

AVALUO PARA JUSTIPRECIACION DE RENTAS

SOLICITANTE:	INSTITUTO ELECTORAL Y DE PARTICIPACION CIUDADANA DEL ESTADO DE GUERRERO.		
UBICACION DEL INMUEBLE:	AV. DEL PARQUE NACIONAL, ACTUALMENTE AVENIDA LLANO GRANDE, LOTE No. 25, MANZANA VI, FRACCIONAMIENTO CIUDAD INDUSTRIAL CHILPANCINGO DE LOS BRAVO, GRO.		
TIPO DE INMUEBLE:	BODEGA EN PREDIO URBANO.	SUP. DE TERRENO:	3,362.625 M2.
OBJETO:	ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL.	SUP. DE CONSTRUCCION:	1,236.00 M2.
PROPOSITO:	DETERMINAR RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE.		



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

VALOR FISICO O DIRECTO:	\$	38,779,893.58
RENTA DE MERCADO (REGRESION LINEAL SIMPLE):	\$	129,252.92
RENTA A PARTIR DEL VALOR FISICO:	\$	154,856.32

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: \$ **142,000.00**
(CIENTO CUARENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

I.- ANTECEDENTES

FECHA:	10 DE OCTUBRE 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:	HECTOR ARTURO GARCIA GUEVARA.
UBICACION DEL INMUEBLE:	AV. DEL PARQUE NACIONAL, ACTUALMENTE AVENIDA LLANO GRANDE, LOTE No. 25, MANZANA VI, FRACCIONAMIENTO CIUDAD INDUSTRIAL CHILPANCINGO DE LOS BRAVO, GRO.
OBJETO DEL AVALUO:	ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL.
PROPOSITO DEL AVALUO:	DETERMINAR RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE.
N° DE CUENTA PREDIAL:	36549/2901012121019.
NOMBRE DEL VALUADOR:	M.V.I. LOURDES BARRERA CAMPOS.

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	INTERMEDIA.
TIPO DE CONSTRUCCION:	COMERCIOS, OFICINAS, CASAS HABITACION ECONOMICAS, MEDIANA Y BUENA CALIDAD EN DIFERENTES NIVELES DE CONSTRUCCION.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	90%
POBLACION:	NORMAL.
CONTAMINACION AMBIENTAL:	NO SE APRECIA.
USO DEL SUELO PERMITIDO:	HABITACIONAL Y COMERCIAL.
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:	AVENIDA LLANO GRANDE.
SERVICIOS MUNICIPALES Y EQUIPAMIENTO URBANO:	AGUA, DRENAJE, ENERGIA ELECTRICA, PAVIMENTO, TELEFONO, TVCABLE, TRANSPORTE URBANO, COMERCIO DIVERSO CERCANO.



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

III.- TERRENO

TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LIMITROFES Y ORIENTACION:

EL INMUEBLE ESTA UBICADO EN LA ESQUINA FORMADA POR EL LADO SUROESTE DE LA AVENIDA LLANO GRANDE Y LADO NOROESTE DE LA CALLE TEPECOACUILCO.

SUPERFICIE TOTAL SEGÚN: ESCRITURA PUBLICA No. 14004 DE FECHA 18 DE JULIO DE 2012.

SUPERFICIE DEL TERRENO: 3,362.63 M2.

LOCALIZACION



TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

PREDIO PLANO NIVELADO DE FORMA IRREGULAR.

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

A AVENIDA, CALLE E INMUEBLES COLINDANTES.

SERVICIOS Y/O RESTRICCIONES:

NO HAY.

DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:

DE 150 A 350 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 - llbcc_01@hotmail.com

IV.- DESCRIPCION GENERAL

ACTUALMENTE NAVE TIPO INDUSTRIAL Y AREAS PARA OFICINAS.

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: 10 AÑOS APROX.
VIDA UTIL REMANENTE:	T.1: 40 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 GALVANIZADA, PISOS DE CEMENTO RUSTICO.

Avalúos & Peritajes

M.V.I. Lourdes Barrera Campos
Perito Valuador de Bienes
Muebles e Inmuebles

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 - llbcc_01@hotmail.com

VII.- ENFOQUE DE COSTOS (método físico)

ANÁLISIS DEL MERCADO DE SUELO

Caso	UBICACIÓN				CARACTERÍSTICAS				FUENTE	
1	CHAPULTEPEC, CHILPANCINGO DE LOS BRAVO, GRO.				PLANO-REGULAR				DAVID DON JUAN CRUZ	
2	LAZARO CARDENAS, CHILPANCINGO DE LOS BRAVO, GRO.				PLANO-REGULAR				DAVID DON JUAN CRUZ	
3	AZTECAS, CHILPANCINGO DE LOS BRAVO, GRO.				PLANO-REGULAR				BLAN RAMIREZ	

Caso	Oferta \$	Sup. m²	\$/m²	Factores de Homologación							\$/m²
				Zona	Ubic	Sup	Uso	Ser/En	Negoc	FRé	
1	440,000.00	102.30	4,301.08	1.10	1.15	1.15	1.10	1.20	1.00	1.92	8,259.23
2	800,000.00	187.00	4,278.07	1.10	1.15	1.15	1.10	1.20	1.00	1.92	8,215.06
3	480,000.00	121.87	3,938.62	1.10	1.15	1.15	1.10	1.30	1.00	2.08	8,193.49
Promedio :											8,222.59
A utilizar :											8,223.00

VIII.- ESTIMACION DE VALOR FISICO

DEL TERRENO:

LOTE TIPO PREDOMINANTE: VARIABLE M2.
VALORES DE CALLE O DE ZONA: 8,223.00 \$/M2.

FZo	FUB	FFr	FTO	Muebles e Inmuebles	FRé
1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	1.15
FRACCION	SUPERFICIE M2.	VALOR UNITARIO \$/M2.	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR PARCIAL
TOTAL	3,362.63	8,223.00	1.15	NO APLICA	31,798,495.18
TOTAL:	3,362.63	M2.		TOTAL: \$	31,798,495.18

VALOR UNITARIO MEDIO DE TERRENO: \$ 9,456.45 /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	FRé		
T.1	MEDIANA- INDUSTRIAL	1,236.00	10,500.00	0.82	0.60	0.49	5,166.00	6,385,176.00
SUMA:		1,236.00					TOTAL: \$	6,385,176.00

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	120,000.00	0.75	90,000.00	90,000.00
BARDAS	178.00 ML.	1,950.00	0.60	1,170.00	208,260.00
TECHUMBRE	38.88 M2.	800.00	0.60	480.00	18,662.40
PISO EN PATIO	420.00 M2.	950.00	0.70	665.00	279,300.00
INDIVISO:	0			TOTAL: \$	596,222.40

VALOR FISICO DIRECTO: \$ 38,779,893.58

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

IX.- ESTIMACION DE RENTAS

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

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

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

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

CASO	UBICACIÓN	FUENTE
1	BOULEVARD VICENTE GUERRERO, CHILPANCINGO DE LOS BRAVO, GRO.	STAR NALZ 7444022095
2	FRENTE A CBTIS 134, CHILPANCINGO DE LOS BRAVO, GRO.	BALAM12
3	BOULEVARD VICENTE GUERRERO, CHILPANCINGO, GRO.	METROS CUBICOS

CASO	SUPERFICIE M2. X	RENTA Y	X ²	XY
1	1,280.00	130,000.00	1,638,400.00	166,400,000.00
2	935.00	121,550.00	874,225.00	113,649,250.00
3	965.00	125,450.00	931,225.00	121,059,250.00
SUMAS:	3,180.00	377,000.00	3,443,850.00	401,108,500.00

SUPERFICIE DE RENTA: 1,236.00 M2.

B = 20.38

A = 104,067.62

Y = 129,252.92


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

RENTA MENSUAL: \$ **129,252.92** ES IGUAL AL INGRESO BRUTO MENSUAL.

2). ANALISIS DE RENTA A PARTIR DEL VALOR FISICO

VALOR FISICO: \$ 38,779,893.58

TASA DE RIESGO: 5.0%

COSTO DE CAPITAL: 1.5% MENSUAL

TASA INCREMENTO: 2.0% MENSUAL

PORCENTAJE DEDUCCIONES: 25.0%

FACTOR DE CAPITALIZACION: 333.90

VALOR FISICO = INM x FC

INM = VALOR FISICO / FC

INM = 116,142.24

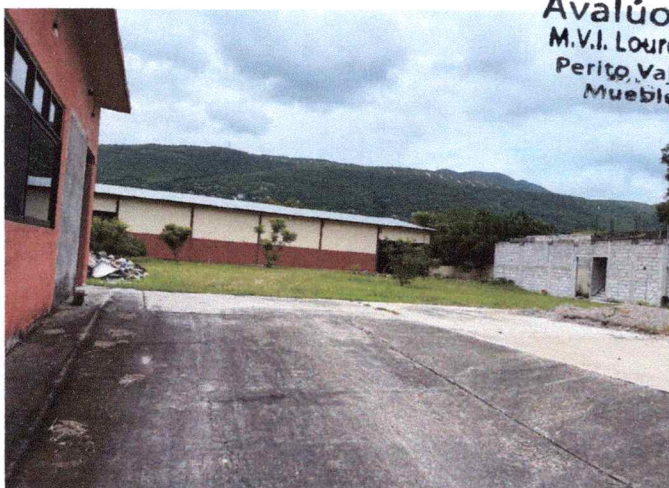
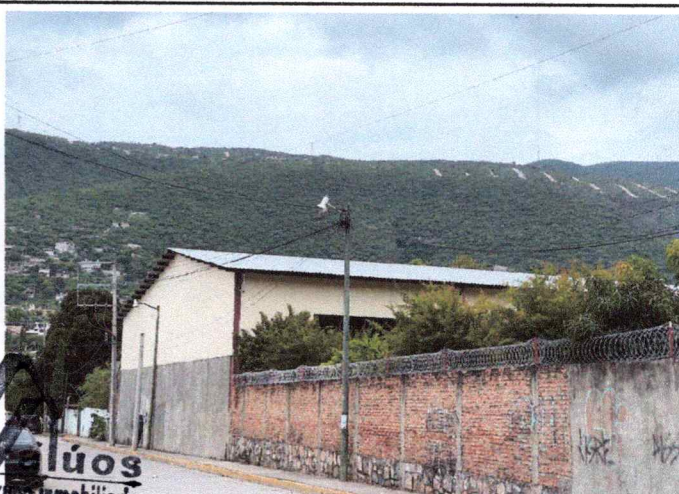


Valúos
LS grupo inmobiliario
Avalúos & Peritajes
M.V.I. Lourdes Barrera Campos
Perito Valuador de Bienes
Muebles e Inmuebles

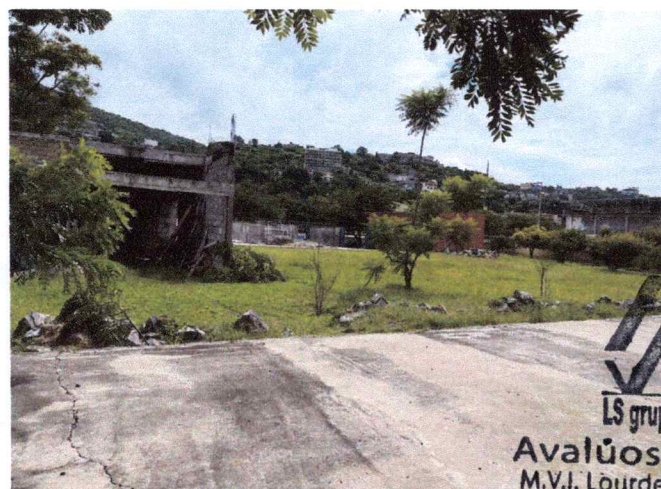
INGRESOS BRUTOS MENSUALES:

$$IBM = \frac{INM}{1 - \%D} = \$ 154,856.32$$

REPORTE FOTOGRAFICO



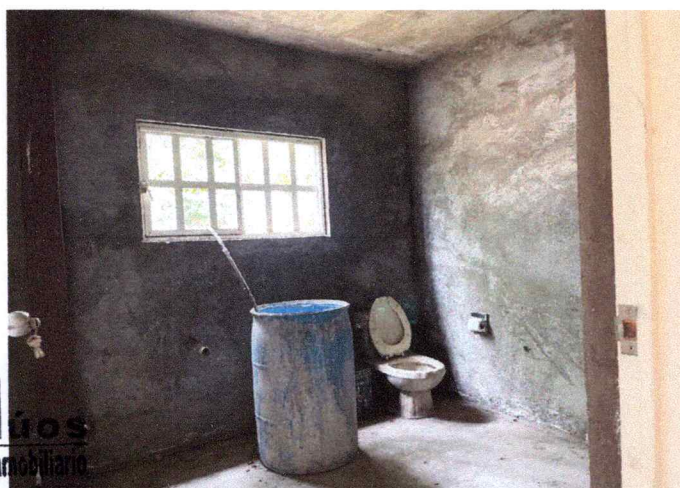
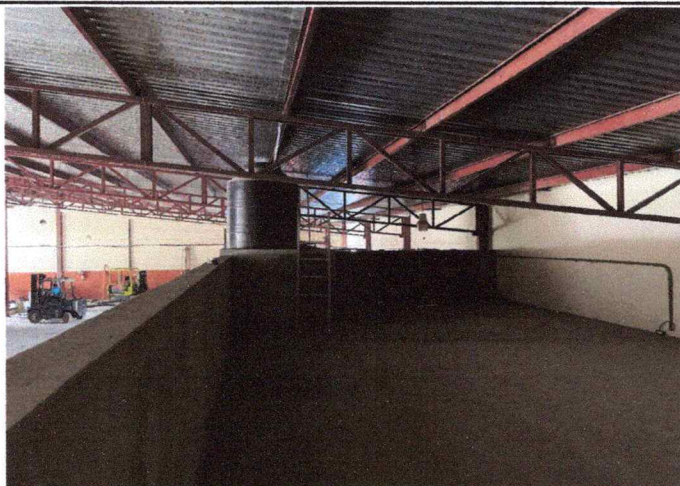
REPORTE FOTOGRAFICO



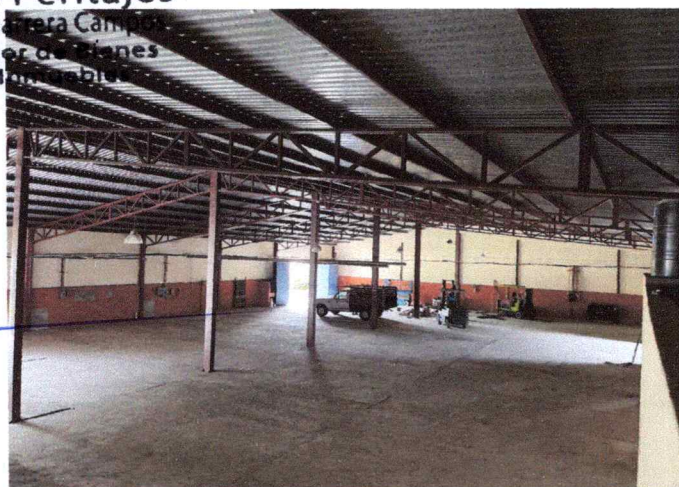
Valúos
LS grupo inmobiliario
Avalúos & Peritajes
M.V.L. Lourdes Barrera Campos
Perito Valuador de Bienes
Muebles e Inmuebles



REPORTE FOTOGRAFICO



Avalúos & Peritajes
M.V.I. Lourdes Barrera Campos
Perito Valuador de Bienes
Muebles e Inmuebles



[Handwritten signature in blue ink]

X.- RESUMEN

VALOR FISICO O DIRECTO:	\$ 38,779,893.58
RENTA DE MERCADO (REGRESION LINEAL SIMPLE):	\$ 129,252.92
RENTA A PARTIR DEL VALOR FISICO:	\$ 154,856.32
VALOR DE RENTA MENSUAL:	\$ 142,054.62

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: \$ 142,000.00

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

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR DE RENTA MENSUAL AL DIA: 10 DE OCTUBRE DE 2024.
LA VIGENCIA DEL PRESENTE AVALUO ES DE 12 MESES.



PERITO VALUADOR

Avalúos & Peritajes
M.V.I. Lourdes Barrera Campos
Perito Valuador de Bienes
Muebles e Inmuebles

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. PJF: P.007-2024
REG. SEFINA: 037
MIEMBRO DEL COLEGIO DE VALUADORES
POSGRADUADOS DE GUERRERO A.C. AFILIADO A FECOVAL



DIRECCIÓN GENERAL DE PROFESIONES



**MAESTRÍA EN
VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES**

FIRMA DEL TITULAR

BACL75D126MGRMR09



Ciudad de México a 09 de Noviembre de 2016.



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

**EMILIO IGNACIO ORTIZ URIBE
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO DOS
DISTRITO NOTARIAL DE LOS BRAVO**

ADRIÁN CASTREJÓN No. 6
COL. CUAUHTÉMOC SUR
C.P. 39060
CHILPANCINGO, GUERRERO.

TELÉFONO
(01747) 47-2-80-56

e_ortizuribe@hotmail.com

----- **CERTIFICACIÓN NÚMERO SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA** -----

- - - Chilpancingo de los Bravo, Estado de Guerrero, a seis de septiembre de dos mil
E veintitrés.-----

EMILIO IGNACIO ORTIZ URIBE, Notario en ejercicio, Titular de la Notaria Pública
Número Dos en ejercicio en el Distrito Notarial de los Bravo, con sede en esta Ciudad.-----

----- **CERTIFICO** -----

--- Que la presente copia fotostática, es fiel reproducción de la Cedula Profesional, número
10068334 (uno, cero, cero, seis, ocho, tres, tres, cuatro), a nombre de **Lourdes Barrera
Campos**, que aparece expedido por la Secretaria de Educación Pública, con fecha nueve
de noviembre de dos mil dieciséis, copia que concuerda fiel y exactamente con su original
que tengo a la vista, con la que fue cotejada, devuelvo a su presentante **Lourdes Barrera
Campos**, quien se identificó con la credencial para votar con clave de elector
BRCMLR75012612M800, expedida por el Instituto Nacional Electoral, la cual contiene una
fotografía cuyos rasgos físicos concuerdan con los de su presentante y al frente de la misma
se encuentra estampada su firma, documento original que tengo a la vista y al cual me
remito, mandando a agregar un tanto similar autorizado al apéndice respectivo bajo la letra
"A". El documento que se certifica va en una foja útil y mando a agregar un tanto similar
autorizado al apéndice respectivo bajo la letra "B". Se deja razón de lo anterior en el Libro
de Certificaciones Fuera de Protocolo, con fundamento en lo dispuesto por el Artículo
Noventa y Dos de la Ley del Notariado Número Novecientos Setenta y Uno del Estado de
Guerrero en vigor. **DOY FE**-----



EMILIO IGNACIO ORTIZ URIBE
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO DOS