 18
 J. R. Cabrillo 1 - 201 Edif. del Sol Fracc. Hornos
 Acapulco, Gro. Tel./Fax. 486-92-35 Cel. 74-44-07-02-94
 raybuen@aca.cableonline.com.mx raybuen@hotmail.com

AVALÚO EPV TSA-015-15

AVALÚO CONDOMINIO

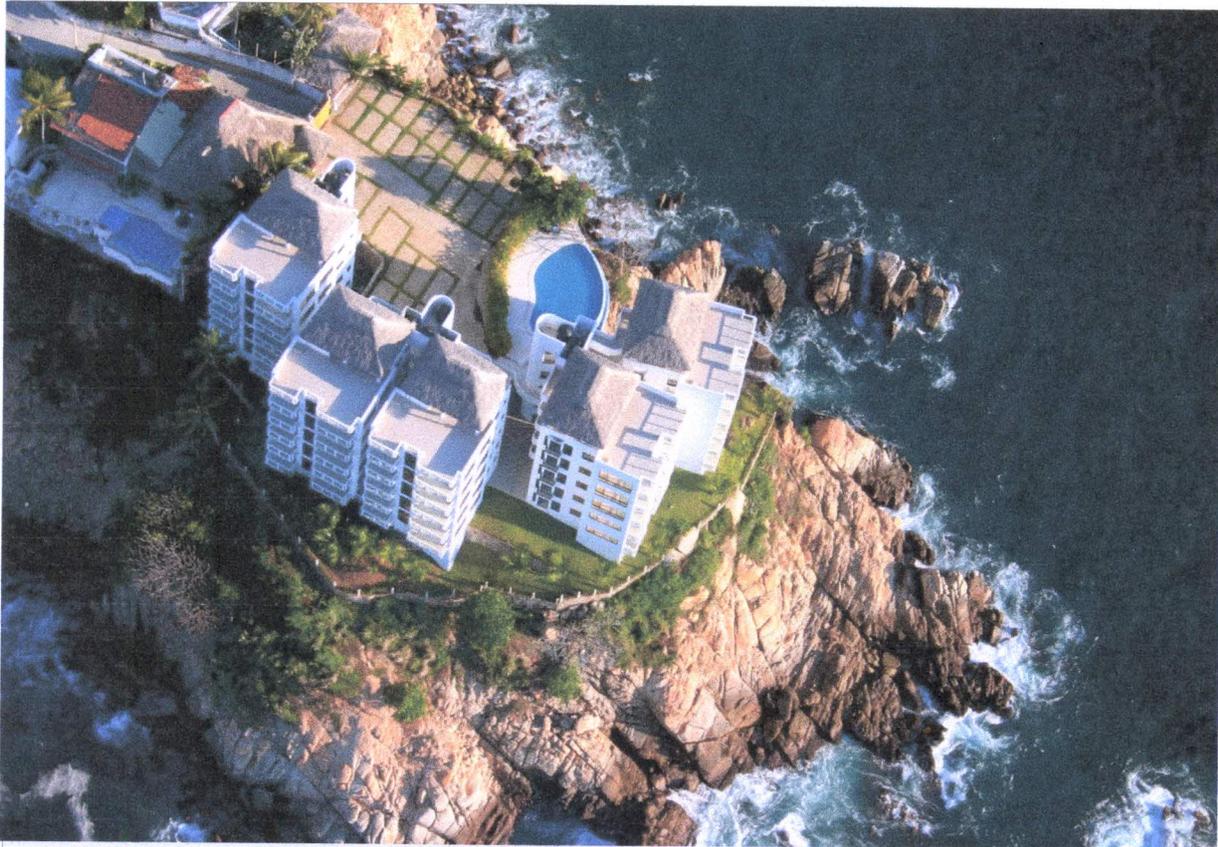


FOTO PRINCIPAL DEL INMUEBLE (VISTA AEREA)

Inmueble que se valúa:
 CONJUNTO CONDOMINAL

Solicitante del avalúo:
 FERNANDO GUTIERREZ SILVA

Ubicación del inmueble:
 Calle y número:
 PRIVADA EXPLANADA, NUMERO OFICIAL 505,
 LOTE 236

Delegación o Municipio:
 ACAPULCO DE JUAREZ

Fecha del avalúo:
 08 DE JUNIO DEL 2015

Propietario del inmueble:
 TIHUI FLORENCIA GUTIERREZ CALDERON;
 CONDOMINIO 'LA ISLA'

Colonia o Fraccionamiento:

LAS PLAYAS REG. SEFINA No. 008
 J. R. Cabrillo 1 - 201

Ciudad, Estado y C.P.:
 ACAPULCO, GRO. GUERRERO; C.P. 39390.

EPV TSA CONSTRUCCION Y AVALUOS
 AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO
 R.F.C. EPY100906933
 MATRICULA T.S.J. No. 18
 Edif. del Sol Fracc. Hornos
 Acapulco, Gro. Tel./Fax 486-92-35 Cel. 74-44-07-02-94
 raybuen@aca.cableonline.com.mx raybuen@hotmail.com

VALOR FÍSICO:	\$	67,338,557.43
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	\$	46,752,989.71
VALOR DE MERCADO:	\$	100,254,354.96

Observaciones:

VALOR COMERCIAL: \$ 100,250,000.00

*** CIENTO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N. ***



CONSTRUCCION

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO

R.F.C. EPY100906933

REG. SEFINA No. 008

J. R. Cabrillo 1 - 201

Acapulco, Gro.

raybuen@aca.cableonline.com.mx

Edif. del Sol

Tel./Fax. 486-92-35

MATRICULA T.S.J. No. 18

Fracc. Hornos

Cel. 74-44-07-02-94

raybuen@hotmail.com

AVALÚO EPV TSA-015-15

I - ANTECEDENTES

Solicitante del avalúo: Nombre: C. FERNANDO GUTIERREZ SILVA
Domicilio: NO PROPORCIONADO.

Empresa Valuadora: Nombre: ESTUDIOS PROYECTOS Y VALORES DE LA TIERRA, S.A. DE C.V.
Valuador: ING. RAYMUNDO BENITEZ BUENROSTRO.
Especialidad: INMUEBLES , MAQUINARIA Y EQUIPO
Cédula Profesional de Especialidad: 4255998
Secretaría de Finanzas Gob. Edo. Gro. 8
Fecha del avalúo: 08 DE JUNIO DEL 2015

Inmueble que se valúa (uso): CONJUNTO CONDOMINAL
Régimen de propiedad: PRIVADA

Propietario del inmueble: Nombre: TIHUI FLORENCIA GUTIERREZ CALDERON; CONDOMINIO "LA ISLA"
Domicilio: PRIVADA EXPLANADA, NUMERO OFICIAL 505, LOTE 236, FRACC. LAS PLAYAS

Objeto del avalúo: CONOCER SU VALOR COMERCIAL.
Propósito o destino del avalúo: PARA CONOCIMIENTO DEL PROPIETARIO.

Ubicación del inmueble: Calle: PRIVADA EXPLANADA, NUMERO OFICIAL 505, LOTE 236
Número exterior: 236 Número interior:
Col. o Fracc.: LAS PLAYAS.
Delegación o Municipio: ACAPULCO
Ciudad y Edo.: GUERRERO, C.P. 39390.

Núm. de cuenta predial: NO PROPORCIONADO
Núm. de cuenta de agua: NO PROPORCIONADO
Núm. de cuenta cfe : NO PROPORCIONADO

II - CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de zona: (uso, categ.) TURISTICA HOTELERA.
Según catastro local: HABITACIONAL.

Tipo de construcción predominante: (calle/zon) CASAS HABITACION Y DEPARTAMENTOS EN CONDOMINIO

Índice de saturación en la zona: (% aprox.) 80%

Densidad de población en la zona: (Hab./Ha.) 40 VIV / HA.

Nivel socio-económico: (predominante) ALTO

Contaminación ambiental: (tipo/grado) NO SE OBSERVA, EN NINGUN GRADO.

Uso de suelo permitido en la zona: HABITACIONAL
C.O.S.: 1.4 V.A.T.
C.U.S.: 0.70 V.A.T.

Vías de acceso proximidad e importancia de las mismas: SE LLEGA EN FORMA DIRECTA POR LA AV. ADOLFO LOPEZ MATEOS Y CALLE EXPLANADA

Infraestructura urbana: (calle y zona) EN LA ZONA, BANQUETAS, GUARNICIONES, CALLE PAVIMENTADA, ENERGIA ELECTRICA,

Servicios públicos municipales: EN LA ZONA, AGUA POTABLE, ALUMBRADO PUBLICO, RECOLECCION DE BASURA, POLICIA PREVENTIVA.

Equipamiento y mobiliario urbano: MIRADOR PUBLICO AL MAR, TEATRO AL AIRE LIBRE (SINFONÍA DEL MAR)



CONSTRUCCION

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO

R.F.C. EPY100906933

REG. SEFINA No. 008

J. R. Cabrillo 1 - 201

Acapulco, Gro. Tel./Fax 486-92-35

raybuen@aca.cableonline.com.mx

MATRICULA T.S.J. No. 18

Edif. del Sol Fracc. Hornos

Cel. 74-44-07-02-94

raybuen@hotmail.com



CONSTRUCCION

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO

R.F.C. EPY100906933

REG. SEFINA No. 008
J. R. Cabrillo 1 - 201
Acapulco, Gro.

Edif. del Sol
Tel./Fax. 486-92-35

MATRICULA T.S.J. No. 18
Fracc. Hornos
Cel. 74-44-07-02-94

raybuen@aca.cableonline.com.mx

raybuen@hotmail.com

AVALÚO EPV TSA-015-15

III - DATOS DEL TERRENO

Tramo de Calle, transversales limitrofes y orientación:

TERRENO CON TRES FRENTES AL OCEANO PACIFICO.

según: DATOS TOMADOS DE LA FUSIÓN AUTORIZADA POR EL DEPARTAMENTO DE PLANO REGULADOR DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE ACAPULCO DE JUÁREZ CON FECHA 23 DE ENERO DEL 2004.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS

ORIENTACION:	MEDIDAS:
AL NORTE	19.00, 11.20 Y 4.75 MTS
AL SUR	21.30, 7.90, 10.90, 5.20 Y 8.50 MTS.
AL ESTE	29.20 MTS
AL OESTE	12.80, 11.35, 8.05 Y 6.20 MTS

COLINDANCIAS:

- CON ZONA FEDERAL (OCEANO PACIFICO)
- CON ZONA FEDERAL (OCEANO PACIFICO)
- CON LA PRIVADA EXPLANADA Y CON EL LOTE 237.
- CON ZONA FEDERAL (OCEANO PACIFICO)

Área total del Construcción: :M2; 4,127.00
Área total del terreno: :M2; 1,308.00

Calidad del suelo:
Topografía y configuración del terreno:

APTO PARA LA CONSTRUCCION .
TOPOGRAFIA PLANA, DE FORMA IRREGULAR, INTERMEDIO, COLINDA CON OCEANO PACIFICO Y PRIVADA EXPLANADA.
4(CUATRO).
CON VISTA PLENA AL OCEANO PACIFICO
60 CUARTOS / HA.
80 % AREA LIBRE.
FONDO ; 4.00 M / 15% DE ALTURA ; LATERAL 1/8 ALTURA.
MACROLOCALIZACION:

Número de frentes:
Características panorámicas:
Densidad habitacional:
Intensidad de construcción permitida:
Servidumbres y/o restricciones:

Croquis de localización:
COORDENADAS : 16° 50' 22.23" N; 99° 55' 07.55" O; 12.00 M.



AVALUO EPVTS A-015-15

IV - DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual del inmueble:

EL CONDOMINIO SE DESARROLLA EN CINCO EDIFICIOS DE CINCO NIVELES Y SE DISTRIBUYE DE LA MANERA SIGUIENTE: EDIFICIO "A" CON CUATRO DEPARTAMENTOS UNO POR NIVEL Y UN QUINTO DEPARTAMENTO EN DOS NIVELES; EDIFICIO "B" CON CUATRO DEPARTAMENTOS UNO POR NIVEL Y UN QUINTO DEPARTAMENTO EN DOS NIVELES; EDIFICIO "C" CON CUATRO DEPARTAMENTOS UNO POR NIVEL Y UN QUINTO DEPARTAMENTO EN DOS NIVELES; EDIFICIO "D" CON CUATRO DEPARTAMENTOS UNO POR NIVEL Y UN QUINTO DEPARTAMENTO EN DOS NIVELES; EDIFICIO "E" CON CUATRO DEPARTAMENTOS UNO POR NIVEL Y UN QUINTO DEPARTAMENTO EN DOS NIVELES; HACIENDO UN TOTAL DE VEINTICINCO DEPARTAMENTOS; DONDE CADA DEPARTAMENTO CONSTA DE: ESTANCIA, COMEDOR, COCINA CON BARRA DESAYUNADOR, DOS RECAMARAS CON CLOSET, UN ESTUDIO, DOS BAÑOS UNO DE USO COMÚN Y UNO PRIVADO PARA LA RECAMARA PRINCIPAL, DOS BALCONES, UNA TERRAZA EN EL ACCESO AL DEPARTAMENTO, UN ÁREA PARA EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO Y UN CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO; CADA DEPARTAMENTO DE DOS NIVELES CONSTA DE: EN QUINTO PISO: ESTANCIA, COMEDOR, COCINA CON BARRA DESAYUNADOR, ESCALERA INTERIOR, DOS RECAMARAS CON CLOSET, DOS BAÑOS UNO DE USO COMÚN Y UNO PRIVADO PARA LA RECAMARA PRINCIPAL, DOS BALCONES, UNA TERRAZA EN EL ACCESO AL DEPARTAMENTO, UN ÁREA PARA EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO; EN EL SIGUIENTE NIVEL: ÁREA CUBIERTA CON CABAÑA DE PALAPA, UN BAÑO COMPLETO, TERRAZA AL DESCUBIERTO, AREA DE ESCALERA INTERIOR, BALCON Y ADEMAS CUENTA CON DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, CABE MENCIONAR QUE EL ESTACIONAMIENTO Y EL ACCESO A LOS EDIFICIOS SE ENCUENTRAN A LA ALTURA DEL TERCER NIVEL DE LOS MISMOS EDIFICIOS; EL CONDOMINIO CUENTA TAMBIEN CON ALBERCA, TERRAZA-ASOLEADERO Y BAÑO A NIVEL DE ALBERCA, JARDINES, LAVANDERIA, CASETA DE VIGILANCIA CON BAÑO, GIMNASIO CON CUBIERTA DE CABAÑA A BASE DE PALAPA, CUARTO 1 (UNO).

Tipos de construcción:

CLASE ALTA, CATEGORIA ALTA.

Calidad y clasificación de la construcción:

Clasificación según Autoridad

TURISTICA HOTELERA RESIDENCIAL

Número de niveles:

6

Vida útil total:

70 AÑOS.

Edad aproximada (estimada):

5 AÑOS.

Vida útil remanente aproximada:

65 AÑOS.

Estado de conservación:

BUENO., EN GENERAL.

Calidad del proyecto:

BUENO.

Unidades rentables:

EL INMUEBLE EN SU TOTALIDAD.

Cajones de estacionamiento

30 (TREINTA)

V - ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

OBRA NEGRA O GRUESA.

Cimentación: ZAPATAS AISLADAS DE CONCRETO ARMADO CON CONTRATRABES DE REFUERZO ARMADO
Estructura: COLUMNAS, CASTILLOS Y TRABES DE CONCRETO ARMADO Y MUROS DE CARGA.
Muros: LATERALES E INTERMEDIOS DE TABICON DE CEMENTO-ARENA.
Entrepisos: LOSA DE CONCRETO ARMADO CON ESPESOR ADECUADO AL TIPO DE CONSTRUCCION, (DEL EDIFICIO)
Techos: LOSA DE CONCRETO ARMADO DE 10 CM. DE ESPESOR
Azoteas: TIPO ROOF GARDEN CON CUBIERTA PARCIAL DE PALAPA
Bardas: EN COLINDANCIA ESTE DE TABICON DE CEMENTO-ARENA

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS.

Aplanados en muros interiores: A BASE DE MEZCLA DE CEMENTO-ARENA ACABADO RÚSTICO.
Aplanados en plafones: A BASE DE MEZCLA DE CEMENTO-ARENA ACABADO RÚSTICO.
Lambrines: AZULEJO EN BAÑO; EN COCINA PARQUET DE MARMOL FIORITO
Pisos: EN GENERAL DE LOSETA DE MEDIANA CALIDAD.
Zócalos: CON RECORTE DE LOSETA DE MEDIANA CALIDAD.
Aplanados en exteriores: A BASE DE MEZCLA DE CEMENTO-ARENA ACABADO RÚSTICO.
Escaleras: RAMPA EXTERNA DE CONCRETO ARMADO, CON ESCALONES FORJADOS.
Pintura: VINILICA BLANCA APLICADA A DOS MANOS, CON SELLADOR 5 X 1.



CONSTRUCCION

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO
R.F.C. EPY100906933

REG. SEFINA No. 008

MATRICULA T.S.J. No. 18

J. R. Cabrillo 1 - 201

Edif. del Sol Fracc. Hornos

Acapulco, Gro. Tel./Fax 486-92-35

Cel. 74-44-07-02-94

raybuen@aca.cableonline.com.mx

raybuen@hotmail.com



CONSTRUCCION

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO

R.F.C. EPY100906933

REG. SEFINA No. 008
J. R. Cabrillo 1 - 201
Acapulco, Gro.

Edif. del Sol
Tel./Fax. 486-92-35

MATRICULA T.S.J. No. 18
Fracc. Hornos
Cel. 74-44-07-02-94
raybuen@hotmail.com

raybuen@aca.cableonline.com.mx

AVALÚO EPV TSA-015-15

CARPINTERÍA.

Puertas / ventanas: PUERTA DOBLE EN ACCESO A CADA DEPARTAMENTO DE TABLERO E INTERIORES DE
Guardarropas y libreros fijos: CLOSET TIPO PERSIANA CON MALETERO Y ENTREPAÑOS DE MADERA MACIZA
Pisos y lambrines: NO HAY.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS.

Red de alimentación: ACOMETIDA GENERAL DE 25 MM, DE DIAMETRO.
Red de desagües: CARCAMO DE BOMBEO DE AGUAS NEGRAS A LA RED MUNICIPAL
Muebles de baño: DE COLOR HUESO DE BUENA CALIDAD, OVALINES DE EMPOTRAR CON BASE DE MARMOL..
Muebles de cocina y lavandería: COCINA INTEGRAL. CON PUERTAS DE MADERA MACIZA.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA.

Red de alimentación: OCULTAS CON SALIDAS NORMALES AL USO.

CANCELERÍA, HERRERÍA Y CERRAJERÍA.

Puertas, ventanas y cancelas: ALUMINIO DURANODIC Y CRISTAL CLARO DE 6 MM. EN VENTANAS.
Cerrajería CHAPA DEL PAIS DE BUENA CALIDAD EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION.

FACHADAS.

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

Unidad	cantidad	Descripción
--------	----------	-------------



CONSTRUCCION

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO

R.F.C. EPY100906933

REG. SEFINA No. 008

J. R. Cabrillo 1 - 201

Acapulco, Gro.

MATRICULA T.S.J. No. 18

Edif. del Sol Fracc. Hornos

Tel./Fax 486-92-35 Cel. 74-44-07-02-94

raybuen@aca.cableonline.com.mx

raybuen@hotmail.com



CONSTRUCCION

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO

R.F.C. EPY100906933

REG. SEFINA No. 008

J. R. Cabrillo 1 - 201

Acapulco, Gro.

raybuen@aca.cableonline.com.mx

Edif. del Sol

Tel./Fax. 486-92-35

MATRICULA T.S.J. No. 18

Fracc. Hornos

Cel. 74-44-07-02-94

raybuen@hotmail.com

AVALÚO EPV TSA-015-15

VI - CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO

En todos los casos se entenderá que el Objeto del avalúo será el de estimar el **Valor Comercial** de un determinado bien o propiedad, a menos que se indique otro. Para ello, se incluirán y desarrollarán sin excepción los tres métodos o enfoques de valuación exigidos por la C.N.B. y V., a saber: 1) El Método Físico, Directo o también llamado Enfoque de Costos, 2) El de Capitalización de Rentas o Enfoque de Ingresos y, 3) El comparativo o Enfoque de Mercado, como se definen a continuación.

Será necesario indicar el **Propósito** o utilización específica del Avalúo en el mismo documento, por ej.: Otorgamiento o liquidación de crédito, Escrituración, Pago de impuestos, Venta de la propiedad y Determinar su valor asegurable, entre otros fines.

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Método Físico o directo o Enfoque de Costos:

Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene el costo de reproducción o reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible a los factores de edad y estado de conservación

Método de Capitalización de Rentas o Enfoque de Ingresos:

Es el desarrollo analítico a través del cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos anuales que produce o es capaz de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un periodo de tiempo o a perpetuidad.

Método comparativo o Enfoque de Mercado:

Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa, sujeto, con el precio de oferta o de venta de bienes similares, comparables, ajustado por diversos factores de homologación.

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS BÁSICOS

Valor de Reposición Nuevo:

VRN

Es el costo actual de reproducir un bien similar, el cual resulta de sumar los costos directos e indirectos.

Valor Neto de Reposición :

VNR

Es el resultado de afectar al valor de reposición nuevo con el demérito por factores de edad y estado de conservación.

Fórmula $VNR = VRN \times FEC$

Vida Útil Total:

VUT

Es la vida que se estima tendrá el bien considerando la eficiencia económica.

Edad Efectiva:

EE

Es la edad que tiene el bien considerando las remodelaciones importantes que haya tenido en su vida cronológica.

Estado de Conservación:

EC

Es el estado de conservación observado que tiene el bien durante la visita física.

Porcentaje de Demérito:

%D

Es la pérdida de valor que tiene el bien por efectos de edad y estado de conservación.

Fórmula $\%D = (1 - (1 - (E/VUT)^{1.4}) * (EC/10))$

Factor por edad y conservación:

FEC

Es el factor resultante de valor que le resta al inmueble por efecto de la edad y el estado conservación.

Fórmula $FEC = (1 - \%D)$

Vida Útil Remanente:

VUR

Es la vida esperada que se estima tendrá el bien, en el momento de la inspección.

Fórmula $VUR = VUT \times FEC$

Tasa de Capitalización:

TC

Es la tasa de rendimiento real que debe tener una inversión en activos y fijos y se obtiene de dos maneras

a).- Tasa de mercado, resulta de dividir el valor de mercado entre el ingreso neto anual.

b).- Tasa financiera, resulta de sumar la tasa real de instrumentos a largo plazo, la tasa de liquidez y la tasa de riesgo o de recuperación.

Valor Comercial:

Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación a un término razonable contados a partir de la fecha del avalúo, asumiendo una promoción suficiente y adecuada a su mercado.



CONSTRUCCION

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO

R.F.C. EPY100906933

REG. SEFINA No. 008

J. R. Cabrillo 1 - 201

Acapulco, Gro.

raybuen@aca.cableonline.com.mx

MATRICULA T.S.J. No. 18

Fracc. Hornos

Cel. 74-44-07-02-94

raybuen@hotmail.com



CONSTRUCCION

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO

R.F.C. EPY100906933

REG. SEFINA No. 008

MATRICULA T.S.J. No. 18

J. R. Cabrillo 1 - 201

Edif. del Sol

Fracc. Hornos

Acapulco, Gro.

Tel./Fax. 486-92-35

Cel. 74-44-07-02-94

raybuen@aca.cableonline.com.mx

raybuen@hotmail.com

AVALÚO EPV TSA-015-15

CONDICIONANTES AL AVALUO

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo, es la proporcionada por el cliente, la cual la asumimos como correcta, entre la que podemos mencionar la siguiente:

- a).- Escritura de propiedad.
- b).- Escritura del régimen en condominio total.
- c).- Escritura del régimen en condominio parcial.
- d).- Título de Propiedad
- e).- Boleta predial.
- f).- Boleta de agua.
- g).- Plano de construcción.
- h).- Plano de terreno.
- i).- Deslinde catastral
- j).- recibo c.f.e.

EN SU CASO.- Dado que no fueron proporcionados planos arquitectónicos, la superficie construida se cuantificó según mediciones hechas el día de las inspección física.

EN SU CASO.- Dado que no fue proporcionado el Régimen de condominio, ni el indiviso del inmueble, el área privativa del terreno se toma de los que resulta----- y las áreas comunes de-----

No es propósito del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reserva de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudiera afectar el bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no asumimos responsabilidad alguna por información omitida en la solicitud del avalúo.

Quienes intervenimos en el presente avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad, que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.

En la inspección ocular del bien motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, los considerados son el resultado de la observación o por informe expreso del cliente.

Toda vez que el objetivo del presente avalúo, no es verificar deslindes de propiedad, ni de ocupación irregular o cualquier otra restricción legal, el valor comercial estimado que se concluye solo considera las expresadas en el propio avalúo, que se observaron durante la inspección ocular al bien.

El presente avalúo es exclusivo del solicitante para el destino o propósito que se expresa, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos a lo indicado en el propósito del mismo.

Se da como verdadera la superficie del terreno, según documentación proporcionada, escrituras, certificado de libertad de gravamen o información catastral, ya que en este avalúo no se realiza levantamiento topográfico para verificar dicha superficie.

LIMITANTES AL AVALUO

- Sobre la documentación del terreno:** NO SE ENCONTRO ANOMALIA ALGUNA SOBRE LA POSESION DEL TERR
- Sobre la inspección del terreno:** NO SE ENCONTRO ANOMALIA ALGUNA EN LA INSPECCION
- Sobre la documentación de la construcción:** EL AREA DE CONSTRUCCION FUE PROPORCIONADA POR EL VENDEDOR
- Sobre la inspección de la construcción:** SE OBSERVA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION





CONSTRUCCION

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO

R.F.C. EPY100906933

REG. SEFINA No. 008
J. R. Cabrillo 1 - 201
Acapulco, Gro.

Edif. del Sol
Tel./Fax. 486-92-35

MATRICULA T.S.J. No. 18
Fracc. Hornos
Cel. 74-44-07-02-94

raybuen@aca.cableonline.com.mx

raybuen@hotmail.com

AVALÚO EPV TSA-015-15

EXCLUSIONES AL AVALUO

Sobre la valuación del terreno: SE TOMA EL TOTAL DEL VALOR DEL TERRENO
Sobre la valuación de la construcción: SE VALUA EN SU TOTALIDAD EL INMUEBLE
Sobre los métodos de valuación: SE APLICAN LOS TRES METODOS.

Método Físico
Método Ingreso
Método Mercado

OBSERVACIONES RELATIVAS AL INMUEBLE QUE SE VALÚA

Los precios unitarios son los reportados por los Manuales Correspondientes a Casa habitación unifamiliar De fecha .

TIPO I
TIPO II



CONSTRUCCION

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO

R.F.C. EPY100906933

MATRICULA T.S.J. No. 18

REG. SEFINA No. 008

J. R. Cabrillo 1 - 201

Acapulco, Gro.

Edif. del Sol

Tel./Fax 486-92-35

Cel. 74-44-07-02-94

raybuen@aca.cableonline.com.mx

raybuen@hotmail.com



CONSTRUCCION

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO

R.F.C. EPY100906933

REG. SEFINA No. 008
J. R. Cabrillo 1 - 201
Acapulco, Gro.

Edif. del Sol
Tel./Fax. 486-92-35

MATRICULA T.S.J. No. 18
Fracc. Hornos
Cel. 74-44-07-02-94

raybuen@aca.cableonline.com.mx

raybuen@hotmail.com

AVALUO EPV TSA-015-15

VII - ENFOQUE DE MERCADO (método de comparación)

ANALISIS DEL MERCADO DE CONSTRUCCIONES EN VENTA

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA	
Ubicación :	CONDOMINIO " LA ISLA ", PRIV. EXPLANADA No. 236, LAS PLAYAS, ACAPULCO, GRO; C.P. 39390.
Sup. Terr :	1,308.00 m ²
Sup. Const :	4,127.00 m ²
Edad :	5 años
Caract :	CONJUNTO CONDOMINAL

Caso	Calle	Nº	Colonia	Superficie Terreno	Superficie Construcción	Teléfono	Informante
1	DEPTO. COND. LA MARINA, COSTERA M.A. ALEMAN			NP	106.00	INMUEBLES.COM	INMUEBLES.COM
Características : CONSTA DE SALA-COMEDOR, 3 RECAMARAS, 2 BAÑOS, 2 ESTACIONAMIENTO.							
2	DEPTO. TORRE NAUTICA, LAS PLAYAS, ACAPULCO.			NP.	140.00	trovit.com	trovit.com
Características : CONSTA DE: ESTANCIA, COCINA, COMEDOR.							
3	DEPARTAMENTO CONDOMINIO, COSTA VICTORIA.			NP	285.00	NMOMEXICO.COM	INMOMEXICO.COM
Características : CONSTA DE: ESTANCIA, COCINA, COMEDOR.							
4	EPTO CONJUNTO RESORT, FRACC. PLAYA DIAMANT			NP	260.00	M3.COM	M3.COM
Características : CONSTA DE: SALA, COMEDOR, 3 RECAMARAS, CUARTO DE SERVICIO Y 3 BAÑOS							

Caso	Oferta \$	Sup. Const. m ²	\$/m ²	Factores de Homologación								\$/m ²
				Ubic	Edad	Cons.	Sup	Categ.	Negoc	FRe		
1	1,885,000.00	106.00	17,783.02	1.00	1.15	1.10	0.97	1.10	0.95	1.28	22,802.58	
2	2,700,000.00	140.00	19,285.71	1.00	1.10	1.05	0.99	1.05	0.95	1.14	21,997.12	
3	6,998,500.00	285.00	24,566.14	0.95	1.05	1.00	1.05	0.95	0.95	0.95	23,211.84	
4	8,000,000.00	260.00	30,769.23	1.00	1.00	1.00	1.05	0.95	0.95	0.95	29,157.69	

Promedio : 23,098.53

Promedio : 24,292.31

A utilizar : 24,292.31

VALOR DE MERCADO		
CONCEPTO	SUPERFICIE	\$/m ²
CONJUNTO CONDOMINAL	4,127.00	24,292.31
		100,254,354.96
SUMA		100,254,354.96



CONSTRUCCION
AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO
R.F.C. EPY100906933
MATRICULA T.S.J. No. 18
REG. SEFINA No. 008
J. R. Cabrillo - 201 Edif. del Sol Fracc. Hornos
Acapulco, Gro. Tel./Fax 486-92-35 Cel. 74-44-07-02-94
raybuen@aca.cableonline.com.mx raybuen@hotmail.com

VALOR DE MERCADO \$ 100,254,354.96



CONSTRUCCION

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO

R.F.C. EPY100906933

REG. SEFINA No. 008
J. R. Cabrillo 1 - 201
Acapulco, Gro.

Edif. del Sol
Tel./Fax. 486-92-35

MATRICULA T.S.J. No. 18
Fracc. Hornos
Cel. 74-44-07-02-94

raybuen@aca.cableonline.com.mx

raybuen@hotmail.com

AVALUO EPV TSA-015-15

DETERMINACIÓN DEL VALOR POR METRO CUADRADO DE LAS CONSTRUCCIONES DESCANTANDO EL VALOR DEL TERRENO								
Nº	Oferta \$	Neg	Oferta Ajustada	Terreno m²	Construcción m²	Terreno \$/m²	Terreno \$	Construc \$
1								
2								
3								
4								

Nº	Const. \$	Construcción \$/m²	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										
			Ubic	Edad	Calidad	Sup	Cons	Otro	Otro	Otro	FRe	\$/m²	
1													
2													
3													
4													

Promedio :

A utilizar :

VALOR DE MERCADO			
CONCEPTO	SUPERFICIE	\$/m²	\$
CONJUNTO CONDOMINAL	4,127.00	24,292.31	100,254,354.96
SUMA			100,254,354.96

VALOR DE MERCADO \$ 100,254,354.96



CONSTRUCCION

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO

R.F.C. EPY100906933

REG. SEFINA No. 008

MATRICULA T.S.J. No. 18

J. R. Cabrillo 1 - 201

Edif. del Sol

Fracc. Hornos

Acapulco, Gro.

Tel./Fax 486-92-35

Cel. 74-44-07-02-94

raybuen@aca.cableonline.com.mx

raybuen@hotmail.com



CONSTRUCCION

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO

R.F.C. EPY100906933

REG. SEFINA No. 008
J. R. Cabrillo 1 - 201
Acapulco, Gro.

Edif. del Sol
Tel./Fax. 486-92-35

MATRICULA T.S.J. No. 18
Fracc. Hornos
Cel. 74-44-07-02-94

raybuen@aca.cableonline.com.mx

raybuen@hotmail.com

AVALUO EPV TSA-015-15

JUSTIFICACIÓN A LOS FACTORES:

FUb (factor de ubicación):
FEedad (factor de edad):
FCa (factor de calidad):
FSu (factor de superficie):
Otro (especificar):
Neg* (negociación):

DEFINICIONES DE LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN:

Factor de Comercialización (FC) o Negociación: Porcentaje respecto al precio de oferta en que se estima se pudiera vender el inmueble en cuestión.

Factor de Zona (FZo): Basado en el concepto de factores de eficiencia de la Tesorería del Distrito Federal, considera que un inmueble con frente a una avenida o calle con ancho mayor a la moda tiene mayores ventajas sobre el resto, misma que se refleja en su precio y/o valor. Tratándose de construcciones, el inmueble sujeto siempre será el que SE VALÚA.

Factor de Ubicación (FUb): Basado en el concepto de factores de eficiencia de la Tesorería del Distrito Federal, considera que un inmueble con dos o más frentes tiene mayores ventajas sobre el resto, misma que se refleja en su precio y/o valor. Tratándose de construcciones, el inmueble sujeto siempre será el que SE VALÚA.

Factor de Superficie (FSup): Factor estimado de forma matemática y que proviene de una fórmula empírica. Parte de la base de considerar que un inmueble con mayor superficie tiene un precio unitario menor. Para las construcciones, la superficie sujeto será la del inmueble en cuestión. En todos los casos la superficie objeto será la de la oferta inmobiliaria.

Factor de Servicios y/o Entorno (FSer/Entor): Se refiere a la calidad de los servicios y/ o de la infraestructura urbana de la zona que se valúa en comparación con la zona donde se encuentra la oferta inmobiliaria. Si nuestra zona es de mejor calidad a la comparable, el factor será mayor a 1.00. Por el contrario, si se estima que la oferta encontrada se ubica en una mejor zona a la nuestra, el factor será menor a 1.00.

Factor de Calidad (FCal): Factor que compara las calidades constructivas del inmueble sujeto y el investigado. Si nuestro sujeto es de menor calidad al comparable, el factor a utilizar en mayor a 1.00 y viceversa.

Factor de Conservación (FCon): Factor que compara el estado de conservación que observa el inmueble sujeto respecto al comparable. Si nuestro sujeto presenta peor estado de conservación respecto a nuestro comparable, el factor a utilizar es menor a 1.00 y viceversa.



CONSTRUCCION

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO

R.F.C. EPY100906933

REG. SEFINA No. 008

MATRICULA T.S.J. No. 18

J. R. Cabrillo 1 - 201

Edif. del Sol Fracc. Hornos

Acapulco, Gro.

Tel./Fax 486-92-35 Cel. 74-44-07-02-94

raybuen@aca.cableonline.com.mx

raybuen@hotmail.com



CONSTRUCCION

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO

R.F.C. EPY100906933

REG. SEFINA No. 008
J. R. Cabrillo 1 - 201
Acapulco, Gro.

Edif. del Sol
Tel./Fax. 486-92-35

MATRICULA T.S.J. No. 18
Fracc. Hornos
Cel. 74-44-07-02-94

raybuen@aca.cableonline.com.mx

raybuen@hotmail.com

AVALÚO EPV TSA-015-15

VIII - ENFOQUE DE COSTOS (método físico)

ANALISIS DEL MERCADO DE SUELO

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA

Ubicación :	CONDOMINIO " LA ISLA ", PRIV. EXPLANADA No. 236, LAS PLAYAS, ACAPULCO, GRO; C.P. 39390.		
Sup. Terr :	1,308.00	m ²	
Sup. Const :	4,127.00	m ²	
Edad :	5	años.	
Caract :	CONJUNTO CONDOMINAL		

Caso	Calle	Nº	Colonia	Teléfono	Informante
1	AV, COSTERA DE LAS PALMAS, PLAYA DIAMANTE			2627208	JESUS TAVIRA (INMOMEXICO)
	<i>Características:</i> TERRENO EN ESQUINA, CERCA DE LA PLAYA				
2	TERRENO, EN CALETA , CERCA HOTEL CALETA.			INMOMEXICO	INMOMEXICO
	<i>Características:</i> PLANO, IRREGULAR.INTERMEDIO.				
3	TERRENO COSTERA VIEJA, LA CONDESA.			INMOMEXICO	INMOMEXICO
	<i>Características:</i> EN CURVA, PLANO, IRREGULAR.				
4	AV. ROQUETA , COL. LAS PLAYAS, ACAPULCO.				
	<i>Características:</i> TERRENO PLANO, IRREGULAR.				

Caso	Oferta \$	Sup. m ²	\$/m ²	Factores de Homologación							\$/m ²
				Zona	Ubic	Sup	Uso	Ser/Ent	Negoc	FRé	
1	21,559,824.00	2,000.00	10,779.91	0.90	0.90	1.04	1.00	0.90	0.95	0.72	7,764.25
2	1,650,000.00	1,495.00	1,103.68	1.00	1.10	1.01	1.00	1.00	0.95	1.06	1,164.88
3	10,800,000.00	3,515.00	3,072.55	1.10	0.95	1.08	1.00	1.00	0.95	1.07	3,294.29
4	18,000,000.00	7,800.00	2,307.69	1.00	1.00	1.16	1.00	1.00	0.95	1.10	2,543.08

Promedio :	4,074.47
A utilizar :	4,074.47

DEFINICIONES DE LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN:

Factor de Comercialización (FC) o Negociación: Porcentaje respecto al precio de oferta en que se estima se pudiera vender el inmueble en cuestión.

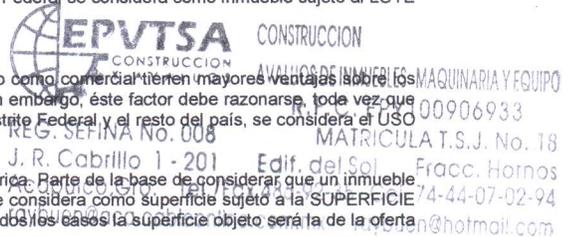
Factor de Zona (FZo): Basado en el concepto de factores de eficiencia de la Tesorería del Distrito Federal, considera que un inmueble con frente a una avenida o calle con ancho mayor a la moda tiene mayores ventajas sobre el resto, misma que se refleja en su precio y/o valor. Para el Distrito Federal se considera como inmueble sujeto al LOTE MODA (frente a calle moda). Para el resto del país se considera como inmueble sujeto al LOTE QUE SE VALÚA.

Factor de Ubicación (FUb): Basado en el concepto de factores de eficiencia de la Tesorería del Distrito Federal, considera que un inmueble con dos o más frentes tiene mayores ventajas sobre el resto, misma que se refleja en su precio y/o valor. Para el Distrito Federal se considera como inmueble sujeto al LOTE MODA (un frente). Para el resto del país se considera como inmueble sujeto al LOTE QUE SE VALÚA.

Factor de Uso (FUso): Factor que se estima a partir que considerar que los predios con uso autorizado como comercial tienen mayores ventajas sobre los habitacionales e industriales debido a que el mismo permite el desarrollo de unidades más rentables. Sin embargo, este factor debe razonarse, toda vez que debe analizarse si para nuestro caso en especial y acorde a la zona, esta premisa se cumple. Para el Distrito Federal y el resto del país, se considera el USO ACTUAL DEL INMUEBLE VALUADO.

Factor de Superficie (FSup): Factor estimado de forma matemática y que proviene de una fórmula empírica. Parte de la base de considerar que un inmueble con mayor superficie tiene un precio unitario menor. Para el caso de los predios, en el Distrito Federal se considera como superficie sujeto a la SUPERFICIE MODA. Para el resto del país, se considera como superficie sujeto a la del LOTE QUE SE VALÚA. En todos los casos la superficie objeto será la de la oferta inmobiliaria.

Factor de Servicios y/o Entorno (FSer/Ent): Se refiere a la calidad de los servicios y/o de la infraestructura urbana de la zona que se valúa en comparación



a) Del Terreno:

Área de Valor:

Lote Tipo Predominante: 10 000.00 m².

Valores de Calle o de Zona: **4,074.47** \$ / m²

Fracción	Superficie m ²	Valor Unitario \$/m ²	Coeficiente	Motivo del Coeficiente	Valor Parcial
1	1,308.00	4,074.47	1.00		5,329,412.43
					0.00
Suma	1,308.00			Suma	5,329,412.43

Valor Unitario Medio de Terreno:

b) De las Construcciones:

FE_d = 0.99

FC_o = 1.00

FR_e = 0.9900

Tipo	Descripción	Superficie m ²	V.R.N. \$/m ²	Demérito	V.N.R. \$/m ²	Valor Parcial
		4,127.00	14,500.00	0.99	14,355.00	59,243,085.00
				0.99	0.00	0.00
	Suma	4,127.00			Suma	59,243,085.00

FE_d = Factor de edad.

FC_o = Factor de conservación.

FR_e = FE_d x FC_o.

Demérito = (1-FR_e)%

* FR_e mínimo permisible = 0.60



CONSTRUCCION

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO

R.F.C. EPY100906933

REG. SEFINA No. 008

MATRICULA T.S.J. No. 18

J. R. Cabrillo 1 - 201

Edif. del Sol Fracc. Hornos

Acapulco, Gro. Tel./Fax 486-92-35

Cel. 74-44-07-02-94

raybuen@aca.cableonline.com.mx

raybuen@hotmail.com

c) Áreas, construcciones e instalaciones comunes (Sólo en condominios):

Clave	Descripción	Cantidad m ² , pza, lt, m ³	Valor Unitario Nuevo Instalado \$/m ²	Demérito	V. Unitario Neto \$/m ²	Valor Parcial \$
	ALBERCA	120.00	5,500.00	0.99	5,445.00	653,400.00
	LAVANDERIA	64.00	4,000.00	0.99	3,960.00	253,440.00
	CUARTO DE SERVICIO	15.00	3,500.00	0.99	3,465.00	51,975.00
	GINNASIO TECHUMBRE PALAPA	79.00	4,500.00	0.99	4,455.00	351,945.00
	JARDIN	300.00	150.00	0.99	148.50	44,550.00
	Suma				Suma	1,355,310.00

d) Instalaciones especiales y obras complementarias privadas:

Clave	Descripción	Cantidad lote	Valor Unitario Nuevo Instalado \$/m ²	Demérito	V. Unitario Neto \$/m ²	Valor Parcial \$
1	CARCAMO BOMBEO	1.00	400,000.00	0.99	396,000.00	396,000.00
2	TRANSFORMADOR	1.00	350,000.00	0.99	346,500.00	346,500.00
3	CASETA VIGILANCIA	1.00	75,000.00	0.99	74,250.00	74,250.00
4	BARDA COLINDA.	1.00	600,000.00	0.99	594,000.00	594,000.00
	Suma				Suma	1,410,750.00

VALOR FISICO O DIRECTO (a+b+c+d)

\$ 67,338,557.43



CONSTRUCCION

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO

R.F.C. EPY100906933

REG. SEFINA No. 008
J. R. Cabrillo 1 - 201
Acapulco, Gro.

Edif. del Sol
Tel./Fax. 486-92-35

MATRICULA T.S.J. No. 18
Fracc. Hornos
Cel. 74-44-07-02-94

raybuen@aca.cableonline.com.mx

raybuen@hotmail.com

AVALÚO EPV TSA-015-15

IX · ENFOQUE DE INGRESOS (método de capitalización de rentas)

ANALISIS DEL MERCADO DE TERRENOS EN RENTA

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA	
Ubicación :	CONDOMINIO " LA ISLA ", PRIV. EXPLANADA No. 236, LAS PLAYAS, ACAPULCO, GRO; C.P. 39390.
Sup. Terr :	1,308.00 m ²
Sup. Const :	4,127.00 m ²
Edad :	5 años.
Caract :	CONJUNTO CONDOMINIAL

Caso	Calle	Nº	Colonia	Sup. Terr.	Sup. Const.	Teléfono	Informante
1	DEPARTAMENTO FRACC. LAS PLAYAS, ZONA TRADICIONAL, ACAPULCO			NP	150.00	inmuebles24.com	inmuebles24.com
Características : 5 RECAMARAS, 3 BAÑOS.							
2	DEPARTAMENTO, GRAN VIA TROPICAL, LAS PLAYAS, ACAPULCO.			NP	70.00	VIVANUNCIOS.CO	VIVANUNCIOS.COM
Características : 2 RECAMARAS, 2 BAÑOS.							
3	DEPARTAMENTO, FRACC. LAS PLAYAS, ACAPULCO.			NP	110.00	VIVANUNCIOS.CO	VIVANUNCIOS.COM
Características: 3 RECAMARAS, 2 BAÑOS.							
4	DEPARTAMENTO, CONDOMINIO LA FORTALEZA , ACAPULCO.			NP	188.00	TROVIT.COM	TROVIT.COM
Características : 4 RECAMARAS, 3 BAÑOS.							

Caso	Oferta \$	Sup. TERRENO m ²	\$/m ²	Factores de Homologación							\$/m ²
				Zona	Zon/Ubic	Mant.	Sup.	Categ.	Negoc	FRe	
1	10,000.00	150.00	66.67	1.10	1.00	1.10	1.00	1.10	0.95	1.26	84.30
2	6,000.00	70.00	85.71	1.05	1.00	1.10	0.94	1.10	0.95	1.13	97.25
3	8,500.00	110.00	77.27	1.10	1.00	1.10	0.97	1.00	0.95	1.12	86.16
4	8,000.00	188.00	42.55	1.00	1.00	1.00	1.01	0.95	0.95	0.91	38.79

Promedio : 68.05

Promedio : 76.62
A utilizar : 76.62

Tipo	Clasificación	Superficie o Cantidad	\$/m ²	Renta Mensual
I	DEPARTAMENTO	4,127.00	76.62	316,224.06
				0.00
				0.00
	SUMA			Suma Mensual
				316,224.06
				Renta Mensual
				3,794,688.77

Años	Meses	DEDUCCIONES	
1	6	a) Vacíos:	\$3,162.24 1.00%
		b) Impuesto Predial (Base Renta):	\$15,811.20 5.00%
		c) Servicio de Agua (En su caso):	\$9,486.72 3.00%
		d) Conserv. Mantenimiento:	\$9,486.72 3.00%
		e) Administración:	\$9,486.72 3.00%
		f) Energía Eléctrica (En su caso):	\$9,486.72 3.00%
		g) Seguros:	\$6,324.48 2.00%
		h) Otros: IMPREVISTOS	\$3,162.24 1.00%
		i) Depreciación Fiscal:	\$31,622.41 10.00%
		j) Dedup. Fiscales (b+c+d+e+f+g):	\$60,082.57 19.00%
		k) Impuesto sobre la renta :	\$31,622.41 10.00%
		SUMA (a+h+j+k):	\$98,029.46 31.00%
		En Números Redondos :	\$98,029.46 31.00%



CONSTRUCCION
AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO
R.F.C. EPY100906933
MATRICULA T.S.J. No. 18
REG. SEFINA No. 008
J. R. Cabrillo 1 - 201 Edif. del Sol Fracc. Hornos
Acapulco, Gro. Tel./Fax 486-92-35 Cel. 74-44-07-02-94
raybuen@aca.cableonline.com.mx raybuen@hotmail.com



CONSTRUCCION

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO

R.F.C. EPY100906933

REG. SEFINA No. 008
J. R. Cabrillo 1 - 201
Acapulco, Gro.

Edif. del Sol
Tel./Fax. 486-92-35

MATRICULA T.S.J. No. 18
Fracc. Hornos
Cel. 74-44-07-02-94

raybuen@aca.cableonline.com.mx

raybuen@hotmail.com
AVALUO EPV TSA-015-15

OBTENCIÓN DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

A.- TASA EN BASE A VALOR FÍSICO

Renta mensual:	316,224.06
Deducciones:	98,029.46
Renta neta mensual:	218,194.60
Renta neta anual:	2,618,335.25
Valor físico o directo:	67,338,557.43
Tasa neta:	3.89%

B.- TASA EN BASE A VALOR DE MERCADO

Renta mensual :	316,224.06
Deducciones:	#####
Renta neta mensual:	218,194.60
Renta neta anual:	2,618,335.25
Valor de mercado:	100,254,354.96
Tasa neta:	2.61%

C) TASA DE CAPITALIZACIÓN EN BASE A PUNTUACIÓN

CONCEPTO:	7.00%	7.50%	8.00%	8.50%	9.00%	9.50%	10.00%	10.50%	11.00%
EDAD (AÑOS):	0-5	5-10	10-15	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	> 40
puntos:	1.00								
CONSERVACIÓN:	Nuevo	Excelente	Muy Bueno	Bueno	Regular	Deficiente	Malo	Muy Malo	Ruinas
puntos:	1.00								
USO EN GENERAL:	Optimo	Excelente	Muy Bueno	Bueno	Adec.	Regular	Deficiente	Malo	Sin Uso
puntos:			1.00						
PROYECTO:	Optimo	Muy Bueno	Bueno	Adecuado	Regular	Deficiente	Inadecuado	Malo	Pésimo
puntos:		1.00							
VIDA ÚTIL REMANE	> 50	45-50	40-45	35-40	30-35	25-30	20-25	15-20	0-15
puntos:	1.00								
UBICACIÓN EN LA MANZANA	Manzanero	Cabecera	Esquina Comercial	Cabecera Residencial	Esquina Residencial	Intermedio Comercial	Intermedio Residencial	Interior Comercial	Interior Residencial
puntos:									1.00
ZONA DE LA UBICACIÓN:	Exclusiva	Residencial	Muy Bueno	Buena	Media	M. Baja	Baja	Proletaria	Suburbana
puntos:			1.00						
CAPITALIZACIÓN:	1.0000	1.0714	1.1429	1.2143	1.2857	1.3571	1.4286	1.5000	1.5714
SUMAS:	2.000	2.143	1.143	1.214	0.000	0.000	0.000	0.000	1.571

Capitalización aplicable al caso:

8.07%

TASA DE CAPITALIZACIÓN

La tasa de capitalización resulta de sumar la tasa real, la tasa de liquidez y la tasa de recuperación
La tasa de real se obtiene de los instrumentos a medio año
La tasa de liquidez se obtiene de instrumentos a 90 días.
La tasa de recuperación se obtiene de la Vida Útil Remanente del Inmueble $VUR = 1/v.u.r$

FUENTE

3.20% BANCO DE MEXICO, 8 DE JUNIO 2015
3.10% BANCO DE MEXICO, 8 DE JUNIO 2015
1.53% Valor Físico
7.83% Anual

TASA DE CAPITALIZACIÓN, ENFOQUE FINANCIERO

CONCLUSIÓN PARA LA OBTENCIÓN DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN

A) MÉTODO FÍSICO	3.89%
B) MÉTODO DE MERCADO	2.61%
C) MÉTODO POR PUNTOS	8.07%
D) OTRO	7.83%
PROMEDIO DE REFERENCIA	5.60%
A UTILIZAR, EN NÚMEROS REDONDOS	5.60%



CONSTRUCCION
AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO
R.F.C. EPY100906933
MATRICULA T.S.J. No. 18
REG. SEFINA No. 008
J. R. Cabrillo 1 - 201 Edif. del Sol Fracc. Hornos
Acapulco, Gro. Tel./Fax 486-92-35 Cel. 74-44-07-02-94
raybuen@aca.cableonline.com.mx raybuen@hotmail.com



CONSTRUCCION

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO

R.F.C. EPY100906933

REG. SEFINA No. 008
J. R. Cabrillo 1 - 201
Acapulco, Gro.

Edif. del Sol
Tel./Fax. 486-92-35

MATRICULA T.S.J. No. 18
Fracc. Hornos
Cel. 74-44-07-02-94

raybuen@aca.cableonline.com.mx

raybuen@hotmail.com
AVALÚO EPV TSA-015-15

Rentas Mensuales Efectivas o estimadas:

Bruta Total Mensual, Estimada y Redondeada		\$	316,224.06
Importe de Deducciones	31.00%	\$	98,029.46
Renta Neta Mensual		\$	218,194.60
Renta Neta Anual		\$	2,618,335.25
Capitalizando la Renta Neta Anual al	* 5.60%		
Tipo de Interés Aplicable al caso,	* Ver cálculo.		46,752,989.71
Resulta un Valor de Capitalización de:		\$	46,752,989.71

Valor de Capitalización :		\$	46,752,989.71
---------------------------	--	----	---------------

VALOR DE INGRESOS (capitalización de rentas) \$ 46,752,989.71



CONSTRUCCION
AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO
R.F.C. EPY100906933
MATRICULA T.S.J. No. 18
Edif. del Sol Fracc. Hornos
Tel./Fax 486-92-35 Cel. 74-44-07-02-94
raybuen@aca.cableonline.com.mx raybuen@hotmail.com



CONSTRUCCION

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO

R.F.C. EPY100906933

REG. SEFINA No. 008
J. R. Cabrillo 1 - 201
Acapulco, Gro.

Edif. del Sol
Tel./Fax. 486-92-35

MATRICULA T.S.J. No. 18
Fracc. Hornos
Cel. 74-44-07-02-94

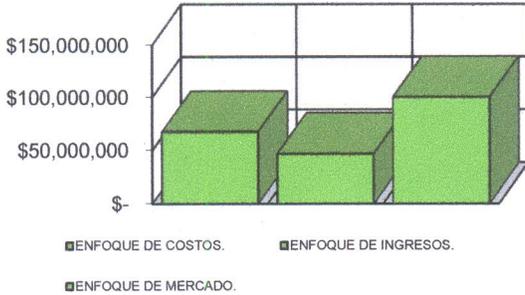
raybuen@aca.cableonline.com.mx

raybuen@hotmail.com

AVALUO EPV TSA-015-15

X - RESUMEN DE RESULTADOS

RESULTADOS



RESULTADOS DE LOS ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS:

VALOR FÍSICO \$ 67,338,557.43

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS \$ 46,752,989.71

VALOR DE MERCADO \$ 100,254,354.96

XI - CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN DEL VALOR ESTIMADO

- 1.- EL VALOR INDICATIVO DE MERCADO ES CON EL QUE SE CONCLUYE EL PRESENTE AVALUO.
- 2.- LOS ESTUDIOS DE MERCADO SON INVESTIGADOS EN ZONA COLINDANTE.
- 3.-DECLARO QUE NO TENGO INTERES ALGUNO NI PRESENTE NI FUTURO EN EL BIEN VALUADO.

XII - CONCLUSIÓN DEL VALOR COMERCIAL

El VALOR COMERCIAL para el inmueble motivo del presente AVALUO asciende a la cantidad de: **\$ 100,250,000.00**
**** CIEN MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N. ****

VALOR ESTÁ REFERIDO AL DÍA: **08 DE JUNIO DEL AÑO 2015** /valor unitario vendible resultante: \$ **24,291.25**

VALOR REFERIDO A OTRA FECHA (en su caso):

Para los efectos a que haya lugar el valor referido del inmueble:
al día: _____
con un _____ como factor, resulta en números
redondos: \$ -

ESTUDIOS PROYECTOS Y VALORES DE LA TIERRA, S.A. DE C.V.

ING. E.V.I. RAYMUNDO BENITEZ BUENROSTRO
CED. PROF. ESPECIALIDAD: 4255998



CONSTRUCCION
AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO
R.F.C. EPY100906933
MATRICULA T.S.J. No. 18
Edif. del Sol Fracc. Hornos
Acapulco, Gro. Tel./Fax 486-92-35 Cel. 74-44-07-02-94
raybuen@aca.cableonline.com.mx raybuen@hotmail.com



CONSTRUCCION

AVALUOS DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO

R.F.C. EPY100906933

REG. SEFINA No. 008

J. R. Cabrillo 1 - 201

Acapulco, Gro.

raybuen@aca.cableonline.com.mx

Edif. del Sol

Tel./Fax. 486-92-35

MATRICULA T.S.J. No. 18

Fracc. Hornos

Cel. 74-44-07-02-94

raybuen@hotmail.com

AVALUO EPV TSA-015-15

XIII - REPORTE FOTOGRAFICO



ACCESO PRINCIPAL



ESTACIONAMIENTO



VISTA AL MAR



FACHADA DE CONJUNTO



ALBERCA



CASETA DE VIGILANCIA, LAVANDERIA Y GIMNASIO



JARDINES

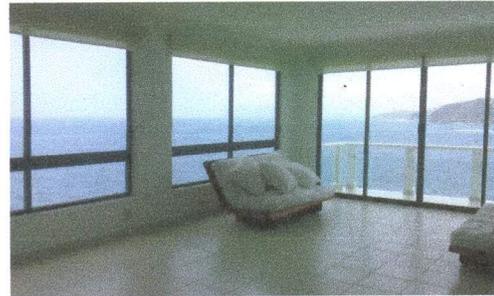


TABLERO DE MEDIDORES Y TRANSFORMADOR

XIII - REPORTE FOTOGRAFICO



TERRAZA DE ACCESO PRIVADA



ESTANCIA-COMEDOR



COCINA



BALCON



RECAMARA PRINCIPAL



BAÑO



TERRAZA EN PENT-HOUSE



BAÑO EN PENT-HOUSE