

AVALÚO AVK-003-2024



Inmueble que se Valúa:

Solicitante del Avalúo:

Lic. Ignacio Soto Borja y Anda.

Ubicación del Inmueble:

Calle y N°

Cerrada Jojutla S/N

Municipio/Alcaldía  
Tlalpan.

Casa Habitación

Propietario del Inmueble:

Lic. Ignacio Soto Borja y Anda.

Colonia/Fraccionamiento

Tlalpan Centro

Ciudad (Area Metropolitana) y Entidad Federativa  
Ciudad de México, C.P. 14000

**VALOR COMERCIAL**

**\$**

**9,870,000.00**

Fecha del Avalúo:

22 de febrero de 2024

**ARQ. ADRIANA MARÍA VALDÉS KRIEG**  
Perito valuador independiente  
REGISTRO TESORERIA CDMX: V-0738-128

### III. DATOS DEL TERRENO

Tramo de Calle, transversales limítrofes y orientación: Acera que ve al noroeste a la calle Cerrada de Jojutla entre las calles de Galeana y Jojutla.

Medidas y colindancias: según: Documentación proporcionada por el solicitante.

	Terreno	
Al Norte	20.50 m	Con propiedad particular.
Al Sureste	22.85 m	Con propiedad particular.
Al Oriente	14.44 m	Con propiedad particular.
Al Poniente	13.50 m	Con lote numero diecinueve.
Al Poniente	10.00 m	Con la Cerrada de Jojutla
Fuente de referencia:	Documentación proporcionada por el solicitante.	

Superficie aproximada del terreno:	388.89 m <sup>2</sup>
Configuración y Topografía:	Terreno irregular y sensiblemente plano.
Número de frentes a calles:	1
Características panorámicas:	Con vista a construcciones similares al inmueble valuado.
Densidad habitacional permitida:	400 hab / Ha
Intensidad de construcción permitida:	Hasta 1.8 veces la superficie del terreno
Servidumbres y/o restricciones (del terreno):	Ninguna a la fecha
Uso de Suelo Autorizado, para el terreno:	H/3/40
Consideraciones Adicionales:	Ninguna
Croquis de Localización:	

MICRO-CROQUIS (en relación a su manzana)  
Site Plan



MACRO-CROQUIS (en relación a la Ciudad)  
Location Map





## VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

### A. OBJETIVO DEL AVALÚO

En todos los casos se entenderá que el Objetivo del Avalúo será el de estimar el **Valor Comercial** de un determinado bien o propiedad, a menos que se indique otro. Para ello, se incluirán y desarrollarán los tres Métodos o enfoques de Valuación exigidos por la C.N.B. y V., a saber: 1) El Método Físico, Directo o también llamado de COSTOS, 2) El de Capitalización de Rentas o de los INGRESOS y, 3) El comparativo o de MERCADO, como se definen a continuación.

Será necesario indicar el **Propósito** o utilización específica del Avalúo en el mismo documento, por ej.: Otorgamiento o liquidación de crédito, Escrituración, Pago de impuestos, Venta de la propiedad y Determinar su valor asegurable, entre otros fines.

### B. METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Método **Físico, Directo** o enfoque de **COSTOS**, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la Depreciación atribuible a los factores de **Edad** y **Estado de Conservación** y en su caso, la obsolescencia económica, funcional y tecnológica del bien.

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

La tasa de capitalización proviene de considerar la Tasa libre de riesgo (país y sector) de una inversión a largo plazo (>30 años) en México y la Tasa prima correspondiente al género del inmueble que se valúa, donde se combinan los factores de "grado de iliquidez" y relación de área de terreno a construcción (C.U.S.), como puede verse en el procedimiento aplicado en el Capítulo IX posterior.

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

### C. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

**Valor de Reposición Nuevo, (V.R.N.):** Es el costo directo actual de reproducir de modo eficiente un determinado bien. Para el caso de los inmuebles en razón de su estructura y acabados, incluyendo únicamente los costos indirectos propios del constructor o contratista.

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

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

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

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

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

**VALOR COMERCIAL:** Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación, al término de 90 días contados a partir de la fecha del Avalúo con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.



#### D. CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

La probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el bien que se valúa, que no hayan sido declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, no serán causa de responsabilidad alguna para el Perito Valuador por información omitida en la solicitud del Avalúo.

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

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

Toda vez que el objetivo del presente Avalúo NO es constatar o verificar deslindes de propiedad, ni de ocupación irregular o cualquier otra restricción legal, el Valor Comercial estimado al que se concluye en el presente sólo considera las expresadas en el propio Avalúo, porque se observaron durante la inspección ocular al bien o porque fueron incluidas en la documentación proporcionada al efecto.

Los croquis de localización o de distribución dibujados en el presente son aproximados, por lo que no deben considerarse como "planos a escala", esto es, no reflejan de modo exacto la realidad morfológica del bien inmueble que se valúa.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en la Hoja 1, Cap. I, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

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

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

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

**Documentación proporcionada por el solicitante.**

**AVALÚO AVK-003-2024**

## VII. MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

a) COMPARABLES de TERRENOS en VENTA semejantes en USO al que se valúa (SUJETO)

N°	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)				Ubic.	Form.	Fecha	Teléfono			Fuente/Antecedente		
1	Calzada De Tlalpan, Tlalpan Centro, Tlalpan				INT	R	22-feb-24	5556880447			Atlantikbienesraíces		
2	Chimalcoyotl, Toriello Guerra, Tlalpan				INT	R	22-feb-24	5589768313			Tecnocasa Mexico		
3	SAN MARCOS, Tlalpan Centro, Tlalpan				INT	R	22-feb-24	5589768313			Tecnocasa Mexico		
4	Tlalpan, Tlalpan Centro, Tlalpan				INT	R	22-feb-24	9983533401			Taanaj Riviera Real Estate		
5													
Oferta	Precio de <u>VENTA</u> Terrenos	Área m²	Precio Unit. \$/m²	Factores de HOMOLOGACIÓN								R.res.	Valor Unit. resul- tante (\$/m²)
				Uso	Ubic.	Sup.	Form.	Zona	Topog	F.d. *	F.r.		
1	\$ 17,800,000.00	650	\$27,384.62	1.00	1.00	1.09	1.00	1.00	1.00	1.00	1.09	\$ 29,849.23	
2	\$ 19,400,000.00	1,048	\$18,511.45	1.00	1.00	1.18	1.00	1.00	1.00	1.00	1.18	\$ 21,843.51	
3	\$ 19,500,000.00	798	\$24,436.09	1.00	1.00	1.13	1.00	1.00	1.00	1.00	1.13	\$ 27,612.78	
4	\$ 19,000,000.00	1,000	\$19,000.00	1.00	1.00	1.17	1.00	1.00	1.00	1.00	1.17	\$ 22,230.00	
5													
Área del sujeto:		388.89	m²	Valor Unitario Promedio:								\$/m²	\$ 25,383.88
		Valor Unitario aplicable, en números redondos:								\$/m²	\$ 25,380.00		

b) COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA semejantes en USO al que se valúa (SUJETO)

c) COMPARABLES O INMOBILIO EN RENTA como tantos en caso de que se valda (5000%)													
N°	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)			Edad	E.c.	Fecha		Teléfono		Fuente/Antecedente			
1													
2													
3													
4													
5													
Oferta	Precio de RENTA	Área (m²)		Precio Unit.	Factores de HOMOLOGACIÓN							R.res.	Valor Unit. resul- tante (\$/m²)
	Inmuebles	TERR	CONST		\$/m²	Ubic.	C/T	Edad	E.c.*	Acab.	Área		
1													
2													
3													
4													
5													
Área del sujeto:		388.89	0	m²	Valor Unitario Promedio: \$/m²								No aplica
					Valor Unitario aplicable, en números redondos: \$/m²								No aplica

c) COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA semejantes en USO al que se valúa (Terreno + Construcciones)

N°	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)				Edad	E.c.*	Fecha		Teléfono		Fuente/Informante		
1													
2													
3													
4													
5													
Oferta	Precio de <u>VENTA</u> Inmuebles	Área (m²)		Precio Unit. \$/m²	Factores de HOMOLOGACIÓN						R.res.	Valor Unit. resul- tante (\$/m²)	
		TERR	CONST		Ubic.	C/T	Edad	E.c.*	Acab.	Área	F.d.*	F.r.	
1													
2													
3													
4													
5													
Área del sujeto:		388.89	0	m²	Valor Unitario Promedio: \$/m²								No aplica
Valor Unitario aplicable, en números redondos: \$/m²													No aplica



**Valor de Calle o Zona:** \$ 25,380.00 /m²

FRACC.	LOCALIZACIÓN	AREA (m²)	VALOR UNIT. (\$/M²)	Factor result	MOTIVO	VALOR UNIT. result. (\$/M²)	IMPORTE
1	Terreno	388.89	\$ 25,380.00	1.00		\$ 25,380.00	\$ 9,870,028.20

<b>SUB-TOTAL a):</b>	<b>388.89 m²</b>	<b>Valor Unitario Resultante: \$ 25,380.00 \$ 9,870,028.20</b>
----------------------	------------------	--

### CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

[illegible]

<b>SUB-TOTAL b):</b>	Valor Unitario Resultante:
----------------------	----------------------------

### c.1. INSTALACIONES ESPECIALES (Equipos Fijos):

[illegible]

### c.2. ELEMENTOS ACCESORIOS:

[illegible]

### c.3. OBRAS COMPLEMENTARIAS:

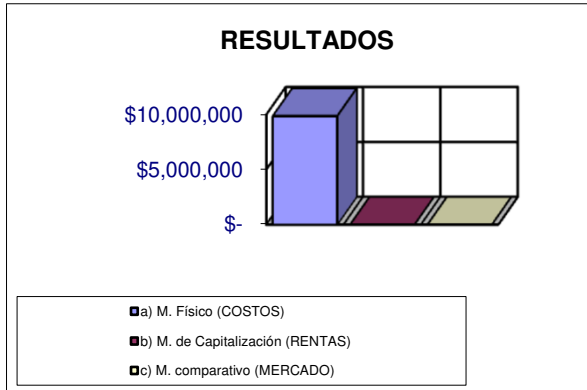
Se considera un 5% por elementos accesorios y obras complementarias.

**SUB-TOTAL c):**

<b>VALOR FÍSICO TOTAL (COSTOS) [ a + b + c ], en números redondos:</b>	<b>\$ 9,870,000.00</b>
--	------------------------

**OBSERVACIONES:**[illegible]

## X. RESUMEN DE RESULTADOS



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

### RESULTADOS DE LOS MÉTODOS DE VALUACIÓN APLICADOS

Resultado por el Método Físico o de COSTOS: \$ **9,870,000.00**

Resultado por Capitalización de RENTAS: **No aplica**

Resultado del comparativo o de MERCADO: **No aplica**

## XI. CONSIDERACIONES PARA CONCLUIR AL VALOR COMERCIAL

1.- El Valor Comercial al que se concluye es igual al obtenido mediante el Método Físico o de Costos, ya que es el más representativo.

2.- Véase por favor el apartado "D". Condicionantes y Salvedades al Avalúo del Capítulo VI del mismo "CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO", Hoja 5.

## XII. CONCLUSION DEL VALOR COMERCIAL

EL **VALOR COMERCIAL** ESTIMADO PARA EL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE **AVALÚO** ASCIENDE A \_\_\_\_: \$ **9,870,000.00**

**NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.**

ESTE VALOR ESTÁ REFERIDO AL DÍA: **22-feb-24** QUE ES LA MISMA ANOTADA EN LA HOJA 1 DE ESTE AVALÚO.  
Valor Unitario Vendible resultante: **\$25,379.93 /m²**

### VALOR REFERIDO A OTRA FECHA (en su caso):

Para los efectos a que haya lugar el valor referido del inmueble al día: \_\_\_\_\_ es la suma en números redondos de: \$ \_\_\_\_\_ (según I.N.P.C. de Banxico).

### Perito Valuador

**Arq. Adriana María Valdés Krieg**

Ced. Profesional

5052216

**NOTAS:** 1. EL PRESENTE AVALÚO NO TENDRÁ VALIDEZ SI NO CUENTA CON LA **FIRMA** DEL ARQ. ADRIANA MARÍA VALDÉS KRIEG, ASÍ COMO EL NÚMERO DE AVALÚO CORRESPONDIENTE.

2. ESTE DOCUMENTO NO PODRÁ SER UTILIZADO PARA FINES DISTINTOS AL INDICADO EN SU **Hoja 2, Inciso 07**.



## REPORTE FOTOGRÁFICO



Terreno



Terreno