

Tipo de Servicio: Avalúo comercial



Departamento 104

Datos generales:

Solicitante (s): Felipe Sánchez.

Propietario: Alejandro Iturralde Álvarez.

Ubicación del Inmueble: Avenida Carlos Lazo 20, Torre 1000, Departamento 104, Colonia Centro de Ciudad de Santa Fe, Código Postal 01376, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, México.

Objeto del Avalúo: Determinar el valor comercial del inmueble.

Propósito del Avalúo: Toma de decisiones internas.

Valor Conclusivo:

Valor comercial en números redondos:

\$7,737,000.00

SIETE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.S.A

Esta cantidad representa el valor Comercial al día:

24 de Junio de 2025



Consideraciones:

El Valor comercial conclusivo es representado por el valor de enfoque de mercado, el cual es resultado de una investigación directa de valores de inmuebles similares en la zona o zona semejantes, comparados con el bien a valuar tomando en cuenta sus características físicas, edad, calidad, etc. Y obteniendo el valor unitario de mercado homologado aplicable para el mismo, por lo que se concluye que este enfoque es el que mejor representa el Valor Comercial.

I.- Antecedentes

Unidad que emite el Avalúo:	Análisis Económicos Profesionales S.A. de C.V.	Cédula Profesional No:	10298874
Quien practica el Avalúo:	M. EN V. Juan Jesús Sandoval Ruiz	No. De OT:	CIV2506-0354
Especialidad:	Maestría en Valuación	Régimen de Propiedad:	Privada condominal
Fecha del avalúo:	24 de Junio de 2025	No. de cuenta de servicio de agua:	Información no proporcionada.
Inmueble que se valúa:	Departamento 104	Otro:	No aplica.
Solicitante (s):	Felipe Sánchez.		
Propietario (s):	Alejandro Iturralde Álvarez.		
Ubicación del Inmueble:	Avenida Carlos Lazo 20, Torre 1000, Departamento 104, Colonia Centro de Ciudad de Santa Fe, Código Postal 01376, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, México.		
Cuenta predial:	37766011008-3		
Tipo de Servicio:	Avalúo comercial		
Objetivo del Avalúo:	Determinar el valor comercial del inmueble.		
Propósito del Avalúo:	Toma de decisiones internas.		

II.- Características urbanas.

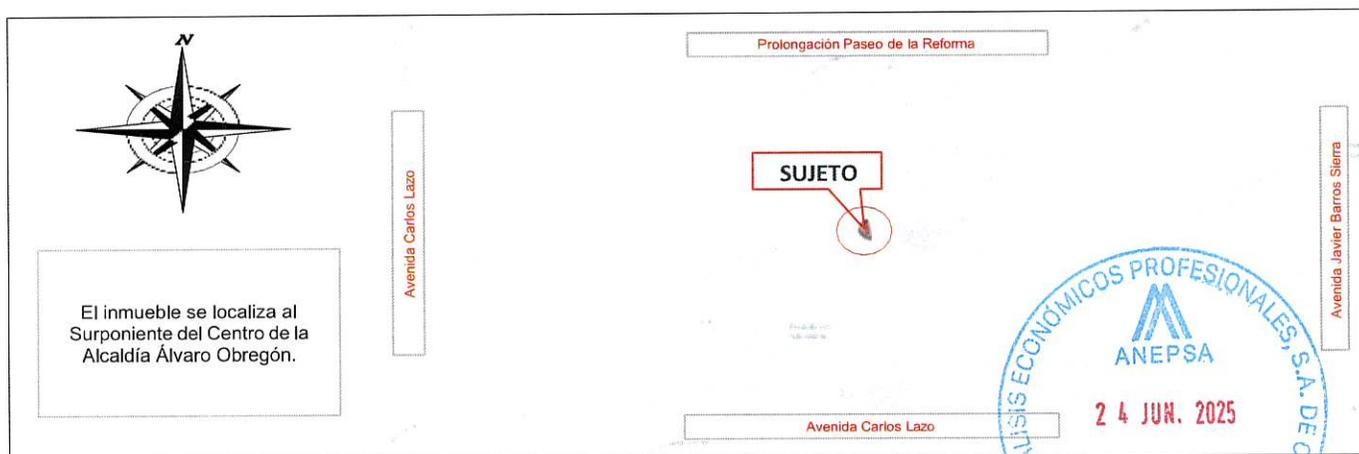
Clasificación de la zona: Habitacional, Servicios y Oficinas – Subcentro Urbano – Equipamiento
Tipos de Construcción: En la zona se identifican inmuebles con uso de suelo Habitacional, servicios y oficinas conformado por edificaciones de diferentes giros y tamaños; Inmuebles con uso de suelo Subcentro urbano conformado por edificios de oficinas de hasta 26 niveles de construcción; Inmuebles con uso de suelo Equipamiento conformado por edificaciones destinadas al desarrollo de actividades de enseñanza.

Índice de Saturación: 100% **Población:** Normal - Flotante. **Nivel Socio Económico:** Alto
Contaminación ambiental: Alta generada por la afluencia de vehículos automotores que circulan en la zona, contaminación auditiva generada por los vehículos, contaminación visual y contaminación por comercio.

Uso de Suelo: Otro. **Describe:** HSO/18/80/Z
 Uso de suelo Habitacional Servicios y Oficinas, con una altura de hasta 18 niveles, se designa un 80% de área libre de desplante respecto al total del predio y una densidad Z, de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Santa Fe" de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano para las Delegaciones Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos.

Mayor y Mejor Uso: No aplica.

Vías de Acceso e importancia de las mismas.	Principales:	Orientación			Nivel:
		Al Norponiente	Con	Prolongación Paseo de la Reforma;	Avenida
		Al Surponiente	Con	Avenida Carlos Lazo;	Avenida
		Al surorient	Con	Avenida Javier Barros Sierra.	Avenida
		Al Poniente	Con	Avenida Carlos Lazo.	Avenida



Servicios Públicos y equipamiento urbano.

La zona cuenta con pavimentos de asfalto, cuentan con banquetas y guarniciones de concreto, en calles principales y secundarias presenta abastecimiento de agua potable con suministro mediante tomas domiciliarias, energía eléctrica a través de redes aéreas, alumbrado público con sistema de cableado subterráneo con postes de metal y con luminarias incandescentes, recolección de basura, gas LP, gas natural, vigilancia, red telefónica aéreas, drenaje y alcantarillado.

Educación básica, media superior y superior privadas, hospital y clínica privada, plaza comercial, iglesias, deportivo y parques a 2,000 m de radio aproximadamente.



☎ 800 269 0024

✉ contacto@anepsa.com.mx

📍 Ciudad de México | Estado de México | Guadalajara, Jalisco | Monterrey, Nuevo León

III.- Terreno

Descripción del Terreno: Terreno urbano con uso de suelo Habitacional Servicios y Oficinas, se encuentra ubicado en esquina de manzana, denota una configuración irregular, presenta una topografía descendiente al fondo del predio y cuenta con dos frentes de acceso al Surponiente y al Poniente sobre la Avenida Carlos Lazo.

		Orientación:		Nivel:	
Calles Limitrofes y Orientación:	Al Norponiente	Con	Calle Vasco de Quiroga;	Calle Moda.	
	Al Nororiente	Con	Calle Ernesto Martínez Domínguez;	Calle Moda.	
	Al Nororiente	Con	Calle Guillermo González Camarena	Calle Moda.	
	Al Surponiente	Con	Av. Carlos Lazo;	Avenida.	
	Al Suroriente	Con	Av. Santa Fe;	Avenida.	
	Al Poniente	Con	Av. Carlos Lazo.	Avenida.	

Medidas y Colindancias del terreno según:

Escritura Pública	103,025	Lugar:	México, Distrito Federal (Actualmente CDMX),	Otro / Especifica:
Folio	144,785	Fecha	18 de febrero de 2011,	No aplica.
Libro	2,194	No Notaría	63	
Volumen	N/A	Notario	Licenciado Othon Pérez Fernández del Castillo;	

Orientación:	Medida:	Colindancia:
	Descripción en Anexo.	

Superficie de terreno e indivisos según: Escritura Pública 103025 , Folio 144785, Libro 2194, Volumen N/A en México, Distrito Federal (Actualmente CDMX), con fecha 18 de febrero de 2011, ante la fe del Licenciado Othon Pérez Fernández del Castillo; Notario público No 63

Superficie general	5,280.96	m2	Indiviso	1.09%	Superficie otro:	No aplica	m2
Superficie Privativa	57.56	m2			Superficie otro:	No aplica	m2
Superficie Total:	57.56	m2			Superficie otro:	No aplica.	m2

Topografía y configuración: Sensiblemente plana. **Forma del terreno:** Irregular **No de frentes:** 1

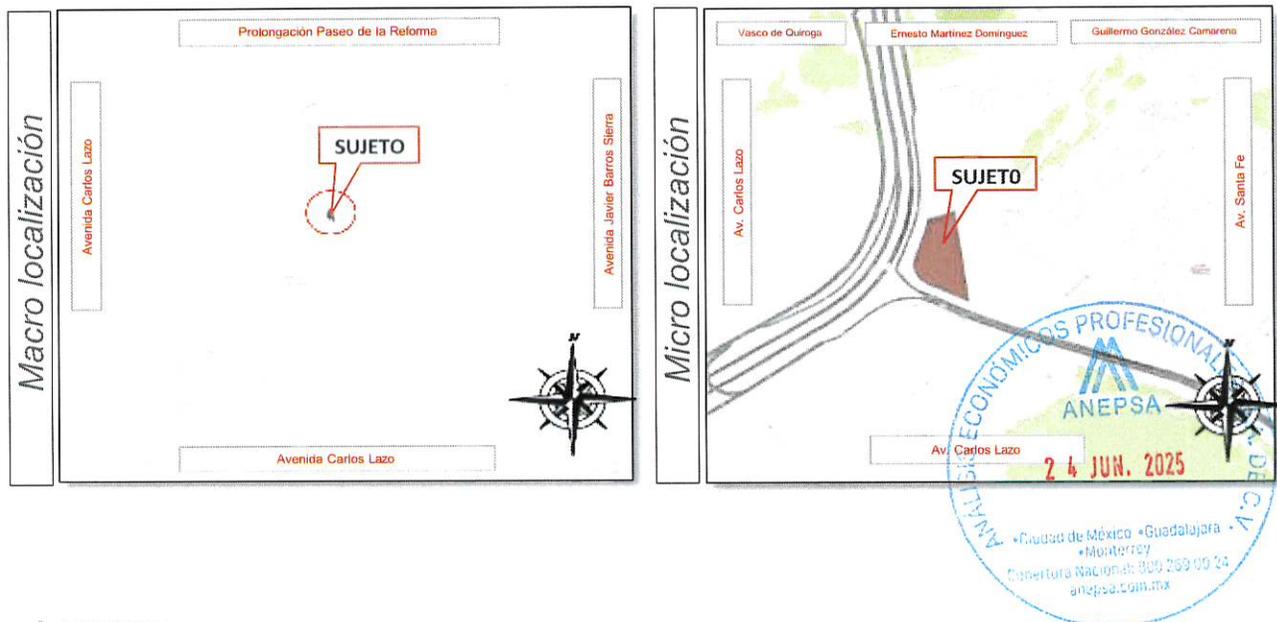
Características panorámicas: En la zona se identifican inmuebles con uso de suelo Habitacional, servicios y oficinas conformado por edificaciones de diferentes giros y tamaños; Inmuebles con uso de suelo Subcentro urbano conformado por edificios de oficinas de hasta 26 niveles de construcción; Inmuebles con uso de suelo Equipamiento conformado por edificaciones destinadas al desarrollo de actividades de enseñanza.

Densidad Habitacional: Hasta 800 Hab./Ha. **Intensidad de construcción:** 3.6 veces la superficie del terreno

Servidumbre y restricciones: Las propias del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Santa Fe" de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano para las Delegaciones Álvaro Obregón Y Cuajimalpa de Morelos. **Lote tipo** Plurifamiliar

Croquis de Localización:

Coordenadas en X-Y: 19.363591, -99.266100.



IV.- Descripción general del Inmueble.

Uso actual:

Se trata de un predio urbano sobre el cual se desplanta un edificio de departamentos marcado con el No. 20, el cual está desarrollado en 17 niveles de altura y azotea, el edificio está dividido en dos torres. El inmueble sujeto a valorar es un departamento marcado con la nomenclatura 104, está ubicado en el primer nivel de la torre 1000, le corresponde un 1.09% de indiviso sobre el terreno y áreas comunes y tiene derecho de uso exclusivo de dos cajones de estacionamiento No. 52 y 53. El departamento consta de la siguiente distribución arquitectónica:

Tipos de construcción apreciados.

Tipos de construcción:	Espacio	Descripción:
T1	Departamento 104	El departamento se desarrolla en un nivel: Planta única: Acceso, vestíbulo, comedor, estancia, balcón, cocina, cuarto de lavado con baño, oficina, un medio baño, recámara 1 con baño y recámara principal con baño y vestidor.

Descripción de los tipos de construcción apreciados.

Tipos	Uso	Nivel	Clase	Comprende	Espacio general	Superficie:
T1	H	02	5	Comprende	Departamento 104	157.00 m2
Superficie Total:						157.00 m2

Número de niveles	1.00 niveles	Altura libre	2.40 - 2.85 mts
--------------------------	--------------	---------------------	-----------------

Edad de las construcciones

Tipo Constructivo	T1	
	Departamento 104	
Uso:	Años	Meses
Vida Probable (años)	80	960
Edad Aprox de las construcciones	16	192
Vida útil Remanente	64	768

Edad cronológica promedio:	16 años	Edad Prorrateada:	0 años	Vida útil Económica:	0 años
Vida Útil Económica (VUE) Prom.	0 años				

Estado de conservación:

Estado de conservación:	Bueno
Calidad del proyecto:	Bueno

Unidades rentables

Unidades rentables general:	1
Unidades susceptibles de renta:	1

SIN TEXTO



V.- Descripción general del Inmueble.

a) Obra gruesa

Cimentación	A base de cimentación semiprofunda mediante pilas y contratraves de concreto armado.
Estructura	A base de elementos de concreto reforzado en trabes, columnas y muros de carga.
Muros	A base de muros perimetrales en cubo de elevadores y servicios a base de concreto armado, muros divisorios del departamento a base de panel W y de Tablaroca en dos caras.
Entrepisos	Trabes y losa maciza de concreto armado de 16 cms. Con claros largos mayores a 6.00 metros.
Techos	Trabes y losa maciza de concreto armado de 16 cms. Con claros largos mayores a 6.00 metros.
Azotea	A base de entortado con relleno de tezontle e impermeabilizadas con pendientes y pretilas de tabique rojo recocido.
Bardas	No aplica.

b) Revestimientos y acabados.

Pisos	En estancia, comedor y recámaras presenta piso cerámico de 20x60 cms. de buena calidad; El medio baño presenta porcelanato de 60x60 cms. de buena calidad de color beige; El resto de los espacios presentan cerámico de 33x33 cms. de buena calidad de color blanco.
Muros	En cocina y áreas de regadera de baños presentan cerámico de 20x30 cms. de buena calidad de color gris o beige, todos son de buena calidad; En cuarto de lavado presenta aplanado de cemento-arena a plomo, acabado aparente y terminado con pintura vinílica; El resto de los espacios presenta aplanado yeso a plomo, acabado aparente y terminado con pintura vinílica.
Plafones	Presenta falso plafón de Tablaroca acabado aparente con pintura vinílica.
Zoclos	Presentan los mismos que en pisos hasta una altura de 10 cm.
Escaleras	No aplica.
Pintura	Vinílica de buena calidad.
Recubrimientos especiales	No aplica.

c) Carpintería

Puertas	En el acceso al departamento presenta puerta de madera maciza terminada en barniz de color; Las puertas de intercomunicación son batientes de tambor formada por un bastidor cubierto de triplay de pino por ambas caras, terminadas en barniz de color con marcos medios.
Closet	Presenta closet de madera con puertas batientes de tambor formada por un bastidor cubierto de triplay de pino por ambas caras, terminadas en barniz de color; Vestidor cuenta con entrepaños y cajoneras de madera, terminadas en barniz de color.
Pisos	No aplica
Lambrines	No aplica
Cocina	Presenta cocina integral conformada con estantería inferior y superior, con puertas y cajones de aglomerado forrado con formaica, con plancha de aglomerado forrado con formaica.
Plafones	No aplica
Especiales	No aplica.

d) Instalación Hidráulica Instalaciones ocultas con tubería de cobre, en diferentes diámetros, con salidas a muebles según diseño.

e) Instalación sanitaria. Instalaciones ocultas con tubería de Fo.Fo. y PVC de diámetros según diseño. Cuenta con preparación para sanitario y desagües.

Muebles de baño Presenta lavabos con placa de mármol y ovalin de muy buena calidad, lavabo con pedestal de mediana calidad, inodoros de muy buena calidad, regaderas sencillas en sitio de muy buena calidad con cancel. Todos los muebles son de color blanco. Los accesorios de baño son cromados de buena calidad, con buen estado de conservación y completos.

Muebles de cocina Tarja sencilla de acero inoxidable, estufa con seis quemadores con campana de extractor de calidad de lujo en buen estado de conservación.

f) Instalación Eléctrica. Instalación sencilla y oculta con tubería conduit de pvc y salidas normales. Cuenta con apagadores y contactos de buena calidad.

g) Herrería Barandales recubiertos con pintura esmalte de color negro, en buen estado de conservación.

Cancelería y ventanas. Ventanas a base de aluminio natural de buena calidad.

h) Vidriería. Vidrios transparentes de espesor aproximado de 6 mm, y especial en baños.

i) Cerrajería. De buena calidad.

j) Fachada. Integral de aluminio laminado con cristal y grano de mármol con cemento blanco, acabado martellado y liso. Cancelería de aluminio natural.

k) Instalaciones especiales, elementos accesorios, obras Propias: Cocina integral móvil, calentador de agua y balcón complementarias.

SIN TEXTO



VI.- Consideraciones previas al avalúo

Definiciones:

Dictamen:

Opinión o consejo que el perito en cualquier ciencia o arte formula, verbalmente o por escrito, acerca de una cuestión de su especialidad, previo requerimiento de personas interesadas, de autoridades de cualquier orden o espontáneamente por sí mismo, para servir a un interés social singularmente necesitado de atención. El dictamen pericial es uno de los medios de prueba autorizado por la generalidad de las legislaciones

Avalúo:

Justiprecio. Fijación: mediante dictamen pericial del precio justo de una cosa.

Valor asignado a una cosa representado por su precio.

Precio que corresponde, con una apreciación equitativa, al costo de producción y a la legítima ganancia o beneficio del productor.

Estimación o dictamen pericial que se hace del valor o precio de una cosa.

Bien raíz

Lo constituyen el terreno físico y todas aquellas cosas que son parte natural del terreno, así como aquellas mejoras hechas por el hombre que están adicionadas al terreno.

Bienes comparables

Son aquellos bienes con características semejantes al bien que se está valuando, y se obtienen de la recopilación de datos del mercado, tanto de ofertas como de operaciones realizadas recientemente. Deben ser lo más semejantes al bien valuado en razón de sus características físicas, de localización, de mercado, económicas y jurídicas a fin de establecer, mediante el proceso de homologación, una indicación del valor más probable de venta del bien que se está valuando.

Depreciación

Es la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil.

Capitalización:

Es una técnica de valuación, que se utiliza para convertir en un valor el ingreso que produce una propiedad. Hay dos tipos:

- La que estima el valor a partir de un ingreso único, llamada capitalización directa, y
- La que estima el valor a partir de determinar el valor presente de una serie de ingresos que se espera recibir a futuro, llamada capitalización de flujo de efectivo.

Colindancias:

Señalamiento de las propiedades que limitan a terrenos o edificios, basándose generalmente en los puntos cardinales.

Compraventa:

Contrato en virtud del cual uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o derecho y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto en dinero.

Costo:

Son todos los gastos en que se incurre para poder producir un bien, dentro de un sistema de producción.

En el contexto de avalúos, el término costo se refiere también a todos los gastos en que se incurre para reponer un bien.

El costo se obtiene de considerar todos los elementos directos e indirectos que inciden en la producción del bien. Puede o no incluir utilidades, promoción, y comercialización de un bien.

El costo es un concepto relativo a la producción y no es aplicable al proceso de intercambio.

Por otra parte, el precio pagado por un comprador al adquirir bienes o servicios se convierte en un costo para él.

Costo neto de reposición (CNR):

Se entiende como el valor que tienen los bienes a la fecha del avalúo y se determina a partir del costo de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debidos a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia y a otros elementos de depreciación.

Equivale al valor de mercado de un bien usado que proporcione el mismo servicio, instalado y para uso continuado.

Vida útil es:

- el periodo durante el cual se espera que la entidad utilice el activo; o
- el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de una entidad.

VRN: es el Valor de Reposición Nuevo de un bien que incluye los gastos de instalación que se tendrán que cubrir en esa fecha, para que el bien a valuar opere en condiciones normales.

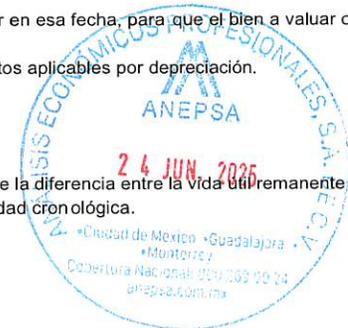
VNR: es el Valor Neto de Reposición de un bien a la fecha en que se practica el avalúo contemplando los deméritos aplicables por depreciación.

Edad Cronológica:

Es el número de años que han transcurrido desde la construcción original de un bien.

Edad efectiva:

Es la edad aparente de un bien en comparación con un bien nuevo similar. Frecuentemente es calculada mediante la diferencia entre la vida útil remanente de un bien y su vida útil normal. Es la edad de un bien, indicada por su condición física y utilidad, en contraste con su edad cronológica.



VI.- Consideraciones previas al avalúo

Definiciones:

Escritura de propiedad:

Instrumento escrito y autenticado de traslación de dominio sobre bienes raíces.

Factor de demérito:

Es el conjunto de acciones que en total deprecian al valor de reposición nuevo, permitiendo ajustar al mismo según el estado actual que presenta el bien.

Factor de homologación:

Es la cifra numérica que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí.

Factores externos de la valuación:

Se considera a los factores que pueden influir en el valor de un bien y pueden ser entre otros: inflación, tasas de interés bancarias; existencia de créditos hipotecarios, a nivel local el atractivo de un vecindario; y el buen mantenimiento de los bienes inmuebles.

Factor resultante:

Es el complemento del factor de demérito o sea aquella fracción que mide el valor de un bien considerado como nuevo después de ajustarlo por su depreciación total.

Fecha de Valores:

Es la fecha específica a la que fueron estimados los valores expresados en un avalúo.

Fecha del importe del Avalúo:

Es la fecha de emisión del informe de valuación. Puede ser igual o distinta a la fecha de valores.

Homologación:

Se entiende como la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas, de conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado o de otro parámetro.

Inflación:

Este fenómeno económico se da como un proceso sostenido y generalizado de aumento de precios, provocado por un exceso de dinero circulante en relación con las necesidades de la producción.

Inmueble:

Se aplica principalmente a los bienes que no pueden ser trasladados de un lugar a otro por disposición legal expresa en atención a su destino.

Inmueble atípico:

El que se rige por Leyes Especiales y/o que por las características que le son inherentes, para tener una cédula de inventario que contenga los datos relativos a la situación física, jurídica y administrativa del mismo, requiere de un análisis previo para determinar su tratamiento, estructura de base de datos, mecanismos de actualización y formato respectivo.

Instalaciones especiales:

Son aquellos equipos adheridos o instalados permanentemente a un bien inmueble de uso común, por lo que terminan siendo parte inherente del mismo inmueble y, en cierta medida, indispensables para el funcionamiento de éste. Ejemplos: elevadores, calefacciones y subestaciones, etc.

Interés real:

Es el beneficio o rendimiento en dinero que gana el capital por arriba de la inflación en un periodo dado.

Mercado:

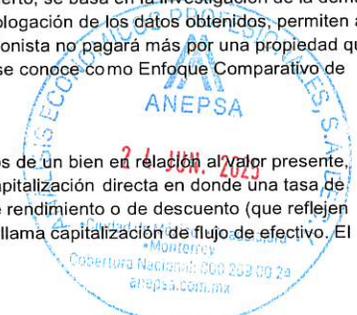
Es el entorno en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio. El concepto de mercado implica bienes y servicios a ser intercambiados entre compradores y vendedores. Cada parte responderá a las relaciones de la oferta y la demanda.

Método comparativo de mercado:

Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. También se conoce como Enfoque Comparativo de Ventas.

Método de capitalización de rentas:

Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que producen rentas; este método considera los beneficios futuros de un bien en relación al valor presente, generado por medio de la aplicación de una tasa de capitalización adecuada. Este proceso puede considerar una capitalización directa en donde una tasa de capitalización global, o todos los riesgos inherentes, se aplican al ingreso de un sólo año, o bien considerar tasas de rendimiento o de descuento (que reflejen medidas de retorno sobre la inversión) que se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado, a lo que se llama capitalización de flujo de efectivo. El enfoque de ingreso refleja el principio de anticipación.



VI.- Consideraciones previas al avalúo

Definiciones:

Método físico o del valor neto de reposición:

Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que pueden ser comparados con bienes de las mismas características; este método considera el principio de sustitución, es decir que un comprador bien informado, no pagará más por un bien, que la cantidad de dinero necesaria para construir o fabricar uno nuevo en igualdad de condiciones al que se estudia. La estimación del valor de un inmueble por este método se basa en el costo de reproducción o reposición de la construcción del bien sujeto, menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado del incentivo empresarial o las pérdidas/ganancias del desarrollador.

Perito valuador:

Un perito es aquel valuador profesional con título y cédula certificado por el Colegio de Profesionistas correspondiente, que demuestre de manera fehaciente poseer los suficientes conocimientos teóricos y prácticos y la experiencia en valuación, al que se le confiere la facultad para intervenir ante cualquier asunto de los sectores públicos y privados en los dictámenes sobre temas de su especialidad.

Plano:

Representación gráfica de una superficie, y mediante de un terreno, o de una planta o campamento, plaza, fortaleza o cualquier otra cosa semejante. Documento gráfico informativo o indicativo, complementado con elementos escritos que representan una realidad física o un proyecto determinado.

Predio Urbano:

El que está sitio en poblado y el edificio que fuera de población se destina a vivienda.

Propósito del Avalúo: Es determinar el valor correspondiente al tipo de asignación de que se trate.

Régimen:

Sistema o forma de posesión de bienes. Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada.

Renta:

Beneficio que en un determinado periodo de tiempo (semana, mes, o año) produce la transmisión del goce o disfrute de una cosa o cantidad de dinero.

Tasa de Capitalización:

La tasa de capitalización se utiliza en el cálculo del valor, para descontar un ingreso neto. Dicha tasa se determina a través de la relación entre la renta de un inmueble y el valor de venta del mismo. Para llegar a la tasa de capitalización, deben tomarse en cuenta tres componentes: la tasa de descuento, la tasa efectiva de impuesto y la tasa de recuperación de la inversión. Mientras que las primeras tasas inciden tanto en el valor de un terreno baldío como en el de un terreno edificado, la última, se debe incluir sólo en el caso de terrenos con construcciones depreciadas.

Así, la tasa es cualquier divisor (normalmente expresado como un porcentaje) que se utiliza para convertir el ingreso en valor.

Tasa de depreciación:

Es el porcentaje que se utiliza para calcular la depreciación en un determinado período.

Tasa de Interés:

Es la relación que existe entre el monto principal de un préstamo y la cantidad de ingreso excedente que le proporciona a su propietario.

Tasa de interés real:

Es aquella que gana el capital por arriba de la tasa de inflación.

Terreno:

Es una porción de la superficie de la tierra, cuyo ámbito se extiende hasta el centro de la tierra, y hasta el cielo.

La propiedad del terreno y de los derechos inherentes al régimen de propiedad, están sujetos a las leyes de cada país en particular. En México, en primer lugar al Art. 27 de la Constitución y a otras Leyes.

Topografía:

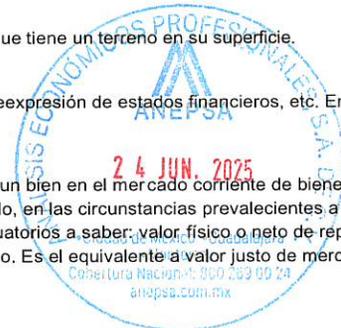
Técnica de representación gráfica sobre planos, cartas o mapas del conjunto de accidentes y particularidades que tiene un terreno en su superficie.

Uso del Avalúo:

Es el tipo de aplicación que se le va a dar al dictamen del avalúo, como puede ser enajenación, expropiación, reexpresión de estados financieros, etc. En otras palabras, se entiende como la razón por la cual se necesita el estimado de valor.

Valor comercial:

Se entiende como la cantidad más alta, expresada en términos monetarios, mediante la cual se intercambiaría un bien en el mercado corriente de bienes, entre un comprador y un vendedor que actúan sin presiones ni ventajas de uno y otro, en un mercado abierto y competido, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo y en un plazo razonable de exposición. Es el resultado del análisis de por lo menos tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado. Es el equivalente a valor justo de mercado. En términos catastrales, el valor comercial equivale al promedio ponderado del valor físico y del valor por capitalización de rentas.



VI.- Consideraciones previas al avalúo

Definiciones:

Valor de capitalización:

Es el capital que se requiere para generar rendimientos financieros iguales a las utilidades que producen las rentas de un bien en similares condiciones de riesgo. Es decir, se estima el valor de una propiedad dividiendo los ingresos netos anuales de operación, que produce la misma, entre la tasa de capitalización adecuada.

Valor de mercado:

Es el resultado homologado de una investigación de mercado de bienes comparables al del estudio. Dicho mercado debe ser, preferentemente, sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.

Vida útil económica:

Período de tiempo, expresado en años, en el que un bien funcionará hasta antes de alcanzar una condición donde ya no es redituable su operación.

Vida útil física:

Período de tiempo total, expresado en años, que se estima un bien durará hasta una reconstrucción, usando mantenimiento preventivo normal.

Vida útil normal:

Período de tiempo, expresado en años, en el cual puede esperarse razonablemente que un bien realice la función para la cual fue construido, a partir de la fecha en que fue puesto en servicio. Puede medirse independientemente en relación a un inmueble, maquinaria, mobiliario o vehículo, en la medida en que existen componentes que difieren, en cuanto a que algunos tienen una vida corta y otros una vida económicamente larga.

Vida útil remanente:

Período de tiempo probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha, dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica para el propietario o poseedor.

Depreciación:

Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional (técnica), y / o por la obsolescencia económica (externa). También se conoce como depreciación acumulada. En contabilidad, depreciación se refiere a las deducciones periódicas hechas para permitir la recuperación real o supuesta del costo (valor) de un activo, durante un período establecido.

SIN TEXTO



VI.- Consideraciones previas al avalúo

Metodologías aplicables:

Para la elaboración de este avalúo se aplicaron los siguientes criterios y procedimientos:

Método comparativo o de mercado: se determina por la investigación directa de valores de terrenos similares en la zona o zonas semejantes, comparados con el bien a valuar, tomando en cuenta sus características físicas con el objetivo de obtener el valor unitario de mercado homologado aplicable para el mismo.

Método físico, directo o enfoque de costos: Es el proceso para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al analizado, donde se consideran el terreno, las construcciones VRN y VNR y las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, aplicando la depreciación correspondiente en función de la edad, obsolescencia y conservación.

Enfoque de rentas o capitalización por rentas (financiero): se determina tomando como referencia el análisis de riesgo en el sector inmobiliario financiero en donde se realiza el cálculo de tasas en base a la inflación vs a la plusvalía de inversión, el cálculo de beta como medida de riesgo, la vida útil económica y el retorno de inversión, obteniendo así el valor justo por ingresos.

Factores, Herramientas y glosario técnico para la realización del avalúo:

Factores utilizados en el proceso valuatorio:

Factor de Comercialización (Fcom): Este factor se utiliza para descontar cualquier gasto indirecto generado por terceros durante el proceso de compra y venta del los inmuebles. También es usado para representar la deseabilidad del inmueble en el mercado perteneciente según sean sus características.

Factor Calidad (FCal): Este factor es utilizado para calificar la calidad del sujeto comparado con los comparables del mercado estudiado y siguiendo la siguiente premisa: "Si el sujeto a valuar es mejor que el comparable el factor a utilizar será superior a la unidad (1.00), pero si el sujeto es de menor calidad al comparable entonces el factor será inferior a la unidad (1.00).

Factor de Ubicación (Fub): Se utiliza para calificar la ubicación del sujeto en la manzana en la que se encuentra, o bien si es vivienda vertical, el nivel de ubicación, siguiendo la premisa antes mencionada.

Factor Superficie (FSup): Este factor es utilizado en la comparación y equilibrio en las diferencias existentes en las superficies construidas y terrenos de los comparables, sirve para unificar y llevar a la equidad este concepto espacial, puede ser mitigado con raíces las cuales serán utilizadas según sea la dispersión existente entre una y otra superficie.

Factor edad (Fed): Se utiliza con el objetivo de llevar a la equidad inmuebles con diferencia de edades y con consecuencia con mayor o menor vida útil remanente, este factor es calculado por la siguiente formula: $((0.10)(VP)+(0.09)(VP-Edad)) / VP^{(1/n) n}$ según sea la diferencia de edad.

Factor Otro (fOtro): Este factor es un factor utilizado para considerar elementos tangibles o intangibles que afecten el valor del inmueble.

Factor Zona (Fzo): Este factor califica al sujeto según sea la orientación de su frente a: Calle moda, calle superior a moda, calle inferior a moda, calle con camellones y/o parques, además de calificar la posible diferencia existente en la calidad de la zona del sujeto VS el comparable.

Factor Infraestructura (F.Inf): Califica el nivel de equipamiento y servicios existentes en la zona del sujeto vs la zona del comparable o su cercanía a los mismos.

Factor Uso de suelo (FUso): este factor se utiliza para potenciar o demeritar el valor ofertado de un comparable según sea su uso de suelo y su potencialidad vs el uso que tiene el sujeto.

Factor Resultante (Fre): Es el factor resultante obtenido al multiplicar todos los factores entre si y este será el factor multiplicado por valor unitario por metro cuadrado del mercado para obtener el valor homologado de cada uno de los comparables.

En el proceso de valuación los deméritos y apreciaciones son de vital importancia ya que cada uno de ellos representa a nuestro sujeto en estudio en un universo de muestreo estadístico inmobiliario y representan cada una de las características que posee y son reconocidas con un valor justo de mercado.

Para el cumplimiento de los objetivos del presente estudio valuatorio se consideran las siguientes condicionantes:

SIN TEXTO



VI.- Consideraciones previas al avalúo

Notas previas:

- | No Nota | Consideración |
|---------|--|
| 1 | El presente dictamen no tendrá validez para uso distinto al propósito del avalúo. |
| 2 | El nombre del solicitante del presente avalúo es para: Felipe Sánchez.
El solicitante proporcionó la siguiente información:
--Escritura Pública 103025, Folio 144785, Libro 2194, Volumen N/A en México, Distrito Federal (Actualmente CDMX), con fecha 18 de febrero de 2011, ante la fe del Licenciado Othon Pérez Fernández del Castillo; Notario público No 63. |
| 3 | -Boleta Predial correspondiente al segundo bimestre de 2025 y con número de cuenta 37766011008-3.
-Acceso al inmueble para reconocimiento y toma fotográfica. La inspección física comprende el levantamiento arquitectónico y fotográfico del bien a valuar.
La superficie general de terreno se obtuvo mediante la Escritura Pública No.103025, antes mencionada, que establece una superficie equivalente a 5280.96 m2 ; la superficie privativa se obtuvo de los anexos de la misma Escritura Pública, que establece una superficie equivalente a 57.56 m2 . |
| 4 | La superficie de construcción es obtenida de la Escritura Pública No.103025, antes mencionada, equivalente a 157.00 m2 . |
| 5 | La edad aproximada de la casa unifamiliar se obtuvo del anexo de la Escritura Pública No.103025, antes mencionada, equivalente a una edad promedio de 16 años. |
| 6 | 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. el presente avalúo es de uso exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado anteriormente, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. |
| 7 | La probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el bien que se valúa, a menos que hayan sido declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, no serán de nuestra responsabilidad por información omitida en la solicitud del avalúo. |
| 8 | La descripción del bien inmueble que forma parte de este reporte, resume la información que se obtuvo mediante la inspección ocular y física según las necesidades en tiempo y forma. |
| 9 | El análisis de precios unitarios de la construcción para determinar el VRN de cada una de las tipologías es basado en el manual de costos paramétricos de la construcción Varela edición 01/2025 vigente actualmente. |
| 10 | El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o arquitectura que no sea la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una vista normal de inspección física para efectos de avalúo. |
| 11 | El presente avalúo tiene una vigencia de 6 meses contado después de la fecha de su expedición y cuenta con un periodo de aclaraciones a esta empresa valuadora de 8 días naturales. Para efectos de renovación automática y actualización de valores o especificaciones de nueva creación, podrá ser renovado dentro de los 10 días hábiles siguientes a su vencimiento. |
| 12 | El avalúo no tiene validez oficial si no cuenta con firma del valuador. |
| 13 | El perito valuador no estará obligado a dar testimonio o acudir a tribunales por haber realizado el presente avalúo |
| 14 | |

SIN TEXTO



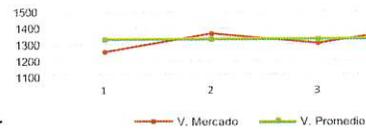
VII.- Análisis de mercado inmobiliario (construcciones).

No	Dirección	Teléfono	Informante	Terreno	Construcción	Edad	Vida Útil (VU)	Cal.
1	Av Carlos Lazo 20, Santa Fe, Zedec Sta Fé, Álvaro Obregón, 01219 Ciudad de México, CDMX	5512536079	ABBA REAL ESTATE	85.00	85.00	10	80	Bueno
2	Av Carlos Lazo 20, Santa Fe, Zedec Sta Fé, Álvaro Obregón, 01219 Ciudad de México, CDMX	5523245204	Clemente Sagnelli Medina	85.00	85.00	12	80	Bueno
3	Av Carlos Lazo 20, Santa Fe, Zedec Sta Fé, Álvaro Obregón, 01219 Ciudad de México, CDMX	5588547972	Pulppo	157.00	150.00	15	80	Bueno
4	C. Guillermo Gonzalez Camarena 500, Santa Fe, Zedec Sta Fé, Álvaro Obregón, 01376 Ciudad de México, CDMX	5570495590	Margarita Ochoa	120.00	120.00	12	80	Bueno

No	Fcal	Valor de mercado	\$m2
1	0.95	\$4,780,000.00	\$56,235.29
2	0.95	\$4,600,000.00	\$54,117.65
3	0.95	\$7,900,000.00	\$52,666.67
4	0.95	\$6,200,000.00	\$51,666.67
Valor Promedio:			\$53,671.57

Relación de dispersión
 Máximo: \$56,235.29
 Mínimo: \$51,666.67
 Dispersión % **9%**

Relación de Valores entrada.



Datos del sujeto:

Sup Terreno:	57.56 m2	C.U.S.	Bueno	Fcal.	0.95
Sup Const.	157.00 m2				

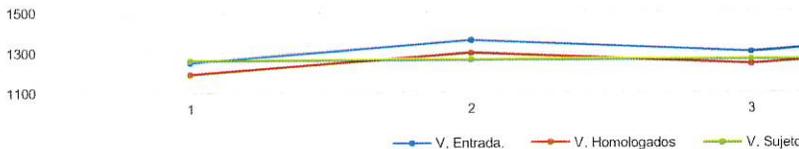
Tabla de Homologación.

No	Clasificación	\$m2	F.com	V. Ajustado	Fca	Fubi	Fsup	Fed	Otro	Fre	\$m2 Homologado	%	%Ponderado
1	H	\$56,235.29	0.95	\$53,423.53	1.00	1.00	1.02	0.95	1.00	0.97	\$51,937.69	100%	\$51,937.69
2	H	\$54,117.65	0.95	\$51,411.76	1.00	1.00	1.02	0.95	1.00	0.97	\$49,686.90	100%	\$49,686.90
3	H	\$52,666.67	0.95	\$50,033.33	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	0.94	\$47,101.69	100%	\$47,101.69
4	H	\$51,666.67	0.95	\$49,083.33	1.00	1.02	1.00	0.95	1.02	0.99	\$48,385.32	100%	\$48,385.32
\$ Promedio Homologado:											\$49,277.90	P.Pond.	\$49,277.90

Nota: Si el factor es menor a la unidad (1.00) denota que el comparable es mejor que el sujeto. Si el factor es superior a la unidad (1.00) denota que el sujeto es mejor al comparable.

Relación de dispersión
 Máximo: \$51,937.69
 Mínimo: \$47,101.69
 Dispersión % **10%**
 Dev. Estándar **4%**

Relación de valores Homologados



Fsup: (Sup Sujeto / Sup Comp)^(1/n) n= 12
 Fed: (((0.10)(VU)^(0.09)(VU-Edad)))^(1/n) n= 12
 Factor de Calidad Fcal: (Cal Suj / Cal Comp)^(1/n) n= 2

Nuevo	1.00
Bueno	0.95
Regular	0.90
Malo	0.85
Ruinoso	0.60

Factor TIC NA
 Factor FIC NA

Superficie T. Excedente NA
 Sup. T. Exco. cálculo 0.00 m2

Factores utilizados en la Homologación:

F.com Se considera el .95 suponiendo una comisión de un tercero por venta del 0.05% sobre el valor ofertado.
Fca Este factor es utilizado para calificar la calidad del sujeto comparado con los comparables del mercado estudiado y siguiendo la siguiente premisa: "Si el sujeto a valorar es mejor que el comparable el factor a utilizar será superior a la unidad (1.00), pero si el sujeto es de menor calidad al comparable entonces el factor será inferior a la unidad (1.00).
Fubi Se utiliza para calificar la ubicación del sujeto en la manzana en la que se encuentra, o bien si es vivienda vertical, el nivel de ubicación, siguiendo la premisa antes mencionada.
Fsup Este factor es utilizado en la comparación y equilibrio en las diferencias existentes en las superficies construidas y terrenos de los comparables, sirve para unificar y llevar a la equidad este concepto espacial, puede ser mitigado con raíces las cuales serán utilizadas según sea la dispersión existente entre una y otra superficie.
Fed Se utiliza con el objetivo de llevar a la equidad inmuebles con diferencia de edades y con consecuencia con mayor o menor vida útil remanente, este factor es calculado por la siguiente fórmula: (((0.10)(VP)^(0.09)(VP-Edad)) / VP)^(1/n) n= según sea la diferencia de edad.
Otro Este factor es un factor utilizado para considerar elementos tangibles o intangibles que afectan el valor del inmueble.
Fre Este factor es utilizado para considerar elementos tangibles o intangibles que afectan el valor del inmueble.

- a) Superficie Vendible: 157.00 m2
- b) \$ M2 mercado: \$49,277.90
- c) Sup. Terreno Excedente: 0.00 m2
- d) Valor m2 Mercado de Terrenos: \$22,020.03
- e) Valor de Terreno Excedente: \$0.00
- Valor Comercial (a)*b): \$7,736,630.28
- Costo de cura: \$0.00

Valor conclusivo mercado al 24 de junio de 2025:

\$7,736,630.28



Cedulas de Comparables de Mercado.

COMPARABLE 1		Dirección:	Av Carlos Lazo 20, Santa Fe, Zedec Sta Fé, Álvaro Obregón, 01219 Ciudad de México, CDMX	Descripción: El departamento cuenta con sala, comedor, cocina, cuarto de lavado, bodega, un baño y una recámara. Al inmueble le corresponden dos cajones de estacionamiento.
	Teléfono:	5512536079		
	Informante:	ABBA REAL ESTATE		
	Terreno:	85.00		
	Construcción	85.00		
	Edad:	10		
	Vida Útil:	80		
	Calidad:	Bueno		
URL:	https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/v eclapin-departamento-en-venta-condominio-metropolitano-en-145867104.html			

COMPARABLE 2		Dirección:	Av Carlos Lazo 20, Santa Fe, Zedec Sta Fé, Álvaro Obregón, 01219 Ciudad de México, CDMX	Descripción: El departamento cuenta con sala, terraza, comedor, cocina, área de lavado, un baño y una recámara. Al inmueble le corresponde un cajón de estacionamiento.
	Teléfono:	5523245204		
	Informante:	Clemente Sagnelli Medina		
	Terreno:	85.00		
	Construcción	85.00		
	Edad:	12		
	Vida Útil:	80		
	Calidad:	Bueno		
URL:	https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/v eclapin-departamento-1-rec-metropolitano-santa-fe-145709039.html			

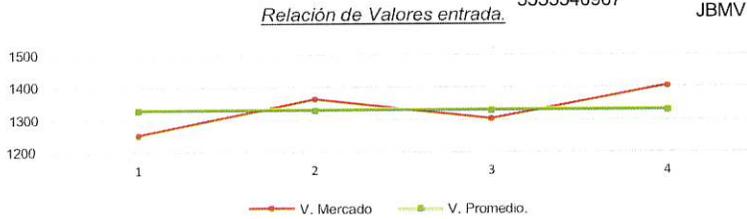
COMPARABLE 3		Dirección:	Av Carlos Lazo 20, Santa Fe, Zedec Sta Fé, Álvaro Obregón, 01219 Ciudad de México, CDMX	Descripción: El departamento cuenta con estancia, comedor, cocina, balcón, cuarto de servicio, un medio baño, dos baños y dos recámaras. Al inmueble le corresponden dos cajones de estacionamiento.
	Teléfono:	5588547972		
	Informante:	Pulppo		
	Terreno:	157.00		
	Construcción	150.00		
	Edad:	15		
	Vida Útil:	80		
	Calidad:	Bueno		
URL:	https://departamento.mercadolibre.com.mx/MLM-2193676995-departamento-en-venta-en-santa-fe-JM#position=14&search_layout=map&type=item&tracking_id=a9482b5a-212f-43d5-a1fb-717fed339790			

COMPARABLE 4		Dirección:	C. Guillermo Gonzalez Camarena 500, Santa Fe, Zedec Sta Fé, Álvaro Obregón, 01376 Ciudad de México, CDMX	Descripción: El departamento cuenta con sala, comedor, cocina, área de lavado, cuarto de servicio, bodega, dos baños y dos recámaras. Al inmueble le corresponden dos cajones de estacionamiento.
	Teléfono:	5570495590		
	Informante:	Margarita Ochoa		
	Terreno:	120.00		
	Construcción	120.00		
	Edad:	12		
	Vida Útil:	80		
	Calidad:	Bueno		
URL:	https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/v eclapin-departamento-en-venta-en-santa-fe-146402367.html			



VIII.- Análisis de mercado Terrenos.

No	Dirección	Teléfono	Informante	Terreno	Valor de mercado	\$m2
1	Km 15.5 Carretera México-Toluca SN, Santa Fe, Álvaro Obregón, 01219 Ciudad de México, CDMX	9983093919	Venta y Renta de Inmuebles	96,900.00	\$1,938,000,000.00	\$20,000.00
2	Calz. de las Águilas 1223, San Clemente Nte, Álvaro Obregón, 01740 Ciudad de México, CDMX	5552028888	Covarrubias	990.00	\$20,000,000.00	\$20,202.02
3	Autopista México-Toluca 190, Santa Fe, Álvaro Obregón, 01210 Ciudad de México, CDMX	5614890513	Inmuebles Jeñela	51,800.00	\$932,400,000.00	\$18,000.00
4	Antiguo Camino a Toluca SN, Sta Fé, Álvaro Obregón, 01320 Ciudad de México, CDMX	5555540967	INMOBILIER JBMV	794.00	\$13,850,000.00	\$17,443.32



Relación de dispersión
 Máximo: \$1,938,000.00
 Mínimo: \$17,443.32
 Dispersión % 16%

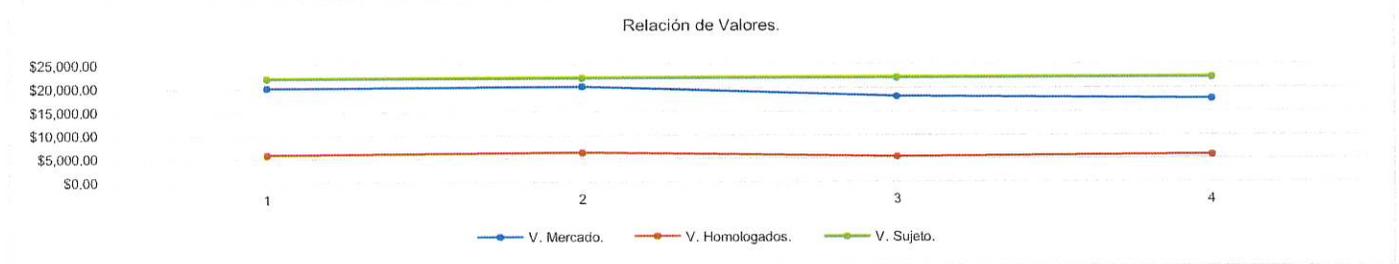
Datos del sujeto: Sup Terreno: 5280.96 m2

Tabla de Homologación.

No	Clasificación	\$m2	F.com	V. Ajustado	Fzon	Fubi	Fsup	Fuso	Otro	Fre	\$m2 Homologado	%	%Ponderado
1	HM/5/60	\$20,000.00	0.95	\$19,000.00	1.05	0.96	1.10	1.05	1.00	1.16	\$22,120.56	25%	\$5,530.14
2	HC/3/30	\$20,202.02	0.95	\$19,191.92	1.05	1.02	1.10	1.05	1.00	1.24	\$23,740.50	25%	\$5,935.13
3	E/3/30	\$18,000.00	0.95	\$17,100.00	1.05	0.98	1.10	1.05	1.00	1.19	\$20,323.26	25%	\$5,080.82
4	H/6/20	\$17,443.32	0.95	\$16,571.16	1.05	1.04	1.10	1.10	1.00	1.32	\$21,895.80	25%	\$5,473.95
\$ Promedio Homologado:											\$22,020.03	100%	\$22,020.03

Relación de dispersión
 Máximo: \$5,935.13
 Mínimo: \$5,080.82
 Dispersión % 17%
 Dev. Estándar 6%

Nota: Si el factor es menor a la unidad (1.00) denota que el comparable es mejor que el sujeto. Si el factor es superior a la unidad (1.00) denota que el sujeto es mejor al comparable.



Fsup: (Sup Sujeto / Sup Comp)^(1/n) n= 2

Factores utilizados en la Homologación:

- F.com** Se considera el .95 y .90 suponiendo una comisión de un tercero por venta del 0.05% sobre el valor ofertado.
- Fzon** Este factor es un factor utilizado para considerar elementos tangibles o intangibles que afecten el valor del inmueble.
- Fubi** Se utiliza para calificar la ubicación del sujeto en la manzana en la que se encuentra, o bien si es vivienda vertical, el nivel de ubicación, siguiendo la premisa antes mencionada.
- Fsup** Este factor es utilizado en la comparación y equilibrio en las diferencias existentes en las superficies construidas y terrenos de los comparables, sirve para unificar y llevar a la equidad este concepto espacial, puede ser mitigado con raíces las cuales serán utilizadas según sea la dispersión existente entre una y otra superficie.
- Fuso** Este factor se utiliza para potenciar o demeritar el valor ofertado de un comparable según sea su uso de suelo y su potencialidad vs el uso que tiene el sujeto.
- Otro** Este factor es un factor utilizado para considerar elementos tangibles o intangibles que afecten el valor del inmueble.
- Fre** Es el factor resultante obtenido al multiplicar todos los factores entre si y este será el factor multiplicado por valor unitario por metro cuadrado del mercado para obtener el valor homologado de cada uno de los comparables.

Superficie Vendible:
 \$ M2 mercado.

Valor Comparativo de mercado Terrenos:



\$116,286,908.06



800 269 0024
 contacto@anepsa.com.mx

Ciudad de México | Estado de México | Guadalajara, Jalisco | Monterrey, Nuevo León

IX.- Enfoque Físico o Directo.
A) Terreno

Cuenta Predial: 37766011008-3
Código de valor: A011526
Uso de suelo: HSO/18/80/Z
Forma: Irregular

Valor de referencia: \$13,788.80
Valor de Calle o Zona: \$22,020.03
Lote Moda: Plurfamiliar
Número de Frentes: 1

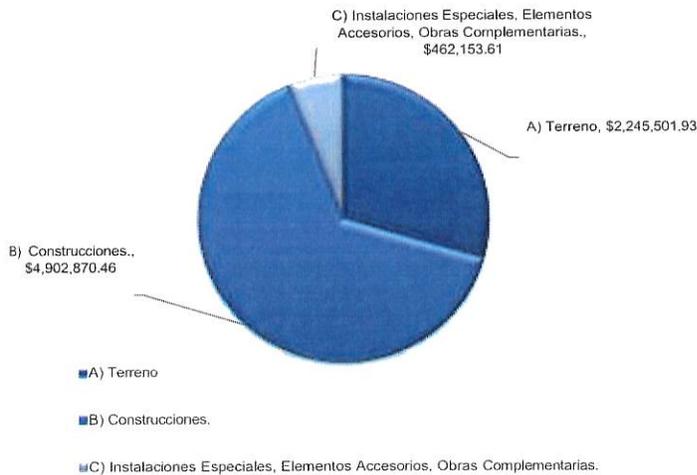
Fracción	Superficie m2	\$ Unitario M2	Factores de eficiencia del suelo							\$ Unitario M2	Indiviso %	Valor del Terreno
			Fzon	Fubl.	Ffre	Ffor	Fsup	Ftop	Fres			
Total	5,280.96 m2	\$22,020.03	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	\$39,009.83	1.09%	\$2,245,501.93
Valor comercial del Terreno: \$2,245,501.93												
30%												
Sup. General.		5,280.96 m²	Sup. Privativa		57.56 m²	Sup total:				57.56 m²		

B) Construcciones.

Tipo	Clas.	Concepto	Sup. m2	V.R.N m2	VUT	Edad	C.F.	C.D.	Fcons	Fed	Fre	V.N.R m2	C.N.R. Total
T1	H - 02 - 5	Departamento 104	157.00 m2	\$33,232.42	80	16	B	0.03	1.00	0.94	0.94	\$31,228.47	\$4,902,870.46
Sup. Total:			157.00 m2										Valor de reposición de las Construcciones: \$4,902,870.46
												64%	

C) Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios, Obras Complementarias.

Clave	Concepto	Cantidad	Unidad	V.R.N	VUT	Edad	C.F.	C.D.	Fcons	Fed	Fre	V.N.R m2	C.N.R. Total
EA 09	Cocina integral móvil	1.00	PZA	\$40,000.00	25	15	B	2.52	0.97	0.52	0.51	\$20,275.84	\$20,275.84
EA 12	Calentador de agua	1.00	LOTE	\$90,000.00	20	15	B	2.52	0.97	0.34	0.34	\$30,157.88	\$30,157.88
OC 08	Balcón	11.63	M2	\$2,000.00	70	16	B	2.52	0.97	0.86	0.84	\$1,675.86	\$19,490.25
Se considera el 1.09% del valor de la construcción como porcentaje representativo del valor de las obras complementarias y elementos accesorios e instalaciones especiales.													\$392,229.64
Valor de reposición de las IE, EA, OC:												\$462,153.61	
												6.07%	

Enfoque Físico o Directo:


Raiz aplicable F, edad Construcciones: n= 2
 Raiz aplicable F, edad OC, EA, IE.: n= 2
V.R.N. Valor de reposición nuevo.
V.N.R. Valor Neto de Reposición.
CF Condición Física
c) D. Coeficiente de depreciación.
FCon Factor Conservación.
Fed Factor edad
Fre Factor Resultante = (Fcons * Fed)
C.N.R.Total : Costo Neto de Reposición.

Estado	C.F.	C.D.
1	Optimo - O	0.000
2	Muy bueno MB	0.032
3	Bueno B	2.520
4	Intermedio I	8.090
5	Regular R	18.100
6	Deficiente D	32.200
7	Malo M	52.600
8	Muy malo MM	72.200
9	Demolición DM	99.990

Valor de Enfoque Físico o Directo: (A+B+C):
\$7,610,526.00

 Ciudad de México - Cdad. de México
 Cobertura Nacional: 800 269 00 24
 anepsa.com.mx


IX.- Enfoque Físico o Directo.

Análisis de Precios unitarios de la construcción y descomponetización de las tipologías constructivas.
 Departamento 104 T1

Partida	%	\$m2	Importe
Cimentación y subestructura	3.07%	\$1,020.24	\$36,418,650.82
Superestructura	15.32%	\$5,091.21	\$181,737,371.54
Cubierta exterior	10.46%	\$3,476.11	\$124,084,393.36
Construcción interior	19.50%	\$6,480.32	\$231,323,677.88
Instalación mecánica	11.14%	\$3,702.09	\$132,151,065.21
Instalación eléctrica	8.64%	\$2,871.28	\$102,494,183.43
Complementos SHF	0.00%	\$0.00	\$0.00
Especialidades	7.24%	\$2,406.03	\$85,886,329.63
Condiciones Generales	24.63%	\$8,185.14	\$292,179,599.29
VRN Bruto:	100.00%	\$33,232.42	\$1,186,275,271.17

Ajuste de VRN		
Sup Matriz Mod.	Sup Sujeto	Factor ajuste
209.00 m ²	157.00 m ²	0.93
a) VRN Matriz modelo Bruto		
\$35,696.33		
b) Factor Inter-ciudad	F. ajuste (F. Sup * F. Inter)	
1.000	0.931	
(VRN Matriz modelo * Factor de Ajuste)		
\$33,232.42		



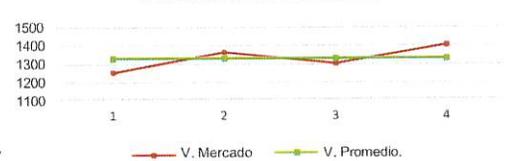
X.- Análisis de mercado inmobiliario RENTAS

No	Dirección	Teléfono	Informante	Terreno	Sup Rentable	Edad	Vida Útil (VU)	Cal.
1	Av Carlos Lazo 20, Santa Fe, Zedec Sta Fé, Álvaro Obregón, 01219 Ciudad de México, CDMX	5523245204	Medina	85.00	85.00	12	80	Bueno
2	Carr. México-Toluca 3703, Santa Fe, Paseo de las Lomas, Álvaro Obregón, 01330 Ciudad de México, CDMX	59114212223	LAURA GARCIA	129.00	129.00	9	80	Bueno
3	Av Bernardo Quintana 95, Santa Fe, La Loma, Álvaro Obregón, 01219 Ciudad de México, CDMX	5614890513	Inmuebles Jeñela	370.00	370.00	9	80	Bueno
4	Ernest J. Piper 34, Santa Fe, Paseo de las Lomas, Álvaro Obregón, 01330 Ciudad de México, CDMX	5554091438	INTER Bienes Raíces	170.00	170.00	25	80	Bueno

No	Fcal	Renta de mercado	\$m2
1	0.95	\$25,000.00	\$294.12
2	0.95	\$32,600.00	\$252.71
3	0.95	\$85,000.00	\$229.73
4	0.95	\$40,000.00	\$235.29
		Valor Promedio:	\$252.96

Relación de dispersión
 Máximo: \$294.12
 Mínimo: \$229.73
 Dispersión % **28%**

Relación de Valores entrada.



Datos del sujeto: Sup Terreno: 57.56 m2 C.U.S. Calidad del sujeto. Fcal.
 Sup Const. 157.00 m2 0.37 Bueno 0.95

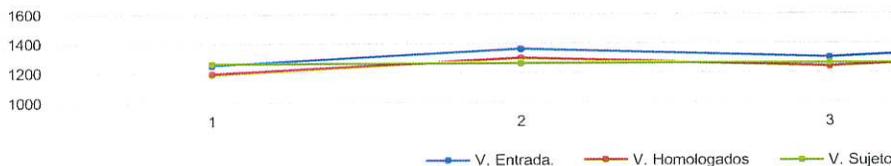
Tabla de Homologación.

No	Clasificación	\$m2	F.com	V. Ajustado	Fca	Fubi	Fsup	Fed	Otro	Fre	\$m2 Homologado	%	%Ponderado
1	H	\$294.12	0.95	\$279.41	1.00	1.00	1.01	0.99	0.95	0.95	\$265.41	100%	\$265.41
2	H	\$252.71	0.95	\$240.08	1.00	1.05	1.00	0.99	1.00	1.04	\$249.56	100%	\$249.56
3	H	\$229.73	0.95	\$218.24	1.00	1.05	0.99	0.99	1.10	1.13	\$247.05	100%	\$247.05
4	H	\$235.29	0.95	\$223.53	1.00	1.10	1.00	0.97	1.10	1.17	\$262.36	100%	\$262.36
\$ Promedio Homologado:											\$256.10	P.Pond.	\$256.10

Nota: Si el factor es menor a la unidad (1.00) denota que el comparable es mejor que el sujeto. Si el factor es superior a la unidad (1.00) denota que el sujeto es mejor al comparable.

Relación de dispersión
 Máximo: \$265.41
 Mínimo: \$247.05
 Dispersión % **7%**
 sviación Están **4%**

Relación de valores Homologados



$F_{sup} = (Sup\ Sujeto / Sup\ Comp)^{(1/n)}$ n= 12
 $F_{ed} = (((0.10)(VU) + (0.09)(VU-Edad))^{(1/n)})$ n= 12
Factor de Calidad $F_{cal} = (Cal\ Suj / Cal\ Comp)^{(1/n)}$ n= 2

Nuevo	1.00
Bueno	0.95
Regular	0.90
Malo	0.85
Ruinoso	0.60

Edificable según calidad del sujeto

Factor T/C 0.37
 Factor F/C 1.00

Factores utilizados en la Homologación:

F.com Se Considera el .95 suponiendo una comisión de un tercero por venta del 0.05% sobre el valor ofertado.

Fca Este factor es utilizado para calificar la calidad del sujeto comparado con los comparables del mercado estudiado y siguiendo la siguiente premisa: "Si el sujeto a valorar es mejor que el comparable el factor a utilizar será superior a la unidad (1.00), pero si el sujeto es de menor calidad al comparable entonces el factor será inferior a la unidad (1.00).

Fubi Se utiliza para calificar la ubicación del sujeto en la manzana en la que se encuentra, o bien si es vivienda vertical, el nivel de ubicación, siguiendo la premisa antes mencionada.

Fsup Este factor es utilizado en la comparación y equilibrio en las diferencias existentes en las superficies construidas y terrenos de los comparables, sirve para unificar y llevar a la equidad este concepto espacial, puede ser mitigado con raíces las cuales serán utilizadas según sea la dispersión existente entre una y otra superficie.

Fed Se utiliza con el objetivo de llevar a la equidad inmuebles con diferencia de edades y con consecuencia con mayor o menor vida útil remanente, este factor es calculado por la siguiente fórmula: $((0.10)(VP) + (0.09)(VP-Edad)) / VP)^{(1/n)}$ n= según sea la diferencia de edad.

Otro Este factor es un factor utilizado para considerar elementos tangibles o intangibles que afecten el valor del inmueble.

Fre Es el factor resultante obtenido al multiplicar todos los factores entre sí y este será el factor multiplicado por valor unitario por metro cuadrado del mercado para obtener el valor homologado de cada uno de los comparables.

Valor de rentas mercado m2:
24 JUN. 2025
\$256.10


800 269 0024

contacto@anepsa.com.mx

Ciudad de México | Estado de México | Guadalajara, Jalisco | Monterrey, Nuevo León

A) Renta real o efectiva:
B) Renta estimada o de mercado: \$256.10

Tipo	Uso	Superficie	Renta Bruta m2	Indiviso	Renta Bruta Mensual
1	Departamento 104	157.00 m ²	\$256.10	100%	\$40,207.17
2		0.00 m ²	\$0.00	100%	\$0.00
3		0.00 m ²	\$0.00	100%	\$0.00
4		0.00 m ²	\$0.00	100%	\$0.00

C) Renta Bruta total estimada: \$40,207.17

D) Menos Importe de Deducciones: (Solo las deducciones con las que corre el Arrendador).

a) Desocupados	\$402.07	1.00%
b) Impuesto predial mensual.	\$1,206.22	3.00%
c) Conservación y mantenimiento.	\$402.07	1.00%
d) Administración.	\$0.00	0.00%
e) Energía eléctrica.	\$0.00	0.00%
f) Seguros	\$0.00	0.00%
g) Otros imprevistos	\$0.00	0.00%
h) Depreciación fiscal.	\$20.10	0.05%
i) Deducciones fiscales (b,c,d,e,f)	\$1,608.29	4.00%
j) ISR	\$4,020.72	10.00%
Suma. (a+g+h+j)	\$6,051.18	15.05%

e) Renta neta mensual: \$34,155.99
 f) Renta neta anual: \$409,871.86
 g) Taza de capitalización aplicable: 5.30%
 Al caso resulta un valor de capitalización de: \$7,558,170.63

Elaboración de la Tasa de Capitalización aplicada.
1.- Tasa de Capitalización x índices financieros.

Concepto	%	Concepto	%
Cetes <small>jun-2020 jun-2025</small>	8.07%	Tasa de descuento	6.44%
Inflación <small>jun-2020 jun-2025</small>	5.69%	Logaritmo (1+i)	0.0270904
Tasa Real	2.25%	Rec./ Inversión	11.110962
Tasa Amortización	2.70%	Tasa de Capitalización	9.00%
Beta	1.30		

Fuente: yahoo!fin

2.- Tasa en base a valor físico.

Concepto	\$
Renta	\$40,207.17
Deducciones	\$6,051.18
Renta neta mensual	\$34,155.99
Renta neta anual	\$409,871.86
Valor físico o directo:	\$7,610,526.00
Tasa aplicable	5.39%

3.- Tasa en l

Concepto	\$
Renta	\$40,207.17
Deducciones	\$6,051.18
Renta neta mensual	\$34,155.99
Renta neta anual	\$409,871.86
Valor Mercado:	\$7,736,630.28
Tasa aplicable	5.30%

Comparativo de tasas:

Método	Tasa	Tasa aplicable:
Método x índices financieros:	9.00%	5.30%
Método en base a valor físico:	5.30%	
Método en base a valor mercado:	5.39%	
Promedio:	6.56%	

Renta bruta mínima mensual m2: \$256.10
Superficie Rentable: \$157.00
Renta mínima mensual: \$40,207.17
Valor enfoque capitalización de renta: \$7,558,170.63



Cedulas de Comparables. Rentas.

COMPARABLE 1		Dirección:	Av Carlos Lazo 20, Santa Fe, Zedec Sta Fé, Álvaro Obregón, 01219 Ciudad de México, CDMX
	Teléfono:	5523245204	Descripción:
	Informante:	Clemente Sagnelli Medina	El departamento cuenta con sala, terraza, comedor, cocina, área de lavado, un baño y una recámara. Al inmueble le corresponde un cajón de estacionamiento.
	Terreno:	85.00	
	Sup Rentable	85.00	
	Edad:	12	
	Vida Útil:	80	
	Calidad:	Bueno	
URL:	https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vclapin-departamento-1-rec-metropolitan-santa-fe-145709039.html		

COMPARABLE 2		Dirección:	Carr. México-Toluca 3703, Santa Fe, Paseo de las Lomas, Álvaro Obregón, 01330 Ciudad de México, CDMX
	Teléfono:	59114212223	Descripción:
	Informante:	LAURA GARCIA	El departamento cuenta con estancia, comedor con balcón, cocina, área de lavado, family room, tres baños y tres recámaras. Al inmueble le corresponde dos cajones de estacionamiento.
	Terreno:	129.00	
	Sup Rentable	129.00	
	Edad:	9	
	Vida Útil:	80	
	Calidad:	Bueno	
URL:	https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/a/lclapin-rento-bonito-departamento-en-be-grand-lomas-santa-fe-146761847.html		

COMPARABLE 3		Dirección:	Av Bernardo Quintana 95, Santa Fe, La Loma, Álvaro Obregón, 01219 Ciudad de México, CDMX
	Teléfono:	5614890513	Descripción:
	Informante:	Inmuebles Je'ela	El departamento cuenta con family room, antecomedor, cocina, área de lavado, cuarto de servicio, bodega, un medio baño, tres baños y tres recámaras. Al inmueble le corresponde tres cajones de estacionamiento.
	Terreno:	370.00	
	Sup Rentable	370.00	
	Edad:	9	
	Vida Útil:	80	
	Calidad:	Bueno	
URL:	https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/a/lclapin-departamento-en-renta-en-la-loma-el-mirador-146763738.html		

COMPARABLE 4		Dirección:	Ernest J. Piper 34, Santa Fe, Paseo de las Lomas, Álvaro Obregón, 01330 Ciudad de México, CDMX
	Teléfono:	5554091438	Descripción:
	Informante:	INTER Bienes Raíces	El departamento cuenta con sala, comedor, cocina, cuarto de servicio, área de lavado, tres baños y tres recámaras. Al inmueble le corresponde dos cajones de estacionamiento.
	Terreno:	170.00	
	Sup Rentable	370.00	
	Edad:	25	
	Vida Útil:	80	
	Calidad:	Bueno	
URL:	https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/a/lclapin-santa-fe-depa-renta-calle-cerrada-ernesto-j-piper-145679429.html		



X.- Resumen

Valor comercial enfoque de Mercado.	\$	7,736,630.28
Valor comercial enfoque Físico o Directo.	\$	7,610,526.00
Valor comercial enfoque Capitalización de rentas o ingresos.	\$	7,558,170.63
Valor conclusivo o valor justo de mercado en números redondos.	\$	7,737,000.00



XI.- Consideraciones previas a la conclusión.

Los valores utilizados en el presente estudio son el resultado de lo siguiente:

El **valor físico o directo** se realizó una investigación en la zona, en el caso del terreno se consultaron diversas publicaciones especializadas.
 El **enfoque de mercado** se determina por la investigación directa de valores de inmuebles similares en la zona o zonas semejantes, comparados con el bien a valuar, tomando en cuenta sus características físicas, edad, calidad, etc. Y obteniendo el valor unitario de mercado homologado aplicable para el mismo.
 El **enfoque de rentas o capitalización** por rentas se determina tomando como referencia el mercado de rentas de inmuebles similares investigados en la zona, descontando a este valor las deducciones correspondientes por deméritos, impuestos y gastos, además de aplicar una tasa de capitalización que considera edad, estado de conservación y uso del inmueble.

El Valor comercial conclusivo es representado por el valor de **enfoque de mercado**, el cual es resultado de una investigación directa de valores de inmuebles similares en la zona o zona semejantes, comparados con el bien a valuar tomando en cuenta sus características físicas, edad, calidad, etc. Y obteniendo el valor unitario de mercado homologado aplicable para el mismo, por lo que se concluye que este enfoque es el que mejor representa el Valor Comercial.

XII.- Conclusión.

Valor comercial en números redondos: \$ 7,737,000.00
SIETE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el Valor comercial al día: 24 de Junio de 2025

Quien practica el Avalúo:



M. EN V. Juan Jesús Sandoval Ruíz
 Cédula Profesional No: 10298874
 Especialidad: Maestría en Valuación

Anexo 1.- Reporte Fotográfico



Acceso a condominio



Entorno



Entorno



Fachada de edificio de departamentos



Acceso a departamento 104



Vestíbulo



Anexo 1.- Reporte Fotográfico



Comedor



Estancia



Estancia



Balcón



Balcón



Cocina



Anexo 1.- Reporte Fotográfico



Cocina



Alacena



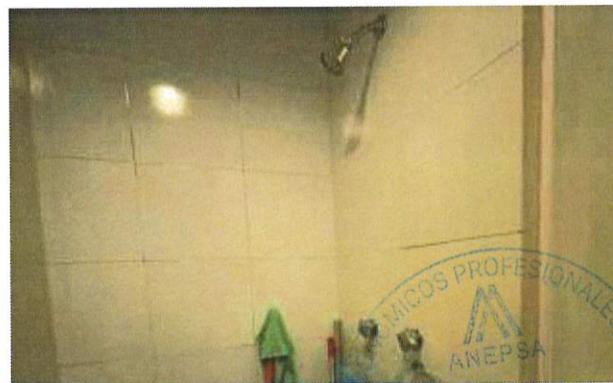
Medio baño



Cuarto de lavado



Baño de cuarto de lavado



Baño de cuarto de lavado



Anexo 1.- Reporte Fotográfico



Recámara principal



Recámara principal



Baño de recámara principal



Baño de recámara principal



Vestidor de recámara principal



Recámara 1



Anexo 1.- Reporte Fotográfico



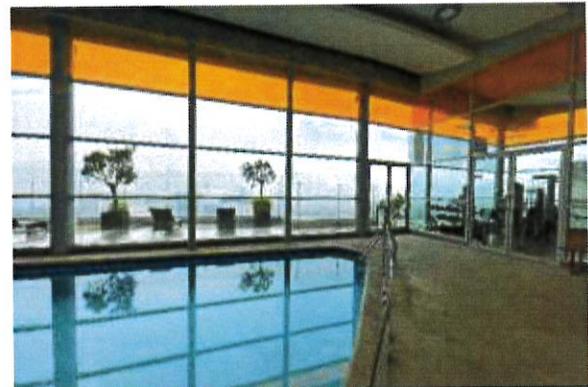
Recámara 1



Baño de recámara 1



Estacionamiento



Amenidades - Alberca y gimnasio



Amenidades - Salón de eventos



Amenidades - Area de juegos



Documentación: Escritura Pública



DR. OTHON PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO
NOTARIO PUBLICO No. 63



ESCRITURA CIENTO TRES MIL CINCO
LIBRO DOS MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO
FOLIO CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO

EN MEXICO, DISTRITO FEDERAL, a dieciocho de Febrero del año dos mil once, YO, OTHON PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Notario Público en ejercicio titular de la Notaría Número Sesenta y Tres de esta Ciudad, hago constar:

I.- LA TRANSMISION DE PROPIEDAD EN EJECUCION DE FIDEICOMISO, que formaliza BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, en su carácter de FIDUCIARIO, en el Fideicomiso identificado con el número 610/2005 (seiscientos diez diagonal dos mil cinco) representada en este acto por el señor Licenciado SALVADOR DE LA LLATA MERCADO en su carácter de Delegado Fiduciario, por instrucciones del Comité Técnico que en este acto ratifican por conducto del señor Arquitecto DAVID MUSTRI SIDAUY y, en su carácter de FIDEICOMISARIO "B" el señor ALEJANDRO ITURRALDE ALVAREZ .

II.- LA EXTINCION PARCIAL DEL FIDEICOMISO, que formaliza BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, en su carácter de FIDUCIARIO, en el Fideicomiso identificado con el número 610/2005 (seiscientos diez diagonal dos mil cinco) representada por el señor Licenciado SALVADOR DE LA LLATA MERCADO en su carácter de Delegado Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico que en este acto ratifican por conducto del señor Arquitecto DAVID MUSTRI SIDAUY y, en su carácter de FIDEICOMISARIO "B" el señor ALEJANDRO ITURRALDE ALVAREZ , al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas:

PROTESTA DE LEY

Para los efectos de las declaraciones que los comparecientes harán en este instrumento, procedí a protestarlos para que se condujeran con verdad, los apercibi de las penas en que incurrirán los que declaran falsamente y los enteré del contenido de los artículos ciento dos, fracción doce (romano) de la Ley del Notariado y trescientos once del Código Penal ambos para el Distrito Federal.

ANTECEDENTES

I.- ANTECEDENTE DE PROPIEDAD.- Por escritura número setenta y nueve mil ciento treinta y nueve, de fecha seis de noviembre de dos mil



Documentación: Escritura Pública



DR. OTHON PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO

NOTARIO PUBLICO No. 63



DAVID MUSTRI SIDAUY y Presidente Suplente RAFAEL LEVY NAKASH; ---9.1.2. Vocal Propietario; El señor JAIME MIZRAHI LEVY y Vocal Suplente el señor CHEMAYA MIZRAHI EDID; ---9.1.3. Vocal Propietario; El señor EDUARDO MUSTRI SIDAUY y como Vocal Suplente el señor MARCOS MUSTRI SMEKE ... 9.3.2. Cada miembro del COMITÉ tendrá un voto. Las decisiones del COMITÉ se tomarán por mayoría de votos. El Presidente del COMITÉ tendrá voto de calidad para decidir las votaciones empatadas ...".

VI.- CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.-

Por escritura número noventa y siete mil ciento treinta de fecha diecinueve de mayo de dos mil ocho, otorgada ante la fe del suscrito Notario, inscrito su primer testimonio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, EN EL FOLIO REAL MATRIZ UN MILLON DOSCIENTOS DIEZ MIL VEINTICUATRO Y FOLIOS REALES AUXILIARES UN MILLON DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO AL FOLIO UN MILLON DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCO, el día veinticinco de Agosto del dos mil ocho, se hizo constar: LA CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, que por declaración unilateral de voluntad, formalizó BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, en su carácter de FIDUCIARIO, en el Fideicomiso identificado con el número 610/2005 (seiscientos diez diagonal dos mil cinco) representada por el señor Licenciado SALVADOR DE LA LLATA MERCADO en su carácter de Delegado Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico que en ese acto ratificó sus instrucciones por conducto de los señores Arquitectos DAVID MUSTRI SIDAUY y EDUARDO MUSTRI SIDAUY, en su carácter de miembros del Comité Técnico, sobre el Lote "A" guión SEIS "X", resultante de la subdivisión del Lote "A" guión seis de la manzana "A", ubicado en el Pueblo de Santa Fe, actualmente marcado con el número oficial VEINTE de la Avenida Carlos Lazo, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, México, Distrito Federal, con la superficie, medidas y linderos que en el punto uno (romano) de antecedentes de este instrumento se detallan.

VII.- INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE OPERACION.- Va a ser materia de la presente escritura, el porcentaje de indiviso UNO PUNTO CERO NUEVE POR CIENTO sobre el terreno, áreas comunes y el departamento número CIENTO CUATRO DE LA TORRE MIL sujeto al



Documentación: Escritura Pública

régimen de propiedad en condominio edificado sobre el Lote "A" guión SEIS "X", resultante de la subdivisión del Lote "A" guión seis de la manzana "A", ubicado en el Pueblo de Santa Fe, actualmente marcado con el número oficial VEINTE de la Avenida Carlos Lazo, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, México, Distrito Federal, así como el derecho de uso exclusivo de los dos cajones de estacionamiento **CINCUENTA Y DOS Y CINCUENTA Y TRES** ubicados en el nivel menos **TRES** con una superficie construida de **CIENTO CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS** y las siguientes medidas, linderos y colindancias del departamento.-----

Al Este: En cinco metros sesenta y tres centímetros en línea curva con vacío a terraza del departamento Planta Baja cero cuatro; -----

Al Sureste: En un metro sesenta y siete centímetros con vacío a terraza del departamento Planta Baja cero cuatro;-----

Al Noreste: En dos metros con vacío a terraza del departamento Planta Baja cero cuatro;-----

Al Sureste: En quince metros veinticinco centímetros con separación sísmica y departamento ciento cuatro de la Torre Dos Mil;-----

Al Suroeste: En seis metros setenta y tres centímetros con vacío a jardinera sur de Torre Mil;-----

Al Sureste: En un metro diez centímetros con vacío a jardinera sur de Torre Mil;-----

Al Oeste: En cuatro metros con vacío a jardinera sur de Torre Mil;-----

Al Norte: En cinco metros setenta y cuatro centímetros vestíbulo de primer nivel;-----

Al Este: En un metro ochenta centímetros con vestíbulo de primer nivel; --

Al Norte: En un metro treinta centímetros con vestíbulo de primer nivel; --

Al Este: En cinco centímetros con acceso del departamento ciento tres; --

Al Norte: En un metro cincuenta centímetros con acceso del departamento ciento tres;-----

Al Este: En doscientos veinticinco milímetros con acceso del departamento ciento tres;-----

Al Norte: En cinco metros ochenta y cinco centímetros con vestíbulo, comedor y estancia del departamento ciento tres;-----

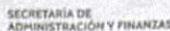
Al Oeste: En doscientos veinticinco milímetros con comedor del departamento ciento tres;-----



Documentación: Boleta Predial



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN



SECRETARÍA DE
ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Nombre y firma del contribuyente o representante legal

m² de suelo (terreno)	m² de construcción
58.00	270.84
Valor unitario por m²	Valor unitario por m²
\$15,797.33	\$13,685.02
Valor del suelo	Valor de la construcción
\$916,245.14	\$3,433,290.76

Uso-Rango de nivel - Clase	Impuesto real
H-15-5	\$6,593.36
Valor catastral	Subsidio otorgado
\$4,349,535.90	\$.00
Rango tarifa	Total a pagar 2º bimestre
K	\$6,593.00

FECHA DE CORTE
20/Febrero/2025

PAGO 2DO BIMESTRE

Vence	Línea de captura	Importe
30/ABR/2025	80377660110086899HXN	\$6,593.00

PAGO ANTICIPADO

Vence	Línea de captura	Importe
30/ABR/2025	8037766011008699KKXF	\$32,967.00




ESTADO DE CUENTA

37766011008-3

Periodo	Importe	Fecha de pago	Lugar de pago	Situación
2024 06	\$6,338.39		PAGUE DE INMEDIATO	VENCIDO
2024 05	\$6,338.39		PAGUE DE INMEDIATO	VENCIDO
2024 04	\$6,338.39		PAGUE DE INMEDIATO	VENCIDO
2024 03	\$6,338.39		PAGUE DE INMEDIATO	VENCIDO
2024 02 02	\$6,338.39	2024-03-23	PAGUE DE INMEDIATO	VENCIDO
2024 01	\$6,338.39		PAGUE DE INMEDIATO	VENCIDO
2023 06	\$6,000.86		PAGUE DE INMEDIATO	VENCIDO
2023 05	\$6,000.86		PAGUE DE INMEDIATO	VENCIDO
2023 04	\$6,000.86		PAGUE DE INMEDIATO	VENCIDO
2023 03	\$6,000.86		PAGUE DE INMEDIATO	VENCIDO

De conformidad con lo previsto en los artículos 1°, 8, 9, Récordos 1, 14, 13, 15, 29, 38, 126, 127, 129, 130 y 131 del Código Fiscal de la Ciudad de México, el presente documento únicamente es una Propuesta de Declaración de Valor Catastral y Pago del Impuesto Predial, conforme a los datos contenidos en el Padrón a cargo de la autoridad fiscal, con el objeto de facilitar a los contribuyentes el cumplimiento de la obligación de calcular el Impuesto Predial a su cuenta, con lo que no constituye una restitución definitiva emitida por parte de la autoridad. Sin embargo, al aceptar la presente propuesta y efectuar el pago correspondiente se entenderá como presentada la declaración. Por otra parte, la no aceptación de la propuesta de referencia, correspondiente se entenderá como presentada la declaración. Por lo tanto, no se emite opinión que, las delegaciones fiscales son de estricta observancia.

Índice promedio de cumplimiento de pago (acumulado anual)

66.26%

Índice de pago en tu colonia (acumulado anual)

70.93%

Importante

Los pagos recibidos después de la fecha de corte aparecerán en sus próximos estados de cuenta. El presente estado de cuenta es informativo, si requiere detalles de adeudos por favor acuda a las oficinas de la TESORERÍA o comuníquese al 55 5588 3388.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN



SECRETARÍA DE
ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

CEDECOR
02526

NÚMERO DE CUENTA: 37766011008-3

CONTRIBUYENTE: ALEJANDRO HURRALDE ALVAREZ

UBICACIÓN DEL PREDIO:
CALLE Y NÚMERO: CARLOS LAZO N. 20 1000 DEPTO. 104
COLONIA: SANTA FE (CENTRO DE CIUDAD)
C. P.: 01376 ALCALDIA: ALVARO OBREGON

DOMICILIO PARA NOTIFICAR:
CALLE Y NÚMERO: CARLOS LAZO, 20
COLONIA: SANTA FE (CENTRO DE CIUDAD)
C. P.: 01210 ENTIDAD FEDTIVA.: 09 FOLIO: 0004433



2025

2º BIMESTRE



Consulta tus adeudos en <http://www.finanzas.cdmx.gob.mx>

Documentación: Normatividad SEDUVI


CIUDAD DE MÉXICO
 CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

SPOTMET
 CiudadMX

Fecha: 18/6/2025 02:24:28 PM | Imprimir

Información General

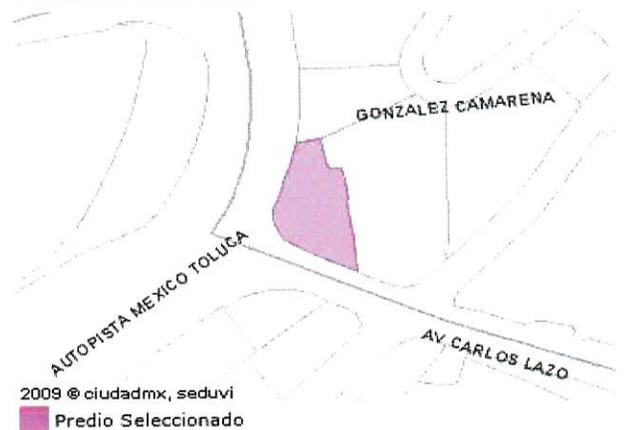
Cuenta Catastral 377_660_11

Dirección

Calle y Número: CARLOS LAZO 20
Colonia: SANTA FE CENTRO
 CIUDAD
Código Postal: 01376
Superficie del Predio: 5223 m2

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Ubicación del Predio



Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Servicios y Oficinas Ver Tabla de Uso	18	-*-	80	0	Z(Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Parcial lo definirá.)	18804	0

Normas por Ordenación:

Particulares

inf. de la Norma Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS)

inf. de la Norma Terrenos con Pendiente Natural en Suelo Urbano

inf. de la Norma Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo.

inf. de la Norma Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio

inf. de la Norma Estudios de Impacto urbano

inf. de la Norma Instalaciones Permitidas por Encima del Número de Niveles

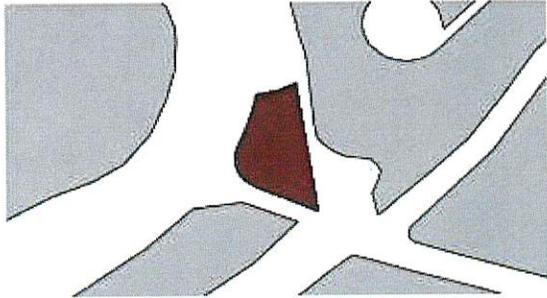


☎ 800 269 0024

✉ contacto@anepsa.com.mx

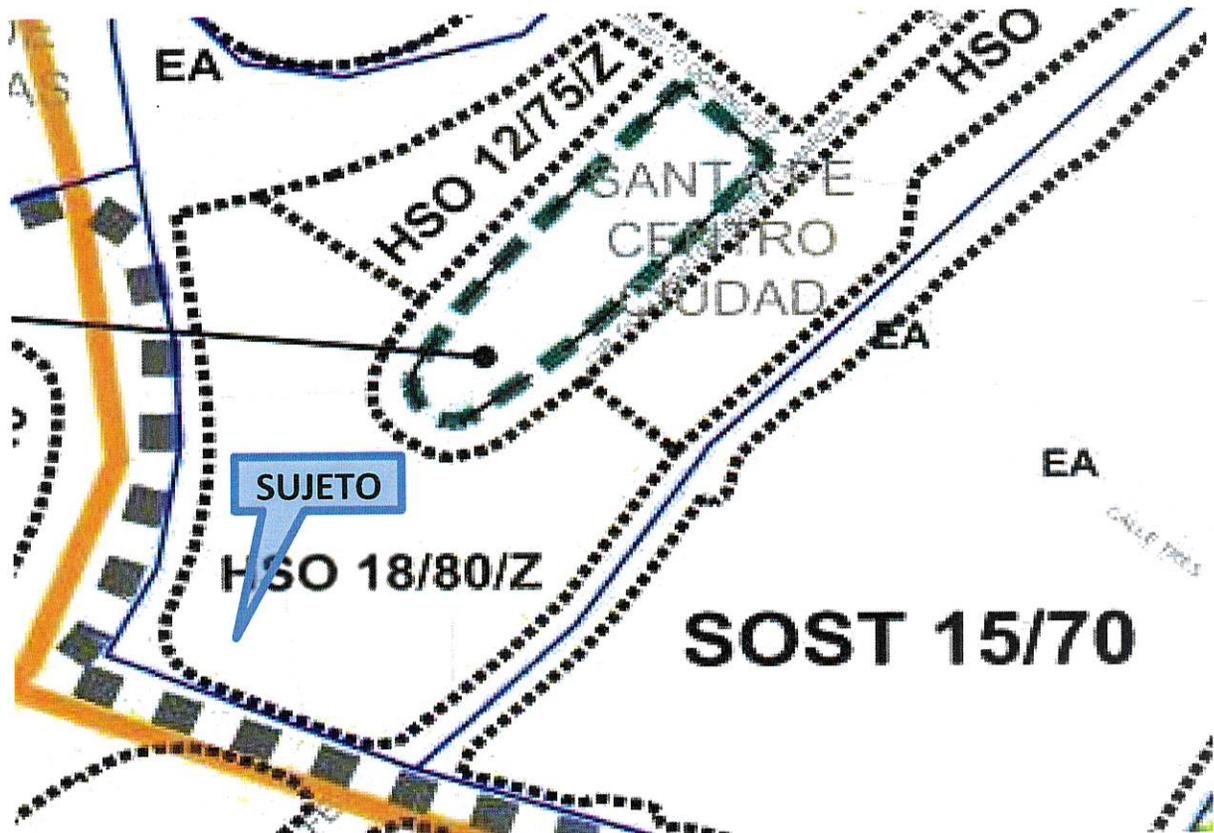
📍 Ciudad de México | Estado de México | Guadajajara, Jalisco | Monterrey, Nuevo León

Documentación: Ficha Catastral

FICHA CATASTRAL		
Calle	No. exterior	
CARLOS LAZO	20	
Colonia	Alcaldía	
SANTA FE CENTRO CIUDAD	ALVARO OBREGON	
Código Postal		
01376		
DATOS GENERALES		
Superficie Total (m2)	Superficie Construida (m2)	Uso de la construcción
5,223.3583875	270.84	
Año de la construcción o remodelación		Clave de rango de nivel
2008		15
Instalaciones especiales	Valor unitario del suelo	Clave de Valor Unitario del Suelo (VUS)
Si	\$13,788.8	A011526
<p>La información contenida en la presente ficha, no tiene ninguna validez oficial ni vinculación legal, es sólo de carácter informativo y está sujeta a la validación de la autoridad correspondiente.</p>		



Documentación: Uso de suelo



SUELO URBANO

H	HABITACIONAL
H1	HABITACIONAL
HC	HABITACIONAL CON COMERCIO
HSO	HABITACIONAL, SERVICIOS Y OFICINAS
OC	OFICINAS CORPORATIVAS
E	EQUIPAMIENTO
CC	CENTRO COMERCIAL
CS	CORREDOR DE SERVICIOS URBANOS
SU	SUBCENTRO URBANO
SOST	SERVICIOS, OFICINAS Y SERVICIOS TURISTICOS
EA	ESPACIOS ABIERTOS
AV	ÁREAS VERDES

