

Plaza comercial a la Venta

- A 100m de la Basílica y a 150m de Palacio de Gobierno
- Más de 100 Locales comerciales, de área de comida, Universidad, Autoservicios, Bancos, Cines, Tienda departamentales, etc.
- Escaleras eléctricas
- 300 cajones de estacionamientos
- Tráfico de clientes:
 - lunes a jueves:
De 4,000 a 4,500 personas
 - viernes y sábados:
De 5,000 a 6,000 personas



Precio de Venta
\$ 621'931,000.00

de pesos

Centro comercial que opera como una Plataforma de ventas "Al por mayor y al menudeo", de productos y servicios en el Sector Comercial de Chalco y sus alrededores.

La cadena WALTMART es nuestro mayor cliente y esta sucursal es la de más rentabilidad a nivel nacional; ubicándose como la número 1 durante los últimos 15 años y firmando un nuevo contrato el año 2012 con 20 años de vigencia.

Marcas que laboran en esta Plaza:



Plaza Chalco - Centro Comercial

entre Cuauhtémoc Pte. y Vicente Guerrero



Plaza Chalco - Centro Comercial

entre Cuauhtémoc Pte. y Vicente Guerrero

AVALUO No: JMM-2018-01-0001

PROMEDIO \$/M2	\$250.00		
RENTA BRUTA MENSUAL REAL O EFECTIVA:	\$6,000,000.00	ESTIMADA:	\$6,000,000.00
		EN NÚMEROS REDONDOS:	\$6,000,000.00
IMPORTE DE DEDUCCIONES:	20.96%	RED:	20.96%
DESCRIPCIÓN:	AÑOS: 2	MESES:	2
			\$1,257,546.91

a).- Vacíos	\$500,000.00	8.33%
b).- Impuesto Predial (base valor)	\$220.00	0.00%
c).- Servicio de agua (en su caso)	\$92.00	0.00%
d).- Conserv. y Mantenimiento	\$518,276.00	8.64%
e).- Administración	\$60,000.00	1.00%
f).- Energía eléctrica (en su caso)	\$180,000.00	3.00%

g).- Seguros (en su caso)	\$0.00	0.00%
h).- Otros (indicar):	\$0.00	0.00%
i).- Depreciación Fiscal	\$2,591,379.17	43.19%
j).- Deduc. Fiscales	\$758,588.00	12.64%
k).- Impuesto sobre la renta	-\$1,041.09	-0.02%
suma	\$1,257,546.91	20.96%

RENTA NETA MENSUAL:	\$4,742,453.09
RENTA NETA ANUAL:	\$56,909,437.08
CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL:	9.64%
RESULTA UN VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE:	\$590,175,437.42

XI.- RESUMEN

VALOR FÍSICO O DIRECTO:	\$621,931,260.57
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	\$590,175,437.42
VALOR DE MERCADO:	\$224,889,936.36

XII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

EL VALOR COMERCIAL SE DETERMINA EN BASE AL VALOR DE MERCADO

XIII.- CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL: \$621,931,000.00

(SEISCIENTOS VEINTIUN MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.)

MÉXICO, D.F. A 19 DE ENERO DEL 2018

XIV.- VALOR REFERIDO (en su caso).

FECHA PARA REFERIR	-
--------------------	---

ÍNDICE ACTUAL	
ÍNDICE ANTERIOR	

FACTOR	VALOR

CARACTERISTICAS GENERALES:

VALOR DE LA PLAZA (SEGÚN AVALUO) \$ 621,931,000.00

UTILIDAD MENSUAL DE PERCEPCIONES POR RENTA \$ 3,183,741.38

UTILIDAD PROYECTO MENSUAL PROYECTADO 2018 \$ 1,651.496.66

* TOTAL UTILIDAD NETA MENSUAL 2018

\$ 4,835,238.03

ACTUALMENTE SE CUENTA CON UNA OFERTA QUE NOS ENVIARON
DE : \$510,000,000.00