


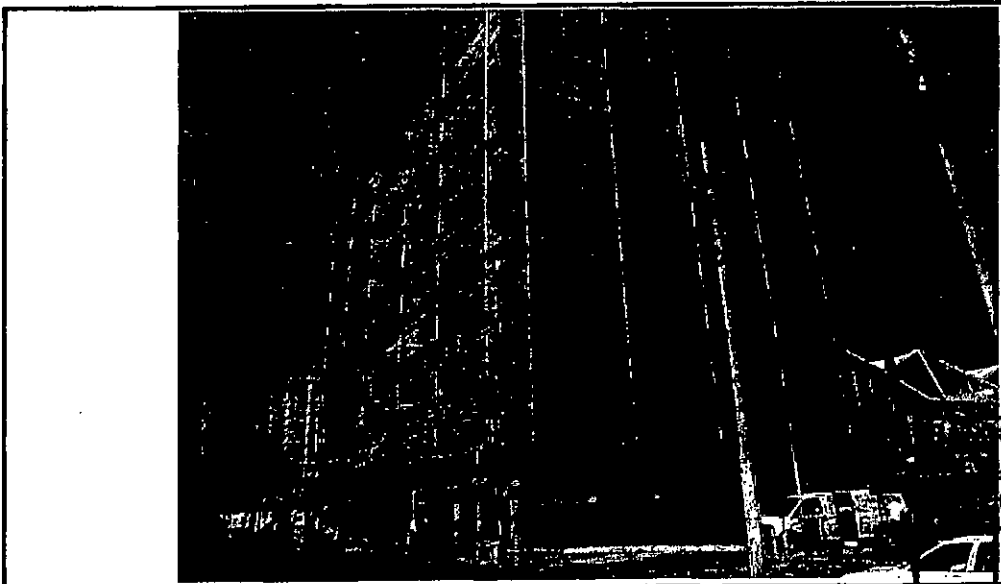
1257

 <p>BANOBRAS BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS S.N.C.</p> <p>INFORMACIÓN RESERVADA</p>	FECHA DE CLASIFICACION	27 de noviembre del 2009		
	UNIDAD ADMINISTRATIVA	Dirección Jurídica y Fiduciaria		
	NOMBRE DEL EXPEDIENTE O DEL DOCUMENTO	164200-1	AVALÚO DE INMUEBLES	
	N° DE AVALÚO	2009/3011		
	PARTES RESERVADAS	100%	Número de Fojas	31
	PERÍODO DE RESERVA	12 AÑOS		
	FUNDAMENTO LEGAL:	Artículo 117 de la Ley de Instituciones de Crédito, Artículo 14, fracciones I y II de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental		
	AMPLIACIÓN DEL PERÍODO DE RESERVA			
	NOMBRE Y CARGO DEL TITULAR DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA RESPONSABLE DE LA CLASIFICACIÓN	ARQ. RAFAEL GARCÍA ESTRADA GERENTE DE AVALÚOS		
	FECHA DE DESCLASIFICACIÓN			
NOMBRE Y CARGO DEL TITULAR DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA RESPONSABLE DE LA DESCLASIFICACIÓN	FIRMA			

- INFORME Y AVALÚO -

AVALÚO No:	2009/3011
HOJA:	1 de 31
FECHA:	27 de noviembre del 2009

SOLICITANTE:	Instituto Federal Electoral (IFE), Atn Lic. Ernesto Castro Lebrija.
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	Calle AV. ACOXPA Número 436, ZONA CUATRO, , Colonia EX HACIENDA DE COAPA, Delegación TLALPAN, C.P. 14340, Ciudad de MÉXICO D.F.
OBJETO:	Estimar el Valor Comercial del inmueble.
PROPÓSITO:	Conocer el Valor Comercial del inmueble para pago del ISAI.



COTEJADO

BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS S.N.C.
DIRECCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO
27 NOV 2009

INDICE DE MERCADO: (INDICE COMPARATIVO DE MERCADO)	\$262,990,000.00
INDICE DE COSTOS: (INDICE ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO)	\$199,916,735.74
INDICE DE INGRESOS: (INDICE ENFOQUE DE INGRESOS)	\$240,944,073.64

México, D.F.
AVALUOS

OBSERVACIONES:
EL EDIFICIO TUVO UNA REMODELACIÓN INTEGRAL A PRINCIPIOS DE ESTE AÑO, POR LO QUE LA EDAD APARENTE DEL MISMO SE CONSIDERÓ DE 3 AÑOS.

CONCLUSIÓN:

VALOR COMERCIAL: \$ 262,990,000.00
DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

- INFORME Y AVALÚO -

INFORMES GENERALES: El presente avalúo se formula a solicitud mediante el pedido contrato de fecha 29 de octubre del 2009, por el Lic. Gustavo Orozco Arroyo, Director de Recursos Materiales y Servicios del Instituto Federal Electoral, con el propósito de conocer el valor comercial del inmueble para pago del ISAI, de lo cual se deriva el presente avalúo.

COTEJADO

ANTECEDENTES

INSTITUCIÓN QUE PRACTICA EL AVALÚO: BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, S.N.C.
 REGISTRO SOCIEDAD T.D.F.: S-003
 SOLICITANTE DEL AVALÚO: Instituto Federal Electoral (IFE), At'n Lic. Ernesto Castro Lebrija.
 VALUADOR: ING. CARLOS ALBERTO DE LA FUENTE HERRERA
 ESPECIALIDAD: INMUEBLES
 REGISTRO DE LA INSTITUCIÓN: BNO-DF-075
 REGISTRO T.D.F. V-0631, VIGENCIA 2009
 FECHA DEL AVALÚO: 27 de noviembre del 2009 * FECHA DE INSPECCIÓN: 12 de noviembre del 2009
 INMUEBLE QUE SE VALÚA: Edificio de Oficinas
 UBICACIÓN DEL INMUEBLE SEGÚN VISITA FÍSICA AL INMUEBLE:
 Calle AV. ACOXPA Delegación TLALPAN
 Número 436, ZONA CUATRO Ciudad de MÉXICO D.F.
 Colonia EX HACIENDA DE COAPA
 C.P. 14340
 RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privada individual.
 PROPIETARIO DEL INMUEBLE: ROSA SIEGAL BICAS Y COPROPIETARIOS.
 OBJETO DEL AVALÚO: Estimar el Valor Comercial del inmueble.
 PROPÓSITO DEL AVALÚO: Conocer el Valor Comercial del inmueble para pago del ISAI.
 NUMERO DE CUENTA PREDIAL: 073 685 05 000 4
 NUMERO DE CUENTA DE AGUA: 23-29-217-156-04-000-8

CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Mixta, Habitacional, Comercial y de Oficinas de primer orden.
 TIPOS DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE: Casas y edificios habitacionales, edificios de oficinas y locales comerciales, todos de mediana y buena calidad.
 ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: 98%
 DENSIDAD DE POBLACIÓN: Normal y flotante, de nivel socioeconómico medio y medio alto.
 CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: Media, la provocada por los vehículos automotres que circulan por la zona.
 USO DEL SUELO: HM 4/40 HABITACIONAL MIXTO HASTA 4 NIVELES CON 40% DE ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN.
 De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, dentro de las Normas de Ordenación por Vialidad, en el tramo comprendido entre Calzada de Tlalpan a Periférico, le corresponde el uso de suelo HM 4/40.
 Coeficiente de Ocupación del Suelo: (COS) 60% (según carta del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Deleg. Tlalpan).
 Coeficiente de Utilización del Suelo: (CUS) 2.40 veces el área del terreno (según carta del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Deleg. Tlalpan).
 USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Edificio de Oficinas
 VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: Al sur a una distancia aproximada de 1800 m se localiza el Blvd. Adolfo Ruiz Cortines (Periférico Sur) siendo esta una de las principales vialidades de la ciudad.
 VIALIDADES DE ACCESO CONTROLADO EXISTENTES: Al poniente a una distancia aproximada de 800 m, se encuentra la Calzada de Tlalpan vialidad de flujo vehicular intenso; al sur siendo esta su vía de ubicación, se localiza la Calz. Acoxpa de flujo vehicular intenso; al Oriente a una distancia aproximada de 1200 m se localiza el eje 2 oriente Av. Canal de Miramontes con flujo vehicular intenso y al norte a una distancia aproximada de 1200 m se localiza la Calz. del Huelmo.
 VIALIDADES PRIMARIAS EXISTENTES: Están formadas por las calles circundantes al inmueble tales como Avenida Periférico Sur, Avenida Canal de Miramontes, Avenida del Huelmo y Avenida Acoxpa.
 VIALIDADES SECUNDARIAS EXISTENTES: Están formadas por las calles circundantes al inmueble tales como Avenida Periférico Sur, Avenida Canal de Miramontes, Avenida del Huelmo y Avenida Acoxpa.
 SERVICIOS PÚBLICOS:
 SUMINISTRO DE AGUA: Red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias.
 ELECTRIFICACIÓN: Suministro a través de redes aéreas sobre posteria metálica y de concreto.
 DRENAJE Y ALCANTARILLADO: Redes de recolección de aguas residuales en sistema conjunto para aguas negras y pluviales.
 PAVIMENTOS: De concreto asfáltico con base y sub-base de grava controlada y tepetate en capas a compresión.
 VIALIDADES: De doble sentido, con un ancho de 14.00 mts. aproximadamente con pendiente doble hacia las calzadas municipales.
 BANQUETAS: Con ancho de hasta 2.00 mts., de concreto hidráulico.
 GUARNICIONES: De concreto armado en sección trapezoidal.
 ALUMBRADO PÚBLICO: Sistema de cableado aéreo sobre posteria de concreto (utiliza la red de electrificación). Luminarias de vapor de sodio sobre brazos metálicos tipo arbolante.

BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS S.N.C.
 INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO
 27 NOV 2009
 México, D.F.
AVALUOS

COTEJADO

EQUIPAMIENTO URBANO:

TELEFONIA:

Subterránea en ductería de concreto, propiedad de Telmex y aérea en la acometida al inmueble.

TRANSPORTE:

A una distancia de abordaje a pie no mayor de la que se recorre en 1 minuto, con frecuencia de media a intensa. Se cuenta con autobuses urbanos, microbuses y taxis.

RECOLECCIÓN DE BASURA:

A través de vehículos destinados ex-profeso por la delegación correspondiente de frecuencia regular, en rutas preestablecidas.

VIGILANCIA:

En patrullas de la delegación correspondiente en recorridos de mediana frecuencia.

SEÑALIZACIÓN:

Completa: señalización vehicular, nomenclatura de calles, colonias y código postal.

OTROS:

Parques, mercados, plazas públicas, jardines, escuelas, hospitales, servicios postales, iglesias, bancos, gasolineras, restaurantes, hoteles, centros comerciales, cines, etc.

ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO:

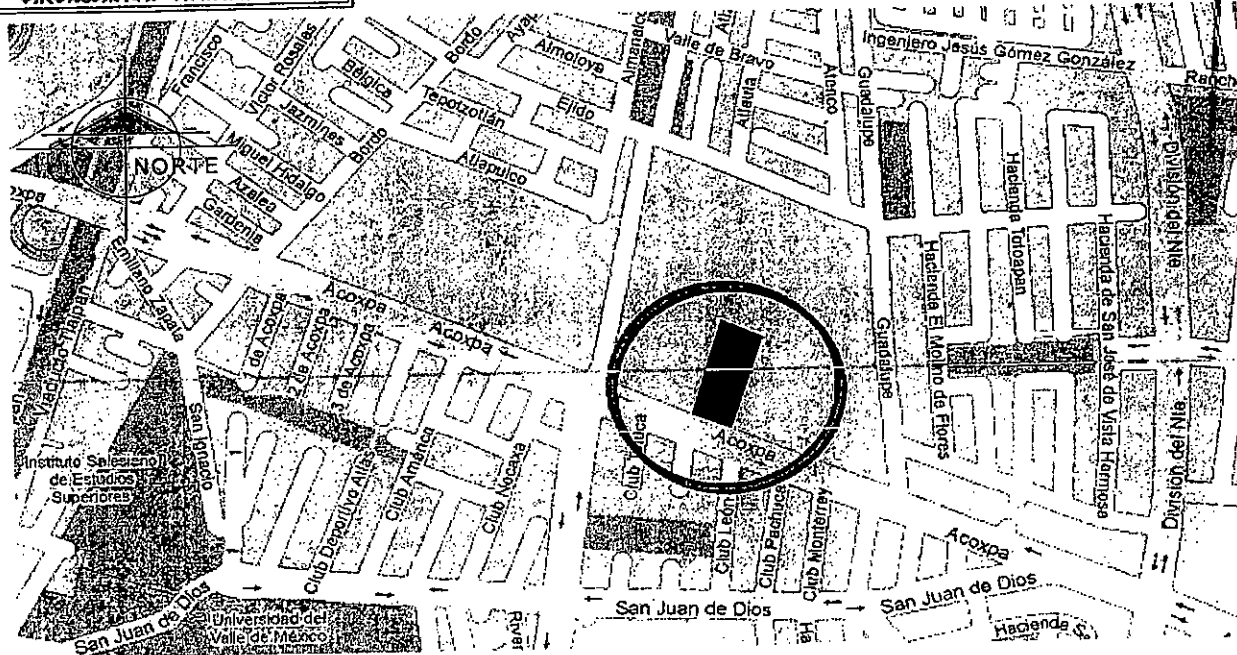
Medio y medio alto.

FLUIDEZ DE LAS VÍAS DE ACCESO A LA ZONA

Buena.

III. TERRENO

CROQUIS DE UBICACIÓN



TRAMO DE CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACION:

Lote de terreno medianero, localizado en la acera norte de la Av. Acoxta, al norte la calle Ejido, al oriente la Calzada de Guadalupe y cerrando la manzana al poniente la calle Amanalco.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO:

Según Escritura No. 51,617, libro 1,534, con fecha 21 de diciembre de 2007, expedida por el Lic. Carlos Alejandro Durán Loera, Notario No. 11 del D.F.

AL PONIENTE: En 86.596 m., con la zona tres.

AL SUR: En 33.181 m., con la Calzada Acoxta.

AL ORIENTE: En 85.77 m., con la zona cinco.

AL NORTE: En 33.855 m., con la zona tres.

ÁREA TOTAL DEL TERRENO:

2,828.92 m² Según Escritura No. 51,617, libro 1,534, con fecha 21 de diciembre de 2007, expedida por el Lic. Carlos Alejandro Durán Loera, Notario No. 11 del D.F.

BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS S.N.C.
 INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO

27 NOV 2009

México, D.F.
AVALUOS

COTEJADO

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN :	
Oficinas generales del edificio	6,639.09 m ²
Servicios, escaleras y sanitarios del edificio	457.35 m ²
Cuartos de máquinas del edificio	223.29 m ²
Estacionamiento cubierto del edificio (sótano)	2,740.76 m ²
Oficinas generales del edificio anexo	2,174.71 m ²
Servicios, escaleras y sanitarios del edificio anexo	216.56 m ²
Cuarto de máquinas del edificio anexo	5.75 m ²
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL:	12,457.51 m²

9487.7150

CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA:
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

Lote de terreno de configuración perimetral irregular y topografía visiblemente plana.
Con vista a Casas y edificios habitacionales, edificios de oficinas y locales comerciales, todos de mediana y buena calidad.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:
SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES:

Hasta 2.40 veces el área de terreno.
Servidumbres: Se consideraran las verticales del propio edificio como serian los ductos de instalaciones.
Restricciones Gubernamentales: Solo las establecidas por Leyes, Reglamentos y Normas aplicables, como el Reglamento de Construcciones del D.F. y el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL

USO ACTUAL: Oficinas
Se trata de un lote de terreno medianero en el que se ubica un edificio de oficinas ocupado por el Instituto Federal Electoral (IFE), consta de diez niveles, de los cuales uno esta destinado a estacionamiento (sótano para alojar 146 automóviles), planta baja y ocho niveles para oficinas. En la azotea cuenta con cuartos de máquinas.

ÁREAS DE DISTRIBUCIÓN:

El edificio cuenta con un semisótano destinado a zona de estacionamiento, con rampa de acceso y salida, vestíbulo de escaleras y elevadores, bodegas y cuarto de máquinas. Planta Baja, motor lobby, vestíbulo principal de acceso con cubo de elevadores, escaleras de servicio, escaleras metálicas de emergencia y sanitarios. 7 plantas tipo con área de oficinas, cubículos perimetrales, cubo de elevadores, escaleras de servicio, escaleras metálicas de emergencia y sanitarios. Planta nivel 8, área de oficinas, cubículos perimetrales, cubo de elevadores, escaleras de servicio, escaleras metálicas de emergencia, sanitarios y terraza perimetral. En azotea se ubica el cuarto de máquinas para los elevadores y equipos de aire acondicionado.
Edificio anexo, contiguo al edificio, con comunicación en los 3 niveles, se encuentra una construcción desarrollada en 2 niveles y azotea, destinada en semisótano a estacionamiento cubierto para 80 autos, Primer Nivel, destinado a oficinas, con áreas abiertas, cubículos, sanitarios, cocineta, salas de juntas, archivo y escaleras a azotea. En azotea, área abierta de estacionamiento semicubierto para 64 autos.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:

- Tipo 1: Oficinas generales del edificio
- Tipo 2: Servicios, escaleras y sanitarios del edificio
- Tipo 3: Cuartos de máquinas del edificio
- Tipo 4: Estacionamiento cubierto del edificio (sótano)
- Tipo 5: Oficinas generales del edificio anexo
- Tipo 6: Servicios, escaleras y sanitarios del edificio anexo
- Tipo 7: Cuarto de máquinas del edificio anexo

**BANCO NACIONAL DE OBRAS Y
SERVICIOS PUBLICOS S.N.C.**
 INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO
27 NOV 2009
México, D.F.
AVALUOS

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

Tipo 1:	Moderna Especial	O	15	5
Tipo 2:	Moderna Especial	O	15	5
Tipo 3:	Moderna Especial	I	15	3
Tipo 4:	Moderna Especial	K	15	3
Tipo 5:	Moderna Especial	O	05	5
Tipo 6:	Moderna Especial	O	05	5
Tipo 7:	Moderna Especial	I	05	3

NUMERO DE NIVELES:	Tipo 1 al 4: 10 (diez) y azotea.	Tipo 5 al 7: 2 (dos) y azotea.
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN:	Tipos 1 al 7: 3 AÑOS El edificio se remodeló totalmente hace 3 años, y se instalaron equipos nuevos.	
VIDA PROBABLE DE LA CONSTRUCCIÓN :	Tipos 1, 2, 4, 5 y 6: 90 AÑOS	Tipos 3 y 7: 50 AÑOS
VIDA ÚTIL REMANENTE:	Tipos 1, 2, 4, 5 y 6: 87 AÑOS	Tipos 3 y 7: 47 AÑOS
CLAVE Y ESTADO DE ESTADO DE CONSERVACIÓN:	NO	Normal 1.00
CALIDAD DEL PROYECTO:	Bueno.	
UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:	Para el presenta estudio se tomará todo el edificio como una sola unidad rentable.	

COTEJADO

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO 1 (OFICINAS GENERALES DEL EDIFICIO)

OBRA NEGRA:

CIMENTACIÓN:	A base de losa de cimentación rigidizada con contralrabes y complementada por 119 pilotes de concreto armado.
ESTRUCTURA:	A base de columnas y trabes de concreto armado y losa reticular de 45 cm de espesor de concreto armado.
MUROS:	Se supone a base de muros con tabique rojo recocido de 14 cm de espesor con refuerzos horizontales y verticales de concreto armado, en muros interiores a base de tablaroca y canceleria de tablaroca en privados.
ENTREPISOS:	A base de losa reticular de concreto armado.
TECHOS:	A base de losa reticular de concreto armado.
AZOTEAS:	Escobilladas e impermeabilizadas.
BARDAS:	No hay.

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS:	De pasta rayada acabado pintura vinílica.
PLAFONES:	En general falso plafón en placas marca Armstrong Prelude sobre bastidor de aluminio color blanco. En vestibulo principal, a base de cristal translúcido con soportería a base de arañas y en los vestibulos de elevadores y comedor falso plafón de metal desplegado acabado yeso liso.
LAMBRINES:	Mármol en área de vestibulos y en el núcleo de elevadores, mármol en baño de planta baja y loseta de cerámica en en resto de los baños.
PISOS:	Firmes de concreto pulido con diferentes acabados, placas de mármol en vestibulo y núcleo de elevadores, sobre elevación de piso falso en "SITE", loseta de cerámica, alfombra y madera laminada en área de oficinas. Granito en baños.
ZOCLOS:	En general de madera y en algunas áreas de mármol.
ESCALERAS:	Losa de concreto armado con escalones colados y acabado en granillo
PINTURA:	Vinílica de buena calidad en muros y plafones.
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	Alfombra de buena calidad.

CARPINTERÍA

Puertas de comunicación de tambor de pino, acabado entintado.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:

RED DE ALIMENTACIÓN:

Ocultas de cobre en todos los tipos.

MUEBLES DE BAÑO:

Inodoros de color con sistema de fluxómetro, lavabos de ovalin color blanco empotrados en placa de mármol, llaves y accesorios de buena calidad.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

Ocultas entubadas con conduit metálico con salidas a base de lámparas fluorescentes.

PUERTAS Y VENTANERÍA:

Aluminio anodizado en perfiles comerciales en zona de oficinas.

VIDRIERÍA:

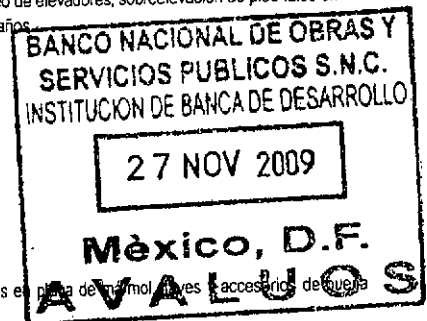
Cristal claro de 6 mm en fachada, vidrio claro en canceleria de privados.

CERRAJERÍA:

Del país de buena calidad.

FACHADA:

Canceleria integral de aluminio anodizado color natural, con perfiles verticales y horizontales y placas de cristal claro.



TIPO 2 (SERVICIOS ESCALERAS Y SANITARIOS DEL EDIFICIO)

OBRA NEGRA:

CIMENTACIÓN:	A base de losa de cimentación rigidizada con contratraves y complementada por 119 pilotes de concreto armado.
ESTRUCTURA:	A base de columnas y trabes de concreto armado y losa reticular de 45 cm de espesor de concreto armado.
MUROS:	Se supone a base de muros con tabique rojo recocido de 14 cm de espesor con refuerzos horizontales y verticales de concreto armado, en muros inferiores a base de tablaroca y cancelería de tablaroca en privados.
ENTREPISOS:	A base de losa reticular de concreto armado.
TECHOS:	A base de losa reticular de concreto armado.
AZOTEAS:	Escobilladas e impermeabilizadas.
BARDAS:	No hay.

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

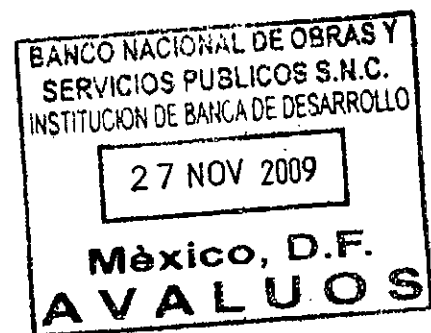
APLANADOS:	De pasta rayada acabado pintura villica.
PLAFONES:	En general falso plafón en placas marca Armstrong Prelude sobre bastidor de aluminio color blanco. En vestíbulo principal, a base de cristal translúcido con soportería a base de arañas y en los vestíbulos de elevadores y comedor falso plafón de metal desplegado acabado yeso liso.
LAMBRINES:	Mármol en área de vestíbulos y en el núcleo de elevadores, mármol en baño de planta baja y loseta de cerámica en en resto de los baños.
PISOS:	Firmes de concreto pulido con diferentes acabados, placas de mármol en vestíbulo y núcleo de elevadores, sobreelevación de piso falso en "SITE", loseta de cerámica, alfombra y madera laminada en área de oficinas. Granito en baños.
ZOCLOS:	En general de madera y en algunas áreas de mármol.
ESCALERAS:	Losa de concreto armado con escalones colaños y acabado en granito
PINTURA:	Vinílica de buena calidad en muros y plafones.
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	Alfombra de buena calidad.

CARPINTERÍA

Puertas de comunicación de tambor de pino, acabado entintado.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:

RED DE ALIMENTACIÓN:	Ocultas de cobre en todos los lipos.
MUEBLES DE BAÑO:	Inodoros de color con sistema de fluxómetro, lavabos de ovalin color blanco empotrados en placa de mármol, llaves y accesorios de buena calidad.
INSTALACIONES ELÉCTRICAS:	Ocultas entubadas con conduit metálico con salidas a base de lámparas fluorescentes.
PUERTAS Y VENTANERÍA:	Aluminio anodizado en perfiles comerciales en zona de oficinas.
VIDRIERÍA:	Cristal claro de 6 mm en fachada, vidrio claro en cancelería de privados.
CERRAJERÍA:	Del país de buena calidad.
FACHADA:	Cancelería integral de aluminio anodizado color natural, con perfiles verticales y horizontales y placas de cristal claro.

COTEJADO

TIPO 3 (CUARTOS DE MÁQUINAS DEL EDIFICIO)

Las descripciones a continuación mencionadas están tomadas en base a la inspección física realizada al inmueble.

OBRA NEGRA:

- CIMENTACIÓN:** A base de losa de cimentación rigidizada con contratraves y complementada por 119 pilotes de concreto armado.
- ESTRUCTURA:** A base de columnas y trabes de concreto armado y losa reticular de 45 cm de espesor de concreto armado.
- MUROS:** Se supone a base de muros con tabique rojo recocido de 14 cm de espesor con refuerzos horizontales y verticales de concreto armado.
- ENTREPISOS:** A base de losa reticular de concreto armado.
- TECHOS:** A base de losa reticular de concreto armado.
- AZOTEAS:** Escobilladas e impermeabilizadas.
- BARDAS:** No hay.

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

- APLANADOS:** De mezcla rústica y fina acabado pintura villica y aparente.
- PLAFONES:** En general losa aparente.
- LAMBRINES:** No tiene.
- PISOS:** Firmes de concreto pulido en general.
- ZOCLLOS:** No tiene.
- ESCALERAS:** Losa de concreto armado con escalones colados y acabado en granito
- PINTURA:** Vinilica de buena calidad en muros y plafones.
- RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:** No tiene.

CARPINTERÍA

No tiene.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:

- RED DE ALIMENTACIÓN:** Oculta de cobre en todos los tipos.
- MUEBLES DE BAÑO:** No tiene.
- INSTALACIONES ELÉCTRICAS:** Visibles entubadas con conduit metálico con salidas a base de lámparas fluorescentes.
- PUERTAS Y VENTANERÍA:** Aluminio y fierro en perfiles comerciales en general.
- VIDRIERÍA:** No tiene.
- CERRAJERÍA:** Del país de mediana calidad.
- FACHADA:** Cancelería integral de aluminio anodizado color natural, con perfiles verticales y horizontales y placas de cristal claro.

COTEJADO

**BANCO NACIONAL DE OBRAS Y
SERVICIOS PUBLICOS S.N.C.
INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO**

27 NOV 2009

**México, D.F.
AVALUOS**

TIPO 4 (ESTACIONAMIENTO CUBIERTO DEL EDIFICIO)

Las descripciones a continuación mencionadas están tomadas en base a la inspección física realizada al inmueble.

OBRA NEGRA:

- CIMENTACIÓN:** A base de losa de cimentación rigidizada con contratraves y complementada por 119 pilotes de concreto armado.
- ESTRUCTURA:** A base de columnas y trabes de concreto armado y losa reticular de 45 cm de espesor de concreto armado.
- MUROS:** Se supone a base de muros con tabique rojo recocido de 14 cm de espesor con refuerzos horizontales y verticales de concreto armado.
- ENTREPISOS:** A base de losa reticular de concreto armado.
- TECHOS:** A base de losa reticular de concreto armado.
- AZOTEAS:** Escobilladas e impermeabilizadas.
- BARDAS:** No hay.

COTEJADO

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS: Cemento arena acabado rústico.
 PLAFONES: Losa maciza aparente.
 LAMBRINES: No hay.
 PISOS: Cemento pulido.
 ZOCLOS: No hay.
 ESCALERAS: Losa de concreto armado con escalones colados y acabado en granito
 PINTURA: Vinílica de buena calidad en muros y plafones.
 RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: No hay.

CARPINTERÍA No hay.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:

RED DE ALIMENTACIÓN: Oculta de cobre en todos los tipos.
 MUEBLES DE BAÑO: No tiene.
 INSTALACIONES ELÉCTRICAS: Visibles entubadas con conduit metálico con salidas a base de lámparas fluorescentes.
 PUERTAS Y VENTANERÍA: Aluminio y fierro en perfiles comerciales en general.
 VIDRIERÍA: No tiene.
 CERRAJERÍA: Del país de mediana calidad.
 FACHADA: Cancelería integral de aluminio anodizado color natural, con perfiles verticales y horizontales y placas de cristal claro.

TIPO 5 (OFICINAS GENERALES DEL EDIFICIO ANEXO)

Las descripciones a continuación mencionadas están tomadas en base a la inspección física realizada al inmueble.

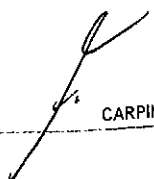
OBRA NEGRA:

CIMENTACIÓN: Se supone a base de losa de cimentación rigidizada con contraltrabes de concreto armado.
 ESTRUCTURA: Se supone a base de columnas y trabes de concreto armado y losa reticular de 45 cm de espesor de concreto armado.
 MUROS: Se supone a base de muros con tabique rojo recocido de 14 cm de espesor con refuerzos horizontales y verticales de concreto armado.
 ENTREPIEDOS: A base de losa reticular de concreto armado.
 TECHOS: A base de losa reticular de concreto armado.
 AZOTEAS: Escobilladas e impermeabilizadas.
 BARDAS: No hay.

**BANCO NACIONAL DE OBRAS Y
 SERVICIOS PUBLICOS S.N.C.
 INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO**
27 NOV 2009
**México, D.F.
 AVALUOS**

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS: De pasta rayada acabado pintura vinílica.
 PLAFONES: En general falso plafón en placas marca Armstrong Prelude sobre bastidor de aluminio color blanco. En vestíbulo principal, a base de cristal translúcido con soportería a base de arañas y en los vestíbulos de elevadores y comedor falso plafón de metal desplegado acabado yeso liso.
 LAMBRINES: Loseta de cerámica en en resto de los baños.
 PISOS: Firmes de concreto pulido con diferentes acabados, sobre elevación de piso falso en "SITE", loseta de cerámica en área de oficinas.
 ZOCLOS: En general de madera.
 ESCALERAS: Losa de concreto armado con escaiones colados y acabado en granito
 PINTURA: Vinílica de buena calidad en muros y plafones.
 RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: No tiene.



CARPINTERÍA

Puertas de comunicación de lambr de pino, acabado enlunado.

INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS:

RED DE ALIMENTACIÓN:	Ocultas de cobre en todos los tipos.
MUEBLES DE BAÑO:	Inodoros de color con sistema de fluxómetro, lavabos de ovalin color blanco empotrados en placa de mármol, llaves y accesorios de buena calidad.
INSTALACIONES ELÉCTRICAS:	Ocultas entubadas con conduit metálico con salidas a base de lámparas fluorescentes.
PUERTAS Y VENTANERÍA:	Aluminio anodizado en perfiles comerciales en zona de oficinas.
VIDRIERÍA:	Cristal claro de 6 mm en fachada, vidrio claro en cancelería de privados.
CERRAJERÍA:	Del país de buena calidad.
FACHADA:	Cancelería integral de aluminio anodizado color natural, con perfiles verticales y horizontales y placas de cristal claro.

TIPO 6 (SERVICIOS ESCALERAS Y SANITARIOS DEL EDIFICIO ANEXO)

Las descripciones a continuación mencionadas están tomadas en base a la inspección física realizada al inmueble.

OBRA NEGRA:

CIMENTACIÓN:	Se supone a base de losa de cimentación rigidizada con contratraves de concreto armado.
ESTRUCTURA:	Se supone a base de columnas y trabes de concreto armado y losa reticular de 45 cm de espesor de concreto armado.
MUROS:	Se supone a base de muros con tabique rojo recocido de 14 cm de espesor con refuerzos horizontales y verticales de concreto armado, en muros interiores a base de tablaroca y cancelería de tablaroca en privados.
ENTREPISOS:	A base de losa reticular de concreto armado.
TECHOS:	A base de losa reticular de concreto armado.
AZOTEAS:	Escobilladas e impermeabilizadas.
BARDAS:	No hay.

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

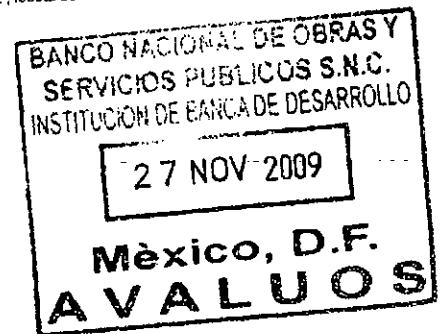
APLANADOS:	De pasta rayada acabado pintura vitlica.
PLAFONES:	En general falso plafón en placas marca Armstrong Prelude sobre bastidor de aluminio color blanco. En vestibulo principal, a base de cristal translúcido con soportería a base de arañas y en los vestibulos de elevadores y comedor falso plafón de metal desplegado acabado yeso liso.
LAMBRINES:	Loseta de cerámica en en resto de los baños.
PISOS:	Firmes de concreto pulido con diferentes acabados, sobre elevación de piso falso en "SITE", loseta de cerámica en área de oficinas.
ZOCLOS:	En general de madera.
ESCALERAS:	Losa de concreto armado con escalones colados y acabado en granito
PINTURA:	Vinilica de buena calidad en muros y plafones.
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	No tiene.

CARPINTERÍA

Puertas de comunicación de tambor de pino, acabado entintado.

INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS:

RED DE ALIMENTACIÓN:	Ocultas de cobre en todos los tipos.
MUEBLES DE BAÑO:	Inodoros de color con sistema de fluxómetro, lavabos de ovalin color blanco empotrados en placa de mármol, llaves y accesorios de buena calidad.
INSTALACIONES ELÉCTRICAS:	Ocultas entubadas con conduit metálico con salidas a base de lámparas fluorescentes.
PUERTAS Y VENTANERÍA:	Aluminio anodizado en perfiles comerciales en zona de oficinas.
VIDRIERÍA:	Cristal claro de 6 mm en fachada, vidrio claro en cancelería de privados.
CERRAJERÍA:	Del país de buena calidad.
FACHADA:	Cancelería integral de aluminio anodizado color natural, con perfiles verticales y horizontales y placas de cristal claro.

COTEJADO

TIPO 7 (CUARTOS DE MÁQUINAS DEL EDIFICIO ANEXO)

Las descripciones a continuación mencionadas están tomadas en base a la inspección física realizada al inmueble.

OBRA NEGRA:

- CIMENTACIÓN:** Se supone a base de losa de cimentación rigidizada con contratraves de concreto armado.
- ESTRUCTURA:** Se supone a base de columnas y trabes de concreto armado y losa reticular de 45 cm de espesor de concreto armado.
- MUROS:** Se supone a base de muros con tabique rojo recocido de 14 cm de espesor con refuerzos horizontales y verticales de concreto armado, en muros interiores a base de tablaroca y cancelería de tablaroca en privados.
- ENTREPISOS:** A base de losa reticular de concreto armado.
- TECHOS:** A base de losa reticular de concreto armado.
- AZOTEAS:** Escobilladas e impermeabilizadas.
- BARDAS:** No hay.

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

- APLANADOS:** De mezcla rústica y fina acabado pintura vitílica y aparente.
- PLAFONES:** En general losa aparente.
- LAMBRINES:** No tiene.
- PISOS:** Firmes de concreto pulido en general.
- ZOCLOS:** No tiene.
- ESCALERAS:** Losa de concreto armado con escalones colados y acabado en granito
- PINTURA:** Vitílica de buena calidad en muros y plafones.
- REQUERIMIENTOS ESPECIALES:** No tiene

CARPINTERÍA

No tiene.

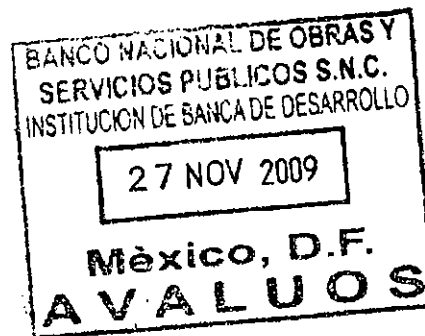
INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:

- RED DE ALIMENTACIÓN:** Oculta de cobre en todos los lipos.
- MUEBLES DE BAÑO:** No tiene.
- INSTALACIONES ELÉCTRICAS:** Visibles entubadas con conduit metálico con salidas a base de lámparas fluorescentes.
- PUERTAS Y VENTANERÍA:** Aluminio y fierro en perfiles comerciales en general.
- VIDRIERÍA:** No tiene.
- CERRAJERÍA:** Del país de mediana calidad.
- FACHADA:** Cancelería integral de aluminio anodizado color natural, con perfiles verticales y horizontales y placas de cristal claro.

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

PROPIAS DEL EDIFICIO

Clave	Concepto	Unidad	Cantidad
IE16	Sistema contra incendio, hidrantes (electrobombas y de gasolina)	lote	1
IE19	Planta de emergencia de 100 kva	lote	1
IE01	Elevadores de 10 paradas.	lote	2
IE04	Sistema de aire acondicionado	lote	1
IE13	Subestación Eléctrica de 750 kva	lote	1
IE19	Cableado de fibra óptica	lote	1
IE19	Red de voz y datos.	lote	1
OC10	Cisterna	lote	1
IE19	Circuito cerrado de televisión	lote	1
OC03	Pavimentos exteriores	m ²	1,005.74



COTEJADO

COTEJADO

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

DOCUMENTACION E INFORMACION RECIBIDA PARA LA ELABORACION DEL PRESENTE AVALUO:

DESCRIPCION	SI	NO	OBSERVACIONES
ESCRITURAS (copias)	X		
BOLETA PREDIAL (copia)	X		
BOLETA DE AGUA (copia)	X		
LICENCIA DE CONSTRUCCION (copia)		X	
LICENCIA DE TERMINACION DE OBRA (copia)		X	
PLANOS ARQUITECTONICOS (copia)	X		
REGIMEN EN CONDOMINIO (copia en su caso)		X	
CROQUIS DE UBICACION (copia)		X	

COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS Y LIMITACIONES QUE, EN SU CASO CONDICIONARON LA PRACTICA DEL AVALUO

EN EL PRESENTE AVALUO SE CONSIDERAN LOS ENFOQUES DE COSTOS, MERCADO E INGRESOS PARA LA ESTIMACION DEL VALOR COMERCIAL.

PARA LA APLICACION DE ESTOS ENFOQUES, SE REALIZO UNA INVESTIGACION DE MERCADO DE TERRENOS EN VENTA EN LA ZONA Y ZONAS SIMILARES, ASI COMO VENTAS Y RENTAS DE EDIFICIOS DE OFICINAS EN LA ZONA Y ZONAS SIMILARES.

EL PRESENTE AVALUO NO CONSTITUYE UN DICTAMEN ESTRUCTURAL, DE CIMENTACION O DE CUALQUIER OTRA RAMA DE LA INGENIERIA O ARQUITECTURA QUE NO SEA LA VALUACION, POR LO TANTO NO PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES RELACIONADOS CON ESAS RAMAS, NI SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS U OTRAS CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE QUE NO PUEDAN SER APRECIADAS EN UNA VISITA NORMAL DE INSPECCION FISICA PARA EFECTOS DE AVALUO, INCLUSO CUANDO SE APRECIEEN ALGUNAS CARACTERISTICAS QUE PUEDAN CONSTITUIR ANOMALIAS CON RESPECTO AL ESTADO DE CONSERVACION NORMAL SEGUN LA VIDA UTIL CONSUMIDA DE UN INMUEBLE O A SU ESTRUCTURA, EL VALUADOR NO ASUME MAYOR RESPONSABILIDAD QUE ASI INDICARLOS CUANDO SON DETECTADOS, YA QUE AUNQUE SE PRESENTEN ESTADOS DE CONSERVACION MALOS O RUINOSOS ES OBLIGACION DEL VALUADOR REALIZAR EL AVALUO SEGUN LOS CRITERIOS Y NORMAS VIGENTES Y APLICABLE SEGUN EL PROPOSITO DEL MISMO.

NO SE REALIZARON INVESTIGACIONES EXCEPTO CUANDO ASI SE INDIQUE EN EL AVALUO CON RESPECTO A LA EXISTENCIA DE TUBERIAS O ALMACENAMIENTO DE MATERIALES PELIGROSOS QUE PUEDAN SER NOCIVOS PARA LA SALUD DE LAS PERSONAS QUE HABITAN EL INMUEBLE O EL ESTADO DEL MISMO BIEN O EN SUS CERCANIAS.

LOS NOMBRES DE SOLICITANTE, PROPIETARIO, ASI COMO LOS NUMEROS DE CUENTA PREDIAL O AGUA Y LA UBICACION DEL INMUEBLE SE SEÑALAN SEGUN LA INFORMACION PROPORCIONADA POR EL CLIENTE AL MOMENTO DE SOLICITAR EL AVALUO, POR LO TANTO NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR ERRORES, OMISIONES O DIFERENCIAS CON RESPECTO A LOS DATOS REGISTRADOS POR AUTORIDADES OFICIALES, COMO LO PUEDE SER EL REGISTRO.

LAS SUPERFICIES UTILIZADAS EN EL AVALUO SON OBTENIDAS DE LAS FUENTES INDICADAS EN EL MISMO, CUANDO SE INDICA SEGUN MEDIDAS CORRESPONDE A SU MEDIDA FISICA PARA EFECTOS DEL AVALUO, SIN QUE ESTO REPRESENTA UN LEVANTAMIENTO EXACTO, CONSIDERANDO LAS VARIANTES Y HABITOS DE MEDICIONES EXISTENTES POR LO QUE SU RESULTADO UNICAMENTE SE DESTINA PARA FINES DE CALCULO DEL AVALUO

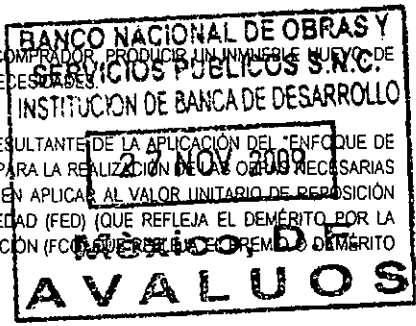
LA EDAD DEL INMUEBLE SE CONSIDERA SOBRE LA BASE DE INFORMACION DOCUMENTAL EXISTENTE (LICENCIAS DE CONSTRUCCION, BOLETA PREDIAL, ESCRITURAS U OTROS) Y EN SU CASO SE ESTIMA SOBRE LO APRECIADO.

DEFINICIONES

VALOR COMERCIAL.- ES EL VALOR CON EL QUE GENERALMENTE SE CONCLUYE UN AVALUO BANCARIO. REPRESENTA EL PRECIO MAS PROBABLE QUE TENDRIA EL BIEN VALUADO EN EL MERCADO ABIERTO AL QUE POR SU NATURALEZA ENTRARIA, EN LAS CIRCUNSTANCIAS PREVALECIENTES EN LA FECHA DEL AVALUO, PARA SER ADQUIRIDO EN UN PLAZO RAZONABLE DE EXPOSICION, CON EL COMPRADOR Y EL VENDEDOR PRUDENTEMENTE Y CON CONOCIMIENTO, SIN QUE DICHO PRECIO SE VEA AFECTADO POR ESTIMULOS INDEPENDIENTES AL INTERES DEL COMPRADOR Y EL VENDEDOR DEL BIEN, EN ADQUIRIRLO O VENDERLO RESPECTIVAMENTE.

VALOR DE REPOSICION NUEVO (V.R.N.).- ES EL COSTO QUE TENDRIA PARA EL PRETENDIENTE COMPRADOR, PRODUCIR UN INMUEBLE NUEVO DE CARACTERISTICAS SEMEJANTES AL INMUEBLE VALUADO Y QUE SATISFICIERA IGUALMENTE SUS NECESIDADES.

VALOR NETO DE REPOSICION (V.N.R.).- TAMBIEN DENOMINADO VALOR FISICO. ES EL VALOR RESULTANTE DE LA APLICACION DEL "ENFOQUE DE COSTOS" Y SE OBTIENE DE RESTAR AL "VALOR DE REPOSICION NUEVO", EL MONTO NECESARIO PARA LA REALIZACION DE LAS OBRAS NECESARIAS PARA RESTITUIR AL INMUEBLE VALUADO, LA CONDICION DE "NUEVO". LA PRACTICA CONSISTE EN APLICAR AL VALOR UNITARIO DE REPOSICION NUEVO, UN FACTOR RESULTANTE (FRE), QUE SE OBTIENE DE MULTIPLICAR EL FACTOR DE EDAD (FED) (QUE REFLEJA EL DEMERITO POR LA OBSOLESCENCIA DERIVADA DE LA EDAD DE LA CONSTRUCCION) POR EL FACTOR DE CONSERVACION (FCO) QUE REFLEJA EL PREMIO O DEMERITO POR EL ESTADO DE CONSERVACION DEL INMUEBLE VALUADO.



VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.- ES EL VALOR RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DEL "ENFOQUE DE INGRESOS". TIENE SU FUNDAMENTO EN LA TESIS DE QUE NINGÚN COMPRADOR BIEN INFORMADO, ESTARÍA DISPUESTO A INVERTIR EN LA COMPRA DE UN INMUEBLE CAPAZ DE GENERAR UN INGRESO, UN MONTO MAYOR QUE EL QUE TENDRÍA QUE INVERTIR EN OTRO INSTRUMENTO DE INVERSIÓN (CON CONDICIONES SEMEJANTES DE RIESGO Y LIQUIDEZ) PARA OBTENER EL MISMO INGRESO QUE LE GENERA EL INMUEBLE. POR TANTO SE CONCLUYE QUE EL VALOR DE CAPITALIZACIÓN DEL INMUEBLE ES EL MONTO QUE HABRÍA QUE INVERTIR EN OTRO INSTRUMENTO PARA OBTENER EL INGRESO QUE EL INMUEBLE GENERA, DEDUCIENDO LOS IMPUESTOS Y GASTOS NOTARIALES DERIVADOS DE LA COMPRA.

VALOR DE MERCADO.- ES EL VALOR RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DEL "ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO". SU DEFINICIÓN CORRESPONDE CON LA DEL VALOR COMERCIAL EN LA PRÁCTICA CONSISTE EN IDENTIFICAR EL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN QUE REFLEJE LAS CONDICIONES ABSOLUTAS EN QUE ÉSTA SE ENCUENTRA, INCLUSO, LA CANTIDAD DE SUELO QUE OCUPA. SUS LIMITACIONES DERIVAN DEL HECHO DE QUE NINGÚN INMUEBLE ES IDENTICO A OTRO (AL MENOS VARÍA SU POSICIÓN GEOGRÁFICA), POR LO TANTO, GENERALMENTE ES NECESARIO "HOMOLOGAR" CONSIDERANDO LAS CARACTERÍSTICAS QUE AGREGAN O RESTAN VALOR AL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO, RESPECTO DE LOS QUE CONSTITUYEN LA MUESTRA DE LA QUE SE HAN OBTENIDO VALORES UNITARIOS EN LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO. SI LAS PIEZAS DE MUESTRA DEL ESTUDIO DE MERCADO SON SUFICIENTES (% AL MENOS), LAS DIFERENCIAS ENTRE ÉSTAS Y EL INMUEBLE VALUADO SON DESPRECIABLES POR NO SER APRECIADAS POR LA POBLACIÓN DEMANDANTE Y, SI DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DEL AVALÚO, EL VALOR A CONCLUIR ES EL VALOR COMERCIAL, EL RESULTADO DE ESTE ENFOQUE SERÁ EL VALOR CONCLUIDO.

VALOR DE RESCATE.- ES EL VALOR QUE CONSERVA LA CONSTRUCCIÓN DE UN INMUEBLE, UNA VEZ CONCLUIDA SU VIDA ÚTIL.

VIDA ÚTIL (V.U.).- LAPSO DURANTE EL CUAL RESULTA ECONÓMICAMENTE CONVENIENTE PARA EL PROPIETARIO, POR RAZONES DE USO O DE OBTENCIÓN DE INGRESOS, INVERTIR EN LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE ESE INMUEBLE. SE EXPRESARÁ EN AÑOS.

VIDA PROBABLE DE LA CONSTRUCCIÓN NUEVA.- LAPSO DE VIDA ÚTIL ESPERADO PARA UN INMUEBLE NUEVO, CONSIDERANDO SU USO Y CATEGORÍA. SERÁ EXPRESADA EN AÑOS.

EDAD.- LAPSO TRANSCURRIDO DESDE LA TERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE UN INMUEBLE Y EL MOMENTO DEL AVALÚO. SERÁ EXPRESADA EN AÑOS.

VIDA ÚTIL REMANENTE (V.U.R.).- LAPSO DE VIDA ÚTIL ESPERADO DESDE EL MOMENTO DE REALIZACIÓN DEL AVALÚO HASTA LA CONCLUSIÓN DE LA VIDA ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES.

EL PRESENTE DOCUMENTO NO PODRÁ SER UTILIZADO PARA PROPÓSITOS DE JUICIO, DEMANDAS O ALGUNA OTRA CONTROVERSIA JUDICIAL, NI PARA ALGÚN PROPÓSITO DISTINTO AL INDICADO EN EL PROPIO DOCUMENTO.

EL VALUADOR QUE FIRMA NO TIENE INTERÉS PRESENTE O FUTURO EN LA PROPIEDAD QUE ES OBJETO DE ÉSTE INFORME Y NO TIENE INTERESES PERSONALES O PARCIALIDAD CON RESPECTO A LAS PARTES INVOLUCRADAS.

LA COMPENSACIÓN ECONÓMICA DEL VALUADOR NO ESTÁ CONDICIONADA AL INFORME DE UN VALOR PREDETERMINADO O DIRIGIDO A UN VALOR QUE FAVORECE LA CAUSA DEL CLIENTE, A OBTENER UN RESULTADO ESTIPULADO O A LA OCURRENCIA DE UN EVENTO SUBSECUENTE.

EL VALOR DEL TERRENO FUE DETERMINADO CON BASE EN LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO REALIZADA EN LA ZONA, Y EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES SE DETERMINÓ CON BASE EN EL PROMEDIO PONDERADO DE LOS VALORES UNITARIOS PARA ESTE TIPO DE EDIFICACIÓN, EDITADO EN PUBLICACIONES ESPECIALIZADAS.

EL EDIFICIO TUVO UNA REMODELACIÓN INTEGRAL A PRINCIPIOS DE ESTE AÑO, POR LO QUE LA EDAD APARENTE DEL MISMO SE CONSIDERÓ DE 3 AÑOS.

COTEJADO

**BANCO NACIONAL DE OBRAS Y
SERVICIOS PUBLICOS S.N.C.
INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO**
27 NOV 2009
México, D.F.
AVALUOS

VII. APLICACION DEL INDICE DE COSTOS

a) DEL TERRENO:

LOTE TIPO O PREDOMINANTE:

750.00 m²

VALORES DE CALLE O DE ZONA: \$ 20,750.00 /m²

FZo	FUb	FFr	FFo	FSu	FRe	
1.20	1.00	1.00	1.00	0.96	1.15	
FRACCION	TIPO DE PROPIEDAD	SUPERFICIE m ²	VALOR SUELO /m ²	FRAC	VALOR RESULTANTE	RESULTANTE
ÚNICA	P	2,828.920	20,750.00	1.15	23,904.00	\$ 67,622,503.68

SUPERFICIE TOTAL:	2,828.92 m ²
VALOR UNITARIO MEDIO DE TERRENO:	\$ 23,904 /M ²
CLAVE CATASTRAL:	A-141B4
VALOR SITABLAS:	\$2,861.50

CLAVE	CONSERV	FACTOR
RU	RUINOSO	0.00
ML	MALO	0.80
NO	NORMAL	1.00
BU	BUENO	1.10

100.00%
SUBTOTAL (a): \$ 67,622,503.68

FRe. INTEGRO

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

OC05

TIPO	CLAVE USO/NIV/GRASE	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE	CONSERV CLAVE	VEDAD AÑOS	FACTORES		BENEFICIO	VALOR UNITARIO	VALOR
						FRAC	FRAC			
Tipo 1:	O 15 5	12,500.00	6,639.09	NO	3	1.00	0.97	0.03	12,125.00	80,498,918.96
Tipo 2:	O 15 5	12,500.00	457.35	NO	3	1.00	0.97	0.03	12,125.00	5,545,403.91
Tipo 3:	I 15 3	7,000.00	223.29	NO	3	1.00	0.95	0.05	6,622.00	1,478,601.88
Tipo 4:	K 15 3	6,000.00	2,740.76	NO	3	1.00	0.95	0.05	5,676.00	15,556,560.57
Tipo 5:	O 05 5	11,000.00	2,174.71	NO	3	1.00	0.95	0.05	10,406.00	22,630,054.11
Tipo 6:	O 05 5	11,000.00	216.56	NO	3	1.00	0.60	0.40	6,600.00	1,429,321.74
Tipo 7:	I 05 3	6,000.00	5.75	NO	3	1.00	0.60	0.40	3,600.00	20,700.00
TOTAL			12,457.51							

VALOR UNITARIO MEDIO DE CONST: \$ 10,207.46 /m²

SUBTOTAL (b): \$ 127,159,561.18

BANCO NACIONAL DE OBRAS Y
SERVICIOS PUBLICOS S.N.C.
INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO

27 NOV 2009

México, D.F.
AVALUOS

COTEJADO

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

PRIVATIVAS

CLAVE	CONCEPTO	VALOR UNIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD AÑOS	FACTORES		VNR
						FCo	FEI	
IE16	Sistema contra incendio, hidrantes (electrobombas y de gasolina)	147,000.00	1	lote	3	1.00	0.81	119,070.00
IE19	Planta de emergencia de 100 kva	350,000.00	1	lote	3	1.00	0.81	283,500.00
IE01	Elevadores de 10 paradas.	1,500,000.00	2	lote	3	1.00	0.85	2,538,000.00
IE04	Sistema de aire acondicionado	800,000.00	1	lote	3	1.00	0.81	648,000.00
IE13	Subestación Eléctrica de 750 kva	450,000.00	1	lote	3	1.00	0.81	364,500.00
IE19	Cableado de fibra óptica	750,000.00	1	lote	3	1.00	0.81	607,500.00
IE19	Red de voz y datos.	120,000.00	1	lote	3	1.00	0.81	97,200.00
OC10	Cisterna	150,000.00	1	lote	3	1.00	0.87	130,500.00
IE19	Círculo cerrado de televisión	60,000.00	1	lote	3	1.00	0.81	48,600.00
OC03	Pavimentos exteriores	350.00	1,005.74	m ²	3	1.00	0.85	297,800.89
VALOR TOTAL								5,134,670.89

SUBTOTAL (c): \$ 5,134,670.89

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS. VALOR FÍSICO O NETO DE REPOSICIÓN (a+b+c+d): 999,916,785.74

IX APLICACIÓN DEL ÍNDICE DE INGRESOS

RENTA BRUTA MENSUAL

TIPO	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (CANTIDAD)	RENTA UNIDARIA (MENSUAL) (\$/M ²)	RENTA MENSUAL
1	Tipo 1:	9,131.69	309.00	2,821,692.86
Área para cálculo por Ingresos:		9,131.69	SUMA	\$ 2,821,692.86

DEDUCCIONES ANUALES

CONCEPTO	MONTOS	
	VALOR	%
a).- VACIOS	235,047.02	8.33%
b).- IMPUESTO PREDIAL	507,904.71	18.00%
c).- SERVICIO DE AGUA (en su caso)	0	0.00%
d) CONSERVACION Y MANTENIMIENTO	112,867.71	4.00%
e) ADMINISTRACION	112,867.71	4.00%
f) ENERGIA ELECTRICA	0	0.00%
g) SEGUROS (en su caso)	84,650.79	3.00%
h) OTROS (INDICAR)	0.00	0.00%
i).- DEPRECIACIÓN FISCAL	1,362,817.90	48.30%
j).- DEDUC. FISCALES (b, c, d, e, f, g)	818,290.93	29.00%
k) IMPUESTO SOBRE LA RENTA	0.00	0.00%
TOTALES	2,181,108.83	77.33%

BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS S.A.C.
 INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO

27 NOV 2009

México, D.F.
AVALUOS

COTEJADO

1271

CÁLCULO DE LA RENTA NETA ANUAL (R.N.A.)

CONCEPTO	MONTO
RENTA BRUTA MENSUAL (REDONDEADA):	\$ 2,821,700
RENTA BRUTA ANUAL:	\$ 33,860,400
DEDUCCIONES ANUALES:	\$ 12,640,087
RENTA NETA ANUAL:	\$ 21,220,313

RENTA UNITARIA	240,944,073.64
VENTA UNITARIA DE INMUEBLES SIMILARES	262,992,732.46
TASA BRUTA	1.00
DEDUCCIONES	0.00
TASA NETA	0.80

RESULTADO POR EL ENFOQUE DE INGRESOS

240,944,073.64

VERIFICACIÓN DEL ÍNDICE COMPARATIVO DE MERCADO

ÍNDICE	SUPERFICIE	UNITARIO	RESULTANTE
ÁREA VENDIBLE	9,131.69	28,800.00	262,992,732
			262,992,732.46

VALOR DE MERCADO: 262,990,000.00

VIII RESUMEN

RESULTADOS POR ÍNDICE:	
ÍNDICE DE MERCADO : (ÍNDICE COMPARATIVO DE MERCADO)	\$ 262,990,000.00
ÍNDICE DE COSTOS: (ÍNDICE ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO)	\$ 199,916,735.74
ÍNDICE DE INGRESOS: (ÍNDICE ENFOQUE DE INGRESOS)	\$ 240,944,073.64

BANCO NACIONAL DE OBRAS Y
SERVICIOS PÚBLICOS S.N.C.
INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO

27 NOV 2009

México, D.F.
AVALUOS

COTEJADO

IX. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

EL VALUADOR DECLARA QUE NO TIENE INTERÉS PRESENTE O FUTURO EN LA PROPIEDAD VALUADA.
 EL PRESENTE AVALÚO SE HA HECHO DE CONFORMIDAD Y SUJETO A TODOS LOS REQUERIMIENTOS DE UN AVALÚO BANCARIO.
 TODAS LAS CONCLUSIONES Y OPINIONES SOBRE LA PROPIEDAD QUE SE VALUÓ, HAN SIDO PREPARADAS POR EL VALUADOR QUE FIRMA EL AVALÚO Y CADA UNA DE SUS HOJAS. EL VALUADOR NO TENDRÁ RESPONSABILIDAD POR NINGÚN CAMBIO REALIZADO EN EL REPORTE SIN SU AUTORIZACIÓN.

EL VALUADOR NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR LAS CONDICIONES LEGALES QUE GUARDA EL INMUEBLE EN ESTUDIO, YA QUE EL PRESENTE REPORTE SUPONE QUE EL PROPIETARIO MANTIENE LA PROPIEDAD EN CONDICIONES ÓPTIMAS.

EL VALUADOR NO ESTA OBLIGADO A DAR TESTIMONIO O ACUDIR A TRIBUNALES POR HABER REALIZADO EL PRESENTE REPORTE.

EL VALUADOR ASUME QUE LA PROPIEDAD NO TIENE FALLAS O CONDICIONES ESPECIALES, DEL SUBSUELO O DE LA ESTRUCTURA, QUE AFECTARAN EL VALOR DE LA MISMA. EL VALUADOR NO ASUME RESPONSABILIDAD POR ESTAS CONDICIONES.

LA INFORMACIÓN, LOS ESTIMADOS Y VALORES ASENTADOS EN EL REPORTE, SE OBTUVIERON DE FUENTES QUE EL VALUADOR CONSIDERA CONFIABLES Y CORRECTAS.

EN BASE AL ESTUDIO DE MERCADO Y EL ANÁLISIS QUE SE DESARROLLO EN LA ZONA SE CONCLUYE QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES EL QUE RESULTO DEL ENFOQUE DE MERCADO EN NÚMEROS REDONDOS.

X. CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL:

\$ 262,990,000.00

DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

ESTAS CANTIDADES SE ESTIMAN AL DÍA:

27 de noviembre del 2009

XI. VALOR REFERIDO (En su caso)

FECHA A REFERIR	FACTOR	VALOR \$	INDICES:	
			ANTERIOR:	
			ACTUAL:	

VALUADOR

BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, S.N.C.
 INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO

BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS S.N.C.
 INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO
 GERENTE DE AVALUOS
 EXPEDIENTE No. 1945-9
 27 NOV 2009
 ING. VICTOR CASTILLO CHAVEZ
 SUBGERENTE DE AVALUOS ZONA METROPOLITANA
 EXPEDIENTE No. 10140-0

ING. CARLOS ALBERTO DE LA FUENTE HERRERA
 REGISTRO INSTITUCIÓN
 ESPECIALIDAD INMUEBLES
 REGISTRO T.D.F. V-0631, VIGENCIA 2009

ING. ARC. JOSE LUIS RICO BALLESTEROS
 EXPERTO TÉCNICO
 EXPEDIENTE No. 03730-3

NOTAS: ESTE AVALÚO NO TENDRÁ VALIDEZ SI CARECE DEL SELLO Y FIRMA DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS POR ESTA INSTITUCIÓN Y NO SERÁ VÁLIDO PARA PROPOSITOS DISTINTOS AL ESPECIFICADO EN LA CARÁTULA. SE ANEXA REPORTE FOTOGRAFICO.

COTEJADO

**ANEXO 3-A
MATRIZ DE PUNTOS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO
NO HABITACIONAL
(OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN Y/O COMUNICACIONES)**

CLASE	ESPACIOS				ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS	TABLA DE PUNTOS	
	TIPO	ESPACIO	ESTRUCTURA	ESTRUCTURA	TIPO	ESTRUCTURA	ESTRUCTURA	ESTRUCTURA	TIPO	ACABADO	ACABADO	ACABADO		ACABADO	PUNTO
	Lámina y/o madera	Hasta 2.00 m en espacios	Lámina y/o madera	Con claro que libre la estructura hasta 5.00 m	No hay o muy escasos	Firme de tierra	Sin acabados	En recubrimientos	W.C. De barra y/o letrina sin conexión al agua corriente				0	49	
7		15	6	6	0	0	0	0	2				0	49	
	De carga de 1 y hasta 2 niveles	Mayor de 2.00 m y hasta 2.10 m con o sin entrecaja de concreto y/o de madera	losa de concreto y/o losa aligerada y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto de hasta 5.00 m	Con claro que libre la estructura mayor de 5.00 m y hasta 10.00 m	Tablero y/o Malla aparente	Firme de concreto	Materiales aparentes	Mosaicos 20 x 20 cm.	Muebles tipo "C"				50	76	
9		20	9	11	4	6	5	1	3				50	76	
	De carga y/o marcos rígidos de acero mayor de 2 y hasta 5 niveles	Mayor de 2.10 m y hasta 2.30 m con o sin entrecaja de losa de concreto y/o de madera aligerada y/o de madera	losa de concreto y/o losa aligerada y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto mayor a 5.00 m y hasta 10.00 m	Con claro que libre la estructura mayor de 10.00 m y hasta 15.00 m	Aplanado de yeso con pintura y/o esparado de mezcla con pintura	Mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "H" y/o loseta cerámica de 20 x 20 cm. y/o losa de madera laminada y/o manual de 10 x 30 cm.	Aplanado de mezcla y/o pasta con pinturas	Acuñe de 11 x 11 cm y/o loseta de cerámica hasta 20 x 20 cm.	Muebles tipo "H"				77	92	
10		21	11	12	8	8	6	2	5				77	92	
	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mallas mayor de 5 y hasta 10 niveles	Mayor de 2.30 m y hasta 2.30 m con o sin entrecaja de losa de concreto y/o de madera aligerada y/o de madera	losa de concreto y/o losa aligerada y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto mayor a 10.00 m y hasta 20.00 m	Con claro que libre la estructura mayor de 15.00 m y hasta 20.00 m	Arbolitos y/o pasta texturizada y/o papel lasca	Mosaico terrazo en alfombra tipo "H" y/o loseta cerámica de 20 x 20 cm. y/o losa de madera laminada y/o manual de hasta 30 x 30 cm.	Pasta con aplicaciones en los cantos y/o cerámica y/o loseta cerámica y/o loseta integral de madera y/o mármol cristal. hasta 30 x 30 cm.	Loseta de cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 10 x 30 cm.	Muebles tipo "T"				83	121	
11		22	13	14	10	9	7	3	11				83	121	
	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mallas mayor de 10 y hasta 15 niveles	Mayor de 2.30 m y hasta 2.50 m con o sin entrecaja de losa de concreto y/o de madera aligerada y/o de madera	losa de concreto y/o losa aligerada y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto mayor a 20.00 m y hasta 30.00 m	Con claro que libre la estructura mayor de 20.00 m y hasta 25.00 m	Pasta texturizada con color integral y/o papel lasca y/o pintura de barniz de madera de óxido negro y/o color.	Alfombra tipo "J" y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol de hasta 40 x 40 cm y/o cantos laminados.	Fachado integral de cristal templado y/o perforado de concreto.	Loseta de cerámica hasta 40 x 40 cm y/o mármol en placas hasta 30 x 30 cm.	Muebles tipo "J"				122	165	
12		23	14	15	29	19	11	5	14				122	165	
	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mallas mayor de 15 y hasta 20 niveles	Mayor de 2.50 m y hasta 3.00 m con o sin entrecaja de losa de concreto y/o de madera aligerada y/o de madera	losa de concreto y/o losa aligerada y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto mayor a 30.00 m y hasta 50.00 m	Con claro que libre la estructura mayor de 25.00 m y hasta 30.00 m	Tapiz de tela y/o laminas de madera y/o líneas y/o recubrimientos tipo estuco	Alfombra tipo "K" y/o loseta cerámica hasta 40 x 40 cm y/o losa de porcelanato hasta 40 x 40 cm.	Placa de cerámica laminada y/o mármol de 40 x 40 cm y/o granito y/o láminas de mármol esmaltado.	Loseta de cerámica mayor de 40 x 40 cm y/o mármol en placas hasta 40 x 40 cm. y/o granito hasta 50 x 50 cm.	Muebles tipo "K"				166	207	
13		28	15	20	33	37	15	8	19				166	207	
	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mallas mayor de 25 niveles	Mayor de 3.00 m con o sin entrecaja de losa de concreto y/o de madera aligerada y/o de madera	losa de concreto y/o losa aligerada y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 50.00 m	Con claro que libre la estructura mayor de 30.00 m	Tapiz de tela y/o laminas de madera y/o líneas y/o recubrimientos tipo estuco	Alfombra tipo "L" y/o loseta cerámica mayor de 40 x 40 cm y/o losa de porcelanato mayor de 40 x 40 cm. y/o granito y/o láminas de mármol esmaltado.	Fachado integral de cristal templado y/o perforado de concreto y/o PVC de doble cristal térmico y/o acústico.	Mármol en placas mayor de 40 x 40 cm y/o granito en placas mayor a 50 x 50 cm.	Muebles tipo "L"				208	277	
15		37	19	27	34	45	19	9	20				208	277	
12		23	14	11	29	19	11	8	11				TOTAL DE PUNTOS	138	

Esta clasificación corresponde al tipo 1 y 2 Oficinas.

COTEJADO

SERVICIOS DE VALUACIÓN
BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS
México, D.F.
AV. JUÁREZ
27 NOV 2009

1279

ANEXO 4-A
MATRIZ DE PUNTOS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO
NO HABITACIONAL
(INDUSTRIA, ABASTO Y/O CULTURA)

COTEJADO

CLASES	ESTRUCTURA			ACABADOS			TABLA DE PUNTOS	
	Descripción	Material	Detalle	Sin acabados	Firme de concreto simple	Fin acabados	Puntos	Subtotal
4	Columnas y estructuras Hasta 3.50 m metálicas ligeras.	Lámina	Que libran la estructura hasta 3.00 m	0	2	0	0	20
10	Muros de carga y/o Mayor de 3.50 m y hasta 5.50 m marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta	Metálica ligera y lámina	Que libran la estructura mayor de 3.00 m y hasta 5.00 m	1	5	1	21	50
24	Muros de carga y/o Mayor de 5.50 m y hasta 8.00 m marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta	Metálica ligera y lámina	Que libran la estructura mayor de 3.50 m y hasta 5.00 m	2	12	2	51	85
34	Muros de carga y/o Mayor de 8.00 m y hasta 10.00 m marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta	Metálica ligera y lámina	Que libran la estructura mayor de 5.00 m y hasta 8.00 m	4	16	5	86	117
46	Muros de carga y/o Mayor de 10.00 m y hasta 12.00 m marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta	Metálica ligera y lámina o prefabricada	Que libran la estructura mayor de 15.00 m y hasta 20.00 m	10	17	9	118	140
49	Muros de carga y/o Mayor de 12.00 m y hasta 15.00 m marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta	Metálica ligera y lámina o pretensada	Que libran la estructura mayor de 20.00 m y hasta 45.00 m	14	18	10	141	152
51	Muros de carga y/o Mayor de 15.00 m marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta	Metálica ligera y lámina o pretensada	Que libran la estructura mayor de 45.00 m	17	20	11	153	
				2	12	11	TOTAL DE PUNTOS	81

Esta clasificación corresponde al tipo 3 Cuartos de Máquinas, Almacenes, Talleres de Mantenimiento, Cuartos de Subestación y Bodegas.

1274

**ANEXO 3-A
MATRIZ DE PUNTOS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO
NO HABITACIONAL
(OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN Y/O COMUNICACIONES)**

CLASE	ESPACIOS				ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS	TABLA DE PUNTOS	
	PUBLOS	ENTRADA	INTERIORES	EXTERIORES	TIPO	TIPO	TIPO	TIPO	TIPO	TIPO	TIPO	TIPO	TIPO	TIPO	TIPO
	Lámina y/o madera	Hasta 2.00 m sin entrapados	Lámina y/o madera	Con clara que libre la estructura hasta 5.00 m	No hay e muy excesos	Firme de tierra	Sin acabados	Sin recubrimientos		W.C. De barro y/o ladrillo sin conexión de agua caliente				0	49
7	15	6	6	0	0	0	0	2							
	De carga de 1 y hasta 2 niveles	Mayor de 2.00 m y hasta 2.10 m con o sin entrapados de losa de concreto y/o de madera aligerada y/o de madera aligera y/o laminas con aligera y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa metálica y/o losa ligera y/o laminas con aligera y/o punto más alto de hasta 5.00 m	Con clara que libre la estructura mayor de 5.00 m y hasta 10.00 m	Tabique aparente y/o bloques	Firme de concreto simple pulido y/o losa vitrificada y/o fionbre tipo "C"	Materiales especiales	Mosaicos 20 x 20cm.		Muebles tipo "C"				50	76
9	20	9	11	4	6	5	1	3							
	De carga y/o marcos rígidos de concreto mayor de 2 y hasta 5 niveles	Mayor de 2.10 m y hasta 2.20 m con o sin entrapados de losa de concreto y/o de madera aligerada y/o de madera aligera y/o laminas con aligera y/o punto más alto mayor a 5.00 m y hasta 10.00 m	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa metálica y/o losa ligera y/o laminas con aligera y/o punto más alto mayor a 5.00 m y hasta 10.00 m	Con clara que libre la estructura mayor de 10.00 m y hasta 15.00 m	Aislamiento de yeso con pintura y/o aplomado de mezcla con pintura	Mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o losa cerámica de 20 x 20 cm. y/o losa de madera laminada y/o inarmol de 10 x 20 cm.	Aplomado de mezcla y/o pasta con pilares	Azulejo de 11 x 11 cm y/o losa de cerámica hasta 20 x 20 cm		Muebles tipo "B"				77	92
10	21	11	12	8	8	6	2	5							
	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o maderas mayor de 5 y hasta 10 niveles	Mayor de 2.20 m y hasta 2.30 m con o sin entrapados de losa de concreto y/o de madera aligerada y/o de madera aligera y/o laminas con aligera y/o punto más alto mayor a 10.00 m y hasta 20.00 m	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa metálica y/o losa ligera y/o laminas con aligera y/o punto más alto mayor a 10.00 m y hasta 20.00 m	Con clara que libre la estructura mayor de 15.00 m y hasta 20.00 m	Anfor(es) y/o pastas texturizadas y/o papel (tipo "F")	Mosaico terrazo en placas e selección de color y/o azulejo tipo "T" y/o losa de parquet de madera y/o mármol cristil, hasta 30 x 30 cm.	Pasta con aplicaciones en curvas y/o enrejado y/o cerámica y/o em. y/o losa cerámica y/o em.	Losa de cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 10 x 30 cm		Muebles tipo "B"				93	121
11	22	13	14	10	8	7	3	11							
	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o maderas mayor de 10 y hasta 15 niveles	Mayor de 2.30 m y hasta 2.50 m con o sin entrapados de losa de concreto y/o de madera aligerada y/o de madera aligera y/o laminas con aligera y/o punto más alto mayor a 20.00 m y hasta 30.00 m	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa metálica y/o losa ligera y/o laminas con aligera y/o punto más alto mayor a 20.00 m y hasta 30.00 m	Con clara que libre la estructura mayor de 20.00 m y hasta 25.00 m	Pasta texturizada con color integral y/o papel pintado y/o también de madera laminada y/o caobes.	Alfombra tipo "J" y/o losa cerámica decorativa hasta 30 x 30 cm y/o mármol de hasta 40 x 40 cm y/o canchales laminados.	Fachada integral de losa cerámica o portezado y/o procedimientos de concreto.	Losa de cerámica hasta 40 x 40 cm y/o mármol en placas hasta 30 x 30 cm.		Muebles tipo "B"				122	165
12	23	14	15	29	18	11	6	14							
	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o maderas mayor de 15 y hasta 20 niveles	Mayor de 2.50 m y hasta 3.00 m con o sin entrapados de losa de concreto y/o de madera aligerada y/o de madera aligera y/o laminas con aligera y/o punto más alto mayor a 30.00 m y hasta 50.00 m	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa metálica y/o losa ligera y/o laminas con aligera y/o punto más alto mayor a 30.00 m y hasta 50.00 m	Con clara que libre la estructura mayor de 25.00 m y hasta 30.00 m	Tapiz de tela y/o laminas de maderas finas y/o recubrimientos tipo estuco	Alfombra tipo "K" y/o losa cerámica hasta 40 x 40 cm y/o losa de granito o gresita y/o laminas de parquet de maderas finas y/o placas de granito hasta 50 x 50 cm. y/o losa de porcelanato hasta 40 x 40 cm.	Placa de cerámica o losa y/o mármol de 40 x 40 cm y/o granito o gresita y/o laminas de mármol natural.	Losa de cerámica mayor de 40 x 40 cm y/o mármol en placas hasta 40 x 40 cm, y/o granito en placas hasta 50 x 50 cm.		Muebles tipo "K"				166	207
13	28	15	20	33	37	15	8	19							
	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o maderas mayor de 20 niveles	Mayor de 3.00 m con o sin entrapados de losa de concreto y/o de madera aligerada y/o de madera aligera y/o laminas con aligera y/o punto más alto mayor de 50.00 m	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa metálica y/o losa ligera y/o laminas con aligera y/o punto más alto mayor de 50.00 m	Con clara que libre la estructura mayor de 30.00 m	Tapiz de tela y/o laminas de maderas finas y/o recubrimientos tipo estuco	Alfombra tipo "L" y/o losa cerámica mayor de 40 x 40 cm. y/o mármol mayor de 40 x 40 cm. y/o granito mayor de 50 x 50 cm. y/o losa de porcelanato de 40 x 40 cm.	Fachada integral de losa cerámica natural, laminado, orecubrimiento y/o mármol natural de 40 x 40 cm. y/o placas de PVC de cancelería de PVC de doble cristal térmico y/o cristal.	Mármol en placas mayor a 40 x 40 cm y/o granito en placas mayor a 50 x 50 cm.		Muebles tipo "L"				208	
14	37	19	27	34	46	19	9	20							
12	28	14	11	4	6	11	0	2	TOTAL DE PUNTOS		88				

Esta clasificación corresponde al tipo 4 Estacionamiento

COTEJADO

**México, D.F.
AVALÚOS
27 NOV 2009**

BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

ANEXO 3-A
MATRIZ DE PUNTOS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO
NO HABITACIONAL
 (OFICINAS, HOTeles, COMERCIOS, SALUD, EDUCACION Y/O COMUNICACIONES)

DESCRIPCION DE LA OBRA	ESTRUCTURA	ACABADOS	SERVICIOS	TABLA DE PUNTOS
Letras y medidas Hasta 2.00 m en Letras y/o medidas + medidas hasta 5.00 m	Con cielo que sea in + medidas hasta 5.00 m	No hay o muy escasos	En techos	49
De cara de 1.7 Hasta 2.10 m con o sin medidas y/o medidas mayor de 1.00 m y hasta 10.00 m	Con cielo que sea in + medidas hasta 10.00 m	Medidas que sean in + medidas hasta 10.00 m	En techos	76
De cara y/o medidas Mayor de 2.10 m y/o medidas hasta 2.70 m con o sin medidas y/o medidas mayor de 1.00 m y hasta 15.00 m	Con cielo que sea in + medidas hasta 15.00 m	Medidas que sean in + medidas hasta 15.00 m	En techos	92
De cara y/o medidas Mayor de 2.20 m y/o medidas hasta 1.30 m con o sin medidas y/o medidas mayor de 1.00 m y hasta 20.00 m	Con cielo que sea in + medidas hasta 20.00 m	Medidas que sean in + medidas hasta 20.00 m	En techos	121
De cara y/o medidas Mayor de 2.30 m y/o medidas hasta 2.50 m con o sin medidas y/o medidas mayor de 1.00 m y hasta 25.00 m	Con cielo que sea in + medidas hasta 25.00 m	Medidas que sean in + medidas hasta 25.00 m	En techos	165
De cara y/o medidas Mayor de 2.50 m y/o medidas hasta 3.00 m con o sin medidas y/o medidas mayor de 1.00 m y hasta 30.00 m	Con cielo que sea in + medidas hasta 30.00 m	Medidas que sean in + medidas hasta 30.00 m	En techos	207
De cara y/o medidas Mayor de 3.00 m con o sin medidas y/o medidas mayor de 50.00 m	Con cielo que sea in + medidas hasta 50.00 m	Medidas que sean in + medidas hasta 50.00 m	En techos	208
TOTAL DE PUNTOS				136

Esta clasificación corresponde al Tipo 5 y 6 Opciones del anexo.

BANCO NACIONAL DE CERRAS Y SERVICIOS PUBLICOS S.N.C.
27 NOV 2009
México, D.F.
AVALUOS

COTEJADO

[Handwritten signature]

ANEXO 4-A
MATRIZ DE PUNTOS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO
NO HABITACIONAL
(INDUSTRIA, ABASTO Y/O CULTURA)

CLASE	ESTRUCTURA			ACABADOS			TABLA DE PUNTOS	
	CLASE	ESTRUCTURA	ACABADOS	PUNTO	PUNTO	PUNTO	PUNTO	PUNTO
	Columnas y estructuras Hasta 3.50 m metálicas ligeras	Lámina Que libran la estructura hasta 3.00 m	Al punto mas alto hasta 2.50 m	0	2	0	0	20
	Muros de carga y/o Mayor de 3.50 m y hasta 5.50 m marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mista	Metálica ligera y lámina Que libran la estructura mayor de 3.00 m y hasta 5.00 m	Al punto mas alto mayor de 2.50 m y hasta 3.50 m	1	5	1	21	50
	Muros de carga y/o Mayor de 5.50 m y hasta 8.00 m marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mista	Metálica ligera y lámina Que libran la estructura mayor de 5.00 m y hasta 10.00 m	Al punto mas alto mayor de 3.50 m y hasta 5.00 m	2	12	2	51	85
	Muros de carga y/o Mayor de 8.00 m y hasta 10.00 m marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mista	Metálica ligera y lámina Que libran la estructura mayor de 10.00 m y hasta 15.00 m	Al punto mas alto mayor de 5.00 m y hasta 8.00 m	4	16	5	86	117
	Muros de carga y/o Mayor de 10.00 m y hasta 12.00 m marcos rígidos de mista	Metálica ligera y lámina o pretensada Que libran la estructura mayor de 15.00 m y hasta 20.00 m	Al punto mas alto mayor de 8.00 m y hasta 8.00 m	10	17	9	118	140
	Muros de carga y/o Mayor de 12.00 m y hasta 15.00 m marcos rígidos de mista	Metálica ligera y lámina o pretensada Que libran la estructura mayor de 20.00 m y hasta 45.00 m	Al punto mas alto mayor de 8.00 m y hasta 10.00 m	14	18	10	141	152
	Muros de carga y/o Mayor de 15.00 m marcos rígidos de mista	Metálica ligera y lámina o pretensada Que libran la estructura mayores de 45.00 m	Al punto mas alto mayor de 10.00 m	17	20	11	153	
				2	12	11	TOTAL DE PUNTOS	81

COTEJADO

AVALUOS

MEXICO D.F.

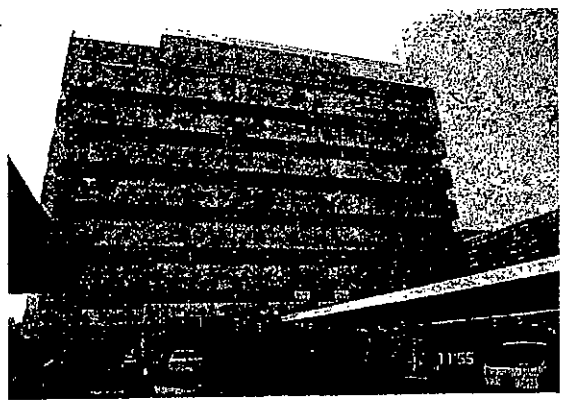
BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS S.N.C. INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO

27 NOV 2009

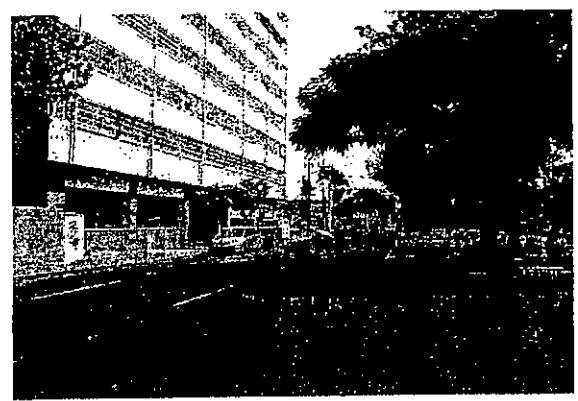
Esta clasificación corresponde al tipo 7 Cuartos de Máquinas, Almacenes, Talleres de Mantenimiento, Cuartos de Subestación y Bodegas del anexo.

1277

REPORTE FOTOGRAFICO



Vista de la fachada posterior del Edificio



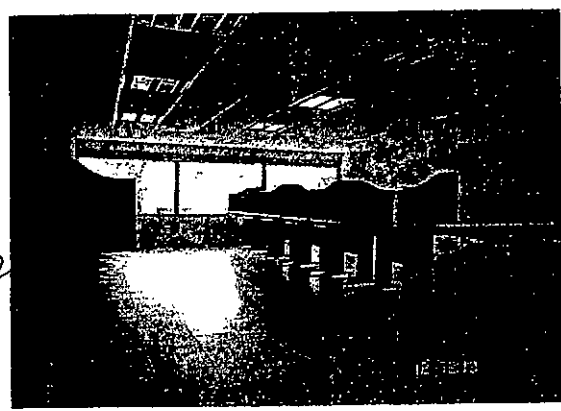
Vista de la Av. Acoxpa



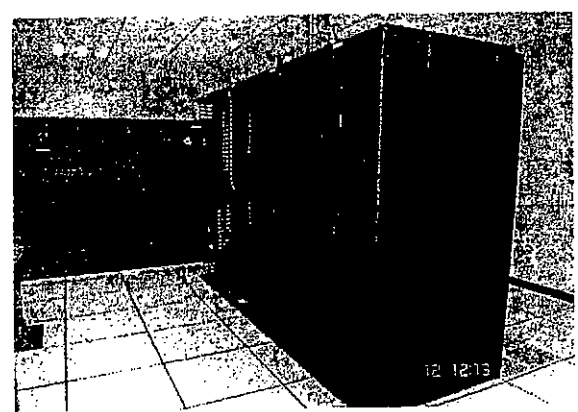
Vista de la Av. Acoxpa



Vista de la zona de recepción y elevadores en planta baja

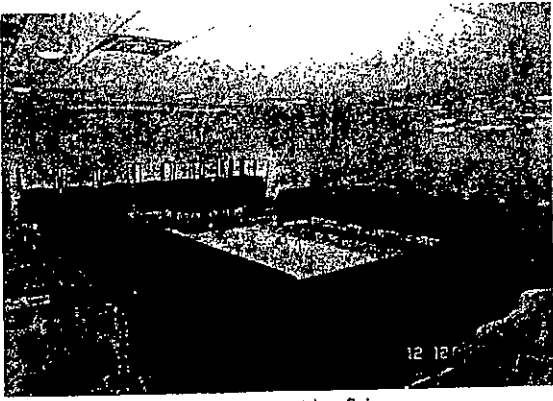


Vista de los espacios en planta baja

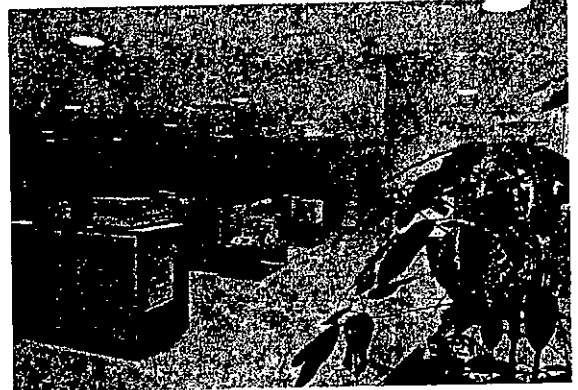


Vista de la zona de SITE

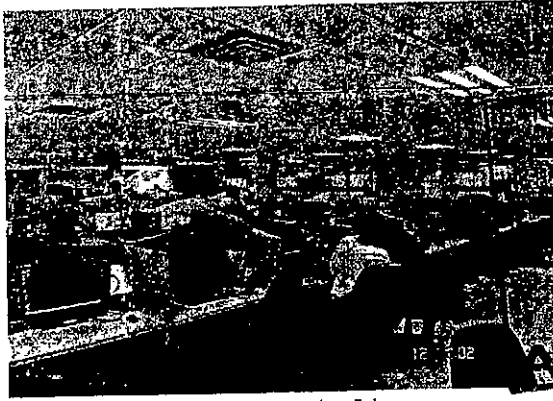
REPORTE FOTOGRAFICO



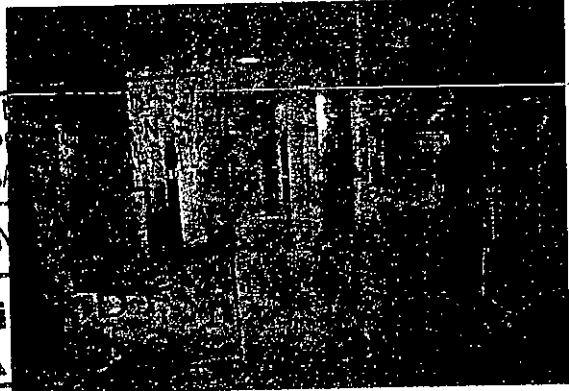
Vista de la zona de oficinas



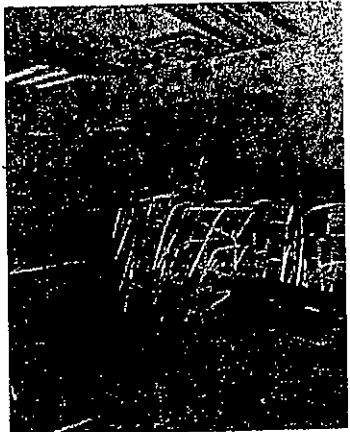
Vista de la zona de oficinas



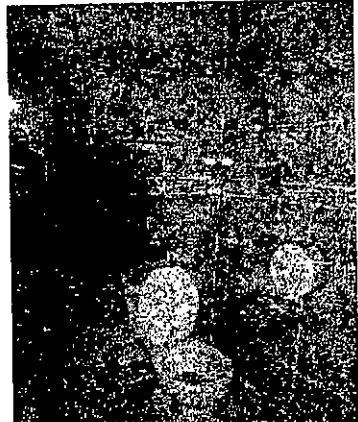
Vista de la zona de oficinas



Vista de la zona de oficinas



Vista de la zona de oficinas

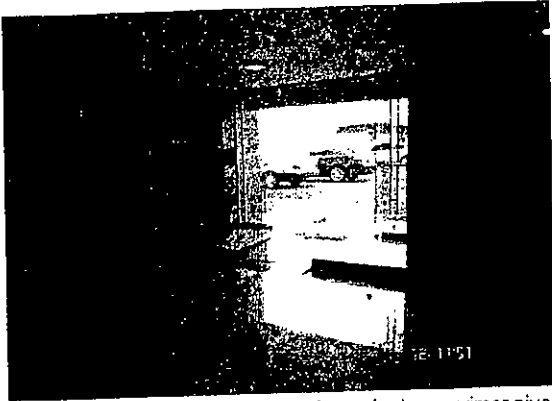


Vista de un baño en área de oficina

✓ 9

No. AVALUO:

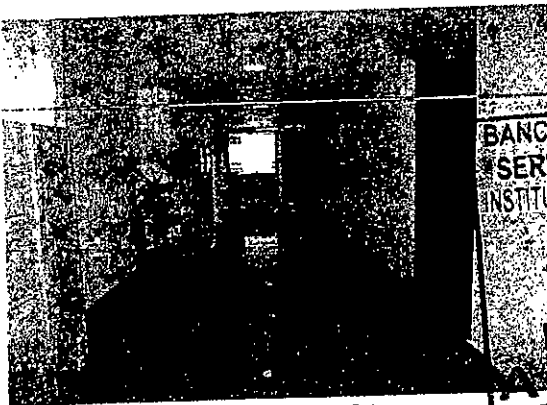
REPORTE FOTOGRAFICO



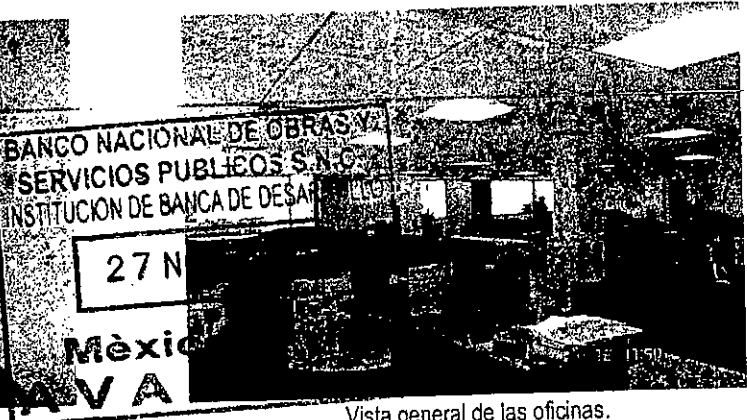
Vista de la comunicación con estacionamiento en primer nivel



Vista general de las oficinas.



Vista general de las oficinas.



Vista general de las oficinas.



Vista general de las oficinas.

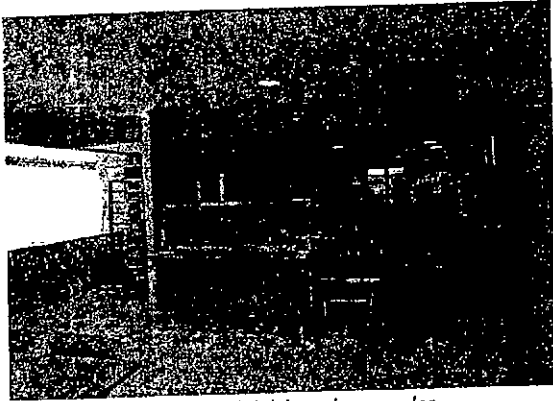


Vista general de las oficinas.

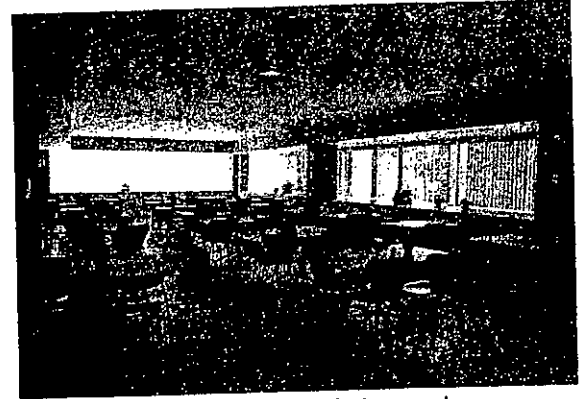
9

No. AVALÚO:

REPORTE FOTOGRAFICO



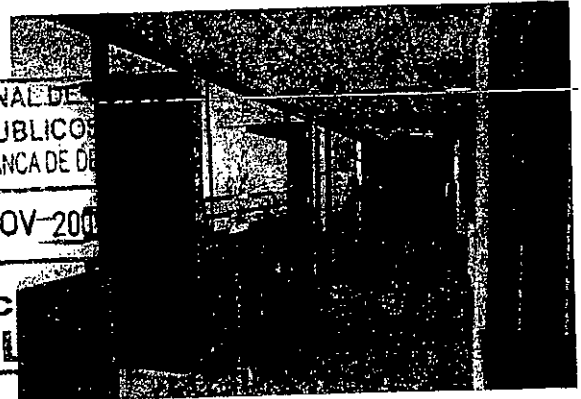
Vista general del área de comedor



Vista general del área de comedor.



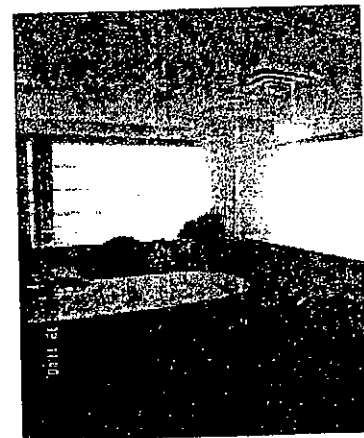
Vista general de las oficinas.



Vista general de las oficinas.



Vista general de las oficinas.

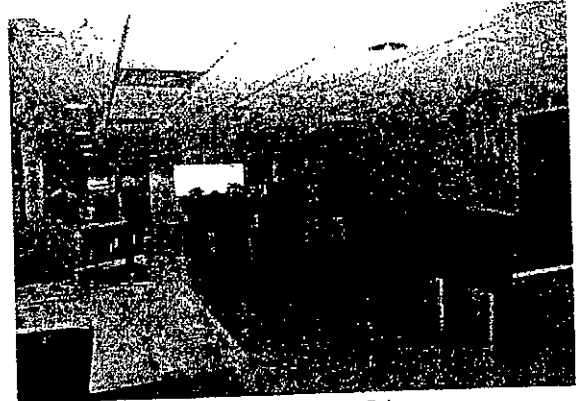


Vista general de las oficinas.

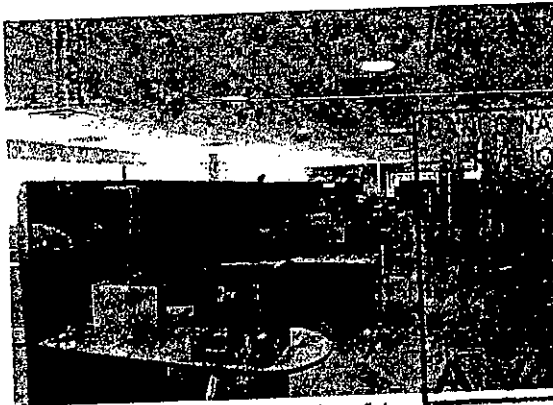
REPORTE FOTOGRAFICO



Vista general de las oficinas.



Vista general de las oficinas.



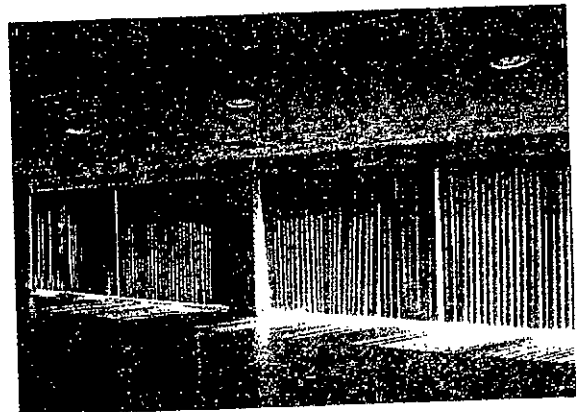
Vista general de las oficinas.



Vista general de las oficinas.



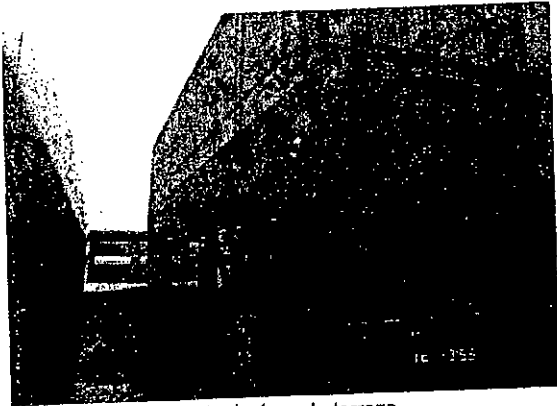
Vista general de las oficinas.



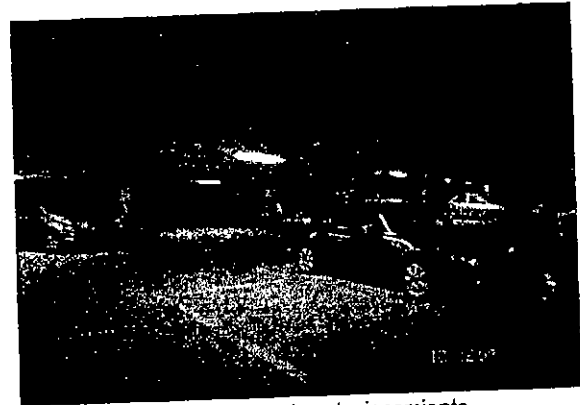
Vista general de las oficinas.

Handwritten signature or mark.

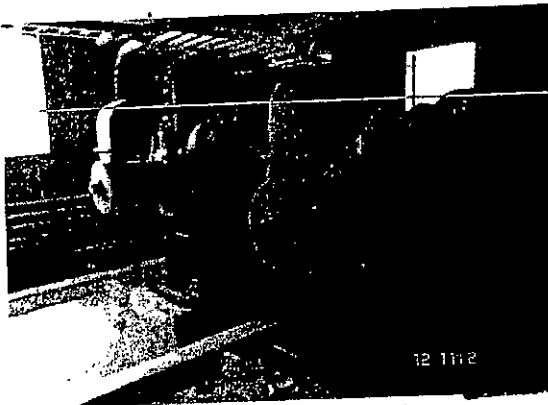
REPORTE FOTOGRAFICO



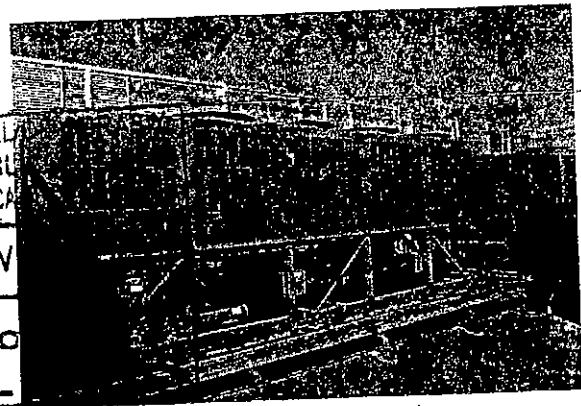
Vista de área de terraza



Vista de la zona de estacionamiento



Vista de los cuartos de máquinas



Vista de los equipos en azotea



Vista de la zona de escaleras metálicas



Vista de la zona de baños

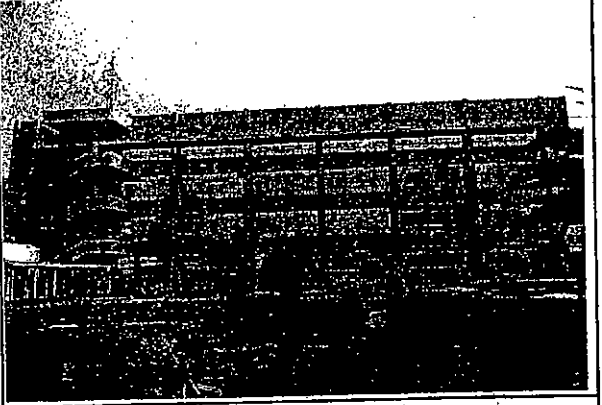
9

ANEXOS

IV-1 Ubicación:

Calle: AV. DIVISIÓN DEL NORTE
Número: 3443 Int.:
Colonia: SAN PABLO TEPETLAPA
Delegación: COYOACAN
C.P. 04620
Oferta: \$219,900,000.00
Superficie de Terreno: 40,049 m²
Superficie de Const: 6,824.00 m² Edad: 15 años
Informante: SARE Comercial
Teléfono: 0

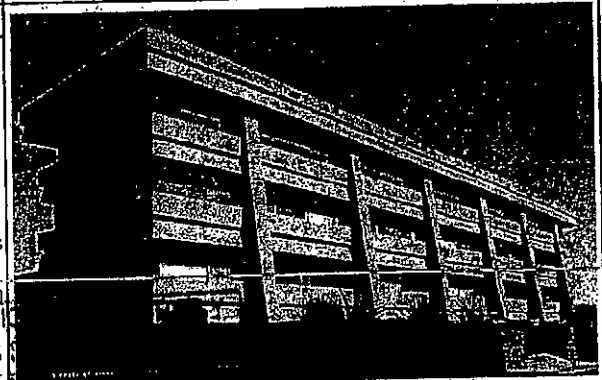
Características:
Edificio de oficinas de 4 niveles, con 7,270 m2 construidos, 254 cajones de estacionamiento, totalmente acondicionado, aire acondicionado, red contra incendio, planta de emergencia, cableado estructurado, etc.



IV-2 Ubicación:

Calle CANOA
Número: 79 Int.:
Colonia: LA OTRA BANDA
Delegación: ÁLVARO OBREGÓN
C.P. 01090
Oferta: \$91,000,000.00
Superficie de Terreno: 4,013.00 m²
Superficie de Const: 2,834.00 m² Edad: 25 años
Informante: Carlos Campos
Teléfono: 0

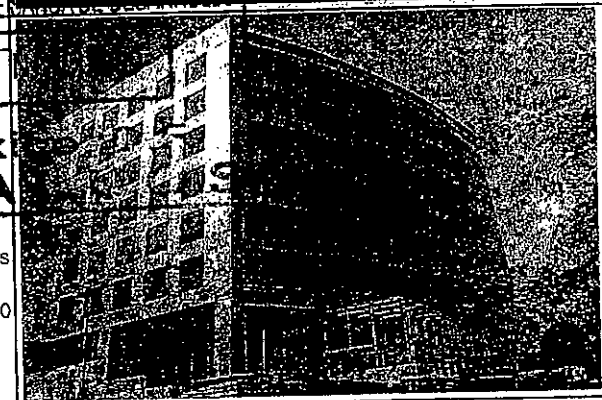
Características:
Edificio de oficinas de 4 niveles, con 5,375 m2 construidos, 93 cajones de estacionamiento, 2 elevadores, aire acondicionado y con acabados



IV-3 Ubicación:

Calle PERIFERICO SUR
Número: 4305 Int.:
Colonia: JARDINES EN LA MONTAÑA
Delegación: TLALPAN
C.P. 14210
Oferta: \$242,716,000.00
Superficie de Terreno: 2,600.00 m²
Superficie de Const: 6,915.00 m² Edad: 1 años
Informante: Jose Luis Peña
Teléfono: 0

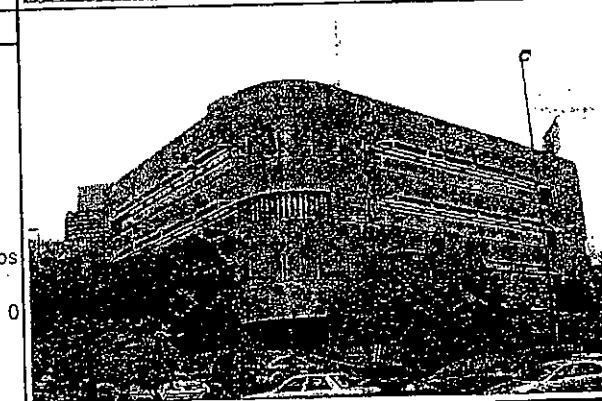
Características:
Edificio de oficinas de 12 niveles, con 18,000 m2 construidos, 405 cajones de estacionamiento, 4 elevadores, instalaciones inteligentes, en obra gris.



IV-4 Ubicación:

Calle PERIFERICO SUR
Número: 4355 Int.:
Colonia: JARDINES EN LA MONTAÑA
Delegación: TLALPAN
C.P. 14210
Oferta: \$130,000,000.00
Superficie de Terreno: 2,905.00 m²
Superficie de Const: 4,144.00 m² Edad: 13 años
Informante: Roberto Muñoz
Teléfono: 0

Características:
Edificio de oficinas de 5 niveles, con 6,881 m2 construidos, 124 cajones de estacionamiento, 1 elevador, aire acondicionado y con acabados



BANCO NAC
SERVICIOS
INSTITUCION DE
27
Mèx
A V A

ANEXOS

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA EL TERRENO:

a). INMUEBLES QUE HAYAN SIDO VENDIDOS O QUE SE ENCUENTREN OFERTÁNDOSE PARA SU VENTA.

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALUÓ	
UBICACIÓN:	AV. ACOXPA 436, ZONA CUATRO EX HACIENDA DE COAPA
SUPERFICIE TERRENO:	2,828.92 m ²
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN:	9,131.69 m ²
EDAD:	3 AÑOS
CARACTERÍSTICAS:	<p>Se trata de un lote de terreno medianero en el que se ubica un edificio de oficinas ocupado por el Instituto Federal Electoral (IFE), consta de diez niveles, de los cuales uno está destinado a estacionamiento (sótano para alojar 146 automóviles), planta baja y ocho niveles para oficinas. En la azotea cuenta con cuartos de máquinas.</p> <p>El edificio cuenta con un semisótano destinado a zona de estacionamiento, con rampa de acceso y salida, vestíbulo de escaleras y elevadores, bodegas y cuarto de máquinas. Planta Baja, motor lobby, vestíbulo principal de acceso con cubo de elevadores, escaleras de servicio, escaleras metálicas de emergencia y sanitarios. 7 plantas tipo con área de oficinas, cubículos perimetrales, cubo de elevadores, escaleras de servicio, escaleras metálicas de emergencia y sanitarios. Planta nivel 8, área de oficinas, cubículos perimetrales, cubo de elevadores, escaleras de servicio, escaleras metálicas de emergencia y sanitarios y terraza perimetral. En azotea se ubica el cuarto de máquinas para los elevadores y equipos de aire acondicionado.</p> <p>Edificio anexo, conlinda al edificio, con comunicación en los 3 niveles, se encuentra una construcción desarrollada en 2 niveles y azotea, destinada en su sótano a estacionamiento cubierto para 80 autos, Primer Nivel, destinado a oficinas, con áreas abiertas, cubículos, sanitarios, cocina, salas de juntas, archivo y escaleras a azotea. En azotea, área abierta de estacionamiento semicubierto para 64 autos.</p>

COTEJADO

CASO	OTRO	INFORMANTE	TELÉFONO
IT-1	INSURGENTES SUR EN SURGENTES SUR QUINDIEN COAPA	LUCHA BIENESTAR	56605805
	CARACTERÍSTICAS	COMERCIAL	CON POTENCIAL DE USO HM 22/60, ACTUALMENTE CON CONSTRUCCIONES
IT-2	CALZADA DE HUASCOLOCO	SESORIA INM	5550698
	CARACTERÍSTICAS	COMERCIAL	ES UN TERRENO COLINDANTE A GALERIA COAPA, CON POCAS CONSTRUCCIONES, CON USO HM
IT-3	ESTADIO AZTECA	ESTADIAZTECA	5550698
	CARACTERÍSTICAS	COMERCIAL	TERRENO SIN CONSTRUCCIONES, USO DE SUELO HM, FRENTE A LA PUERTA 4 DEL ESTADIO AZTECA

CASO	OTRO	SUPERFICIE M ²	PRECIO UNIFARIO M ²	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							PRECIO HOMOLOGADO M ²	POND.	
				ZONA	UBICACIÓN	FORMA	FRONTO	FRONTO	FRONTO	FRONTO			
	LOTE MODA	750.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			
IT-1	25,650.00	25,650.00	25,650.00	0.83	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.75	19,257.00	75.0%
IT-2	9,989.00	2,007.27	26,000.00	0.83	1.00	1.00	1.00	1.00	0.960	0.90	0.72	18,739.00	72.0%
IT-3	8,240.00	2,600.00	32,400.00	0.83	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.75	24,324.00	75.0%

VALOR HOMOLOGADO: 20,750.00 M² 100%

VALOR HOMOLOGADO EN N.R. 20,750.00

FACTORES UTILIZADOS:

- FZ: Zona: Incluye la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.
- FUb: Ubicación: Implica la ubicación en la manzana.
- FFr: Frente: Implica la dimensión del frente del lote.
- FFo: Forma: Es el factor que resulta de calificar la irregularidad del predio comparable respecto al valuado.
- FSu: Superficie: Es el factor que resulta de la relación de superficie respecto al lote moda y/o valuado.
- FNeg: Negociación: Factor de negociación.
- Ovo: Factor de uso potencial de aprovechamiento.
- FR: Resultante: Producto de todos los factores considerados.

BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS S.N.C.
 INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO
27 NOV 2009
México, D.F.
AVALUOS

COTEADO

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA EL INMUEBLE:

a). INMUEBLES QUE HAYAN SIDO VENDIDOS O QUE SE ENCUENTREN OFERTANDOSE PARA SU VENTA.

UBICACION:	AV. ACOXPA 436, ZONA CUATRO EX HACIENDA DE COAPA
SUPERFICIE TERRENO:	2,828.92 m ²
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN VENDIBLE:	9,131.69 m ²
EDAD:	3 AÑOS
ESTACIONAMIENTOS	
CARACTERÍSTICAS:	Se trata de un lote de terreno medianero en el que se ubica un edificio de oficinas ocupado por el Instituto Federal Electoral (IFE), consta de diez niveles, de los cuales uno esta destinado a estacionamiento (sólo para alojar 146 automóviles), planta baja y ocho niveles para oficinas. En la azotea cuenta con cuartos de máquinas.
CLASIFICACION O-15-6	El edificio cuenta con un semisótano destinado a zona de estacionamiento, con rampa de acceso y salida, vestíbulo de escaleras y elevadores, bodegas y cuarto de máquinas. Planta Baja, motor lobby, vestíbulo principal de acceso con cubo de elevadores, escaleras de servicio, escaleras metálicas de emergencia y sanitarios. 7 plantas tipo con área de oficinas, cubículos perimetrales, cubo de elevadores, escaleras de servicio, escaleras metálicas de emergencia y sanitarios. Planta nivel 8, área de oficinas, cubículos perimetrales, cubo de elevadores, escaleras de servicio, escaleras metálicas de emergencia, sanitarios y terraza perimetral. En azotea se ubica el cuarto de máquinas para los elevadores y equipos de aire acondicionado. Edificio anexo, contiguo al edificio, con comunicación en los 3 niveles, se encuentra una construcción desarrollada en 2 niveles y azotea, destinada en su sótano a estacionamiento cubierto para 80 autos, Primer Nivel, destinado a oficinas, con áreas abiertas, cubículos, sanitarios, cocineta, salas de juntas, archivo y escaleras a azotea. En azotea, área abierta de estacionamiento semicubierto para 64 autos.

62.55

CASO	VALOR	NUMERO	COLONIA	SUPERFICIE TERRENO	SUPERFICIE CONSTRUCCION VENDIBLE	TELEFONO	INFORMANTE
IV-1	15 AÑOS	EDIFICIO CATEGORIA "A"	Edificio de oficinas de 4 niveles, con 7,270 m ² construidos, 254 cajones de estacionamiento, totalmente acondicionado, aire acondicionado, red contra incendio, planta de emergencia, cableado estructurado, etc.				CLASIFICACION O 05 5
IV-2	25 AÑOS	EDIFICIO CATEGORIA "B"	Edificio de oficinas de 4 niveles, con 5,375 m ² construidos, 93 cajones de estacionamiento, 2 elevadores, aire acondicionado y con acabados.				CLASIFICACION O 05 5
IV-3	1 AÑOS	EDIFICIO CATEGORIA "A**"	Edificio de oficinas de 12 niveles, con 18,000 m ² construidos, 405 cajones de estacionamiento, 4 elevadores, instalaciones inteligentes, en obra gris.				CLASIFICACION O 15 6
IV-4	13 AÑOS	EDIFICIO CATEGORIA "A"	Edificio de oficinas de 5 niveles, con 6,881 m ² construidos, 124 cajones de estacionamiento, 1 elevador, aire acondicionado y con acabados				CLASIFICACION O 05 5

CASO	OFERTA	SUPERFICIE EN VENTA	PRECIO UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACION										PRECIO HOMOLOGADO	PONB	
				Edad	FCal	FUB	FArea	FEstac	FNeg	FRe	FEd	FCal	FUB			FArea
	SUJETO	9,131.69		3	90	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00				
IV-1				15	90	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.91	29,426.00	250%	
IV-2				25	90	0.88	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.93	29,801.00	250%	
IV-3				1	90	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.77	27,115.00	250%	
IV-4				13	90	0.87	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.93	29,029.00	250%	

VALOR HOMOLOGADO: \$28,843,000.00

VALOR HOMOLOGADO EN N.R. \$28,800.00

FACTORES UTILIZADOS:

- FEd: Edad : Se refiere a las diferencias de edad entre el inmueble valuado y el comparable.
- FCal: Calidad : Incluye las diferencias en calidad de acabados, instalaciones especiales.
- FUB: Ubicación : Incluye la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.
- FArea: Área : Factor de área.
- FEstac: Estacionamiento : Factor de estacionamiento.
- FNeg: Negociación : Factor de negociación.
- FRe: Resultante : Producto de todos los factores considerados.

BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS S.N.C.
INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO

27 NOV 2009

México, D.F.
AVALUOS

COTEJADO

b). INMUEBLES QUE HAYAN SIDO RENTADOS O QUE SE ENCUENTREN OFERTANDOSE EN RENTA.

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALUA	
UBICACIÓN:	AV. ACOXPA 436, ZONA CUATRO EX HACIENDA DE COAPA
SUPERFICIE TERRENO:	2,828.92 m ²
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN:	9,131.69 m ²
EDAD:	3 AÑOS
ESTACIONAMIENTO	Se trata de un lote de terreno medianero en el que se ubica un edificio de oficinas ocupado por el Instituto Federal Electoral (IFE), consta de diez niveles, de los cuales uno está destinado a estacionamiento (sólo para alojar 146 automóviles), planta baja y ocho niveles para oficinas. En la azotea cuenta con cuartos de máquinas.
CARACTERÍSTICAS:	
CLASIFICACION 0-10-5	El edificio cuenta con un semisótano destinado a zona de estacionamiento, con rampa de acceso y salida, vestíbulo de escaleras y elevadores, bodegas y cuarto de máquinas. Planta Baja, motor lobby, vestíbulo principal de acceso con cubo de elevadores, escaleras de servicio, escaleras metálicas de emergencia y sanitarios. 7 plantas tipo con área de oficinas, cubículos perimetrales, cubo de elevadores, escaleras de servicio, escaleras metálicas de emergencia y sanitarios. Planta nivel 8, área de oficinas, cubículos perimetrales, cubo de elevadores, escaleras de servicio, escaleras metálicas de emergencia, sanitarios y terraza perimetral. En azotea se ubica el cuarto de máquinas para los elevadores y equipos de aire acondicionado. Edificio anexo, confíguo al edificio, con comunicación en los 3 niveles, se encuentra una construcción desarrollada en 2 niveles y azotea, destinada en semisótano a estacionamiento cubierto para 80 autos, Primer Nivel, destinado a oficinas, con áreas abiertas, cubículos, sanitarios, cocina, salas de juntas, archivo y escaleras a azotea. En azotea, área abierta de estacionamiento semicubierto para 64 autos.

CASO	CANTONUMERO	COLONIA	SUPERFICIE TERRENO	CONDICIONES DE RENTABILIDAD	REFERENC	INFORMANTE
IR-1	6 AÑOS	EDIFICIO CATEGORIA "A"	Edificio de oficinas de 12 niveles, con 26,619 m ² construidos, 170 cajones de estacionamiento, 3 elevadores, aire acondicionado y acabados de lujo			
					CLASIFICACION	
					0 15 5	
IR-2	5 AÑOS	EDIFICIO CATEGORIA "A"	Edificio de oficinas de 15 niveles, con 34,167 m ² construidos, 122 cajones de estacionamiento, 4 elevadores, aire acondicionado, acabados de lujo			
					CLASIFICACION	
					0 15 5	
IR-3	1 AÑOS	EDIFICIO CATEGORIA "A"	Edificio de oficinas de 8 niveles, con 14,000 m ² construidos, 270 cajones de estacionamiento, 4 elevadores, aire acondicionado, acabados de lujo			
					CLASIFICACION	
					0 10 5	

CASO	SUPERFICIE EN VENTA	PRECIO UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACION								PRECIO HOMOLOGADO	CONDICION	
			Edad	FCal	FUB	FArea	FEstac	FNeg	FRe	PRECIO HOMOLOGADO			
SUJETO	9,131.69		3	90	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			
IR-1					1.03	1.00	0.95	1.12	1.15	0.90	1.14	310.00	
IR-2					1.02	1.00	1.00	1.17	1.14	0.90	1.22	349.00	
IR-3					0.98	1.00	0.91	1.03	1.09	0.90	0.90	267.00	

VALOR HOMOLOGADO: 310.00

VALOR HOMOLOGADO EN N.R. 310.00

FACTORES UTILIZADOS:

- FE: Edad
- FCal: Calidad
- FUB: Ubicación
- FArea: Área
- FEstac: Estacionamiento
- FNeg: Negociación
- FRe: Resultante

Se refiere a las diferencias de edad entre el inmueble valuado y el comparable.
 Incluye las diferencias en calidad de acabados, instalaciones especiales.
 Incluye la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.
 Factor de área.
 Factor de estacionamiento.
 Factor de negociación.
 Producto de todos los factores considerados.

BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS S.N.C.
 INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO
 15099102270579 NOV 2009
México, D.F.
AVALUOS

TESORERIA

ANEXO A LA DECLARACIÓN DE IMPUESTOS SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES (PARA SER LLENADO A MAQUINA POR EL PERITO VALUADOR)

CIUDAD DE MEXICO SECRETARIA DE FINANZAS



REG. MZA. LOTE LOC. D.V.

Table with 5 columns: REG. (073), MZA. (685), LOTE (05), LOC. (000), D.V. (4)

DATOS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Table with 4 columns: AV. ACOXPA, EX HACIENDA DE COAPA, 436, ZONA CUATRO, TLALPAN, 14340

CARACTERÍSTICAS URBANAS Y DEL TERRENO

Table with 4 columns: Clasificación (Mxra, Habitacional, Comercial...), Superficie (750.00 m2), Forma (Regular), y otros datos.

DEL TERRENO

Table with 10 columns: Orden, Área, Valor unitario, Superficie, Factor de eficiencia, etc. Includes a total row (A) TOTAL \$ 67,622,503.68

DE LA CONSTRUCCIÓN

Table with 10 columns: Orden, Descripción, Valor unitario, Superficie, Edad, etc. Includes a total row (B) TOTAL \$ 274,139,506.11

ÁREAS E INSTALACIONES COMUNES (*) SOLO EN CONDOMINIOS

Table with 8 columns: Orden, Descripción, Valor unitario, Superficie, Edad, etc. Includes a total row (C) TOTAL \$

INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS

Table with 8 columns: Orden, Descripción, Valor unitario, Superficie, Edad, etc. Includes a total row (D) TOTAL \$

CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Table with 2 columns: Descripción (RENTA BRUTA MENSUAL, DEDUCCIONES MENSUALES, etc.) and Valor (\$)

CONCLUSIÓN

Table with 2 columns: Descripción (VALOR FÍSICO A+B+C+D, VALOR CAPITALIZACIÓN, etc.) and Valor (\$)

VALOR COMERCIAL CON LETRA: DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL PESOS

VALOR REFERIDO AL: NO FUE SOLICITADO

Table with 2 columns: Descripción (PERITO VALUADOR, SOCIEDAD, etc.) and Firma/Nombre

Stamp: BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS S.N.C. INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO. 27 NOV 2009. Mexico, D.F. AVALUOS

COTEJADO

INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS

CANTIDAD	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	SUPERFICIE (M ²)	CANTIDAD	CANTIDAD		VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
							PREVISTA	EFECTUADA		
1	IE16	Sistema contra incendio, hidrantes (electrobomb)	147,000.00		1.00	3	1.00	0.81	\$	119,070.00
2	IE19	Planta de emergencia de 100 kva	350,000.00		1.00	3	1.00	0.81	\$	283,500.00
3	IE01	Elevadores de 10 parradas.	1,500,000.00		2.00	3	1.00	0.85	\$	2,538,000.00
4	IE04	Sistema de aire acondicionado	800,000.00		1.00	3	1.00	0.81	\$	648,000.00
5	IE13	Subestación Eléctrica de 750 kva	450,000.00		1.00	3	1.00	0.81	\$	384,500.00
6	IE19	Cableado de fibra óptica	750,000.00		1.00	3	1.00	0.81	\$	607,500.00
7	IE19	Red de voz y datos.	120,000.00		1.00	3	1.00	0.81	\$	97,200.00
8	OC10	Cisterna	150,000.00		1.00	3	1.00	0.87	\$	130,500.00
9	IE19	Circuito cerrado de televisión	60,000.00		1.00	3	1.00	0.81	\$	48,600.00
10	OC03	Pavimentos exteriores	350.00		1,005.74	3	1.00	0.85	\$	297,800.88
(D) TOTAL \$										34,670.88

100.00 %

J

BANCO NACIONAL DE OBRAS Y
SERVICIOS PUBLICOS S.N.C.
INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO

27 NOV 2009

México, D.F.
AVALUOS

COTEJADO