

## AVALUO INMOBILIARIO

**Avalúo:**

Edificios de Juzgados Penales de Nezahualcóyotl y Edificio de Juzgados de Control, Juicio Oral y de Ejecución de Sentencias de Nezahualcóyotl



### UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Prolongación Avenida Adolfo López Mateos, anexo al Centro Preventivo Bordo de Xochiaca, Colonia Benito Juárez, Municipio de Nezahualcóyotl, Estado de México. C.P. 57000

VALOR COMERCIAL :

**\$76,090,000**

( SETENTA Y SEIS MILLONES NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N. )

Fecha del avalúo: 17 de enero de 2020

Trámite Gratuito

Poder Judicial del Estado de México  
Poder Judicial del Estado de México

**PRESIDENCIA**  
DIRECCIÓN DE PERITOS

Av. Independencia Ote. 616, Col. Santa Clara  
Toluca, Estado de México.  
Tel. (722) 226-04-94 Ext. 16637, 16638, 16639,  
16640, 16641 y 16642  
direccion.peritos@pjudomex.gob.mx  
[www.pjudomex.gob.mx](http://www.pjudomex.gob.mx)

## AVALÚO

## DE BIEN INMUEBLE

### I.- Aspectos Generales

#### I.1 ANTECEDENTES

**Solicitante del Avalúo:** DIRECCIÓN DE CONTROL PATRIMONIAL  
a través de la **DIRECCIÓN DE PERITOS.**

**Perito Tribunal Superior de Justicia Edo. de Méx.:** **ING. CIVIL JUAN CARLOS GAMBOA MONROY**

**Clave de Servidor Publico:** **5274**

**Fecha del Avalúo:** 17 de enero de 2020

**Objeto del Avalúo:** Valor Comercial del Inmueble

**Propósito del Avalúo:** Estimar su valor Comercial a petición del interesado.

#### I.2 GENERALIDADES DEL INMUEBLE

**Inmueble que se Valúa:** **Edificios de Juzgados Penales de Nezahualcóyotl y Edificio de Juzgados de Control, Juicio Oral y de Ejecución de Sentencias de Nezahualcóyotl**

**Ubicación del Inmueble:** **Prolongación Avenida Adolfo López Mateos**, anexo al Centro Preventivo Bordo de Xochiaca, Colonia **Benito Juárez**, Municipio de **Nezahualcóyotl**, Estado de México. C.P. 57000

**Propietario del Inmueble:** **Poder Judicial del Estado de México.**

**No de Cta. Predial o Cta. Catastral:**

### II.- Características Urbanas

**Clasificación de la zona:** Habitacional. **Población:** Densa.

**Tipo de construcción dominante en la Zona:** Casa de 1 a 3 niveles y Edificios de hasta 5 niveles.

**Índice de saturación en la zona:** 90%

**Contaminación Ambiental:** Niveles altos de contaminación y ruido vehicular.

**Servicios públicos:** Calle de pavimento asfáltico, banquetas y guarniciones de concreto, red de abastecimiento de agua potable, red de alcantarillado y drenaje, energía eléctrica, línea telefónica, alumbrado público, transporte urbano a través de microbuses, combis y taxis, servicio de recolección de basura.

**Equipamiento Urbano:** Escuelas, Centro Comercial, Hospitales, Clínicas, Parques, áreas verdes, comercios, oficinas, nomenclatura en calles y señalización vial.

#### II.1 TERRENO

**Configuración y topografía:** Terreno sensiblemente plano, de topografía regular

**Características panorámicas y/o urbanas:** Zona urbana.

**No de frentes:** 1

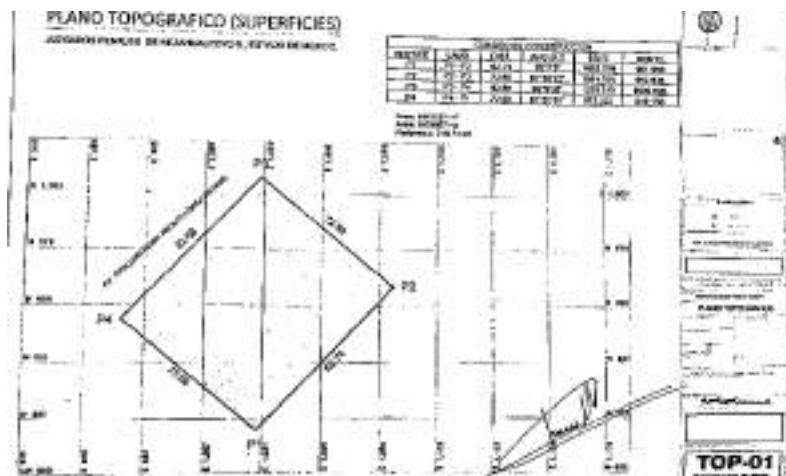
**Servidumbre y/o restricciones:** Las que establecen los planos de desarrollo urbano de la localidad.



dato proporcionado por Control Patrimonial, Plano de Levantamiento Topográfico, realizado por el Ing. Civil Israel Medina Cruz

Concepto	Área Total	% Indiviso	Sup. correspondiente
Terreno	6,005.67 m²	100%	6,005.67 m²
(Según medición estimada al momento de la inspección al inmueble)		Sup. de Construcción	5,693.00 m²

**Al Suroeste:** en 72.66 mts



**Uso Actual:** Terreno sensiblemente plano, de topografía regular, en el cual se desplanta una construcción que corresponde a Edificios de Juzgados Penales de Nezahualcóyotl y Edificio de Juzgados de Control, Juicio Oral y Ejecución de Sentencias.

Clave	Tipo de Construcción.					Calidad.	Sup. aprox. (m²)
T-1	Edificios de Juzgados Penales de Nezahualcóyotl					Mediana	2,348.00
T-2	Edificio de Juzgados de Control, Juicio Oral y Ejecución de Sentencias					Buena	3,345.00

Clave	Clasificación.			No. de Niveles.	Edo de Conserv.	Edad Aprox. (años)	Vida Probable	Vida Util Remanente
T-1	Q	D	3	2	Regular.	20	70	50
T-2	Q	D	3	2	Normal.	9	70	61

#### IV.- Elementos de Construcción

##### Albañilería y Obra Negra o Gruesa:

Cimentación: Se supone:	Zapatas corridas y contratraveses de liga de concreto armado, en T-1; Losa de cimentación y contratraveses de concreto armado, en T-2.
Estructura:	Muros de carga con refuerzos de concreto armado, en T-1; A base de marcos rígidos formados por columnas, trabes y losas de concreto armado, en T-2.
Muros: Se supone:	Block y Tabicón prensado de cemento – arena, en T-1 y T-2; muros de concreto armado y muros divisorios de material diverso, en T-2.
Entrepisos: Se supone:	Losa de concreto armado en claros grandes, en T-1; Losa de concreto armado reticular y/o nervaduras, en T-2.
Techos: Se supone:	Losa de concreto armado en claros grandes, en T-1; Losa de concreto armado reticular y/o nervaduras, en T-2.
Azoteas:	Impermeabilizada con pretilas aplanadas.
Bardas:	Block de cemento con refuerzos de concreto armado y barrotes de tubular.

##### Resvestimiento y Acabados Interiores:

Aplanados:	Interior: De yeso y mezcla de cemento arena, acabados aparentes en porcentaje, tirol y pasta con resina epóxica y/o pasta texturizada. Exterior: Repellado mezcla de mortero cemento con textura, en T-1; Interior: De yeso y mezcla de cemento arena, acabados aparentes en porcentaje. Exterior: muros acabado aparente, en T-2.
Plafones:	De yeso, en porcentaje con tirol planchado o tirol rústico, falso plafón a base de elementos modulares térmicos o acústicos, en T-1 y T-2.
Lambrines:	Azulejo con cintilla o cerámica de calidad regular en baños a media altura en mayor porcentaje, en T-1; Azulejo cerámica de calidad regular en baños de piso a techo, en T-2.
Pisos:	Loseta de granito y/o terrazo, loseta cerámica y vidriada, piso de cemento, en T-1; Loseta cerámica y porcelanato, en T-2.
Zoclos:	Acordes con el recubrimiento del piso.
Pintura:	Vinílica y Esmalte.
Escaleras:	Rampa de concreto armado con escalones recubiertos en peralte con loseta cerámica y en huella con cemento, en T-1; Rampa de concreto armado recubierta con loseta de cerámica, en T-2.
Recubrimientos Especiales:	Pasta rallada.
<b>Carpintería:</b> Puertas y ventanas:	Puertas de tambor o entabladas de triplay de pino 3 mm., chapa con laminado plástico, en T-1; Puertas labradas, entabladas de madera fina, en T-2.
Otros:	Lambrin en muros, piso y cubículo y barandales de madera labrada, entablada, en Salas Orales de T-2.

##### Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias:

Alimentación hidráulica a través de tubería de fierro galvanizada y ramales de distribución con tubería de cobre y pvc, diferentes diámetros, calidad del país, coladeras de pvc cubierta cromada, accesorios de calidad económica; Instalación sanitaria entubada, oculta de PVC, incluyendo bajadas, albañales de tubo de concreto y registros de tabique.

Muebles de baño : Color de calidad regular con accesorios de porcelana, lavabo de calidad regular, en T-1; Color de mediana y buena, accesorios de porcelana, plástico y metal, manuales de metal cromado, lavabos con placa de mármol y con loseta cerámica, en T-2.

Muebles de cocinetas : Fregadero con tarjas y mueble de madera de regular calidad con acero inoxidable.

##### Instalaciones eléctricas:

Ocultas con salidas en número adecuado, a través de tubo conduit en falso plafón, canaletas de pvc, varios circuitos, tierra física, accesorios de plástico y aluminio, sistema de intercomunicación.

##### Herrería, puertas y ventanería metálicas:

Perfiles de aluminio anodizado negro, barandales de herrería tubular, cerrajería de calidad regular, en T-1; Ventanería y barandales de aluminio anodizado en perfiles de medianas y grandes dimensiones, domo grande, en T-2; cancelería divisoria de aluminio natural o aglomerado con lámina plástica (melamina o similar) en baños, escaleras tipo caracol de tubular y placas de acero, portones y rejas de fierro forjado, en T-1 y T-2.

**Vidriería:** Cristal flotado claro y/o filtrazol 3 mm. y de 5 mm., en T-1; Cristal flotado filtrazol, reflectazol de 3, 5, 6 ó 9 mm., cristal templado en puertas y ventanas, en T-2.

**Cerrajería:** Cerrajería de calidad regular, en T-1; Cerrajería de mediana y buena calidad, en T-2.

**Fachada:** Aplanado de mezcla rustica con pintura vinílica y cancelería de aluminio, en T-1; A base de muros acabado aparente con muro inclinado y cristal, en T-2.

##### Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:

Privadas: Cisterna con bomba, canalizaciones para telefonía, cuartos de máquinas, caseta de vigilancia, piso de cemento, área de estacionamiento.

Comunes: No tiene.

## V.- Consideraciones Previas al Avalúo

### METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

**Enfoque de Costos ( ó Método Físico Directo ):** Es el proceso técnico necesario para estimar costo de reproducción ó reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible debida a la edad, estado de conservación y grado de obsolescencia observados tanto en sus elementos componentes como en su conjunto.

El Valor Unitario de Terreno corresponde al estimado con base a la investigación realizada en el mercado abierto de bienes raíces para terrenos, homologada a las características físicas del lote moda y de uso del que nos ocupa.

El Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.) de las construcciones se estimó con base a publicaciones especialistas en construcción y precios unitarios, vigentes a la fecha del avalúo.

Para estimar el Valor Neto de Reposición (V.N.R.), se calculó el porcentaje de demérito aplicable tomando en cuenta la edad, estado de conservación y máximo aplicable según Tesorería del Distrito Federal.

El Valor de Reposición de las instalaciones especiales y elementos accesorios se estima mediante el análisis de precios unitarios y demérito por estado de conservación y edad.

### OBSERVACIONES:

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo, se tomarón de dato proporcionado por Control Patrimonial, Plano de Levantamiento Topográfico, realizado por el Ing. Civil Israel Medina Cruz

Los datos asentados en el presente avalúo, son los que el suscrito perito observó en la inspección ocular del bien inmueble, no siendo posible detectar todos los defectos ocultos que pudieran existir, por lo que solo se consideran los expresados como resultado de la inspección física superficial de construcción practicada. De igual manera no se investigo la propiedad legal del bien inmueble.

Se hace la observación que la superficie total del terreno considerada se encuentra ocupada en conjunto por los Edificios de "Juzgados Penales" como por el Edificio de "Control, Juicio Oral y Ejecución de Sentencias", siendo que para efectos del presente avalúo se emiten valores por separado de dichos edificios, considerando un estimado de superficie de terreno que físicamente ocupan.



## VI.- Aplicación del Enfoque de Costos

### a) DEL TERRENO.

FACTORES DE EFICIENCIA					
FZo	FUb	FFr	FFo	FSu	FRe
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

Fracción	Superficie ( m² )	Val. Unit.	Motivo del Coeficiente	Valor parcial
T-1, estimada Penales	3,590.67	\$5,500.00	Fre = 1.00	\$19,748,685.00
T-2, estimada Control	2,415.00	\$5,500.00	Fre = 1.00	\$13,282,500.00

Superficie terreno: 6,005.67 m²      % de Indiviso: 100%

Valor unitario medio: \$5,500.00 /m²      Valor Redondeado del Terreno: **\$33,031,200.00**

### b) DE LAS CONSTRUCCIONES.

Clave	Descripción	Sup. ( m² )	V.R.N (\$/m²)	FACTORES DE DEPRECIACIÓN				V.N.R. (\$/m²)	Valor Parcial ( \$ )
				Dem. Anual	FEdad	FCons.	FRe		
T-1	Edificios de Juzgados Penales	2,348.00	9,500.00	0.00571	0.886	0.750	0.66	6,311.33	14,818,991.10
T-2	Edificio de Juzgados de Conti	3,345.00	9,500.00	0.00571	0.949	0.900	0.85	8,110.62	27,130,008.85

Suma: **5,693.00** m²

Valor total de las Construcciones Redondeado: **\$41,949,000.00**

### c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

#### Privadas

Clave	Descripción	Cantidad	Unidad	V.R.N (\$/m²)	FACTORES DE DEPRECIACIÓN			V.N.R. (\$/m²)	Valor Parcial ( \$ )
					FEdad	FCons.	FRe		
T-1	Cuartos de máquinas y caseta	76.70	m²	3,900.00	0.80	0.80	0.64	2,496.00	\$191,443.20
T-1	Piso de cemento	596.00	m²	500.00	0.80	0.70	0.56	280.00	\$166,880.00
T-1	Barda perimetral	65.00	ml	3,800.00	0.90	0.90	0.81	3,078.00	\$200,070.00
T-2	Caseta vigilancia	9.00	m²	3,900.00	0.90	0.90	0.81	3,159.00	\$28,431.00
T-2	Piso de cemento	873.00	m²	500.00	0.90	0.90	0.81	405.00	\$353,565.00
T-2	Barda perimetral	70.00	ml	3,800.00	0.80	0.80	0.64	2,432.00	170,240.00

Valor total de Instalaciones especiales privadas: **\$1,110,629.20**

#### Comunes

Clave	Descripción	Cantidad	Unidad	V.R.N (\$/m²)	FACTORES DE DEPRECIACIÓN			V.N.R. (\$/m²)	Valor Parcial ( \$ )
					FEdad	FCons.	FRe		

Valor total de Instalaciones especiales comunes: **\$0.00**

Valor total de Instalaciones especiales privadas y comunes redondeado: **\$1,110,600.00**

**Resultado Construcción T-1 (Juzgados Penales y terreno) (a+b+c):** **\$35,126,069**

**Resultado Construcción T-2 (Juzgados de Control y terreno) (a+b+c):** **\$40,964,745**

**Resultado del enfoque de costos (a+b+c):** **\$76,090,800**

**Valor físico o directo redondeado**

## VII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

### VII.1 INFORMACIÓN DE MERCADO.

**Inmuebles similares que se hayan vendido o se encuentren ofertándose para su venta en la zona.**

Por concepto de TERRENO se estiman las diferencias de área entre cada referencia y el inmueble objeto, considerando un valor unitario de terreno

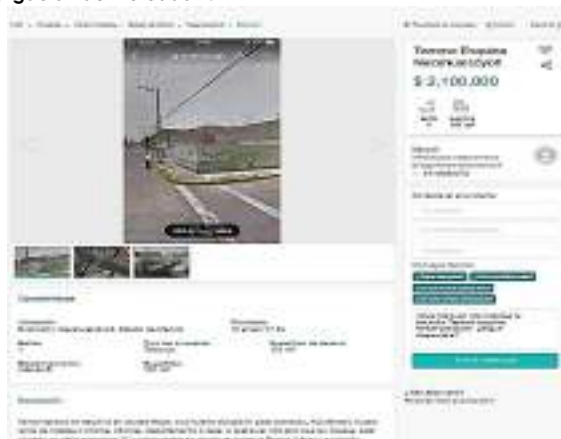
Por concepto de CONSTRUCCION se estiman las diferencias de área entre cada referencia y el inmueble objeto, considerando un valor unitario de construcción

Caso	Ubicación.	Sup. Terr. (m²)	Teléfono	Informes	Características
1	Calle Escondida y Calle Indios Verdes, Benito Juárez Nezahualcóyotl.	151.00	(55) 1068-2972	Manuel	Esquina
2	Frente a Periférico y Caseta salida a Puebla, Nezahualcóyotl, México	98,787.00	(01771) 713-3006	Alan Ballesteros	Interno
3	Calle Ébanos, Col. Manantiales, Nezahualcóyotl, Estado de México	4,095.00	(55) 5631-2121	Cmirealestate	Esquina
4	Colonia Reforma, Municipio de Nezahualcóyotl, Estado de México.	3,500.00	(722) 344-0444	RealtyWorld	Esquina

Caso	Tipo de Operación	Precio (\$)	Fcom.	Ajuste Precio	\$/m²	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN			\$/M² Homologado
						FZona	FUbic	FSup	
1	Oferta	\$2,100,000	0.98	\$2,058,000	\$13,629	0.80	0.80	0.62	\$5,408
2	Oferta	\$296,363,010	0.98	\$290,435,750	\$2,940	1.10	1.20	1.43	\$5,550
3	Oferta	\$35,000,000	0.98	\$34,300,000	\$8,376	0.80	0.80	0.98	\$5,253
4	Oferta	\$35,000,000	0.95	\$33,250,000	\$9,500	0.80	0.80	0.98	\$5,958

**Valor Homologado redondeado: \$5,500**

Investigación de Mercado 1.



Investigación de Mercado 2.



Investigación de Mercado 3.



Investigación de Mercado 4.



### VIII.- Resumen

#### Resultado por Enfoque:

Comparativo de mercado (Valor comparativo de mercado):	N. A.
Costos (Valor Físico o Directo):	\$76,090,800
Ingresos (Valor de capitalización de rentas):	N. A.

### IX.- Consideraciones Previas a la Conclusión

El presente Avalúo no tendrá validez para ningún fin distinto al especificado en su carátula, por lo que el Perito se deslinda de responsabilidades en caso de que éste avalúo sea utilizado con otros fines distintos a los expresados en el renglon de Propósito o destino del avalúo.

Para el presente juicio se concluye con el valor obtenido con el Enfoque de Costos o Valor Físico, ya que representa mejor las condiciones del inmueble en estudio.

### X.- Conclusión

Valor comercial en números redondos: **\$76,090,000.00**

( SETENTA Y SEIS MILLONES NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N. )

Esta cantidad representa el valor comercial al día: 17 de enero de 2020

### XI.- Valores Referidos (en su caso)

Para los efectos a que haya lugar los valores referidos del inmueble son los siguientes:

No	Fecha a referir	Valor a referir	INPC actual	INPC anterior	Factor	Valor referido	Observaciones
----	-----------------	-----------------	-------------	---------------	--------	----------------	---------------

Dicho peritaje lo realice de acuerdo a los conocimientos técnicos, leal saber y entender en materia de valuación

ATENTAMENTE.



ING. CIVIL JUAN CARLOS GAMBOA MONROY  
PERITO TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MÉXICO



**REPORTE FOTOGRAFICO INMUEBLE "T-1"**







**REPORTE FOTOGRAFICO INMUEBLE "T-2"**



