

## AVALUO PARA JUSTIPRECIACION DE RENTAS

SOLICITANTE:	INSTITUTO ELECTORAL Y DE PARTICIPACION CIUDADANA DEL ESTADO DE GUERRERO.		
UBICACION DEL INMUEBLE:	CALLE SIN NOMBRE S/N. (ACTUALMENTE AVENIDA LOS CAPORALES) DENOMINADO EL POTRERITO CHILPANCINGO DE LOS BRAVO, GRO.		
TIPO DE INMUEBLE:	BODEGA EN PREDIO URBANO.	SUP. DE TERRENO:	400.00 M2.
OBJETO:	ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL.	SUP. DE CONSTRUCCION:	400.00 M2.
PROPOSITO:	DETERMINAR RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE.		



**Valúos & Peritajes**  
M.V.I. Lourdes Barrera Campo  
Perito Valuador de Bienes Muebles e Inmuebles

VALOR FISICO O DIRECTO:	\$	6,234,020.00
RENTA DE MERCADO (REGRESION LINEAL SIMPLE):	\$	43,556.84
RENTA A PARTIR DEL VALOR FISICO:	\$	44,420.84

### OBSERVACIONES:

LA PONDERACION DEL VALOR DE RENTA DE MERCADO (REGRESION LINEAL SIMPLE) Y EL VALOR DE RENTA A PARTIR DEL VALOR FISICO, DEFINE EL VALOR DE RENTA MENSUAL EN NUMEROS REDONDOS DE LA BODEGA EN CONJUNTO, DICHO VALOR RESULTANTE NO INCLUYE IVA.

### CONCLUSION:

VALOR DE RENTA MENSUAL EN NUMEROS REDONDOS: \$ **44,000.00**

( CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N. )

## I.- ANTECEDENTES

FECHA: 13 DE JUNIO DE 2024.

SOLICITANTE: INSTITUTO ELECTORAL Y DE PARTICIPACION CIUDADANA DEL ESTADO DE GUERRERO.

INMUEBLE QUE SE VALUA: BODEGA EN PREDIO URBANO.

REGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: JOSE CARLOS TRUJILLO AVILA.

UBICACION DEL INMUEBLE: CALZADA DEL EJERCITO NACIONAL ESQ. PROLONGACION VALERIO TRUJANO S/N. COL. PROGRESO CHILPANCINGO DE LOS BRAVO, GRO.

OBJETO DEL AVALUO: ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL.

PROPOSITO DEL AVALUO: DETERMINAR RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE.

N° DE CUENTA PREDIAL: 35249/2901098001032.

NOMBRE DEL VALUADOR: M.V.I. LOURDES BARRERA CAMPOS.

## II.- CARACTERISTICAS URBANAS

UBICACION DE LA ZONA: INTERMEDIA.

TIPO DE CONSTRUCCION: COMERCIOS, OFICINAS, CASAS HABITACION ECONOMICAS, MEDIANA Y BUENA CALIDAD EN DIFERENTES NIVELES DE CONSTRUCCION.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: 80%

POBLACION: NORMAL.

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO SE APRECIA.

USO DEL SUELO PERMITIDO: HABITACIONAL.

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: BOULEVARD LIC. RENE JUAREZ CISNEROS Y AV. LOS CAPORALES.

SERVICIOS MUNICIPALES Y EQUIPAMIENTO URBANO: AGUA, DRENAJE, ENERGIA ELECTRICA, PAVIMENTO, TELEFONO, TVCABLE, TRANSPORTE URBANO, COMERCIO DIVERSO CERCANO.



### III.- TERRENO

**TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LIMITROFES Y ORIENTACION:**

EL INMUEBLE ESTA UBICADO SOBRE EL LADO NORESTE DE LA AV. LOS CAPORALES, ENTRE CALLE PRIMERA CERRADA AL ORIENTE Y CONTINUACION AV. CAPORALES AL PONIENTE.

**SUPERFICIE TOTAL SEGÚN: FISICAS TOMADAS EN EL INMUEBLE.**

**SUPERFICIE DEL TERRENO:** 400.00 M2.

### LOCALIZACION



**TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:**

PREDIO PLANO NIVELADO DE FORMA IRREGULAR.

**CARACTERISTICAS PANORAMICAS:**

A AVENIDA E INMUEBLES COLINDANTES.

**SERVICIOS Y/O RESTRICCIONES:**

NO HAY.

**DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:**

DE 100 A 250 HAB/HA.

**INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:**

2.5 V.A.T.

**AVALUOS & PERITAJES de Bienes Muebles e Inmuebles, Construcción y Topografía**

Av. Juan Ruiz de Alarcón No. 36, Altos 1 - Barrio de San Francisco - C.P. 39068 - Chilpancingo, Gro.

Ofic. (747) 47 2 2670 - Cel. 7471159741 - llbbcc\_01@hotmail.com



#### IV.- DESCRIPCION GENERAL

ACTUALMENTE NAVE TIPO INDUSTRIAL UTILIZADA COMO BODEGA DE ARCHIVO CON OFICINA Y SANITARIOS.

NUMERO DE NIVELES:	UNO.
CALIDAD Y CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION:	MEDIANA-INDUSTRIAL.
UNIDADES RENTABLES:	UNA EN SU CONJUNTO.
CALIDAD DE PROYECTO:	REGULAR.
ESTADO DE CONSERVACION:	REGULAR.
EDAD DE LA CONSTRUCCION:	T.1: 11 AÑOS APROX.
VIDA UTIL REMANENTE:	T.1: 49 AÑOS APROX.

#### V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

ZAPATAS AISLADAS Y CORRIDAS DE CONCRETO ARMADO, SUPUESTAMENTE MUROS DE TABICON LIGERO, MUEBLES DE BAÑO ECONOMICOS, EN CUBIERTA LAMINA CURVA METALICA "ARCOTECHEO", PISOS DE CEMENTO RUSTICO.

#### VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

EL VALUADOR DECLARA QUE NO TIENE INTERES PRESENTE O FUTURO EN LA PROPIEDAD VALUADA.

EL PRESENTE AVALUO SE HA HECHO DE CONFORMIDAD Y SUJETO A TODOS LOS REQUERIMIENTOS DE UN AVALUO COMERCIAL.

TODAS LAS CONCLUSIONES Y OPINIONES SOBRE LA PROPIEDAD QUE SE VALUA, SON PREPARADAS POR EL VALUADOR QUE FIRMA EL AVALUO Y CADA UNA DE SUS HOJAS.

EL VALUADOR NO TENDRA RESPONSABILIDAD POR NINGUN CAMBIO REALIZADO EN EL REPORTE SIN SU AUTORIZACION.

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

EL VALUADOR NO ESTA OBLIGADO A DAR TESTIMONIO O ACUDIR A TRIBUNALES POR HABER REALIZADO EL PRESENTE REPORTE, A MENOS QUE SE HAYA ACORDADO PREVIAMENTE CON EL SOLICITANTE.

LA INFORMACION, LAS ESTIMACIONES Y VALORES ASENTADOS EN EL REPORTE, SE OBTUVIERON DE FUENTES QUE EL VALUADOR CONSIDERA CONFIABLES Y CORRECTAS.

##### INVESTIGACIONES DE MERCADO:

EN PREDIOS SIMILARES DE LA ZONA, CON HOMOLOGACION.  
PRECIOS UNITARIOS SEGUN PRESUPUESTO 2024.

AVALUOS & PERITAJES de Bienes Muebles e Inmuebles, Construcción y Topografía

Av. Juan Ruiz de Alarcón No. 36, Altos 1 - Barrio de San Francisco - C.P. 39068 - Chilpancingo, Gro.

Ofic. (747) 47 2 2670 - Cel. 7471159741 - llbbcc\_01@hotmail.com

## VII.- ENFOQUE DE COSTOS (método físico)

### ANÁLISIS DEL MERCADO DE SUELO

Caso	UBICACIÓN				CARACTERÍSTICAS				FUENTE		
1	EL POTRERITO, CHILPANCINGO DE LOS BRAVO, GRO.				PLANO-REGULAR				QUALITY		
2	EL RINCON, CHILPANCINGO DE LOS BRAVO, GRO.				PLANO-REGULAR				A. HDEZ.		
3	CAMPESTRE XANTA ROSA, CHILPANCINGO DE LOS BRAVO, GRO.				LIG. DESNIVEL E IRREG.				CASASOL		

Caso	Oferta \$	Sup. m²	\$/m²	Factores de Homologación							\$/m²
				Zona	Ubic	Sup	Uso	Ser/En	Negoc	FRe	
1	870,000.00	150.00	5,800.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	0.95	1.05	6,061.00
2	930,000.00	175.00	5,314.29	1.00	1.05	1.00	1.00	1.10	0.95	1.10	5,831.10
3	790,000.00	153.00	5,163.40	1.10	1.05	1.00	1.00	1.10	0.95	1.21	6,232.09
									Promedio :		6,041.40
									A utilizar :		6,041.00

## VIII.- ESTIMACION DE VALOR FISICO

### DEL TERRENO:

LOTE TIPO PREDOMINANTE: VARIABLE M2.

VALORES DE CALLE O DE ZONA: 6,041.00 \$/M2.

FZo	FUb	FFr	FTo	FSu	M.V. Lourdes Barrera C. Perito Valuador d. Muebles
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
FRACCION	SUPERFICIE M2.	VALOR UNITARIO \$/M2.	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR PARCIAL
TOTAL	400.00	6,041.00	1.00	NO APLICA	2,416,400.00
TOTAL:	400.00	M2.		TOTAL: \$	2,416,400.00
VALOR UNITARIO MEDIO DE TERRENO:		\$	6,041.00 /M2.		

### DE LAS CONSTRUCCIONES:

$$FEd = (0.10 \times VUT) / VUT + (0.90 \times VR) / VUT = FEd$$

TIPO	DESCRIPCION	SUPERFICIE M2.	V.R.N. \$/M2.	DEMERITO			V.N.R. \$/M2.	VALOR PARCIAL
				FEd	FCo	FRe		
T.1	MEDIANA- INDUSTRIAL	400.00	12,500.00	0.84	0.90	0.75	9,393.75	3,757,500.00
SUMA:		400.00					TOTAL: \$	3,757,500.00

### DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS

### ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

DESCRIPCION	SUPERFICIE O LOTE	V.R.N. \$	DEMERITO	V.N.R. \$/M2.	VALOR PARCIAL
CISTERNA	1.00 LOTE	80,000.00	0.75	60,120.00	60,120.00
INDIVISO:	0			TOTAL: \$	60,120.00

**VALOR FISICO DIRECTO: \$ 6,234,020.00**

AVALUOS &amp; PERITAJES de Bienes Muebles e Inmuebles, Construcción y Topografía

Av. Juan Ruiz de Alarcón No. 36, Altos 1 - Barrio de San Francisco - C.P. 39068 - Chilpancingo, Gro.

Ofic. (747) 47 2 2670 - Cel. 7471159741 - llbbcc\_01@hotmail.com



## IX.- ESTIMACION DE RENTAS

### 1). ANÁLISIS DE RENTA DE MERCADO (REGRESION LINEAL SIMPLE)

DONDE:  $Y = A + B (X)$

$$B = \frac{n(\sum XY) - \sum X(\sum Y)}{n(\sum X^2) - (\sum X)^2}$$

$$A = \frac{\sum Y - B(\sum X)}{n}$$



**Avalúos & Peritajes**  
M.V.I. Lourdes Barrera C.  
Perito Valuador de  
Muebles e Inmuebles

CASO	UBICACIÓN	FUENTE
1	VISTA HERMOSA, CHILPANCINGO DE LOS BRAVO, GRO.	HOMBILIARIA DGAMA
2	COL. UNIVERSAS, CHILPANCINGO DE LOS BRAVO, GRO.	LAND MARKS
3	BOULEVARD VICENTE GUERRERO, CHILPANCINGO, GRO.	METROS CUBICOS

CASO	SUPERFICIE M2. X	RENTA Y	X <sup>2</sup>	XY
1	267.00	40,000.00	71,289.00	10,680,000.00
2	900.00	56,500.00	810,000.00	50,850,000.00
3	450.00	45,000.00	202,500.00	20,250,000.00
<b>SUMAS:</b>	<b>1,617.00</b>	<b>141,500.00</b>	<b>1,083,789.00</b>	<b>81,780,000.00</b>

SUPERFICIE DE RENTA: 400.00 M2.

B = 25.97

A = 33,168.86

Y = 43,556.84

RENTA MENSUAL: **\$ 43,556.84** ES IGUAL AL INGRESO BRUTO MENSUAL.

AVALUOS & PERITAJES de Bienes Muebles e Inmuebles, Construcción y Topografía

Av. Juan Ruiz de Alarcón No. 36, Altos 1 - Barrio de San Francisco - C.P. 39068 - Chilpancingo, Gro.

Ofic. (747) 47 2 2670 - Cel. 7471159741 - llbbcc\_01@hotmail.com

## 2). ANALISIS DE RENTA A PARTIR DEL VALOR FISICO

VALOR FISICO: \$ 6,234,020.00

TASA DE RIESGO: 5.0%

COSTO DE CAPITAL: 1.5% MENSUAL

TASA INCREMENTO: 2.0% MENSUAL

PORCENTAJE DEDUCCIONES: 40.0%

FACTOR DE CAPITALIZACION: 233.90

VALOR FISICO = INM x FC

INM = VALOR FISICO / FC

INM = 26,652.50

INGRESOS BRUTOS MENSUALES:

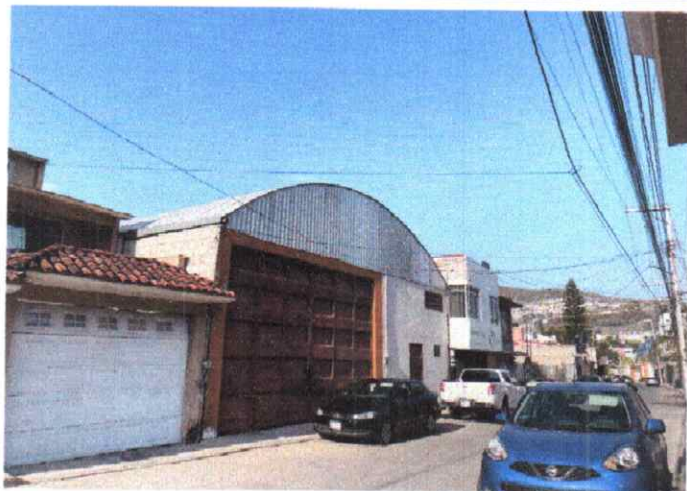
$$IBM = \frac{INM}{1 - \%D} = \$ 44,420.84$$



**Valúos**  
LS grupo inmobiliario  
**Avalúos & Per**  
M.V.I. Lourdes Barr  
Perito Valuac  
Muebles

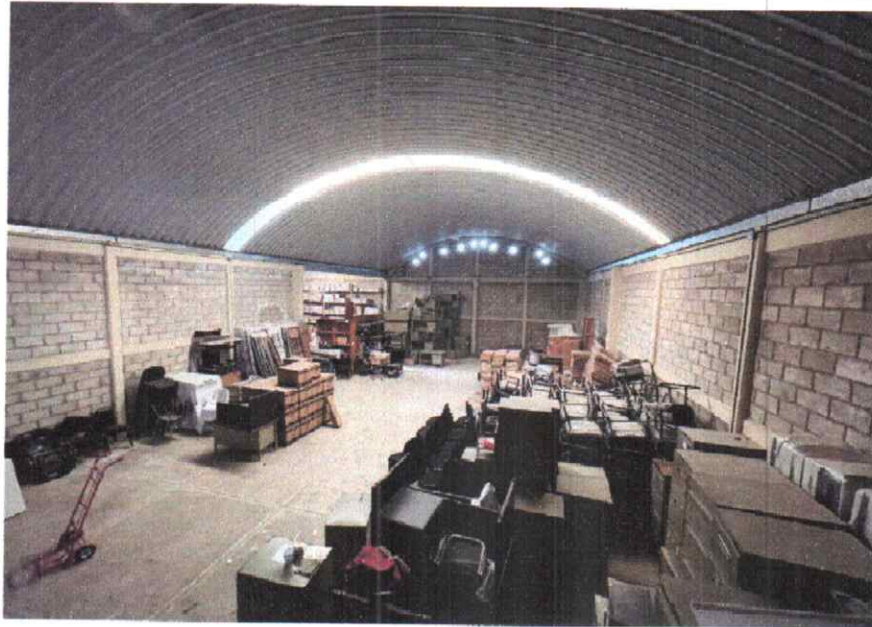


**REPORTE FOTOGRAFICO**

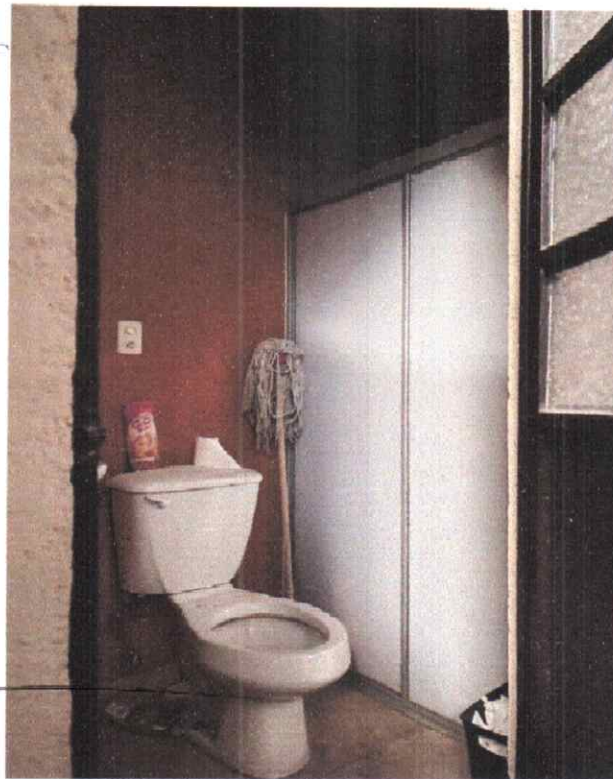




**REPORTE FOTOGRAFICO**

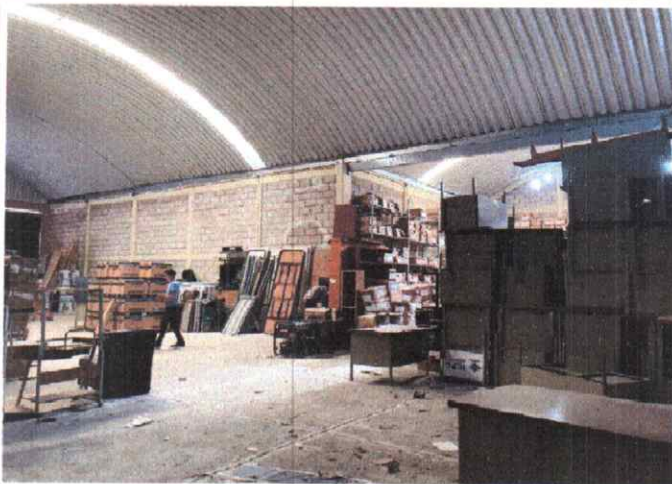
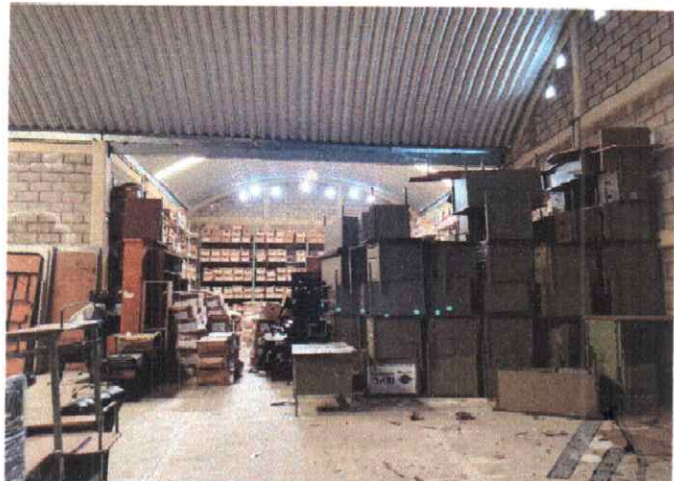


**Avalúos & Peritaje**  
M.V.I. Lourdes Barrera Camacho  
Perito Valuador de Bienes Muebles e Inmuebles



*[Handwritten signature]*

**REPORTE FOTOGRAFICO**



**Valúos**  
LS grupo inmobiliario  
**Avalúos & Peritajes**  
M.V.I. Lourdes Barrera Camp  
Perito Valuador de Bienes  
Muebles e Inmuebles



*[Handwritten signature]*



**X.- RESUMEN**

VALOR FISICO O DIRECTO:	\$ 6,234,020.00
RENTA DE MERCADO (REGRESION LINEAL SIMPLE):	\$ 43,556.84
RENTA A PARTIR DEL VALOR FISICO:	\$ 44,420.84
VALOR DE RENTA MENSUAL:	\$ 43,988.84

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

LA PONDERACION DEL VALOR DE RENTA DE MERCADO (REGRESION LINEAL SIMPLE) Y EL VALOR DE RENTA A PARTIR DEL VALOR FISICO, DEFINE EL VALOR DE RENTA MENSUAL EN NUMEROS REDONDOS DE LA BODEGA EN CONJUNTO, DICHO VALOR RESULTANTE NO INCLUYE IVA.

**XII.- CONCLUSION**

VALOR DE RENTA MENSUAL EN NUMEROS REDONDOS: \$ 44,000.00

( CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N. )

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR DE RENTA MENSUAL AL DIA: 13 DE JUNIO DE 2024.  
LA VIGENCIA DEL PRESENTE AVALUO ES DE 12 MESES.



**Valúos**  
LS grupo inmobiliario  
**Avalúos & Peritajes**  
M.V.I. Lourdes Barrera Campos  
Perito Valuador de Bienes  
Muebles e Inmuebles

**PERITO VALUADOR**

**M.V.I. LOURDES BARRERA CAMPOS**  
MAESTRIA EN VALUACION DE BIENES  
MUEBLES E INMUEBLES

CED. PROF. 8667135 - CED. MTRIA. 10068334

REG. TSJ-GRO: 249 - REG. SEFINA: 036

MIEMBRO DEL COLEGIO DE VALUADORES

POSGRADUADOS DE GUERRERO A.C. AFILIADO A FECOVAL



SEP

**FIRMA DEL TITULAR**

**BAC1730126MCMMPOT**

## Ciudad de México a 69 de Monterrey de 2016

SEP

**SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE PROFESIONES**

DGH

[illegible]

DR. BERNARDO ESPINO DEL CASTILLO HERRERA  
DIRECTOR GENERAL DE PROTECCION



IDMEX0100683343<<BACL750126MGR  
750126M<<<<<<<<<<<<0788501<<3  
BARRERA<CAMPOS<<LOURDES<<<<<<<