



Fecha de clasificación: **5 DICIEMBRE 2008**  
 Unidad Administrativa: Dirección de Valuación.  
 Reservada: De la página 1a la 2 y trabajo valuatorio.  
 Período de reserva: 4 años.  
 Fundamento Legal: Artículo 14, fracción VI de la LFTAIPG.  
 Ampliación del período de reserva: \_\_\_\_\_  
 Confidencial: XXX  
 Fundamento Legal: XXX  
 Rúbrica:   
 Fecha de desclasificación: \_\_\_\_\_  
 Desclasificó: \_\_\_\_\_



SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA



GENÉRICO DEL INDAABIN:  
SECUENCIAL DEL INDAABIN:

G-42704  
07-08-3200

### DICTAMEN VALUATORIO

FECHA DE EMISIÓN: México, D.F. a **5 DICIEMBRE 2008**  
 SOLICITANTE: INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL  
 INMUEBLE QUE SE VALÚA: Edificio de oficinas

<b>UBICACIÓN</b>		Población: México, Distrito Federal	
Calle: Avenida Acoxpa		Código Postal: 14308	
Número: 436		Entidad Federativa: México, Distrito Federal	
Colonia: Ex Hacienda Coapa		<b>SUPERFICIE TERRENO:</b> 2,828.920 m <sup>2</sup>	
Delegación: Tlalpan		<b>AREA CONSTRUIDA:</b> 13,343.772 m <sup>2</sup>	

### COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES

**USO DEL DICTAMEN:** Adquisición  
**FECHA DE VALORES:** 11 de noviembre de 2008

Actualmente el inmueble objeto de este estudio se encuentra en remodelación, sin embargo, a solicitud del Instituto Federal Electoral, no se toma la inversión llevada a cabo para las mejoras, en el entendido de que la venta se llevará a cabo considerando el inmueble en su estado original, esto es como Oficinas.

**082086**

1



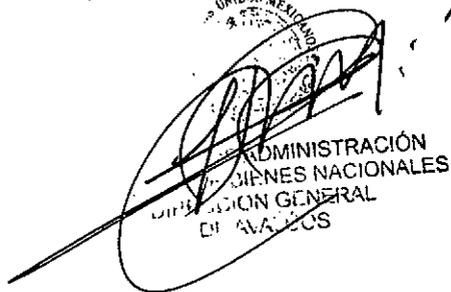
ADMINISTRACIÓN  
BIENES NACIONALES  
DIRECCIÓN GENERAL  
DE VALÚOS

El suscrito Ing. Alejandro Inzunza Mascareño, Director General de Avalúos del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 6, fracción XXII, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, -----

-----**CERTIFICA:**-----

que la presente copia fotostática constante en una foja, concuerda en todas y cada una de sus partes con las constancias que obran en los archivos de esta Institución. -----

México, D.F. a 14 de abril de 2011.

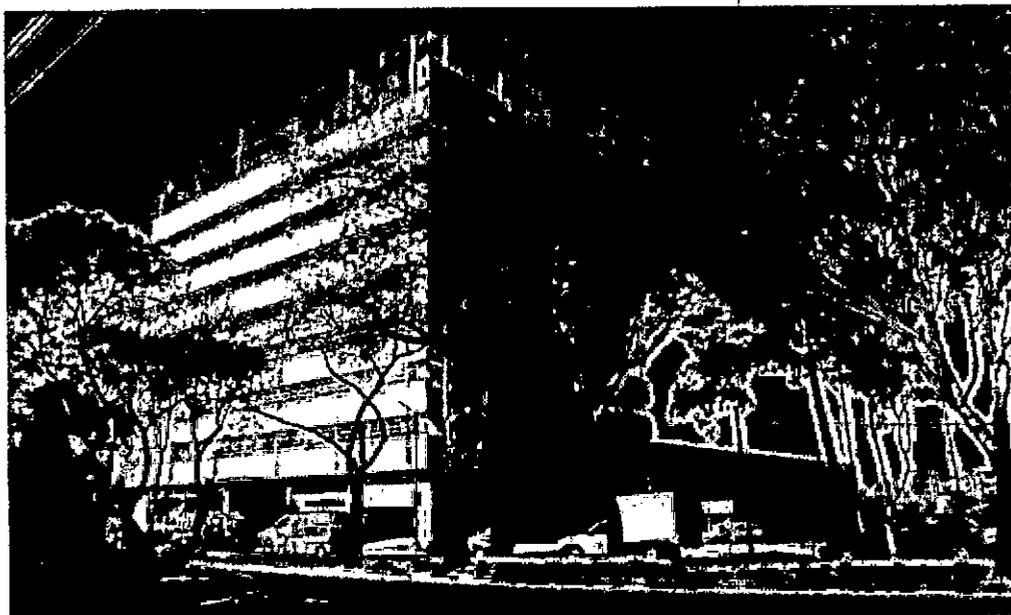
  
ADMINISTRACIÓN  
BIENES NACIONALES  
DIRECCIÓN GENERAL  
DE VALÚOS



INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN  
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES  
DIRECCIÓN GENERAL  
DE VALÚOS  
**DIRECCIÓN DE VALUACIÓN**  
  
14 ABR 2011  
  
COTEJADO CON ORIGINAL DEL  
EXPEDIENTE

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
 SECUENCIAL NÚM.: 07-08-3200

**TRABAJO VALUATORIO DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN**



Calle: Avenida Acoxa  
 Número: 436  
 Colonia: Ex Hacienda Coapa  
 Delegación: Tlalpan  
 Código Postal: 14308  
 Entidad Federativa: México, Distrito Federal  
 Fecha del avalúo: 11 de noviembre de 2008

CONCLUSIÓN DEL AVALÚO:

VALOR COMERCIAL: \$118,005,900.00

**SECUENCIAL GENÉRICO:**  
**SECUENCIAL No:****G-42704**  
**07-08-3200****ASUNTO: SE EMITE TRABAJO VALUATORIO.****SOLICITANTE: INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL**

México, D.F. a 11 de noviembre de 2008

**I.- ANTECEDENTES DE LA SOLICITUD.**

Mediante solicitud de servicio sin número y oficio número DRMS/1230/2008 de fecha 20 de octubre de 2008, recibidos en este Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales el día 23 de octubre de 2008, el Lic. Gustavo Orozco Arroyo, Director de Recursos Materiales y Servicios, de la Dirección Ejecutiva de Administración, de la Dirección Ejecutiva del Instituto Federal Electoral, solicita el avalúo del inmueble que se describe a continuación:

COPIA CON ORIGINAL DEL  
PRESENTE



ADMINISTRACIÓN  
FINANCIERAS NACIONALES  
GENERAL  
AVALÚOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**II.- DATOS GENERALES.**

**PERITO VALUADOR:** ING. CARLOS GUTIÉRREZ GALICIA

**ESPECIALIDAD:** Inmuebles

**REGISTRO DE INDAABIN:** OC-666

**INMUEBLE QUE SE VALÚA:** Edificio de oficinas

**RÉGIMEN DE PROPIEDAD:** Particular

**PROPIETARIO DEL INMUEBLE:** Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple.

**USO DEL AVALÚO:** Adquisición

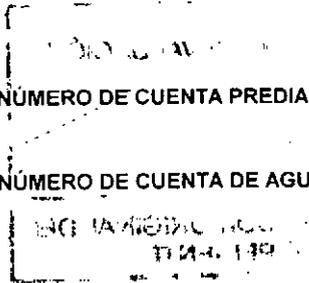
**PROPÓSITO DEL AVALÚO:** Valor Comercial

**FINALIDAD DEL DICTAMEN:** Determinar el valor máximo de adquisición de inmuebles, que sean del interés de la Administración Pública Federal.

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE:**  
 Calle: Avenida Acoxpa  
 Número: 436  
 Colonia: Ex Hacienda Coapa  
 Delegación: Tlalpan  
 Código Postal: 14308  
 Entidad Federativa: México, Distrito Federal

**NÚMERO DE CUENTA PREDIAL:** 073-685-05-000-4

**NÚMERO DE CUENTA DE AGUA:** 23-29-217-156-04-000-8





### III.- CARACTERÍSTICAS URBANAS.

<b>CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:</b>	Comercial, de Servicios y habitacional de segundo orden.
<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA CALLE:</b>	Edificios de oficinas de hasta cinco niveles y locales comerciales, edificios habitacionales en dos, tres y cinco niveles del tipo moderno de calidad media.
<b>ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:</b>	100%
<b>DENSIDAD DE POBLACIÓN:</b>	Normal de nivel socioeconómico medio.
<b>CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:</b>	Media, provocada por vehículos y polvo, las cuales no alteran las condiciones naturales del terreno, así como su uso, aprovechamiento y valor del mismo.
<b>USO DEL SUELO:</b>	Habitacional Mixto, zonas en las cuales podrá exista inmuebles destinados a vivienda, comercio, oficinas, servicios y pequeña industria y se planea para zonas de concentración de actividades, hasta 4 niveles y 40 % de área libre. Aplican las Normas de Ordenación sobre Vialidades en lotes con frente a Calzada Acoxta y un 20% de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento y una restricción de remetimiento de construcción en una franja de 6.00 metros de ancho al frente del predio apartir del alineamiento. Según el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan del año de 1997.
<b>VÍAS DE ACCESO, IMPORTANCIA Y CONDICIONES DE LAS MISMAS:</b>	Al Norte con Avenida Ejido, al Sur y frente al predio con Avenida Acoxta, al Oriente con Calzada de Guadalupe y al Poniente con Avenida de las Torres, como vías de acceso primario.
<b>SERVICIOS PÚBLICOS:</b>	Completos. Red de agua potable, drenaje y alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público con postes metálicos con luminarias de vapor de mercurio, red telefónica aérea y subterránea, calles pavimentadas con diversos anchos y algunas, las más importantes con cuatro carriles, banquetas y guarniciones de concreto de 2 a 3 m de ancho y algunas con franjas verdes, servicio de transporte urbano, existe equipamiento urbano, áreas verdes, corredor de servicios, cercano al inmueble.
<b>EQUIPAMIENTO URBANO:</b>	Dependencias gubernamentales, servicios, cultural, religioso, comercial, escuelas, centros comerciales, nomenclatura de calles y señalización vehicular suficiente.

IV.- TERRENO.

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMÍTROFES Y ORIENTACIÓN:

Predio en tramo de calle intermedio con un frente, con vista al Sur, ubicado sobre Avenida Acoxa, entre la Calzada de Guadalupe al Oriente y Avenida Torres al Poniente.

LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

Copia de Escritura Núm. 51,617, Vol. 1534, Operación No. 1010/32528<sup>ta</sup> de la Notaría Pública Núm. 11 del Distrito Federal ante Lic. Carlos Alejandro Durán Loera, de fecha 21 de diciembre de 2007.

ORIENTACIÓN/RUMBO

DISTANCIA

COLINDANCIAS

VER ANEXO 1

SUPERFICIE DEL TERRENO:

2,828.92 m<sup>2</sup>

INDIVISO:

100.00%

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:

13,343.77 m<sup>2</sup>

DEL INMUEBLE, VER ANEXO 1

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:

Terreno intermedio de forma regular, con un frentes a calle, sensiblemente plano con respecto al nivel de banqueta.

NÚMERO DE FRENTES:

Uno.

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

Silueta urbana propia de la zona en que se ubica, edificios comerciales, de oficinas, de servicios y habitacionales de dos, tres y hasta cinco niveles con vías de acceso primarias existentes, equipamiento urbano e infraestructura con servicios.

DENSIDAD HABITACIONAL:

120.00 Hab/Ha.

según el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan del año de 1997.

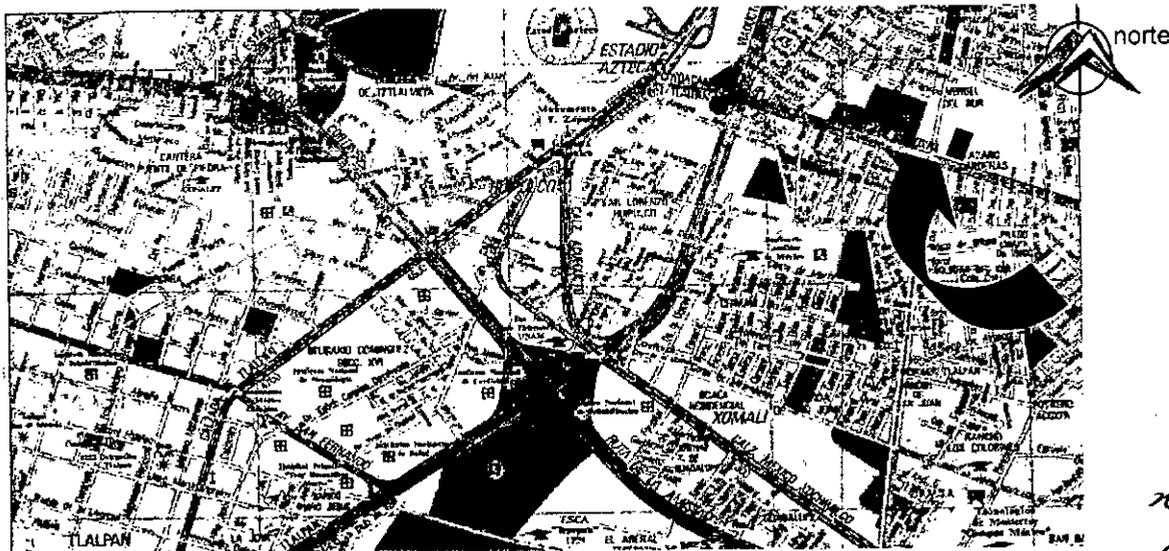
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:

Hasta 2.40 veces el área del terreno.

SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:

Las indicadas en el Programa Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, versión 1997. Rigen las Normas por Ordenación General Núm. 10 y 12. Las cuales indican los niveles máximos en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales. Se aplica el Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano, respectivamente. Deberán incrementar el espacio de estacionamiento para visitantes en un 20% con respecto a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el D.F. y sus Normas Técnicas Complementarias.

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

## V.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

**USO ACTUAL:**

Predio formado por dos inmuebles, el primero con uso para oficinas y el segundo con uso para estacionamiento vehicular. Consta de dos accesos sobre la Avenida Acoxpa, el principal para el Edificio de Oficinas y el secundario para entrada al Edificio de Estacionamiento, a través de tres rampas, hacia el sótano y planta de azotea del mismo.

**EDIFICIO DE OFICINAS.** Inmueble desarrollado en diez niveles integrado por sótano, planta baja, siete pisos tipo con uso para oficinas administrativas y el pent house, utilizado también como área para oficinas administrativas.

**Sótano.** Esta integrado por espacios para vigilancia, vestíbulo para elevador, escaleras de acceso, cuarto eléctrico, áreas para almacén, rampa de acceso vehicular al sótano del Edificio de Estacionamiento, cisterna y escaleras de emergencia.

**Planta Baja.** Esta integrado por el área de recepción, vestíbulo para elevador, escaleras de acceso, espacios para oficinas (en remodelación), baño común en el entrepiso, escaleras de emergencia, rampa de acceso vehicular hacia la azotea del Edificio de Estacionamiento y ducto para instalaciones.

**Plantas del número uno al siete** utilizadas para oficinas administrativas, constituidas por el área vestíbulo para elevador, escaleras de acceso, espacios para oficinas (en remodelación), baño común en el entrepiso, escaleras de emergencia y ducto para instalaciones.

**Pent house** utilizado para oficinas administrativas, constituidas por el área vestíbulo para elevador, escaleras de acceso, espacios para oficinas (en remodelación), baño común en el entrepiso, escaleras de emergencia y ducto para instalaciones.

**Azotea.** Área donde se ubica el cuarto de máquinas del elevador, las escaleras de acceso, baño común en el entrepiso, escaleras de emergencia y ducto para instalaciones, así como el espacio sin cubierta para las máquinas de aire acondicionado del inmueble.

**EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO.** Inmueble formado por un edificio de dos niveles, sótano, planta baja y azotea con uso predominante para estacionamiento.

El sótano con cubierta de losa reticular de concreto y la azotea parcialmente cubierta con elementos de lámina estructural contienen espacios delimitados para estacionamiento. De la misma manera, en la planta de azotea, se localizan los cuartos para los equipos de control y accesorios para aire acondicionado, tableros eléctricos y la subestación eléctrica, todos ellos en etapa de instalación, por lo que se encuentran actualmente fuera de operación.

La planta baja, del Edificio de Estacionamiento, es un área de espacio libre, cuyo uso no se encuentra definido por estar en una etapa de remodelación.



### V.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

**TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:** Dos edificios, utilizados para oficinas y estacionamiento respectivamente. Todos de tipo moderno de mediana calidad.

#### EDIFICIO DE OFICINAS

- T1 Área de recepción
- T2 Área oficinas en p.b.
- T3 Rampa de acceso vehicular
- T4 Área de oficina tipo
- T5 Pent house
- T6 Área servicios

#### EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO

- T7 Estacionamiento sótano
- T8 Estacionamiento azotea
- T9 Bodega
- T10 Área de Servicio

**SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:** 12,312.51 m<sup>2</sup>

**No. CAJONES ESTACIONAMIENTO:** 80 cajones de estacionamiento cubiertos  
68 cajones de estacionamiento descubiertos

**UNIDADES SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:** Dos inmuebles; uno para uso de oficinas administrativas. Uno más, para uso de estacionamiento.

**CLASE DE EDIFICIO:** Tipo B

**CALIDAD Y CLASIFICACIÓN:** Edificios tipo moderno de calidad media.

**NÚMERO DE NIVELES:** Diez niveles en el Edificio de oficinas, dos niveles del Edificio de estacionamiento.

**EDAD APROXIMADA:** 29 años del Edificio de Oficinas  
35 años del Edificio de Estacionamiento.



SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN  
DE BIENES NACIONALES  
DIRECCIÓN GENERAL  
DE AVALÚOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

VIDA ÚTIL REMANENTE: 51 años, con mantenimiento adecuado del Edificio de oficinas.  
45 años, con mantenimiento adecuado del Edificio Estacionamiento.

VIDA TOTAL: 80 años del Edificio de oficinas  
80 años del Edificio estacionamiento

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno.

CALIDAD DEL PROYECTO: Adecuado a su uso.

SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES NACIONALES

DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS



## VI.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

### a) OBRA NEGRA O GRUESA:

#### CIMENTACIÓN:

Se presume, por el tipo constructivo:

EDIFICIO DE OFICINAS	Losa de cimentación de concreto armado complementada con pilotes y rigidizada con contratrabes de concreto armado.
EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO	Losa de cimentación rigidizada con contratrabes de concreto armado.

#### ESTRUCTURA:

Se presume, por el tipo constructivo:

EDIFICIO DE OFICINAS	Columnas cuadradas y traves de concreto armado, muros de carga perimetrales con refuerzo de concreto armado.
EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO	Columnas circulares y muros de carga con refuerzo de concreto armado.

#### MUROS:

Se presume, por el tipo constructivo:

EDIFICIO DE OFICINAS	Muros laterales y perimetrales (en la zona del elevador) de tabique rojo, muros interiores de oficinas y divisorios de tablaroca.
EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO	Muros perimetrales en el sótano de concreto armado, en la zona de planta baja de block cemento arena.

#### ENTREPISOS:

Se presume, por el tipo constructivo:

EDIFICIO DE OFICINAS	Losas planas reticulares de concreto armado con una capa de compresión de 5 cm de espesor con refuerzos de acero en claros cortos y medianos en general.
EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO	Losas planas reticulares de concreto armado con una capa de compresión de 5 cm de espesor con refuerzos de acero en claros cortos y medianos en general.



ADMINISTRACIÓN  
NACIONALES  
GENERAL  
ALUOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

## VI.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

### TECHOS:

Se presume, por el tipo constructivo:

EDIFICIO DE OFICINAS	Losas planas reticulares de concreto armado con una capa de compresión de 5 cm de espesor con refuerzos de acero en claros cortos y medianos en general.
EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO	Losas planas reticulares de concreto armado con una capa de compresión de 5 cm de espesor con refuerzos de acero en claros cortos y medianos en general.

### AZOTEAS:

EDIFICIO DE OFICINAS	Relleno, entortado, enladrillado y pretiles, con impermeabilización asfáltica en condiciones regulares de uso.
EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO	Relleno, entortado, probable enladrillado y pretiles. Recubrimiento de carpeta asfáltica en toda la superficie de azotea, señalamientos, barreras y pintura para estacionamiento exterior.

### BARDAS:

EDIFICIO DE OFICINAS	No aplica, el contorno perimetral forma parte del mismo edificio.
EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO	No aplica, el contorno perimetral forma parte del mismo edificio.



**VI.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.**

**b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:**

**APLANADOS INTERIORES:**

**EDIFICIO DE OFICINAS**

T1	Área de recepción	Muros laterales recubiertos con loseta de mármol y muro frontal con aplicación de pasta texturizada con recubrimiento de pintura vinílica.
T2	Área oficinas en p.b.	Aplanado en muros interiores con pasta acrílica tipo tirol y en muros perimetrales acabado aparente con pintura de mediana calidad
T3	Rampa de acceso vehicular	Aplanado en muros con mortero acabado rústico con pintura vinílica de mediana calidad.
T4	Área de oficina tipo	Aplanado en muros interiores con pasta acrílica tipo tirol y en muros perimetrales acabado aparente con pintura de mediana calidad
T5	Pent house	Aplanado en muros interiores con pasta acrílica tipo tirol y en muros perimetrales acabado aparente con pintura de mediana calidad
T6	Área servicios	Aplanado en muros interiores con mortero acabado rústico con pintura vinílica de mediana calidad, recubrimiento de azulejo 11 X 11 cm en área de baños de piso a techo.

**EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO**

T7	Estacionamiento sótano	Muros interiores de concreto armado acabado aparente con recubrimiento de pintura vinílica y de esmalte de mediana calidad.
T8	Estacionamiento azotea	No aplica
T9	Bodega	Muros interiores de block hueco 15 x20 X 40 cm acabado aparente sin recubrimiento.
T10	Área de Servicio	Aplanado en muros interiores con mortero acabado rústico con pintura vinílica de mediana calidad.

**APLANADOS EXTERIORES:**

**EDIFICIO DE OFICINAS**

Muros exteriores formado de elementos prefabricados de cristal y aluminio anonizado.

**EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO**

Muros exteriores de tabique rojo hueco acabado aparente.

**VI.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.**

**PLAFONES:**

**EDIFICIO DE OFICINAS**

T1	Área de recepción	Cubierta de plafón falso de cristal con suspensión oculta.
T2	Área oficinas en p.b.	Cubierta de plafón falso esmaltado suspensión visible en cuadros de 60 x 60 cm en área de oficinas, directos de yeso área de baños de entrepiso y escaleras de acceso.
T3	Rampa de acceso vehicular	Directos de yeso con recubrimiento de pintura vinilica de mediana calidad.
T4	Área de oficina tipo	Cubierta de plafón falso esmaltado suspensión visible en cuadros de 60 x 60 cm en vestíbulo y área de oficinas, directos de yeso área de baños de entrepiso y escaleras de acceso.
T5	Pent house	Cubierta de plafón falso esmaltado suspensión visible en cuadros de 60 x 60 cm en vestíbulo y área de oficinas, directos de yeso área de baños de entrepiso y escaleras de acceso.
T6	Área servicios	Directos de yeso con recubrimiento de pintura vinilica de mediana calidad.

**EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO**

T7	Estacionamiento sótano	Acabado aparente en losas de entrepiso con recubrimiento de pintura vinilica de mediana calidad.
T8	Estacionamiento azotea	No aplica.
T9	Bodega	Acabado aparente en losas con recubrimiento de pintura vinilica de mediana calidad.
T10	Área de Servicio	Acabado aparente en losas con recubrimiento de pintura vinilica de mediana calidad.

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN  
 ORIGINAL DE  
 FIRMANTE



**VI.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.**

**LAMBRINES:**

EDIFICIO DE OFICINAS		
T1	Área de recepción	lambriones de mármol.
T2	Área oficinas en p.b.	Lambrión de loseta de mármol en baños de entrepiso .
T3	Rampa de acceso vehicular	No aplica
T4	Área de oficina tipo	Lambrín de loseta de mármol en baños de entrepiso .
T5	Pent house	Lambrín de loseta de mármol en baños de entrepiso .
T6	Área servicios	No aplica

EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO		
T7	Estacionamiento sótano	Lambrín de mármol en área de vestibulo de elevador.
T8	Estacionamiento azotea	No aplica
T9	Bodega	No aplica
T10	Área de Servicio	No aplica

**PISOS:**

EDIFICIO DE OFICINAS		
T1	Área de recepción	Piso de loseta de mármol.
T2	Área oficinas en p.b.	Piso de loseta mármol en vestibulo, piso de loseta de cerámica en áreas de oficinas, baños de entrepiso y vaciado de mármol en escaleras de acceso.
T3	Rampa de acceso vehicular	Piso de concreto con acabado rústico.
T4	Área de oficina tipo	Piso de loseta mármol en vestibulo, piso de loseta de cerámica en áreas de oficinas, baños de entrepiso y vaciado de mármol en escaleras de acceso.
T5	Pent house	Piso de loseta mármol en vestibulo, piso de loseta de cerámica en áreas de oficinas, baños de entrepiso y piso de vaciado de mármol en escaleras de acceso.
T6	Área servicios	Piso de concreto con acabado pulido.

REPLICADO DE ORIGINAL DE  
 EXPERIENCIA



ADMINISTRACIÓN  
NACIONALES  
GENERAL  
ALUOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**VI.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.**

**EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO**

T7	Estacionamiento sótano	Piso de concreto con acabado rústico.
T8	Estacionamiento azotea	Piso de asfalto acabado rústico.
T9	Bodega	Piso de concreto con acabado rústico.
T10	Área de Servicio	Piso de concreto con acabado pulido.

**ESCALERAS:**

**EDIFICIO DE OFICINAS**

T1	Área de recepción	En acceso principal, rampa de concreto armado con escalones integrales de vaciado de mármol y barandal de perfil tubular.
T2	Área oficinas en p.b.	En escaleras de acceso, rampa de concreto armado con escalones integrales de vaciado de mármol acabado fino y barandal de perfil tubular. En escaleras de emergencia rampas y alfardas de perfiles tubulares y barandal del mismo material con aplicación de pintura de esmalte.
T3	Rampa de acceso vehicular	No aplica
T4	Área de oficina tipo	En escaleras de acceso, rampa de concreto armado con escalones integrales de vaciado de mármol acabado fino y barandal de perfil tubular. En escaleras de emergencia rampas y alfardas de perfiles tubulares y barandal del mismo material con aplicación de pintura de esmalte.
T5	Pent house	En escaleras de acceso, rampa de concreto armado con escalones integrales de vaciado de mármol acabado fino y barandal de perfil tubular. En escaleras de emergencia rampas y alfardas de perfiles tubulares y barandal del mismo material con aplicación de pintura de esmalte.
T6	Área servicios	En escaleras de emergencia rampas y alfardas de perfiles tubulares y barandal del mismo material con aplicación de pintura de esmalte.

RECEIVED  
MEXICAN AIR FORCE  
MEXICO



**VI.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.**

**EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO**

T7	Estacionamiento sótano	No aplica
T8	Estacionamiento azotea	No aplica
T9	Bodega	No aplica
T10	Área de Servicio	No aplica

**PINTURA:**

**EDIFICIO DE OFICINAS**

T1	Área de recepción	Vinilica y esmalte de buena calidad.
T2	Área oficinas en p.b.	Vinilica y esmalte de mediana calidad.
T3	Rampa de acceso vehicular	Vinilica y esmalte de mediana calidad.
T4	Área de oficina tipo	Vinilica y esmalte de mediana calidad.
T5	Pent house	Vinilica y esmalte de mediana calidad.
T6	Área servicios	Vinilica y esmalte de mediana calidad.

**EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO**

T7	Estacionamiento sótano	Vinilica y esmalte de mediana calidad.
T8	Estacionamiento azotea	Vinilica y esmalte de mediana calidad.
T9	Bodega	Vinilica y esmalte de mediana calidad.
T10	Área de Servicio	Vinilica y esmalte de mediana calidad.

**RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:**

**EDIFICIO DE OFICINAS**

Área de recepción	Placas de mármol en muros y pisos en área de acceso principal de planta baja.
-------------------	---



## VI.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

T2	Área oficinas en p.b.	Placas de mármol en muros y pisos en área de vestibulo de elevador.
T3	Rampa de acceso vehicular	No aplica
T4	Área de oficina tipo	Placas de mármol en muros y pisos en área de vestibulo de elevador.
T5	Pent house	Placas de mármol en muros y pisos en área de vestibulo de elevador.
T6	Área servicios	No aplica

### EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO

T7	Estacionamiento sótano	No aplica
T8	Estacionamiento azotea	No aplica
T9	Bodega	No aplica
T10	Bodega	No aplica

### c) CARPINTERÍA:

#### EDIFICIO DE OFICINAS

T1	Área de recepción	Puertas de intercomunicación de aluminio y cristal con accesorios.
T2	Área oficinas en p.b.	Puerta de acceso principal formado por cancel de aluminio y cristal. Puertas de intercomunicación de madera tipo tambor, acabado barniz con accesorios.
T3	Rampa de acceso vehicular	No aplica
T4	Área de oficina tipo	Puerta de acceso principal formado por cancel de aluminio y cristal. Puertas de intercomunicación de madera tipo tambor, acabado barniz con accesorios.
T5	Pent house	Puerta de acceso principal formado por cancel de aluminio y cristal. Puertas de intercomunicación de madera tipo tambor, acabado barniz con accesorios.
T6	Área servicios	Puertas de intercomunicación de perfiles de acero angular y lámina, con recubrimiento de pintura anticorrosiva.



SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**VI.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.**

**EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO**

T7	Estacionamiento sótano	Puertas de intercomunicación de perfiles de acero angular y lámina, con recubrimiento de pintura anticorrosiva.
T8	Estacionamiento azotea	Puertas de intercomunicación de perfiles de acero angular y lámina, con recubrimiento de pintura anticorrosiva.
T9	Bodega	Puertas de intercomunicación de perfiles de acero angular y lámina, con recubrimiento de pintura anticorrosiva.

**d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:**

**EDIFICIO DE OFICINAS**

T1	Área de recepción	Alimentación con tubo de cobre, bajadas de agua y desagües de PVC.
T2	Área oficinas en p.b.	Alimentación con tubo de cobre, bajadas de agua y desagües de PVC.
T3	Rampa de acceso vehicular	No aplica
T4	Área de oficina tipo	Alimentación con tubo de cobre, bajadas de agua y desagües de PVC.
T5	Pent house	Alimentación con tubo de cobre, bajadas de agua y desagües de PVC.
T6	Área servicios	Alimentación con tubo de cobre, bajadas de agua y desagües de PVC.

**EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO**

T7	Estacionamiento sótano	Alimentación con tubo de cobre, bajadas de agua y desagües de PVC, drenaje de concreto simple.
	Estacionamiento azotea	Alimentación con tubo de cobre, bajadas de agua y desagües de PVC.
T9	Bodega	Alimentación con tubo de cobre, bajadas de agua y desagües de PVC.

DIRECCIÓN DE LA UNIÓN  
 EXPEDIENTE  
 CON ORIGINAL DEL


**VI.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.**
**MUEBLES DE BAÑO / COCINA:**

EDIFICIO DE OFICINAS		
T1	Área de recepción	W.C. de tanque bajo, lavabos de empotrar de calidad comercial del país.
T2	Área oficinas en p.b.	W.C. de tanque bajo, lavabos de empotrar de calidad comercial del país.
T3	Rampa de acceso vehicular	No aplica
T4	Área de oficina tipo	W.C. de tanque bajo, lavabos de empotrar de calidad comercial del país.
T5	Pent house	W.C. de tanque bajo, lavabos de empotrar de calidad comercial del país.
T6	Área servicios	No aplica

EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO		
T7	Estacionamiento sótano	No aplica
T8	Estacionamiento azotea	No aplica
T9	Bodega	No aplica
T10	Área de Servicio	No aplica

**e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:**

EDIFICIO DE OFICINAS		
T1	Área de recepción	Ocultas y visibles, entubada en conduit, contactos y salidas en cantidad suficiente, iluminación mixta a base de lámparas fluorescentes y lámparas incandescentes e instalación para sistema de computación y telefonía en red por separado.
	Área oficinas en p.b.	Ocultas y visibles, entubada en conduit, contactos y salidas en cantidad suficiente, iluminación mixta a base de lámparas fluorescentes y lámparas incandescentes e instalación para sistema de computación y telefonía en red por separado.



**VI.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.**

T3	Rampa de acceso vehicular	Ocultas y visibles, entubada en conduit, contactos y salidas en cantidad suficiente, iluminación mixta a base de lámparas fluorescentes y lámparas incandescentes.
T4	Área de oficina tipo	Ocultas y visibles, entubada en conduit, contactos y salidas en cantidad suficiente, iluminación mixta a base de lámparas fluorescentes y lámparas incandescentes e instalación para sistema de computación y telefonía en red por separado.
T5	Pent house	Ocultas y visibles, entubada en conduit, contactos y salidas en cantidad suficiente, iluminación mixta a base de lámparas fluorescentes y lámparas incandescentes e instalación para sistema de computación y telefonía en red por separado.
T6	Área servicios	Ocultas y visibles, entubada en conduit, contactos y salidas en cantidad suficiente, iluminación mixta a base de lámparas fluorescentes y lámparas incandescentes.

**EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO**

T7	Estacionamiento sótano	Ocultas y visibles, entubada en conduit, salidas en cantidad suficiente, iluminación mixta a base de lámparas fluorescentes y lámparas incandescentes.
T8	Estacionamiento azotea	Ocultas y visibles, entubada en conduit, salidas en cantidad suficiente, iluminación mixta a base de lámparas fluorescentes y lámparas incandescentes.
T9	Bodega	Ocultas y visibles, entubada en conduit, salidas en cantidad suficiente, iluminación mixta a base de lámparas fluorescentes y lámparas incandescentes.
T10	Área de Servicio	Ocultas y visibles, entubada en conduit, contactos y salidas en cantidad suficiente, iluminación mixta a base de lámparas fluorescentes y lámparas incandescentes.

**PUERTAS Y VENTANERÍA:**

**EDIFICIO DE OFICINAS**

T1	Área de recepción	Puertas de acceso, construcción de cristal con accesorios de acero y remates de perfiles de aluminio comerciales.
----	-------------------	---



VI.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

T2	Área oficinas en p.b.	Puerta de acceso principal formado por cancel de aluminio y cristal. Puertas de intercomunicación de madera tipo tambor, acabado barniz con accesorios.
T3	Rampa de acceso vehicular	No aplica
T4	Área de oficina tipo	Puerta de acceso formado por cancel de aluminio y cristal. Ventanería de perfiles comerciales de aluminio. Puertas de intercomunicación entre pisos y baños de entepiso de marcos de perfiles angulares y cubiertas de lámina lisa, con acabado de pintura de esmalte anticorrosivo.
T5	Pent house	Puerta de acceso formado por cancel de aluminio y cristal. Ventanería de perfiles comerciales de aluminio. Puertas de intercomunicación entre pisos y baños de entepiso de marcos de perfiles angulares y cubiertas de lámina lisa, con acabado de pintura de esmalte anticorrosivo.
T6	Área servicios	Puertas de acceso metálica de perfiles comerciales con recubrimiento de esmalte alquidálico anticorrosivo. Puertas de intercomunicación de madera tipo tambor, acabado barniz con accesorios.

EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO

T7	Estacionamiento sótano	No aplica
T8	Estacionamiento azotea	No aplica
T9	Bodega	No aplica
T10	Área de Servicio	Puertas de acceso metálica de perfiles comerciales con recubrimiento de esmalte alquidálico anticorrosivo.

RECEIVED  
DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS



**VI.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.**

**HERRERÍA:**

EDIFICIO DE OFICINAS		
T1	Área de recepción	En escaleras de acceso, perfil tubular metálica en barandales. En escaleras de emergencia, alfardas y escalones de perfiles estructurales de acero con recubrimiento acceso .
T2	Área oficinas en p.b.	En escaleras de acceso, perfil tubular metálica en barandales. En escaleras de emergencia, alfardas y escalones de perfiles estructurales de acero con recubrimiento acceso .
T3	Rampa de acceso vehicular	No aplica
T4	Área de oficina tipo	En escaleras de acceso, perfil tubular metálica en barandales. En escaleras de emergencia, alfardas y escalones de perfiles estructurales de acero con recubrimiento acceso .
T5	Pent house	En escaleras de acceso, perfil tubular metálica en barandales. En escaleras de emergencia, alfardas y escalones de perfiles estructurales de acero con recubrimiento acceso .
T6	Área servicios	En escaleras de acceso, perfil tubular metálica en barandales. En escaleras de emergencia, alfardas y escalones de perfiles estructurales de acero con recubrimiento acceso .
EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO		
T7	Estacionamiento sótano	No aplica
T8	Estacionamiento azotea	No aplica
T9	Bodega	No aplica

**g) VIDRIERÍA:**

EDIFICIO DE OFICINAS	Cristal natural en fachadas del edificio, en cancelas de acceso y vidrio medio doble en cancelas, puertas y ventanas interiores.
EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO	En cancelas de oficinas y vidrio medio doble en puertas y ventanas interiores.



## VI.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

### h) CERRAJERÍA:

EDIFICIO DE OFICINAS		
T1	Área de recepción	De calidad buena y del país, en marcas comerciales.
T2	Área oficinas en p.b.	De calidad media y del país, en marcas comerciales.
T3	Rampa de acceso vehicular	No aplica
T4	Área de oficina tipo	De calidad media y del país, en marcas comerciales.
T5	Pent house	De calidad media y del país, en marcas comerciales.
T6	Área servicios	De calidad media y del país, en marcas comerciales.

### EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO

T7	Estacionamiento sótano	No aplica
T8	Estacionamiento azotea	No aplica
T9	Bodega	De calidad media y del país, en marcas comerciales.
T9	Área de Servicio	De calidad media y del país, en marcas comerciales.

### i) FACHADA:

EDIFICIO DE OFICINAS	A base elementos prefabricados de perfiles y cubiertas de aluminio natural y ventanería de cristal.
EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO	A base de ladrillo rojo hueco acabado aparente.

### j) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

( Ver detalle en Anexo 5)

Elevador, subestación receptora, tablero de distribución, sistema con equipo de bombeo hidroneumático y escalera de emergencia.



ADMINISTRACIÓN  
BIENES NACIONALES  
EN GENERAL  
VALUOS

**VII.- CONSIDERACIONES GENERALES.**

**CRITERIO TÉCNICO:** AD-BI-TUC  
**FUNDAMENTO LEGAL:** Este avalúo se fundamenta en:

Artículos 144, fracción I y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales y 16 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

**DEFINICIONES:** **ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS:**

Existen actualmente tres enfoques de valuación comúnmente aceptados: el Comparativo de Mercado, el de Costos y el de Ingresos y es en función del bien a valuar y el tipo de valor requerido, la aplicación de todos o algunos de ellos.

**ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:** Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado.

**ENFOQUE DE COSTOS:** Se basa primeramente en la estimación del costo de reproducción o de reposición de un bien igual o de características semejantes al bien analizado a la fecha del avalúo; al resultado de esta estimación se le denomina Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.). Si el bien no es nuevo, su valor se afectará por los diversos factores de depreciación y obsolescencia aplicables, según sea el caso, y así se obtiene el Valor Físico también llamado Valor Neto de Reposición. (V.N.R.).

**ENFOQUE DE INGRESOS:** Es el método para estimar el valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

**VALOR COMERCIAL (Valor Justo de Mercado):** Es el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.  
Se considera que el valor comercial representa el precio justo para la operación entre el comprador y el vendedor.  
Es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado.

07/02



ADMINISTRACIÓN  
BIENES NACIONALES  
CIÓN GENERAL

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

## VII.- CONSIDERACIONES GENERALES.

### COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES DEL AVALÚO:

De conformidad con los criterios y metodologías de valuación autorizadas para el Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales, en el presente estudio se aplicó el enfoque de costos y el enfoque de capitalización de rentas, considerando que la ponderación de sus valores representan mejor el valor comercial del inmueble analizado. El valor conclusivo del presente dictamen está calculado tomando como base:

**VALOR COMERCIAL (Valor Justo de Mercado):** Es el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

Se considera que el valor comercial representa el precio justo para la operación entre el comprador y el vendedor. Es el resultado del análisis de dos parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos) y valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos).

A petición del promovente, el estudio de valor del predio de la referencia, se ha basado en las características de uso, edad y condiciones físicas del inmueble antes del inicio de la remodelación general al que ha sido sujeto. Para efectos de la estimación de valor se considera que la remodelación empezó en el segundo semestre de 2007 y primer trimestre de 2008. El criterio anterior es debido al tipo de acabados e instalaciones con las que contaba y que aún se observa en algunas zonas de los inmuebles analizados para ese periodo de tiempo, por lo que se considera que el tipo de oficinas medio.

Es importante mencionar que el inmueble tiene una edad cronológica de cuarenta años aproximadamente, que los elementos arquitectónicos, de acabados, de instalaciones eléctricas y de instalaciones mecánicas, se han remodelado y adaptado de acuerdo a las necesidades de operación de la empresa, que originalmente tenía dicho inmueble, reflejando un periodo de veinte años aproximadamente de la última remodelación para estos elementos, así mismo se ha supuesto un periodo de desocupación del inmueble después de ese periodo. Por lo que la vida útil del inmueble se ajusta a los mencionados parámetros.

Es relevante mencionar que la superficie de construcción (8,173.59 m<sup>2</sup>) registrada en la Solicitud de Servicio, no corresponde a la superficie de construcción determinada para el presente estudio (13,343.77 m<sup>2</sup>), basada en copias de planos arquitectónicos proporcionados por el solicitante y verificadas en sitio y a petición del solicitante del IFE, Ing. Marcos Santiago López.

La superficie de terreno esta basada en una copia de la Escritura Pública proporcionada por el solicitante no se pudo verificar físicamente en su totalidad la misma ya que no había facilidades de acceso pues se encuentra en etapa de remodelación y construcción sin embargo si se verifico la plantilla del terreno con los planos arquitectonicos y de desplante de las construcciones que se anexaron a la base informativa. Las superficies de oficinas, estacionamiento, áreas exteriores y huecos verticales están basadas en los planos arquitectónicos proporcionados por el solicitante y verificadas en sitio, notandose que la superficie de desplante coincide en el sotano y planta baja siendo estas semejantes a la del terreno, los niveles siguientes el nivel del desplante es mayor a la configuración del terreno ya que sobresale del mismo en el lindero poniente, cuyas superficies se indican en el anexo 1.



**VII.- CONSIDERACIONES GENERALES.**

La verificación de la condición física de la propiedad está basada en una inspección visual hecha por parte del perito de INDAABIN, en la visita realizada a las instalaciones del propietario, la cual se encuentra actualmente en proceso de remodelación. No se verificó el funcionamiento del sistema eléctrico de alta tensión (subestación eléctrica, transformador, banco de capacitores y tablero de distribución en baja tensión), debido a que no tiene las condiciones de carga. Se solicitó una lista del catálogo de conceptos de obra así como de los equipos e instalaciones mecánicas actuales que se encuentran bajo resguardo de la contratista, la cual quedó pendiente.

No se han incluido dentro de este estudio: el mobiliario, maquinaria, herramientas, accesorios y enseres, refacciones, componentes y materiales de consumo general (de oficina, de computo, de jardinería, etc.).

Durante la visita al inmueble se procedió a verificar con medidor digital la superficie de las construcciones y estos corresponden con diferencias mínimas no significativas a los asentadas en los planos (si es que se proporcionaron) y a la Solicitud de Servicio. Los cálculos y croquis correspondientes se presentan en el Anexo 1 de este informe.

Actualmente el inmueble objeto de este estudio se encuentra en remodelación, sin embargo, a solicitud del Instituto Federal Electoral, no se toma la inversión llevada a cabo para las mejoras, en el entendido de que la venta se llevará a cabo considerando el inmueble en su estado original, esto es como Oficinas.

COPIA  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA



**ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO.**

**TERRENOS SIMILARES EN VENTA:**

NIVEL DE OFERTA OBSERVADA DURANTE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO

MUY ALTA ( )                      MEDIA ( )                      BAJA ( )  
ALTA ( )                              MEDIA BAJA ( X )                      NULA ( )

No.	Colonia	Calle	No.	Teléfono	Informante
1	EX HACIENDA COAPA	CACAHUATALES	N/D	5568 8167	NAVEL DIVISION INMOBILIARIA, SA DE CV
CARACTERÍSTICAS: Terreno habitacional para condominio horizontal, regular.					
2	LA JOYA	CALZ. DE TLALPAN	N/D	5513 1010	RAYO VENDE ASESORES INMOBILIARIOS
CARACTERÍSTICAS: Terreno habitacional con doble entrada para desarrollo habitacional.					
3	GRANJAS COAPA	CAFETALES	N/D	3541 6834	APOLO BIENES RAÍCES
CARACTERÍSTICAS: Terreno habitacional-comercial, con construcción muy deteriorada.					
4	PASEOS DE TAXQUEÑA	PASEO DE LOS ABETOS	N/D	5513 1010	RAYO VENDE ASESORES INMOBILIARIOS
CARACTERÍSTICAS: Terreno bardeado, cerca de Av. Taxqueña.					
5					
CARACTERÍSTICAS:					

No.	Oferta \$	Sup. m²	\$/m²	Factores de Homologación							\$/m²
				NEG.	UBIC.	ZONA	FORMA	SUP.	OTRO	FRe	
1	15,500,000.00	2,572.00	6,026.44	1.00	1.00	1.25	1.00	0.99	1.20	1.49	8,949.26
2	25,000,000.00	2,094.00	11,938.87	1.00	0.85	1.25	1.00	0.98	0.98	1.02	12,182.72
3	9,899,461.56	1,266.85	7,814.23	1.00	1.00	1.25	1.00	0.94	1.23	1.45	11,293.52
4	6,825,000.00	1,050.00	6,500.00	1.00	1.00	1.25	1.00	0.92	1.20	1.38	8,970.00

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

VALOR HOMOLOGADO: 10,348.88

\$/m² 10,348.88

**Factores Utilizados:**

Negociación:	Es el factor que a juicio del perito valuador, con base en las observaciones del mercado en operaciones de contado, ajusta al precio de la oferta.
Ubicación:	Este factor califica la localización física de la oferta vs. el inmueble valuado.
Zona:	Califica el entorno de la oferta vs. el inmueble valuado.
Forma:	Es el resultado de calificar la irregularidad de la oferta respecto al inmueble valuado.
Superficie:	En función de la superficie de LA OFERTA con respecto al inmueble valuado.
Otro:	Especificar el motivo del factor. En el caso de que éste sea de aspecto político, económico o social, se deberá comentar ampliamente en el Anexo 1 (soporte técnico).

1522

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200



ADMINISTRACIÓN  
NACIONALES  
GENERAL  
ALUOS

**ANALISIS COMPARATIVO DE MERCADO EN RENTA**

**INMUEBLES DE OFICINAS SIMILARES EN RENTA:**

NIVEL DE OFERTA OBSERVADA DURANTE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO

MUY ALTA ( )                      MEDIA ( X )                      BAJA ( )  
ALTA ( )                              MEDIA BAJA ( )                      NULA ( )

No.	Colonia	Calle	No.	Teléfono	Informante
1	TLAPAN	AV. INSURGENTES SUR	3696	1054 6554	CENTURY 21 PRESTIGIO
CARACTERÍSTICAS: Edificio de tres niveles para oficinas.					
2	XOTEPINGO	CALZ. DE TLAPAN	2504	3219 1455	JORGE PUENTE DEFFOUR
CARACTERÍSTICAS: Edificio de tres niveles con licencia para escuela.					
3	DEL CARMEN	RIO CHURUBUSCO	428	2455 1166	CENTURY 21 AMICI-PREMIER
CARACTERÍSTICAS: Piso de oficinas en segundo nivel, vigilancia elevador.					
4	CAMPESTRE CHURUBUSCO	CALZ. DE TLAPAN 2148	2148	5651 7112	VAPISA INMOBILIARIA
CARACTERÍSTICAS: Edificio de oficinas, se rentan espacios desde 100 m2.					
5	CARACTERÍSTICAS:				

No.	Oferta \$	Sup. m²	\$/m²	Factores de Homologación							\$/m²
				NEG.	UBICAC.	SUP.	CALID.	EDO. CONS.	EDAD	FRo	
1	126,666.67	1,500.00	84.44	0.95	1.00	1.05	1.20	1.00	1.01	1.21	102.09
2	140,000.00	1,399.00	100.07	0.95	1.00	1.05	1.20	1.00	1.01	1.21	120.98
3	35,000.00	282.00	124.11	0.95	1.00	0.92	1.20	1.00	0.96	1.01	124.96
4	107,100.00	900.00	119.00	0.95	1.00	1.01	1.20	1.00	0.92	1.06	126.06

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

VALOR HOMOLOGADO: 118.52 \$/m²

ÁREA RENTABLE (m²): 7,460.61

SUBTOTAL: \$ 884,255.07

MONTO ADICIONAL A CONSIDERAR: \$

RENTA BRUTA DE MERCADO: \$ 884,255.07

**Factores utilizados:**

Negociación:	Es el factor que a juicio del perito valuador, con base en las observaciones del mercado de rentas, ajusta al precio de la Oferta.
Ubicación:	Este factor califica la localización física de la oferta vs. el inmueble justipreciado.
Superficie:	En función de la superficie de LA OFERTA con respecto al inmueble valuado.
Calidad:	Es el factor que considera las diferencias entre el inmueble a justipreciar y la oferta, relacionado al tipo y calidad de construcción.
Edo. Cons.:	Considera las diferencias del nivel de deterioro entre la oferta y el inmueble valuado.
Edad:	Es el factor que considera las diferencias entre la edad del inmueble a valorar y la edad de los inmuebles ofertados.
Otro:	Especificar el motivo del factor. En el caso de que éste sea de aspecto político, económico o social, se deberá comentar ampliamente en el Anexo 1 (soporte técnico).

1523

ADMINISTRACIÓN  
GENERAL  
NACIONALES  
DE VALORES

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO EN RENTA**

**INMUEBLES DE ESTACIONAMIENTO SIMILARES EN RENTA:**

NIVEL DE OFERTA OBSERVADA DURANTE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO

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

No.	Colonia	Calle	No.	Teléfono	Informante
1	NUEVA ORIENTAL COAPA	DIVISIÓN DEL NORTE	4229	5684 3777	RAFAEL MARTÍNEZ
CARACTERÍSTICAS: Estacionamiento sin techar.					
2	NUEVA ORIENTAL COAPA	CALZ. DE LAS BRUJAS	163	04455 13622105	MARI TERE FIERRO
CARACTERÍSTICAS: Estacionamiento sin techar.					
3	GABRIEL RAMOS MILLÁN	CALZ. DEL HUESO	637	EN SITIO	ALEJANDRO MARTÍNEZ
CARACTERÍSTICAS: Estacionamiento sin techar.					
4	GABRIEL RAMOS MILLÁN	CALZ. DEL HUESO	N/D	5566 8276	ARMANDO ALVAREZ
CARACTERÍSTICAS: Estacionamiento sin techar.					
5	LOS GIRASOLES	CALZ. DEL HUESO	568	5677 1420	VICTOR GARCIA
CARACTERÍSTICAS: Estacionamiento sin techar.					

No.	Oferta \$	Sup. m²	\$/m²	Factores de Homologación							\$/m²
				NEG.	UBICAC.	SUP.	CALID.	EDO. CONS.	EDAD	FRe	
1	800.00	12.00	66.67	1.00	1.00	0.96	1.25	1.15	0.87	1.20	80.25
2	900.00	12.00	75.00	1.00	1.00	0.96	1.25	1.15	0.87	1.20	90.29
3	700.00	12.00	58.33	1.00	1.00	0.96	1.25	1.15	0.93	1.29	75.07
4	750.00	12.00	62.50	1.00	1.00	0.96	1.25	1.15	0.91	1.26	78.70
5	750.00	12.00	62.50	1.00	1.00	0.96	1.25	1.15	0.91	1.26	78.70

**Nota:** Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que LA OFERTA es mejor que EL INMUEBLE JUSTIPRECIADO VALOR HOMOLOGADO: 80.60 \$/m²

ÁREA RENTABLE (m²) 4,090.94  
SUBTOTAL: \$ 329,731.85  
MONTO ADICIONAL A CONSIDERAR: \$  
RENTA BRUTA DE MERCADO: \$ 329,731.85

**Factores utilizados:**

Negociación:	Es el factor que a juicio del perito valuador, con base en las observaciones del mercado de rentas, ajusta al precio de la Oferta.
Zona:	Califica el entorno de la oferta vs el inmueble valuado.
Superficie:	En función de la superficie de LA OFERTA con respecto al inmueble valuado.
Calidad:	Es el factor que considera las diferencias entre el inmueble a justipreciar y la oferta, relacionado al tipo y calidad de construcción.
Edo. Cons.:	Considera las diferencias del nivel de deterioro entre la oferta y el inmueble valuado.
Edad:	Es el factor que considera las diferencias entre la edad del inmueble a valuar y la edad de los inmuebles ofertados.



ADMINISTRACIÓN  
BIENES NACIONALES  
GENERAL  
VALUOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO EN RENTA**

**INMUEBLES DE BODEGAS COMERCIALES SIMILARES EN RENTA:**

NIVEL DE OFERTA OBSERVADA DURANTE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO

MUY ALTA ( )                      MEDIA ( )                      BAJA ( X )  
ALTA ( )                              MEDIA BAJA ( )                      NULA ( )

No.	Colonia	Calle	No.	Teléfono	Informante
1	EX HACIENDA COAPA	CALZ. DE LA BOMBAS	128	5235 6177	CENTURY 21 ELITE
CARACTERÍSTICAS: Bodega comercial en plaza comercial					
2	EL MIRADOR	CALZ. DEL HUESO	N/D	5676 8840	MONTALVO BIENES RAÍCES
CARACTERÍSTICAS: Bodega industrial					
3	RESIDENCIAL CAFETALES	CALZ. DE LA BOMBAS	N/D	04455/2269 2924	VICTOR MURCIA
CARACTERÍSTICAS: Bodega industrial, área de oficinas, circuito cerrado, conmutador.					
4	EL MIRADOR 1	MIRADOR	N/D	9118 3301	HOME HUNTERS BIENES RAÍCES
CARACTERÍSTICAS: Bodega industrial en condominio, entrada para tráiler, oficinas y seguridad.					
5	CARACTERÍSTICAS:				

No.	Oferta \$	Sup. m <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							\$/m <sup>2</sup>
				NEG.	UBICAC.	SUP.	CALID.	EDO. CONS.	EDAD	FRe	
1	12,000.00	120.00	100.00	0.95	1.00	0.79	1.11	1.00	0.92	0.77	76.72
2	40,000.00	500.00	80.00	0.95	1.00	0.89	1.11	1.00	1.01	0.95	75.91
3	35,000.00	500.00	70.00	0.95	1.00	0.89	1.11	1.00	1.06	1.00	69.71
4	32,000.00	400.00	80.00	0.95	1.00	0.87	1.11	1.00	1.01	0.93	74.20

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

VALOR HOMOLOGADO: 74.11  
\$/m<sup>2</sup>

ÁREA RENTABLE (m<sup>2</sup>): 2,045.47

SUBTOTAL: \$ 151,590.77

MONTO ADICIONAL A CONSIDERAR: \$

RENTA BRUTA DE MERCADO: \$ 151,590.77

**Factores utilizados:**

Negociación:	Es el factor que a juicio del perito valuador, con base en las observaciones del mercado de rentas, ajusta al precio de la Oferta.
Ubicación:	Este factor califica la localización física de la oferta vs. el inmueble justipreciado.
Superficie:	En función de la superficie de LA OFERTA con respecto al inmueble valuado.
Calidad:	Es el factor que considera las diferencias entre el inmueble a justipreciar y la oferta, relacionado al tipo y calidad de construcción.
Edo. Cons.:	Considera las diferencias del nivel de deterioro entre la oferta y el inmueble valuado.
Edad:	Es el factor que considera las diferencias entre la edad del inmueble a valorar y la edad de los inmuebles ofertados.
Otro:	Especificar el motivo del factor. En el caso de que éste sea de aspecto político, económico o social, se deberá comentar ampliamente en el Anexo 1 (soporte técnico).

RENTA BRUTA DE MERCADO

29

G-42704  
07-08-3200



ADMINISTRACIÓN  
DE BIENES NACIONALES  
EN GENERAL  
VALUOS

**VIII.- ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO.**

**INMUEBLES SIMILARES EN VENTA:**

NIVEL DE OFERTA OBSERVADA DURANTE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO

MUY ALTA	( )	MEDIA	( )	BAJA	( )
ALTA	( )	MEDIA BAJA	( X )	NULA	( )

No.	Colonia	Calle	No.	Teléfono	Informante
1	TORIELLO GUERRA	PERIFÉRICO	3031	3542 6430	LIC. ENRIQUE MONROY SOLIS
CARACTERÍSTICAS: edificio 4 niveles, recepción, uso de suelo para empresas.					
2	GRANJAS COAPA	CALZ DEL HUESO	N/D	5689 2600	GUISAR BIENES RAICES
CARACTERÍSTICAS: edificio de 3 niveles, espacio para elevador.					
3	GRANJAS COAPA	CALZ DEL HUESO	N/D	5672 9775	GRUPO RIAL BIENES RAICES
CARACTERÍSTICAS: Edificio de 3 niveles, oficinas, corporativos, con bodega.					
4	ATLÁNTIDA	MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO	1101	5658 1515	CENTURY 21 EXIN
CARACTERÍSTICAS: Edificio de productos, uso de suelo comercial cuenta con dos frentes.					
5	CARACTERÍSTICAS:				

No.	Oferta \$	Sup. m <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						\$/m <sup>2</sup>	
				NEG.	UBICAC.	SUP.	CALID.	EDO. CONS.	EDAD		FRe
1	11,900,000.00	946.00	12,579.28	0.85	1.00	0.94	1.00	1.00	1.01	0.81	10,151.35
2	33,215,000.00	2,150.00	15,448.84	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	0.82	12,606.25
3	29,990,000.00	2,200.00	13,631.82	0.85	1.00	1.01	1.00	1.00	0.96	0.82	11,234.80
4	11,900,000.00	900.00	13,222.22	0.85	1.00	0.93	1.00	1.00	0.96	0.76	10,034.08
5											

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

VALOR HOMOLOGADO: 11,006.62 \$/m<sup>2</sup>

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (m<sup>2</sup>): 8,221.58

SUBTOTAL: \$ 90,491,772.20

MONTO ADICIONAL A CONSIDERAR: \$

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: \$ 90,491,772.20

**Factores utilizados:**

Negociación:	Es el factor que a juicio del perito valuador, con base en las observaciones del mercado de rentas, ajusta el precio de la Oferta.
Ubicación:	Este factor califica la localización física de la oferta vs. el inmueble justipreciado.
Superficie:	En función de la superficie de LA OFERTA con respecto al inmueble valuado.
Calidad:	Es el factor que considera las diferencias entre el inmueble a justipreciar y la oferta, relacionado al tipo y calidad de construcción.
Edo. Cons.	Considera las diferencias del nivel de deterioro entre la oferta y el Inmueble valuado.
Edad:	Es el factor que considera las diferencias entre la edad del inmueble a valorar y la edad de los inmuebles ofertados.
Otro:	Especificar el motivo del factor. En el caso de que éste sea de aspecto político, económico o social, se deberá comentar ampliamente en el Anexo 1 (soporte técnico).

1526

G-42704  
07-08-3200

ADMINISTRACIÓN  
BENEFICIOS NACIONALES  
GENERAL INMUEBLES SIMILARES EN VENTA:  
VALUOS

**VIII.- ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO.**

NIVEL DE OFERTA OBSERVADA DURANTE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO

MUY ALTA ( )                      MEDIA ( X )                      BAJA ( )  
ALTA ( )                              MEDIA BAJA ( )                      NULA ( )

No.	Colonia	Calle	No.	Teléfono	Informante
1	SN LORENZO HUIPULCO	LA PAZ	95	5677 7959	GUADALUPE ZUNIGA
CARACTERÍSTICAS: Bodega cuenta con sistema, bodega nueva y estacionamiento para 4 autos.					
2	BELIZARIO DOMINGUEZ	PEDRO DE GANTE	10	04455 1321 5602	MIRNA FERRER
CARACTERÍSTICAS: Bodega comercial en zona de hospitales calle principal.					
3	GRANJAS COAPA	CALZ DEL HUESO	N/D	5672 9775	GRUPO RIAL BIENES RAÍCES
CARACTERÍSTICAS: Edificio de 3 niveles, oficinas, corporativos, con bodega.					
4	CARACTERÍSTICAS: Edificio de productos, uso de suelo comercial cuenta con dos frentes.				
5	CARACTERÍSTICAS:				

No.	Oferta \$	Sup. m²	\$/m²	Factores de Homologación						\$/m²	
				NEG.	UBICAC.	SUP.	CALID.	EDO. CONS.	EDAD		FRe
1	3,400,000.00	300.00	11,333.33	0.85	1.00	0.76	1.00	1.00	1.01	0.65	7,394.55
2	2,300,000.00	200.00	11,500.00	0.85	1.00	0.73	1.00	1.00	1.03	0.64	7,349.82
3	3,600,000.00	205.00	17,560.98	0.90	0.87	0.74	1.00	1.00	0.87	0.50	8,852.41
4											
5											

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

VALOR HOMOLOGADO: 7,865.59 \$/m²

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (m²): 4,090.94

SUBTOTAL: \$ 32,177,633.73

MONTO ADICIONAL A CONSIDERAR: \$

**VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: \$ 32,177,633.73**

**Factores utilizados:**

Negociación:	Es el factor que a juicio del perito valuador, con base en las observaciones del mercado de rentas, ajusta al precio de la Oferta.
Ubicación:	Este factor califica la localización física de la oferta vs. el inmueble justipreciado.
Superficie:	En función de la superficie de LA OFERTA con respecto al inmueble valuado.
Calidad:	Es el factor que considera las diferencias entre el inmueble a justipreciar y la oferta, relacionado al tipo y calidad de construcción.
Edo. Cons.	Considera las diferencias del nivel de deterioro entre la oferta y el inmueble valuado.
Edad:	Es el factor que considera las diferencias entre la edad del inmueble a valorar y la edad de los inmuebles ofertados.
Otro:	Especificar el motivo del factor. En el caso de que éste sea de aspecto político, económico o social, se deberá comentar ampliamente en el Anexo 1 (soporte técnico).

1527



ADMINISTRACIÓN  
NACIONALES  
GENERAL  
ALÍOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**VIII.- ENFOQUE DE COSTOS**

**a) DEL TERRENO:**

LOTE TIPO 250 m<sup>2</sup> VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: 10,348.88 \$/m<sup>2</sup>  
ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACCIÓN	SUPERFICIE: m <sup>2</sup>	VALOR UNIT. \$/m <sup>2</sup>	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR PARCIAL: \$
1	2,828.92	10,348.88	1.00	Factor resultante	10,348.88	29,276,153.61
TOTAL:					SUMA (a): \$	29,276,153.61
VALOR UNIT. MEDIO: 10,348.88 \$/m <sup>2</sup>					INDIVISO: 100.000%	
					SUBTOTAL (a): \$	29,276,153.61

**b) DE LAS CONSTRUCCIONES:**

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

NIVEL:	USO o DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	ÁREA m <sup>2</sup>	V R N (unitario)	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO	FACTOR DE DEMÉRITO	V N R (unitario)	VALOR NETO DE REPOSICIÓN
<b>EDIFICIO DE OFICINAS</b>							
sótano	Área de servicios	582.49	6,626.74	3,859,988.38	0.67	4,464.76	2,600,667.17
rampa	rampa vehicular	169.64	1,472.40	249,777.81	0.67	992.03	168,287.80
p.b	Recepción y oficinas	558.33	6,626.74	3,699,906.29	0.67	4,464.76	2,492,811.86
rampa	rampa vehicular	160.70	1,472.40	236,617.51	0.67	992.03	159,421.05
1	Oficinas	851.58	6,626.74	5,643,177.15	0.67	4,464.76	3,802,090.60
2	Oficinas	851.58	6,626.74	5,643,177.15	0.67	4,464.76	3,802,090.60
3	Oficinas	851.58	6,626.74	5,643,177.15	0.67	4,464.76	3,802,090.60
4	Oficinas	851.58	6,626.74	5,643,177.15	0.67	4,464.76	3,802,090.60
5	Oficinas	851.58	6,626.74	5,643,177.15	0.67	4,464.76	3,802,090.60
6	Oficinas	851.58	6,626.74	5,643,177.15	0.67	4,464.76	3,802,090.60
7	Oficinas	851.58	6,626.74	5,643,177.15	0.67	4,464.76	3,802,090.60
pent house	Oficinas	319.95	6,626.74	2,120,204.75	0.67	4,464.76	1,428,487.95
azotea	Áreas de servicios	38.80	1,472.40	57,126.15	0.67	992.03	38,488.74
	huecos de elevador y elevadores	760.97	1,472.40	1,120,451.68	0.67	992.03	754,904.32
	6,184.50	8,221.57	Subtotal:	50,846,312.61			34,257,703.12

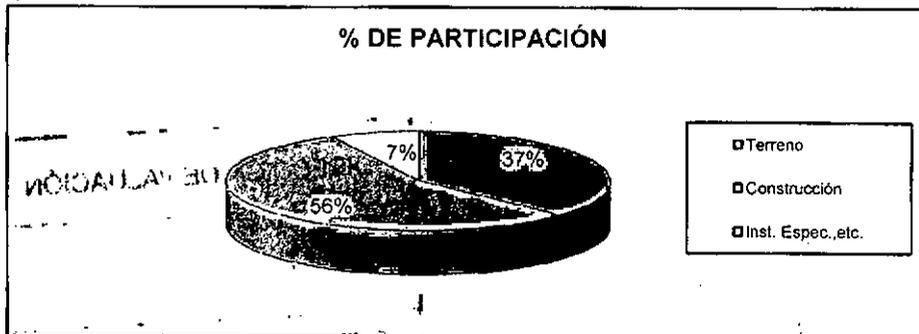
COPIA  
 COPIADO CON ORIGINAL DEL  
 EXPEDIENTE

VIII.- ENFOQUE DE COSTOS

NIVEL:	USO o DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	ÁREA m²	V R N (unitario)	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO	FACTOR DE DEMÉRITO	V N R (unitario)	VALOR NETO DE REPOSICIÓN
<b>EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO</b>							
sótano	Estacionamiento cubierto	2,045.47	3,319.36	6,789,645.81	0.61	2,012.36	4,116,222.77
p.b.	Bodega	2,045.47	3,915.74	8,009,529.25	0.61	2,373.92	4,855,777.11
azotea	Estacionamiento descubierto	2,045.47	645.56	1,320,478.36	0.61	391.37	800,540.01
		4,528.30	4,090.94	Subtotal:			18,524,971.47
							9,772,539.99

TOTAL CONSTRUCCIÓN EDIFICIOS : 12,312.51 m²

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:	SUBTOTAL (b): \$	69,371,284.08	44,030,243.01
c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: (Ver desglose en el Anexo 5)	SUBTOTAL (c): \$	18,125,965.11	5,910,203.89
d) OTROS INDIRECTOS : (Ver desglose en el Anexo 6)	SUBTOTAL (d): \$	10,499,669.90	5,992,853.63
<b>VALOR FÍSICO o V.R.N. : (a+b+c+d)</b>	<b>\$</b>	<b>127,273,072.71</b>	<b>V.N.R. : (a+b+c+d) \$ 85,209,454.14</b>





1529

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL NÚM.: 07-08-3200

ADMINISTRACIÓN  
BIENES NACIONALES  
CIÓN GENERAL  
VALUOS

### IX.- ENFOQUE DE INGRESOS.

#### a).- CALCULO DE LA RENTA MENSUAL BRUTA.

TIPO	DESTINO:	SUPERFICIE RENTABLE:	VALOR/m <sup>2</sup>	RENTA MENS.
	OFICINAS	7,460.61	118.52	884,255.07
	ESTACIONAMIENTO	4,090.94	80.60	329,729.44
	BODEGA	2,045.47	74.11	151,589.63
TOTAL:		13,597.01		

RENTA BRUTA MENSUAL: \$ 1,365,574.14

#### b).- IMPORTE DE DEDUCCIONES:

VACÍOS	3.00%	CONS/MANT	5.00%	SEGUROS	0.00%
IMP. PREDIAL	13.00%	ADMÓN.	5.00%	ENERG. ELÉCTRICA	1.00%
AGUA	3.00%				

TOTAL DEDUCCIONES : 30.00%

#### c).- CALCULO DE TASA:

CONCEPTO	T A S A S					
	7%	8%	9%	10%	11%	12%
EDAD (años) calificación	0-5	5-20	20-40	40-50	50-60	MAS DE 60
VIDA ÚTIL REMANENTE calificación	MAS DE 60	50-60	40-50	20-40	5-20	TERMINADA
ESTADO DE CONSERV. calificación	NUEVA	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO	RUIÑOSO
PROYECTO calificación	MUY BUENO	BUENO	ADECUADO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO
REL. SUP. (TERR/CONST) calificación	Const > Terr MAYOR 3-1	Const > Terr HASTA 3-1	Const > Terr HASTA 2-1	Terr = Const.	Terr > Const HASTA 3-1	Terr > Const MAYOR 3-1
USO DEL INMUEBLE INMUEBLE calificación	CASA UNIF.	EDIF. PROD. HAB/COM	DEPTO/CASA CONDOMINIO	OFNA/LOCAL CONDOMINIO	OFNA/LOCAL UNIFAMILIAR	BODEGA/ INDUSTRIA
CLASIF. ZONA calificación	LUJO	1er ORDEN	2o. ORDEN	3er ORDEN	PROL. SERV.COM.	PROL. SERV/IND.
SUMA CALIF.	0	2	2	1	0	2
CAPITALIZACIÓN	1.0000	1.1429	1.2857	1.4286	1.5714	1.7143
TASAS PARCIALES	0.0000	2.2857	2.5714	1.4286	0.0000	3.4286

TASA RESULTANTE: 9.71%

#### c.2).- TASA OBTENIDA DE MERCADO:

TASA NETA DE MERCADO: N.A.

#### c.3).- TASA PONDERADA:

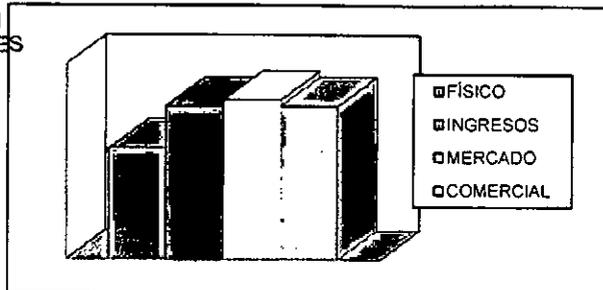
TASA PONDERADA: 9.71%

#### d).- DETERMINACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

RENTA BRUTA MENSUAL: Red. \$	1,365,574.14
TOTAL DEDUCCIONES: 30.00%	409,672.24
RENTA NETA MENSUAL:	955,901.90
RENTA NETA ANUAL:	11,470,822.78
TASA DE CAPITALIZACIÓN: 9.71%	
VALOR DE CAPITALIZACIÓN (REDONDEADO):	\$ 118,081,999.00

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
 SECUENCIAL No: 07-08-3200

**X.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS.**



VALOR FÍSICO o V.N.R.:	\$	85,209,454.14
VALOR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	\$	118,081,999.00
VALOR DE MERCADO:	\$	122,669,405.94
<b>VALOR COMERCIAL:</b>	<b>\$</b>	<b>118,005,929.37</b>

La metodología empleada para determinar el Valor Comercial del inmueble en estudio, está basado en la aplicación del Enfoque del Valor Físico o de Costos y el Enfoque de Capitalización de rentas, considerando que la ponderación de sus valores representan mejor su valor comercial.

**XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN**

Para obtener el Valor Comercial, se ponderan los valores obtenidos de los siguientes métodos:

Valor Físico o Directo:	\$	85,209,454.14
Valor de Capitalización de Rentas:	\$	118,081,999.00
Valor de Mercado:	\$	122,669,405.94

**DECLARACIONES:** No tenemos interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este avalúo, no tenemos interés personal o parcial con respecto a las partes involucradas. Además declaramos que no participamos en el capital o en los órganos administrativos del promovente.

El análisis, opiniones y conclusiones fueron desarrollados, de conformidad con las normas que rigen al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, además de las normas uniformes para la práctica profesional del avalúo.

**XII.- CONCLUSIÓN DEL AVALÚO**

Los valores estimados en el presente avalúo, están calculados con cifras al: 11 de noviembre de 2008

<b>VALOR COMERCIAL:</b>	<b>\$118,005,900.00</b>	<b>CIENTO DIECIOCHO MILLONES CINCO MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.</b>
-------------------------	-------------------------	--

VALUADOR:

*[Handwritten Signature]*  
 ING. CARLOS GUTIERREZ GALICIA  
 No. Registro OC-666

EXEDIENTE  
 CON ORIGINAL DEL  
 INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y  
 AVALÚOS DE BIENES NACIONALES



ADMINISTRACIÓN  
NACIONALES  
GENERAL  
ALÍOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

**1.0 LINDEROS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO.**

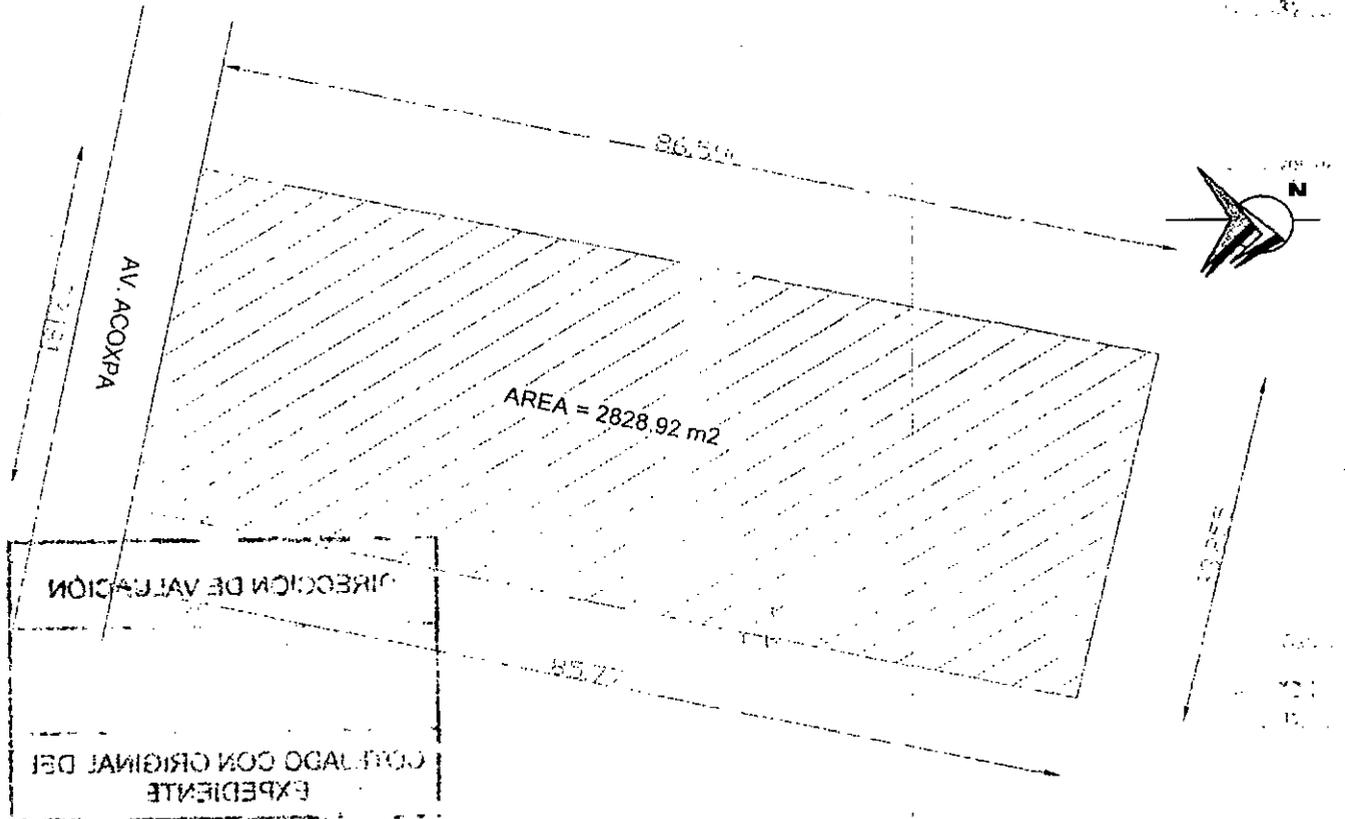
El terreno ( Zona Cuatro) es resultante de la subdivisión del predio marcado con el número oficial cuatrocientos treinta y seis de la Avenida Acoxpa, Colonia Ex Hacienda de Coapa, Delegación Tlalpan, Distrito Federal.

ORIENTACIÓN/RUMBO	DISTANCIA	COLINDANCIAS
<b>Zona Cuatro:</b>		
Al Poniente en:	En 86.60 m	Con la zona tres.
Al Sur en:	En 33.18 m	Con la Calzada Acoxpa.
Al Oriente en:	En 85.77 m	Con la zona cinco.
Al Norte en:	En 33.86 m	Con la zona tres.
<b>Superficie fracción de terreno:</b>	<b>2,828.92 m<sup>2</sup></b>	
<b>SUPERFICIE DEL TERRENO:</b>	<b>2,828.92 m<sup>2</sup></b>	

**LINDEROS Y COLINDANCIAS DEL INMUEBLE**

De conformidad con los siguientes documentos proporcionados por el solicitante:

Copia de Escritura Núm. 51,617, Vol. 1534, Operación No. 1010/32528, de la Notaría Pública Núm. 11 del Distrito Federal ante Lic. Carlos Alejandro Durán Loera, de fecha 21 de diciembre de 2007.





**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

**2.0 CROQUIS DE CONSTRUCCIONES DEL EDIFICIO DE OFICINAS.**

De acuerdo a las planos:

- LEV - 01 Plano: LEVANTAMIENTO DE EDIFICIO NIV. SOTANO. Fecha: Febrero de 2008.  
 LEV - 02 Plano: LEVANTAMIENTO DE EDIFICIO NIV. P.B. Fecha: Febrero de 2008.  
 LEV - 02 Plano: LEVANTAMIENTO DE EDIFICIO NIV. 1. Fecha: Febrero de 2008.  
 LEV - 02 Plano: LEVANTAMIENTO DE EDIFICIO NIV. 2. Fecha: Febrero de 2008.  
 LEV - 02 Plano: LEVANTAMIENTO DE EDIFICIO NIV. 3. Fecha: Febrero de 2008.  
 LEV - 02 Plano: LEVANTAMIENTO DE EDIFICIO NIV. 4. Fecha: Febrero de 2008.  
 LEV - 02 Plano: LEVANTAMIENTO DE EDIFICIO NIV. 5. Fecha: Febrero de 2008.  
 LEV - 02 Plano: LEVANTAMIENTO DE EDIFICIO NIV. 6. Fecha: Febrero de 2008.  
 LEV - 02 Plano: LEVANTAMIENTO DE EDIFICIO NIV. 7. Fecha: Febrero de 2008.  
 LEV - 02 Plano: LEVANTAMIENTO DE EDIFICIO NIV. PENTHOUSES. Fecha: Febrero de 2008.  
 Plano sin Nombre, sin Número: PLANO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN GENERAL ARQUITECTÓNICA DEL PREDIO. Fecha: S/F.  
 Plano Grupo arquitech, sin Número: PLANO GENERAL DE TERRENO. Fecha: S/F.

**3.0 SUPERFICIE DE AREAS DE CONSTRUCCIÓN EDIFICIO OFICINAS**

descripción	superficie desplante m <sup>2</sup>	área de construcción m <sup>2</sup>	área oficinas m <sup>2</sup>	recepción m <sup>2</sup>	rampa acceso vehicular (ver nota 1) m <sup>2</sup>	huecos verticales (escaleras acceso + de emergencia+elevad or + ductos instalaciones) m <sup>2</sup>	área común (cto. eléctrico, cto. Máquinas vigilancia) m <sup>2</sup>	vestíbulo elevador m <sup>2</sup>	área común (baño, circulaciones) m <sup>2</sup>
sótano	791.89	582.49	0.00		169.64	209.40	551.39	26.27	4.83
planta baja	791.82	558.33	491.59	43.78	160.70	233.49	3.70	0.00	19.26
1er. nivel	891.34	851.58	806.04			39.76	0.00	26.27	19.26
2do. Piso	891.34	851.58	806.04			39.76	0.00	26.27	19.26
3er. Piso	891.34	851.58	806.04			39.76	0.00	26.27	19.26
4o. Piso	891.34	851.58	806.04			39.76	0.00	26.27	19.26
5o. Piso	891.34	851.58	806.04			39.76	0.00	26.27	19.26
6o. Piso	891.34	851.58	806.04			39.76	0.00	26.27	19.26
7o. Piso	891.34	851.58	806.04			39.76	0.00	26.27	19.26
pent house	359.71	319.95	300.69			39.76	0.00	0.00	19.26
azotea	38.80	38.80	0.00			0.00	38.80	0.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>8,221.58</b>	<b>7,460.61</b>	<b>6,434.57</b>	<b>43.78</b>	<b>330.34</b>	<b>760.97</b>	<b>593.88</b>	<b>210.19</b>	<b>178.18</b>

(1) Rampa vehicular, acceso a sótano y azotea del Edificio de Estacionamiento 330.34 m<sup>2</sup>

Promedio área oficina 789.10 m<sup>2</sup>

(2) Superficie de escalera de emergencia 65.26 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE OFICINAS: 8,221.58 m<sup>2</sup>**

**ANEXO 1.- LÍNDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

ADMINISTRACIÓN  
FINANCIERAS NACIONALES  
GENERAL  
VALUOS

**4.0 SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EDIFICIO ESTACIONAMIENTO**

El inmueble está desarrollado en dos niveles y construcción de cubierta en planta azotea

**EDIFICIO ESTACIONAMIENTO**

descripción	superficie desplante m2	superficie de constr. m2	área estacionami ento (ver nota 4) m <sup>2</sup>	bodega (ver nota 1) m <sup>2</sup>	área común: Cuarto eléctrico y Cuarto máquinas (ver Nota 2) m <sup>2</sup>	sub estación (ver nota 2) m <sup>2</sup>	huecos verticales (escaleras) m <sup>2</sup>	área común (vestibulo escalera+baño), cubierta estacionamiento m <sup>2</sup>
no	2,045.47	2045.47	2045.47				0.00	0.00
planta baja	2,045.47	2045.47		2,045.47				
azotea	2,045.47	1031.26	2045.47					1031.26
<b>TOTAL</b>	<b>4,090.94</b>	<b>5,122.20</b>	<b>4,090.94</b>	<b>2,045.47</b>	<b>0.00</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>1,031.26</b>

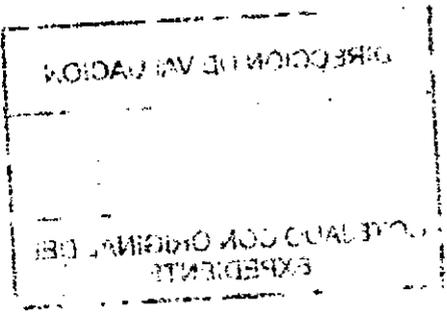
- (1) Área rentable bodega 2,045.47 m<sup>2</sup> Promedio área estacionamiento 12.00 m<sup>2</sup>
- (2) Área de servicios 0.00 m<sup>2</sup>
- (3) Cubierta de lámina metálica estacionamiento azotea 1,031.26 m<sup>2</sup> Cajones de estacionamiento 148
- (4) Factor estacionamiento /superficie total 0.43 Promedio área útil estacionamiento 1,776.00 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ESTACIONAMIENTO: 5,122.20 m<sup>2</sup>**

**SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA: 12,312.51 m<sup>2</sup>**

**SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TOTAL: 13,343.77 m<sup>2</sup>**

La determinación de las área esta basado en el cálculo superficies de construcción que proporciona el programa de Autocad, utilizando los planos arquitectónicos proporcionados por el solicitante, los cuales se encuentran también elaborados en el mencionado programa; la medición se efectúa a paños exteriores e incluye la superficie de columnas interiores, muros no permanentes y proyecciones necesarias al edificio, sustrayendo los huecos verticales.





ADMINISTRACIÓN  
NACIONALES  
GENERAL  
LUOS

**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

**5.0 RESUMEN DE ÁREAS**

	CUBIERTA	TECHUMBRE	TOTAL
<b>EDIFICIO DE OFICINAS</b>			
ÁREA DE OFICINAS	6,434.57		
AREA RECEPCIÓN Y VESTÍBULOS ELEVADOR	253.97		
AREA SERVICIOS	772.07		
RAMPA VEHICULAR	330.34		
HUECOS ELEVADOR, ESCALERAS	760.97		
<b>ÁREA TOTAL OFICINAS</b>	<b>8,221.58</b>		<b>8,221.58</b>
<b>EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO</b>			
ÁREA DE ESTACIONAMIENTO	2,045.47		
CUBIERTA LAMINA		1031.26	
ÁREA DE BODEGA	2045.47		
ÁREA DE SERVICIOS	0.00		
<b>ÁREA TOTAL ESTACIONAMIENTO</b>	<b>4,090.94</b>	<b>1031.26</b>	<b>5,122.20</b>
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>12,312.51</b>	<b>1031.26</b>	<b>13,343.77</b>
<b>ÁREA TOTAL</b>			
EDIFICIO DE OFICINAS	8,221.58		
EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO	5,122.20		
	<b>13,343.77</b>		<b>13,343.77</b>

EXHIBENTE  
EXPEDIENTE  
ESTABLECIDO CON ORDEN DE

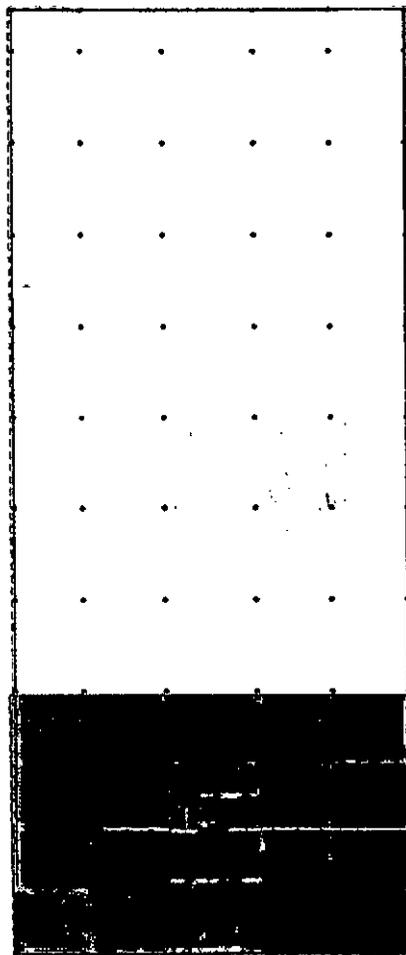


DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES NACIONALES SECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704 SECUENCIAL No: 07-08-3200

ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.

6.0 CROQUIS DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS



AV. ACOXPA NIV. SOTANO



superficie de constr. m2



huecos verticales

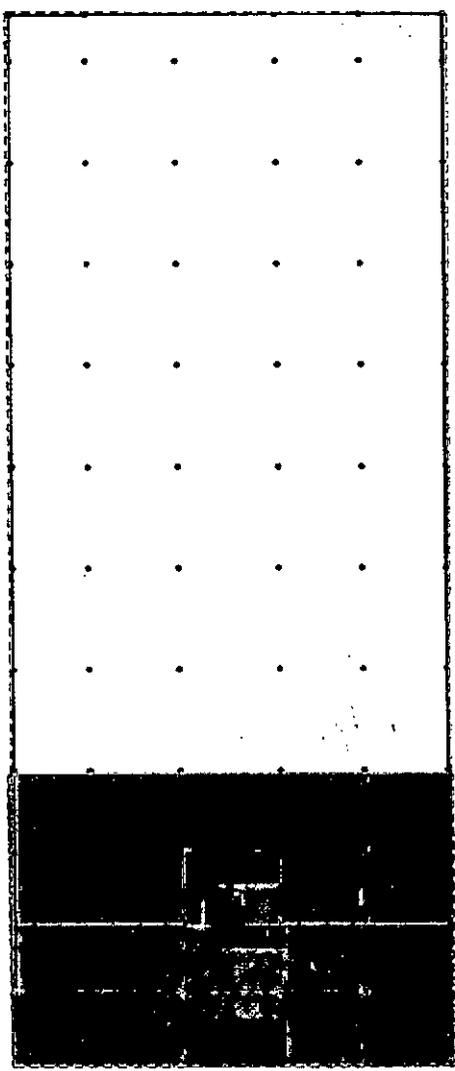


ADMINISTRACIÓN  
BIENES NACIONALES  
CIÓN GENERAL  
VALUOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

Plano Edificio. P.b.



AV. ACOXPA  
NIV. P.B.

INICIALIAV  
superficie de constr. m2



huecos verticales

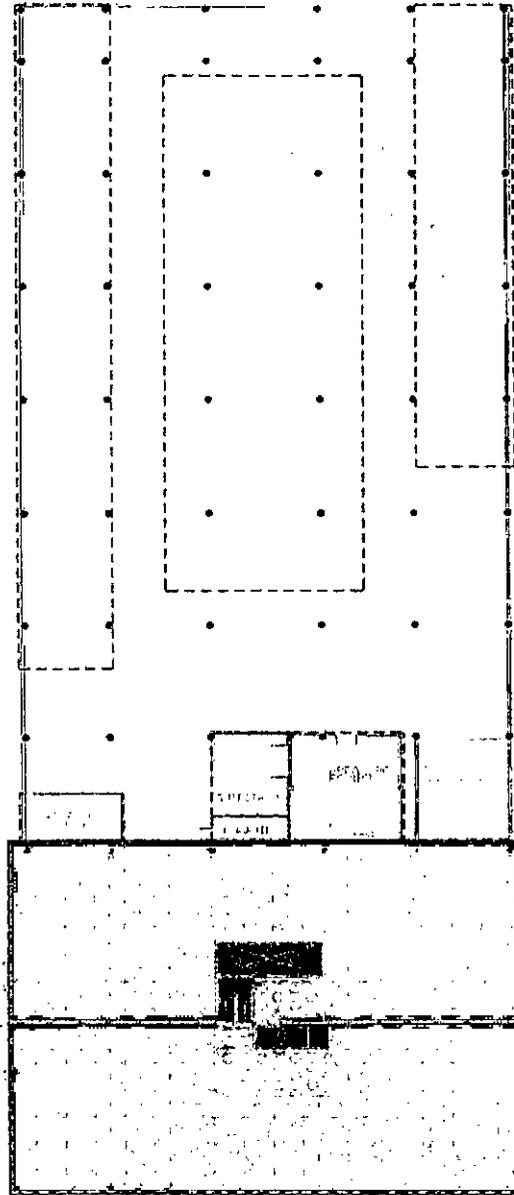
*[Handwritten signature]*  
Página 6



SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

ADMINISTRACIÓN  
ENES NACIONALES Plano Edificio. Piso 1  
IN GENERAL  
VALÚOS



COPIA DE LA PLANTA DE  
EXEDIENTE  
CORPORACIÓN FINANCIERA  
DE JAMAYECAS DE GUATEMALA

AV. ACOXPA  
**NIV. 1**



superficie de constr. m2



huecos verticales

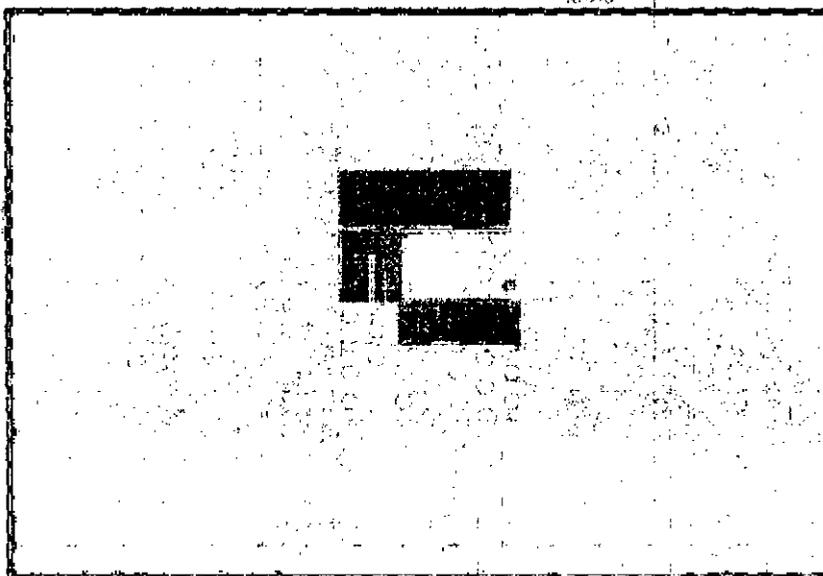


SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

MINISTERIO DE  
RELACIONES NACIONALES  
GENERAL DE  
REGISTROS

Plano Edificio. Piso 2-7.



**AV. ACOXPA  
NIV. 2 AL 7**

Nomenclatura:



superficie construcción



huecos verticales (escaleras+elevador)

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

ADMINISTRACIÓN  
NACIONALES  
GENERAL  
AJOS

Plano Edificio. Pent house.



AV. ACOXPA  
**NIV. PENTHOUSES**

Nomenclatura:



superficie construcción



huecos verticales (escaleras+elevador)



ADMINISTRACIÓN  
ENES NACIONALES  
N GENERAL  
VALÚOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

Plano Edificio. Planta azotea.



AV. ACOXPA  
**AZOTEA**

Nomenclatura:



superficie construcción



huecos verticales (escaleras+elevador)

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

**7.0 DETERMINACIÓN DE LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES**

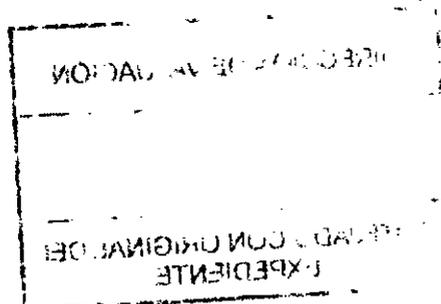
**EDIFICIO DE OFICINAS**

TIPO:	USO O DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	ÁREA m <sup>2</sup>
T1	Área de recepción	43.78
T2	Área oficinas en p.b.	491.59
T3	Rampa de acceso vehicular	330.34
T4	Área de oficina tipo	5,642.29
T5	Pent house	300.69
T6	Área servicios huecos elevador escaleras	982.26 760.97
<b>TOTAL EDIFICIO DE OFICINAS :</b>		<b>8,221.57 m<sup>2</sup></b>

**EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO**

TIPO:	USO O DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	ÁREA m <sup>2</sup>
T7	Estacionamiento sótano	2,045.47
T8	Estacionamiento azotea	1,031.26
T9	Bodega	2,045.47
T10	Área de Servicio	0
<b>TOTAL EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO:</b>		<b>5,122.20 m<sup>2</sup></b>

**TOTAL: 13,343.77 m<sup>2</sup>**





SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

DE ADMINISTRACIÓN  
DE BIENES NACIONALES  
CIÓN GENERAL  
E AVALUOS

**ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES**

**CONSTRUCCIONES (b):**

**EDIFICIO DE OFICINAS**

NIVEL:	USO O DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	ÁREA m <sup>2</sup>	V R N (unitario)	% AVANCE OBRA	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO	FACTOR DE DEMÉRITO	V N R (unitario)	VALOR NETO DE REPOSICIÓN
sótano	Área de servicios	582.49	6,626.74		3,859,988.4	0.67	4,464.76	2,600,667.17
rampa	rampa vehicular	169.64	1,472.40		249,777.8	0.67	992.03	168,287.80
p.b	Recepción y oficinas	558.33	6,626.74		3,699,906.3	0.67	4,464.76	2,492,811.86
ampa	rampa vehicular	160.70	1,472.40		236,617.5	0.67	992.03	159,421.05
1	Oficinas	851.58	6,626.74		5,643,177.1	0.67	4,464.76	3,802,090.60
2	Oficinas	851.58	6,626.74		5,643,177.1	0.67	4,464.76	3,802,090.60
3	Oficinas	851.58	6,626.74		5,643,177.1	0.67	4,464.76	3,802,090.60
4	Oficinas	851.58	6,626.74		5,643,177.1	0.67	4,464.76	3,802,090.60
5	Oficinas	851.58	6,626.74		5,643,177.1	0.67	4,464.76	3,802,090.60
6	Oficinas	851.58	6,626.74		5,643,177.1	0.67	4,464.76	3,802,090.60
7	Oficinas	851.58	6,626.74		5,643,177.1	0.67	4,464.76	3,802,090.60
pent house	Oficinas	319.95	6,626.74		2,120,204.7	0.67	4,464.76	1,428,487.95
azotea	Áreas de servicios	38.80	1,472.40		57,126.1	0.67	992.03	38,488.74
	Huecos de elev y esc	760.97	1,472.40		1,120,451.7	0.67	992.03	754,904.32
<b>TOTAL</b>		<b>8,221.57</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>50,846,312.61</b>			<b>34,257,703.12</b>

**EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO**

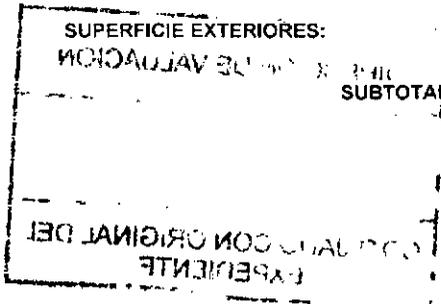
NIVEL:	USO O DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	ÁREA m <sup>2</sup>	V R N (unitario)	% AVANCE OBRA	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO	FACTOR DE DEMÉRITO	V N R (unitario)	VALOR NETO DE REPOSICIÓN
sótano	Estacionamiento cubierto	2,045.47	3,319.36		6,789,645.81	0.61	2,012.36	4,116,222.77
p.b.	Bodega	2,045.47	3,915.74		8,009,529.25	0.61	2,373.92	4,855,777.11
azotea	Estacionamiento descubierto	2,045.47	645.56		1,320,478.4	0.61	391.37	800,540.01
<b>TOTAL</b>		<b>4,090.94</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>18,524,971.5</b>			<b>11,230,763.95</b>

SUPERFICIE EXTERIORES:

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN: 12,312.51 m<sup>2</sup>

SUBTOTAL CONSTRUCCIONES (b): \$ 69,371,284.08

45,488,467.08



**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

ADMINISTRACIÓN  
NACIONALES  
GENERAL  
VALUOS 9.0 PRECIOS UNITARIOS PARA INMUEBLES CON USO PARA OFICINAS Y ESTACIONAMIENTO.

De conformidad con los criterios y metodologías de valuación autorizados para el INDAABIN, se determinó el valor de las construcciones utilizando los manuales de *Costos Paramétricos*, publicados periódicamente por el Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos del Ing. Raúl González Meléndez, especialistas en este rubro, para obtener los precios de construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias similares a aquellas con las que cuenta el inmueble en estudio, así mismo se han empleado precios especiales generados por ensambles, cálculos propios u obtenidos de presupuestos de construcción del inmueble aplicados por los contratistas encargados de esta obra.

Para las construcciones se considera el Valor de Reposición Nuevo, de acuerdo a los ensambles de construcción tipo y a los indirectos de constructor:

Indirectos de constructor de: 32% ref.: Costos Paramétricos, publicados periódicamente por el Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos del Ing. Raúl González Meléndez

**EDIFICIO PARA OFICINAS DE INTERÉS MEDIO M0450 12N. ESTRUCTURA DE CONCRETO \$6,626.74**

Estos valores son de acuerdo a los modelos paramétricos del INSTITUTO MEXICANO DE INGENIERÍA DE COSTOS de abril de 2008.

**Costo por ensambles de sistemas constructivos**

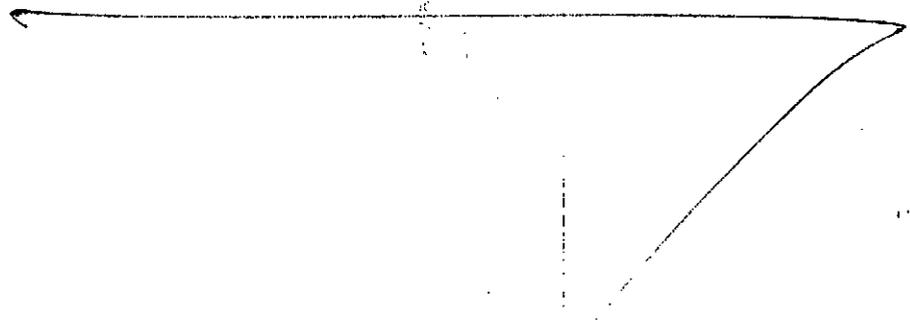
No	Clave	Descripción del área o elemento	Cantidad	Costo	% Avance	Importe	%
1	E01-121	Cimentación profunda para edificación de 12 niveles uso comercial	300 m <sup>2</sup>	4,080.00	100%	1,224,000.0	7.79%
2	E02-121	Estructura de concreto para 12 niveles	3,600 m <sup>2</sup>	1,624.62	100%	5,848,632.0	37.22%
3	E03-050	Fachada para oficina de interés medio	544 m <sup>2</sup>	776.22	100%	422,263.7	2.69%
4	E03-081	Fachada trasera o secundaria	495 m <sup>2</sup>	560.51	100%	277,452.5	1.77%
5	E05-091	Construcción interior para estacionamiento	450 m <sup>2</sup>	216.16	100%	97,272.0	0.82%
6	E06-290	Baño común para oficinas de interés medio	15pza	11,290.52	100%	169,357.8	1.08%
7	E05-050	Construcción interior para edificaciones Tipo O, oficinas Clase 4 Buena (interés medio).	3,000 m <sup>2</sup>	830.15	100%	2,490,450.0	15.85%
8	E05-070	Construcción interior para área de recepción de edificaciones Tipo O, oficinas Clase 4 Buena (interés medio).	150 m <sup>2</sup>	2,657.74	100%	398,661.0	2.54%
9	E04-011	Azotea uso comercial	300 m <sup>2</sup>	365.61	100%	109,683.0	0.70%
10	E06-090	Instalación hidráulica y sanitaria para edificaciones Tipo (O) Oficinas Clase 4	3,450 m <sup>2</sup>	236.36	100%	815,442.0	5.19%
11	E07-070	Instalación eléctrica para edificaciones Tipo (O) Clase 4	3,600 m <sup>2</sup>	439.19	100%	1,581,084.0	10.06%
12	E08-090	Elevador para 8 pasajeros 12 paradas uso	2pza	1,140,642.4	100%	2,281,284.8	14.52%
		Costo por m2	4,365.44			15,715,583	100%
		Indirectos constructor:	32%				
		Precio por m2	5,762.38				
				Proyecto y Licencias		15%	
				Precio por m2		6,626.74	

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.



ADMINISTRACIÓN  
NACIONALES  
GENERAL  
ALÍOS



MEXICO 03/1/90  
EST. SANTIAGO  
1423 7000



**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

**ESTACIONAMIENTO SUBTERRANEO EN EDIFICIO M0790 \$2,673.80**

Estos valores son de acuerdo a los modelos paramétricos del INSTITUTO MEXICANO DE INGENIERÍA DE COSTOS de abril de 2008.

**Costo por ensambles de sistemas constructivos**

No	Clave	Descripción del área o elemento	Cantidad	Costo	% Avance	Importe	%
1	E01-320	Excavación con maquina	2,720 m <sup>2</sup>	526.00	100%	1,430,720.0	14.93%
2	E01-021	Cimentación para edificio de 2 niveles	2,720 m <sup>2</sup>	702.17	100%	1,909,902.4	19.93%
3	E02-021	Estructura de concreto para 2 niveles	5,440 m <sup>2</sup>	931.15	100%	5,065,456.0	52.86%
4	E05-091	Construcción interior para estacionamiento	5,440 m <sup>2</sup>	216.16	100%	1,175,910.4	12.27%
5	E06-455	Baño general para edificio de estacionamiento	2pza	1,045.90	100%	2,091.8	0.02%
6	E06-195	Instalación hidráulica y sanitaria para	5,440 m <sup>2</sup>	84.73	100%	460,931.2	4.81%
7	E07-070	Instalación	5,440 m <sup>2</sup>	95.91	100%	521,750.4	5.45%
						9,581,989	100%
Costo por m2			1,761.40	Proyecto y Licencias		15%	
Indirectos constructor:			32%	Precio por m2		2,673.80	
Precio por m2			2,325.04				

**ESTACIONAMIENTO EN EDIFICIO M0785 4 NIVELES CUBIERTOS, 1 NIVEL DE AZOTEA. \$2,262.69**

Estos valores son de acuerdo a los modelos paramétricos del INSTITUTO MEXICANO DE INGENIERÍA DE COSTOS de abril de 2007.

**Costo por ensambles de sistemas constructivos**

No	Clave	Descripción del área o elemento	Cantidad	Costo	% Avance	Importe	%
1	E01-033	Cimentación para edificaciones de 3 niveles uso comercial	1,600 m <sup>2</sup>	1,362.14	100%	2,179,424.0	18.28%
2	E02-031	Estructura de concreto p/ 3 niveles u. c.	6,400 m <sup>2</sup>	992.39	100%	6,351,296.0	53.26%
3	E03-082	Fachada p/ edificio de estacionamiento	400 m <sup>2</sup>	498.39	100%	199,356.0	1.67%
4	E05-091	Construcción interior p/ estacionamiento	8,000 m <sup>2</sup>	216.16	100%	1,729,280.0	14.50%
5	E06-455	Baño general p/ edif. de estacionamiento	2pza	10,045.90	100%	20,091.8	0.17%
6	E06-195	Instalación hidráulica y sanitaria	8,000 m <sup>2</sup>	84.73	100%	677,840.0	5.68%
7	E07-055	Instalación	8,000 m <sup>2</sup>	95.91	100%	767,280.0	6.43%
						11,924,568	100%
Costo por m2			1,490.57	Proyecto y Licencias		15%	
Indirectos constructor:			32%	Precio por m2		2,262.69	
Precio por m2			1,967.55				



DE ADMINISTRACIÓN  
DE BIENES NACIONALES  
CIÓN GENERAL  
DE AVALÚOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

### ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO M0770 1050 m<sup>2</sup>. **\$645.56**

Estos valores son de acuerdo a los modelos paramétricos del INSTITUTO MEXICANO DE INGENIERÍA DE COSTOS de abril de 2007.

#### Costo por ensambles de sistemas constructivos

No	Clave	Descripción del área o elemento	Cantidad	Costo	Importe	%
1	E05-095	Señalamientos, barreras y pintura para estacionamiento exterior	1,050 m <sup>2</sup>	215.43	226,201.50	50.66%
2	E05-410	Pavimentación de carpeta asfáltica de 7.5 cm	1,050 m <sup>2</sup>	78.65	82,582.50	18.49%
3	E05-510	Caseta de cobro para estacionamiento	1pza	9,264.21	9,264.21	2.07%
4	E07-210	Alumbrado	1,050 m <sup>2</sup>	43.21	45,370.50	10.16%
5	E09-200	Boletería automática	1pza	41,470.43	41,470.43	9.29%
6	E05-420	Banquetas y guarniciones de concreto armado	350 m <sup>2</sup>	118.99	41,646.50	9.33%
					446,535.64	100%
Costo por m2			425.27	Proyecto y Licencias:	15%	
Indirectos constructor:			32%			
Precio por m2			561.36	Precio por m2	645.56	

EDIFICIO PARA BODEGA DE INTERÉS MEDIO M0448 4N. ESTRUCTURA DE CONCRETO **\$3,915.74**

Estos valores son de acuerdo a los modelos paramétricos del INSTITUTO MEXICANO DE INGENIERÍA DE COSTOS de abril de 2008.

#### Costo por ensambles de sistemas constructivos

No	Clave	Descripción del área o elemento	Cantidad	Costo	% Avance	Importe	%
1	E01-041	Cimentación para edificación de 4 niveles uso comercial	300 m <sup>2</sup>	1,397.44	100%	419,232.00	13.54%
2	E02-041	Estructura de concreto p/ 4 niveles u. c.	1,200 m <sup>2</sup>	1,124.38	100%	1,349,256.0	43.59%
3	E03-050	Fachada para oficina de interés medio	180 m <sup>2</sup>	776.22	100%	139,719.60	4.51%
4	E03-081	Fachada trasera o secundaria	168 m <sup>2</sup>	560.51	100%	94,165.68	3.04%
5	E04-011	Azotea uso comercial	300 m <sup>2</sup>	365.61	100%	109,683.00	3.54%
7	E05-070	Construcción interior para área de recepción en edificaciones tipo O	48 m <sup>2</sup>	2,657.74	100%	127,571.52	4.12%
8	E06-090	Instalación hidráulica y sanitaria para oficinas	1,200 m <sup>2</sup>	236.36	100%	283,632.00	9.16%
9	E06-290	Baño común p/ oficinas de interés medio	4pza	11,290.52	100%	45,162.08	1.46%
10	E07-070	Instalación eléctrica para oficinas de interés medio	1,200 m <sup>2</sup>	439.19	100%	527,028.00	17.03%
						3,095,449.9	100%
Costo por m2			2,579.54	Proyecto y Licencias	15%		
Indirectos constructor:			32%				
Precio por m2			3,404.99	Precio por m2	3,915.74		



ADMINISTRACIÓN  
BIENES NACIONALES  
IÓN GENERAL  
VALUOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

**ESTRUCTURA METALICA PARA CUBIERTA**

**\$2,332.41**

Estos valores son de acuerdo a los modelos paramétricos del BIMSA REPORTS de abril de 2008.

**Costo por ensambles de sistemas constructivos**

No	Clave	Descripción del área o elemento	Cantidad	Costo	% Avance	Importe	%
1	VD14-110	Estructura metálica para cubierta nave industrial w=28 kg/m2	1 m <sup>2</sup>	1,298.33	100%	1,298.33	84.50%
2	VD-16-110	Cubierta de lámina de acero acanalada prepintada cal. 24 larga Pintro	1 m <sup>2</sup>	238.17	100%	238.17	15.50%
						1,536.50	100%
		Costo por m2	1,536.50	Proyecto y Licencias	15%		
		Indirectos constructor:	32%				
		Precio por m2	2,028.18	Precio por m2	2,332.41		

**RAMPA DE CONCRETO**

**\$1,472.40**

Estos valores son de acuerdo a los modelos paramétricos del BIMSA REPORTS de abril de 2008.

**Costo por ensambles de sistemas constructivos**

No	Clave	Descripción del área o elemento	Cantidad	Costo	Importe	%
1	VC12-100	Rampa de concreto armado	1	969.96	969.96	100.00%
		Costo por m2:	969.96	Proyecto y Licencias:	15%	
		Indirectos constructor:	32%			
		Precio por m2:	1,280.35	Precio por m2	1,472.40	

**1611 EDIFICIO PARA OFICINAS. ESTRUCTURA DE CONCRETO.**

**\$6,333.58**

Estos valores son de acuerdo a los modelos paramétricos de costos BIMSA REPORTS del mes de octubre de 2008.

**Costo por ensambles de sistemas constructivos**

No	Clave	Descripción del área o elemento	V R N	Área m <sup>2</sup>	\$/m2	%	
1		Cimentación	5,845,507.5		493.29	7.79%	
2		Estructura de concreto	33,434,837		2,821.51	44.55%	
3		Albañilería	57,803.16		4.88	0.08%	
4		Instalaciones Hidráulicas	161,168.98		13.60	0.21%	
5		Instalaciones sanitarias	344,126.05		29.04	0.46%	
6		Instalaciones eléctricas	1,974,440.5		166.62	2.63%	
7		Instalaciones especiales	2,906,023		245.23	3.87%	
8		Acabados interiores	9,715,792		819.90	12.95%	
9		Acabados exteriores	16,236,387		1,370.16	21.63%	
10		Accesos	868,891.19		73.32	1.16%	
11		Cancelaría			0.00	0.00%	
12		Mobiliario fijo	477,841.99		40.32	0.64%	
13		Equipos	3,030,133.1		255.71	4.04%	
14		Accesorias			0	0	
		Costo por m2	4,798.17	75,052,951.1	11,850.00	6,333.58	100%
		Indirectos constructor:	32%				
		Precio por m2	6,333.58				



**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

**1605 EDIFICIO PARA BODEGA. ESTRUCTURA DE CONCRETO.**

**\$6,009.14**

Estos valores son de acuerdo a los modelos paramétricos de costos BIMSA REPORTS del mes de octubre de 2008.

**Costo por ensambles de sistemas constructivos**

No	Clave	Descripción del área o elemento	V R N	Área m <sup>2</sup>	\$/m2	%
1		Cimentación	1,462,970.3		0.18	0.03%
2		Estructura de concreto	4,606,771.6		388.76	70.25%
3		Albañilería	580,401.98		48.98	8.85%
4		Instalaciones Hidráulicas	41,797.03		3.53	0.64%
5		Instalaciones sanitarias	55,914.14		4.72	0.85%
6		Instalaciones eléctricas	97,926.65		8.26	1.49%
7		Acabados interiores	708,327.70		59.77	10.80%
8		Acabados exteriores	159,618.06		13.47	2.43%
9		Accesos	87,648.73		7.40	1.34%
10		Cancelería	94,475.01		7.97	1.44%
11		Mobiliario fijo	122,919.61		10.37	1.87%
			<b>8,018,770.8</b>	<b>1,334.43</b>	<b>553.41</b>	<b>100%</b>
		Costo por m2	4,552.38			
		Indirectos constructor:	32%			
		Precio por m2	6,009.14			

**10. CALCULO DEL FACTOR DE EDAD.**

El cálculo del factor de edad de los inmuebles se calcula en base a la siguiente fórmula:

$$Fed = \frac{0.100 VP + 0.900 (VP - E)}{VP} \quad FEEd = \text{Factor de edad}$$

	VP = Vida probable de la construcción nueva =	80 años
Edificio de Oficinas	E = Edad de la construcción =	29 años
Estacionamiento	E = Edad de la construcción =	35 años
Cuartos de control y subestación eléctrica	E = Edad de la construcción =	0 años

**DETERMINACION DE LA EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN**

OFICINA DE SEMILUJO	% PART.	Ed	EDAD
OBRAS COMPLEMENTARIA Y CIMENTACION	2.30%	40	0.92
SUBESTRUCTURA	2.20%	40	0.88
SUPERESTRUCTURA	24.92%	40	9.968
CUBIERTA EXTERIOR	11.50%	40	4.6
TECHO	0.40%	40	0.16
CONSTRUCCION INTERIOR	18.55%	20	3.71
TRANSPORTACION	3.80%	35	1.33
SISTEMA MECANICO	10.28%	20	2.056
SISTEMA ELECTRICO	8.35%	30	2.505
CONDICIONES GENERALES	16.74%	20	3.348
INSTALACIONES ESPECIALES	0.96%	0	0
OBRAS EXTERIORES Y COMPLEMENTARIAS	0.00%	20	0
	<b>100.00%</b>		<b>29.48</b>



**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

NAVE INDUSTRIAL	% PART.	Ed	EDAD
OBRAS COMPLEMENTARIA Y CIMENTACION	4.02%	40	1.608
SUBESTRUCTURA	11.01%	40	4.404
SUPERESTRUCTURA	45.17%	40	18.07
CUBIERTA EXTERIOR	9.00%	40	3.6
TECHO	1.70%	40	0.68
CONSTRUCCION INTERIOR	1.08%	20	0.216
TRANSPORTACION	0.00%	35	0
SISTEMA MECANICO	3.15%	20	0.63
SISTEMA ELECTRICO	8.53%	30	2.559
CONDICIONES GENERALES	16.34%	20	3.268
INSTALACIONES ESPECIALES	0.00%	10	0
OBRAS EXTERIORES Y COMPLEMENTARIAS	0.00%	0	0
	100.00%		35.03

**FACTOR DE DEMÉRITO EDIFICIO DE OFICINAS**

NIVEL:	EDIFICIO DE OFICINAS	Edad Efectiva años	Vida Util Total	Factor Edad	Conservación	Obsolescenci	Factor Demérito
sótano	Área de servicios	29	80	0.67	1.00	1.00	0.67
rampa	rampa vehicular	29	80	0.67	1.00	1.00	0.67
p.b	Recepción y oficinas	29	80	0.67	1.00	1.00	0.67
rampa	rampa vehicular	29	80	0.67	1.00	1.00	0.67
1	Oficinas	29	80	0.67	1.00	1.00	0.67
2	Oficinas	29	80	0.67	1.00	1.00	0.67
3	Oficinas	29	80	0.67	1.00	1.00	0.67
4	Oficinas	29	80	0.67	1.00	1.00	0.67
5	Oficinas	29	80	0.67	1.00	1.00	0.67
6	Oficinas	29	80	0.67	1.00	1.00	0.67
7	Oficinas	29	80	0.67	1.00	1.00	0.67
pent house	Oficinas	29	80	0.67	1.00	1.00	0.67
azotea	Áreas de servicios	29	80	0.67	1.00	1.00	0.67

**FACTOR DE DEMÉRITO EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO**

NIVEL:	EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO	Edad Efectiva	Vida Util Total	Factor Edad	Conservación	Obsolescenci	Factor Demérito
sótano	Estacionamiento cubierto	35	80	0.61	1.00	1.00	0.61
p.b.	Bodega	35	80	0.61	1.00	1.00	0.61
azotea	Estacionamiento descubierta	35	80	0.61	1.00	1.00	0.61



**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

**10. VALORES PARA INSTALACIONES ESPECIALES. ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.**

clave descripción valor equipo y mano de obra

**INSTALACIONES ESPECIALES:**

1	IE01	Elevador 560 kg Para ocho personas ubicado en Ed. Oficinas	2	pza	1,485,347.3	2,970,694.58
2	IE13	Acometida eléctrica 440/220V	1	pza	64,343.67	64,343.67
3	IE13	Subestación eléctrica receptora, Mca AREVA T&D, capacidad de 23,000 V, 25 KV, 400 A (ver nota 2).	1	pza	511,867.8	511,867.84
4	IE13	Transformador trifásico, capacidad de 750 kVA, 220 Y /127 V.	1	pza	578,691.53	578,691.53
5	IE13	Interruptor termo magnético Marca S.D. 3p 800A 7813 NA800	1	pza.	30,602.68	30,602.68
6	IE13	Interruptor termo magnético Marca S.D. 3p 250A	1	pza.	7,758.27	7,758.27
7	IE16	Sistema de distribución de agua contra incendio con tubería de acero al carbón de 21/2" de diámetro y gabinete con manguera contra incendio. Edificio de oficinas.	10	sal.	37,127.00	371,269.99
8	IE16	Sistema de distribución de agua contra incendio con tubería de acero al carbón de 21/2" de diámetro y gabinete con manguera contra incendio. Edificio de estacionamiento.	4	sal.	37,127.00	148,508.00
9	IE04	Unidad generadora de agua helada(chiller) marca York MODELO 090EC46XCA 480VCA 60HZ, 3F 4 H gas refrigerante R-22	1	pza	954,596.39	954,596.39
10	IE04	Bomba centrífuga Mca. Burcomex, T 1L 1 1/2 X1/8 c/mot. SIEMENS 480VCA 3F 60 HZ DE 7.5H.P	2	pza	23,787.83	23,787.83
11	IE04	Unidad manejadora de aire C-01 Mca. YORK, Mod SOLUTION XTI-33X66	12	pza	363,274.33	4,359,291.91
12	IE20	Escalera de emergencia a base de columnas IPR, trabes IPR, trabes de refuerzo en descanso y alfardas con IPR: escalones fabricados con ángulo y lámina antiderrapante, barandales de tubo de acero al carbón con costura	10	niv	223,660.63	2,236,606.28

CANCELADA

X

X

**ELEMENTOS ACCESORIOS:**

13	IEA10	Sistema de bombeo, dos bombas con motor de 5 HP marca IEM. Incluye Tuberías de succión, cabezal de descarga, válvulas y conexiones, (ver nota 1).	1	lot	208,978.54	208,978.54
----	-------	---	---	-----	------------	------------

SIST BOMBA CONDICIONADA EN TODOS  
LOS PISOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**



14	IE13	Tablero distribución Marca S.D. con interruptor principal de 1000 A y con capacidad de interruptores derivados de 30 a 100 A.	1	pza.	30,602.68	30,602.68
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>						
15	OC02	Portones de acceso	72.60	m2	1,096.38	79,597.19
16	OC10	Cistema de agua potable, capacidad de 60 m3. Construcción a base de muros y cubiertas de concreto armado.	1.00	Pza	203,357.78	203,357.78

**Notas:**

1. La subestación y tableros de fuerza y control se localizan en el sótano de edificio de oficinas.
2. No se ha considerado ninguna ramificación hacia el exterior de los inmuebles en estudio, tanto de tuberías contra incendio como del sistema de agua potable.
3. No se ha incluido el tendido de tubería conduit, accesorios, soportaría y el cableado en áreas de fuerza y control de los inmuebles, se encuentran en fase de construcción.

**11.0 ESTUDIO DE MERCADO DE TERRENOS**

**FACTORES DE HOMOLOGACIÓN PARA TERRENOS:**

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

**FACTOR DE NEGOCIACION**

REFER	FACTOR	
1	1.00	MUY BUENA
2	1.00	MUY BUENA
3	1.00	MUY BUENA
4	1.00	MUY BUENA

**FACTOR DE NEGOCIACION**

REFER	FACTOR
MUY BUENO	1.00
BUENO	0.95
REGULAR	0.90
MALO	0.85

**UBICACIÓN:** Este factor califica la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en la que se ubica la muestra contra la oferta.

**FACTOR DE UBICACIÓN**

REFER	FACTOR	
1	1.00	INTERMEDIO
2	0.85	DOS FRENTEROS
3	1.00	INTERMEDIO
4	1.00	INTERMEDIO
5	1.00	INTERMEDIO



**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

**ZONA:** Este factor califica la ubicación dentro de un área de valor específica del bien valuado con respecto a la oferta.

**FACTOR DE ZONA**

REFER	FACTOR	
1	1.25	CALLE MODA
2	1.25	CALLE MODA
3	1.25	CALLE MODA
4	1.25	CALLE MODA
SUJETO	1.00	CALLE SUPERIOR A MODA

**SUPERFICIE:** Este factor califica la superficie del bien valuado vs. la oferta, considerando que a mayor superficie menor costo por metro cuadrado.

**FACTOR DE SUPERFICIE TERRENO**

T-1	$(AT/AS)^{1/12}$	$\left( \frac{2,572.00}{2,828.92} \right)^{1/12}$	FACTOR	0.99
T-2	$(AT/AS)^{1/12}$	$\left( \frac{2,094.00}{2,828.92} \right)^{1/12}$	FACTOR	0.98
T-3	$(AT/AS)^{1/12}$	$\left( \frac{1,266.85}{2,828.92} \right)^{1/12}$	FACTOR	0.94
T-4	$(AT/AS)^{1/12}$	$\left( \frac{1,050.00}{2,828.92} \right)^{1/12}$	FACTOR	0.92
T-5	$(AT/AS)^{1/12}$	$\left( \quad \right)^{1/12}$	FACTOR	

**SUPERFICIE DE TERRENO:** 2,828.92 m<sup>2</sup>

**OTRO (USO):** Este factor califica el uso potencial de suelo, el cual es relevante en la zona analizada con respecto a las ofertas.

**FACTOR OTRO (USO)**

REFER	FACTOR	
1	1.20	HABITACIONAL
2	0.98	HABITACIONAL
3	1.23	HABITACIONAL
4	1.20	HABITACIONAL
SUJETO	1.00	HABITACIONAL MIXTO

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
 SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

ADMINISTRACIÓN  
 DE BIENES NACIONALES  
 GENERAL  
 C. U. S. 12.0 ESTUDIO DE MERCADO RENTA DE OFICINAS

**FACTORES DE HOMOLOGACIÓN PARA RENTA DE OFICINAS**

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

**FACTOR DE NEGOCIACION**

REFER	FACTOR
1	0.95
2	0.95
3	0.95
4	0.95

BUENO  
 BUENO  
 BUENO  
 BUENO

**FACTOR DE NEGOCIACION**

REFER	FACTOR
MUY BUENO	1.00
BUENO	0.95
REGULAR	0.90
MALO	0.85

**UBICACIÓN:** Este factor califica la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en la que se ubica la muestra contra la oferta.

**FACTOR DE UBICACIÓN**

REFER	FACTOR
1	1.00
2	1.00
3	1.00
4	1.00
SUJETO	1.00

INTERMEDIO  
 INTERMEDIO  
 INTERMEDIO  
 INTERMEDIO  
 INTERMEDIO

**SUPERFICIE:** Este factor califica la superficie del bien valuado vs. la oferta, considerando que a mayor superficie menor costo por metro cuadrado.

**FACTOR DE SUPERFICIE OFICINAS EN RENTA**

RO-1	$(AT/AS)^{1/12}$	$\left( \frac{1,500.00}{789.10} \right)^{1/12}$	FACTOR	1.05
RO-2	$(AT/AS)^{1/12}$	$\left( \frac{1,399.00}{789.10} \right)^{1/12}$	FACTOR	1.05
RO-3	$(AT/AS)^{1/12}$	$\left( \frac{282.00}{789.10} \right)^{1/12}$	FACTOR	0.92
RO-4	$(AT/AS)^{1/12}$	$\left( \frac{900.00}{789.10} \right)^{1/12}$	FACTOR	1.01
RO-5	$(AT/AS)^{1/12}$	$\left( \quad \quad \quad \right)^{1/12}$	FACTOR	

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
 SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

SUPERFICIE PROMEDIO DE OFICINAS

789.10 m<sup>2</sup>

**CALIDAD:** Este factor considera las diferencias entre el inmueble a valuar y la oferta, en relación al tipo y calidad de construcción, todas las ofertas son iguales al inmueble a valuar.

**FACTOR DE CALIDAD**

REFER	FACTOR	
1	1.20	REGULAR
2	1.20	REGULAR
3	1.20	REGULAR
4	1.20	REGULAR
SUJETO	1	MUY BUENO

**ESTADO DE CONSERVACIÓN:** Considera las diferencias del nivel de deterioro entre la oferta y el inmueble valuado. Todos los inmuebles se encuentran en igualdad de condiciones de estado de conservación.

**FACTOR EDO. CONSERVACIÓN**

REFER	FACTOR	
1	1.00	NORMAL
2	1.00	NORMAL
3	1.00	NORMAL
4	1.00	NORMAL
SUJETO	1.00	NORMAL

**EDAD:** Este factor considera las diferencias entre la edad del inmueble a valuar y la edad de los inmuebles ofertados.

**FACTOR DE EDAD**

NUM.	EDAD SUJETO	EDAD MUESTRAS	DIFERENCIA	FACTOR RESULTANTE	1/FRo
1	29	30	-1.00	0.99	1.01
2	29	30	-1.00	0.99	1.01
3	29	25	4.00	1.04	0.96
4	29	20	9.00	1.09	0.92
	29	0	29.00	1.29	0.78



**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

**13.0 ESTUDIO DE MERCADO RENTA DE ESTACIONAMIENTO**

**FACTORES DE HOMOLOGACIÓN PARA RENTA DE ESTACIONAMIENTO**

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

**FACTOR DE NEGOCIACION**

REFER	FACTOR
1	1.00
2	1.00
3	1.00
4	1.00
5	1.00

**FACTOR DE NEGOCIACION**

REFER	FACTOR
MUY BUENO	1.00
BUENO	0.95
REGULAR	0.90
MALÓ	0.85

**UBICACIÓN:** Este factor califica la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en la que se ubica la muestra contra la oferta.

**FACTOR DE UBICACIÓN**

REFER	FACTOR	
1	1.00	INTERMEDIO
2	1.00	INTERMEDIO
3	1.00	INTERMEDIO
4	1.00	INTERMEDIO
5	1.00	INTERMEDIO
SUJETO	1.00	INTERMEDIO

**SUPERFICIE:** Este factor califica la superficie del bien valuado vs. la oferta, considerando que a mayor superficie menor costo por métró cuadrado.

**FACTOR DE SUPERFICIE OFICINAS EN RENTA**

RE- 1	(AT/AS) <sup>1/12</sup>	$\left( \frac{12.00}{18.85} \right)^{1/12}$	FACTOR	0.96
RE- 2	(AT/AS) <sup>1/12</sup>	$\left( \frac{12.00}{18.85} \right)^{1/12}$	FACTOR	0.96
RE- 3	(AT/AS) <sup>1/12</sup>	$\left( \frac{12.00}{18.85} \right)^{1/12}$	FACTOR	0.96
RE- 4	(AT/AS) <sup>1/12</sup>	$\left( \frac{12.00}{18.85} \right)^{1/12}$	FACTOR	0.96
RE- 5	(AT/AS) <sup>1/12</sup>	$\left( \frac{12.00}{18.85} \right)^{1/12}$	FACTOR	0.96

PROMEDIO DE AREA RENTABLE ESTACIONAMIENTO

18.85 m<sup>2</sup>



SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

**CALIDAD:** Este factor considera las diferencias entre el inmueble a valuar y la oferta, en relación al tipo y calidad de construcción, todas las ofertas son iguales al inmueble a valuar.

**FACTOR DE CALIDAD**

REFER	FACTOR	
1	1.25	MALO
2	1.25	MALO
3	1.25	MALO
4	1.25	MALO
5	1.25	MALO
SUJETO	1.00	BUENO

**ESTADO DE CONSERVACIÓN:** Considera las diferencias del nivel de deterioro entre la oferta y el inmueble valuado. Todos los inmuebles se encuentran en igualdad de condiciones de estado de conservación.

**FACTOR EDO. CONSERVACIÓN**

REFER	FACTOR	
1	1.15	NORMAL
2	1.15	NORMAL
3	1.15	NORMAL
4	1.15	NORMAL
5	1.15	NORMAL
SUJETO	1.00	BUENO

**EDAD:** Este factor considera las diferencias entre la edad del inmueble a valuar y la edad de los inmuebles ofertados.

**FACTOR DE EDAD**

NUM.	EDAD SUJETO	EDAD MUESTRAS	DIFERENCIA	FACTOR RESULTANTE	1/FRo
1	35	20	15.00	1.15	0.87
2	35	20	15.00	1.15	0.87
3	35	28	7.00	1.07	0.93
4	35	25	10.00	1.10	0.91
5	35	25	10.00	1.10	0.91

COPIA DE...  
EXHIBENTE



DE ADMINISTRACIÓN  
BIENES NACIONALES  
CIÓN GENERAL  
AVALÚOS

**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

**4.0 ESTUDIO DE MERCADO RENTA DE BODEGA**

**FACTORES DE HOMOLOGACIÓN PARA RENTA DE BODEGA**

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

**FACTOR DE NEGOCIACIÓN**

REFER	FACTOR	
1	0.95	BUENO
2	0.95	BUENO
3	0.95	BUENO
4	0.95	BUENO

**FACTOR DE NEGOCIACIÓN**

REFER	FACTOR
MUY BUENO	1.00
BUENO	0.95
REGULAR	0.90
MALO	0.85

**UBICACIÓN:** Este factor califica la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en la que se ubica la muestra contra la oferta.

**FACTOR DE UBICACIÓN**

REFER	FACTOR	
1	1.00	INTERMEDIO
2	1.00	INTERMEDIO
3	1.00	INTERMEDIO
4	1.00	INTERMEDIO
SUJETO	1.00	INTERMEDIO

**SUPERFICIE:** Este factor califica la superficie del bien valuado vs. la oferta, considerando que a mayor superficie menor costo por metro cuadrado.

**FACTOR DE SUPERFICIE OFICINAS EN RENTA**

RLC- 1	(AT/AS) <sup>1/12</sup>	$\left( \frac{120.00}{2,045.47} \right)^{1/12}$	<b>FACTOR</b>	<b>0.79</b>
RLC- 2	(AT/AS) <sup>1/12</sup>	$\left( \frac{500.00}{2,045.47} \right)^{1/12}$	<b>FACTOR</b>	<b>0.89</b>
RLC- 3	(AT/AS) <sup>1/12</sup>	$\left( \frac{500.00}{2,045.47} \right)^{1/12}$	<b>FACTOR</b>	<b>0.89</b>
RLC- 4	(AT/AS) <sup>1/12</sup>	$\left( \frac{400.00}{2,045.47} \right)^{1/12}$	<b>FACTOR</b>	<b>0.87</b>
RLC- 5	(AT/AS) <sup>1/12</sup>	$\left( \quad \right)^{1/12}$	<b>FACTOR</b>	

PROMEDIO DE AREA RENTABLE

2,045.47 m<sup>2</sup>



ADMINISTRACIÓN  
TIENES NACIONALES  
ON GENERAL  
VALUOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

**CALIDAD:** Este factor considera las diferencias entre el inmueble a valuar y la oferta, en relación al tipo y calidad de construcción, todas las ofertas son iguales al inmueble a valuar.

**FACTOR DE CALIDAD**

REFER	FACTOR	
1	1.11	REGULAR
2	1.11	REGULAR
3	1.11	REGULAR
4	1.11	REGULAR
SUJETO		1.00 BUENO

**ESTADO DE CONSERVACIÓN:** Considera las diferencias del nivel de deterioro entre la oferta y el inmueble valuado. Todos los inmuebles se encuentran en igualdad de condiciones de estado de conservación.

**FACTOR EDO. CONSERVACIÓN**

REFER	FACTOR	
1	1.00	NORMAL
2	1.00	NORMAL
3	1.00	NORMAL
4	1.00	NORMAL
SUJETO		1.00 NORMAL

**EDAD:** Este factor considera las diferencias entre la edad del inmueble a valuar y la edad de los inmuebles ofertados.

**FACTOR DE EDAD**

NUM.	EDAD. SUJETO	EDAD MUESTRAS	DIFERENCIA	FACTOR RESULTANTE	1/Pre
1	29	20	9.00	1.09	0.92
2	29	30	-1.00	0.99	1.01
3	29	35	-6.00	0.94	1.06
4	29	30	-1.00	0.99	1.01

EXPEDIENTE  
CON ORIGINAL DEL



ADMINISTRACIÓN  
FINANCIERAS NACIONALES  
GENERAL  
VALUOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

**15.0 CALCULO DE LA TASA DE PRODUCTIVIDAD:**

**CALCULO DE TASA DE CAPITALIZACIÓN**

CONCEPTO	7%	8%	9%	10%	11%	12%
EDAD (años) calificación	0-5	5 - 20	20-40	40-50	50-60	MAS DE 60
VIDA ÚTIL REMANENTE calificación	MAS DE 60	50-60	40-50	20-40	5 - 20	TERMINADA
ESTADO DE CONSERV. calificación	NUEVA	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO	RUINOSO
PROYECTO calificación	MUY BUENO	BUENO	ADECUADO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO
REL. SUP. (TERR/CONST) calificación	Const. > Terr MAYOR 3-1	Const. > Terr HASTA 3-1	Const. > Terr HASTA 2-1	Terr = Const.	Terr > Const. HASTA 3-1	Terr > Const. MAYOR 3-1
USO DEL INMUEBLE INMUEBLE calificación	CASA UNIF.	EDIF. PROD. HAB-COM.	DEPTO/CASA CONDominio	OFNA/LOCAL CONDominio	OFNA/LOCAL UNIF.	BODEGA/ INDUSTRIA
CLASIF. ZONA calificación	LUJO	1er ORDEN	2o. ORDEN	3er ORDEN	ROL. SERV.COIPROL.	SERV.IND.
SUMA CALIF.	0	2	2	1	0	2
CAPITALIZACIÓN	1.0000	1.1429	1.2857	1.4286	1.5714	1.7143
TASAS PARCIALES	0.0000	2.2857	2.5714	1.4286	0.0000	3.4286
				<b>Tasa Resultante:</b>		<b>9.71%</b>

**16.0 PONDERACION DE VALORES.**

**PONDERACIÓN**

VALOR FÍSICO o V.N.R.: \$	85,209,454.14	X	10.00%	8,520,945.41
VALOR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: \$	118,081,999.00	X	20.00%	23,616,399.80
VALOR DE MERCADO: \$	122,669,405.94		70.00%	85,868,584.16

RESULTADO DE LA PONDERACIÓN	=	100.00%	\$118,005,929.37
ENTRE M² DE ÁREA CONSTRUCCIÓN	=		13,343.77
PRECIO POR M²	=		\$8,843.52

**VALOR: = \$118,005,929.37**

RESUMEN DE VALORES	%	VALOR PARCIAL
VALOR DEL TERRENO:	36.96%	43,611,551.53
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	55.58%	65,590,146.77
VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y	7.46%	8,804,201.70
<b>VALOR TOTAL:</b>		<b>118,005,900.00</b>



**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

**PONDERACIÓN DE VALORES. EDIFICIO DE OFICINAS**

PONDERACIÓN				
VALOR FÍSICO o V.N.R.: \$	50,818,305.01	X	10.00%	5,081,830.50
VALOR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: \$	76,462,056.00	X	20.00%	15,292,411.20
VALOR DE MERCADO: \$	90,491,772.20		70.00%	63,344,240.54
RESULTADO DE LA PONDERACIÓN =				\$83,718,482.24
ENTRE M² DE ÁREA CONSTRUCCIÓN =				8,221.58
PRECIO POR M² =				\$10,182.78

**VALOR: = \$83,718,482.24**

RESUMEN DE VALORES	%	VALOR PARCIAL
VALOR DEL TERRENO:	17.72%	14,833,871.65
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	74.07%	62,008,817.80
VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y	8.21%	6,875,810.55
<b>VALOR TOTAL:</b>		<b>83,718,500.00</b>

**PONDERACIÓN DE VALORES. EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO**

PONDERACIÓN				
VALOR FÍSICO o V.N.R.: \$	34,391,149.12	X	10.00%	3,439,114.91
VALOR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: \$	41,619,943.00	X	20.00%	8,323,988.60
VALOR DE MERCADO: \$	32,177,633.73		70.00%	22,524,343.61
RESULTADO DE LA PONDERACIÓN =				\$34,287,447.12
ENTRE M² DE ÁREA CONSTRUCCIÓN =				5,122.20
PRECIO POR M² =				\$6,693.90

**VALOR: = \$34,287,447.12**

RESUMEN DE VALORES	%	VALOR PARCIAL
VALOR DEL TERRENO:	65.31%	22,392,206.61
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	30.27%	10,380,397.75
VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y	4.42%	1,514,795.64
<b>VALOR TOTAL:</b>		<b>34,287,400.00</b>



ADMINISTRACIÓN  
ENES NACIONALES  
N GENERAL  
VALUOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

**17.0 PONDERACIÓN DE VALORES. A JULIO DE 2007**

PONDERACIÓN				
VALOR FÍSICO o V.N.R.: \$	79,299,519.25	X	10.00%	7,929,951.93
VALOR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: \$	109,892,098.80	X	20.00%	21,978,419.76
VALOR DE MERCADO: \$	114,161,333.58		70.00%	79,912,933.50
RESULTADO DE LA PONDERACIÓN =			100.00%	\$109,821,305.19
ENTRE M² DE ÁREA CONSTRUCCIÓN =				13,343.77
PRECIO POR M² =				\$8,230.15

**VALOR: = \$109,821,305.19**

RESUMEN DE VALORES	%	VALOR PARCIAL
VALOR DEL TERRENO:	36.96%	40,586,761.21
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	55.58%	61,040,974.95
VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y	7.46%	8,193,563.85
<b>VALOR TOTAL:</b>		<b>109,821,300.00</b>

**PONDERACIÓN DE VALORES. EDIFICIO DE OFICINAS**

PONDERACIÓN				
VALOR FÍSICO o V.N.R.: \$	47,293,662.39	X	10.00%	4,729,366.24
VALOR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: \$	71,158,820.85	X	20.00%	14,231,764.17
VALOR DE MERCADO: \$	84,215,467.69		70.00%	58,950,827.38
RESULTADO DE LA PONDERACIÓN =				\$77,911,957.79
ENTRE M² DE ÁREA CONSTRUCCIÓN =				8,221.58
PRECIO POR M² =				\$9,476.52

**VALOR: = \$77,911,957.79**

RESUMEN DE VALORES	%	VALOR PARCIAL
VALOR DEL TERRENO:	17.72%	13,805,027.88
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	74.07%	57,708,026.55
VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y	8.21%	6,398,919.89
<b>VALOR TOTAL:</b>		<b>77,911,974.32</b>



**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

**PONDERACIÓN DE VALORES. EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO**

<b>PONDERACIÓN</b>				
VALOR FÍSICO o V.N.R.: \$	32,005,856.86	X	10.00%	3,200,585.69
VALOR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: \$	38,733,277.95	X	20.00%	7,746,655.59
VALOR DE MERCADO: \$	29,945,865.89		70.00%	20,962,106.12
RESULTADO DE LA PONDERACIÓN =				\$31,909,347.40
ENTRE M <sup>2</sup> DE ÁREA CONSTRUCCIÓN =				5,122.20
PRECIO POR M <sup>2</sup> =				\$6,229.62

**VALOR: = \$31,909,347.40**

RESUMEN DE VALORES	%	VALOR PARCIAL
VALOR DEL TERRENO:	65.31%	20,839,133.84
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	30.27%	9,660,436.85
VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y	4.42%	1,409,732.85
<b>VALOR TOTAL:</b>		<b>31,909,303.54</b>

**18.0 PONDERACIÓN DE VALORES. A ENERO DE 2008**

<b>PONDERACIÓN</b>				
VALOR FÍSICO o V.N.R.: \$	82,078,032.00	X	10.00%	8,207,803.20
VALOR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: \$	113,742,520.60	X	20.00%	22,748,504.12
VALOR DE MERCADO: \$	118,161,341.69		70.00%	82,712,939.18
RESULTADO DE LA PONDERACIÓN =			100.00%	\$113,669,246.50
ENTRE M <sup>2</sup> DE ÁREA CONSTRUCCIÓN =				13,343.77
PRECIO POR M <sup>2</sup> =				\$8,518.52

**VALOR: = \$113,669,246.50**

RESUMEN DE VALORES	%	VALOR PARCIAL
VALOR DEL TERRENO:	36.96%	41,884,324.78
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	55.58%	62,992,462.16
VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y	7.46%	8,455,513.06
<b>VALOR TOTAL:</b>		<b>113,332,300.00</b>

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

ADMINISTRACIÓN  
NACIONALES  
GENERAL  
LÍNEAS

**PONDERACIÓN DE VALORES. EDIFICIO DE OFICINAS**

PONDERACIÓN					
VALOR FÍSICO o V.N.R.: \$	48,950,747.39	X	10.00%		4,895,074.74
VALOR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: \$	73,652,098.15	X	20.00%		14,730,419.63
VALOR DE MERCADO: \$	87,166,226.44		70.00%		61,016,358.51
RESULTADO DE LA PONDERACIÓN =					\$80,641,852.88
ENTRE M <sup>2</sup> DE ÁREA CONSTRUCCIÓN =					8,221.58
PRECIO POR M <sup>2</sup> =					\$9,808.56

**VALOR: = \$80,641,852.88**

RESUMEN DE VALORES	%	VALOR PARCIAL
VALOR DEL TERRENO:	17.72%	14,288,731.27
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	74.07%	59,730,012.16
VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y	8.21%	6,623,126.55
<b>VALOR TOTAL:</b>		<b>80,641,869.98</b>

**PONDERACIÓN DE VALORES. EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO**

PONDERACIÓN					
VALOR FÍSICO o V.N.R.: \$	33,127,284.60	X	10.00%		3,312,728.46
VALOR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: \$	40,090,422.45	X	20.00%		8,018,084.49
VALOR DE MERCADO: \$	30,995,115.25		70.00%		21,696,580.67
RESULTADO DE LA PONDERACIÓN =					\$33,027,393.62
ENTRE M <sup>2</sup> DE ÁREA CONSTRUCCIÓN =					5,122.20
PRECIO POR M <sup>2</sup> =					\$6,447.90

**VALOR: = \$33,027,393.62**

RESUMEN DE VALORES	%	VALOR PARCIAL
VALOR DEL TERRENO:	65.31%	21,569,299.67
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	30.27%	9,998,921.21
VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y	4.42%	1,459,127.35
<b>VALOR TOTAL:</b>		<b>33,027,348.23</b>



**ANEXO 1.- LINDEROS Y COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

**19.0 CÁLCULO DE LOS VALORES DE TERRENO. MÉTODO RESIDUAL (VER ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO).**

REF	VALOR	CLASF. CONST	VURN \$/M2	VUT	EDAD	FE <sub>d</sub>	FC <sub>o</sub>	FR <sub>e</sub>	VNR
1	15,500,000.00				0.00			FALSE	
2	25,000,000.00		0.00		0.00			FALSE	
3	12,000,000.00	H02/3	5,487.30	70.00	40.00	0.49	1.00	0.60	3,292.38
4	6,825,000.00		0.00		0.00			FALSE	
5	0.00		0.00	0.00	0.00			FALSE	

REF	ÁREA CONST	VNR TOTAL CONSTR	SUPERFICIE TERRENO	VALOR TERRENO	VALOR TERRENO UNITARIO
1	0.00	0.0	2,572.00	15,500,000.00	6,026.44
2	0.00	0.0	2,094.00	25,000,000.00	11,938.87
3	638.00	2,100,538.44	1,266.85	9,899,461.56	7,814.23
4	0.00	0.0	1,050.00	6,825,000.00	6,500.00
5	0.00	0.0	0.00		



SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE VALUADO.**

ADMINISTRACIÓN  
ENES NACIONALES  
N GENERAL  
VALUOS



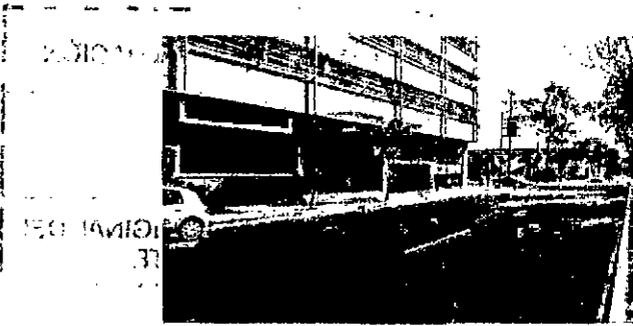
VISTA DE FACHADA PRINCIPAL



VISTA DEL ENTORNO AL ORIENTE  
SOBRE AVENIDA ACOXPA



VISTA DEL ENTORNO AL PONIENTE  
SOBRE AVENIDA ACOXPA



VISTA DEL ACCESO PRINCIPAL AL  
EDIFICIO DE OFICINAS Y RAMPA DEL  
ESTACIONAMIENTO.

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

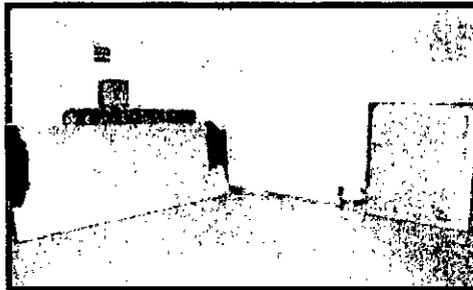
ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE VALUADO.



ADMINISTRACIÓN  
NACIONALES  
ON GENERAL  
VALUOS



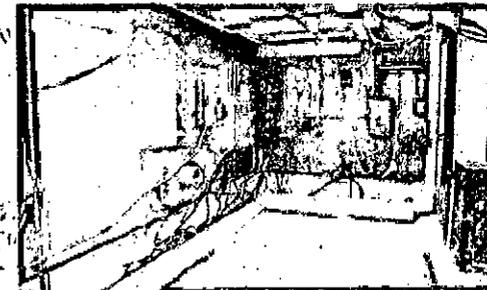
EDIFICIO DE OFICINAS  
VISTA DE VESTIBULO DE ELEVADOR EN SÓTANO.



EDIFICIO DE OFICINAS  
VISTA DE ÁREA DE BODEGA EN SÓTANO.



EDIFICIO DE OFICINAS  
VISTA DE ÁREA DE BODEGA EN SÓTANO.



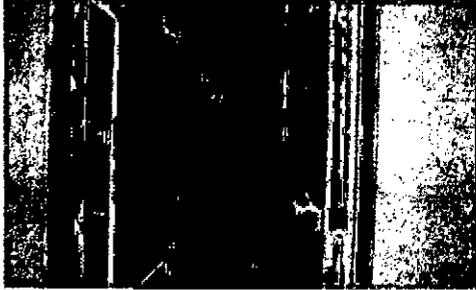
EDIFICIO DE OFICINAS  
VISTA DE CUARTO ELÉCTRICO EN SÓTANO.



ADMINISTRACIÓN  
BIENES NACIONALES  
CIÓN GENERAL  
AVALÚOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

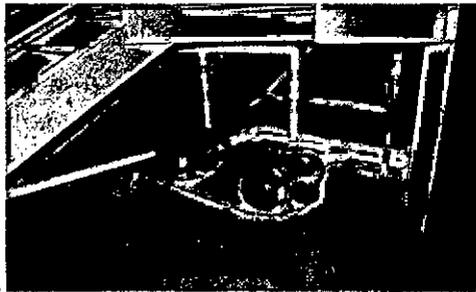
**ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE VALUADO.**



EDIFICIO DE OFICINAS  
VISTA DE ESCALERAS DE ACCESO. TIPO.



EDIFICIO DE OFICINAS.  
VISTA DE ZONA DE ESCALERAS DE EMERGENCIA. SÓTANO.



EDIFICIO DE OFICINAS.  
VISTA DEL AREA DE BOMBAS DE AGUA. SÓTANO.



EDIFICIO DE OFICINAS.  
VISTA DEL AREA DE TANQUES DE AGUA. SÓTANO.

AV  
ORIGINAL DEL  
EXPEDIENTE

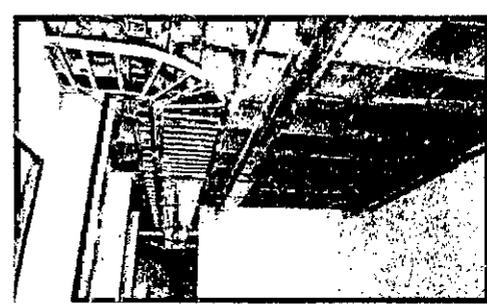
SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE VALUADO.**

REGISTRACIÓN  
NACIONALES  
GENERAL  
OS



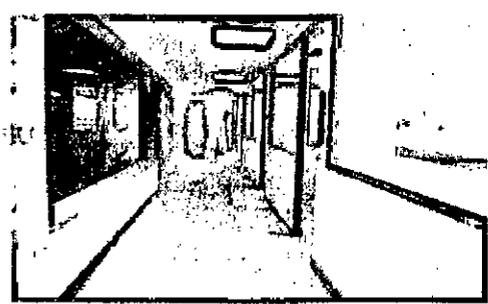
EDIFICIO DE OFICINAS P.B. OFICINAS.  
VISTA DEL ACCESO, RECEPCIÓN Y  
VESTIBULO DE ELEVADOR.



EDIFICIO DE OFICINAS P.B.  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS.



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 1  
VISTA DE VESTIBULO DE ELEVADOR.



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 1  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS

REGISTRACIÓN  
NACIONALES  
GENERAL  
OS



DE ADMINISTRACIÓN  
BIENES NACIONALES  
CIÓN GENERAL  
E AVALÚOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE VALUADO.**



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 1  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 1  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 1  
ESCALERAS DE EMERGENCIA  
(TIPO).



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 1  
BAÑOS EN ENTREPISO  
(TIPO).



DE ADMINISTRACIÓN  
E BIENES NACIONALES  
CIÓN GENERAL  
E AVALÚOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE VALUADO.



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 2  
VISTA DE VESTIBULO DE ELEVADOR.



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 2  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 2  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 2  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE VALUADO.**



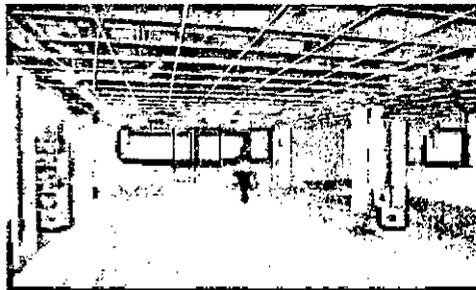
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS  
ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE TRIBUTOS  
GENERAL DE CUENTAS



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 3  
VISTA DE VESTIBULO DE ELEVADOR.



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 3  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 3  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 3  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE VALUADO.

MINISTERIO DE ECONOMÍA  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
ADMINISTRACIÓN  
GENERAL DE VALUACIÓN



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 4  
VISTA DE VESTIBULO DE ELEVADOR.



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 4  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 4  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 4  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS



ADMINISTRACIÓN  
BIENES NACIONALES  
EN GENERAL  
VALÚOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE VALUADO.**



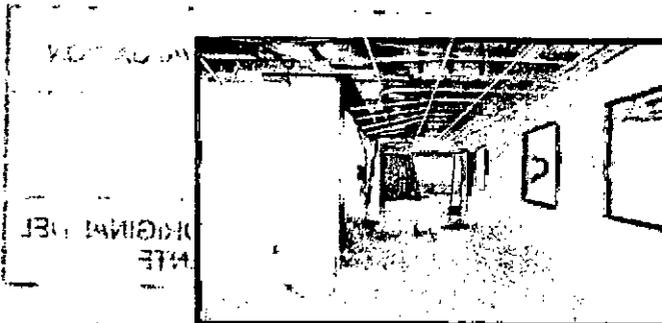
EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 5  
VISTA DE VESTIBULO DE ELEVADOR.



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 5  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 5  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 5  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE VALUADO.**



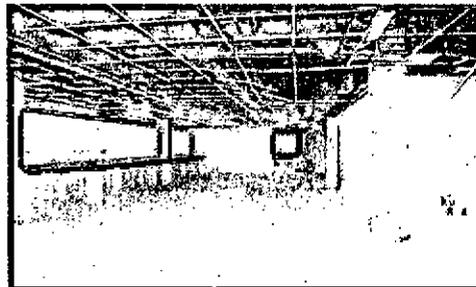
ADMINISTRACIÓN  
NACIONALES  
GENERAL  
VALUOS



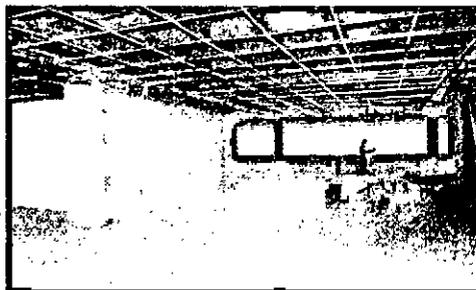
EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 6  
VISTA DE VESTIBULO DE ELEVADOR.



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 6  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 6  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 6  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS

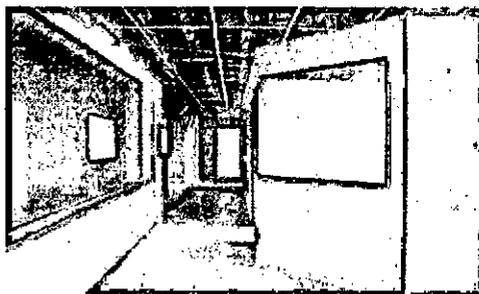
SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE VALUADO.

ADMINISTRACIÓN  
NACIONALES  
GENERAL  
UOS



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 7  
VISTA DE VESTIBULO DE ELEVADOR.



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 7  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 7  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS



EDIFICIO DE OFICINAS. PISO 7  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS



ADMINISTRACIÓN  
ENES NACIONALES  
IN GENERAL  
VALUOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE VALUADO.



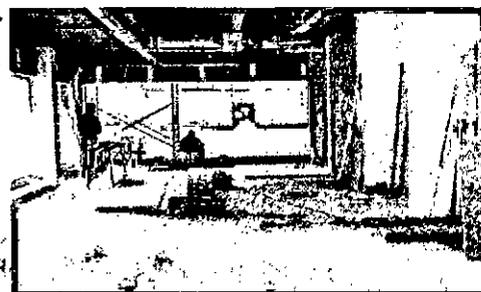
EDIFICIO DE OFICINAS. PENT HOUSE  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS



EDIFICIO DE OFICINAS. PENT HOUSE  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS



EDIFICIO DE OFICINAS. PENT HOUSE  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS



EDIFICIO DE OFICINAS. PENT HOUSE  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS



ADMINISTRACIÓN  
NACIONALES  
GENERAL  
VALUOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE VALUADO.



EDIFICIO DE OFICINAS. PENT HOUSE  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS



EDIFICIO DE OFICINAS. PENT HOUSE  
VISTA DEL ÁREA DE OFICINAS



EDIFICIO DE OFICINAS.  
CUARTO DE MÁQUINAS.

COPIA DE...  
EXHIBIT...



DE ADMINISTRACIÓN  
DE BIENES NACIONALES  
CIÓN GENERAL  
DE AVALUOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE VALUADO.



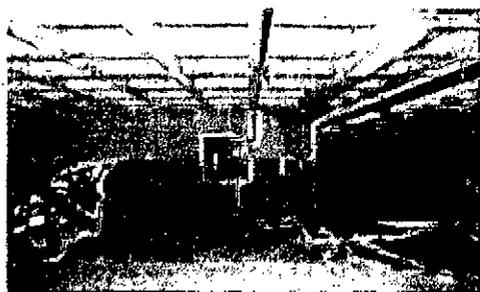
EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO.  
FACHADA LATERAL.



EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO.  
VISTA GENERAL SÓTANO.



EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO.  
VISTA GENERAL SÓTANO.



EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO.  
VISTA GENERAL SÓTANO.



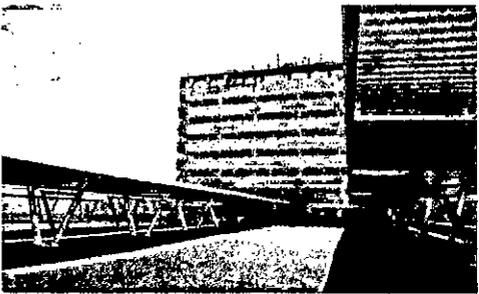
ADMINISTRACIÓN  
BIENES NACIONALES  
GENERAL  
VALÚOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE VALUADO.**



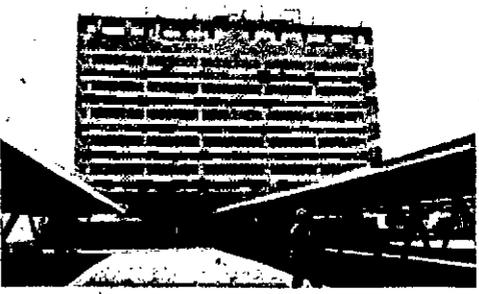
EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO.  
VISTA GENERAL SÓTANO.



EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO.  
VISTA GENERAL AZOTEA.



EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO.  
VISTA GENERAL AZOTEA.

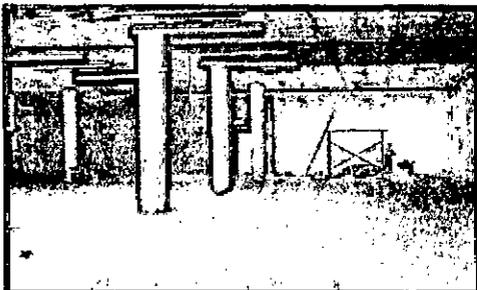


EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO.  
SUBESTACIÓN Y CUARTO DE CONTROL  
ELECTRICO.  
AZOTEA.

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE VALUADO.**

ISTRACIÓN  
NACIONALES  
NERAL  
DS



EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO.  
ÁREA DE BODEGA. PLANTA BAJA.



EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO.  
ÁREA DE BODEGA. PLANTA BAJA.



EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO.  
ÁREA DE BODEGA. PLANTA BAJA.



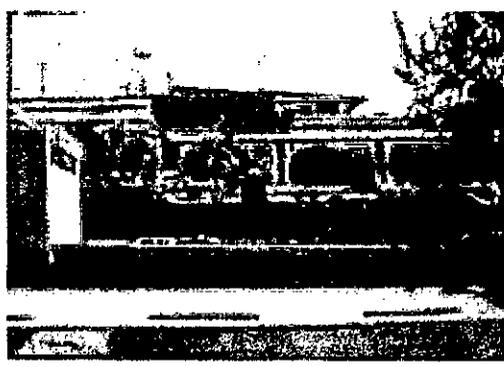
EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO.  
ÁREA DE BODEGA. PLANTA BAJA.



ADMINISTRACIÓN  
FINANCIERAS NACIONALES  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
SUBSECRETARÍA DE VALUACIÓN

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 3- REPORTE FOTOGRAFICO DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO.**



RENTA OFICINA NUM. 1  
AV. INSURGENTES SUR 3696, TLAPAN



RENTA OFICINA NUM. 2  
CALZ. DE TLALPAN 2504, TLAPAN



RENTA OFICINA NUM. 3  
RIO CHURUBUSCO 428, DEL CARMEN



RENTA OFICINA NUM. 4  
CALZ. DE TLALPAN 2148 2148, CAMPESTRE  
CHURUBUSCO

RENTA OFICINA NUM. 5



MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL  
SECRETARÍA GENERAL DE DEFENSA  
GUATEMALA

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 3- REPORTE FOTOGRAFICO DE LA INVESTIGACION DE MERCADO.**



RENTA BODEGA NUM. 1  
CALZ. DE LA BOMBAS 128, EX HACIENDA COAPA



RENTA BODEGA NUM. 2  
CALZ. DEL HUESO N/D, EL MIRADOR



RENTA BODEGA NUM. 3  
CALZ. DE LA BOMBAS N/D, RESIDENCIAL  
CAFETALES



RENTA BODEGA NUM. 4  
MIRADOR N/D, EL MIRADOR 1

RENTA BODEGA NUM. 5  
CALZ. DE LA BOMBAS N/D, RESIDENCIAL  
CAFETALES



ADMINISTRACIÓN  
NACIONALES  
GENERAL  
VALUOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

**ANEXO 3- REPORTE FOTOGRAFICO DE LA INVESTIGACION DE MERCADO.**



RENTA ESTACIONAMIENTO NUM. 1  
DIVISIÓN DEL NORTE 4229, NUEVA ORIENTAL  
COAPA



RENTA ESTACIONAMIENTO NUM. 2  
CALZ. DE LAS BRUJAS 163, NUEVA ORIENTAL  
COAPA



RENTA ESTACIONAMIENTO NUM. 3  
CALZ. DEL HUESO 637, GABRIEL RAMOS MILLÁN



RENTA ESTACIONAMIENTO NUM. 4  
CALZ. DEL HUESO N/D, GABRIEL RAMOS MILLÁN



RENTA ESTACIONAMIENTO NUM. 5  
CALZ. DEL HUESO 568, LOS GIRASOLES



ADMINISTRACIÓN  
TIENES NACIONALES  
ÓN GENERAL  
VALÚOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

ANEXO 3- REPORTE FOTOGRAFICO DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO.



TERRENO NUM. 1  
CACAHUATALES N/D, EX HACIENDA COAPA



TERRENO NUM. 2  
CALZ. DE TLALPAN N/D, LA JOYA



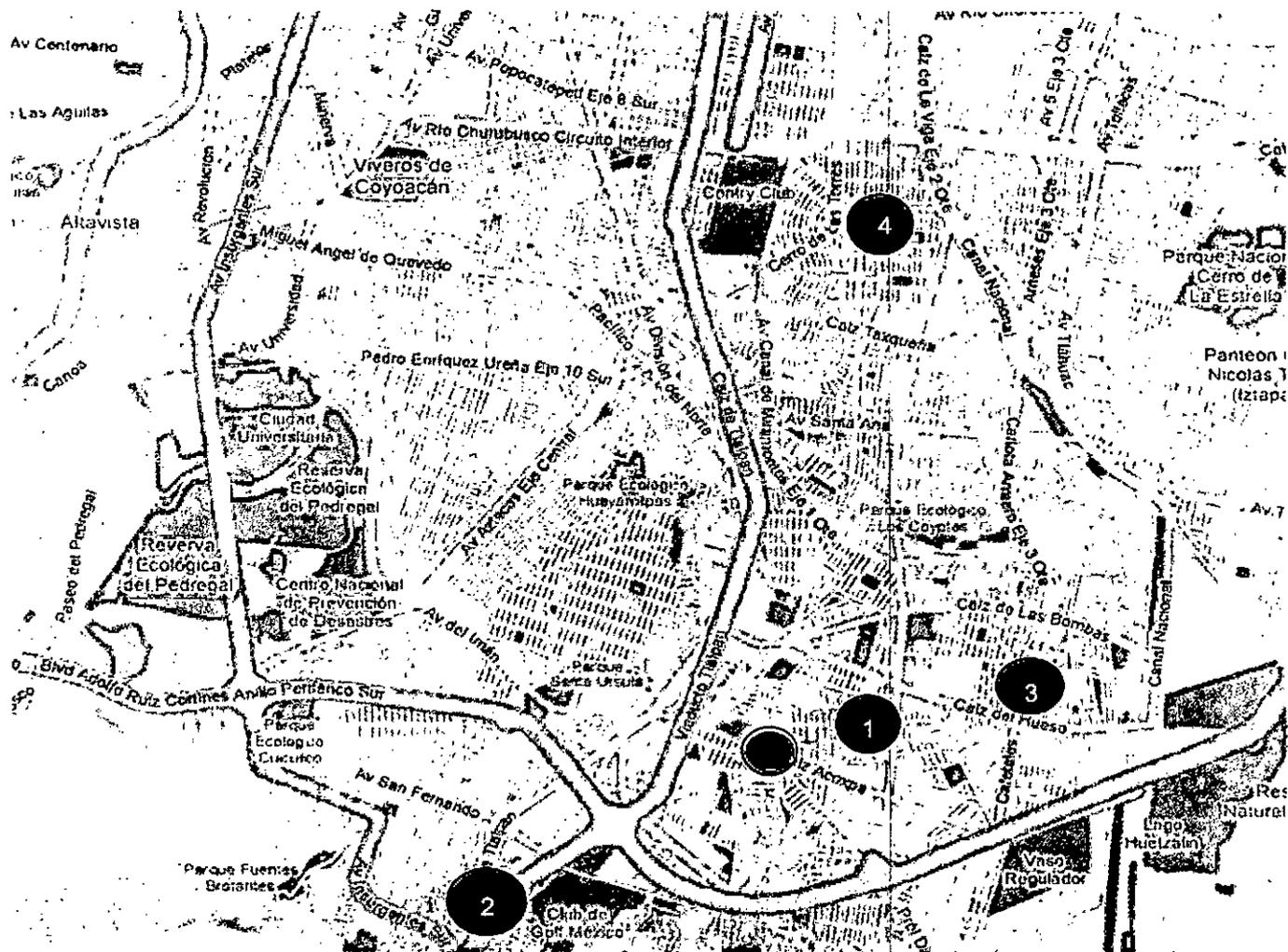
TERRENO NUM. 3  
CAFETALES N/D, GRANJAS COAPA

TERRENO NUM. 4  
PASEO DE LOS ABETOS N/D, PASEOS DE  
TAXQUEÑA

TERRENO NUM. 5

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

ANEXO 4- CROQUIS DE UBICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO.



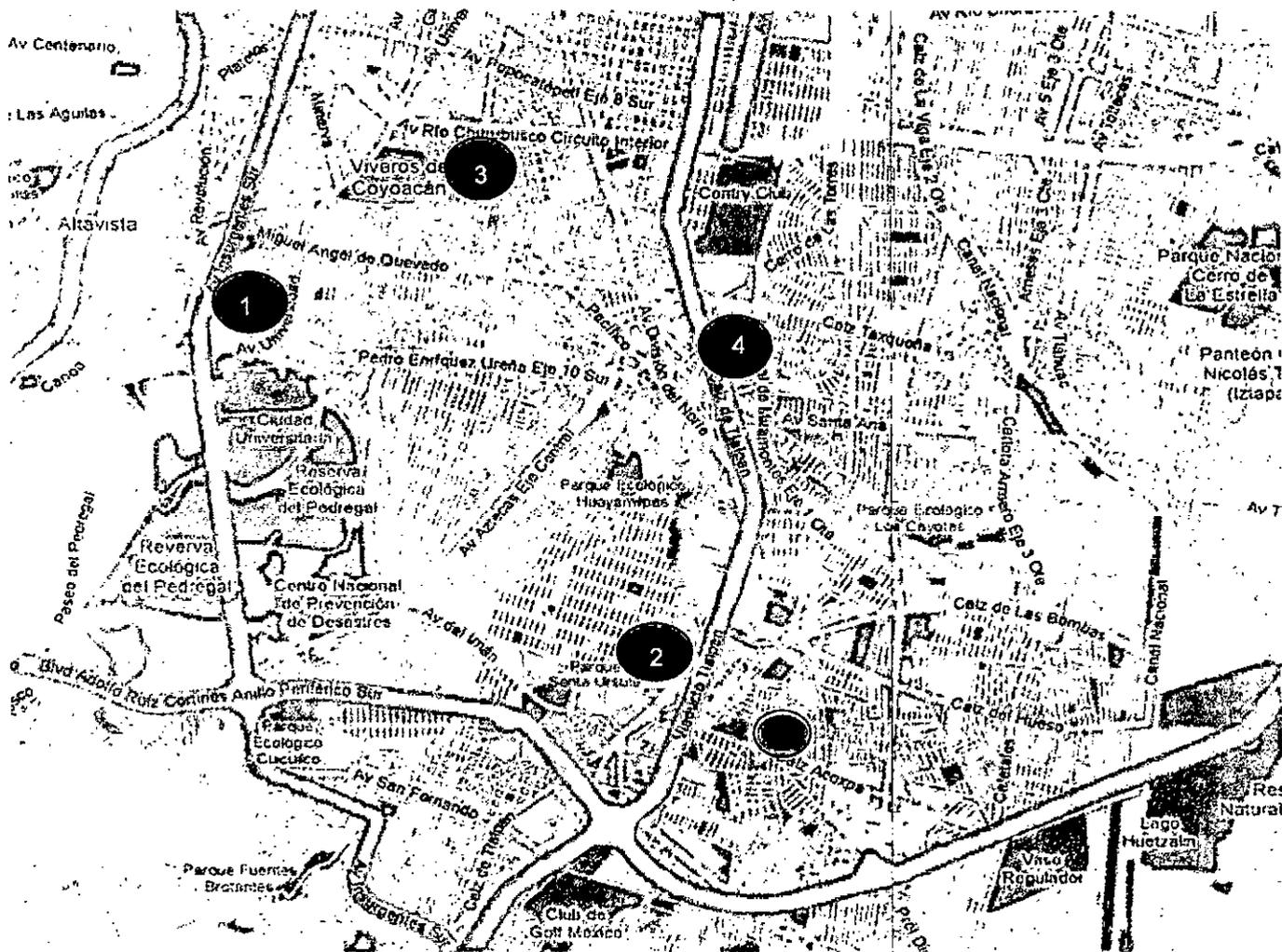
INMUEBLE EN ESTUDIO

TERRENOS EN VENTA

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

ANEXO 4- CROQUIS DE UBICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

ADMINISTRACIÓN  
GENERAL DE  
CANTONAMENTOS

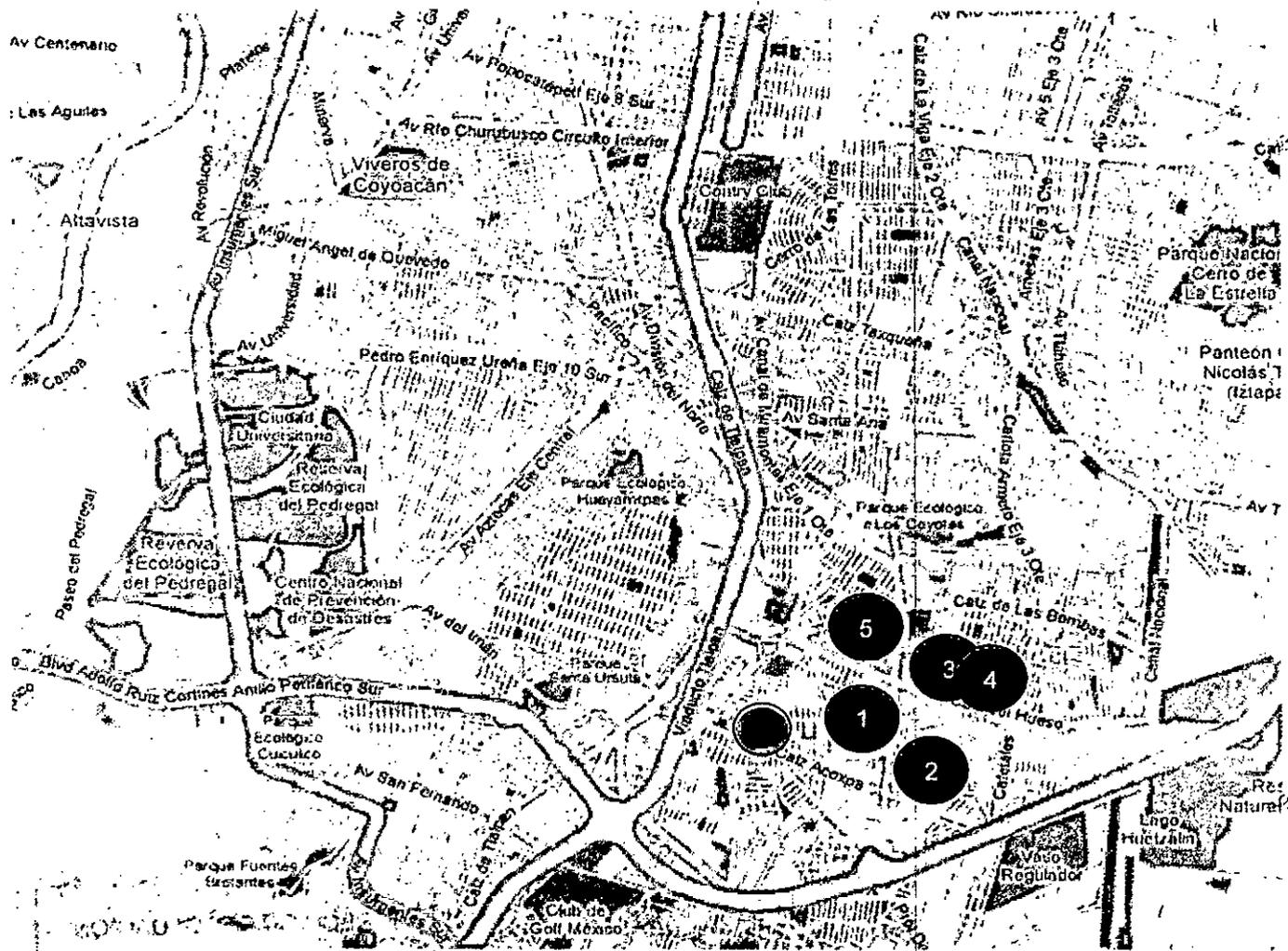


INMUEBLE EN ESTUDIO

OFICINA EN RENTA

ANEXO 4- CROQUIS DE UBICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

MINISTERIO DE ECONOMÍA  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y FISCALIDAD



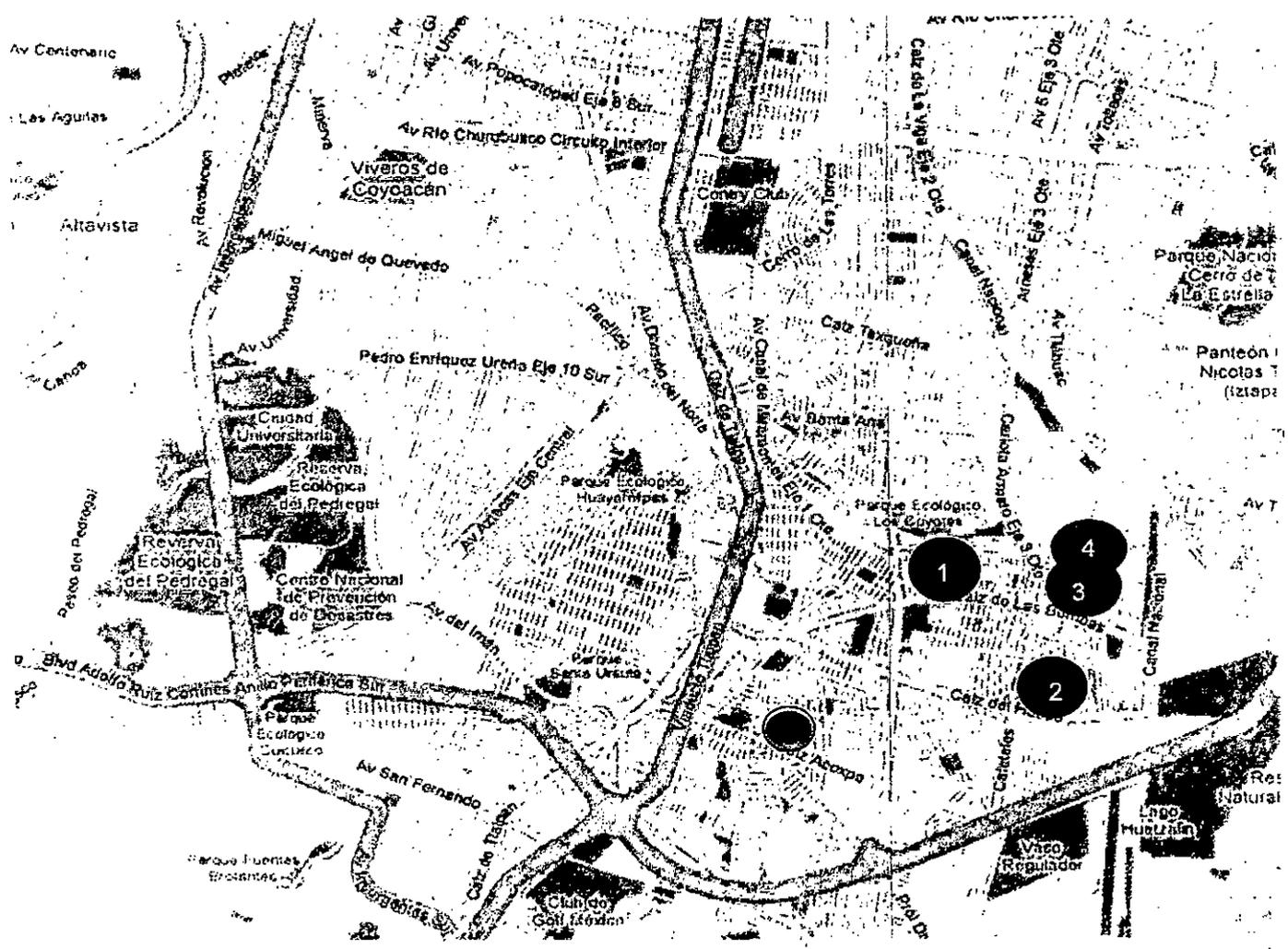
INMUEBLE EN ESTUDIO

ESTACIONAMIENTOS EN RENTA

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

ANEXO 4- CROQUIS DE UBICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

ADMINISTRACIÓN  
NACIONALES  
GENERAL  
LÍOS



INMUEBLE EN ESTUDIO



BODEGA EN RENTA

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL No: 07-08-3200

ADMINISTRACIÓN ANEXO 5.- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

EDIFICIO DE OFICINAS

ALÍCUOS	p/c	INSTALACIONES ESPECIALES:	Unidad	Cantidad	EDAD	V R N (unitario)	FACTOR DE DEMÉRITO				VALOR REPOSICIÓN NUEVO	VALOR NETO REPOSICIÓN
							Cons.	Edad	Otro	FRe		
1.	IE01	Elevador 560 kg Para ocho personas ubicado en Ed. Oficinas	pza	2	29	2,970,695	1.00	0.28	1.00	0.28	5,941,389.17	1,663,588.97
2.	IE13	Acometida eléctrica 440/220V	pza	1	29	64,344	1.00	0.03	1.00	0.03	64,343.67	1,930.31
3.	IE13	Interruptor termo magnético Marca S.D. 3p 800A 7813 NA800	pza.	1	29	30,602.68	1.00	0.03	1.00	0.03	30,602.68	918.08
4.	IE13	Interruptor termo magnético Marca S.D. 3p 250A	pza.	1	29.00	7,758.27	1.00	0.03	2.00	0.06	7,758.27	465.50
	04	Unidad generadora de agua helada(chiller) marca York MODELO 090EC46XCA 480VCA 60HZ, 3F 4 H gas refrigerante R-22	pza	1	29	954,596.39	1.0	0.03	1.00	0.03	954,596	28,637.89
6.	IE04	Bomba centrífuga Mca. Burcomex, T 1L 1 1/2 X1/8 c/mot. SIEMENS 480VCA 3F 60 HZ DE 7.5HP	pza	1	29	23,787.83	1.0	0.03	1.00	0.03	23,788	713.63
7.	IE04	Unidad manejadora de aire C-01 Mca. YORK, Mod SOLUTION XT1-33X66	pza	12	29	363,274.33	1.0	0.03	1.00	0.03	4,359,292	130,778.76
8.	IE16	Sistema de distribución de agua contra incendio con tubería de acero al carbón de 2 1/2" de diámetro y gabinete con manguera contra incendio. Edificio de oficinas	sal.	10	29.00	37,127.00	1.00	0.59	3.00	1.77	371,269.99	657,147.88
9.	IE20	Escalera de emergencia a base de columnas IPR, trabes IPR, trabes de refuerzo en descanso y alfardas con IPR: escalones fabricados con ángulo y lámina antiderrapante, barandales de tubo de acero al carbón con costura	niv	10	29	223,661	1.00	0.52	1.00	0.52	2,236,606.28	1,163,035.27
Notas:										<b>13,989,646.20</b>	<b>3,647,216.28</b>	

INSTALACIONES ESPECIALES EDIFICIO DE OFICINAS:

13,989,646.20 3,647,216.28

p/c	ELEMENTOS ACCESORIOS:	Unidad	Cantidad	Edad	V R N (unitario)	FACTOR DE DEMÉRITO				VALOR REPOSICIÓN NUEVO	VALOR NETO REPOSICIÓN	
						Cons.	Edad	Otro	FRe			
10.	EA10	Sistema de bombeo, dos bombas con motor de 5 HP marca IEM. Incluye Tuberías de succión, cabezal de descarga, válvulas y conexiones, (ver nota 1).	lot	1	20	208,979	1.0	0.04	1.00	0.04	208,979	8,359.14

SUMA DE ELEMENTOS ACCESORIOS EDIFICIO DE OFICINAS:

208,978.54 8,359.14

p/c	OBRAS COMPLEMENTARIAS:	Unidad	Cantidad	Edad	V R N (unitario)	FACTOR DE DEMÉRITO				VALOR REPOSICIÓN NUEVO	VALOR NETO REPOSICIÓN	
						Cons.	Edad	Otro	FRe			
11.	OC02	Portones de acceso	m2	72.6	29	1,096.38	1.0	0.52	1.00	0.52	79,597.19	41,390.54
12.	OC10	Cisterna de agua potable, capacidad de 60 m3. Construcción a base de muros y cubiertas de concreto armado.	Pza	1.0	40	203,357.78	1.0	0.50	1.00	0.50	203,357.78	101,678.89

SUMA OBRAS COMPLEMENTARIAS EDIFICIO DE OFICINAS:

282,954.96 143,069.43

TOTAL INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS EDIFICIO DE OFICINAS: \$

14,481,579.71 3,798,644.85

100.00%



SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
 SECUENCIAL No: 07-08-32003

**ANEXO 5.- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS**

ADMINISTRACIÓN  
 SERVICIOS NACIONALES  
 GENERAL EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO  
 VALUOS

p/c	INSTALACIONES ESPECIALES:	Unidad	Cantidad	EDAD	V R N (unitario)	FACTOR DE DEMÉRITO				VALOR REPOSICIÓN NUEVO	VALOR NETO REPOSICIÓN
						Cons.	Edad	Otro	FRe		
13	IE13 Subestación eléctrica receptora, Mca AREVA T&D, capacidad de 23, 000 V, 25 KV, 400 A (ver nota 2).	pza	1	29	511,867.84	1.0	0.52	1.00	0.52	511,868	266,171.27
14	IE13 Transformador trifásico, capacidad de 750 kVA, 220 Y /127 V.	pza	1	29	578,691.53	1.0	0.52	1.00	0.52	578,692	300,919.60
15	IE16 Sistema de distribución de agua contra incendio con tubería de acero al carbón de 2 1/2" de diámetro y gabinete con manguera contra incendio. Edificio de estacionamiento.	sal.	4	29	37,127.00	1.0	0.52	1.00	0.52	148,508	77,224.16

Nota: Indicar p=privativas; c=comunes

**SUMA INSTALACIONES ESPECIALES EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO:** 1,239,067.36      644,315.03

p/c	OBRAS COMPLEMENTARIAS:	Unidad	Cantidad	Edad	V R N (unitario)	FACTOR DE DEMÉRITO				VALOR REPOSICIÓN NUEVO	VALOR NETO REPOSICIÓN
						Cons.	Edad	Otro	FRe		
P	Cubierta de estacionamiento	m2	1031	31	2,332.41	1.0	0.61	1.00	0.61	2,405,318.04	1,467,244.01

**SUMA OBRAS COMPLEMENTARIAS:** 2,405,318.04      1,467,244.01

**TOTAL INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS : \$** 18,125,965.11      5,910,203.89

1591



ADMINISTRACIÓN  
BIENES NACIONALES  
ÓN GENERAL  
VALUOS

SECUENCIAL GENÉRICO: G-42704  
SECUENCIAL NÚM.: 07-08-3200

ANEXO 6.-OTROS INDIRECTOS

OTROS INDIRECTOS	Unidad	Cantidad	V.R.N. DE LAS CONSTRUCCIONES	VALOR PARCIAL	V.N.R. DE LAS CONSTRUCCIONES	VALOR PARCIAL
Proyecto Ejecutivo (Ver Nota 1)						
Costo Financiero	%	5%	87,497,249.19	4,374,862.5	49,940,446.90	2,497,022.3
Administración, ventas, gastos y otros	%	3%	87,497,249.19	2,624,917.5	49,940,446.90	1,498,213.4
Utilidad empresarial	%	4%	87,497,249.19	3,499,890.0	49,940,446.90	1,997,617.9
Escrituración	%					
		12%				
<b>SUBTOTAL (d): \$</b>				<b>10,499,669.90</b>		<b>5,992,853.63</b>

Notas:

1. Se destaca de manera relevante que el Proyecto Ejecutivo, está incluido en el ensamble de costo por metro cuadrado.