



FACHADA

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



I. ANTECEDENTES

Solicitante del Avalúo:	Nombre: Lic. Ignacio Soto Borja y Anda. Domicilio: No proporcionado
Perito Valuador(es):	Nombre: Arq. Adriana María Valdés Krieg Ced. Profesional: 5052216
Fecha de avalúo:	22 de febrero de 2024
Inmueble que se valúa (uso):	Casa Habitación
Régimen de Propiedad:	Privada
Propietario del Inmueble:	Nombre: Lic. Ignacio Soto Borja y Anda. Fuente de referenci: No proporcionado Domicilio: No proporcionado
Objeto del Avalúo:	Conocer el Valor Comercial.
Propósito o destino del Avalúo:	Conocer el Valor Comercial.
Ubicación del Inmueble:	Calle y N°: Cerrada Jojutla S/N Col./Fraccionamiento: Tlalpan Centro Alcaldía/Municipio: Tlalpan. Ciudad y Edo.: Ciudad de México, C.P. 14000
Nº de Cuenta Predial / Reg. Catastral:	053-156-34-000-1
Nº de cuenta de agua	No proporcionado

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de zona: (uso, categ.)	Habitacional.
Tipo de construcción predominante: (calle/zona)	Casas habitación de hasta tres niveles.
Índice de saturación zona: (% aprox.)	90.00%
Densidad de población zona: (Hab/Ha)	400 hab / Ha
Nivel socio-económico: (predominante)	Medio alto y alto.
Contaminación ambiental: (tipo / grado)	Media, provocada principalmente por las emisiones de gas de los vehículos automotores que transitan por las avenidas y calles que rodean al predio.
Nivel de seguridad pública de Zona:	Seguridad policiaca frecuente. Índice delictivo medio.
Vías de acceso e importancia:	Av. de los Insurgentes Sur, Av. San Fernando, Calzada de Tlalpan, Viaducto Tlalpan.
Infraestructura Urbana: (calle y zona)	Servicios completos. Agua potable en tomas domiciliarias, drenaje, alcantarillado, electrificación, pavimento asfáltico, banquetas y guarniciones, cablevisión y teléfono.
Equipamiento y Mobiliario Urbano:	En un radio de 1km. escuelas de niveles preescolar y escolar primario y secundario, centros comerciales, tiendas y comercios de diferentes giros, hospitales, templos, transporte mediante colectivos y taxis.
USO DE SUELO permitido en Zona:	Habitacional.

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 m²

Configuración y Topografía:

Número de frentes a calles:

Características panorámicas:

Densidad habitacional permitida:

Intensidad de construcción permitida:

Servidumbres y/o restricciones (del terreno):

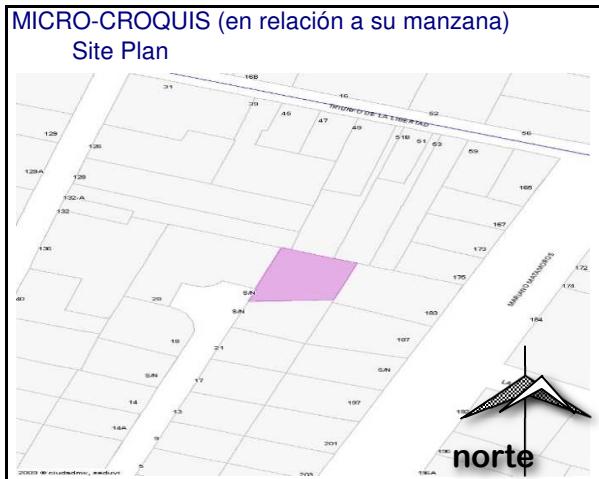
Uso de Suelo Autorizado, para el terreno:

Consideraciones Adicionales:

Croquis de Localización:

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. METODOLOGIA DE VALUACIÓN

Método **Físico, Directo** o enfoque de **COSTOS**, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la Depreciación atribuible a los factores de **Edad** 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 liquidez" 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 SALVEDADES AL AVALÚO

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante 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.

VII. MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

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

Nº	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 VENTA Terrenos	Área m ²	Precio Unit. \$/m ²	Factores de HOMOLOGACIÓN						R.res. F.r.	Valor Unit. resultante (\$/m ²)
1	\$ 17,800,000.00	650	\$27,384.62	1.00	1.00	1.09	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	1.18	\$ 21,843.51
3	\$ 19,500,000.00	798	\$24,436.09	1.00	1.00	1.13	1.00	1.00	1.00	1.13	\$ 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	1.17	\$ 22,230.00
5											
Área del sujeto:			388.89 m ²	Valor Unitario Promedio: \$/m ²							\$ 25,383.88
				Valor Unitario aplicable, en números redondos: \$/m ²							\$ 25,380.00

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

Nº	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)			Edad	E.c.	Fecha	Teléfono		Fuente/Antecedente		
1											
2											
3											
4											
5											
Oferta	Precio de RENTA Inmuebles	Área (m ²)	Precio Unit. \$/m ²	Factores de HOMOLOGACIÓN						R.res. F.r.	Valor Unit. resultante (\$/m ²)
1											
2											
3											
4											
5											
Área del sujeto:			388.89 0 m ²	Valor Unitario Promedio: \$/m ²							No aplica
				Valor Unitario aplicable, en números redondos: \$/m ²							No aplica

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

Nº	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)			Edad	E.c.*	Fecha	Teléfono		Fuente/Informante		
1											
2											
3											
4											
5											
Oferta	Precio de VENTA Inmuebles	Área (m ²)	Precio Unit. \$/m ²	Factores de HOMOLOGACIÓN						R.res. F.r.	Valor Unit. resultante (\$/m ²)
1											
2											
3											
4											
5											
Área del sujeto:			388.89 0 m ²	Valor Unitario Promedio: \$/m ²							No aplica
				Valor Unitario aplicable, en números redondos: \$/m ²							No aplica



VIII. MÉTODO FÍSICO ó DIRECTO (Enfoque de COSTOS)

a) DEL TERRENO. Lote Tipo o Moda: 500 Valor de Calle o Zona: \$ 25,380.00 /m²

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACC.	LOCALIZACIÓN	AREA (m ²)	VALOR UNIT. (\$/M ²)	Factor result	MOTIVO	VALOR UNIT. result. (\$/M ²)	IMPORTE
1	Terreno	388.89	\$ 25,380.00	1.00		\$ 25,380.00	\$ 9,870,028.20

SUB-TOTAL a): **388.89** m² **Valor Unitario Resultante:** \$ **25,380.00** \$ **9,870,028.20**

b) DE LAS CONSTRUCCIONES.

CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

SUB-TOTAL b):

Valor Unitario Resultante:

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

c.1. INSTALACIONES ESPECIALES (Equipos Fijos):

c.2. ELEMENTOS ACCESORIOS:

3.1. ELEMENTOS ASSESORES:

c.3. OBRAS COMPLEMENTARIAS:

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

SUB-TOTAL c):

VALOR FÍSICO TOTAL (COSTOS) [a + b + c], en números redondos:

\$ 9,870,000.00



OBSERVACIONES:

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 redon-
dos 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