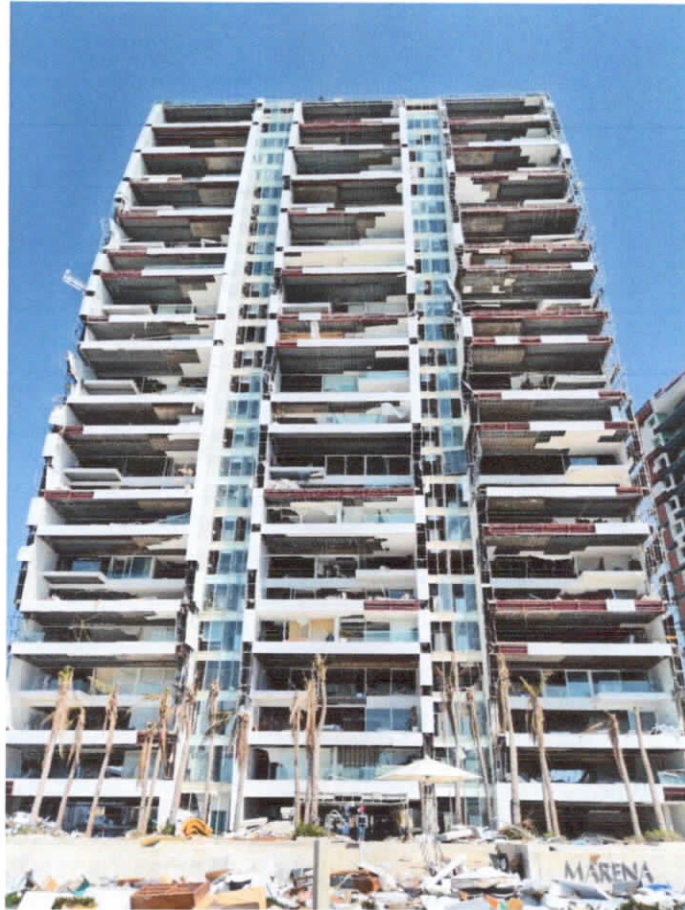




Fabián Oropeza Guadarrama
Arquitecto

OG-2023-1017

AVALÚO
INMOBILIARIO



Inmueble que se Valúa:		Condominio Marena
Solicitante del Avalúo:		Propietario del Inmueble:
Condominio Marena		Condominio Marena
Ubicación del Inmueble:		
Avenida y N°		Colonia/Fraccionamiento
Las Palmas, Condominio Marena		Granjas del Marqués.
Lote 112		C.P. 39890
Municipio/Delegación		Ciudad (Area Metropolitana) y Entidad Federativa
Acapulco de Juárez.		Guerrero

Fecha del Avalúo:

noviembre 24, 2023

Solicitante del Avalúo: Nombre: Condominio Marena
Domicilio: No Proporcionado.
R.F.C.: No Proporcionado.

Perito Valuador(es): Nombre: Arq. Fabián Oropeza Guadarrama
Licenciatura en Arquitectura: Ced. Prof. 5178900
Reg. Colegio Profesionistas, Ced. Prof. 7587859
No. Registro SEFINA: 63
Director Responsable de Obra: 598
Fecha de la visita: 24 de noviembre de 2023
Fecha de avalúo: 24 de noviembre de 2023
Inmueble que se valúa (uso): Condominio Marena
Régimen de Propiedad: Privada.

Propietario del Inmueble: Nombre: Condominio Marena
Domicilio: Av. De Las Palmas, Lote 112, Granjas del Marqués, Acapulco de Juárez, Guerrero, C.P. 39890

Fuente de referencia: Copia de Escritura Número 38469, Tomo Noveno, Volumen 166, con fecha de 21 de mayo del año 2010, ante la fe del Licenciado Jorge Ochoa Jiménez, Notario Tres del Distrito Judicial de Tabares.

Objeto del Avalúo: Estimar el valor comercial.
Propósito o destino del Avalúo: **Estimar el valor de las construcciones.**
Ubicación del Inmueble: Avenida: Las Palmas, Condominio Marena
No.: Lote 112
Colonia/Fraccionamiento: Granjas del Marqués.
Delegación/Municipio: Acapulco de Juárez.
C.P.: 39890
Ciudad y Edo.: Guerrero
Nº de Cuenta Predial / Reg. Catastral: 042-003-006-0000
Nº de cuenta de agua: No se proporciona.

II. CARACTERISTICAS URBANAS

Clasificación de zona: (uso, categ.) Turística, Habitacional y Residencial de Primer Orden.

Tipo de construcción predominante: (calle/zona) Residencias tipo lujo, plazas y locales comerciales, hoteles tipo lujo y de edificios de departamentos en condominio de tipo lujo de hasata 29 niveles construidos.

Índice de saturación zona: (% aprox.) 85%

Densidad de población zona: (Hab./Ha) Normal; Semifija-flotante.

Nivel socio-económico: (predominante) Alto.

Contaminación ambiental: (tipo/grado) No existen indicadores en la Ciudad; sin embargo no se aprecia alteración en en

Nivel de seguridad pública de Zona: Medio en general.

Vías de acceso e importancia: Calle: Boulevard de las Naciones como vía de primer orden, con respecto a la ciudad y alto aforo vehicular con dos carriles de circulación en cada sentido con camellón central, Av. Costera de las Palmas, como vía de segundo orden de moderado aforo vehicular, la cual conduce al inmueble por valuar.

Tipo de vía: Avenida, Moderado aforo vehicular.
Orientación: Norte

Infraestructura Urbana: (Calle y zona) Agua potable: Red principal hidráulica con tubería de acero al carbón y suministro mediante tomas domiciliarias, Drenaje y alcantarillado: planta de tratamiento de aguas negras, Energía eléctrica: red de electrificación en sistema de cableado subterráneo en postería de concreto, Alumbrado público: sistema de cableado subterráneo sobre postería de concreto con luminarias de vapor de sodio, Vialidades: De concreto hidráulico, Guarniciones y banquetas: De concreto hidráulico, Teléfono: red de cableado subterráneo sobre postería de madera.

Servicios Públicos Municipales: Transporte público, Recolección de basura, vigilancia privada en el condominio, servicio de correo a domicilio.

Equipamiento y Mobiliario Urbano: La zona cuenta con el equipamiento necesario para su desarrollo: Iglesias (Capilla El Señor de Los Milagros, Misión Cristiana El Calvario, Iglesia Adventista del Séptimo Día La Poza, Iglesia Parroquia de San José), Escuelas públicas y privadas desde niveles preescolar hasta nivel superior (Escuela Primaria Rural Juan N. Álvarez, Escuela Primaria Mi Patria es Primero, Escuela Secundaria Técnica N° 79 "José Vasconcelos, Colegio Simón Bolívar, Escuela Primaria Matutina Luis Donaldo Colosio, Escuela Secundaria Técnica 233 "Ignacio Manuel Altamirano, Centro Educativo ABC de Acapulco S.C.), Plazas Comerciales (Plaza Isla Diamante, Plaza Cocos, Plaza del Moro, Centro Comercial Diamante, Plaza Comercial Las Palmas), Gasolineras, Bancos y diversos comercios en pequeña y gran escala; en un radio de hasta 3,000 mts.

USO DE SUELO permitido en Zona: T 240-80, Turístico. Se establece para zonas con vocación en este aspecto tanto residencial como hotelero.

C.O.S.: 0.20 v.a.t. (Observado): 0.20 v.a.t.
C.U.S.: 240 CTO/HA 240 CTO/HA

Fabián Oropeza Guadarrama
Arquitecto

OG-2023-1017

III. DATOS DEL TERRENO

Tramo de Calle, transversales limítrofes y orientación Lote de terreno medianero orientado Noreste con Av. Costera de Las Palmas.
El predio está orientado al Noreste
sobre la calle de Av. Costera de Las Palmas.

Medidas y colindancias: según: Copia de Escritura Número 38469, Tomo Noveno, Volumen 166, con fecha de 21 de mayo del año 2010, ante la fe del Licenciado Jorge Ochoa Jiménez, Notario Tres del Distrito Judicial de Tabares.

Orientación	Medida	Colindancias
Al Norte:	78.122 m	con Avenida Las Palmas;
Al Sur:	78.634 m	con Zona Federal o terrenos ganados al mar;
Al Oriente:	128.367 m	con calle sin nombre;
Al Poniente:	121.804 m	con lote número ciento once.

Sup. Terreno: **10,012.255 m²**

Fuente de referencia: Copia de Escritura Número 38469, Tomo Noveno, Volumen 166, con fecha de 21 de mayo del año 2010, ante la fe del Licenciado Jorge Ochoa Jiménez, Notario Tres del Distrito Judicial de Tabares.

III. DATOS DEL TERRENO Continuación.

Configuración y Topografía: Predio urbano con topografía plana, con forma de polígono regular.

Número de frentes a calles: 1

Características panorámicas: A inmuebles vecinos, vialidades de acceso y Oceano Pacifico

Densidad habitacional permitida: 80 Cto/Ha

Intensidad de construcción permitida: C.U.S. 240 Cto/Ha, C.O.S. 0.20,

Servidumbres y/o restricciones (del terreno): Las establecidas por el reglamento de obras públicas del Municipio de Acapulco de Juárez y las que marca el Plan Director de Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana de Acapulco de Juárez.

Uso de Suelo Autorizado, para el terreno: T 240-80, Turístico. Se establece para zonas con vocación en este aspecto tanto residencial como hotelero.

Clasificación según el plan de desarrollo urbano vigente: T 240-80, Turístico. Se establece para zonas con vocación en este aspecto tanto residencial como hotelero.

Nomenclatura catastral del área de valor: No proporcionado.

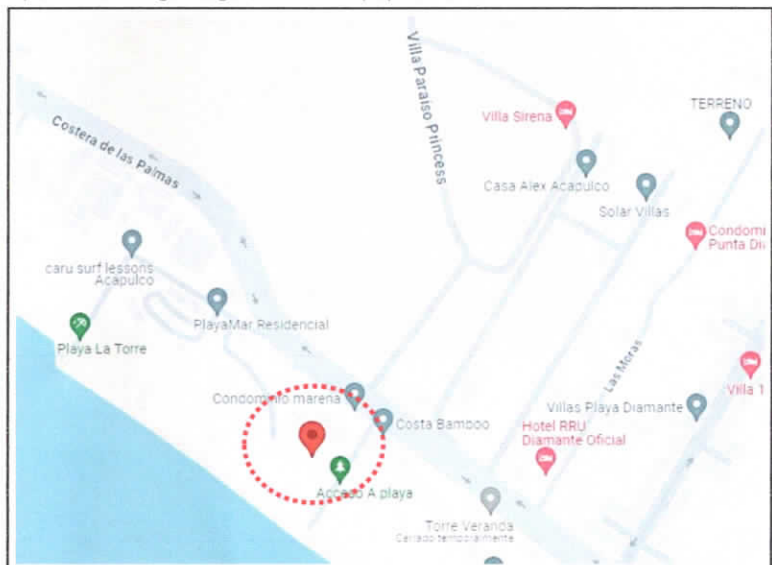
Consideraciones Adicionales: Aparentemente ninguna según la información proporcionada.

Croquis de Localización:



EN EL CASO DE CONDOMINIO:

INDIVISO: 100.00%
Área Terreno privativo: 10,012.26 m²



IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual del Inmueble: Condominio Marena

En un lote de terreno medianero, con topografía plana, se desarrolla el Condominio Marena: Conjunto arquitectónico desarrollado verticalmente en un edificio de 29 niveles, conformado por nivel sotano, nivel lobby (2 plantas) y 26 niveles de departamentos con dos (una planta) y tres departamentos (dos plantas) por nivel. El cual consta de: 42 departamentos en condominio.

Tipos de construcción:	Descripción	Edad aproximada	Vida útil total (V.U.T.)
	Tipo 1: Condominio Marena	13 años	80 años
	Tipo 2:		
	Tipo 3:		
	Tipo 4:		
	Tipo 5:		
	Sup. de construcción privativa	Clasificación y calidad	Vida útil remanente (V.U.R.)
	Tipo 1: 21,453.12 m²	Moderno de tipo residencial	67 años
	Tipo 2:		
	Tipo 3:		
	Tipo 4:		
	Tipo 5:		
Número de niveles:	29		
Estado de Conservación:	Dañado		
Calidad del Proyecto:	Adecuado para su uso		
Unidades Rentables:	Uno.		

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

OBRA NEGRA O GRUESA.

Cimentación: Probable, pilotes de cimentación de concreto armado hincados en zapatas corridas de concreto armado.

Estructura: A base columnas, castillos, cadenas y trabes de concreto y acero estructural.

Muros: De block hueco de concreto simple de 15x20x40 cm. Asentados con mezcla de mortero-arena prop. 1:5, y muros tablaroca con alturas normales en interiores.

Entrepisos: A base de Losacero con malla electrosoldada y losa de concreto, con claros medianos (del edificio).

Techos: A base de Losacero con malla electrosoldada y losa de concreto, con claros medianos

Azoteas: Impermeabilizadas con productos asfálticos (del Edificio).

Bardas: De block hueco de concreto simple de 15x20x40 cm. Asentados con mezcla de mortero-arena prop. 1:6, aplanado fino con pintura vinilica. Con alturas de acuerdo a proyecto.

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS.

Aplanados en muros interiores: Aplanado con pasta texturizada con color integrado.

Aplanados en plafones y falsos: Falso plafón de tablaroca y aplanado con pasta con color intergrado

Lambrines: base de loseta ceramica en baños y cocina. Mesetas de lavabos y barra de cocina a base de placas de mármol.

Pisos: Loseta de mármol.

Zoclos: De loseta de cerámica.

Aplanados en muros exteriores: Aplanado mortero cemento arena acabado fino con aplicación de pintura vinilica.

Escaleras: A base de rampa de concreto armado con escalones forjados con vaciado de concreto.

Pintura y pastas: Vinilica en muros y en plafones.

Recubrimientos especiales: No presenta.

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

CARPINTERÍA Y HERRAJES.

Calidad: Madera de muy buena calidad.
Puertas/Ventanas: Macizas, de madera de cedro, tipo abatibles
Guardarropas y libreros fijos: Closets con puertas abatibles y entrepaños de madera de buena calidad.
Lambrines o plafones: No presenta.
Pisos: No presenta.
Otros: No presenta.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS.

Red de alimentación: Ocultas, probable a base de tubería de P.V.C.
Red de Desagües: Ocultas, probable a base de tubería de P.V.C. y albañales de cemento.
Muebles de baño: W.C. de tanque bajo y lavabos tipo ovalin empotrados en mesetas de marmol y fina de baño en recamara 1.
Muebles de cocina y lavandería: Cocina integral con gabinetes de madera, con cajoneras y puertas abatibles con encimera a base de mármol.
Calentador: Calentador de paso a base de gas L.P.
Tinacos: Sistema de hidroneumático.
Accesorios: No presenta.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Redes de alimentación: Ocultas, con salidas suficientes y en estado de conservación muy bueno.
Accesorios y lámparas fijas: Ocultas entre losa y falso plafon con conductores termoeléctricos, salidas a base de luz fluorescente con interruptores de tapa metálica.

HERRERÍA.

Puertas, ventanas y cancelas: Ventanas de aluminio tipo cancel.
Marcos, protecciones y rejas: No presenta.
Material: Cristal claro de 9 mm.
Espejos: No presenta.
Domos: No presenta.
Otros: No presenta.

CERRAJERÍA.

Del país de calidad de lujo.

FACHADAS.

Acabado Porcelon y detalles aplanado mortero cemento arena acabado fino con aplicación de pintura vinílica.

Número de fachadas: Una.

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

INSTALACIONES ESPECIALES: No presenta.
ELEMENTOS ACCESORIOS: No presenta.
OBRAS COMPLEMENTARIAS: Spa, gimnasio, snack bar, cancha de tenis, cancha de paddle, salón de niños; motor lobby, estacionamiento en subterráneo, áreas de servicio en sótano, oficina administrativa, área de convivencia tipo lounge, albercas, asoleaderos, sanitarios.

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

A. METODOLOGIA DE VALUACIÓN

Método **Físico, Directo** o enfoque de **COSTOS**, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la Depreciación atribuible a los factores de **Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia** observados.

Método de **Capitalización de Rentas** o enfoque de **INGRESOS**, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio.

La tasa de capitalización proviene de considerar la Tasa libre de riesgo (país y sector) de una inversión a largo plazo (>30 años) en México y la Tasa prima correspondiente al género del inmueble que se valúa y acorde a su propio riesgo

Método **Comparativo** o de **MERCADO**, es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado ó de venta de cuando menos tres bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación).

B. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.): Es el costo directo actual de reproducir de modo eficiente un determinado bien. Para el caso de los inmuebles en razón de su estructura y acabados.

Valor Neto de Reposición (V.N.R.): Es el que resulta de descontar al Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.) los deméritos atribuibles a la depreciación por Edad, Estado de Conservación y obsolescencia ó su equivalente en costos directos a incurrir para devolver a la construcción su estado original o Nuevo para el caso de los inmuebles.

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la Renta Bruta Mensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (I.S.R., Predial, Drenaje, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su **Uso**, esto es, a su nivel de **Riesgo** (plazo de retomo de la inversión) y grado de **Liquidez**.

AVALÚO: Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien raíz o bien inmueble, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación

VALOR COMERCIAL: Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.

C. CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente.

La probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el bien que se valúa, que no hayan sido declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, no seran de nuestra responsabilidad por información omitida en la solicitud del avalúo.

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

En la inspección ocular del bien motivo del presente, no es posible detectar todos los **vicios ocultos** que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el Capítulo I, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos

La VIGENCIA del presente documento estará determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporalidad que establezca en su caso la Institución emisora del Avalúo, la Autoridad competente ó los factores externos que influyen en el Valor Comercial.

La edad considerada en el presente Avalúo corresponde a la "aparente" o "estimada" por el Perito Valuador en razón de la observación directa de los acabados y estado de conservación, por lo que no es necesariamente la edad cronológica precisa del inmueble

El factor de demérito aplicado para las construcciones en el Enfoque de Costos, incluye tanto la depreciación por Edad como por el Estado de Conservación

Fabián Oropeza Guadarrama

Arquitecto

D. OBSERVACIONES

El presente avalúo se practica a solicitud de Condominio Marena con el objeto de conocer el valor de comercial de los bienes descritos en este estudio.

No se incluyeron en el avalúo refacciones, inventarios, o activos Intangibles de ninguna especie, relacionados con el bien sujeto a este estudio, por considerarse que no forman parte de los mismos.

Los bienes descritos en el avalúo, corresponden a los presentados por el solicitante para los efectos de conocer la reexpresión de los estados financieros, hasta la fecha de cierre del avalúo. La propiedad legal no fue verificada ni se investigaron gravámenes en contra o reservas de dominio que pudieran existir sobre dichos bienes.

Se constataron tanto la existencia como el estado físico de conservación, operabilidad y datos particulares de los bienes durante la visita efectuada en el mes de Noviembre del 2023.

Para los efectos de este estudio, se define a continuación el siguiente concepto:

Valor de reposición nuevo (v. r. n.), se entendera como el valor de cotización estimado de mercado, de un equipo igual o equivalente; mas los gastos en que se incurrirá en la actualidad por concepto de: ingeniería derechos y gastos de importación, fletes, gastos de instalación eléctrica, mecánica, civil, de ingeniería, patentes, etc. En su caso.

" Valor neto de reposición " (v.n.r), se entenderá como el valor que tienen los bienes en la fecha en que se practicó el avalúo y se determina a partir del valor de reposición nuevo, corregido por los factores de depreciación debido a: la vida consumida respecto a la vida útil de producción y economía; estado de conservación y grado obsolescencia.

" Vida útil remanente " (v.u.r), se entendera como la vida util que se estima tendran los bienes en el futuro, dentro de los limites de eficiencia de producción y económica para la empresa en cuestión.

" Depreciación anual " (d.a.), se entendera como el cargo que se considera tendra cada bien o equipo, en terminos económicos y de producción en el periodo de su vida remanente y se determinara como el cociente de dividir el valor neto de reposición entre la vida útil remanente.

El avalúo se practicó con los precios que regian en el mercado al 26 de Noviembre del 2023.

I.- No se tomaron en cuenta los descuentos especiales por parte de los proveedores de bienes o servicio. Asi como tampoco se considero el importe correspondiente al impuesto al valor agregado (i. v. a.), por ser este susceptible de repercutirse.

Fabián Oropeza Guadarrama
Arquitecto

OG-2023-1017

VII. ENSAMBLE DE DAÑOS RESUMEN POR PARTIDAS

EN LA CIUDAD Y PUERTO DE ACAPULCO, GUERRERO, A LOS VEINTICUATRO DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, EL SUSCRITO M.V.B.I. ARQ. FABIÁN OROPEZA GUADARRAMA, EN EL CARÁCTER DE PERITO VALUADOR, QUE ME CONFIERE; 46 FRACCIÓN XXII DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO; 3º DEL REGLAMENTO DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN; 102 DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA; 116 DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES; 1252 DEL CÓDIGO DE COMERCIO (REFORMADO, DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, MAYO 24 DE 1996; HAGO CONSTAR:

RESUMEN POR PARTIDAS	Importe a Costo Directo	% del Costo Directo	15% Recuperado	Costo Directo por m2
CIMENTACIÓN	\$51,088,459.97	4.86%	4.86%	\$2,381.40
ESTRUCTURA	\$229,792,949.60	21.86%	21.86%	\$10,711.40
FACHADAS Y TECHADOS	\$107,222,693.80	10.20%	1.53%	\$4,998.00
ALBAÑILERÍA Y ACABADOS	\$473,146,416.30	45.01%	6.75%	\$22,054.90
OBRAS EXTERIORES	\$0.00	0.00%		\$0.00
INST. HIDRÁULICA Y SANITARIAS	\$42,258,355.78	4.02%	0.60%	\$1,969.80
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$61,600,488.77	5.86%	0.88%	\$2,871.40
INSTALACIONES ESPECIALES	\$85,988,395.58	8.18%	1.23%	\$4,008.20
TOTAL:	\$1,051,202,880.00	100.00%	37.71%	\$49,000.00

FACTOR TOTAL:	37.71%
FACTOR INTERCIUDAD:	1.045
FACTOR TOTAL APLICAR:	39.41%

ANEXO COSTOS PARAMÉTRICOS 01 JUL 2023.

Se puede aducir que en el inmueble se presentaron efectos y pérdidas totales que fueron provocados por el paso del Huracán Otis en el Puerto de Acapulco de Juárez, el día 25 de Octubre del 2023; en las partidas de pérdidas totales se aplico un porcentaje del 15% bajo el concepto de daños recuperables: (FACHADAS Y TECHADOS, ALBAÑILERÍA Y ACABADOS, OBRAS EXTERIORES, INS. HIDRÁULICAS Y SANITARIAS, INSTALACIONES ELÉCTRICAS, INSTALACIONES ESPECIALES). Por lo que para el presente estudio los partidas que no fueron dañadas: (CIMENTACIÓN, ESTRUCTURA) No se aplico ningún porcentaje. Arrojando un factor total aplicar de: 39.41%

RESUMEN

De lo observado en el inmueble, se concluye que se presentaron pérdidas totales en albañilería y acabados, obras exteriores, instalaciones hidráulicas y sanitarias, instalaciones eléctricas, instalaciones especiales.

De lo observado en el inmueble también se menciona que al momento de la inspección no existía servicio de energía eléctrica y agua potable, por lo que tendrían que restablecerse dichos servicios para el funcionamiento óptimo del inmueble.

El presente dictamen se ha realizado en base a una inspección ocular limitada, sin llevar a cabo ensayos o estudios específicos para determinar si el inmueble cuenta con fallas, estructuras o cavidades, que a efecto del presente dictamen se presume el inmueble no cuenta con problemas o afectaciones.

De todo lo anteriormente expuesto se puede determinar que:

De acuerdo a la inspección realizada en Avenida Las Palmas, Lote 112, Condominio Marena, Fraccionamiento Granjas del Marqués, Acapulco de Juárez, Guerrero, se concluye que actualmente No existen las condiciones para uso y operación sin riesgo de las instalaciones en el inmueble (Condominio Marena), sin embargo, se recomienda considerar pérdida total todos los conceptos de: ALBAÑILERÍA Y ACABADOS, OBRAS EXTERIORES, INS. HIDRÁULICAS Y SANITARIAS, INSTALACIONES ELÉCTRICAS, INSTALACIONES ESPECIALES; para posteriormente reconstruir para su pronta habitabilidad y uso.

Fabián Oropeza Guadarrama
Arquitecto

OG-2023-1017

CALCULO DEL FACTOR

EL FACTOR UTILIZADO, ANÁLISIS AVANCE DE OBRA DE LAS CONSTRUCCIONES:

39.41%



Valuador:

Arq. Fabián Oropeza Guadarrama

Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles:

Ced. Prof. 7587859

Fabián Oropeza Guadarrama
Arquitecto

OG-2023-1017

VIII. MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

a) COMPARABLES de TERRENOS en VENTA

Nº	Domicilio	Relac.	Ubic.	Form.	Fecha	Teléfono	Fuente/Informante
1	Paseo de los Manglares, Ecos del Mar - Cabo Marqués, Fracc. Punta Diamante, Acapulco, Guerrero.	S	Med.	Irrg.	24-nov-23	7441427274	Casas Acapulco Diamante
2	Av. Costera Las Palmas, Playa Diamante, Acapulco, Guerrero.	S	Med.	Irrg.	24-nov-23	7441427274	Casas Acapulco Diamante
3	Avenida Costera Miguel Alemán, Acapulco de Juárez, Centro, Acapulco, Guerrero.	S	Med.	Irrg.	24-nov-23	8120512979	Inmobiliaria Futuro
4	Avenida Costera Miguel Alemán, Fracc. Club Deportivo, Acapulco, Guerrero.	S	Med.	Irrg.	24-nov-23	7441389557	Star Bienes Raíces

Oferta	Precio de VENTA	Área [m²]	Precio Unit. [\$ /m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$ /m²]
				Uso	Ubic.	Form.	Sup.	Zona	Topog.	F.Ne.		
1	\$ 24,630,297.00	1,343.00	\$ 18,339.76	1.00	1.10	1.00	0.98	1.00	1.00	0.95	1.02	\$ 18,706.55
2	\$ 85,600,000.00	5,000.00	\$ 17,120.00	1.00	1.10	1.00	0.99	1.00	1.00	0.95	1.04	\$ 17,804.80
3	\$ 186,224,000.00	11,639.00	\$ 16,000.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.05	\$ 16,800.00
4	\$ 50,000,000.00	2,725.00	\$ 18,348.62	1.00	1.10	1.00	0.99	1.00	1.00	0.95	1.03	\$ 18,899.08

Área del sujeto: 10,012.26 m²

Valor Unitario Promedio [\$ /m²]: \$ 18,052.61

Valor unitario aplicable en números redondos [\$ /m²]: \$ 18,100.00

b) COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA

Nº	Domicilio	Relac.	Edad	Conserv.	Fecha	Teléfono	Fuente/Informante
1							
2							
3							
4							

Oferta	Precio de RENTA	Área [m²]		Precio Unit. [\$ /m² /día]	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$ /m² /día]
		TERR	CONST		Ubic.	Edad	Conserv.	Zona	Acab.	Área	F.Ne.		
1													
2													
3													
3													

Área del sujeto: 10012.26 21453.12 m²

Edad: 18

Valor Unitario Promedio [\$ /m² /día]:

Valor unitario aplicable, en números redondos [\$ /m² /día]: NO APLICA

c) COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA

Nº	Domicilio	Relac.	Edad	Conserv.	Fecha	Teléfono	Fuente/Informante
1	Av. Costera de las Palmas no. 112, Condominio Mareña, Fracc. Granjas del Marques, C.P. 39890, Acapulco, Gro.	S	13	B	24-nov-23	2211739922	Isabel Quevedo Monroy
2	Av. Costera de las Palmas no. 112, Condominio Mareña, Fracc. Granjas del Marques, C.P. 39890, Acapulco, Gro.	S	13	B	24-nov-23	744250891	CASA DE PLAYA INMOBILIARIA
3	Cerrada de Tabachines s/n, Fracc. Las Brisas, C.P. 39888, Acapulco de Juárez, Gro.	S	10	B	24-nov-23	7441001501	Heidi Rabadan
4	Av. Costera de las Palmas no. 112, Condominio Mareña, Fracc. Granjas del Marques, C.P. 39890, Acapulco, Gro.	S	13	B	24-nov-23	7442250227	Acapulco Bienes Raíces
5	Av. Costera de las Palmas no. 112, Depto. 1101, Condominio Mareña, Fracc. Granjas del Marques, C.P. 39890, Acapulco, Gro.	S	13	B	24-nov-23	7441427274	Casas Acapulco Diamante.
6	Av. Costera de las Palmas no. 112, Depto. 1101, Condominio Mareña, Fracc. Granjas del Marques, C.P. 39890, Acapulco, Gro.	S	13	B	24-nov-23	7442250227	Acapulco Bienes Raíces

Oferta	Precio de VENTA	Área (m²)		Precio Unit. [\$ /m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$ /m²]
		TERR	CONST		Ubic.	Edad	Conserv.	Zona	Acab.	Área	F.Ne.		
1	\$ 35,000,000.00	540.00	540.00	\$ 64,814.81	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$ 61,574.07
2	\$ 34,240,000.00	519.00	519.00	\$ 65,973.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$ 62,674.37
3	\$ 38,000,000.00	512.00	512.00	\$ 74,218.75	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.92	\$ 68,281.25
4	\$ 39,000,000.00	519.00	519.00	\$ 75,144.51	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$ 71,387.28
5	\$ 40,000,000.00	519.00	519.00	\$ 77,071.29	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$ 73,217.73
6	\$ 37,000,000.00	512.00	512.00	\$ 72,265.63	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$ 68,652.34

Área del sujeto: 10012.26 510.78 m²

Edad: 13

Valor Unitario Promedio [\$ /m²]: \$ 67,631.18

Valor unitario aplicable en números redondos [\$ /m²]: \$ 67,600.00

Fabián Oropeza Guadarrama
Arquitecto

OG-2023-1017

IX. MÉTODO FÍSICO ó DIRECTO (Enfoque de COSTOS) REFERIDO A FECHA 24 DE OCTUBRE DE 2023

a) DEL TERRENO. Lote Tipo o Moda: **No Hay** Valor de Calle o Zona: \$ **18,100.00** /m²
CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO: m².

FRACC.	LOCALIZACIÓN	AREA (m²)	VALOR UNIT. (\$/M²)	Factor result	MOTIVO	VALOR UNIT. result. (\$/M²)	IMPORTE
1	Área Terreno	10,012.26	\$ 18,100.00	1.15	Integro	\$ 20,815.00	\$ 208,405,087.83

SUB-TOTAL a): 10,012.26 m² Valor Unitario Resultante: \$ 20,815.00 \$ 208,405,087.83

b) DE LAS CONSTRUCCIONES. INDIVISO 100.00000000%
CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	USO	AREA (m²)	V.R.N. UNIT. (\$/M²)	FACTORES DE DEMERITO				V.N.R. UNIT. result. (\$/m²)	IMPORTE \$
				edad	e.c.	Otro	F.r.		
1	Superficie de construcción privativa	21,453.12	\$ 49,000.00	0.94	1.00	1.00	0.94	\$ 46,060.00	\$ 988,130,707.20

SUB-TOTAL b): 21,453.12 m² Valor Unitario Resultante: \$ 46,060.00 \$ 988,130,707.20

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

CLAVE	EDAD (Años)	DESCRIPCION	CANT.	U. (Unida)	V.R.N. (\$/U)	F. DE DEMERITO			Ind %	V.N.R. (\$/U)	IMPORTE \$
						edad	e.c.	F.r.			

c.1. INSTALACIONES ESPECIALES (Equipos Hjos):

1											
2											
3											
4											
5											

c.2. ELEMENTOS ACCESORIOS:

1											
2											

c.3. OBRAS COMPLEMENTARIAS:

1	13	Áreas comunes (Spa, gimnasio, snack bar, cancha de tenis, cancha de paddle, salón de niños; motor lobby, estacionamiento en subterráneo, áreas de servicio en sótano, oficina administrativa, área de convivencia tipo lounge, albercas, asoleaderos, sanitarios).	13848.80	M2	\$ 19,500.00	0.94	1.00	0.94	100.0000	\$ 18,330.00	\$ 253,848,504.00
---	----	--	----------	----	--------------	------	------	------	----------	--------------	-------------------

SUB-TOTAL c): \$ 253,848,504.00

VALOR FÍSICO TOTAL (COSTOS) [a + b + c], en números redondos: \$ 1,450,384,300.00



OBSERVACIONES:

Fabián Oropeza Guadarrama
Arquitecto

OG-2023-1017

IX. MÉTODO FÍSICO Ó DIRECTO (Enfoque de COSTOS) REFERIDO A FECHA 24 DE NOVIEMBRE DE 2023

a) DEL TERRENO. Lote Tipo o Moda: No Hay Valor de Calle o Zona: \$ 18,100.00 /m²
CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO: m2.

FRACC.	LOCALIZACIÓN	AREA (m²)	VALOR UNIT. (\$/M²)	Factor result	MOTIVO	VALOR UNIT. result. (\$/M²)	IMPORTE
1	Área Terreno	10,012.26	\$ 18,100.00	1.15	Integro	\$ 20,815.00	\$ 208,405,087.83

SUB-TOTAL a): 10,012.26 m² Valor Unitario Resultante: \$ 20,815.00 \$ 208,405,087.83

b) DE LAS CONSTRUCCIONES.

INDIVISO 100.00000000%

CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	USO	AREA (m²)	V.R.N. UNIT. (\$/m²)	FACTORES DE DEMERITO				V.N.R. UNIT. result. (\$/m²)	IMPORTE \$
				edad	e.c.	Otro	F.r.		
1	Superficie de construcción privativa	21,453.12	\$ 49,000.00	0.94	1.00	0.3941	0.37	\$ 18,130.00	\$ 388,945,065.60

SUB-TOTAL b): 21,453.12 m² Valor Unitario Resultante: \$ 18,130.00 \$ 388,945,065.60

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

CLAVE	EDAD (Años)	DESCRIPCIÓN	CANT.	U. (Unida)	V.R.N. (\$/U)	F. DE DEMERITO			Ind %	V.N.R. (\$/U)	IMPORTE \$
						edad	e.c.	F.r.			

c.1. INSTALACIONES ESPECIALES (Equipos Fijos):

1											
2											
3											
4											
5											

c.2. ELEMENTOS ACCESORIOS:

1											
2											

c.3. OBRAS COMPLEMENTARIAS:

1	13	Áreas comunes (Spa, gimnasio, snack bar, cancha de tenis, cancha de paddle, salón de niños; motor lobby, estacionamiento en subterráneo, áreas de servicio en sótano, oficina administrativa, área de convivencia tipo lounge, albercas, asoleaderos, sanitarios).	13848.80	M2	\$ 19,500.00	0.94	0.3941	0.37	100.0000	\$ 7,215.00	\$ 99,919,092.00
---	----	--	----------	----	--------------	------	--------	------	----------	-------------	------------------

SUB-TOTAL c): \$ 99,919,092.00

VALOR FÍSICO TOTAL (COSTOS) [a + b + c], en números redondos: \$ 697,269,250.00



OBSERVACIONES:

X. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (Enfoque de INGRESOS)

a) CÁLCULO DE LAS DEDUCCIONES A LA RENTA BRUTA MENSUAL EN TÉRMINOS PORCENTUALES.

1. Vacíos	4.33%	5. Administración	4.00%
2. Impuesto Predial	1.00%	6. Energía (a. comunes)	4.00%
3. Agua	3.00%	7. Seguros (daños)	3.00%
4. Conserv./mantenimiento	5.00%	8. Otros (ISR)	1.00%
		SUMAN DEDUCCIONES:	\$ - 25.33%

b) CÁLCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN.

En principio obtendremos la tasa base o Libre de Riesgo aplicable a inmuebles del mismo género del que se valúa, esto es, en igualdad de liquidez y plazo de retorno de la inversión. Por tanto, dado que el plazo de una inversión inmobiliaria es largo, cuando menos 30 años, consideraremos inversiones del mercado de dinero comparables en plazo de inversión (largo), como son:

Tasa Libre de Riesgo (real/efectiva) aplicable a cualquier tipo de inversión en México **TASA 1: 4.00%**

Una vez obtenida la Tasa Libre de Riesgo general para nuestro país (México), procedemos a obtener la tasa adicional o prima de acuerdo al género o tipo de inmueble que en razón de su uso y grado de iliquidez resulta para el que se valúa, como sigue:

CONCEPTO	TASAS					
	5%	6%	7%	8%	9%	10%
TIPO de INMUEBLE (según su USO)	Terreno sin constr.	Casa Unifamiliar	Depto/Casa en condominio	Ofic./L. Com. condominio	Local Comercial	Especializa- do
Elija la opción con una X =>			X			
REL. AREA (CONST / TERR.)	Constr. < Terr.	Constr. < Terr.	Constr. < Terr.	Constr. = Terr.	Constr. > Terr.	Constr. > Terr.
ólo aplica c/construcción u	Menor a 0.33	0.33 a 0.50	0.50 a 1.00	1.00	1.00 a 3.00	Mayor a 3.00
Elija la opción con una X =>	X					
SUMA CALIFICACIÓN	0.4	0	1.6	0	0	0
CAPITALIZACIÓN	0.71429	0.85714	1.00000	1.14286	1.28571	1.42857
TASAS PARCIALES	0.28571	0.00000	1.60000	0.00000	0.00000	0.00000

TASA 2: 1.89%

Finalmente, procedemos a la obtención de la **Tasa de Capitalización** que está compuesta de las dos tasas anteriores, como sigue:

Suman Tasa 1 + Tasa 2 = **4.00%** + Tasa Prima x menor grado de liquidez **1.89%** Tasa result.= **5.90%**

DETERMINACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

TIPO	USO o destino del Area (tipo)	F. Ajuste	Area (m²)	V.U. (\$/m²)	V.U. Ajustado	Renta Bruta Diaria
1						
2						
3						
4						
5						

TOTAL RENTA ESTIMADA DE MERCADO	-	\$	-
RENTA REAL ó RENTA EFECTIVA:			
RENTA BRUTA DIARIA (R.B.M.), en números redondos:	\$	-	
SUMAN DEDUCCIONES (D):	25.00%	\$	-
RENTA NETA MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]:		\$	-
RENTA NETA ANUAL (R.N.A.) [R.N.M. x 12]:		\$	-

Capitalizando la Renta Neta Anual RNA al 5.90% resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de Rentas de:	NO APLICA
---	------------------

XI. RESUMEN DE RESULTADOS VALOR REFERIDO 24 DE OCTUBRE 2023



Los importes obtenidos en cada uno de los tres Métodos, no reflejan necesariamente el **Valor Comercial** del inmueble que se valúa, por lo que una vez hechos los razonamientos y consideraciones se procede a concluir en la estimación de dicho valor.

RESULTADOS DE LOS MÉTODOS DE VALUACIÓN APLICADOS

Valor de terreno:	\$	208,405,087.83
Valor superficie privativas:	\$	988,130,707.20
Valor superficie comunes:	\$	253,848,504.00
Resultado por Capitalización de RENTAS:		NO APLICA

Resultado del comparativo o de MERCADO: \$ 1,450,384,300.00

XII. CONSIDERACIONES PARA CONCLUIR AL VALOR COMERCIAL

- 1.- Debido a las características propias del inmueble, el Valor Comercial al que se concluye es igual al obtenido mediante el Método comparativo o de MERCADO.
- 2.- Véase por favor el apartado. Condicionantes y Salvedades al Avalúo del Capítulo VI del mismo "CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO", Hoja 5.

XIII. CONCLUSION DEL VALOR COMERCIAL

EL **VALOR COMERCIAL** ESTIMADO PARA EL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE **AVALÚO** ASCIENDE A **\$ 1,450,384,000.00**
(MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100)

ESTE VALOR ESTÁ REFERIDO AL DÍA **24-oct-23** QUE ES LA MISMA ANOTADA EN LA HOJA 1 DE ESTE AVALÚO.
Valor Unitario Vendible resultante: \$ **67,607.14**

Valuador:

Arq. Fabián Oropeza Guadarrama

Reg. Colegio Profesionistas, Especialidad(es) :

Ced. Prof. 7587859

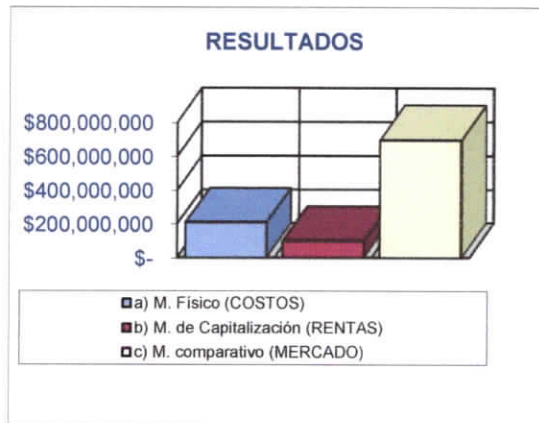
No. Registro SEFINA:

63

Director Responsable de Obra:

598

XI. RESUMEN DE RESULTADOS VALOR REFERIDO 24 DE NOVIEMBRE 2023



Los importes obtenidos en cada uno de los tres Métodos, no reflejan necesariamente el **Valor Comercial** del inmueble que se valúa, por lo que una vez hechos los razonamientos y consideraciones se procede a concluir en la estimación de dicho valor.

RESULTADOS DE LOS MÉTODOS DE VALUACIÓN APLICADOS

Valor de terreno:	\$	208,405,087.83
Valor superficie privativas:	\$	388,945,065.60
Valor de superficie comunes:	\$	99,919,092.00
Resultado por Capitalización de RENTAS:		NO APLICA
Resultado del comparativo o de MERCADO:	\$	697,269,250.00

XII. CONSIDERACIONES PARA CONCLUIR AL VALOR COMERCIAL

- 1.- Debido a las características propias del inmueble, el Valor Comercial al que se concluye es igual al obtenido mediante el Método comparativo o de MERCADO.
- 2.- Véase por favor el apartado. Condicionantes y Salvedades al Avalúo del Capítulo VI del mismo "CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO", Hoja 5.

XIII. CONCLUSION DEL VALOR COMERCIAL

EL **VALOR COMERCIAL** ESTIMADO PARA EL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE **AVALÚO** ASCIENDE A **\$ 697,269,000.00**
(SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100)

ESTE VALOR ESTÁ REFERIDO AL DÍA **24-nov-23** QUE ES LA MISMA ANOTADA EN LA HOJA 1 DE ESTE AVALÚO.
Valor Unitario Vendible resultante: \$ **32,501.99**

Valuador:

Arq. Fabián Oropeza Guadarrama

Reg. Colegio Profesionistas, Especialidad(es) :

Ced. Prof. 7587859

No. Registro SEFINA:

63

Director Responsable de Obra:

598

XIV. RESUMEN DE RESULTADOS

ANTES DE OTIS

VALOR REFERIDO 24 DE OCTUBRE 2023

Valor superficie de construcción	\$ 1,241,979,211.20	Porcentaje 100%
Valor superficie del terreno	\$ 208,405,087.83	100%
Valor superficie del inmueble en general	\$ 1,450,384,299.03	100%

DESPUES DE OTIS

VALOR REFERIDO 24 DE NOVIEMBRE 2023

\$ 488,864,157.60	Porcentaje 39.36%
\$ 208,405,087.83	100.00%
\$ 697,269,245.43	48.07%

Con base al estudio de mercado y ensamble de daños basados en costos paramétricos 01 Jul 2023, se obtuvo los valores de antes y después del inmueble, obtenido así el porcentaje de daño en la construcción.

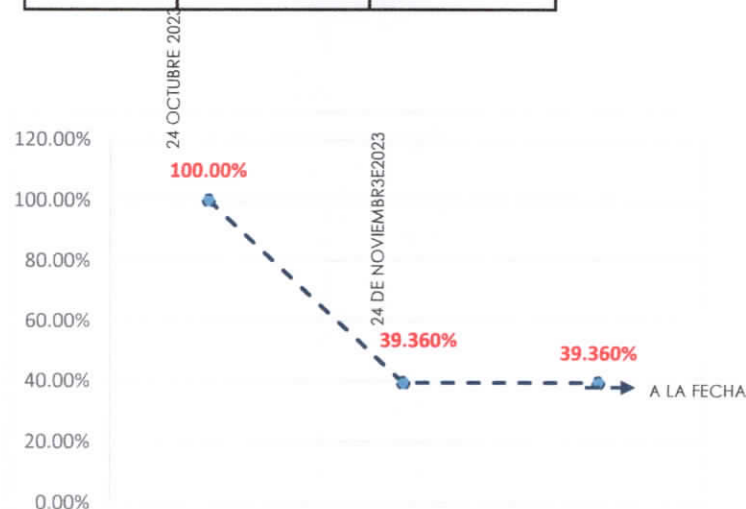
DAÑOS

	PORCENTAJE REFERIDO 24 DE OCTUBRE 2023	PORCENTAJE REFERIDO 24 DE NOVIEMBRE 2023	DIFERENCIA DE PORCENTAJE
Valor superficie construcción en porcentaje	100%	39.36%	60.638%

Porcentaje de
daños de las
construcciones

	PORCENTAJE REFERIDO 24 DE OCTUBRE 2023	PORCENTAJE REFERIDO 24 DE NOVIEMBRE 2023	DIFERENCIA DE PORCENTAJE
Valor superficie del inmueble en general	100%	48.07%	51.925%

Porcentaje de
daños en general



ANEXO 1. REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA



ENTORNO



ENTORNO



FACHADA FRONTAL



FACHADA LATERAL



FACHADA POSTERIOR



FACHADA LATERAL

ANEXO 1. REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA



VISTA ÁREAS COMUNES



VISTA ÁREAS COMUNES



VISTA ÁREAS COMUNES



VISTA ÁREAS COMUNES



VISTA ÁREAS COMUNES



VISTA ÁREAS COMUNES

ANEXO 1. REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA



VISTA ESTACIONAMIENTO



VISTA ESTACIONAMIENTO



ELEVADOR



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR

ANEXO 1. REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR

ANEXO 2. PERITO VALUADOR DE BIENES INMUEBLES



GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO

**SUBSECRETARÍA
DE INGRESOS**

**COORDINACIÓN
GENERAL DE CATASTRO**

CONSTANCIA DE REFRENDO ANUAL AL PADRÓN DE PERITOS VALUADORES DE BIENES INMUEBLES

CHILPANCINGO, GRO., A 31 DE ENERO DE 2023

NÚMERO DE PERITO 00063

C. FABIAN OROPEZA GUADARRAMA
PRESENTE

Por este medio y para efecto de los artículos 92 y 94 de la Ley Número 419 de Hacienda del Estado de Guerrero, le comunico su refrendo al padrón de Peritos Valuadores de Bienes Inmuebles, en virtud de haber cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 34 fracción II del Reglamento de Valuación Inmobiliaria con Fines Fiscales y del Registro de Peritos Valuadores del Estado de Guerrero publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero número 74 Alcance II de fecha 14 de septiembre de 2021.

Para tal efecto fue registrado con el número 00063 en dicho padrón para poder ejercer la valuación inmobiliaria con fines fiscales en el Estado de Guerrero por un periodo comprendido del 01/01/2023 al 31/12/2023.

Expuesto lo anterior, extiendo la presente constancia de refrendo al padrón y la credencial correspondiente de forma electrónica de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Firma Electrónica Avanzada, para los efectos y fines legales correspondientes.

Sin otro particular, le reitero mi atenta y distinguida consideración.

ATENTAMENTE

L.C. BENJAMIN VALENZO CANTOR
SUBSECRETARIO DE INGRESOS

Cadena original:

||00063|2023-01-01|2023-12-31|FABIAN OROPEZA GUADARRAMA|OOGF7911128G9|Refrendo Anual de Perito Valuador Autorizado||

Firma Electrónica Avanzada del servidor público facultado BENJAMIN VALENZO CANTOR:

ELQGkpXf6rNuhwlbJdsWMynOX3RsCc7dAZwVaMdVWVYHTjshRokB500alCQJtKI93
cYsGsgYyEo0KpH83s/ZCO3V81JfD4wMqSMqQKc7FDEF/zrPdu3OTn7IX6gzU8CQNb
CtyrPatS2spqbmFLWnACF626Ujn+cV9tMnVVt2b5tT4HTPyI6od0K33X9DZd8u5BKuzyH
hbQWqo8RoGYDG6sF4sQNV/CfwzH0zTsiLG3hh5eztUInLUV0yCl1ucQpAqpE6EmPx
m2p/GdIPRAUj0ikghLq9cy5H4c49Z5cHChFWBBeNkDAv50A2hmvzYTtkhemAnxx1kB
CbdBQ==

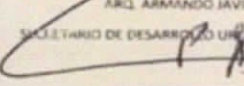
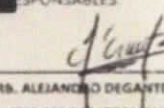
QR para validar la información



El presente documento electrónico, su integridad y autenticidad se podrá comprobar en
<https://tramites.ingresos-guerrero.gob.mx/validacion/4e52c8dc60f92352e562ec21ed4fc899>

Fabián Oropeza Guadarrama
ANEXO 3. DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA (DRO)

OG-2023-1017

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS DIRECCIÓN DE LICENCIAS, VERIFICACIÓN Y DICTAMENES URBANOS COMISIÓN DE ADMISIÓN DE DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA Y CORRESPONSABLES													
 ACAPULCO DE JUÁREZ	FABIÁN OROPEZA GUADARRAMA ARQUITECTO EXAMEN PROFESIONAL EXPEDIDO POR LA DIR. GEN. DE PROFESIONES DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA 5178900-20 DE JUNIO 2007		NUMERO DE REGISTRO DEL 598 FECHA DE INGRESO AL REGISTRO 2 DE ABRIL 2019										
INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE ADMISIÓN DE DIRECTORES RESPONSABLES DE ACAPULCO ARQ. ARMANDO JAVIER SALINAS SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS  COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES DE GUERRERO A.C. ING. RAÚL ARELLANO DEL SADO  COLEGIO DE INGENIEROS ARQUITECTOS DEL ESTADO DE GUERRERO A.C. ING. ANÍBAL FRANCISCO CASTRO DE LA CRUZ ARQ. URB. ALEJANDRO DEGANTE CAMACHO JEFE DEL DEPARTAMENTO DE LICENCIAS Y DICTAMENES URBANOS  COLEGIO DE ARQUITECTOS DE GUERRERO A.C. ARQ. IVÁN ERNESTO MONTEJO NÚÑEZA  COLEGIO DE INGENIEROS MECANICOS ELECTRICISTAS Y RAMAS AFINES DEL ESTADO DE GUERRERO A.C. ING. ELIUD VALLE HERNÁNDEZ													
SE CUMPLEN TODOS LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LO DISPUESTO EN LOS ARTS. 44 Y 48 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ Y CON FUNDAMENTO EN LOS ARTS. 1, 15, 22, 31, 42 Y 51 PRACE. II DEL MISMO REGLAMENTO DE LA MATERIA, SE OTORGA EL PRESENTE REGISTRO COMO CORRESPONSABLE DE OBRA Y COMO PROFESIONISTA SE OBLIGA A RETENEAR Y MANTENER EL CARNET Y REFERENCIAL SU REGISTRO DE CORRESPONSABLE DE OBRA EN ESTRUCTURA APLICADA A LO ESTABLECIDO EN EL ART. 45, ASÍ COMO AL CUMPLIMIENTO AL MANTENIMIENTO DE TODAS Y CADA UNA DE SUS FRACCIONES DE NO CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO EN LA REGLAMENTACIÓN, EL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA Y CORRESPONSABLE DEBERÁ SOMETERSE A LOS SEQUELLOS QUE PREVEA EL ART. 54 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES, ASÍ COMO LAS SANCIONES PREVISTAS EN LOS ARTS. 318, 343, 344, 345, 346, 347, 348 Y 349 DEL MISMO REGLAMENTO Y DEL PLAN DIRECTOR DE LA ZONA METROPOLITANA DE ACAPULCO DE JUÁREZ.													
FECHA DE EXPEDICIÓN 28/05/2019	FECHA DE VENCIMIENTO 28/05/2022	FOLIO NUMERO 16	RESELLO ANUAL <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>AÑO</th> <th>FIRMA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2019</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	AÑO	FIRMA	2019		2020		2021		2022	
AÑO	FIRMA												
2019													
2020													
2021													
2022													
ARQ. ARMANDO JAVIER SALINAS SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GRO. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS 2018 - 2021		2023	ESTE REGISTRO NO TENDRÁ VALIDEZ SI CARECE DE FIRMA AUTORIZADA O SI PRESENTA TACHaduras, ENMEJADURAS O CUALQUIERA OTRA ALTERACIÓN DLVR-09- R-02										

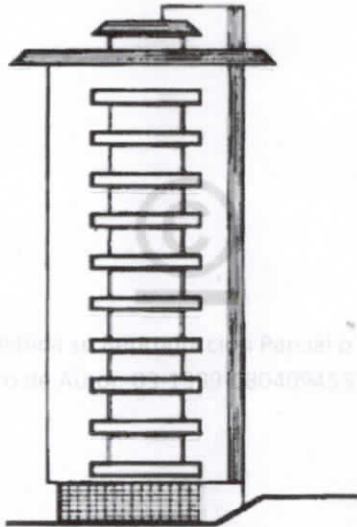
ANEXO 4. COSTOS PARAMÉTRICOS 01 JULIO 2023



COSTOS PARAMÉTRICOS

Guadalajara, Jal. 01 de Julio de 2023

VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE LUJO	M0430	4,900 m2	11 Niveles	16 Deptos. 3 Elev. Estac.
---------------------------------------	--------------	-----------------	-------------------	----------------------------------



Especificaciones

- Orientación a base de zapatas aisladas, zapatas corridas, contratraveses y muros perimetrales de concreto armado. Losa (firme) de concreto armado de 15 cm. de espesor.
- Estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado.
- Cancelería de módulos prefabricados de aluminio y madera con cristal doble para absorción de ruido y temperatura (de importación)
- Pisos de mármol y alfombras de calidad de importación, recubrimiento en muros de texturizados y tapices de calidad de importación, baños con accesorios de lujo, tinas y tina de hidromasaje en baño principal.
- Carpinterías con madera de caoba y cedro en puertas y vestidores.
- Cocina integral completa de importación.

Distribución de áreas

[illegible]

Características

- 4.900 m2
- 11 Niveles
- 16 Departamentos
- 3 Elevadores con estacionamiento

Observaciones

- No se incluyen bardas ni obras exteriores
- Dentro del 28 % que se carga al Costo Directo se incluyen los Costos Indirectos del Constructor para la realización de la Obra, tanto de sus Oficinas Centrales como de la Administración de Obra así como el Costo por Financiamiento y el Cargo por la Utilidad del Constructor.
- Todos los materiales y subcontratos Si incluyen el I.V.A. (ver página 2).
- Mano de obra de mercado
- Materiales con precios de mercado para el constructor puestos en la obra

Fabián Oropeza Guadarrama
ANEXO 4. COSTOS PARAMÉTRICOS 01 JULIO 2023

OG-2023-1017



COSTOS PARAMÉTRICOS

Guadalajara, Jal. 01 de Julio de 2023

VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE LUJO	M0430	4,900 m2	11 Niveles	16 Deptos. 3 Elev. Estac.
---------------------------------------	--------------	-----------------	-------------------	----------------------------------

RESUMEN POR PARTIDAS

No.	PARTIDA	Importe a Costo Directo	% Del CD	Costo Directo Por m2	P.U. por m2 incluye 28% de Indirectos + Utilidad	\$ / m2 del Valor de Reposición Nuevo
1	CIMENTACIÓN	5,578,978.49	4.86	1,138.57	1,457.37	1,675.97
2	ESTRUCTURA	25,092,409.99	21.86	5,120.90	6,554.75	7,537.96
3	FACHADAS Y TECHADOS	11,708,513.50	10.20	2,389.49	3,058.55	3,517.33
4	ALBAÑLERÍA Y ACABADOS	51,668,367.72	45.01	10,544.56	13,497.04	15,521.60
5	OBRAS EXTERIORES	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS	4,616,838.00	4.02	942.21	1,206.03	1,386.94
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	6,729,935.99	5.86	1,373.46	1,758.02	2,021.73
8	INSTALACIONES ESPECIALES	9,388,043.31	8.18	1,915.93	2,452.39	2,820.24
T O T A L E S :		114,783,087.	100.00	23,425.12	29,984.15	34,481.78

INTEGRACION DEL VALOR DE REPOSICION NUEVO VRN

CONCEPTO	Importe \$	% del C. D.	% del V.R.N.
A Costo Directo de la Obra	114,783,087.00	100.00	67.93
B Costos Indirectos del Constructor, Costo por Financiamiento durante la ejecución de la Obra y Utilidad del Constructor (28% del CD)	32,139,264.36	28.00	19.02
C Costos de Planos y Proyectos (8% de la suma de los renglones A+B)	11,753,788.11	10.24	6.96
D Costos de los Permisos y Licencias de Construcción (7% de la suma de los renglones A+B)	10,284,564.60	8.96	6.09
VALOR DE REPOSICION NUEVO	168,960,704.06	147.20	100.00

Fabián Oropeza Guadarrama
ANEXO 4. COSTOS PARAMÉTRICOS 01 JULIO 2023

OG-2023-1017



COSTOS PARAMÉTRICOS

Guadalajara, Jal. 01 de Julio de 2023

VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE LUJO	M0430	4,900 m2	11 Niveles	16 Deptos. 3 Elev. Estac.
---------------------------------------	--------------	-----------------	-------------------	----------------------------------

PRESUPUESTO A CD POR ENSAMBLES DE SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Clave	Descripción del Sistema Constructivo	Unidad	Cantidad	Costo Directo Unitario	Importe a Costo Directo \$	%
1.0 CIMENTACIÓN						
E01-110	Cimentación profunda para edificación de 11 niveles uso habitacional, incluye: - Limpieza, desentrañe de terreno, acarreo, trazo y nivelación para desplante de estructura - Excavación, incluye aline de taludes y fondo. Material tipo I, zona A, prof. de 0.00 a 4.00 m. - Relleno compactado en capas de 20 cm. Utilizando material producto de la obra. - Impermeabilización en cimentación dallas y trabes con emulsión asfáltica y 2 capas de fieltro no 5. - Sistema de cimentación formado de pilotes de concreto de 0.45 x 0.45 x 20.00 m, contratraves y muros perimetrales f'c=250 kg/cm2-3/4, 120 kg de acero/m3 fy'=4200 kg/cm2, plantilla de conc. 5 cm-100 kg/cm2 - Losa de desplante de concreto de 15 cm. R.N. f'c=200 kg/cm2, agregado máximo 3/4"	m2	450	12,397.73	5,578,978.49	4.9
TOTAL DE CIMENTACIÓN					5,578,978.49	4.9
2.0 ESTRUCTURA						
E02-110	Estructura de concreto para 11 niveles uso habitacional, incluye: - Columna de conc. f'c=200 kg/cm2-3/4" De 50 x 50 cm cimbra común ref. con 180 kg/m3 acero fy'=4200 kg/cm2 - Rampa para escalera de concreto armado de 1.50 m. de ancho - Losa reticular en estructura, peralte = 50 cm cimbra común aligerada con caseton de poliestireno, reforzada con 120 kg de acero por m3, concreto f'c = 200 - 3/4"	m2	4,900	5,120.90	25,092,409.99	21.9
TOTAL DE ESTRUCTURA					25,092,409.99	21.9
3.0 FACHADAS Y TECHADOS						
E03-040	Fachada para vivienda de lujo formada con - Cancelería formada de piezas o módulos prefabricados de ventanas y puertas de aluminio esmaltado y madera con doble cristal para aislamiento de ruido y temperatura, incluyendo todos los herrajes y cerraduras de lujo (importados)	m2	2,050	5,711.47	11,708,513.50	10.2
TOTAL DE FACHADAS Y TECHADOS					11,708,513.50	10.2
4.0 ALBAÑLERÍA Y ACABADOS						
E04-050	Azotea y terrazas para edificio comercial de lujo - Preti de tabique rojo común en 14 cm asentado con mortero cemento-arena 1:5, relleno de tezontle en azotea incluye tendido y apisonado, entortado en azotea de 3 cm de espesor con mortero cemento calidra-arena 1:1.8 - Entadrillado en azotea con ladrillo de barro común de 1.5 x 12.5 x 23.5 cm acabado común asentado con mortero hidráulico-arena 1:4 incluye escobillado con lechada, piso de baldosa la huerta natural de 2 x 15 x 30 cm asentado con mortero cemento-arena 1:4 cemento gris-agua chafalán de 10 x 10 cm de pedacera de ladrillo y mortero hidráulico-arena 1:4 - Impermeabilización en azotea con asfalto oxidado y tres capas de fieltro no 5 con arena-agua - Piso de baldosa La Huerta natural de 2 x 15 x 30 cm asentado con mortero cemento-arena 1:4	m2	510	1,838.27	937,517.69	0.8
E05-040	Construcción interior para edificaciones unifamiliares Tipo (H) Habitacional Clase 6 Lujo (Lujo) - No incluye baños ni cocinas ni instalaciones eléctricas o hidrosanitarias. - Densidad de muros interiores de 0.70 m2/m2. - Doble sítura en el área de vestíbulo y recepción - Muros y plafones con acabados aparentes de yeso recubiertos con pintura, y pasta pigmentada o tirol - Pisos con firmes de cem-arena recubiertos con loseta cerámica, terrazos o materiales pétreos, placas de mármol nacional o imprtado, alfombras y duela o parquet de madera de alta calidad, zoclos de la misma calidad de los pisos - Carpintería integrada con maderas finas incluye todos los herrajes, con closets y vestidores en las habitaciones	m2	4,050	7,601.31	30,785,305.49	26.8
E05-100	Construcción interior para estacionamiento cubierto de edificio de lujo uso comercial - No incluye baños ni instalaciones eléctricas o hidrosanitarias.	m2	850	1,095.88	931,497.99	0.8

224

Registro Público del Derecho de Autor No. 63-2003-6725122512600-01. Prohibida su reproducción total o parcial. Ing. Raúl González Meléndez

Fabián Oropeza Guadarrama
ANEXO 4. COSTOS PARAMÉTRICOS 01 JULIO 2023

OG-2023-1017



COSTOS PARAMÉTRICOS

Guadalajara, Jal. 01 de Julio de 2023

VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE LUJO	M0430	4,900 m2	11 Niveles	16 Deptos. 3 Elev. Estac.
---------------------------------------	--------------	-----------------	-------------------	----------------------------------

PRESUPUESTO A CD POR ENSAMBLES DE SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Clave	Descripción del Sistema Constructivo	Unidad	Cantidad	Costo Directo Unitario	Importe a Costo Directo \$	%
	- Densidad de muros interiores de 0.20 m2/m2. - Muros con acabados aparentes y aplanados con mortero cem-arena, pintura esmalte - Plafones con acabados aparentes - Pisos con de conc armado f'c=150 Kg/cm2 - %, - Barreras de concreto de 15 x 20 cm en cada uno de los cajones - Señalamiento y pintura epóxica en señalamiento de cajones y sentido de la vialidad					
E06-260	Baño 1/2 para vivienda de lujo - Recubrimiento en pisos y muros con azulejo de lujo - Recubrimiento en plafones con falso plafón de acrílico con aluminio - Muebles de baño con mezcladoras accesorios completos de lujo - Incluye: Inodoro, ovalín sobre mueble con cubierta de placa de mármol, espejo de 6 mm panorámico de pared a pared	pza	16	56,328.86	901,261.76	0.8
E06-270	Baño completo para vivienda de lujo - Recubrimiento en pisos y muros con azulejo de lujo - Recubrimiento en plafones con falso plafón de acrílico con aluminio - Muebles de baño con mezcladoras accesorios completos de lujo - Incluye: Inodoro, ovalín sobre mueble con cubierta de placa de mármol, espejo de 6 mm panorámico de pared a pared, tina, regadera, cancel de baño, cancel para tina de aluminio y acrílico	pza	32	69,120.68	2,211,861.75	1.9
TOTAL DE ALBAÑERÍA Y ACABADOS :					51,668,367.72	45.0
6.0 INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS						
E06-080	Instalación hidráulica, sanitaria y gas para edificio multifamiliar Tipo (H) Habitacional Clase 6 Lujo (Lujo) INSTALACIÓN HIDRAULICA: - De la toma domiciliar a cisterna (tubería y conexiones de cobre de 19mm, válvulas, medidor, llave de manguera). - De cisterna a columna hidráulica (Sistema Hidroneumático, tubería y conexiones de cobre tipo M) - De columna hidráulica a muebles (tubería y conexiones de cobre tipo M). - Sistema calentador de agua INSTALACIÓN SANITARIA: - De muebles a la columna de bajada (tubería y conexiones de FoFo). - Columna de bajada al primer registro (tubería y conexiones de FoFo) - Línea de desagüe del primer registro a la línea de drenaje municipal (excavación, tubería de concreto, registros, rellenos, conexión). - Bajada pluvial al primer registro (tubería y conexiones de FoFo, soportería y coladeras) INSTALACIÓN DE GAS: - De tanque a muebles (tubería y conexiones Tipo L)	m2	4,050	1,139.96	4,616,838.00	4.0
TOTAL DE INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS :					4,616,838.00	4.0
7.0 INSTALACIONES ELÉCTRICAS						
E07-040	Instalación eléctrica edificaciones Tipo (H) Habitacional Clase 6 Lujo (Lujo) - Desde la acometida hasta las salidas de iluminación y de fuerza. Incluye: canalización, cableado (alimentación), tableros, interruptores, contactos e iluminación.	m2	4,050	1,597.78	6,471,008.99	5.6
E07-060	Instalación eléctrica para estacionamiento de vivienda de lujo - Desde la acometida a tablero principal, a tablero particular, a salidas de iluminación y de fuerza. Incluye centros de carga, interruptores, cajas de conexión, canalización, cableado (alimentación), apagadores, contactos e iluminación	m2	850	304.62	258,927.00	0.2
TOTAL DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS :					6,729,935.99	5.9
8.0 INSTALACIONES ESPECIALES						
E08-170	Elevador para 15 pasajeros (1050 kg) 11 paradas uso comercial	pza	3	3,129,347.77	9,388,043.31	8.2
TOTAL DE INSTALACIONES ESPECIALES :					9,388,043.31	8.2

Ing. Raúl González Meléndez Registro Público del Derecho de Autor No. 03-2003-0725122512690-01. Prohibida su reproducción total o parcial

225

Fabián Oropeza Guadarrama
ANEXO 4. COSTOS PARAMÉTRICOS 01 JULIO 2023

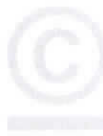
OG-2023-1017



COSTOS PARAMÉTRICOS

Guadalajara, Jal. 01 de Julio de 2023

TOTAL DEL PRESUPUESTO A COSTO DIRECTO:	
	114,783,087.00



Prohibida la reproducción total o parcial
sin el consentimiento escrito del autor.