

ANÁLISIS DEL MAYOR Y MEJOR USO DEL TERRENO, DURANTE COVID-19 DEL INMUEBLE UBICADO EN EJE 1 PONIENTE #614

Trabajo Terminal para obtener el grado de
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

ARQ. MARLENE GODÍNEZ SOTO

SINODALES:

E.V.I Arq. Marco Antonio Gómez Rocha
M. en Arq. E.V.I. Antonio A. Mota Villanueva
E.V.I. Arq. Lorena Mercado Acevedo

Ciudad Universitaria CDMX, marzo 2021



PUEA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
Facultad de Arquitectura | Programa Único de Especialización en Arquitectura PUEA





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

“Los recuerdos verdaderos parecían fantasmas, mientras los falsos eran tan convincentes que sustituían a la realidad”

Gabriel García Márquez
Extraños peregrinos (1992)

INDICE GENERAL

CAPITULO 1	6
INTRODUCCIÓN	6
PROPUESTA DE INVESTIGACIÓN	7
PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN.....	8
OBJETIVOS.....	8
GENERALES.....	8
PARTICULARES.....	8
HIPÓTESIS.....	8
ANTECEDENTES.....	9
REPORTE FOTOGRÁFICO DEL ANTES Y DESPUES DEL 19S.....	11
CAPITULO 2: ANALISIS URBANO	12
TIPO DE SUELO.....	12
ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS	14
¿QUIÉNES VIVEN EN LA COLONIA DEL VALLE-NARVARTE?.....	15
¿HACIA QUIENES PODEMOS DIRIGIR NUESTRO PRODUCTO?	17
¿QUIÉNES TRABAJAN EN LA COLONIA DEL VALLE-NARVARTE?	19
COMIDA.....	20
MANUFACTURA.....	21
VENTA DE INSUMOS.....	21
CAPITULO 3: ANALISIS DE SITIO	22
INFRAESTRUCTURA: TRANSPORTE PÚBLICO.....	22
METRO LÍNEA 3	22
METROBÚS: LÍNEA 1.....	24
METROBÚS: LÍNEA 2	24
METROBÚS: LÍNEA 3.....	25
SISTEMA PÚBLICO DE BICICLETAS.....	26
TRÁFICO Y MOVILIDAD.....	27
HORARIO 1.....	28
HORARIO 2:.....	29
HORARIO 3:.....	29
HORARIO 4:.....	30
CAPÍTULO 4: ANÁLISIS DE MERCADO	32
DESARROLLOS HABITACIONALES	32

OFICINAS.....	35
LOCALES COMERCIALES	36
SERVICIOS.....	37
CAPÍTULO 5: ¿HACIA DÓNDE NOS DIRIGIMOS? SITUACIÓN Y REFLEXIONES POST-PANDEMIA COVID-19.....	39
DESARROLLOS HABITACIONALES	39
OFICINAS.....	40
LOCALES COMERCIALES	42
CAPITULO 6: PROYECTO ARQUITECTÓNICO	44
NORMATIVIDAD: PLAN DELEGACIONAL.....	44
NORMATIVIDAD: SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO	45
USO DE SUELO	45
NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN.....	46
NORMATIVIDAD: REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN.....	47
NORMA TECNICA COMPLEMENTARIA PARA EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.....	47
CAPÍTULO 7: ¿QUÉ SE PROPONE HACER?.....	50
ESCENARIO IDEAL	50
ESCENARIO POST COVID-19 ¿A QUÉ NUEVA REALIDAD NOS ENFRENTAREMOS?	52
CAPÍTULO 8: CONCLUSIONES	53
ANEXOS	55
ILUSTRACIONES	
Ilustración 1: Croquis Macro localización	9
Ilustración 2: Estado Actual, archivo personal.....	9
Ilustración 3: Estado Actual, archivo personal.....	9
Ilustración 4: Tomada del Sistema abierto de Inf. Geog. CDMX.....	10
Ilustración 5: Mapeo de colonias dañadas por el sismo de 1985.....	10
Ilustración 6: Antes del 19s, fuente Google Maps	11
Ilustración 7: Antes del 19s, fuente Google Maps	11
Ilustración 8: Después del 19S, fuente Google Earth.....	11
Ilustración 9: Zonificación del sitio, CENPARED	12
Ilustración 10: Mapa interactivo para Hundimiento y Agrietamiento de la CDMX, CENAPRED	13
Ilustración 11: Atlas de Riesgos fracturas de suelo, Datos Abiertos Ciudad de México.....	13
Ilustración 12: Mapa de Peligro Sísmico 6 a 10 niveles, ubicación inmueble	14

Ilustración 13: Mapa de Peligro Sísmico 13 a 20 niveles, ubicación inmueble.....	14
Ilustración 14: Área de selección, página OVIE	15
Ilustración 15: Tipos de sectores económicos.....	19
Ilustración 16: Mapa de transporte público	22
Ilustración 17: Afluencia de estaciones STC.....	22
Ilustración 18: Afluencia abril 2012.....	23
Ilustración 19: Afluencia septiembre 2017	23
Ilustración 20: Croquis de ampliación L3.....	25
Ilustración 21: Estaciones de ECOBICI & ubicación inmueble	26
Ilustración 22: Tabla comparativa de tráfico vía TomTom	27
Ilustración 23: Tráfico estimado los días viernes 9 am.....	28
Ilustración 24: Tráfico estimado los días lunes 9 am.....	28
Ilustración 25: Tráfico estimado los días viernes 12 pm	29
Ilustración 26: Tráfico estimado los días lunes 12 pm	29
Ilustración 27:Tráfico estimado los días lunes 2 pm.....	30
Ilustración 28: Tráfico estimado los días viernes 2 pm.....	30
Ilustración 29:Tráfico estimado los días lunes 6 pm.....	30
Ilustración 30: Tráfico estimado los días viernes 6 pm.....	30
Ilustración 31: Mapa de ciclovías, Sistema abierto de Inf. Geog. CDMX.....	31
Ilustración 32: Ilustración 29: Categorización del trabajo, Secretaria de Salud	41
Ilustración 33: Tabla de Usos de suelo.....	44
Ilustración 34: Tabla comparativa	45
Ilustración 35: Norma Gral. De Ordenac. 10.....	46
Ilustración 36: Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, Fuente SEDUVI SIG	55
Ilustración 37: Plano de usos de suelo Macro	56
Ilustración 38: CONEVAL Índice de la Tendencia Laboral de la Pobreza.....	57
Ilustración 39: Ficha 1 SISTEMA ABIERTO DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE LA CDMX	58
Ilustración 40: Ficha 2 SISTEMA ABIERTO DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE LA CDMX	59
Ilustración 41: Ficha 3 SISTEMA ABIERTO DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE LA CDMX	60
Ilustración 42: Ficha 4 SISTEMA ABIERTO DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE LA CDMX	61
Ilustración 43: Ficha 5 SISTEMA ABIERTO DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE LA CDMX	62

TABLAS

Tabla 1: Esquemas de edades.....	15
Tabla 2: Tabla deciles, ENIGH 2018	17
Tabla 3: Distribución de deciles, ENIGH 2018	17
Tabla 4: Distribución de escolaridad	18
Tabla 5: Carreras con ingresos más altos por universidades públicas	18
Tabla 6: Carreras con ingresos más altos por universidades privadas.....	18
Tabla 7: Distribución de los sectores económicos	20
Tabla 8: Venta de Comida y derivados.....	20
Tabla 9: Oficios y venta de materiales	21
Tabla 10: Distribución cuartos y dormitorios	32
Tabla 11: Inventario unidades disponible, 4T 2019	33
Tabla 12: Tasa de disponibilidad de proyectos residenciales existentes y en construcción, Solili julio 2020... 39	39
Tabla 13: Posicionamiento de oficinas en principales ciudades, Solili julio 2020.....	41

CAPITULO 1 INTRODUCCIÓN

A partir de la implementación del “Bando 2” en el año 2000 bajo la premisa de una “re-densificación” con el objetivo que incentivar el asentamiento de la vivienda de interés social (aunque por inercia se detonaron las viviendas de interés medio-alto) en las alcaldías centrales como son la Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, dejando en segundo plano el desarrollo integral con respecto a las alcaldías periféricas. El crecimiento demográfico desproporcional en la CDMX ha orillado la sobresaturación de los servicios urbanos (drenaje, agua, transporte público, vialidades) además de ejercer una gran presión en el mercado inmobiliario tanto para abastecer la demanda habitacional cómo cubrir espacios comerciales que den servicio y/o complementen las necesidades de los habitantes.

A 20 años de este fenómeno, la fórmula del negocio inmobiliario se replicó hasta crear una sobreoferta disponible a precios que solo un segmento de las personas tiene acceso, expulsando la gente con menos capacidad monetaria para hacer frente a las responsabilidades tributarias que esto demanda. Las condiciones tecnológicas y nuevos modos de vida han comenzado a permear en los tipos de productos que el mercado inmobiliario ofrece a los clientes potenciales.

Por lo tanto, los proyectos arquitectónicos se mantienen en constante adaptabilidad y flexibilidad de espacios en cualquier tipología que se trate, por citar algunos ejemplos tenemos los corporativos de oficinas fijas comienzan a ser innecesarias en un porcentaje considerable dentro de su área rentable para pasar a ser un modelo de oficina virtual (prestación de domicilio fiscal) o aprovechar el nuevo modelo de oficinas compartidas. En los espacios habitacionales tampoco son ajenos a estos cambios, cada vez las cocinas tienen menos peso en las preferencias de compra, las amenidades ocupan mayor protagonismo en el área de ventas, se integran espacios para una oficina improvisada (aludiendo al creciente “home-office”) evitando el desplazamiento hacia el lugar de trabajo además de la reducción del número de recámaras ya que hoy en día las parejas jóvenes aplazan los planes de formar familias.

CORONAVIRUS, LLEGÓ PARA QUEDARSE

Si bien el progreso de la adaptabilidad el mercado inmobiliario seguiría su curso, nada prepararía la situación que al marco de redacción del presente trabajo terminal pocas cosas habrían sido un factor tan detonante como lo ha sido el suceso de la crisis sanitaria producida por el virus COVID-19, el cual obligó a dar una pausa a la economía mundial durante 4 meses (comercio, turismo, deportes, etc) sin distinción de latitudes o grado de desarrollo del país infectado.

Tras la expectativa y los esfuerzos por contener la propagación del virus desde el primer brote de casos, las indicaciones médicas nos orillaron a guardar estricto control de distanciamiento social por lo que se tuvieron que trasladar los lugares de trabajo directo a los hogares (quienes tuvieron oportunidad de hacerlo) encareciendo la demanda por ocupación de espacios de trabajo fijos y así poder contener el contacto e interacción con multitudes en el transporte público, etc.

De tal manera que el confinamiento también se ha convertido en un aprendizaje en todos los ámbitos ya que el modelo de negocio de muchos sectores deberá replantearse y ajustarse a la capacidad para adaptarse a diversas circunstancias como la que se vive actualmente.

PROPUESTA DE INVESTIGACIÓN

El presente trabajo terminal busca profundizar la metodología del "Método residual" ante la carencia de terrenos disponibles en el mercado de oferta para ocuparse como referencias de valor de mercado, esta metodología se vuelve cada vez más usual en la Ciudad de México y causa de ello su plena comprensión para su correcto uso en las determinaciones de valor en cuales quiera que sea su propósito de valuación.

Aludiendo a este término me permito citar a la definición de Valor de Mercado¹ enfatizando la parte que nos interesa:

“ El *valor de mercado* es una *base de valor* reconocida internacionalmente y cuenta con una definición bien establecida. Describe un intercambio entre partes que no guardan relación entre sí y que operan libremente en el mercado y (...) que reflejaría todos aquellos factores que tendrían en cuenta los participantes en el mercado, en general, a la hora de elaborar sus ofertas y reflejaría, asimismo, el mayor y mejor uso del activo. **Por mayor y mejor uso de un activo se entiende aquel uso que se hace de un activo que maximice su productividad y que sea posible, permisible (desde un punto de vista legal) y factible (desde un punto de vista financiero).** Esta premisa se trata en más detalle en la sección 140 de la NIV 104 ”

Si bien el bien mueble/inmueble visto como un producto con un atractivo potencial de uso para aumentar o mejorar su utilidad, el PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO nos establece que el bien a valorar es susceptible a ser usado con distintos fines bajo un esquema compuesto de los siguientes puntos:

FISICAMENTE posible (primeridad), **LEGALMENTE** factible (segundidad), **ECONÓMICAMENTE** viable (terceridad) y se añade un cuarto factor que debe marcar el reflejo de su máxima productividad para ello éste debe considerar las condiciones que marca el mercado como una oportunidad o posibilidad de “poder ser” del bien a valorar (uso óptimo).

Tanto el valor como su uso está sujeto a las condiciones del mercado en un binomio correspondido en partes proporcionales, ya que son conceptos que son intrínsecos entre sí. Tanto que la fuerza de posibilidad y valor no dependen de personas inmediatas (ya sea el dueño o el valuador), este principio respeta las fuerzas competitivas que dictan las mediaciones o evoluciones del mercado afín (misma naturaleza) del bien valuado.

“EL MERCADO DEFINE EL USO Y SU USO DEFINE EL VALOR”

Bajo el referente del principio económico "Mayor y mejor uso" la premisa del método residual busca aprovechar el máximo rendimiento que un terreno es capaz de brindar de sí mismo bajo la normatividad urbana aplicable; en el caso estudio se analizarán los distintos factores que encaminarán la vocación del terreno en estudio y sus implicaciones.

Posteriormente se profundizarán en los respectivos métodos residuales tanto para conocer el valor justo de mercado para el terreno y posteriormente la viabilidad del proyecto inmobiliario elegido para acotar el mayor potencial del terreno.

¹ Valoración RICS – Normas Internacionales 2017, Capítulo DBPV 4 Bases de valor, supuestos y supuestos especiales, Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), julio 2017

PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

¿LA PANDEMIA AFECTÓ LOS VALORES DE MERCADO EN LA ZONA?

¿EL SECTOR DE OFICINAS SE AFECTÓ DEBIDO A LA PANDEMIA? REFLEXIONES POSTERIORES A LA PANDEMIA COVID-19

¿LAS OFICINAS Y COMERCIO RESPONDEN EL MAYOR Y MEJOR USO PARA ESTE INMUEBLE?

¿ESTA DISTRIBUCIÓN NOS OFRECE MEJOR RENTABILIDAD PARA ESTE INMUEBLE?

OBJETIVOS

GENERALES

- Se busca conocer si el inmueble ha tenido su mayor y mejor uso previamente o se puede tener un reciclamiento urbano con mejores condiciones de aprovechamiento para su uso.
- Comprender las dinámicas y el comportamiento de la zona para poder ubicar áreas de oportunidad que faciliten la inserción de un nuevo inmueble.
- Integrar los conceptos y metodologías más relevantes estudiados durante la especialidad para solucionar este ejercicio práctico.

PARTICULARES

- Tener un acercamiento en las implicaciones de la nueva normalidad y cómo experimentaremos la ciudad una vez controlada las implicaciones de la post-pandemia.
- Analizar la viabilidad económica de lo que se propone dentro del nuevo esquema de trabajo dictadas por el Gobierno de la Ciudad de México y la Secretaría de Salud.
- Conocer si las consecuencias de la pandemia implican un replanteamiento del esquema de distribución original o puede sustentarse

HIPÓTESIS

De acuerdo al antecedente del inmueble el uso de oficinas permitió mantenerlo en operación durante su vida útil (estimada en +30 años desde su construcción y/o remodelación), sin embargo, su reciente desocupación derivado del sismo 19S debido a fallas y decisiones generadas entre el arrendador y el propietario, es una oportunidad para replantear si realmente ha alcanzado el principio de MAYOR Y MEJOR USO o puede encontrar una alternativa económicamente viable y con mejor rentabilidad mediante un potencial de remodelación o cambio de uso.

Dentro del marco prematuro del presente trabajo las condiciones han cambiado inesperadamente ante el brote del virus SARS-CoV-2, manteniendo en pausa momentánea una sección considerable trabajadores formales dado que las nuevas condiciones para la reanudación de actividades laborales impactarán considerablemente en el esquema laboral tradicional. Conforme a los nuevos lineamientos para la paulatina reactivación de actividades se implementará una jornada de trabajo de 4 días laborables y un máximo de 10 hrs (ajustando a lo estipulado en la Ley de Trabajo vigente). Estas medidas orillarán a la paulatina independencia de un sitio fijo de trabajo para abrir paso al esquema trabajo en casa (“home-office”) evitando traslados y ocupación en m² rentables dejando así un gran inventario de edificios vacíos a los que ya existían previo a esta emergencia sanitaria.

ANTECEDENTES

Se trata de un terreno de configuración irregular, topografía plana ubicado en esquina estilo pancoupé a vialidades principales (Eje 1 Pte Av. Cuauhtémoc y Diagonal San Antonio), sensiblemente plano donde existe una construcción desarrollada en 11 niveles que eran ocupados como Oficinas Gubernamentales. Con apoyo del archivo catastral se tiene un cálculo aproximado que el inmueble cuenta con de 8,000.10 M² de construcción.

Derivado del sismo del 19 de septiembre 2017 la alcaldía Benito Juárez reportó afectaciones en aproximadamente 500 inmuebles con alturas mayores a los 5 niveles (en su mayoría de uso habitacional).

Conforme a los videos registrados en la red de las cámaras de seguridad ciudadana, durante el evento sísmico se pueden observar las fallas estructurales que sufrió el inmueble (fallas por cortante), frenando su función administrativa por el nivel de riesgo que estas afectaciones representan para los usuarios.

Por lo que ahora es un inmueble en transición, puesto en venta actualmente cómo terreno en espera de una intervención.

UBICACIÓN DEL TERRENO	
Calle No.	Eje 1 Pte Av. Cuauhtémoc #614
Colonia	Narvarte Poniente
Alcaldía	Benito Juárez CP 03020
Sup. Terreno	903.24
<i>NOTA: De acuerdo a Certif. Zonificación ANEXO</i>	
Cuenta Cat	026-098-14-00-2
Sup. Constr	8,407.63
<i>NOTA: De acuerdo a archivo catastral personal</i>	
Uso	Antiguas oficinas gubernamentales (Servicio Nacional de Empleo, Coordinación Gral.)

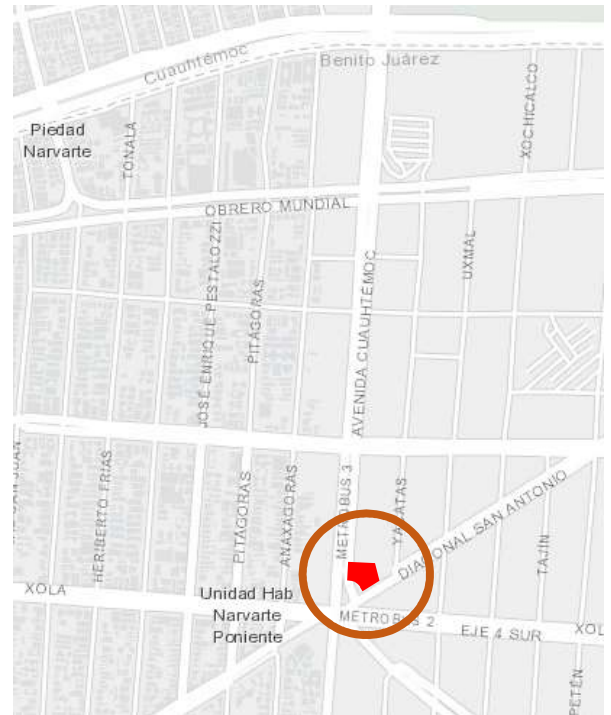


Ilustración 1: Croquis Macro localización



Ilustración 2: Estado Actual, archivo personal



Ilustración 3: Estado Actual, archivo personal

El Gobierno de la Ciudad de México habilitó la página de Sistema Abierto de Información Geográfica de la CDMX² de uso público que permite consultar información administrativa vigente de cualquier predio (edad del inmueble tentativa, sup. de construcción, valores catastrales, etc.).

Dentro de las herramientas de consulta e interés para este trabajo nos enfocaremos en:

- **Superficie de construcción:** El predio se encuentra registrado con 5 fichas³ con variaciones en su superficie, por lo cual se tomó registro de todas ellas y se realizó una sumatoria de los datos de construcción dando un total de **8,407.63 m²**
La ficha informativa señala que el edificio **cuenta con instalaciones especiales**, citando la tabla de instalaciones especiales (IE, EA, y OC) aprobada dentro del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria de la Secretaría de Finanzas de la CDMX **vigente** y la naturaleza de uso del inmueble, podemos enunciar de manera categórica más no cuantitativa la presencia de las siguientes instalaciones:
 - Instalaciones Especiales: Elevadores, Sistema Hidroneumático, Subestación Eléctrica, Equipo de seguridad y circuitos cerrados de TV.
 - Elementos y Accesorios: Planta de luz de emergencia, Cocinas integrales móviles, Equipos de bombeo y Gas estacionario.
 - Obras complementarias: Bardas y celosías, Patios, Cisternas o aljibes.
- **Año de construcción o remodelación:** Acorde al archivo registrado en el sistema el inmueble presenta una edad aparente de 36 años de uso (sea con uso continuo o intermitente). Siendo importante señalar la resistencia del inmueble ya que se encuentra dentro del polígono de daños moderados (con mayor afectación surgieron un par de cuadras adelante)⁴ provocados por el sismo de 1985 cuantificando 33 inmuebles dañados únicamente en la colonia Narvarte Poniente.

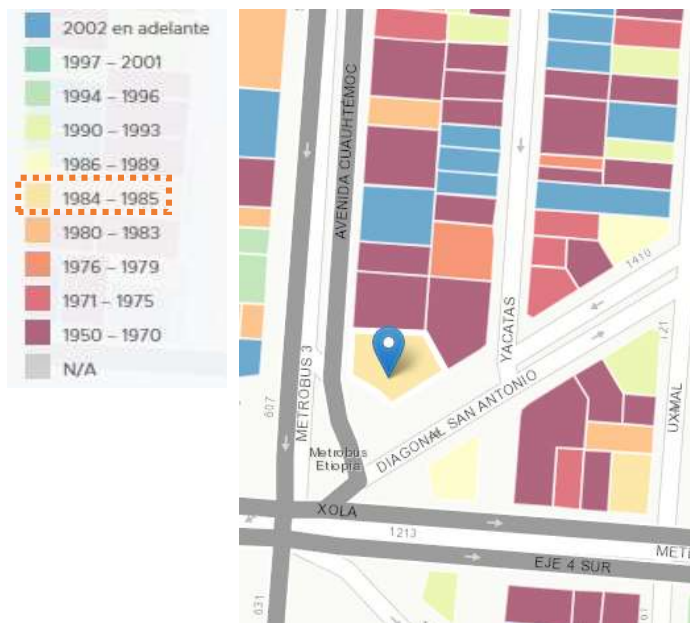


Ilustración 4: Tomada del Sistema abierto de Inf. Geog. CDMX

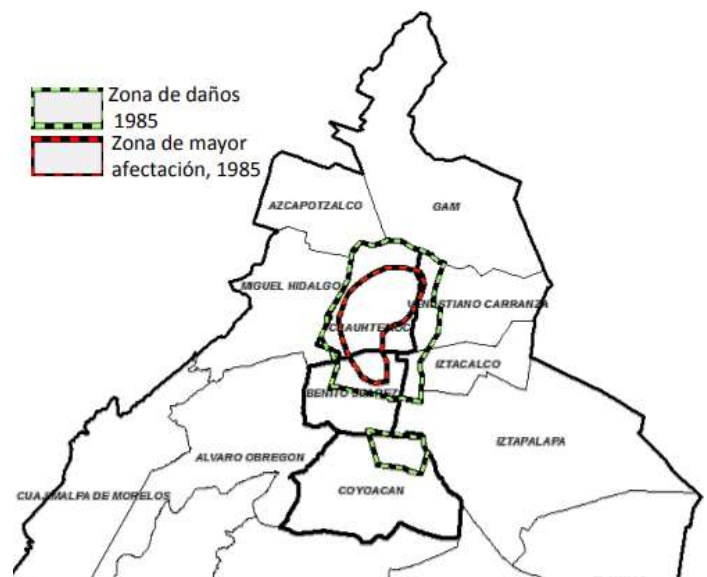


Ilustración 5: Mapeo de colonias dañadas por el sismo de 1985

² Consulta: <https://sig.cdmx.gob.mx/>

³ Se integrarán al documento en la sección de ANEXOS

⁴Mapeo de afectaciones elaborado por la PAOT. 2017, http://www.paot.org.mx/micrositios/riesgo-sismico/pdf/sismo_1985.pdf

REPORTE FOTOGRÁFICO DEL ANTES Y DESPUES DEL 19S



Ilustración 6: Antes del 19s, fuente Google Maps



Ilustración 7: Antes del 19s, fuente Google Maps

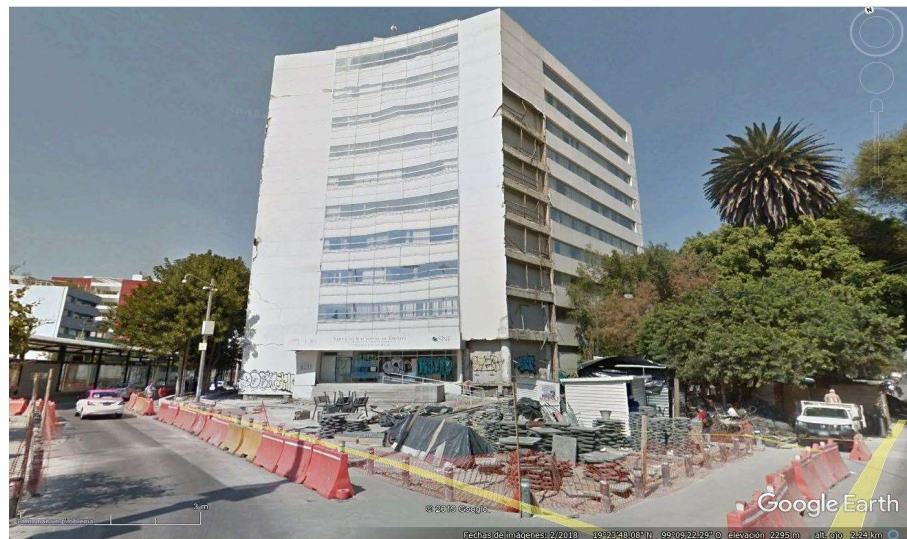


Ilustración 8: Después del 19s, fuente Google Earth

CAPITULO 2: ANALISIS URBANO

TIPO DE SUELO

La Alcaldía Benito Juárez se compone por los 3 tipos de zonas sísmicas en mayor/menor proporción respectivamente de conformidad con el Art. 170 del Reglamento de Construcciones de la CDMX vigente y sus Normas Técnicas Complementarias⁵,

Para el presente caso estudio, la colonia se encuentra entre las zonas tipo III-a y III-b (zonas de transición) lo que la mantiene con un parámetro de riesgo medio bajo – bajo de vulnerabilidad de hundimientos del suelo de acuerdo a los registros dentro del **Atlas de Riesgos fracturas de suelo**⁶.

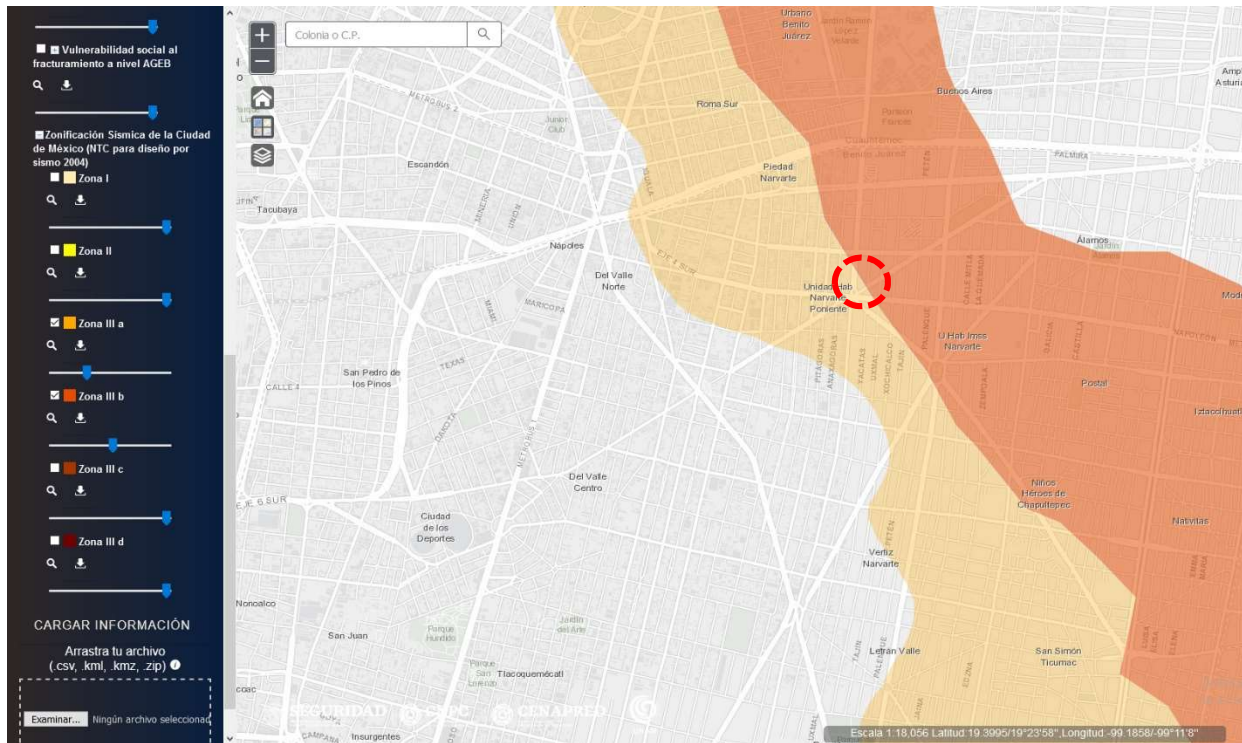


Ilustración 9: Zonificación del sitio, CENAPRED

Sin embargo, dentro del polígono de área de estudio donde se encuentra el inmueble en el mapa interactivo para Hundimiento y Agrietamiento de la CDMX⁷ (que forma parte del Atlas Nacional de Riesgos del departamento de Geociencias del CENAPRED) registra la presencia de fracturas cercanas y puntos específicos de casos de hundimiento pero guardan una distancia considerable que no representan un riesgo mayor para comprometer la debilidad del suelo tanto para el propio predio y sus colindantes inmediatos.

⁵ Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo, Capítulo 1 Fracción 4 vigente a fecha octubre 2019

⁶ Datos abiertos a fecha octubre 2019 <https://bit.ly/2n4Nx3C>

⁷ Mapa interactivo Hundimiento y Agrietamiento de la CDMX: <https://bit.ly/34YNE1X>

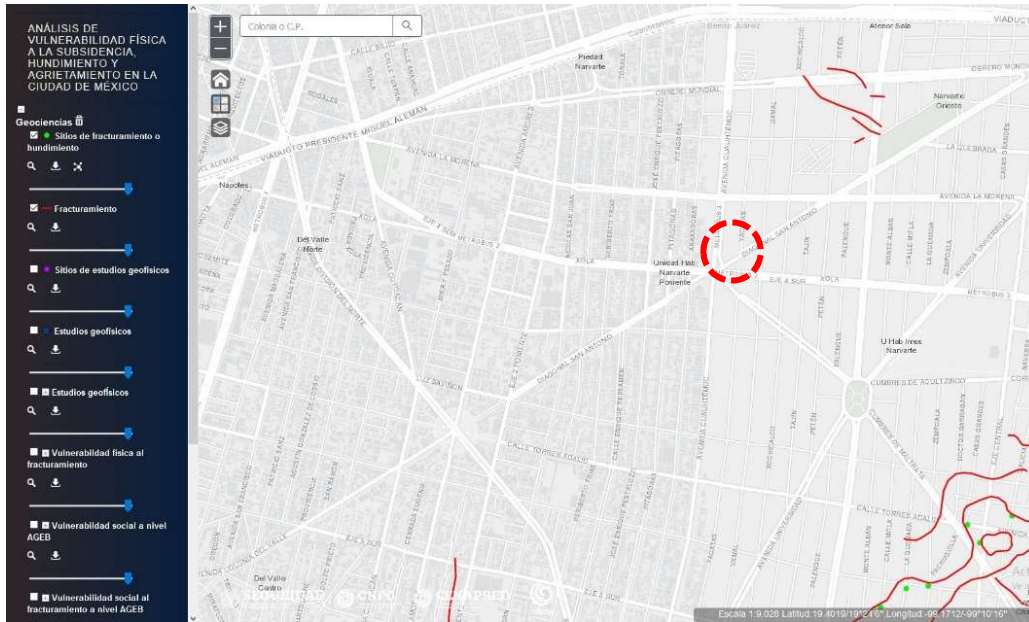


Ilustración 10: Mapa interactivo para Hundimiento y Agrietamiento de la CDMX, CENAPRED

Aunque no se debe restar importancia al grado de vulnerabilidad del terreno ya que como se menciona en los antecedentes, la construcción existente sufrió daños y/o asentamientos que provocaron su desalojo inmediato además el cese de actividades en el mismo. Es por ello que tuvo su ingreso al mercado inmobiliario en los meses posteriores al evento sísmico, actualmente continúa en venta como terreno brindando dos opciones para la persona interesada ya sea demoler o intervenir en su rehabilitación estructural.

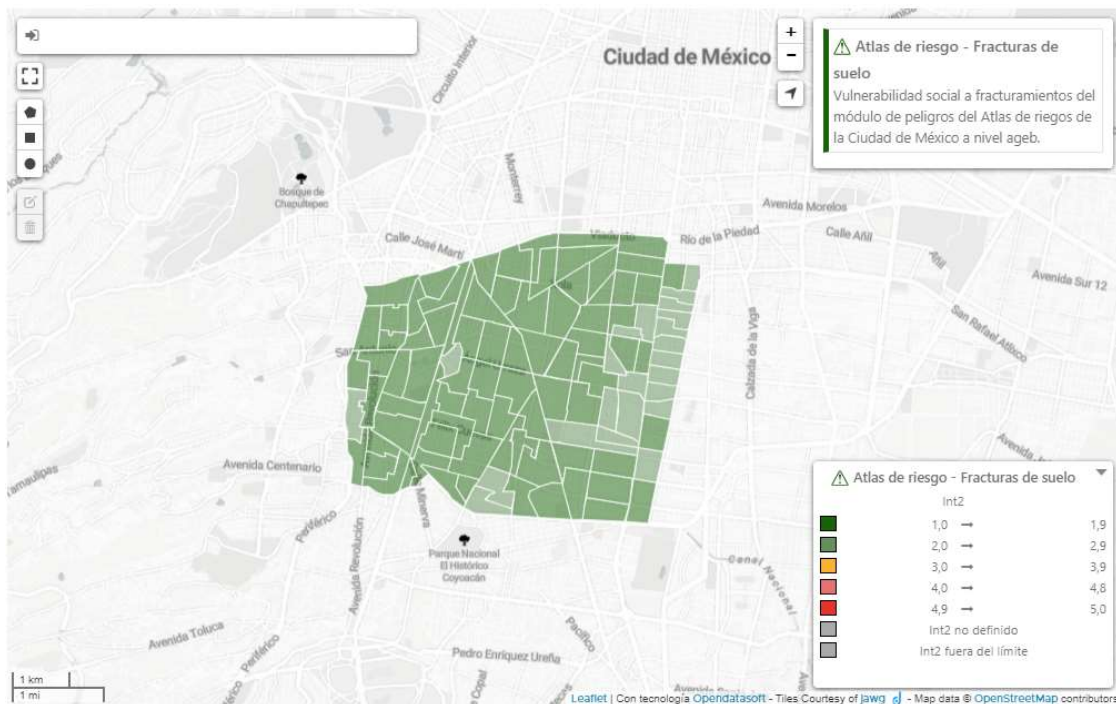


Ilustración 11: Atlas de Riesgos fracturas de suelo, Datos Abiertos Ciudad de México

ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

Un aporte importante en el impacto del valor en los edificios con respecto a su riesgo sísmico tenemos el trabajo realizado por el Ing Rico Zepeda, al revisar los antecedentes sísmicos en la Alcaldía Benito Juárez se destacó que fue una de las más afectadas por el sismo del 19 de septiembre del 2017, razón de ello fue la saturación inmobiliaria y por contraparte debido a la negligencia de los desarrolladores por uso indebido de las Normas de Ordenación o procesos de construcción sin correcta ejecución.

Ahora bien, ya que hacemos un ensayo de renovación e implementación de nuevas funciones en este predio se busca ocupar de toda la información al alcance para evitar o repetir cualquier catástrofe, es por ello que se hace uso de los MAPAS DE PELIGRO SISMICO⁸ (auditoría del Ing. Rico).

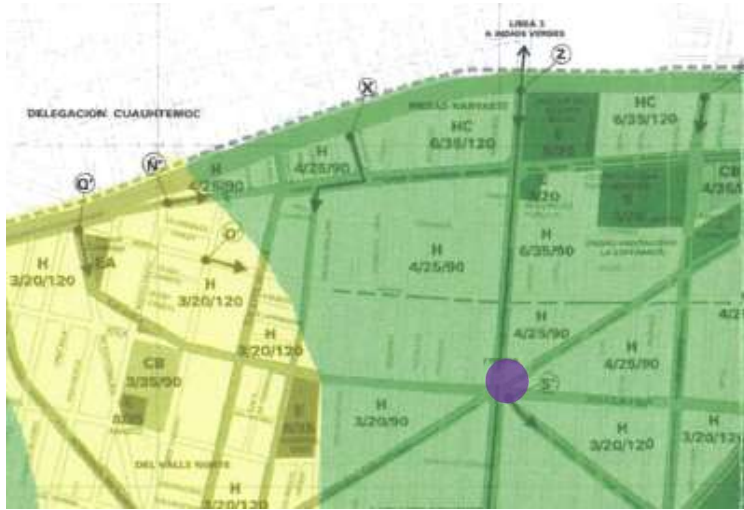


Ilustración 12: Mapa de Peligro Sísmico 6 a 10 niveles, ubicación



Ilustración 13: Mapa de Peligro Sísmico 13 a 20 niveles, ubicación inmueble

De acuerdo a la escala del proyecto, ubicación y clasificación del uso de suelo, en ambos mapas que muestran gráficamente el riesgo para edificios 6-10 niveles y 13-20 niveles el espectro de incidencia en un radio aproximado de 250 mts nuestro parametro de riesgo se conserva en rango INTERMEDIO.

Gráficamente podemos considerar la relevancia que debe tener la propuesta del sistema estructural del nuevo inmueble respaldado con estudios especializados (mecánicas de suelos alineados a las NTC para Diseño por Sismo vigente) y un correcto criterio por parte del corresponsal estructural.

⁸ Fundamentos de Ingeniería Sísmica para valuadores profesionales, Ing Alejandro Rico Zepeda

¿QUIÉNES VIVEN EN LA COLONIA DEL VALLE-NARVARTE?

La dinámica demográfica y su evolución tomando como punto de referencia la población registrada en el último censo en 2015⁹, en la alcaldía se cuantificaron un total de **417,416 personas** ocupando el 4.68% con respecto a la CDMX (8,918,653 personas registradas en toda la ciudad) de las cuales el **46.2% es la población masculina** (193,007 personas) ponderando una edad ponderada 38 años mientras que la **población femenina representa el 53.8%** (224,409 mujeres) con edad ponderada de 38 años.

Con apoyo de la plataforma OVIE¹⁰ (cuyos datos demográficos corresponden al último censo poblacional) se trazó un polígono delimitado por barreras físicas como son las principales avenidas, abarcando una superficie de 382.39 HA y cuantificando **63,464 residentes** (estamos hablando de una densidad bruta habitacional de 165.96 hab/ha).

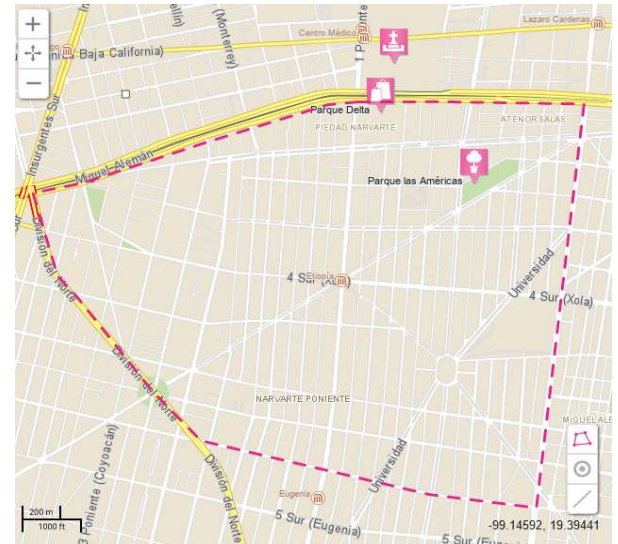


Ilustración 14: Área de selección, página OVIE

Agrupando los datos censados por grupos de edad en periodos de 15 años muestra que la elevada población de la clasificación de los adultos jóvenes con 35.80% cuyas edades mantienen un rango de 30 a 44 años.

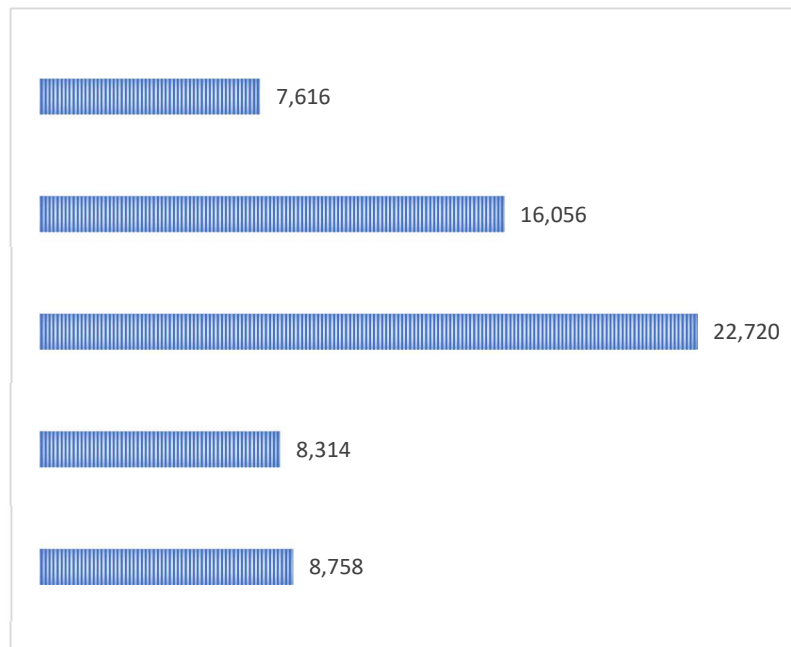
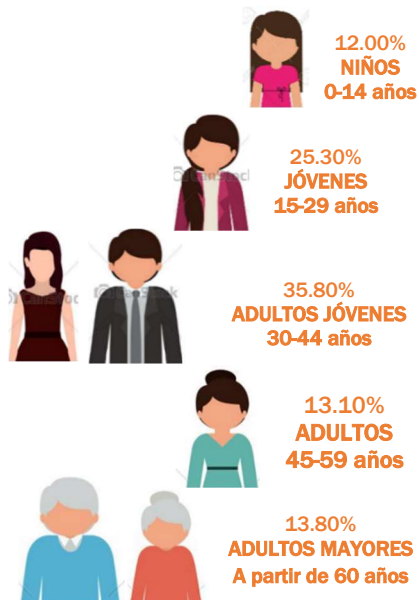


Tabla 1: Esquemas de edades

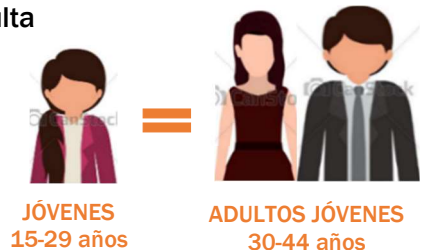
⁹ Fuente INEGI. Encuesta Intercensal 2015. Tabulados Ciudad de México. Población México 2016

¹⁰ Oficina Virtual de Información Económica: <https://ovie.sedeco.cdmx.gob.mx/OVIEWEB/#!>

Al alcance del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente (última publicación mayo 2005¹¹) y las estadísticas socio-demográficas de la Alcaldía¹² la tendencia se concentra en la población con rangos de edad entre 15-44 años evidenciando la disminución de forma considerable la natalidad en la alcaldía (y por consiguiente en nuestra zona de estudio), teniendo una base pequeña (población infantil) y acrecentándose paulatinamente en las edades más avanzadas.

La población económicamente activa que representa un importante generador de empleos (aunque es un fenómeno presente en toda la CDMX) sin embargo, la disminución de la tasa de natalidad o la falta de presencia de familias numerosas (2 o más hijos) manifiesta una tendencia al envejecimiento de la población residente en un plazo no mayor de 10 años agregando el segmento de población acumulada por la esperanza de vida (estimada en 70 años) con tendencia a mantener la media ponderada hasta el año 2030.

Haciendo una breve estimación la paridad entre la población joven y la adulta es proporcional 1:1 es decir, por cada adulto (30-59 años) hay un joven (0-29 años) que demanda servicios básicos como son educación y lugares de recreación. A la par de estas demandas, el marcado fenómeno que se presenta en la alcaldía ante el proceso de envejecimiento las demandas de accesibilidad y atención médica de la población adulta mayor añadiendo a las personas en paso de envejecer 45-59 años (13.10%) sobrevienen en mayor importancia latente.



Enfatizando que el segmento de la población joven (15-29 años) representa un porcentaje importante, mismo que habrá que dar paso a las demandas de vivienda y empleo dentro de los alcances de corto plazo.

Respecto al tema de núcleos familiares, de acuerdo al PPDU el promedio de integrantes de las familias es de 2.7 pero si tomamos en cuenta la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares¹³ más reciente, el tamaño promedio del hogar se considera de 3.31 integrantes (cuantificando un total de 2,653,455 hogares y 8,781,315 integrantes de hogares). Aunque, si consideramos otras tendencias como DINKY o parejas jóvenes para mantener un modo de vida moderado con gastos enteramente personales (la ENIGH 2018 a nivel estatal registró un ingreso trimestral promedio de \$32,365 para mujeres y \$29,983 para hombres, ambos casos sin hijos¹⁴. Otro caso pueden ser las familias monoparentales cuyos ingresos trimestrales pueden llegar a ser de \$21,672 para mujeres y \$32,835 para hombres¹⁰ en caso de tener un hijo(a), \$27,687 y \$52,789 respectivamente cuando se tratan de dos hijos.

De tal manera que el concepto tradicionalista de “FAMILIA” comienza a tomar otros enfoques de manera que el interés es poder mantener una repartición estructurada de sus ingresos para ocuparlos en intereses propios antes de formar una familia.

La tendencia de crecimiento de población ocupada advierte el aumento de la demanda de servicios en función de las proyecciones de reacomodo en los estilos de vida y la tabla de edades, para establecer un preámbulo de las proyecciones a corto/mediano plazo del comportamiento y dinámica poblacional tomaremos como referencia los indicadores socioeconómicos del último censo presentado (año 2010) por el INEGI y CONEVAL.

¹¹ Página oficial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda <https://bit.ly/3dqVnsw>

¹² Consejo de Evaluación del Desarrollo Social, Censo Población y vivienda, 2010, CDMX <https://bit.ly/3fILXQM>

¹³ INEGI 2018, <https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2018/>

¹⁴ Reporte ENIGH 2018 <https://bit.ly/2WiC66V>

¿HACIA QUIENES PODEMOS DIRIGIR NUESTRO PRODUCTO?

Acorde a las necesidades, modo de vida y nivel de asequibilidad a partir del nivel de estudios que predomina dentro del polígono definido en el análisis anterior abre un panorama de la expectativa consumista al margen de lo que en sus posibilidades le es posible costear, con la finalidad que la inversión pueda ser absorbida en menor tiempo.

Llegados hasta este punto de análisis hace falta discernir aún más el modelo de usuario al que estamos abordando, siguiendo la clasificación por estratos socioeconómicos en la última Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH)¹⁵ de la Alcaldía podemos conocer a cuánto asciende el ingreso neto predominante en los hogares

Retomemos el dato que el tamaño de los hogares se compone de 3.31 integrantes (3.7 integrantes de acuerdo a la encuesta Intercensal 2015) de los cuales son 2.16 los usuarios activos quienes brindan un ingreso al hogar (no entraremos en detalles para estimar el rango de edad considerado para este dato) el mayor ingreso es mediante remuneración laboral (67.2% contra el alquiler de vivienda en un 5.2%) alcanzando un ingreso trimestral promedio de máximo de \$79,085 en cualquiera de sus espectros (trabajo subordinado, trabajo independiente y otro tipo de trabajos) a diferencia de alquilar/arrendamiento la vivienda alcanza un promedio máximo de \$12,292 al trimestre.

DECILES DE HOGARES	ENIGH 2016 (pesos)	ENIGH 2018 (pesos)
Ciudad de México	78 794	79 085
I	16 696	16 325
II	26 061	25 365
III	33 533	31 673
IV	41 750	38 560
V	49 414	46 049
VI	58 929	55 872
VII	72 318	67 755
VIII	92 456	86 787
IX	130 322	120 523
X	266 456	301 936

Tabla 2: Tabla deciles, ENIGH 2018

Anexo al estudio el INEGI categoriza los hogares en 10 deciles (tipologías) y el contraste de los ingresos con respecto al 2016. Si simplificamos las cifras a salario diario, en el decil I el ingreso trimestral representan \$82.60 diarios, en contraste con el decil IV son \$195.10 diarios y el decil X hablamos de \$1,527.71 (18.5 veces más que el decil I y 7.83 veces más que el decil IV).

De acuerdo a la tabla 4, en la CDMX predominan los deciles VIII, IX, y X (sumando 64.4%), en correspondencia con el análisis de escolaridad en la zona de estudio (ver Tabla 4: Distribución de escolaridad) la equivalencia de acuerdo al nivel de estudio de los residentes nos permite inferir que forman parte de los más altos niveles socioeconómicos (financieramente sustentables) que se registran en la CDMX.

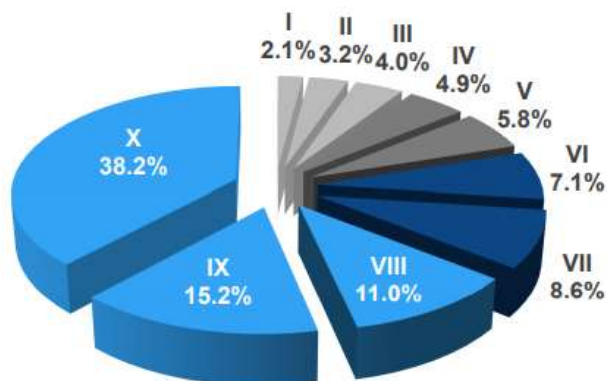


Tabla 3: Distribución de deciles, ENIGH 2018

¹⁵ ENIGH INEGI 2018, <https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2018/>

Retomando la distribución de edades de la sección anterior para conocer la potencialidad del mercado en los jóvenes adultos y la acumulación de necesidades para la gente adulta mayor, nos permite abrir nichos de posibilidades que van de la mano con el desarrollo de nuevas tecnologías que optimizan y abrevian flujos de trabajo para las demandas básicas de los habitantes vía remota (comida, súper, lavandería y demás actividades bajo el esquema “a domicilio”).

De acuerdo a la Encuesta Intercensal del 2015, la alcaldía Benito Juárez posee de los promedios más altos de escolaridad en la población joven (a partir de 15 años) quienes alcanzan niveles de maestría o doctorado¹⁶. De acuerdo con la plataforma OVIE el esquema de escolaridad en la zona de estudio se distribuye de la siguiente manera:

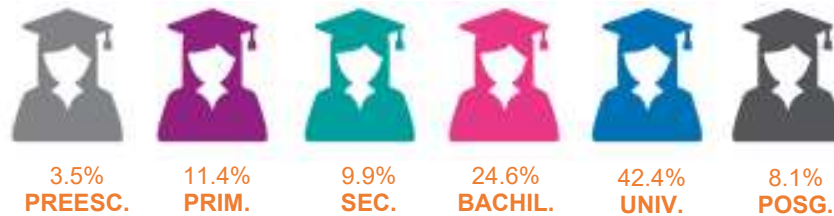


Tabla 4: Distribución de escolaridad

Si relacionamos la gráfica de distribución de edades el pico se ubica en los adultos jóvenes y adultos que representan 61.10% con perfiles socioeconómicos aspiracionales para personas con licenciaturas y especialidades (suman un total de 50.50%) acorde a la Encuesta Nacional de Egresados más reciente, el ingreso promedio de los profesionistas es alrededor de \$15,000 mensuales¹⁷ que puede diferir acorde al área de conocimiento como lo indica las siguientes tablas:

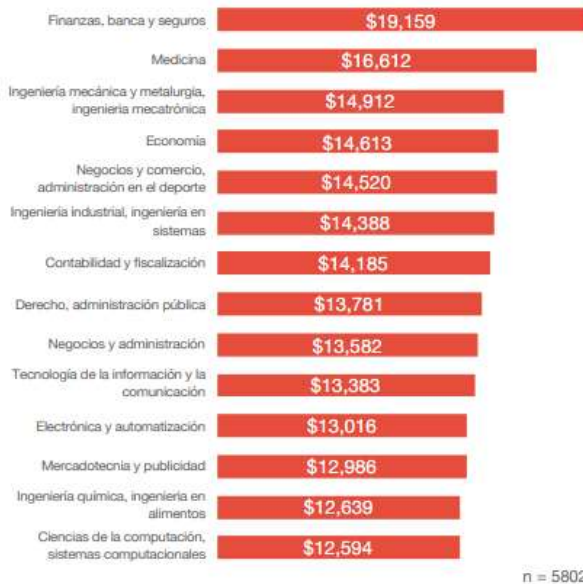


Tabla 5: Carreras con ingresos más altos por universidades públicas

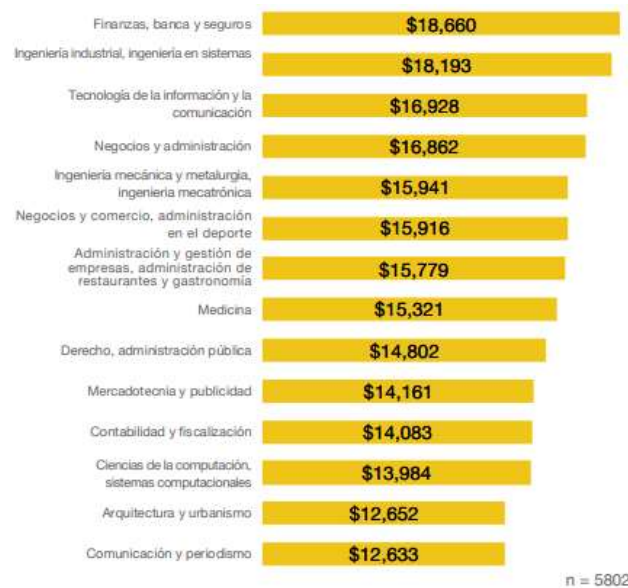


Tabla 6: Carreras con ingresos más altos por universidades privadas

¹⁶ Encuesta Intercensal INEGI 2015, pag. 36 <https://bit.ly/3eF39jj>

¹⁷ Encuesta Nacional de Egresados 2018: <https://bit.ly/2rXTv97>

La concentración de los universitarios en 50.50% retoman la presión por abrir espacios de trabajo además de plantear nuevos modelos de negocios de la mano con plataformas comercio electrónico (e-commerce).

¿QUIÉNES TRABAJAN EN LA COLONIA DEL VALLE-NARVARTE?

En relación a los datos estadísticos estatales del CONEVAL¹⁸ acerca del ÍNDICE DE LA TENDENCIA LABORAL DE LA POBREZA (ITLP) lo cual representa el poder adquisitivo de los trabajadores para tener acceso a la canasta básica (reflejando el tema de pobreza extrema). El análisis establece un parámetro de evaluación a partir del primer trimestre (Abreviado 1T) del 2005 al 1T del 2020 en cada entidad federativa, por lo que en la CDMX el porcentaje de población cuyos ingresos son inferiores al valor de la canasta básica no siempre ha sido estrechamente proporcional.

Sin embargo, la tendencia de la gráfica entre el año 2019 al 1T era 32.30% (población en riesgo por pobreza extrema) cerrando el 4T con 31% que favorece el aumento de ayudas gubernamentales para atender esta población vulnerable. Para los inicios de este 2020 1T (previo a la declaración de alerta sanitaria) la tendencia de la gráfica muestra una disminución del porcentaje registrando 28.4% que en términos generales refleja la rápida acción por acercar la disminución de personas con salarios bajos o en su defecto la positiva respuesta de los programas sociales puestos en marcha con el ingreso del nuevo gobierno. Consultar tabla en apartados de anexos pag 57.

En el aspecto de densidad flotante estimamos un aproximado de 94.21 hab/ha, sin embargo, las colonias Del Valle y Narvarte Poniente no destacan por tener consolidado el rubro de oficinas tanto en venta o renta tratándose de despachos jurídicos o consultorios (pese a su cercanía con el Hospital General y Siglo XXI) existe una buena presencia de Notarías (12 notarías) y 2 Corredurías Públicas que detonan la constante presencia de personal ajeno a la zona.

En la investigación preliminar de ofertas venta/renta para espacios de trabajo (oficinas/consultorios) dentro del polígono se corroboró la austeridad de oferta disponible de espacios nuevos dentro de esta zona predominantemente habitacional, sin omitir que el inmueble en estudio era un importante centro de oficinas gubernamentales. Revisar investigación pag 35

Aterrizando este enfoque en nuestra zona de estudio, el último censo del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) por parte del INEGI graficado en el portal OVIE en dicha área de estudio (382.39 ha) se registraron 4,079 unidades económicas en los cuales el sector de prestación de servicios primarios abarca el 59% de la actividad por encima del comercio-distribución y la industria.

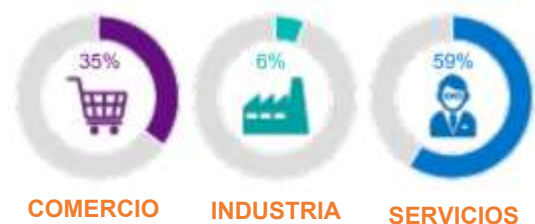


Ilustración 15: Tipos de sectores económicos

¹⁸ Publicación CONEVAL mayo 2020 “Índice de la Tendencia Laboral de la Pobreza (ITLP). Resultados nacionales y por entidad federativa.

¿Qué tendencias laborales hay en la zona? La notoriedad del sector económico que brinda servicios de asesoría engloba un 59% de estas unidades económicas (2,340 locales aprox). Dicho sector se compone de 41 tipologías registradas en el catálogo del INEGI+DENUE las cuales generalizaremos en 9 tópicos, mismos que serán especificados posteriormente.

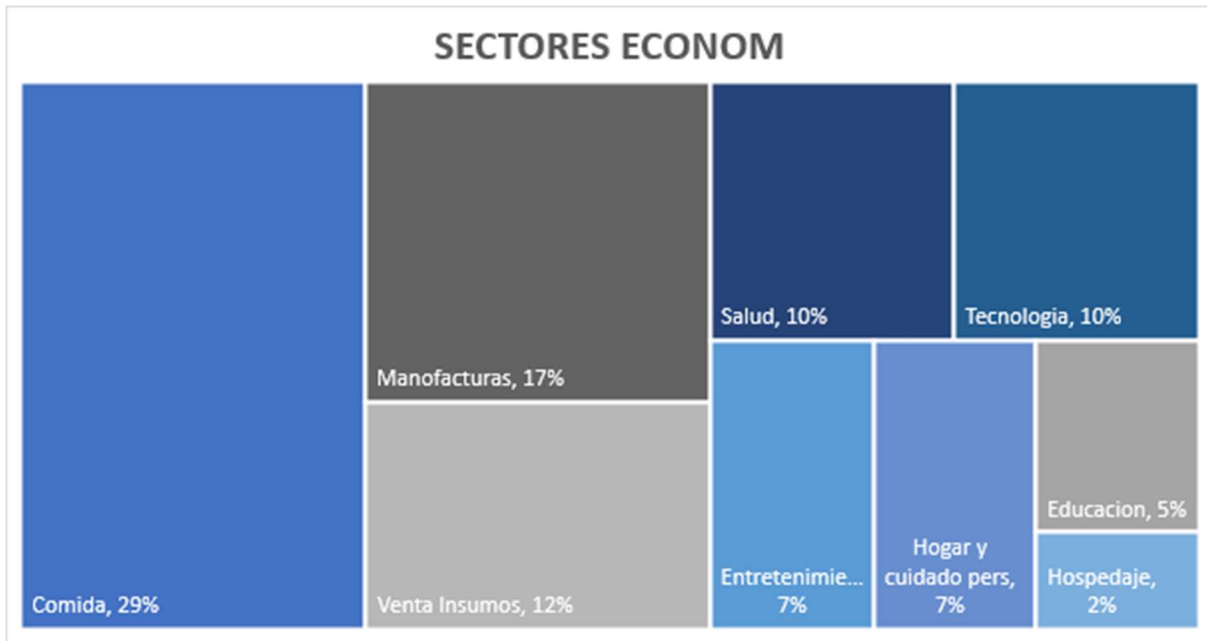


Tabla 7: Distribución de los sectores económicos

La demanda se centró principalmente en el tópicos de comida y todo lo que refiera a procesamiento/venta de alimentos abarcando el 29% de la oferta de servicios disponibles (contabilizando 927 locales), seguido de oficios manufactureros con 17% (248 locales) y venta de insumos básicos al 12% (230 locales).

COMIDA

Explorando el rubro de comida encontramos que los restaurantes y comida corrida (con un 32.15% en 298 locales) tienen la mayor presencia en este mercado junto con cafeterías (21.47% con 199 locales) cuya oferta de venta abarca comida de preparación más rápida que en los restaurantes cotidianos y por último las tiendas de barrio (14.56% representados con 135 locales) con comida procesada librando de apuros cuando se busca algo que suplemente la comida o en su defecto la opción práctica para abastecerse de insumos evitando el desplazamiento hacia un supermercado.

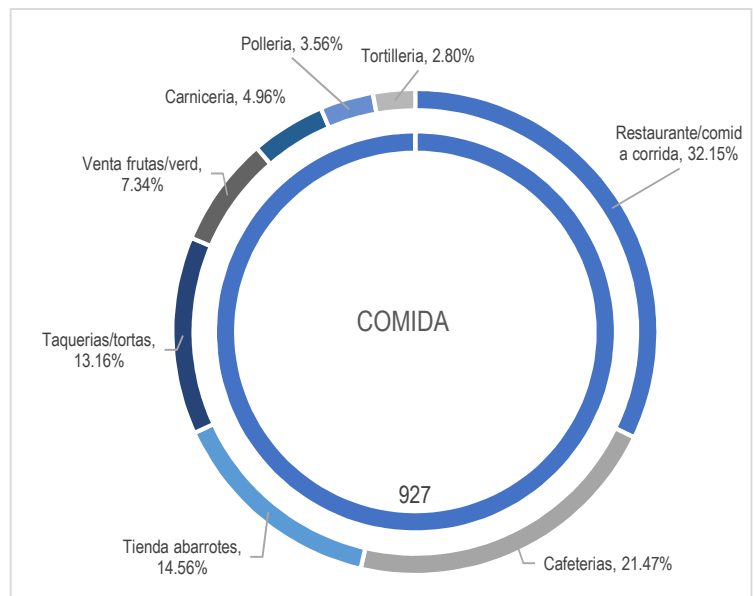


Tabla 8: Venta de Comida y derivados

No es de extrañarse esta variedad de negocios ante la constante presencia de oficinas o la activa vida laboral de los residentes ha dejado el tema de cocinar en último ámbito para abrir paso a la expansión de los locales de preparación de comida para enviar mediante alguna plataforma digital, aunque este concepto se encuentra en 8vo lugar (5.07% activos) pero claramente hay indicios de un volátil aumento derivado de las tendencias

actuales en la población joven y adultos jóvenes (agregando la actual emergencia sanitaria) en el “comercio electrónico” (e-commerce) y la fusión de los mundos físico, digital y biológico a través de nuevas tecnologías, mejor conocida como la Cuarta Revolución Industrial.

MANUFACTURA

Siguiendo con los servicios de manufactura o aquellos empleos que involucren manejo de herramienta especializada, aunque se traten servicios de necesidad constante no significa que sean bien remunerados. Primero tenemos un abanico de oficios enfocados hacia el área automotriz como son taller mecánico y refaccionarias (contabilizando un total 85 locales). Principalmente estos servicios se encuentran sobre calles principales o avenidas (como es Dr. José Ma. Vertiz, por excelencia un conocido corredor de este tipo de productos).

Por otro lado, como todo puede suceder en los artículos del hogar (lavadoras, electrodomésticos, equipo de plomería, etc) siempre habrá la necesidad de alguna reparación o mantenimiento de los aparatos, en este caso las ferreterías y locales que reparan estos artículos (sumando un total de 91 locales) limitan la necesidad de la espera para ser atendido por parte del personal autorizado de mantenimiento.

Estos oficios son un apoyo inmediato en caso de este tipo de situaciones que evitan gastos innecesarios por el reemplazo de estos aparatos.

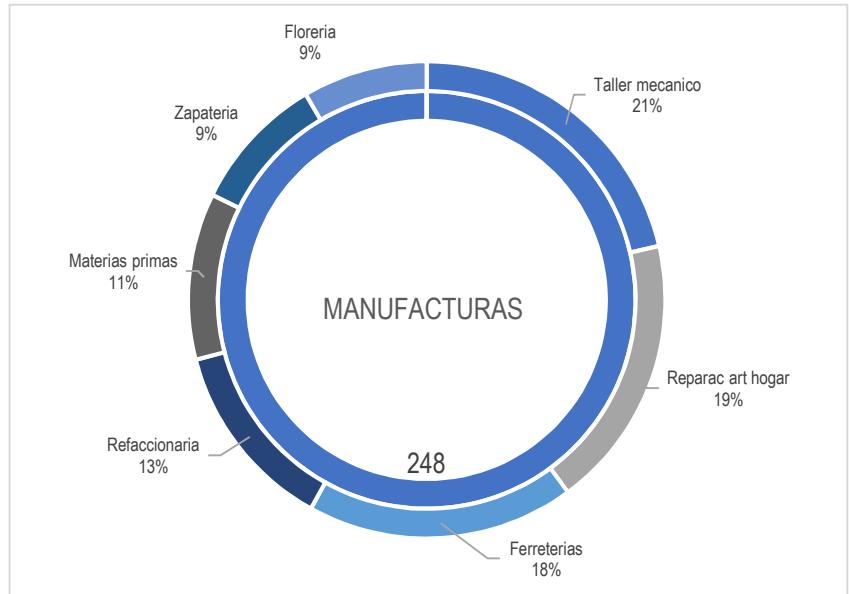
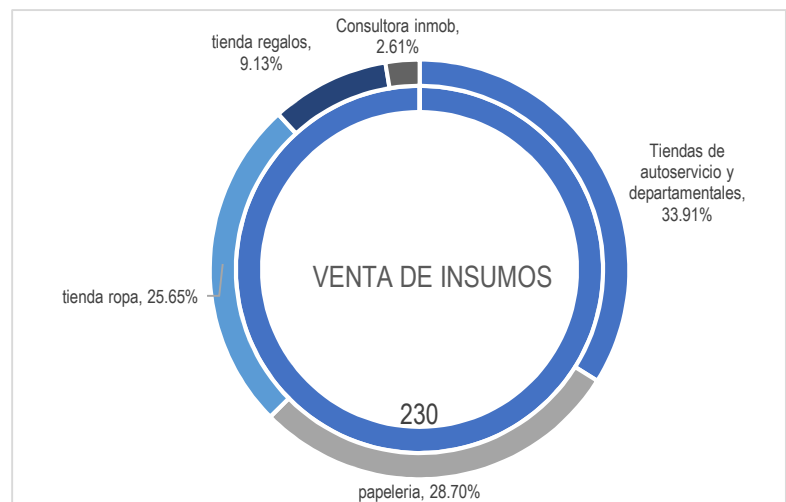


Tabla 9: Oficios y venta de materiales

VENTA DE INSUMOS

Este sector económico tiene una oferta promedio que se esperaría en este tipo de colonias unifamiliares, básicamente la oferta-demanda de este apartado se enfoca en las primeras necesidades para la vivienda dada la fuerte presencia por tiendas de autoservicio (compra de artículos perecederos, orgánicos, etc). Junto con el acceso a compra de ropa y los sub-servicios que deriva de ello (sastrerías, lavanderías) y su relación con los servicios desglosados en el apartado de Manufacturas.

Por último, se contabilizaron tiendas para papelería que atiende tanto al sector de escuelas como a las oficinas en pequeña escala presentes en la zona de estudio.



CAPITULO 3: ANALISIS DE SITIO
INFRAESTRUCTURA: TRANSPORTE PÚBLICO

Dentro de los parámetros limítrofes de la zona estudio en un radio estimado de 1.35 km, la conexión urbana se compone predominantemente por sistema de transporte Metrobús (Línea 1, línea 2 y línea 3) en las vialidades primarias de la zona y en segunda instancia por el STC Metro CDMX (Línea 3), ubicados de la siguiente manera:



Ilustración 16: Mapa de transporte público

METRO LÍNEA 3

El comportamiento de los primeros trimestres del año en curso en el registro disponible de la dependencia del STC¹⁹ para un monitoreo de afluencia (considerando ingresos y egresos) en la estación inmediata al inmueble (metro Etiopía), indica que mantuvo un promedio de 2,658,357 pasajeros entre ambos periodos disponibles (ver tablas anexas enero-marzo y abril-junio).

Considerando que las 21 estaciones que compone la línea 3 del metro la estación Etiopía oscila entre la 6ta (1er trimestre) y la 7ma (2do trimestre) posición como estación más transitada, pero si ponderamos que no tiene un transbordo con otra línea del metro esto

ENERO-MARZO 2019		ABRIL-JUNIO 2019	
1 Indios Verdes	9,731,583	1 Indios Verdes	9,631,213
2 Universidad	6,700,951	2 Universidad	6,345,693
3 Copilco	3,514,295	3 Copilco	3,275,531
4 Deptvo. 18 de Marzo	2,918,017	4 Deptvo. 18 de Marzo	3,024,578
5 La Raza	2,715,465	5 Miguel A. de Q.	2,734,644
6 Etiopía	2,623,163	6 La Raza	2,730,878
7 Miguel A. de Q.	2,536,143	7 Etiopía	2,693,551
8 Coyoacán	2,444,648	8 Coyoacán	2,401,163
9 Zapata	2,294,886	9 Zapata	2,262,510
10 Niños Héroe	1,964,392	10 Niños Héroe	1,957,179
11 Viveros	1,912,059	11 Viveros	1,900,760
12 Hospital General	1,857,339	12 Hospital General	1,856,841
13 Centro Médico	1,749,213	13 Tlatelolco	1,833,361
14 Tlatelolco	1,739,292	14 Centro Médico	1,829,283
15 Eugenia	1,681,368	15 Eugenia	1,658,561
16 División del Norte	1,627,428	16 División del Norte	1,631,417
17 Hidalgo	1,615,471	17 Hidalgo	1,625,157
18 Potrero	1,553,064	18 Juárez	1,545,886
19 Juárez	1,551,279	19 Potrero	1,540,406
20 Guerrero	943,089	20 Guerrero	947,362
21 Balderas	726,707	21 Balderas	698,717

Ilustración 17: Afluencia de estaciones STC

¹⁹ Datos obtenidos vía: <https://bit.ly/2qYelo6>

representa que se debate entre la segunda y la tercera estación con mayor afluencia neta.

Agregando que la cantidad de viajes iniciados o finalizados nos indica el aforo de población flotante que transita como punto de destino (inicial o final) dentro de la zona.

Corroborando los datos de afluencia generada en un seguimiento mensual desde el 2010 disponible en los Datos Abiertos de la CDMX²⁰, la estación Etiopía ha tenido un claro crecimiento de demanda marcando un periodo de caída a partir de octubre del 2011 hasta su punto más bajo en abril del 2012 con un total de 644,806 pasajeros reestableciendo el promedio a partir de mayo del 2013 como su mayor punto de afluencia registrado (1,081,620 pasajeros).



Ilustración 18: Afluencia abril 2012

Producto de las condiciones naturales durante el mes de septiembre del 2017 tuvo una clara repercusión en el tránsito del área (recordemos que la Alcaldía Benito Juárez fue de las más afectadas por el sismo de ese año, nuestro inmueble en estudio forma parte de los inmuebles afectados por los movimientos telúricos) pero una rápida activación de actividades en noviembre del mismo año



Ilustración 19: Afluencia septiembre 2017

Sin embargo, la dinámica urbana no tuvo una variación marcada posterior al sismo del 2017 lo cual conlleva el mismo efecto producido en la colonia Roma-Condese, cuyas las condiciones de centralidad, interconectividad e infraestructura intervienen en conservar la deseabilidad de la zona con una constante afluencia de personas con poca variación entre los meses consecutivos.

²⁰ Afluencia Diaria Metro CDMX: <https://bit.ly/35AinSP>



METROBÚS: LÍNEA 1

Por nivel de jerarquía la línea 1 MB Indios verdes- Caminero (corredor Insurgentes) se consolidó como una importante alternativa para desplazarse a través de una de las principales avenidas que conectan a la ciudad el Norte al Sur en una extensión de 30 kilómetros en ambos sentidos. En estadísticas generales, la cantidad de usuarios que ocupa esta línea son 463,013 diarios atendiendo una demanda promedio de 480 pasajeros al día.

La intervención al equipamiento de la avenida además del confinamiento de un carril exclusivo para el Metrobús provocó que la fluidez de la avenida se volviera más conflictiva.



METROBÚS: LÍNEA 2

Con respecto a la línea 2 MB Tepalcates- Tacubaya transporta tiene una longitud de 20 kilómetros en ambos sentidos conectando el Poniente y Oriente de la ciudad (casi en contacto con el Estado de México) sobre el Eje 4 Sur Xola/ Prol. Plutarco Elías Calles para aquellas personas que trabajan hasta la alcaldía Miguel Hidalgo representa la manera más directa de trasladarse en un ahorro relativo de tiempo y dinero.

Esta línea reporta una afluencia de 183,354 usuarios atendiendo una demanda en promedio de 180 mil pasajeros al día.





METROBÚS: LÍNEA 3

Por último, la línea 3 MB Tenayuca- Etiopía tiene un recorrido de 17 kilómetros en ambos sentidos conecta las zonas industriales en transición del Nor-poniente (entrando en conexión con el Estado de México) con el centro de la ciudad iniciando sobre Eje 1 Poniente Calzada Vallejo finalizando sobre Av. Cuauhtémoc. La línea atiende una afluencia de 153,607 usuarios, representando un promedio de 155 mil pasajeros al día.

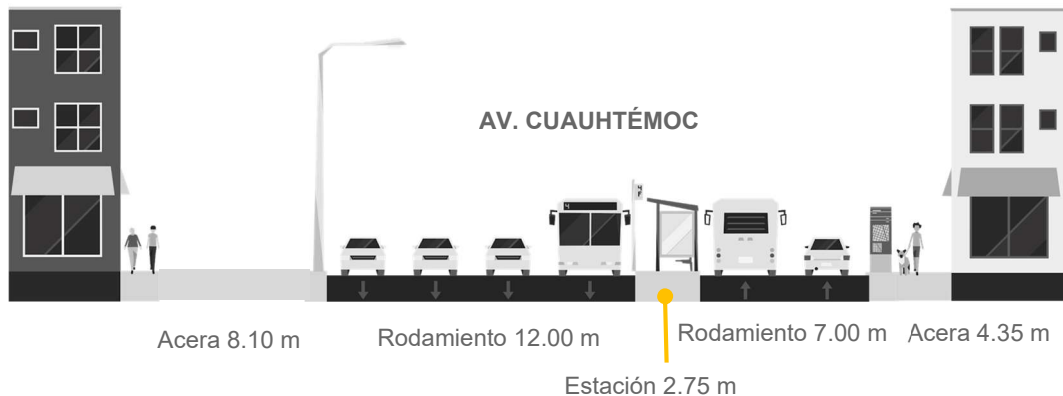
Sin embargo, un comunicado oficial²¹ en octubre por parte de las autoridades de SOBSE y el Gobierno de la Ciudad de México anunciaron la ampliación de la línea en aproximadamente 4.27 km con destino a Río Churubusco (colindando con la Alcaldía Coyoacán).

El proyecto iniciará en octubre de 2019 y tiene contemplado una duración de 9 a 11 meses, se busca establecer 6 nuevas estaciones (Luz Saviñón, Eugenia, División del Norte, Miguel Laurent, Popocatépetl y Hospital Xoco) sobre Av. Cuauhtémoc y reducir carriles de circulación además de atender una demanda de 10 a 15 mil nuevos usuarios conectando el Hospital Xoco y la Cineteca con un medio de transporte.

En total, esta línea contará con 40 estaciones y una extensión de 21.27 kilómetros, para realizar alrededor de 230 mil viajes.



Ilustración 20: Croquis de ampliación L3



²¹ Consultar comunicado: <https://www.metrobus.cdmx.gob.mx/L3>

SISTEMA PÚBLICO DE BICICLETAS 

Como parte del Plan Estratégico de Movilidad 2019 de la dependencia de SEMOVI para fomentar el uso de transporte sustentable a través de bicicletas compartidas además de incentivar la reducción del automóvil dentro de la ciudad, implementó el programa ECOBICI ha sido adoptado como una alternativa eficaz para este tipo de donde se ha consolidado de manera paulatina, incrementando en 9 años la red hasta 480 ciclo-estaciones en existencia (abarcando un total de 38 KM²)²² aunque solo tenga cobertura limitada en polígonos de la zona central de la ciudad (Anzures, Polanco, Juárez, Roma-Condessa y Cuauhtémoc).

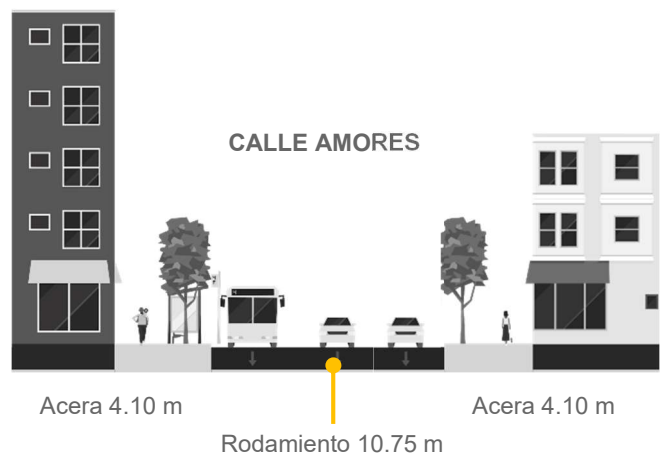
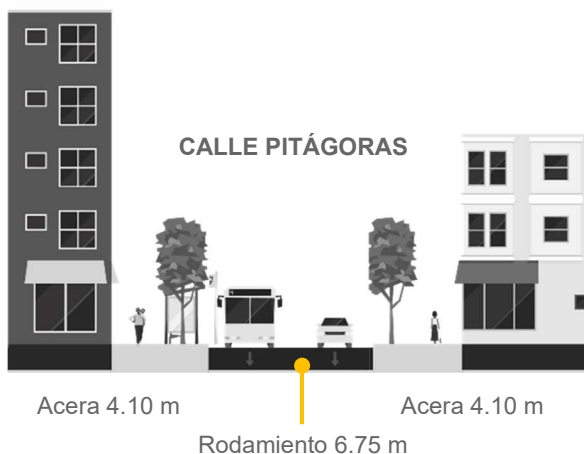
Aunque la zona de estudio forma parte en los linderos limítrofes (Av. Cuauhtémoc hasta División del Norte) del programa ECOBICI, la movilidad ciclista no es una actividad predominante dentro de ella ya que se carece de señalización de asignación de carril para bicicletas o equipamiento para ciclovías.

La proporción de las secciones y anchos de calles brindan las facilidades para hacer uso de las vialidades secundarias de bajo tránsito (perpendiculares por donde circula el Metrobús) ya que conservan anchos entre 6.75 y 10.75 mts aprox. de rodamiento vehicular (como se muestran en los croquis).

Contando con anchos suficientes para poder reservar un carril para bicicleta con un ancho mínimo de 1.50 mts (aunque el Reglamento de Tránsito de la CDMX establezca anchos de 2.00 mts para ciclovías) además que las calles secundarias mantienen un único sentido de circulación para asegurar la continuidad del tránsito.



Ilustración 21: Estaciones de ECOBICI & ubicación inmueble



²² De acuerdo a datos oficiales vía: <https://bit.ly/36lmexa>

TRÁFICO Y MOVILIDAD

De acuerdo con el ranking mundial del Índice de Tráfico 2018²³ creado por la empresa inglesa TOMTOM especializada en el monitoreo en tiempo real y evaluación anual de la evolución del tráfico en las ciudades, la Ciudad de México ocupó el 9no lugar dentro de la más conflictivas en movilidad motorizada.

Transitar en cualquier parte de la Ciudad de México (sea avenida o calles secundarias) representa disponer más del 52% del tiempo efectivo dentro del tráfico, siendo que las estadísticas de esta plataforma estiman que pasamos en promedio 25-26 min adicionales al tráfico cotidiano durante las mañanas (7-9 hrs) y las tardes (18-20 hrs) respectivamente durante los días laborales (lunes a viernes).

Distribuyendo el grado de tráfico de acuerdo al día y la hora en una tabla comparativa, se enmarca un cambio abrupto del flujo a partir de las 6:00 a las 20 hrs con un mínimo del 35% de congestión vial en el horario más “fluido” reflejando que básicamente no existen horarios apacibles para transitar entre semana dentro de esta ciudad.

	Sun	Mon	Tue	Wed	Thu	Fri	Sat
12:00 AM	8%	0%	0%	0%	2%	4%	11%
	4%	0%	0%	0%	0%	0%	4%
02:00 AM	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
04:00 AM	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	0%	16%	12%	12%	11%	11%	1%
06:00 AM	1%	46%	44%	43%	42%	40%	7%
	2%	71%	71%	70%	68%	64%	11%
08:00 AM	5%	81%	84%	83%	82%	77%	21%
	10%	63%	70%	72%	72%	66%	28%
10:00 AM	14%	43%	53%	56%	57%	54%	32%
	18%	36%	47%	49%	50%	50%	36%
12:00 PM	22%	37%	46%	49%	51%	54%	42%
	28%	43%	52%	56%	58%	64%	52%
02:00 PM	31%	50%	60%	64%	67%	82%	59%
	30%	48%	57%	61%	65%	93%	55%
04:00 PM	24%	42%	49%	54%	56%	85%	42%
	23%	51%	58%	63%	65%	80%	33%
06:00 PM	27%	75%	84%	87%	90%	90%	31%
	30%	79%	89%	92%	95%	91%	31%
08:00 PM	29%	59%	69%	71%	74%	74%	29%
	24%	35%	43%	46%	48%	54%	24%
10:00 PM	15%	17%	22%	25%	28%	38%	20%
	7%	5%	8%	10%	13%	22%	14%

Ilustración 22: Tabla comparativa de tráfico vía TomTom

²³ TomTom traffic report: <https://bit.ly/2s0Dj6X>

Una vez visualizado el status a nivel ciudad corroboraremos el nivel de embotellamiento escalando el análisis del flujo vehicular en un radio razonable para el estudio de movilidad urbana y su comportamiento (mediante transporte privado y plataformas de transporte). Se llevó a cabo un seguimiento del tráfico mediante una simulación²⁴ en horarios (9:00 am, 12 pm, 2 pm y 6 pm) en días específicos (lunes y viernes como los días con mayor afluencia de personas) para poder contextualizar la dinámica urbana de la zona bajo posibles razones para los desplazamientos y su direccionalidad (hacia dónde se dirigen), generando una serie de hipótesis que impactaran en la tipología del proyecto a proponer.

HORARIO 1

La simulación del tráfico inicia en el horario matutino de las 9:00 am en referencia a la hora estimada de salida (casas habitación, gimnasios con apertura desde las 6 am) o ingreso hacia centros de trabajo (edificios de oficinas, notarías) e interacciones de flujo en puntos de interés (ingreso del personal en centros comerciales Parque delta y Acora Delta).

Aunque la moderación del tránsito no tiene una variación considerable entre lunes y viernes durante este primer horario, los puntos de conflicto vial sobre vialidades principales (Av. Insurgentes dirección Norte y Viaducto dirección Poniente) se conservan además de la incorporación de las vialidades secundarias en único sentido lo que indica que hay considerables salidas de la zona que puntos de ingreso o tránsito dentro de la zona.

Las vialidades secundarias en único sentido por tramos (Eje 4 Sur Xola, Luz Saviñón y Gabriel Mancera) y las vialidades secundarias en doble sentido (Obrero Mundial y Diagonal San Antonio) mantienen una carga moderada de tránsito. Lo que gráficamente nos señala que la interacción más cargada se produce en el polígono entre Insurgentes y Gabriel Mancera, despejando la zona oriente con una dinámica interna poco transitada dentro de los parámetros de este horario en ambos días.

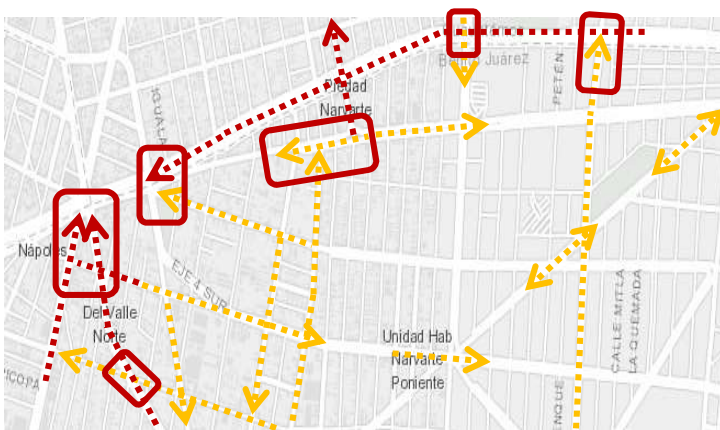


Ilustración 24: Tráfico estimado los días lunes 9 am

- Puntos con tráfico denso
- Puntos con tráfico moderado



Ilustración 23: Tráfico estimado los días viernes 9 am

- Puntos con tráfico denso
- Puntos con tráfico moderado

²⁴ Monitoreo con ayuda de Google Maps

HORARIO 2:

Continuando la temporalidad del análisis a partir de mediodía (12:00 pm) la circulación del tránsito es considerablemente favorable tomando en cuenta que la mayoría los puntos viales conflictivos se suprimen y el tránsito interior incrementa su actividad hacia distintas direcciones de las vialidades secundarias disponibles.

Lo resaltante de este horario es la generación de un nuevo nudo sobre la ubicación del inmueble en estudio en la intersección del Eje 4 Sur Xola/Av. Cuauhtémoc con dirección hacia el oriente los días lunes en razón del conflicto generado por el paso de la línea del 2 del Metrobús dirección Tenayuca.

Aunque en ambos días persiste el conflicto de cruce Insurgentes Sur/Av. División del Norte/Eje 4 Sur Xola y el cruce Obrero Mundial-Morena con Viaducto denota una salida de población considerable desde el interior de la zona. Las conclusiones preliminares en ambos días de esta etapa del análisis son el aumento de actividad en dirección hacia periferia de la zona ya que ocupan todas las vías secundarias de manera moderada.

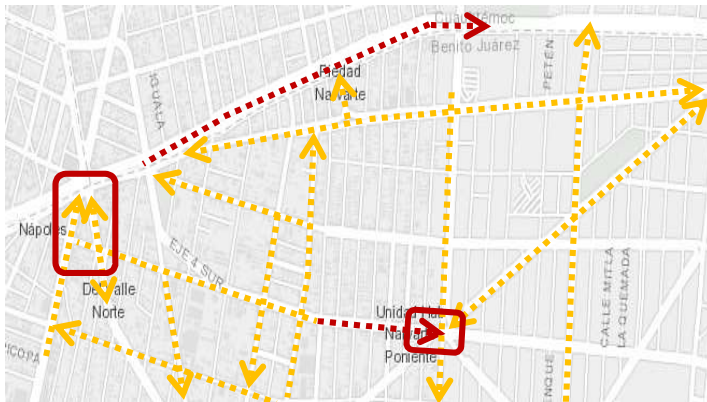


Ilustración 26: Tráfico estimado los días lunes 12 pm

- Puntos con tráfico denso
- Puntos con tráfico moderado

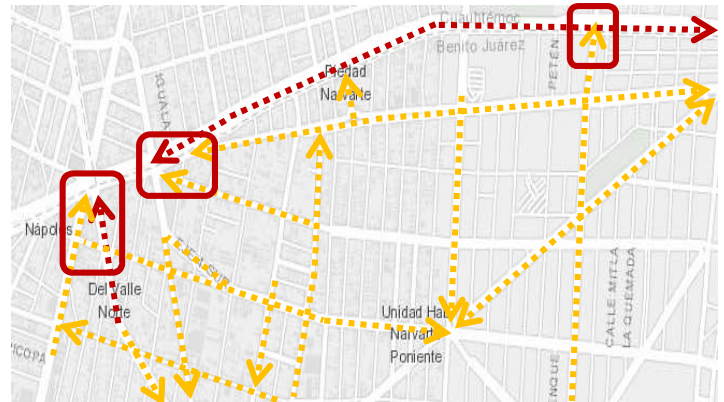


Ilustración 25: Tráfico estimado los días viernes 12 pm

- Puntos con tráfico denso
- Puntos con tráfico moderado

HORARIO 3:

La siguiente parte del análisis corresponde al horario vespertino a partir de las 2:00 pm designado como el horario estándar de comida en las oficinas agregando que es la hora promedio de la salida de clases en las escuelas nivel básico. Aunque el factor de salida de las oficinas hacia puntos de venta de alimento (movimiento a escala peatonal) representa en mayor o menor medida cierto impacto en el comportamiento y concentración del flujo vehicular, la salida de las escuelas engloba una saturación en diversas vialidades interiores sin distinción alguna en ambos días (lunes y viernes).

Los nudos viales en la intersección con Av. Insurgentes Sur y Viaducto se conservan en ambos días además de originarse uno nuevo en el cruce de Eje 3 Poniente-Eje 4 sur Xola- Diagonal San Antonio Abad en su sentido Poniente-Oriente (conflicto de encuentro con Metrobús líneas 2 y 3)



Ilustración 27: Tráfico estimado los días lunes 2 pm

- Puntos con tráfico denso
- Puntos con tráfico moderado



Ilustración 28: Tráfico estimado los días viernes 2 pm

- Puntos con tráfico denso
- Puntos con tráfico moderado

HORARIO 4:

La última parte del análisis se observa que el tráfico al interior de la zona disminuye considerablemente ambos días en aparente salida de la población flotante (salida de las oficinas), las vialidades secundarias conservan moderada carga vehicular y un cruce conflictivo con las Avenidas principales que delimitan la zona.

Puntos de cruce con las líneas del Metrobús conservan afectaciones al flujo vehicular (Eje 3 Poniente y Eje 4 Sur en su incorporación con Av. Insurgentes).



Ilustración 29: Tráfico estimado los días lunes 6 pm

- Puntos con tráfico denso
- Puntos con tráfico moderado

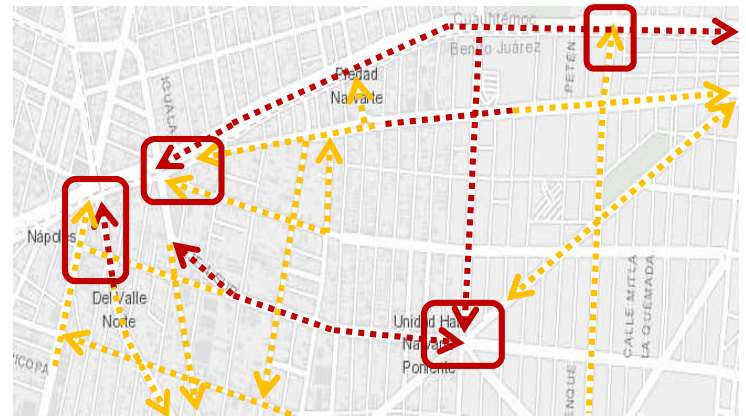


Ilustración 30: Tráfico estimado los días viernes 6 pm

- Puntos con tráfico denso
- Puntos con tráfico moderado

CAPÍTULO 4: ANÁLISIS DE MERCADO

DESARROLLOS HABITACIONALES

Para satisfacer la entrada de este nuevo producto inmobiliario dentro de la zona de estudio es necesario conocer las condiciones que se encuentran los 4 sectores principales (habitacional, oficinas, comercio y servicios) de tal manera que sea lo más apegado al principio de Mayor y Mejor Uso para encontrar la mejor correlación entre estos sectores y sea un producto atractivo para cualquier inversionista.

Comenzando por recapitular los resultados que la Encuesta Intercensal 2015 junto con el Censo de Población y Vivienda 2010 disponibles²⁷, a nivel estatal la CDMX las viviendas se componen de 3.31 integrantes (3.7 integrantes de acuerdo a la encuesta Intercensal, una disminución del 11% en un lapso de 3 años de diferencia), en la Alcaldía todas las viviendas cuentan con los servicios urbanos básicos (drenaje, servicio sanitario, electricidad y suministro de agua potable).

Ahora bien, de las viviendas registradas a nivel alcaldía (sin distinción entre casas o departamentos) se registró un porcentaje de 73.40% en aquellas que tienen 4 o más cuartos (sin contar baños y cocina) lo que nos representa 7 de cada 10 viviendas cuenta al menos con 4 cuartos. Seguido de las viviendas con 2 a 3 cuartos (24.70%) y por último las viviendas que cuentan con solamente un cuarto (1.80%).

Entre 2010 y 2015 se ha incrementado la proporción de viviendas con entre dos y tres cuartos, en proporciones similares a la disminución del porcentaje de viviendas con 4 o más cuartos. Hay una clara tendencia por la reducción de m² habitables ante la falta de espacio para seguir expandiendo la mancha urbana y concentrar el crecimiento demográfico de manera vertical.

Del total de cuartos ¿cuántos espacios se destinan cómo dormitorios? 3 de cada 5 viviendas (66.20%) destinan 2 o 3 espacios como dormitorios, seguido por aquellas viviendas que disponen un único cuarto para dormitorio (28.50%) dejando en última posición aquellas viviendas con 4 o más dormitorios. Quedando claro que la compactación de actividades seguirá una tendencia de conservar el mínimo de dormitorios si no es que gane relevancia construir viviendas con únicamente un dormitorio en lo que respecta en la alcaldía.

La colonia Narvarte conserva una homogeneidad en sus desarrollos siendo una opción más económica que su colonia vecina (Del Valle), el sector Poniente guarda mucho potencial de desarrollo junto con la plusvalía al tener mejores accesos y atractivos. De acuerdo con el sitio especializado Solilli el precio promedio que se observó en esta colonia fue de **\$48,323 MXN/m²** con un tamaño

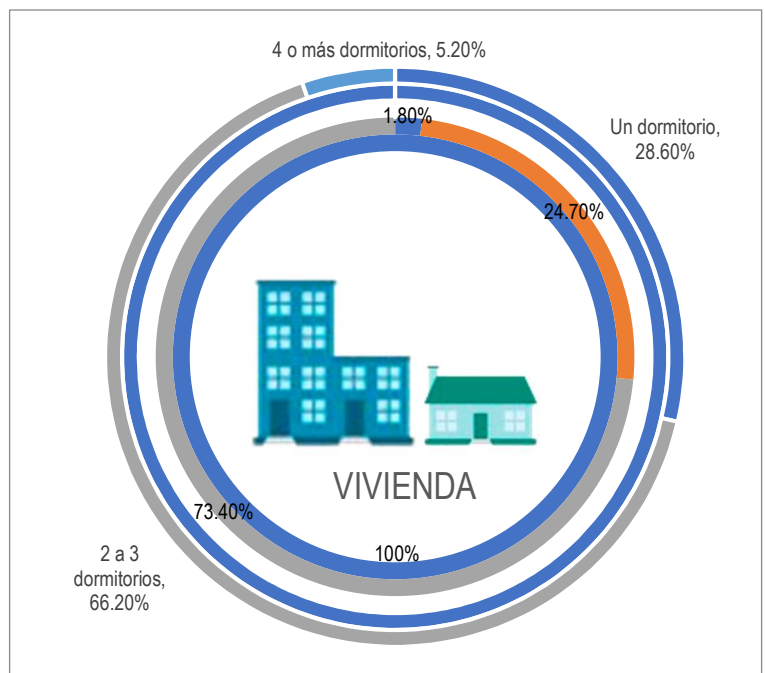


Tabla 10: Distribución cuartos y dormitorios

²⁷ Encuesta Intercensal 2015, Censo de Población y Vivienda 2010. Consejo de Evaluación del Desarrollo Social <https://bit.ly/2WqQTws>

promedio de **128 m²**, la cual es una cifra **14%** inferior al promedio en la capital y **18%** menor que la alcaldía Benito Juárez.

De igual manera se necesita conocer las condiciones actuales de la predominancia del mercado inmobiliario dentro de la zona para corroborar la hipótesis preliminar de no integrar más unidades al inventario ya que al tratarse de una zona netamente habitacional, existe una sobreoferta de desarrollos verticales en etapas de preventa o venta de varias tipologías de departamentos con diversas amenidades.

Desarrollo	Ubicación	Colonia	Num Unidades	Superficies	Precio base	Estado
Residencial Obrero Mundial	Obrero Mundial #57	Del Valle	42	107 - 114	\$ 4,584,600.00	Pre-venta
Coyoacan #43	Av. Coyoacán eje 3 Poniente #43		24	68-162	\$ 3,985,280.00	Pre-venta
Vrtkl del Valle	Gabriel Mancera 45		26	111-188	\$ 5,332,825.00	Pre-venta
Amores 211	Amores #211		8	97-210	\$ 4,896,000.00	Pre-venta
Gabriel Mancera 227	Gabriel Mancera #227		15	112	\$ 5,015,000.00	Venta
Mier y Pesado 350	Mier y Pesado #350		6	123-134	\$ 6,200,000.00	Pre-venta
Mariscal Sucre 9	Mariscal Sucre #9		SIN INFO	209	\$ 9,231,000.00	Venta
Romero de Terreros 1010	Romero de Terreros #1010		12	90-116	\$ 3,921,525.00	Pre-venta
Luz Saviñón 909	Luz Saviñón #909		8	134.4	\$ 739,100.00	Venta
Splendor Anaxágoras	Anaxagoras #363		SIN INFO	77-95	\$ 3,103,000.00	Pre-venta
Malaya Navarte	Enrique Pestalozzi #578		SIN INFO	111-242	\$ 5,720,000.00	Pre-venta / Venta
Cuauhtémoc 710	Cuauhtémoc #710		92	64-78	\$ 3,149,400.00	Pre-venta
Yacatas 232	Yacatas #232	8	127-142	\$ 5,336,332.00	Venta	
Tajin 248	Tajin #248	8	113-184	\$ 4,663,000.00	Venta	
Peten 91	Peten #91	8	110-116	\$ 4,617,780.00	Pre-venta	
Casas Grandes 255	Casas Grandes #255 Bis	8	107-186	\$ 4,500,000.00	Pre-venta	
Casas Grandes 248	Casas Grandes #248	6	138-153	\$ 5,194,102.00	Pre-venta	
Splendor Torres Adalid	Torres Adalid #1165	SIN INFO	90-152	\$ 4,577,000.00	Pre-venta	
Pitágoras 731	Pitágoras #731	5	68-167	\$ 3,600,075.00	Pre-venta	
Concepción Béistegui	Cuauhtémoc #857	28	76-122	\$ 3,709,384.00	Venta	
Vista Alamos	Eje Central Lazaro Cardenas #42	Alamos	24	58-91	\$ 2,451,225.00	Pre-venta
Asturias 244	Asturias #244		18	67-80	\$ 3,450,000.00	Venta

INVENTARIO DISPONIBLE 346

Tabla 11: Inventario unidades disponible, 4T 2019

La zona se incluye dentro del boom inmobiliario que toma ventaja de las condicionantes de centralidad e infraestructura que los inversionistas/desarrolladores han sabido aprovechar, pasando de ser una zona plenamente habitacional unifamiliar en lotes generosos con viviendas que contienen más de 4 cuartos a ser aprovechada en desarrollos verticales (principio de Mayor y Mejor Uso) con superficies variables que se ajustan a las tendencias espaciales en vivienda revisas anteriormente y dinámica demográfica en el capítulo ¿QUIÉNES VIVEN EN LA COLONIA DEL VALLE-NARVARTE? (pag 15).

Claramente la zona cuenta con una sobre oferta de departamentos dentro del inventario inmobiliario mismos que están siendo absorbidos en un lapso lento (la mayoría de las ofertas fueron consultadas desde octubre 2019 y su situación de ventas ha cambiado muy poco), en promedio las ofertas presentan un área de entre 90 y 150 m², mayormente representada por departamentos de 3 recámaras y dos baños (típicos de estas representativas colonias de clase media) ofrecen productos con características variadas (terrazas, núm. de cajones, amenidades) las cuales dificultan la inserción de un nuevo producto habitacional en un corredor (desde Viaducto hasta Diagonal San Antonio) con inercia predominantemente comercial.

Llegados a este punto del análisis lo que correspondería en esta parte es refutar o corroborar hipótesis previas de lo que se ha hablado en este apartado, por lo que en el avalúo PRO-FORMA se necesita plantear una variedad de escenarios de simulación para poder enfocar la inversión lo más rentable para el inversionista. Para hacerlo posible, es necesario recabar información de cada mercado inmobiliario y una vez obteniendo el valor unitario se harán ensayos de distribución de cada

tipo de uso por niveles (áreas vendibles potenciales), esclareciendo la mejor vocación del inmueble para alcanzar un mejor y mayor uso en correlación a la demanda de la zona.

En lo que respecta al mercado habitacional se seleccionaron 6 comparables tanto en venta como renta lo más homogéneas posibles, el valor de las ventas nos cerraba con un valor unitario (previo a homologación) de **\$43,574.84 MXN/m²** (una variación aproximada del 10% de acuerdo al estudio de Solili)

VENTA

Ubicación	Colonia	Superficies	Precio base	Valor \$/M2	Estado
Yacatas #232	Narvarte	127.00	\$ 5,336,332.00	\$ 42,018.36	Nuevo
Tajin #248	Narvarte	113.00	\$ 4,663,000.00	\$ 41,265.49	Nuevo
Peten #91	Narvarte	116.00	\$ 4,617,780.00	\$ 39,808.45	Nuevo
Pedro Romero de Terreros #1010	Narvarte	104.00	\$ 4,661,910.00	\$ 44,826.06	Usado
Heriberto Frias #443	Narvarte	117.00	\$ 5,300,628.00	\$ 45,304.51	Usado
Enrique Rebsabem #429	Narvarte	113.00	\$ 5,200,000.00	\$ 46,017.70	Usado

RENTA

Av. Dr. Vertiz 652	Narvarte	132.00	\$ 23,300.00	176.52	Nuevo
Dr. Barragan 751	Narvarte	102.00	\$ 18,000.00	176.47	Nuevo
Gabriel Mancera 100	Narvarte	105.00	\$ 20,500.00	195.24	Nuevo
Pestalozzi 924	Narvarte	130.00	\$ 23,000.00	176.92	Nuevo
Zempoala 403	Narvarte	105.00	\$ 21,000.00	200.00	Nuevo
Mitla 224	Narvarte	100.00	\$ 19,000.00	190.00	Nuevo

OFICINAS

Tal como se analizó en el capítulo ¿QUIÉNES TRABAJAN EN LA COLONIA DEL VALLE-NARVARTE? (pag 19) las condiciones del mercado de oficinas son escasas por tratarse de una zona consolidadamente habitacional, toda la inercia de oficinas se concentra en el corredor Av. Insurgentes y 3 calles paralelas a ella. A diferencia de la colonia Nápoles que ha sabido concentrar y mantener activo el mercado de oficinas, la zona (Del Valle-Nápoles) no ha encontrado posicionamiento ante un contexto predominantemente habitacional, pero con importantes vías de acceso además de facilidad de movimiento urbano dentro de la zona (pag 22).

La primera muestra de comparables, nos arrojó las superficies y rangos de precios de la oferta disponible en la zona son variados (tanto venta como renta) además del rango de edad tiene una variación superficial ya que para el mercado de ventas si existen activos (en proceso de construcción o finalizados) que no exceden el año de uso y para el mercado de rentas los activos cuentan con uso previo de máximo 5 años.

Por las ubicaciones de las muestras se puede presuponer que la vocación de ocupación pudieran ser consultorios por su cercanía con el Hospital General Regional 1 Dr. Carlos Mac Gregor Sánchez Navarro (en comparables IMV6, IMR1, IMR2 e IMR4) o despachos jurídicos (en comparables IMV1, IMV2, IMV3, IMV5, IMR3, IM5 e IMR6) por la connotada presencia de 12 Notarías y 2 Corredurías Públicas ya que las superficies en renta permiten la versatilidad de tener un consultorio de consulta o una oficina jurídica de primer contacto.

VENTA					
Ubicación	Colonia	Superficies	Precio base	Valor \$/M2	Estado
Eugenia S/N	Narvarte	456.00	\$ 29,779,992.00	\$ 65,307.00	Nuevo
Gabriel Mancera #603	Del Valle Norte	125.00	\$ 7,400,000.00	\$ 59,200.00	Nuevo
Av. Cuauhtémoc #847	Narvarte	528.00	\$ 7,380,000.00	\$ 13,977.27	Nuevo
Eje 5 Sur S/N	Narvarte	135.00	\$ 10,000,000.00	\$ 74,074.07	Usado
Pitágoras #228	Narvarte	135.00	\$ 16,000,000.00	\$ 118,518.52	Usado
Adolfo Prieto #623	Del Valle Centro	135.00	\$ 18,900,000.00	\$ 140,000.00	Usado

RENTA					
Ubicación	Colonia	Superficies	Precio base	Valor \$/M2	Estado
Enrique Rebsabem #438	Narvarte	25.00	\$ 11,900.00	\$ 476.00	Nuevo
Enrique Rebsabem S/N	Narvarte	65.00	\$ 23,500.00	\$ 361.54	Usado
Obrero Mundial #736	Álamos	31.00	\$ 11,900.00	\$ 383.87	Usado
Mier y Pesado #317	Del Valle Norte	16.00	\$ 5,200.00	\$ 325.00	Usado
Av. Cuauhtémoc #875	Narvarte	87.00	\$ 30,000.00	\$ 344.83	Usado
Uxmal #30	Narvarte	22.00	\$ 7,000.00	\$ 318.18	Usado

LOCALES COMERCIALES

Tal como se revisó en el análisis de los sectores económicos (pag 20) el uso comercial predominante es el giro para restaurantes y cafeterías, seguido por el rubro de hogar/cuidado personal (abarca apenas un 7% del mercado de unidades económicas) ¿Qué nos dice esto? En primer lugar, este tipo de locales evocan estancias menores a 45 min ya que se tratan locales de paso cuyo concepto de ventas se basa en el mayor consumo por clientes al día ya sean residentes o población flotante, sería distinto si se trataran de locales con punto de pedido y entrega con menor margen de tiempo de atención como las tintorerías/lavanderías/farmacias.

Seguido de la variabilidad de las superficies que van desde los 40 M² (IMR6) hasta los 556 M² (IMV5) que permiten la entrada de negocios con demanda de espacio esencial hasta la apertura de otras posibilidades a mayor escala.

Por último, las ubicaciones tanto en venta como renta son de carácter usado o de traspaso (excluyendo IMV5) por lo que la vida útil de los locales está comprometida en tanto el arrendatario invierta en la cura de las obsolescencias que puedan llegar a presentar.

Como es de esperarse, las ofertas de venta/renta se encuentran en avenidas o calles secundarias con constante tránsito peatonal/vehicular para generar buen atractivo de clientes potenciales.

RENTA					
Ubicación	Colonia	Superficie	Precio base	Valor \$/M2	Observaciones
Romero de Terreros #200	Del Valle Norte	140.00	\$ 60,000.00	\$ 428.57	Renta de 4 locales, en una pequeña y agradable plaza comercial en una esquina
Romero de Terreros #621	Del Valle Norte	70.00	\$ 30,000.00	\$ 428.57	Local totalmente abierto para cualquier giro
Diagonal San Antonio #1429	Del Valle	240.00	\$ 50,000.00	\$ 208.33	A pie de calle con gran potencial para terraza, zona muy concurrida de tráfico peatonal
Av. Coyoacán #206	Narvarte	100.00	\$ 54,000.00	\$ 540.00	Antiguo giro como cafetería
Petén #243	Narvarte	300.00	\$ 115,000.00	\$ 383.33	Amplio en dos niveles, 2 baños y oficinas varias
Tajin #100	Narvarte	40.00	\$ 19,000.00	\$ 475.00	No especifica el giro comercial permitido

VENTA					
Ubicación	Colonia	Superficie	Precio base	Valor \$/M2	Observaciones
Torres Adalid #910	Del Valle Norte	80.00	\$ 6,000,000.00	\$ 75,000.00	Antiguo giro como estética; apto para sucursal bancaria, cafetería de cadena
Romero de Terreros #621	Del Valle Norte	70.00	\$ 5,500,000.00	\$ 78,571.43	Local totalmente abierto para cualquier giro
Ameyalco #1	Del Valle Sur	502.00	\$ 27,000,000.00	\$ 53,784.86	No especifica el giro comercial permitido
Concepcion Beistegui #1356	Narvarte	403.00	\$ 23,000,000.00	\$ 57,071.96	Local con giro de Restaurante en 3 niveles
Av Cuauhtémoc esq. Concepción Beistegui #857	Narvarte	556.00	\$ 28,000,000.00	\$ 50,359.71	Con giro para Estéticas, Spas, Consultorios
Monte Albán #83	Narvarte	55.00	\$ 2,150,000.00	\$ 39,090.91	El local cuenta con cisterna, oficina, baño, ideal para Estéticas, Spas, Barberías, Consultorios

SERVICIOS

Los servicios complementarios (aquellos que brinden otro tipo de atractivos o actividades) que se inscriben dentro de la zona de estudio son escasos y con movimiento moderado ya que por cuestiones del PPDU se concentra la vocación de usos de suelo en habitacional uni y plurifamiliar (por ello la sobre saturación de inventario de departamentos) brindando una consolidada apariencia de carácter familiar de ingresos altos cuyos privilegios (calidad de infraestructura, centralidad, transporte público) forman parte de los parámetros de deseabilidad que los usuarios buscan para vivir (revisado previamente en “¿QUIÉNES VIVEN EN LA COLONIA DEL VALLE-NARVARTE?”).

Servicio	Clasif	Ubicación	Rango precios p/p	Colonia
Centro Comercial	Regional	Parque Delta	-	Narvarte
Centro Comercial	Strip center	Acora	-	Narvarte
Centro Corporativo		Xola 535	-	Del Valle

Dentro de los complementos registrados en la zona revisadas en Llegados hasta este punto de análisis hace falta discernir aún más el modelo de usuario al que estamos abordando, siguiendo la clasificación por estratos socioeconómicos en la última Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) de la Alcaldía podemos conocer a cuánto asciende el ingreso neto predominante en los hogares

Retomemos el dato que el tamaño de los hogares se compone de 3.31 integrantes (3.7 integrantes de acuerdo a la encuesta Intercensal 2015) de los cuales son 2.16 los usuarios activos quienes brindan un ingreso al hogar (no entraremos en detalles para estimar el rango de edad considerado para este dato) el mayor ingreso es mediante remuneración laboral (67.2% contra el alquiler de vivienda en un 5.2%) alcanzando un ingreso trimestral promedio de máximo de \$79,085 en cualquiera de sus espectros (trabajo subordinado, trabajo independiente y otro tipo de trabajos) a diferencia de alquilar/arrendamiento la vivienda alcanza un promedio máximo de \$12,292 al trimestre.

Anexo al estudio el INEGI categoriza los hogares en 10 deciles (tipologías) y el contraste de los ingresos con respecto al 2016. Si simplificamos las cifras a salario diario, en el decil I el ingreso trimestral representan \$82.60 diarios, en contraste con el decil IV son \$195.10 diarios y el decil X hablamos de \$1,527.71 (18.5 veces más que el decil I y 7.83 veces más que el decil IV).

De acuerdo a la tabla 4, en la CDMX predominan los deciles VIII, IX, y X (sumando 64.4%), en correspondencia con el análisis de escolaridad en la zona de estudio (ver Tabla 4: Distribución de escolaridad) la equivalencia de acuerdo al nivel de estudio de los residentes nos permite inferir que forman parte de los más altos niveles socioeconómicos (financieramente sustentables) que se registran en la CDMX.

Retomando la distribución de edades de la sección anterior para conocer la potencialidad del mercado en los jóvenes adultos y la acumulación de necesidades para la gente adulta mayor, nos permite abrir nichos de posibilidades que van de la mano con el desarrollo de nuevas tecnologías que optimizan y abrevian flujos de trabajo para las demandas básicas de los habitantes vía remota (comida, súper, lavandería y demás actividades bajo el esquema “a domicilio”).

De acuerdo a la Encuesta Intercensal del 2015, la alcaldía Benito Juárez posee de los promedios más altos de escolaridad en la población joven (a partir de 15 años) quienes alcanzan niveles de maestría o doctorado. De acuerdo con la plataforma OVIE el esquema de escolaridad en la zona de estudio se distribuye de la siguiente manera:

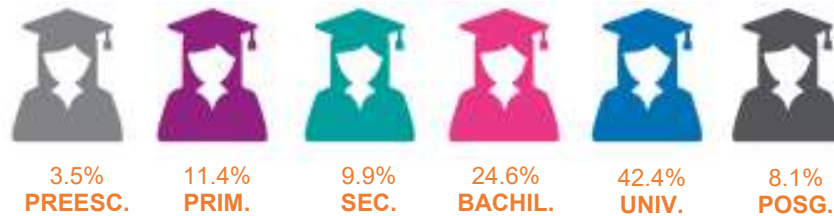


Tabla 4: Distribución de escolaridad

Si relacionamos la gráfica de distribución de edades el pico se ubica en los adultos jóvenes y adultos que representan 61.10% con perfiles socioeconómicos aspiracionales para personas con licenciaturas y especialidades (suman un total de 50.50%) acorde a la Encuesta Nacional de Egresados más reciente, el ingreso promedio de los profesionistas es alrededor de \$15,000 mensuales que puede diferir acorde al área de conocimiento como lo indica las siguientes tablas:

La concentración de los universitarios en 50.50% retoman la presión por abrir espacios de trabajo además de plantear nuevos modelos de negocios de la mano con plataformas comercio electrónico (e-commerce).

¿QUIÉNES TRABAJAN EN LA COLONIA DEL VALLE-NARVARTE? pag19 tenemos la concentración de varias tipologías en plazas comerciales que asu vez subdividimos en dos categorías, iniciando con el caso de Parque Delta como un referente de producto inmobiliario que se ha sabido renovarse con los principios económicos, los cuales le han permitido anticipar una obsolescencia (como es el caso de Plaza Universidad) ante la alta demanda al ser el único centro comercial regional en la zona y prácticamente sin una competencia directa en toda la delegación.

El caso del centro corporativo ubicado en Eje 4 Sur Xola #535 es un caso particular con usos mixtos desplantado en la mitad de una manzana llamado Torre La Mexicana (actualmente Torre Axa) es el edificio sede de las oficinas centrales de la empresa Mexicana cuenta con 32 pisos y 18 elevadores, fue diseñada por el arquitecto Pedro Ramírez Vázquez, la torre se complementa con un centro comercial anexo catalogado como un Strip center sin mayor inercia por parte de los residentes pero altamente transitado por la población flotante que trabaja en dichas oficinas.

CAPÍTULO 5: ¿HACIA DÓNDE NOS DIRIGIMOS? SITUACIÓN Y REFLEXIONES POST-PANDEMIA COVID-19

Tal y como muchas cosas actividades fueron empujadas súbitamente a la llegada de las nuevas tecnologías que sincronizan la organización operativa con mayor flujo de información, el área de ventas y promoción de los desarrollos inmobiliarios tuvieron que hacer uso de nuevas metodologías (implementación de VR para muestra de departamentos, recorridos virtuales interactivos, etc.) para evitar caer en la obsolescencia ante una situación que vino a cambiar los hábitos y costumbres de una ciudad caótica y compacta como lo es la CDMX. Ante la expectativa de la nueva normalidad y los protocolos sanitarios, habrá que dar seguimiento a estos canales de venta y su éxito para analizar el impacto de absorción del mercado ante estas condiciones que nos desarrollaremos una vez controlada la propagación del COVID.

DESARROLLOS HABITACIONALES

El país no estuvo exento de recibir las consecuencias que la rápida propagación del virus ante un sistema de salud carente en muchos sentidos, la parálisis de la economía ante el cese de actividades no fundamentales que atender en esta emergencia sanitaria siendo uno el sector de la construcción uno de los principales afectados el cual se vio obligado a detener su actividad por completo durante la llamada Jornada Nacional de Sana Distancia, que cubrió el periodo del 23 de marzo al 30 de mayo más la adaptación de nuevos protocolos sanitarios para prevenir contagios.

De acuerdo al portal Solilli²⁸ el inventario de unidades habitacionales a nivel estatal asciende a 47 mil unidades en 845 proyectos (repartidos en fase de construcción y los existentes) de los cuales la alcaldía Benito Juárez posee 302 proyectos (la alcaldía con mayor inversión inmobiliaria) con un total de 9,020 unidades de las cuales 3,692 unidades se encuentran disponibles para su venta inmediata. Hablamos de la existencia de 184 edificaciones de 5 a 6 pisos en promedio, con una media de 20 unidades por edificación, que es el proyecto típico en esta zona de densidad media residencial.

La caída de valores en la zona no fue tan brusca cómo se hubiera esperado ya que a finales del 2T del 2020, conforme a la actualización de la investigación de mercado el precio promedio cerraba en **\$48,605.68 MXN/m²** (una mínima variación en lo que respecta a este rubro).

Aunque el catálogo de unidades en proceso de culminar aumentará significativamente la tasa de disponibilidad (estimado en 40%, vía portal Solili) y conflictiva absorción por parte de la demanda ya que, como era de esperarse, la pausa por la crisis sanitaria iba a reflejar la ralentización de las actividades económicas agregando la incertidumbre en los ingresos de los potenciales compradores.

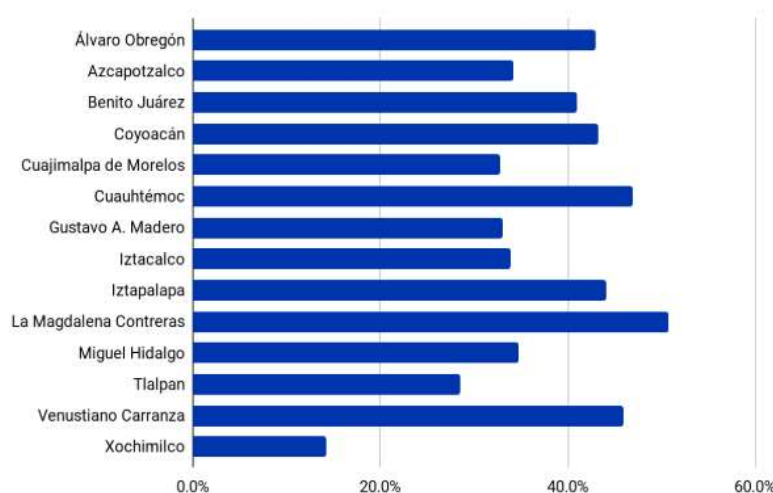


Tabla 12: Tasa de disponibilidad de proyectos residenciales existentes y en construcción, Solili julio 2020

²⁸ Reporte inmobiliario Residencial Primario CDMX 2T 2020, <https://bit.ly/3eEUm0u>

Por aparte en el mercado de rentas de los departamentos tampoco tuvo una variación importante, con respecto a la Investigación de Mercado del 1T siendo una renta unitaria de mercado con valor de **\$200 MXN/m²** para cerrar el 2T con **\$190 MXN/m²**.

Estas variaciones en las ventas y rentas afectan directamente la tasa a nivel de ingresos de mercado habitacional, pasando de manejar un **5.66% en el 1T20** a posicionarse en el **2T20 5.08%** evidenciando parte de las consecuencias económicas más importantes por el efecto COVID. El mercado habitacional se encuentra en una etapa de contracción ante la incertidumbre de la falta de ingresos de miles de personas desempleadas, quedando a la expectativa, las medidas y el tiempo estimado que le tome recuperarse el sector habitacional, esperando (en el mejor de los casos) un escenario positivo a mediano plazo.

OFICINAS

En esta ciudad compacta y sobresaturada en todos sus aspectos (transporte público, parque vehicular, servicios médicos básicos) ante una población activa para la producción de bienes y servicios (57,328,364 personas primer trimestre del 2020 de los cuales el 27.5% lo representa el sector informal)²⁹.

En curso hacia la “nueva normalidad” a la que estaremos sujetos para dialogar con la latente presencia de este virus la perspectiva del trabajo en casa (home-office) comienza a tomar mayor relevancia con sus detalles y restricciones hacia qué sector puede ser óptimo o con verdadero aprovechamiento organizacional. En el sector de corporativos en la ciudad comenzó a aterrizar el concepto de trabajo compartido (co-working³⁰) en plataformas como WeWork, Co-Work, entre otras;

Aunque el inventario en la CDMX abarcaba 1.7 millones de m² únicamente (67% de éstos sobre los corredores Norte, Insurgentes, Reforma y Santa Fe) y para el 2T del 2020 se contemplaba añadir 100,000 m², la demanda de espacio corporativo seguía presente en este mercado, empresas de coworking, seguros, servicios, etc. rentaron espacio corporativo durante el 1T 2020. Al término del 2T 2020, la Ciudad de México registró una contracción de 62% en la demanda bruta de oficinas, originado por las condiciones de aislamiento y desocupación, según datos de Solili.

Si se compara el comportamiento que tuvo abril de 2020 con respecto marzo 2020, se estimó una disminución del 57%. Los corredores Santa Fe, Periférico Norte y Sur fueron los que en conjunto concentraron el 60% de la demanda de este mes, por lo que corredores como Polanco, Reforma e Insurgentes (los que tradicionalmente concentran la demanda) no figuran como demandantes principales, por lo que han sido estos los que han sentido en mayor medida el impacto negativo en la disminución de este indicador.

²⁹ INEGI Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo, consulta junio 2020

³⁰ Para mayor bosquejo del concepto véase: <https://bit.ly/3jolOTU>

Mercado	Inventario (m ²)	Vacancia (%)	Precio de Renta (USD/m ² /mes)	Construcción (m ²)	Demanda Bruta (m ²)
Ciudad de México	11,052,988	15.5%	\$20.79	1,134,586	-61,174
Monterrey	1,214,708	19.0%	\$16.32	278,895	-6,117
Guadalajara	659,961	14.1%	\$18.52	158,426	-314
Querétaro	365,609	18.8%	\$13.13	119,203	-657
Puebla	283,354	19.6%	\$13.29	98,801	-1,026
Tijuana	235,896	8.2%	\$18.82	58,357	1,436

Tabla 13: Posicionamiento de oficinas en principales ciudades, Solili julio 2020

No obstante, la desocupación de oficinas se acentuó durante el mes de abril mostrando una contracción en la demanda, altos volúmenes de desocupación, precios con tendencia a la baja y tasas de vacancia proyectadas al alza; no fue sino hasta mediados de mayo que la normatividad disponible comenzó a dar luz para la paulatina activación de actividades, a partir de ello una serie de medidas a las construcciones existentes más el propio cuidado del personal para un retorno seguro al trabajo.

¿Nos enfrentamos a una modalidad de trabajo?

Si bien el esquema de Trabajo desde casa nunca ha sido una opción para las empresas ya que la falta de control de rendimiento/tiempo de sus empleados junto con la falta de metodologías o plataformas para mantener el seguimiento de proyectos, además que las condiciones propias de cada empleado (tener hijos en casa, falta de espacio e ingreso para adaptar equipo de trabajo, etc) pudieran ser variadas que lejos de beneficiar complicarían la organización del propio trabajador.

En tanto que los promotores del trabajo compartido (co-working) son optimistas ante su esquema de flexibilidad además del regreso de actividades, se espera una mezcla entre el trabajo presencial en oficinas y el virtual (home office), aspectos que pudieran impulsar más esta categoría de oficinas en la ciudad.

Es una realidad que el trabajo mixto llegó de golpe a un país que negaba hacer la transición como otros países ya han implementado sin necesidad de un agente externo como lo es la pandemia. Los centros de trabajo (de acuerdo a su tamaño y las actividades que realice) se tendrán que adaptar a

un esquema de trabajo que la Secretaría de Salud³¹ junto con el IMSS y la Secretaría del Trabajo han ajustado y publicado días previos a la reactivación de las actividades.

Las adecuaciones con horarios escalados de cada equipo de trabajo para minimizar la interacción de más de 5 empleados, dichos horarios tendrán que ajustarse a la reducción de días laborales

presenciales a 4 días con horarios de 10 a 17 hrs (para considerar una modalidad mixta de trabajo), garantizar equipo de limpieza en puntos de sanitización y áreas de baños; entre otros aspectos y costos operativos que tendrán que absorberse para poder garantizar el cuidado al personal y no interferir en el flujo de trabajo.



Ilustración 32: Ilustración 29: Categorización del trabajo, Secretaría de Salud

³¹ Lineamientos Técnicos Específicos para la Reapertura de las Actividades Económicas, Secretaría de Salud, DOF 29 mayo 2020

En tanto, el director regional para América Latina de Newmark Knight Frank, consideró que “no deberá haber cambios en los tiempos de contratación de espacios corporativos e industriales, los cuales por lo general son de 3 a 5 años y cada vez más, hasta 10”.

Aterrizando en nuestra zona de estudio, la tasa a nivel de ingreso bruto potencial no se ha visto comprometida en una contracción que refleje una lenta recuperación en nuestro proyecto de inversión ya que para el 1T20 se posicionaba en 8.16% y en el cierre del 2T20 aumento a 8.10%, las posturas de medios especializados tienen expectativas que las rentas y la ocupación se mantengan constantes o en su defecto haya disminuciones con base en la oferta disponible y la demanda desacelerada por el resultado de las nuevas tendencias y esquemas de trabajo.

LOCALES COMERCIALES

Conforme a reportes de CBRE³² el sector comercial se encuentra en mucha debilidad las tiendas anclas y grandes franquicias tuvieron que cerrar su acceso al público (centros comerciales, restaurantes, gimnasios), sin embargo, las tiendas enfocadas a farmacias y supermercados permanecieron fuertes respetando las medidas preventivas.

La demanda de los espacios comerciales ha entrado en retroceso con respecto al 2019, no se plantearon expectativas de ampliaciones o nuevos proyectos comerciales además de considerables retrasos de entrega de los centros comerciales en etapa terminal. De la misma manera, la tasa de desocupación de estos espacios ha ido incrementando (y acumulándose) al cierre del 2018 con 9% a 15% a principios del 2020.

Ante la consolidación de las compras en línea (las cuales continuarán incrementado), el esquema de negocios de grandes franquicias que no fueron definidas como “esenciales” comienzan a apostar por modificar su modelo de negocio prescindiendo de la conservación de activos fijos para optimizar sus cadenas de suministro y costos operativos para hacer frente a la demanda del consumidor virtual.

Nadie busca perder en esta situación, tanto los arrendadores de los centros comerciales como los arrendatarios deberán buscar un punto de equilibrio para las conciliaciones de arrendamientos y/o renovación de contratos, aunque sea muy probable la reducción de los niveles de absorción además de la naja ocupación de los espacios en centros comerciales debido al aumento de la presencia del comercio virtual (e-commerce).

¿A qué nos orilla esto?

De acuerdo a la apreciación JLL³³ el sector minorista y operadores de ocio está evaluando opciones para compensar la pérdida de ingresos de sus carteras de tiendas físicas. El punto de cruce de las estrategias que ha implementado este sector ha sido mantenerse relevante y ser socialmente responsable a medida que los consumidores reducen temporalmente sus gastos. Mirando más adelante, muchos minoristas repensarán sus operaciones y cadenas de suministro; Conservando la infraestructura y logística al margen para dar cumplimiento a los pedidos en línea en medida que el semáforo sanitario avance y la ciudadanía responda a la adopción de las nuevas medidas de control.

Expertos hablan de aprovechar que la disrupción en las cadenas de suministro podría impulsar mayores espacios de almacenamiento y distribución con foco en la “última milla”, en ubicaciones más cercanas a los consumidores finales. Por aparte de enfocar arrendamientos hacia los sectores clave como lo fueron los supermercados y farmacéuticos.

³² Flash call COVID-19 Latin America Commercial Real State, CBRE, marzo 2020

³³ COVI-19 Implicaciones mobiliarias Globales, Paper II, JLL Achieve abril 2020

En nuestra área de estudio, los locales comerciales tuvieron variaciones en la superficie promedio ofertada en rentas desplazando el local tipo de 34.00 M² hacia 62.75 M², por otro lado, la oferta de ventas de locales se vio reducida en 12.16% ya que en el **1T20** se consideró un local tipo 210 M² el **2T20** se consideró una superficie tipo de 180 M². La tasa a nivel de ingreso bruto potencial en el **1T20** se calculó en 9.29% pasando al final del **2T20** con un cierre en 9.24% una variación mínima que la pandemia no ha perjudicado.

CAPITULO 6: PROYECTO ARQUITECTÓNICO

NORMATIVIDAD: PLAN DELEGACIONAL

Como parte de las estrategias de desarrollo urbano planteadas en el Plan Delegacional para consolidar la estructura de la Delegación Benito Juárez, a través del reordenamiento y mejoramiento de los corredores secundarios, nodos estratégicos y espacios urbanos existentes se logrará a partir de esquemas específicos de inversión y coinversión con el sector privado bajo la regulación.

Acentuando la intención de revertir la tendencia actual de expulsión de población, mediante incentivos concretos a proyectos para vivienda en zonas netamente habitacionales y sobre los corredores propuestos para tal fin, logrando el equilibrio entre los usos habitacionales, el comercio y las oficinas.

La ubicación del inmueble lo conduce a ser un **área con potencial de desarrollo** por uso y alturas ya que cuenta con todos servicios básicos de infraestructura y accesibilidad además de presentar 2 frentes hacia corredores principales y 1 corredor secundario que otorgan interesantes usos de suelo para ser aplicados:

- Eje 1 Pte Av. Cuauhtémoc **O-P** (tramo Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Av. Río Churubusco)
- Diagonal San Antonio **L-J'** (tramo de Plaza Mariscal Sucre a Eje Central Lázaro Cárdenas)

El corredor **O-P** brinda la posibilidad de optar por la aplicación de la **Norma de Generales Ordenación No. 10**: que es establece 11 niveles como máximo con restricciones laterales y al fondo del predio en función de la superficie del predio y un incremento del 20% en la demanda del estacionamiento para visitantes.

AV. PATRIOTISMO	E - F DE VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN A EMPRESA	HM 8/ 20/ Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGLAMENTARIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES Y RESTRICCIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN UNA FRANJA DE 5m DE ANCHO AL FRENTE DEL PREDIO A PARTIR DEL ALINEAMIENTO, ÚNICAMENTE EN PLANTA BAJA
EJE CENTRAL LÁZARO CÁRDENAS	W - V DE VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN A CIRCUITO INTERIOR RÍO CHURUBUSCO	HM 8/ 20/ Z APLICA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN N° 10, Y 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGLAMENTARIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
EJE 1 PTE. AV. CUAUHTÉMOC	O - P DE VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN A CIRCUITO INTERIOR RÍO CHURUBUSCO	HM 8/ 20/ Z APLICA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN N° 10, Y 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGLAMENTARIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
EJE 4 SUR XOLA	O' - P' DE VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN A PLUTARCO ELÍAS CALLES	HO 6/ 20/ Z APLICA 20% ADICIONAL DE INCREMENTO A LA DEMANDA REGLAMENTARIA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES.
DIAGONAL SAN ANTONIO - AV. COLONIA DEL VALLE	L - J' DE PLAZA MARISCAL SUCRE A EJE CENTRAL LÁZARO CÁRDENAS	HC 6/ 20/ Z
	O' - L' DE EJE 5 SUR EUGENIA A PLAZA MARISCAL SUCRE	HC 4/ 20/ A

Ilustración 33: Tabla de Usos de suelo

NORMATIVIDAD: SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

USO DE SUELO

De acuerdo con el sistema de consulta de SEDUVI SIG y el Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo (obtenido a través del mismo portal como consulta pública) el predio le corresponde un uso de suelo **H/4/20** densidad M con **19** viviendas permitidas distribuidas en **2,966 M²** de construcción máxima (área que incluye circulaciones verticales y horizontales además de estacionamientos).

Lo cual vuelve un desaprovechamiento del inmueble retomando el principio del Mayor y Mejor uso como ya se mencionó anteriormente, la ubicación privilegiada brinda una serie de oportunidades legalmente viables dentro de las cuales se destaca la opción del uso de suelo brindado por el corredor **O-P** y los niveles máximos otorgados por la Norma de Ordenación no. **10 HM/11/30** tal como se muestra en la tabla comparativa.

NORMATIVIDAD 1			
Uso de suelo	H/4/20 M	Viviendas permitidas	Definido por Plan Parcial
Densidad	Media (1 viv c/ 50 M2)	Intensidad Construcción	3.20 veces el area de terreno
Sup. Desplante	722.59	Sup. max Construcción	2,892.61
Area Libre	180.65		
NORMATIVIDAD 2			
Uso de suelo	HM/8/20 Z	Viviendas permitidas	Definido por Plan Parcial
Densidad	Definido por Plan Parcial	Intensidad Construcción	6.40 veces el area de terreno
Sup. Desplante	722.59	Sup. max Construcción	5,785.22
Area Libre	180.65		
NORMATIVIDAD 3			
Uso de suelo	HM/11/30 Z	Viviendas permitidas	Definido por Plan Parcial
Densidad	Definido por Plan Parcial	Intensidad Construcción	7.70 veces el area de terreno
Sup. Desplante	632.27	Sup. max Construcción	6,954.95
Area Libre	270.97		

Ilustración 34: Tabla comparativa

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

Norma General no. 7 “Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio”

Altura = 2 x (separación entre alineamientos opuestos + 4.5 m + 1.5 m
**cuando el predio tenga 2 frentes: la altura será el promedio de las secciones de ambas calles

Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc. Ancho de vialidad: 30.45	ALTURA MAX:	72.90
Diagonal San Antonio, Ancho de vialidad: 11.85	ALTURA MAX:	35.70
	PROMEDIO	54.30

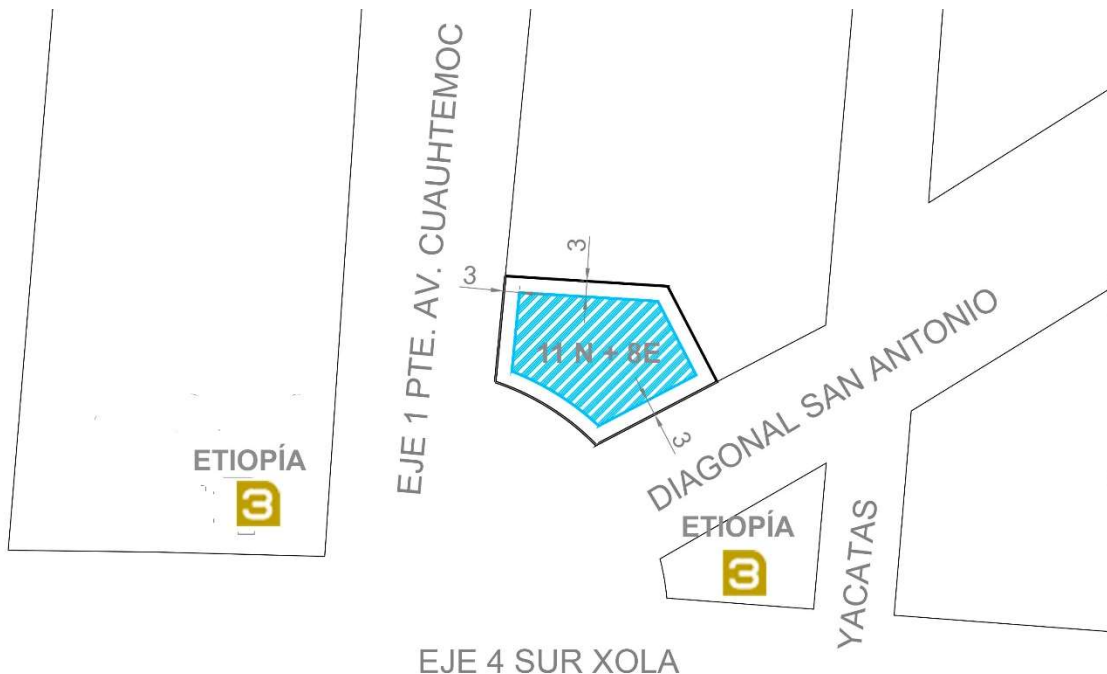
Norma General no. 10 “Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales”.

SUPERFICIE DEL PREDIO M ²	No. DE NIVELES MÁXIMOS	RESTRICCIONES MÍNIMAS LATERALES (M)	ÁREA LIBRE %
1,000 – 1,500 y frente mínimo de 15	11	3.0	30
1,501 – 2,000	13	3.0	30
2,001 – 2,500	15	3.0	30
2,501 – 3,000	17	3.5	35
3,001 - 4,000	19	3.5	35
4,001- en adelante.	22	3.5	50

Ilustración 35: Norma Gral. De Ordenac. 10

Superficie del predio	Restriccion al fondo y laterales	Num niveles máximos	Áre Libre
0 - 1,000 M2	3.00 mts	11.00	30%
Nueva superf de desplante	632.27	Sup. max Construcción	6,954.95

**Nota: Todos los proyectos en que se aplique esta norma, deberán incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un mínimo de 20% respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.



NORMATIVIDAD: REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

NORMA TECNICA COMPLEMENTARIA PARA EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Sección Segunda, Capítulo 1 Generalidades. 1.2 Estacionamientos

De acuerdo a la investigación de mercado y análisis de mayor rentabilidad la ocupación se distribuirá en uso de oficinas distribuidas en 8 niveles (70% de la superficie máxima de construcción) y uso comercial en los primeros 3 niveles (30% restante de la superficie de construcción), integrando junto con las notas complementarias a la tabla de la NTC para su cálculo:

- **Fracc. II:** La demanda total de cajones de estacionamiento de un inmueble con dos o más usos, será la suma de las demandas de cada uno de ellos. Para el cálculo de la demanda el porcentaje mayor a 0.50 se considera como un cajón.

USO	CAJONES DE ESTAC.	ESPECIFICACIONES	
HABITACIONAL PLURIFAM	1 caj c/ Vivienda	Num Viviendas	0.00
CENTRO COMERCIAL	1 caj c/ 40M2	*Comercio al por menor en establecimientos múltiples	
OFICINAS	1 caj c/ 30M2	*Servicios básicos en oficinas y despachos	

USO	NIVELES	AREA TOTAL	AREA NETA	CIRCULAC	CAJONES
HABITACIONAL PLURIFAM	0	0.00	0.00	0.00	0.00
CENTOR COMERCIAL	3	1,896.80	1,422.60	474.20	47.00
OFICINAS	8	5,058.14	3,793.61	1,264.54	169.00
TOTAL	11.00	6,954.95	5,216.21	1,738.74	216.00

NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN NO.10		
Incremento del 20% de estacionamiento para visitas.	TOTAL CAJONES	259

- **Fracc. IV:** Las medidas de los cajones de estacionamientos para vehículos serán de 5.00m por 2.40m. Se permitirá hasta el sesenta por ciento de los cajones para automóviles chicos con medidas de 4.20m por 2.20m.

NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN NO.10		
Incremento del 20% de estacionamiento para visitas.	TOTAL CAJONES	259

NORMA TEC. COMP. 1.2.1 FRACC. IV				
Cajones	Num	Porcentaje	Área x cajon	Área Cajones
Chicos	155	59.85%	9.24	1,432.20
Grandes	94	36.29%	12.00	1,128.00
Discap	10	3.86%	19.00	190.00
TOTAL	259	100.00%		2,750.20

- **FRACC VI:** Los estacionamientos públicos y privados deben destinar un cajón con dimensiones de 3.80m por 5.00m de cada veinticinco o fracción a partir de doce, para uso exclusivo de personas con discapacidad.

NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN NO.10		
Incremento del 20% de estacionamiento para visitas.	TOTAL CAJONES	259

NORMA TEC. COMP. 1.2.1 FRACC. VI			
Cajon Discap.	1 cajón C/25 cajones	TOTAL CAJONES	10

- **Frac XIV:** La altura libre mínima en la entrada y dentro de los estacionamientos, incluyendo pasillos de circulación, áreas de espera, cajones y rampas, será no menor de 2.20m.

SÓTANOS DE ESTACIONAMIENTO			
SUP DE ESTACIONAMIENTO	6,875.50	TOTAL SOTANOS	8
ALTURA LIBRE MIN.	2.20	ALTURA TOTAL	17.60

- **Frac XVI:** Los locales comerciales a partir de 240.00 m², las tiendas de autoservicio y departamentales, los centros comerciales y los mercados contarán con una zona de maniobra de carga y descarga de 1.00 m² por cada 40.00 m² de construcción de bodegas y/o frigoríficos, cuya superficie mínima será de 15.00 m².

NORMA TEC. COMP. 1.2.1 FRACC. XVI			
ZONA DE CARGA/DESCARGA	1.00 M2 cada	40 M2	
SUP CENTRO COMERCIAL	1,517.44	ÁREA DE ZONA DE CARGA/DESCARGA	38.00

- **Frac XXXIII:** Los predios que se ubiquen en esquina deben tener la entrada y salida para vehículos sobre la calle de menor flujo vehicular y quedar lo más alejado posible de la esquina; la entrada debe estar antes de la salida según el sentido del tránsito de la calle.

Sección Segunda, Capítulo 2 Habitabilidad, accesibilidad y funcionamiento. 2.1 Dimensiones y características de los locales en las edificaciones

En el preámbulo del capítulo se dicta una altura máxima de 3.60 mts para los entresijos de las edificaciones y en caso de los estacionamientos se puede considerar dicha altura cuando se planteen el uso de eleva-autos.

Para los usos específicos de la tabla anexa en el capítulo establecen las dimensiones y características operativas mínimas.

USO	ÁREA MÍNIMA	ALTURA MÍNIMA	ESPECIFICACIONES
CENTRO COMERCIAL	N/A	2.70	*Área de ventas hasta Área de venta hasta 2,500m ²
ADMINISTRACIÓN: BANCOS	5.00 M2 por empleado	2.30	*Suma de áreas de trabajo mismo nivel hasta 250 m ²
ADMINISTRACIÓN: OFICINAS	7.00 m2 por empleado	2.70	*Públicas y privadas de 2,501 m ² a 5,000 m ²
ALIMENTOS Y BEBIDAS	0.50 m2/comensal	2.50	*Bares y locales de comida rápida

Las notas complementarias a la tabla para cada uso:

- **NOTA C:** Se incluyen privados, salas de reunión, áreas de apoyo y circulaciones internas entre las áreas amuebladas para el trabajo de oficina.
- **NOTA E:** El factor de cálculo considera comensales en mesas.

Sección Segunda, Capítulo 3 Higiene, Servicios y Acondicionamiento Ambiental. 3.4.1 Generalidades

- **FRACC I:** Los locales habitables (aquí se consideran locales de trabajo y de reunión) y complementarios (ninguno en la lista aplica en nuestro caso estudio) deben tener iluminación diurna natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, azoteas, superficies descubiertas o patios que satisfagan lo establecido en el inciso 3.4.2.2.

Sección Segunda, Capítulo 3 Higiene, Servicios y Acondicionamiento Ambiental. 3.4.2 Iluminación y ventilación naturales. 3.4.2.1 Ventanas

- **FRACC I:** El área de las ventanas para iluminación no será inferior al 17.5% del área del local en todas las edificaciones

USO	NIVELES	AREA TOTAL	AREA NETA	ÁREA VENTANAS
CENTRO COMERCIAL	3	1,896.80	1,422.60	248.96
OFICINAS	8	5,058.14	3,793.61	663.88
TOTAL	11.00	6,954.95	5,216.21	912.84

- **FRACC II:** El porcentaje mínimo de ventilación será del 5% del área del local.

USO	NIVELES	AREA TOTAL	AREA NETA	ÁREA VENTANAS
CENTOR COMERCIAL	3	1,896.80	1,422.60	71.13
OFICINAS	8	5,058.14	3,793.61	189.68
TOTAL	11.00	6,954.95	5,216.21	260.81

Capítulo 7: ¿QUÉ SE PROPONE HACER?

ESCENARIO IDEAL

Derivado del desconocimiento de las condiciones interiores, instalaciones y seguridad estructural que se encuentra actualmente el inmueble en estudio para ser puesto en venta cómo terreno (depreciación total por la construcción existente) validaremos la premisa que se encuentra sin condiciones para ser ocupado y sin validación de acuerdo la nueva reglamentación de Seguridad Estructural (derivada del 19S).

El nuevo producto inmobiliario que se propone funcionaria basándonos en el modelo de distribución del conjunto de Torre La Mexicana (Torre Axa) donde la torre de oficinas comparte espacio con un centro de barrio. Cumpliendo la normatividad de la cual ya se expuso el proyecto se desarrolla en **11** niveles (S.N.B.) con usos mixtos (HM/11/30) y **8** niveles inferiores (B.N.B) para los cajones de estacionamiento requeridos por la Norma Gral. de Ordenación y las Normas Técnicas Complementarias para Proyecto Arquitectónico.

En los primeros 3 niveles se propone un centro de barrio (enfocado en tiendas de productos y servicios de necesidades básicas con un supermercado cómo tienda ancla) y los niveles subsecuentes (**8** niveles) se ocuparán como oficinas corporativas o arrendamiento para oficinas gubernamentales como lo era el antiguo uso que se le daba al edificio. Asistido por los diversos puntos de transporte público disponibles a escasos metros del terreno, equipamiento para uso de bicicleta, rutas para acceso en automóvil que facilitan la atracción por inercia para los residentes con la finalidad de brindarles elementos complementarios que Delta pudiera padecer o necesitar.

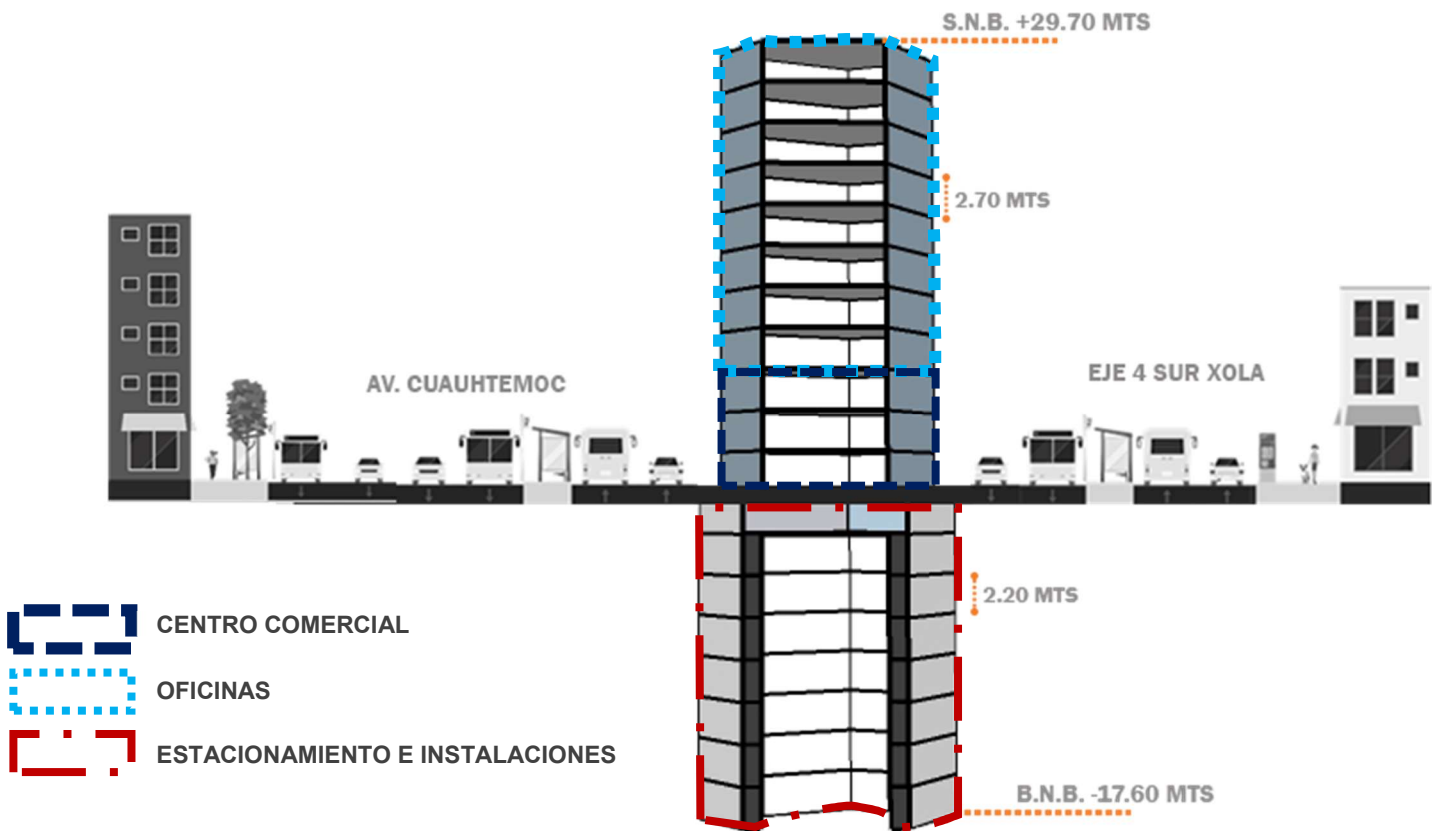
La elección de preferir un centro de barrio a un centro comunitario es debido a la competitividad directa con Parque Delta en razón de la escala de posicionamiento del propio inmueble cómo hito urbano por los residentes de la colonia (mismo que continúa adaptándose a las necesidades y demandas de la zona) y el peso inferido por la categoría como Centro Comercial Regional (combinación de tiendas departamentales Prêt-à-porter con tienda ancla) implicaría ampliar el horizonte de análisis para lograr una tasa de retorno cómo la que genera Parque Delta en las condiciones idóneas en las cuales funcionaba.

Sin omitir el proceso de aceptación para los usuarios el hecho de insertar un nuevo Centro Comercial Regional para volverla atractiva a afectos de llegar al mismo nivel que Parque Delta conlleva cultivar y acompañar ese proceso en lapsos mínimos de **10-15** años.

El esquema del partido arquitectónico en esencia cumple a priori de huella de desplante junto con los cajones de estacionamiento distribuidos en 8 niveles de sótano con entrepiso reglamentado de 2.20 mts (*Sección Segunda, Capítulo 1 Generalidades, 1.2 Estacionamientos Fracc. XIV*) con una excavación total de 17.60 mts por debajo del nivel de la banquetta.

A partir del nivel de banquetta la distribución se plantea con un entrepiso señalado en las NTC del Reglamento de Construcción de 2.70 mts a lo largo de los 11 niveles con una altura total sobre nivel de banquetta de 29.70 mts (*Sección Segunda, Capítulo 2 Habitabilidad, accesibilidad y funcionamiento, 2.1 Dimensiones y características de los locales en las edificaciones*), sin rebasar la altura promedio que nos limita la Norma General de Ordenación #7.

Los primeros 3 niveles se ubicará el centro de barrio con diversidad de opciones para su distribución y tipo de servicios, esto se complementa con 8 niveles de oficinas (corporativas o gubernamentales) dónde ambas tipologías comparten sistemas de circulaciones (horizontales/verticales) e instalaciones (hidráulicas, sanitarias y especiales).



ESCENARIO POST COVID-19 ¿A QUÉ NUEVA REALIDAD NOS ENFRENTAREMOS?

La culminación de la pandemia tiene un horizonte muy amplio, y aún ambiguo, antes de asumir un punto final empresas/gobiernos locales trazan estrategias a medida que la enfermedad continúa avanzando (en incrementos y descensos de la curva de contagios a nivel internacional) a manera de contención sin afectar (más) la economía de una forma u otra. Publicaciones especializadas³⁴ citan el impacto de COVID-19 en la economía global y su notable reconfiguración de la fuerza de trabajo mundial -trabajo a distancia, reducción de los viajes de negocios nacionales e internacionales, horarios de trabajo flexibles, automatización de los servicios han sido salidas inmediatas para conservar parte de la economía en funcionamiento.

De acuerdo a las primeras recomendaciones y protocolos de prevención (BCP) que la Secretaría de Salud junto con el Instituto Mexicano del Seguro Social³⁵ para el retorno seguro al sector laboral y contrarrestar la presencia del COVID-19 se enlistan los siguientes cambios:

- Cada trabajador debe disponer una distancia mínima de 1.00 m² con relación a sus compañeros para guardar la “sana-distancia”
- Salas de juntas/reuniones no deben albergar más de 5 personas (con su respectiva distancia) y tener ventilación natural o artificial.
- Convenir horarios escalonados para evitar aglomeraciones de más de 5 trabajadores en espacios de trabajo reducidos

Aunque medidas como éstas (más las que se agreguen) impactan en el funcionamiento de empresas en varios sectores (fuerte migración a actividades digitales) y la reducida demanda de espacios para ocupación podemos encontrar puntos de oportunidades si cambiamos la escala de acción.

¿A qué me refiero con cambiar la escala de acción? Básicamente lo que ha mantenido a flote parte de los negocios ha sido el activo comercio en línea, abastecimiento en supermercados regionales, movilidad en bicicleta tanto para uso personal como para entrega de comida a domicilio. Hablamos de cambiar de escala urbana en cuestión de darle prioridad a las necesidades y los negocios vinculados con el comercio de **proximidad** (escala barrio/colonia), el cual busca suministrar los productos que las personas necesitamos en nuestro día a día, evitándonos desplazamientos innecesarios y reducir el número de interacciones con personas desconocidas (como sucede en los supermercados o grandes tiendas departamentales).

En lugar de ver el ciclo de compra como la atracción de las personas hacia las tiendas como usualmente se ha trabajado en la mercadotecnia, se puede impulsar como el acercamiento del producto/tienda/marca hacia el usuario mediante las herramientas digitales (promoción y servicio de entrega). De tal manera que esta nueva manera de establecer el flujo continuo de compras donde la economía regional puede dar oportunidades a varios sectores, la propuesta del nuevo inmueble puede abrir espacios para articular estos servicios a esta escala de logística.

³⁴ KPMG Reinventando el trabajo, octubre 2020

³⁵ Recomendaciones para un retorno seguro al trabajo ante COVID-19, IMSS, 20 de mayo 2020

CAPÍTULO 8: CONCLUSIONES

Reiterando que la propia naturaleza del mercado es dinámica y volátil debido a la interacción compleja de sus propios componentes (socio-políticas, jurídicas, financieras y recientemente, sanitarias) lo que vuelve obsoleto la conservación de un mismo modelo de negocios ante variables que rebasan todo tipo de control y abre paso (o acelera) la implementación nuevos esquemas de operación e inversión.

El reciente evento sanitario que experimentamos (a reserva de la culminación del presente trabajo) nos obligó a enfrentar la brecha tecnológica (adaptaciones logísticas para mantener las medidas sanitarias) con tal de no frenar de cierta manera las consecuencias (venideras) de lo que tendremos que enfrentar en los próximos años para recuperarnos del atraso que nos representó este evento sanitario (PIB, índice de desempleo, rezago escolar, etc).

Por lo que podemos responder la primera pregunta de manera negativa, el mercado no tuvo un comportamiento abrupto con respecto a la actualización de valores registrados en las investigaciones de mercado con respecto al avalúo finalizado en mayo (MGS-2020-1TT) y tampoco nos orilló a cambiar el partido arquitectónico que preliminarmente se había propuesto en las condiciones preliminares de este trabajo terminal (vísperas de la llegada de la pandemia). Se tuvo un seguimiento del sector habitacional, oficinas y comercio durante 6 meses notificando un ligero cambio en la superficie promedio en las ofertas disponibles, señal que muestra una ligera contracción de demanda de espacios amplios y la preferencia por espacios más reducidos con una variación del $\pm 4\%$ del valor de venta/renta.

En la segunda pregunta de investigación se reflexiona sobre la vulnerabilidad de las oficinas en el siguiente capítulo en la historia de este siglo, al que ahora nos referimos como “*Nueva Normalidad*”; para ello se dio seguimiento del estado de la oferta y lecturas de medios especializados marcando un registro del comportamiento de este sector ante la implementación del concepto “trabajo en casa” (home-office o una suave invasión en la vida privada) como medida intermediaria que pudiera neutralizar el patrón de contagios en el ámbito laboral y su impacto en las modalidades que estábamos acostumbrados a ejercer.

Aunque no nos adentramos en el análisis sobre cuáles tipos de oficinas y el giro de negocio que pudo adecuarse en este cambio de trabajo, podemos concluir preliminarmente el éxito de este nuevo esquema de trabajo en aquellos espacios donde operan con contenido digitalizado, equipos remotos y sin la ejecución de trabajos manuales de facto. Sin embargo, ello no quiere decir que el resto de las industrias queden excluidos de no verse en la necesidad de mantener al personal en los sitios de trabajo para no interrumpir los flujos de trabajo.

Volviendo a la zona de estudio, no se vio afectada severamente ante esta modalidad ya que la oferta de las oficinas (nuevas o usadas) no se segmentó o encareció, demostrando la escasa oferta era una atractiva inversión para nuestro caso estudio como se estableció desde un principio.

Para responder la tercera pregunta se retomará la definición de Valor de Mercado citada en el capítulo PROPUESTA DE INVESTIGACIÓN haciendo hincapié sobre las premisas que lo compone, tales son:

- Para dar cumplimiento a lo FÍSICAMENTE posible se estudiaron los aspectos técnicos del suelo y su impacto en el proyecto dentro del CAPITULO 2: ANALISIS URBANO
- Lo LEGALMENTE permitido se citó toda la normatividad que aplica en nuestro inmueble en el CAPITULO 6: PROYECTO ARQUITECTÓNICO

- Seguimiento de lo FINANCIERAMENTE factible se estudió en el desglose de las corridas financieras y su impacto en la Tasa Interna de Retorno para reconocer si es un negocio factible o no
- Por último, se REFLEJA su máxima productividad de acuerdo a diversas distribuciones en los apartados de Tablas de Escenarios de cada avalúo (MGS-2020-1TT y MGS-2020-2TT).

En conjunto, se refuerza la distribución ideal para este inmueble es un uso compartido entre comercio y oficinas para reflejar su Mayor y Mejor uso, pese a las condiciones actuales la distribución se respaldó en ambos avalúos PRO-FORMA (MGS-2020-1TT y MGS-2020-2TT) donde las simulaciones de distribución de ocupación no presentaron crecientes variaciones de valores entre las investigaciones realizadas en mayo y noviembre (solo hubo $\pm 4\%$ de variación de valores de ventas/rentas en cada sector inmobiliario y un $\pm 10\%$ con respecto al valor de conclusión).

Reflexionando las circunstancias redactadas en cada uno de los escenarios del CAPÍTULO 5: ¿HACIA DÓNDE NOS DIRIGIMOS? SITUACIÓN Y REFLEXIONES POST-PANDEMIA COVID-19 es cuestionable preguntarse si se lograría mantener la tendencia de ocupación con esta distribución y orientación por la población flotante, en lugar de proponer la ocupación habitacional asegurando su ocupación fija, aunque el mercado este saturado de ofertas (además de inventario rezagado) y tenga una lenta absorción. Enunciando el dicho “la excepción confirma la regla”, en nuestro caso estudio la investigación de mercado (PRE y POST apertura de actividades) reforzó su vocación para oficinas y comercio en la misma distribución cómo se planteó a principios de este trabajo.

Por último, para responder a la **pregunta correspondiente a la rentabilidad** se analizaron las corridas financieras una vez descontando los gastos correspondientes para cumplir con la premisa de figurar que el terreno estuviera vacío (acudimos a la demolición hipotética del inmueble y el valor “real” que eso representaría), tal y como se mencionó en la sección de ANTECEDENTES las condiciones del inmueble son desconocidas y nos dificulta realizar alguna propuesta de rehabilitación o remodelación que no impacte en los aspectos financieros del proyecto.

Manejando un escenario neutral de inversión, la etapa de construcción se afinó en 18 meses y las ventas de espacios para su colocación en el mercado inmobiliario en 24 meses, para lo cual la TIR se mantiene en 13.20% lo cual refleja como un “buen negocio” bajo ciertas reservas ya que haría falta revisar otros aspectos como son flujo de caja, racionamiento de capital, etc para poder afirmar que se trata de una oportunidad de negocio. Sin embargo, ese enfoque queda fuera de los alcances del presente trabajo por lo cual solo nos mantendremos imparciales de las conclusiones financieras.

NOTAS FINALES: Al presente documento se integran dos archivos de avalúos PRO-FORMA (clasificados como MGS-2020-1TT y MGS-2020-2TT, respectivamente) donde reúnen la perspectiva y seguimiento de valores en los mercados inmobiliarios en la zona durante la evolución de la emergencia sanitaria, igualmente se anexan las corridas financieras que se trabajaron sobre el avalúo PRO-FORMA MGS-2020-2TT (concluido a fecha del 24 de noviembre del 2020).

ANEXOS



Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 10 DE OCTUBRE DE 2018					FOLIO N° 59644-151MOAR16				
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.)									
EJE 1 PONIENTE AV. CUAUHTEMOC		614							
Calle		N° Of.	Local	Manzana	Lote				
NARVARTE PONIENTE				03020					
Coloria		Poblado	C1	Código Postal					
BENITO JUAREZ									
Alcaldía									
ZONIFICACIÓN: Carácter que mediante DECRETO que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación "BENITO JUAREZ", aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 53-BIS el día 06 de mayo de 2005, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, se determina que al predio o inmueble de referencia se aplica la Zonificación: H/4/20/M									
] HABITACIONAL [
] 04 niveles máximas de construcción y 20 % mínimo de área libre [
] Densidad Media = Una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno [
Así mismo, la Normas de Ordenación sobre Viabilidad en Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc, en el tramo O-P de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Río Churubusco (Aplica Norma General de Ordenación No. 10; 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes) le concede la zonificación: HM/8/20/Z									
] HABITACIONAL MIXTO [
] 08 niveles máximas de construcción y 20 % mínimo de área libre [
] Densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida para el proyecto [
] Sólo se podrá elegir "UNA" de las dos zonificaciones aplicables al inmueble o predio. [
] SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO - 903.94 m² [
] H/4/20/M [
] 20% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE - 180.79 m²; Y 80% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE - 723.15 m² [
] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN - 2,892.61 m² Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS - 018 (VIVIENDAS) [
] HM/8/20/Z [
] 20% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE - 180.79 m²; Y 80% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE - 723.15 m² [
] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN - 5,765.22 m² Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS - SE CALCULA DIVIDIENDO LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA EN LA ZONIFICACIÓN, ENTRE LA SUPERFICIE DE LA VIVIENDA DEFINIDA POR EL PROYECTO [
] Sólo se podrá elegir "UNA" de las dos zonificaciones aplicables al inmueble o predio. [
USO DEL SUELO: H (Habitacional): Habitación - Habitacional Unifamiliar, Habitacional Purifamiliar - Servicios-Casita y caseta de vigilancia, -Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estadios o quibórneros, -Estacionamientos públicos, privados y paraderos (permilidos en todos los niveles y en la zonificación EA, solo subterráneo), -Infraestructura-Ferrocarril de transporte de aguas residuales (de acuerdo al proyecto).									
Nota: Los usos que no están señalados en esta Tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.									
USOS DEL SUELO PERMITIDOS: HM (Habitacional Mixto): Habitación-Habitacional Unifamiliar, Habitacional Purifamiliar Comercial - Carnicerías, pollerías, recaudadoras, licherías, venta de lácteos, embutidos, sacheríchería, recipientes, tamales, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; panaderías, pastelerías, neverías y dulcerías, -Minisuper, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, artículos deportivos, porcelanías, órticos, termidos, botidos y droguerías, zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropas, chaperones y joyería, tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, cestería y joyería, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, ferreterías y papeterías, fotocopiadoras, impresoras, mercerías y ferreterías; venta de artículos, expendios de pan y venta de productos manufacturados, -Vinotecas, -Ferreterías, material eléctrico, vidrierías y vidrierías, -Venta de aseo: eléctricos, ínea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina, -Venta de vehículos, refaccionarios y accesorios con instalación, -Linteras con instalación, -Mecanidos, Dular, -Tiendas de autoservicio y supermercados, -Dulcerías, centros comerciales y tiendas departamentales, -Ventas de materiales de construcción, tablonera, material para acabados, muebles para baño, corderías, pintura y aseo, -Venta de gasolina, diesel y que LP en gasolineras y estaciones de gas combustible con o sin tiendas de conveniencia, con o sin servicio de lavado y engrasado de vehículos, engrasado y lubricación, -Venta de productos alimenticios (biberón y tabaco), -Venta de productos de uso personal y doméstico, -Venta de maquinaria y equipo para laboratorios, hospitales, anaquales y frigoríficos, -Madereras, material de construcción, venta y alquiler de sirtina, cemento, plp, grm, bren, varilla, -Cementerías, labradorías, venta de materiales metálicos, -Venta y renta de maquinaria y equipo pesado: grúas, tractores, plantas de soldar, plantas de luz, bombas, industriales y no-bombas, -Servicios-Consulorías jurí, contables, odontólogos, odontólogos, nutriólogos, psicólogos, dentales y médicos, atención de educación, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla, acrílica con anteojos y molduras dentales, -Escuelas y desarrollo de software, -Oficinas para alquiler y venta de bienes raíces, sitios para filmación, espectáculos y deportes; alquiler de equipos, mobiliario y bienes muebles; venta de vehículos y agencia automotriz. Oficinas de instituciones de asistencia, asilo de ancianos y personas con capacidades diferentes, servicios de adopción, orfanatos, casas de cuna y centros de integración familiar y juvenil, -Oficinas y despachos, servicios profesionales y de consultoría: notariales, jurídicos, administrativos, financieros, de contabilidad y auditorías, agencias matrimoniales, de viajes, notarios, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colección y administración de personal, -Agencias de protección, seguridad y custodia de personas, bienes e inmuebles, Gacetas y caseta de vigilancia, -Centrales, estaciones de policía y centro de vehículos oficiales, -Juzgados y tribunales, -Oficinas del gobierno en general, de organismos gramales y organizaciones civiles, pollerías, culturales, deportivas, recreativas y religiosas, Estaciones de bomberos, -Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, asistales y gubernamentales, -Hospitales generales, de urgencias y especialistas, centros médicos de salud, -Clínicas generales y de especialidades, clínicas de corra estética (sin hospitalización), bancos de sangre o de órganos, centros de ecocardi y centros de artroscopia, -Laboratorios de análisis clínicos, copias y radiografías, especialidades genéticas, taller médico dental, -Centros antirrábicos, clínicas y hospitales veterinarios, -Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños discapacitados y centros de desarrollo infantil (permilidos en todos los niveles), -Capacitación técnica y de oficio; academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes, gimnasios, centros de acondicionamiento físico en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación, pesca y similares, -Bibliotecas, bibliotecas, ludotecas, centros comunitarios y culturales, -Escuelas primarias, secundarias técnicas, -Preparatorias, vocacionales y normales, institutos tecnológicos, politécnicos, universidades y postgrados, centros de investigación científica y tecnológica, -Laboratorio para análisis de mecánicas de suelo, laboratorio para análisis de alimentos, laboratorio para pruebas de calidad de equipos materiales en general, -Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinescenas, centros de convenciones, centros de exposiciones, galerías de arte y museos, -Video juegos, -Juegos electromecánicos, billares, boliches, pistas de pádel, -Cines y salas temporales y permanentes, -Salones para fiestas infantiles, -Salones para banquetes y fiestas, -Salones para fiestas, -Centros deportivos, alberca y canchas deportivas bajo techo y descubiertas, práctica de golf y squash, -Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, ceremonias y eventos, -Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, café, fondas, kusherias, liquerías, fiestas de sexo, limogías, toreras y corra ecotónicas, -Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor, -Salones de baile y fiestas, -Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, -Restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, convocorias y pulperías, -Hotelerías, morales (registradas en todos los niveles), -Albergues, hostales y casas de huéspedes, -Salas de belleza, clínicas de belleza sin cirugía, peluquerías y salones en general, estucos, fotográficos, (lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado, alquiler de ropa (trajes y smoking) y renta de computadoras con o sin servicios de internet, reparación y mantenimiento de bicicletas, teléfonos celulares, relojes y joyería; de caza, electrodomésticos e instalaciones domésticas; equipos de precisión, cómputo y video; aplicación y reparación de muebles y asientos; cesterías; servicios de alfombra, electrónicos; alquiler y reparación de artículos en general, -Agencias de comens, teléfonos y telese, -Velatorias, agencias funerarias, agencias de inhumación con crematorio, -Velatorias, agencias funerarias, agencias de inhumación sin crematorio -Servicios de jardinería, lavado y tinte de alfombras, cortinas y muebles, -Sanitarias públicas, -Servicios de masaje, centros de belleza y baño sauna, -Centrales de manejo y paquete, telefonías, toreras y telegrafos, estaciones de radio y televisión, -Estaciones reproductoras de comunicación ocular y servicios satelitales, de tética y radiomovilización en general, servicios proveedores de servicios de internet, -Foncios, cueros automáticos y casas de cambio, -Montepíos, casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, clubes de ahorro, casas de préstamo y casas de empeño, -Transporte escolar, para empleados, urbano de pasajeros y renta de vehículos con o sin chófer, -Transporte de carga con o sin refrigeración y equipos especiales, sitios de estacionamiento y mantenimiento de las unidades de transporte sin servicio al público, -Bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos sin venta al público, -Bodegas de productos no perecederos sin venta al público, -Servicio de mudanzas, servicio de grúas para vehículos, -Hidroturismo, -Estación antidehielo pública, privados y pensiones (permilidos en todos los niveles y en la									

(CONTINUA AL REVERSO)



Ilustración 36: Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, Fuente SEDUVI SIG



Ilustración 37: Plano de usos de suelo Macro

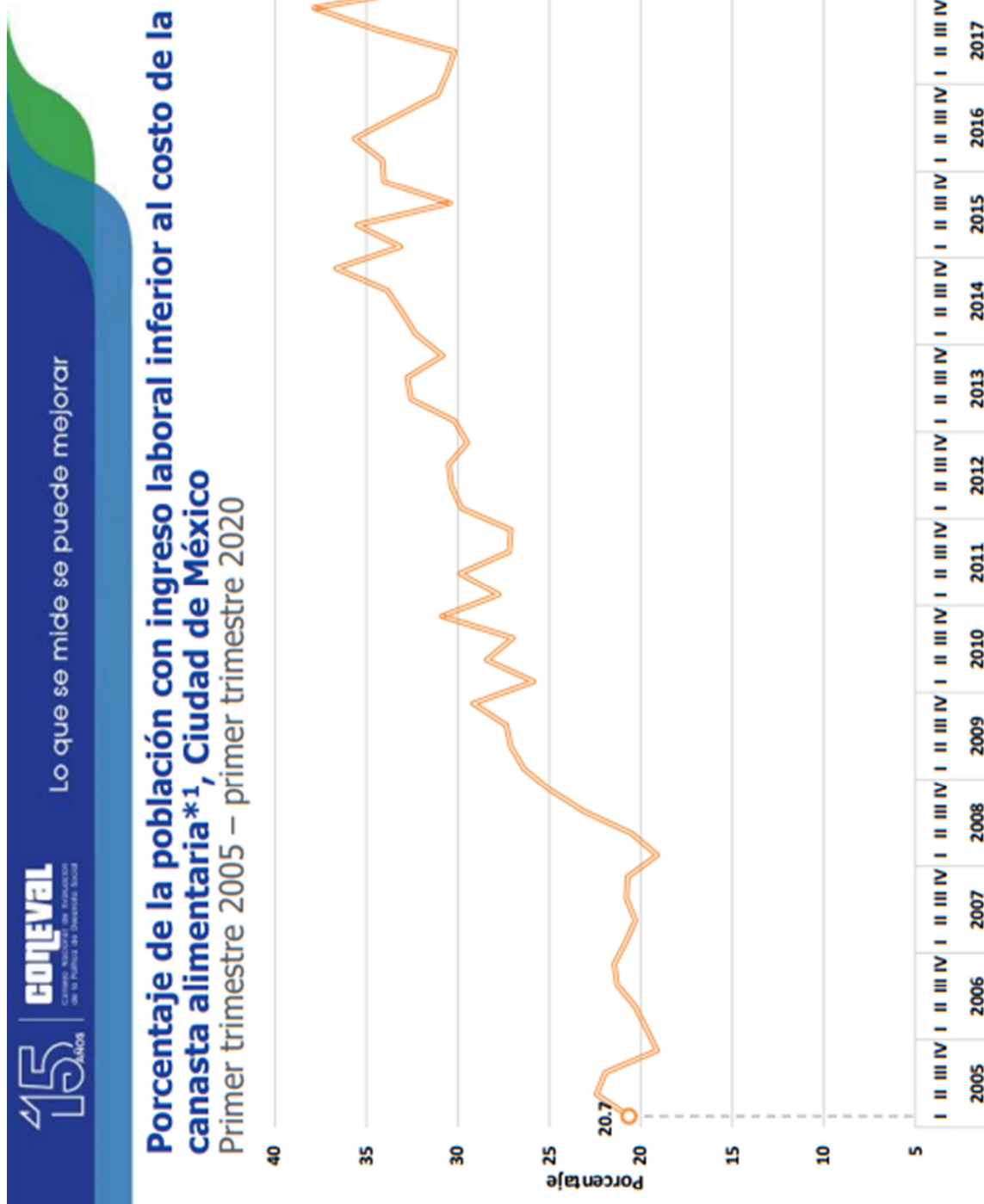
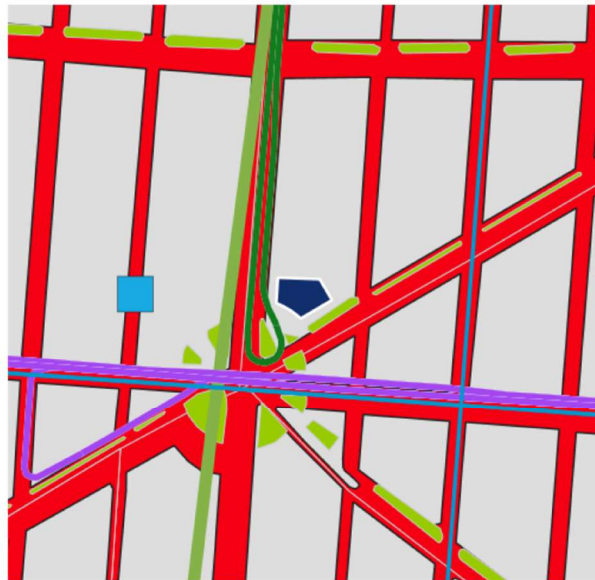


Ilustración 38: CONEVAL Índice de la Tendencia Laboral de la Pobreza

Ficha catastral:

EJE 1 PTE AV CUAUHEMOC 614, NARVARTE PONIENTE, BENITO JUAREZ, C.P. 03020



Puntos:

Escuelas



Riesgo sísmico

- Muy Alto
- Alto
- Medio

Metro

- Línea 1
- Línea 2
- Línea 3
- Línea 4
- Línea 5
- Línea 6
- Línea 7
- Línea 8
- Línea 9
- Línea A
- Línea B
- Línea 12

Áreas verdes



Ciclovías



Metrobús

- 1 Línea
- 2 Línea
- 3 Línea
- 4 Línea
- 5 Línea
- 6 Línea
- 7 Línea

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

Superficie del terreno (m2)

927.0

Superficie de construcción (m2)

6,154.52

Uso de la construcción

Habitacional

Clave de rango de nivel

15

Año de la construcción o remodelación

1984

Instalaciones especiales

Sí

Valor unitario del suelo

\$5,334.54

Clave de Valor Unitario del Suelo (VUS)

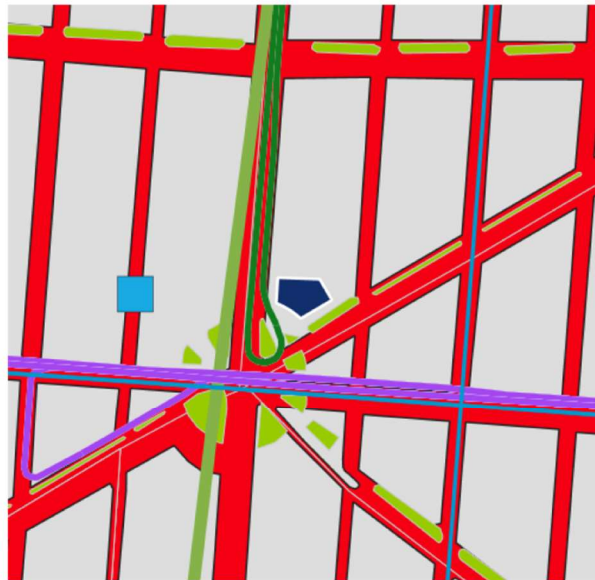
C-03-B

La información contenida en la presente plataforma no tiene ninguna validez oficial ni vinculación legal, es sólo de carácter informativo y está sujeta a la validación de la autoridad correspondiente.

Ilustración 39: Ficha 1 SISTEMA ABIERTO DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE LA CDMX

Ficha catastral:

EJE 1 PTE AV CUAUHTEMOC 614, NARVARTE PONIENTE, BENITO JUAREZ, C.P. 03020



Puntos:

Escuelas



Riesgo sísmico

Muy Alto

Alto

Medio

Metro

Línea 1

Línea 2

Línea 3

Línea 4

Línea 5

Línea 6

Línea 7

Línea 8

Línea 9

Línea A

Línea B

Línea 12

Áreas verdes



Ciclovías



Metrobús

1 Línea

2 Línea

3 Línea

4 Línea

5 Línea

6 Línea

7 Línea

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

Superficie del terreno (m2)

927.0

Superficie de construcción (m2)

201.67

Uso de la construcción

Habitacional

Clave de rango de nivel

01

Año de la construcción o remodelación

1984

Instalaciones especiales

Sí

Valor unitario del suelo

\$5,334.54

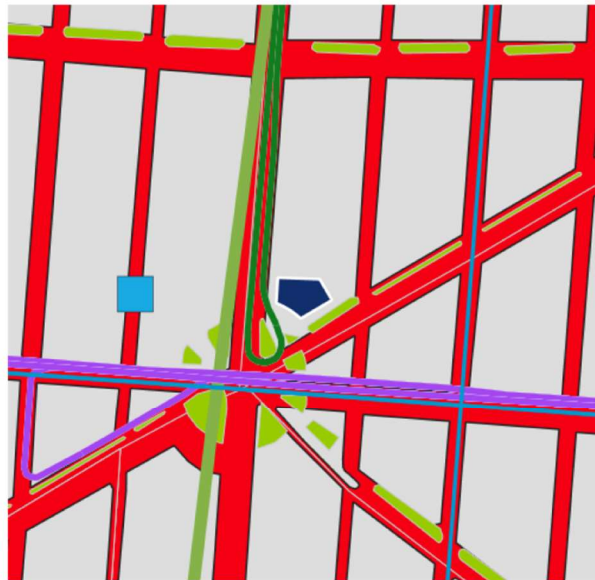
Clave de Valor Unitario del Suelo (VUS)

C-03-B

La información contenida en la presente plataforma no tiene ninguna validez oficial ni vinculación legal, es sólo de carácter informativo y está sujeta a la validación de la autoridad correspondiente.

Ficha catastral:

EJE 1 PTE AV CUAUHEMOC 614, NARVARTE PONIENTE, BENITO JUAREZ, C.P. 03020



Puntos:

Escuelas



Riesgo sísmico

- Muy Alto
- Alto
- Medio

Metro

- Línea 1
- Línea 2
- Línea 3
- Línea 4
- Línea 5
- Línea 6
- Línea 7
- Línea 8
- Línea 9
- Línea A
- Línea B
- Línea 12

Áreas verdes



Ciclovías



Metrobús

- 1 Línea
- 2 Línea
- 3 Línea
- 4 Línea
- 5 Línea
- 6 Línea
- 7 Línea

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

Superficie del terreno (m2)

927.0

Superficie de construcción (m2)

1,320.0

Uso de la construcción

Habitacional

Clave de rango de nivel

15

Año de la construcción o remodelación

1984

Instalaciones especiales

Sí

Valor unitario del suelo

\$5,334.54

Clave de Valor Unitario del Suelo (VUS)

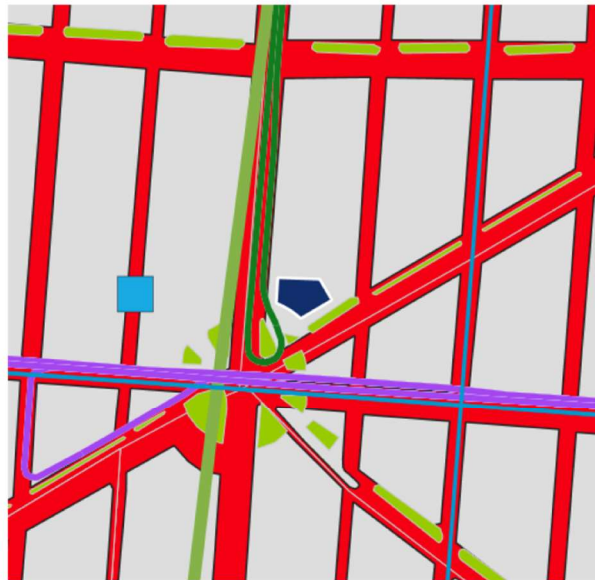
C-03-B

La información contenida en la presente plataforma no tiene ninguna validez oficial ni vinculación legal, es sólo de carácter informativo y está sujeta a la validación de la autoridad correspondiente.

Ilustración 41: Ficha 3 SISTEMA ABIERTO DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE LA CDMX

Ficha catastral:

EJE 1 PTE AV CUAUHEMOC 614, NARVARTE PONIENTE, BENITO JUAREZ, C.P. 03020



Puntos:

Escuelas



Riesgo sísmico

- Muy Alto
- Alto
- Medio

Metro

- Línea 1
- Línea 2
- Línea 3
- Línea 4
- Línea 5
- Línea 6
- Línea 7
- Línea 8
- Línea 9
- Línea A
- Línea B
- Línea 12

Áreas verdes



Ciclovías



Metrobús

- 1 Línea
- 2 Línea
- 3 Línea
- 4 Línea
- 5 Línea
- 6 Línea
- 7 Línea

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

Superficie del terreno (m2)

927.0

Superficie de construcción (m2)

581.7

Uso de la construcción

Habitacional

Clave de rango de nivel

15

Año de la construcción o remodelación

1984

Instalaciones especiales

Sí

Valor unitario del suelo

\$5,334.54

Clave de Valor Unitario del Suelo (VUS)

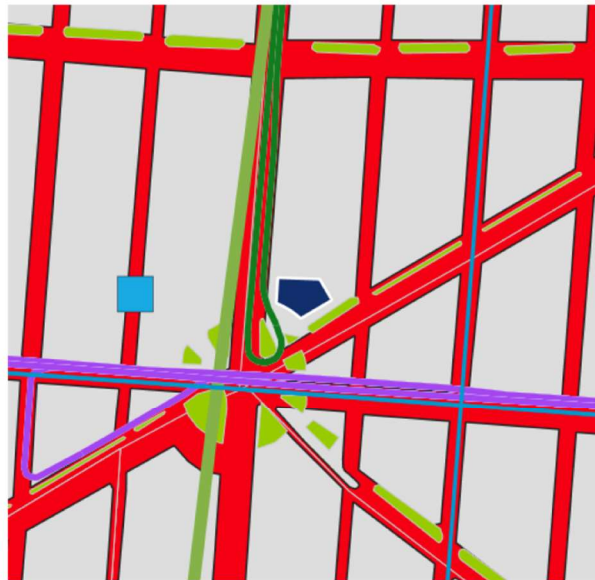
C-03-B

La información contenida en la presente plataforma no tiene ninguna validez oficial ni vinculación legal, es sólo de carácter informativo y está sujeta a la validación de la autoridad correspondiente.

Ilustración 42: Ficha 4 SISTEMA ABIERTO DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE LA CDMX

Ficha catastral:

EJE 1 PTE AV CUAUHTEMOC 614, NARVARTE PONIENTE, BENITO JUAREZ, C.P. 03020



Puntos:

Escuelas



Riesgo sísmico

- Muy Alto
- Alto
- Medio

Metro

- Línea 1
- Línea 2
- Línea 3
- Línea 4
- Línea 5
- Línea 6
- Línea 7
- Línea 8
- Línea 9
- Línea A
- Línea B
- Línea 12

Áreas verdes



Ciclovías



Metrobús

- 1 Línea
- 2 Línea
- 3 Línea
- 4 Línea
- 5 Línea
- 6 Línea
- 7 Línea

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

Superficie del terreno (m2)

927.0

Superficie de construcción (m2)

149.74

Uso de la construcción

Habitacional

Clave de rango de nivel

15

Año de la construcción o remodelación

1984

Instalaciones especiales

Sí

Valor unitario del suelo

\$5,334.54

Clave de Valor Unitario del Suelo (VUS)

C-03-B

La información contenida en la presente plataforma no tiene ninguna validez oficial ni vinculación legal, es sólo de carácter informativo y está sujeta a la validación de la autoridad correspondiente.

Ilustración 43: Ficha 5 SISTEMA ABIERTO DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE LA CDMX

ANEXO COMPLEMENTARIO
AVALÚO MGS-2020-1TT



AVALÚO INMOBILIARIO PROFORMA



FACHADA PRINCIPAL

SOLICITANTE: ESP. VALUACION INMOBILIARIA, PUEA UNAM

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Calle: EJE 1 PTE. AV. CUAUHTÉMOC

No. Exterior: 614

No. Interior: S/N

Código Postal: 03020

Colonia: NARVARTE PONIENTE

Población o Ciudad: CDMX

Delegación / Municipio: BENITO JUÁREZ

Estado: CDMX

22 DE JUNIO DEL 2020

I. ANTECEDENTES

INSTITUCIÓN QUE PRACTICA Y CERTIFICA EL AVALÚO:	
SOLICITANTE:	ESP. VALUACION INMOBILIARIA, PUEA UNAM
TUTOR TESINA:	ESP. ARQ. MARCO ANTONIO GOMEZ ROCHA
VALUADOR:	ARQ. MARLENE GODINEZ SOTO
FECHA DEL AVALÚO:	22 DE JUNIO DEL 2020
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	ESPECIALIDAD : INMOBILIARIA
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	REGISTRO DE LA INSTITUCIÓN : EN TRÁMITE
Calle : EJE 1 PTE. AV. CUAUHTÉMOC	No. Interior : S/N
No. Exterior : 614	Población o Ciudad : CDMX
Colonia/Delegación : NARVARTE PONIENTE	Código Postal : 03020
Alcaldía / Municipio : BENITO JUÁREZ	
Estado : CDMX	
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADO
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	PRIVADO. DATO DESCONOCIDO
OBJETO DEL AVALÚO:	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO
PROPÓSITO DEL AVALÚO :	ESTIMAR PRECIO MAXIMO A PAGAR POR EL TERRENO
No. DE CUENTA PREDIAL:	026-098-14-000-2 <u>OBTENIDA MEDIANTE ARCHIVO CATASTRAL PERSONAL</u>
No. DE CUENTA AGUA:	NO SE PROPORCIONÓ EL DATO

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

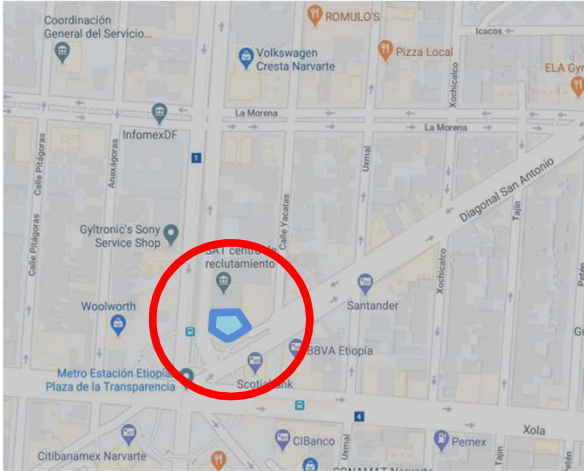
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	MIXTA; HABITACIONAL UNI-PLURI FAMILIAR Y COMERCIAL
TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:	CASAS HABITACION CON 3 NIVELES MAXIMO, EDIFICIOS DEPARTAMENTALES CON HASTA 10 NIVELES, TIENDAS COMERCIALES CON 2 NIVELES MAXIMO
ÍNDICE DE SATURACIÓN:	98%
POBLACIÓN:	MIXTA; DENSA Y FLOTANTE
NIVEL SOCIOECONÓMICO:	MEDIO - MEDIO ALTO
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	SONORA DERIVADO DEL CONSTANTE TRÁFICO VEHICULAR EN LA ZONA; AMBIENTAL POR LAS EMANACIONES DE LOS VEHICULOS
USO DEL SUELO:	HM/11/30
COEFICIENTE DE USO DE SUELO:	HASTA 7.7 VECES
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO : 0.70 SOBRE SU UBICACIÓN AL PONIENTE CON AV. CUAUHTÉMOC VIALIDAD CON 5 CARRILES EN DOBLE SENTIDO Y CARRIL CONFINADO PARA EL MB L-1; AL SUR CON EJE 4 SUR AV. XOLA CON 4 CARRILES EN UNICO SENTIDO Y CARRIL CONFINADO PARA EL MB L-2; AL NORTE A 1.4 KM CON VIADUCTO PDTE. MIGUEL. A. VALDES VIALIDAD CON 6 CARRILES DE ALTA VELOCIDAD EN DOBLE SENTIDO Y 4 CARRILES DE BAJA VELOCIDAD EN DOBLE SENTIDO
SERVICIOS PÚBLICOS:	
Abastecimiento de agua :	CON CONEXIÓN AL INMUEBLE
Drenaje sanitario :	CON CONEXIÓN AL INMUEBLE
Drenaje pluvial :	SISTEMA MIXTO
Electrificación :	ALUMBRADO CON CABLEADO AÉREO
Alumbrado público :	ALUMBRADO CON CABLEADO AÉREO
Transporte público :	EXISTE
Recolección de basura :	DELEGACIONAL
Vigilancia :	DELEGACIONAL
Otros servicios :	
Guarniciones :	DE CONCRETO, 15 CMS DE PERALTE
Banquetas :	DE CONCRETO CON SECCIONES JARDINADAS
Vialidades :	DE CONCRETO HIDRAÚLICO
Pavimentos :	DE CONCRETO HIDRAÚLICO
EQUIPAMIENTO URBANO:	
Educación :	EXISTE, NIVEL BÁSICO (PREESCOLAR Y PRIMARIAS)
Abasto :	EXISTE
Salud :	EXISTE, HOSPITAL DE ESPECIALIDAD
Áreas verdes :	EXISTEN, PARQUES Y JARDINES
Recreación :	EXISTEN
Señalización y nomenclatura :	EXISTEN
Mobiliario urbano :	EXISTEN
Colindancias notables :	A 1.3 KM DEL PANTEON FRANCES

III.- T E R R E N O

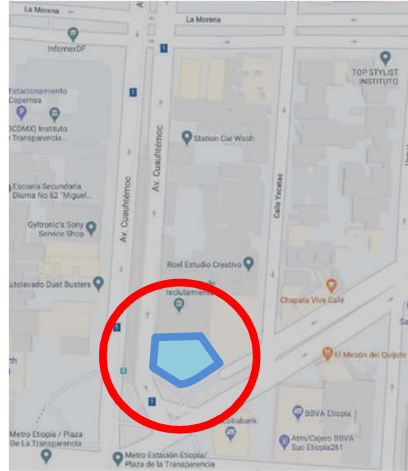
TRAMO DE CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

INMUEBLE UBICADO EN LA ESQUINA QUE FORMA EJE 1 PTE AV. CUAUTÉMOC AL PONIENTE Y DIAGONAL SAN ANTONIO AL SUR-ORIENTE, CON LA CALLE YACATAS AL ORIENTE Y CERRANDO LA MANZANA LA AV. LA MORENA AL NORTE

CROQUIS DE UBICACIÓN:



MACRO LOCALIZACIÓN



MICRO LOCALIZACIÓN

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	LINDEROS
AL NORTE EN:	31.75 M.	CON PROPIEDAD PRIVADA (AV. CUAUHTÉMOC #602)
AL ORIENTE EN:	18.65 M.	CON PROPIEDAD PRIVADA (DIAG. SAN ANOTNIO #1320)
AL SUR-ORIENTE EN:	26.38 M.	CON DIAGONAL SAN ANTONIO
AL SUR-PONIENTE EN:	23.07 M.	CON VIALIDAD PÚBLICA
AL PONIENTE EN:	20.41 M.	CON EJE 1 PTE. AV. CUAUHTÉMOC

FUENTE, ESCRITURA U OTRA

NO SE TUVO ACCESO A LA ESCRITURA PUBLICA U OTRO DOCUMENTO DE LEGAL POSESIÓN

Otra fuente : PLANO CATASTRAL, OVICA

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:	903.24 M²	INDIVISO : 100%	FRENTE (ML) : 15 ml
NUMERO DE FRENTE:	DOS FRENTE	LOTE TIPO : 350.00 M ²	FRENTE TIPO : 11 ml
CONFIGURACIÓN:	IRREGULAR, FORMA PENTAGONAL	DESCRIPCIÓN DE LA FORMA : PENTAGONAL	
TOPOGRAFÍA:	SENSIBLEMENTE PLANO	PENDIENTE : NATURAL	% DE PENDIETE : 0.00%
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	LA VISTA QUE TIENE ES LA CALLE DE SU UBICACIÓN		
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	MEDIA	INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: 7.7 VECES	
SERVIDUMBRES:	NO SE TIENE CONOCIMIENTO DE NINGUNA, SOLO LAS MARCADAS POR EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO		
RESTRICCIONES:			

CONSIDERACIONES ADICIONALES:

USO ACTUAL: OFICINAS GUBERNAMENTALES EN DESUSO ACTUALMENTE

IV . - DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL : LOTE DE TERRENO PLANO, CON GEOMETRÍA EN FORMA PENTAGONAL IRREGULAR EN ESQUINA DE SU MANZANA. SOBRE ÉL SE DESPLANTA UN EDIFICIO DESARROLLADO EN 8 NIVELES UTILIZADO COMO OFICINAS GUBERNAMENTALES ACTUALMENTE SE ENCUENTRA EN DESUSO. SE PRESUME QUE EL INMUEBLE SUFRIÓ AFECTACIONES DERIVADO DEL SISMO DEL 19 DE SEPTIEMBRE DEL 2017.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS:

T-1 USO DE OFICINAS

T-2 USO COMERCIAL

T-3 ESTACIONAMIENTOS EN SOTANOS

T-4

T-5

T-6

T-7

TIPO	DESCRIPCIÓN CORTA	CLASIFICACIÓN	CALIDAD	No. DE NIVELES	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE RENTABLE Y/O VENDIBLE
T-1	USO DE OFICINAS		SEMILUJO	8	5,058.14 M ²	4,046.52 M ²
T-2	USO COMERCIAL		SEMILUJO	3	1,896.80 M ²	1,517.44 M ²
T-3	ESTACIONAMIENTOS EN SOTANOS		MEDIA	8	6,875.50 M ²	6,875.50 M ²
T-4						
				TOTAL	13,830.45 M²	12,439.46 M²

TIPO	EDAD APROXIMADA	VIDA ÚTIL TOTAL	VIDA ÚTIL REMANENTE	ESTADO CONSERVAC.	GRADO TERMINACIÓN
T-1	0	70	70	NUEVO	100%
T-2	0	70	70	NUEVO	100%
T-3	0	70	70	NUEVO	100%
T-4	0	70	70	NUEVO	100%

* La edad aproximada y las vida útiles están expresada en años

CALIDAD DEL PROYECTO: Funcional

UNIDADES RENTABLES: LAS PROPIAS DEL PROYECTO

V . - ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

OBRA NEGRA O GRUESA

CIMENTACIÓN

- T-1: SE PROPONE CIMENTACION MIXTA: PROFUNDA A BASE DE PILOTES DE CONCRETO ARMADO A CADA 50
T-2: CMS COMPLEMENTANDO CON MUROS LOSAS DE CONCETO
T-3:
T-4:
T-5:

ESTRUCTURA

- T-1: SE PROPONE A BASE DE COLUMNAS, TRABES Y CADENAS DE CONCRETO ARMADO
T-2: COMPLEMENTANDO CON COLUMNAS DE ACERO, CONTRAVENTEOS DE ACERO.
T-3:
T-4:
T-5:

MUROS

- T-1: SE PROPONE A BASE DE TABIQUE NOVACERAMIC TABIMAX 10
T-2: SE PROPONE A BASE DE MUROS DE CARGA CON REFUERZOS DE CONCRETO ARMADO
T-3: SE PROPONE MEZCLA APARENTE DE CEMENTO-ARENA ACABADO FINO
T-4:
T-5:

ENTREPISOS

- T-1: SE PROPONE A BASE DE VIGUETA PREFABRICADA Y BOVEDILLA CON 20 CMS DE PERALTE EN CLAROS
T-2: LARGOS
T-3:
T-4:
T-5:

TECHOS

- T-1: SE PROPONE A BASE DE VIGUETA PREFABRICADA Y BOVEDILLA CON 20 CMS DE PERALTE EN CLAROS
T-2: LARGOS
T-3:
T-4:
T-5:

AZOTEAS

- T-1: SE PROPONE CON RELLENO PARA DAR PENDIENTES, ENTORTADAS, LECHAREADAS E
T-2: IMPERMEABILIZADAS CON MEMBRANA PLASTICA; PREPARADAS PARA RECIBIR ACABADO CERÁMICO O
T-3: PISO FALSO DE MADERA.
T-4:
T-5:

BARDAS

- T-1: LAS PROPIAS DE LA CONSTRUCCION, SE PROPONE A BASE DE TABICON CEMENTO-ARENA
T-2: TERMINADOS CON APLANADO RÚSTICO DE CEMENTO-ARENA
T-3:
T-4:
T-5:

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

APLANADOS

- T-1: SE PROPONE DE YESO A PLOMO Y REGLA CON ACABADO LISO
T-2: SE PROPONE DE YESO A PLOMO Y REGLA CON ACABADO LISO
T-3: SE PROPONE APLANADOS DE MEZCLA APARENTE TERMINADO LISO
T-4:
T-5:

PLAFONES	T-1:	SE PROPONE DE MODULOS DE YESO ACABADO LISO Y CON PINTURA VINILICA MATE. SE PROPONE DE MODULOS DE YESO ACABADO LISO Y CON PINTURA VINILICA MATE Y CON SECCIONES DE CAJILLO ARMADO DE CANALETAS Y METAL DESPLEGADO
	T-2:	
	T-3:	NO APLICA
	T-4:	
	T-5:	
LAMBRINES	T-1:	SE PROPONE A MEDIO MURO EN ZONA DE LAVABO Y WC DE LOSETA CERÁMICA COMERCIAL DE 20X30 CM.
	T-2:	
	T-3:	NO APLICA
	T-4:	
	T-5:	
PISOS	T-1:	SE PROPONE DE LAMINADO DE MADERA EN GENERAL, LOSETA ANTIDERRAPANTE EN BAÑO SE PROPONE DE LOSETA CERÁMICA COMERCIAL DE 33X33 CMS EN GENERAL Y ANTIDERRAPANTE EN BAÑOS
	T-2:	
	T-3:	SE PROPONE CEMENTO PULIDO
	T-4:	
	T-5:	
ZOCLOS	T-1:	SE PROPONEN TIRAS DE MADERA DE 10 CMS DE PERALTE
	T-2:	SE PROPONEN TIRAS DE LOSETA CERÁMICA COMERCIAL DE 10 CMS DE PERALTE
	T-3:	NO APLICA
	T-4:	
	T-5:	
ESCALERAS	T-1:	INTERIOR DEL EDIFICIO EN GENERAL SE PROPONE DE RAMPA CON ESCALONES INTEGRADOS DE CONCRETO ARMADO, HUELLAS RECUBIERTAS DE CERAMICA COMERCIAL DE 30X30 CMS CON BARANDAL DE PERFIL TUBULAR DE ACERO. ESCALERAS DE EMERGENCIA EXTERIORES SE PROPONE RAMPA CON ESCALONES INTEGRADOS DE PERFILES DE ACERO ESTRUCTURAL, PROTECCIONES DE PERFILES TUBULARES DE ACERO COMERCIAL.
	T-2:	
	T-3:	
	T-4:	
	T-5:	
PINTURA	T-1:	SE PROPONE VINILICA CON SELLADOR EN INTERIORES Y FACHADA. ESMALTE EN HERRERIAS EN GENERAL
	T-2:	
	T-3:	SE PROPONE VINILICA PARA SEÑALIZACION CORRESPONDIENTE
	T-4:	
	T-5:	
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES	T-1:	SE PROPONEN ALGUNOS MUROS CON LAMBRIN DE MADERA
	T-2:	NO APLICA
	T-3:	NO APLICA
	T-4:	
	T-5:	
CARPINTERÍA		
PUERTAS	T-1:	DE INTERCOMUNICACIÓN SE PROPONEN DE TIPO TAMBOR DE MADERA DE PINO FORRADA CON PLÁSTICO LAMINADO
	T-2:	PARA ÁREAS DE BOGEGA Y ADMINISTRATIVOS SE PROPONEN DE TIPO TAMBOR DE MADERA SÓLIDA CON BARNIZ
	T-3:	NO APLICA
	T-4:	
	T-5:	

MARCOS

T-1: NO APLICA
T-2: NO APLICA
T-3: NO APLICA
T-4:
T-5:

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

TIPO

T-1: SE PROPONEN OCULTAS, MEDIANTE TUBERIA Y ALIMENTACION A MUEBLES DE P.V.C HIDRAULICO EN DIFERENTES DIAMETROS. DESAGÜES MEDIANTE TUBO DE P.V.C. HACIA ALBAÑALES DE CONCRETO, CON REGISTROS A DIFERENTES PROFUNDIDADES.
T-2:
T-3:
T-4:
T-5:

MATERIAL

T-1:
T-2: SE PROPONEN RAMALEOS TUBERIA DE C.P.V.C PARA HIDRAULICAS Y P.V.C PARA SANITARIAS
T-3:
T-4:
T-5:

MUEBLES DE BAÑO

T-1: SE PROPONEN PORCELANIZADOS BLANCOS DE BUENA CALIDAD
T-2: SE PROPONEN PORCELANIZADOS BLANCOS DE MEDIANA CALIDAD
T-3: SE PROPONEN PORCELANIZADOS BLANCOS DE MEDIANA CALIDAD
T-4:
T-5:

MUEBLES DE COCINA

T-1: SE PROPONE COCINETA PARA COMEDOR DE EMPLEADOS DE BUENA CALIDAD CON GABINETES SUPERIORES E INFERIORES
T-2:
T-3: NO APLICA
T-4:
T-5:

SALIDAS

T-1: SE PROPONEN DISTINTOS DIÁMETROS, A PARTIR DE TOMA DOMICILIARIA A REDUCCIÓN EN MUEBLES DE BAÑO
T-2:
T-3: NO APLICA
T-4:
T-5:

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

TIPO

T-1: SE PROPONE APARENTES CON CABLEADO DE DIFERENTES CALIBRES CANALIZADO CON TUBERÍA DE COBRE, SALIDAS DE LÁMPARAS TIPO SLIM-LINE Y SPOTS EN NÚMERO MEDIO.
T-2:
T-3: SE PROPONEN APARENTES EN REJILLAS CON CABLEADO DE DIFERENTES CALIBRES CANALIZADO CON TUBERÍA DE COBRE, SALIDAS DE LÁMPARAS TIPO FLUORESCENTES.
T-4:
T-5:

MATERIAL

T-1: SE PROPONE POLIDUCTO DE 19mm EN GENERAL
T-2: SE PROPONE POLIDUCTO DE 19mm EN GENERAL
T-3: SE PROPONE POLIDUCTO DE 19mm EN GENERAL
T-4:
T-5:

SALIDAS	T-1:	SE DEJA A CRITERIO DEL INQUILINO PARA INTERVENIR EL DISEÑO LUMINICO DE ACUERDO A SUS NECESIDADES
	T-2:	
	T-3:	SE PROPONEN EN NÚMERO NORMAL
	T-4:	
	T-5:	
ACCESORIOS	T-1:	
	T-2:	SE PROPONEN PLACAS METALICAS EN APAGADORES, CONTACTOS E INTERRUPTORES EN GENERAL.
	T-3:	
	T-4:	
	T-5:	
TABLEROS	T-1:	GENERAL SE PROPONE TABLERO QDPACT AUTOSOP. TGN INTERR. PPAL.3 X 5000 A 220/127 V,3 F,4 H E/
	T-2:	INTERR. I - LINE: MA:2 X 3 P 600 A+ 1 X 3 P 1000 A; KA:1 X 3 P 150 A + 1 X 3 P 225 A;LA:10 X 3 P 300 A;FA:3
	T-3:	P 70 A+ 3 X 3 P 100 A + 4 X 3 P 15 A+ 2 X 3 P 30 A+ 1 X 1 P 30 A
	T-4:	
	T-5:	
TIPO DE VOLTAJE	T-1:	VARIABLE
	T-2:	VARIABLE
	T-3:	VARIABLE
	T-4:	
	T-5:	
HERRERÍA		
TIPO	T-1:	SE PROPONEN MARCOS DE PUERTAS, VENTANAS Y/O VENTANALES HACIA FACHADA O CUBOS
	T-2:	INTERIORES DE ILUMINACIÓN
	T-3:	NO APLICA
	T-4:	
	T-5:	
MATERIAL	T-1:	SE PROPONE ALUMINIO ANODIZADO COLOR NATURAL
	T-2:	SE PROPONE ALUMINIO ANODIZADO COLOR NATURAL
	T-3:	NO APLICA
	T-4:	
	T-5:	
PERFILES	T-1:	SE PROPONEN CANCELES FIJOS (INTERIORES/EXTERIORES) DE 2" Y MARCOS DE VENTANAS ABATIBLES DE 2"
	T-2:	SE PROPONEN CANCELES FIJOS Y ABATIBLES (PUERTAS DE ACCESO CLIENTES) DE 2"
	T-3:	NO APLICA
	T-4:	
	T-5:	
CLAROS	T-1:	SE PROPONEN CLAROS CORTOS (MAX. 1.50 MTS) Y MEDIANOS (MAX. 3.00 MTS)
	T-2:	SE PROPONEN CLAROS CORTOS (MAX. 1.50 MTS)
	T-3:	NO APLICA
	T-4:	
	T-5:	

VIDRIERÍA

MATERIAL

T-1: SE PROPONE CRISTAL TEMPLADO Y MEDIO DOBLE
T-2: SE PROPONE CRISTAL CLARO Y MEDIO DOBLE
T-3: NO APLICA
T-4:
T-5:

TIPO

T-1: SE PROPONE FILTRASOL EN GENERAL Y OPACO EN BAÑOS.
T-2: SE PROPONE FILTRASOL EN GENERAL Y OPACO EN BAÑOS.
T-3: NO APLICA
T-4:
T-5:

ESPEJOR

T-1: 3 MM Y 6 MM EN GENERAL
T-2: 3 MM Y 6 MM EN GENERAL
T-3: NO APLICA
T-4:
T-5:

ESPEJOS

T-1: EN BAÑOS DE SERVICIO SE PROPONE VIDRIO MEDIO DOBLE DE 3MM
T-2: EN BAÑOS DE SERVICIO SE PROPONE VIDRIO MEDIO DOBLE DE 3MM
T-3: NO APLICA
T-4:
T-5:

DOMOS

T-1: NO APLICA
T-2: NO APLICA
T-3: NO APLICA
T-4:
T-5:

TRAGALUCES

T-1: NO APLICA
T-2: NO APLICA
T-3: NO APLICA
T-4:
T-5:

CERRAJERÍA

TIPO

T-1: SE PROPONE CHAPA DE SEGURIDAD ASISTIDA MEDIANTE LECTOR DE TARJETA
T-2: SE PROPONE DE PICAPORTES Y MANIJAS CON PASADOR DE SEGURIDAD DE BUENA CALIDAD.
T-3: SE PROPONE DE PICAPORTE CON PASADOR DE SEGURIDAD DE BUENA CALIDAD.
T-4:
T-5:

CALIDAD

T-1: DEL PAIS DE BUENA CALIDAD
T-2: DEL PAIS DE BUENA CALIDAD
T-3: DEL PAIS DE BUENA CALIDAD
T-4:
T-5:

MARCA

- T-1: VARIABLE
- T-2: VARIABLE
- T-3: VARIABLE
- T-4:
- T-5:

FACHADAS

NUMERO

- T-1: DEPENDE DEL PROYECTO, SE PROPONE GENERAL EN LINEAS RECTAS PROPORCIÓN 2:1 VANO VS MACIZO Y APLICACIONES CON ACCESORIOS DE MÓDULOS DE PARASOLES DE TIPO OPTICRETO ORIENTADAS DE ACUERDO AL ASOLEAMIENTO REQUERIDO
- T-2: MATERIALES APARENTES
- T-3:
- T-4:
- T-5:

MATERIALES

- T-1: SE PROPONE CON APLANADOS DE MEZCLA ACABADO FINO, CON PINTURA PARA INTEMPERIE Y LOS PARASOLES DE TIPO PREFABRICADOS CON APLICACIÓN DE PINTURA PARA INTEMPERIE
- T-2:
- T-3:
- T-4:
- T-5:

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS (IE, EA, OC)

TIPO	CONSERVACIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	EDAD *	VUT *	TERMINAC	% INDIVISO	DESCRIPCIÓN
IE	NUEVO	LOTE	1.00	0	40	100%	100%	INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

* La edad y vida útil están expresadas en años

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

DEFINICIONES:

Valor comercial.:	ES EL PRECIO MAS PROBABLE EN QUE SE PODRÍA COMERCIALIZAR UN BIEN, EN LAS CIRCUNSTANCIAS PREVALECIENTES A LA FECHA DEL AVALÚO, EN PLAZO RAZONABLE DE EXPOSICIÓN, EN UNA TRANSACCIÓN LLEVADA A CABO ENTRE UN OFERENTE Y UN DEMANDANTE LIBRES DE PRESIONES, BIEN INFORMADOS COMO RESULTADO DE PONDERAR EL VALOR FÍSICO, EL VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS Y EL VALOR DE MERCADO DEL BIEN DE QUE SE TRATE.
Enfoque de costos ó Valor Físico o Directo.:	ESTA BASADO EN EL SUPUESTO DE QUE UN COMPRADOR CON LA INFORMACIÓN PERTINENTE, NO PAGARÍA MAS POR UN BIEN QUE EL COSTO DE UN BIEN SUBSTITUTO CON EL MISMO USO O FIN QUE EL BIEN CONSIDERADO. ESTE ENFOQUE CONSIDERA QUE EL VALOR MÁXIMO DEL BIEN PARA EL COMPRADOR, SERÁ LA CANTIDAD NECESARIA PARA ADQUIRIR O CONSTRUIR UN NUEVO BIEN DE IGUAL UTILIDAD. CUANDO EL BIEN NO ES NUEVO, EL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO DEBERÁ SER AJUSTADO DE ACUERDO A LOS MÉTODOS DE DEPRECIACIÓN Y OBSOLESCENCIA UTILIZADOS COMÚNMENTE.
Enfoque de ingresos ó Valor de Capitalización de rentas.:	ESTA BASADO EN EL PRINCIPIO ECONÓMICO DE "ANTICIPACIÓN", EL CUAL CONSIDERA QUE LOS VALORES CON RELACIÓN AL VALOR PRESENTE DE LOS BENEFICIOS FUTUROS DERIVADOS DE LA PROPIEDAD Y ES GENERALMENTE MEDIDO A TRAVÉS DE LA CAPITALIZACIÓN DE UN NIVEL ESPECIFICO DE INGRESOS.
Enfoque comparativo de mercado.:	ESE 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.
Valor Neto de Reposición. (v.n.r.)	ES LA CANTIDAD ESTIMADA EN TÉRMINOS MONETARIOS, A PARTIR DEL VALOR DE REPRODUCCIÓN NUEVO, DEDUCIENDO DEMÉRITOS EXISTENTES DEBIDOS AL DETERIORO FÍSICO, A LA OBSOLESCENCIA FUNCIONAL Y A LA OBSOLESCENCIA ECONÓMICA DE CADA BIEN VALUADO.
Valor de Reposición Nuevo. (v.r.n.)	ES EL COSTO A PRECIOS ACTUALES, DE UN BIEN NUEVO SIMILAR, QUE TENGA LA UTILIDAD O FUNCIÓN EQUIVALENTE MÁS PRÓXIMA AL BIEN QUE SE ESTA VALUADO, CON LAS CARACTERÍSTICAS QUE LA TÉCNICA O TECNOLOGÍA HUBIERA INTRODUCIDO DENTRO DE LOS MODELOS CONSIDERADOS EQUIVALENTES.
Factor de superficie.:	FACTOR SUSTENTADO EN LA METODOLOGÍA DEL INDAABIN ESTO ES: SUPERFICIE DE TERRENO COMPARABLE ENTRE SUPERFICIE DEL SUJETO, DESPUÉS DE OBTENIDA LA RELACIÓN, SE ELEVA A UNA POTENCIA EN MÚLTIPLOS DE 3 LA CUAL CONSIDERE EL VALUADOR MAS ADECUADA.

Factor de zona.: CORRESPONDERÁ AL FACTOR APLICABLE POR LAS DIFERENCIAS DE GRADO DE IMPORTANCIA O CALIDAD DE LAS VIALIDADES SOBRE LAS QUE SE LOCALIZA O SE ACCESA A LOS COMPARABLES CON RESPECTO AL SUJETO. ASIGNANDO UN PORCENTAJE MAX. DE 10% DE PREMIO O CASTIGO

Factor de ubicación.: CORRESPONDERÁ AL FACTOR APLICABLE LA UBICACIÓN DEL PREDIO EN LA MANZANA (NÚMERO DE FRENTES), CALIDAD DE SERVICIOS, CERCANÍA A CENTROS DE IMPORTANCIA (COMERCIALES, SERVICIOS, ETC.) DE CADACOMPARABLE CON RESPECTO AL SUJETO. ASIGNANDO UN PORCENTAJE MAX. DE 10% DE PREMIO O CASTIGO

Factor de uso.: CORRESPONDERÁ AL FACTOR APLICABLE EN LA **HOMOLOGACIÓN POR DENSIDAD** DÓNDE SE DIVIDE LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN QUE OTORGA EL USO DE SUELO (COMERCIAL, HABITACIONAL, INDUSTRIAL O MIXTO) ENTRE EL VALOR OFERTADO DE CADA COMPARABLE Y POR CONSIGUIENTE SE HOMOLOGARÁ CON LOS FACTORES ANTERIORNENTE CITADOS.

Factor de comercialización.: CORRESPONDERÁ AL FACTOR APLICABLE POR LA DIFERENCIA QUE SE OBSERVA ENTRE UN VALOR DE OFERTA Y UN POSIBLE VALOR DE CIERRE.

COMENTARIOS GENERALES:

SE ASUME LA POSIBLE LIBRE COMERCIALIZACIÓN DE EL INMUEBLE VALUADO PUES NO SE INVESTIGÓ SI SOBRE ÉL EXISTEN GRAVÁMENES O RESERVAS DE DOMINIO QUE PUDIERAN AFECTAR EL PROCESO DE COMERCIALIZACIÓN.

LA DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE QUE FORMA PARTE DE ESTE REPORTE SE OBTUVO MEDIANTE ENSAMBLES DE BIBLIOGRAFÍA ESPECIALIZADA (VARELA/PRISMA)

NO SE DISPUSO DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS NI DETALLADOS DE CIMENTACIÓN O INSTALACIONES DE SU ESTADO ACTUAL, POR LO QUE SE DESCONOCEN LAS CONDICIONES EN LAS QUE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE.

LA VERIFICACIÓN DE LA CONDICIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE NO PUDO SER CORROBORADA POR LO QUE SE ADVIERTE QUE PUEDEN EXISTIR VICIOS OCULTOS EN LA SUBESTRUCTURA, SUPERESTRUCTURA O INSTALACIONES EXISTENTES.

PARA EL CALCULO DEL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO SE CONSULTO EL MANUAL DE COSTOS VARELA, EN SU EDICIÓN DE----- DEL 2020, EFECTUANDO LOS CAMBIOS A LOS ENSAMBLES QUE SE CONSIDERARON PERTINENTES. PARA ESTE CASO EL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO YA INCLUYE LOS CONCEPTOS DE INSTALACIONES ESPECIALES POR LO QUE NO SE CONSIDERAN POR SEPARADO EN EL ENFOQUE DE COSTOS.

CONDICIONES LIMITANTES Y EXCEPCIONES:

EL PRESENTE ESTUDIO NO TENDRÁ VALIDEZ PARA ALGUNA INSTITUCIÓN YA QUE SE TRATA DE UN TRABAJO EDUCACIONAL, POR LO QUE SE CARECE DE TODA DOCUMENTACIÓN LEGAL QUE PUEDA CORROBORAR LOS LINDEROS Y COLINDANCIAS CITADOS EN EL **CAPITULO III.- TERRENO MEDIDAS Y COLINDANCIAS.**

Nº DE SERVICIO MGS-2020-1TT
AVALÚO INMOBILIARIO

VII. - APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (TERRENOS)

OFERTA DE TERRENOS EN VENTA

No.	UBICACION	AREA M²	VALOR TOTAL	\$/M²	INFORMO	TELEFONO
1-T	Av. Cuauhtémoc 988, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	294.00	\$ 16,000,000.00	\$ 54,421.77	JOSE LUIS PASTEN	No se proporciona
2-T	Yacatas 260, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	350.00	\$ 13,500,000.00	\$ 38,571.43	Sergio Peña	55 5519 5518
3-T	Mier y Pesado 212, Del Valle Norte, Benito Juárez, CDMX	1,080.00	\$ 41,200,000.00	\$ 38,148.15	Tu Patrimonio	55 8068 2310
4-T	Av. Amores 619, Del Valle Norte, Benito Juárez, CDMX	689.00	\$ 32,000,000.00	\$ 46,444.12	Rodrigo del bosque	55 2046 8023
5-T	Eje Central Lázaro Cárdenas 624, Álamos, Benito Juárez, CDMX	550.00	\$ 42,000,000.00	\$ 76,363.64	Propiedades.com	55 5068 2369
6-T	Av Coyoacan 306, Del Valle Norte, Benito Juárez, CDMX	440.00	\$ 26,400,000.00	\$ 60,000.00	Profesionales Inmobiliarios mx	55 2759 1473
LOTE MODA DE LA MUESTRA DE MERCADO		#N/A				

DATOS DE LOS COMPARABLES

CARACTERISTICAS	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
FECHA	N/A	5 de marzo de 2020	5 de marzo de 2020	5 de marzo de 2020	5 de marzo de 2020	5 de marzo de 2020	5 de marzo de 2020
MUNICIPIO	BENITO JUÁREZ	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez
COLONIA	NARVARTE PONIENTE	Narvarte Poniente	Narvarte Poniente	Del Valle Norte	Del Valle Norte	Álamos	Del Valle Norte
NOMBRE CALLE	EJE 1 PTE. AV.	Av. Cuauhtémoc	Yacatas	Mier y Pesado	Av. Amores	Eje Central Lázaro	Av Coyoacan
No. EXT.	614	988	260	212	619	624	306
ZONA	MIXTA; HABITACIONAL UNI-PLURI FAMILIAR Y COMERCIAL	Habitacional de segundo orden y comercial	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden y comercial	Habitacional de segundo orden y comercial	Habitacional de segundo orden y comercial
UBICACIÓN	DOS FRENTE	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente
FRENTE (ML)	14.95 ML	10.00 ML	12.00 ML	12.00 ML	15.00 ML	25.00 ML	15.00 ML
FORMA	PENTAGONAL	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Irregular
SUPERFICIE	903.24 M²	294.00 M²	350.00 M²	1,080.00 M²	689.00 M²	550.00 M²	440.00 M²
TOPOGRAFIA	SENSIBLEMENTE PLANO, 0%, PEND. NATURAL	Plana	Plana	Plana	Plana	Plana	Plana
USO ACTUAL	0	HM/8/20/Z	H/4/20	H/4/20	H/4/20	HM/8/20/Z	HC/4/20
NEGOCIACION	N/A	Venta	Venta	Venta	Venta	Venta	Venta
IMPORTE UNITARIO	NA	\$ 54,421.77	\$ 38,571.43	\$ 38,148.15	\$ 46,444.12	\$ 76,363.64	\$ 60,000.00

LOTE TIPO EN LA ZONA	350.00 M²	FRENTE TIPO EN LA ZONA	11.00 M²
----------------------	-----------	------------------------	----------

HOMOLOGACION DIRECTA

SE HOMOLOGA AL : LOTE TIPO DE LA ZONA LOTE VALUADO 903.24 M²

FACTORES	COMPARABLES											
	1-T		2-T		3-T		4-T		5-T		6-T	
ZONA	1.00	\$ -	1.10	\$ 3,857	1.10	\$ 3,815	1.10	\$ 4,644	1.00	\$ -	1.00	\$ -
UBICACIÓN	1.10	\$ 5,442	1.10	\$ 3,857	1.10	\$ 3,815	1.10	\$ 4,644	1.10	\$ 7,636	1.10	\$ 6,000
FRENTE	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
FORMA	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
SUPERFICIE	0.83	-\$ 9,285	0.85	-\$ 5,638	1.03	\$ 1,153	0.96	-\$ 2,049	0.92	-\$ 6,060	0.89	-\$ 6,778
TOPOGRAFIA	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
USO ACTUAL	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
NEGOCIACION	0.98	-\$ 1,088	0.98	-\$ 771	0.98	-\$ 763	0.98	-\$ 929	0.98	-\$ 1,527	0.98	-\$ 1,200
OTRO	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
FACT. HOMOL. / VALOR UNIT. HOMOL.	0.91	\$ 49,490	1.03	\$ 39,877	1.21	\$ 46,168	1.14	\$ 52,755	1.00	\$ 76,413	0.97	\$ 58,022
PONDERACIÓN	POND.	16.67%	POND.	16.67%	POND.	16.67%	POND.	16.67%	POND.	16.67%	POND.	16.67%

VALOR UNITARIO PONDERADO HOMOLOGADO \$ 53,790.00

Nº DE SERVICIO Nº DE SERVICIO:
AVALÚO INMOBILIARIO

VII . - APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (TERRENOS)

OFERTA DE TERRENOS EN VENTA

No.	UBICACION	AREA M²	VALOR TOTAL	\$/M²	INFORMO	TELEFONO
1-T	Av. Cuauhtémoc 988, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	294.00	\$ 16,000,000.00	\$ 54,421.77	JOSE LUIS PASTEN	No se proporciona
2-T	Yacatas 260, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	350.00	\$ 13,500,000.00	\$ 38,571.43	Sergio Peña	55 5519 5518
3-T	Mier y Pesado 212, Del Valle Norte, Benito Juárez, CDMX	1,080.00	\$ 41,200,000.00	\$ 38,148.15	Tu Patrimonio	55 8068 2310
4-T	Av. Amores 619, Del Valle Norte, Benito Juárez, CDMX	689.00	\$ 32,000,000.00	\$ 46,444.12	Rodrigo del bosque	55 2046 8023
5-T	Eje Central Lázaro Cárdenas 624, Álamos, Benito Juárez, CDMX	550.00	\$ 42,000,000.00	\$ 76,363.64	Propiedades.com	55 5068 2369
6-T	Av Coyocan 306, Del Valle Norte, Benito Juárez, CDMX	440.00	\$ 26,400,000.00	\$ 60,000.00	Profesionales Inmobiliarios mx.	55 2759 1473
LOTE MODA DE LA MUESTRA DE MERCADO		#N/A				

DATOS DE LOS COMPARABLES

CARACTERISTICAS	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
FECHA	N/A	5 de marzo de 2020	5 de marzo de 2020	5 de marzo de 2020	5 de marzo de 2020	5 de marzo de 2020	5 de marzo de 2020
MUNICIPIO	BENITO JUÁREZ	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez
COLONIA	NARVARTE PONIENTE	Narvarte Poniente	Narvarte Poniente	Del Valle Norte	Del Valle Norte	Álamos	Del Valle Norte
NOMBRE CALLE	EJE 1 PTE. AV. CUAUHTÉMOC 614 / S/N	Av. Cuauhtémoc	Yacatas	Mier y Pesado	Av. Amores	Eje Central Lázaro Cárdenas	Av Coyocan
No. EXT. E INT.		988 / No aplica	260 / No aplica	212 / No aplica	619 / No aplica	624 / No aplica	306 / No aplica
ZONA	MIXTA; HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y COMERCIAL	Habitacional de segundo orden y comercial	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden y comercial	Habitacional de segundo orden y comercial	Habitacional de segundo orden y comercial
UBICACIÓN	DOS FRENTES	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente
FRENTE (ML)	14.95 ML	10.00 ML	12.00 ML	12.00 ML	15.00 ML	25.00 ML	15.00 ML
FORMA	PENTAGONAL	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Irregular
SUPERFICIE	903.24 M²	294.00 M²	350.00 M²	1,080.00 M²	689.00 M²	550.00 M²	440.00 M²
TOPOGRAFIA	SENSIBLEMENTE PLANO,	Plana	Plana	Plana	Plana	Plana	Plana
USO ACTUAL	0	HM/8/20/Z	H/4/20	H/4/20	H/4/20	HM/8/20/Z	HC/4/20
NEGOCIACION	N/A	Venta	Venta	Venta	Venta	Venta	Venta
IMPORTE UNITARIO	NA	\$ 54,421.77	\$ 38,571.43	\$ 38,148.15	\$ 46,444.12	\$ 76,363.64	\$ 60,000.00

HOMOLOGACION DENSIDADES

SUJETO	CARACTERISTICAS	COMPARABLES					
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
HM/11/30	Uso de suelo	HM/8/20/Z	H/4/20	H/4/20	H/4/20	HM/8/20/Z	HC/4/20
903.24	Superficie de terreno	294.00	350.00	1,080.00	689.00	550.00	440.00
632.27	Superficie de desplante (COS)	235.20	280.00	864.00	551.20	440.00	352.00
11.00	Número de niveles	8.00	4.00	4.00	4.00	8.00	4.00
6,954.95	Superficie de construcción permitida (CUS)	1,881.60	1,120.00	3,456.00	2,204.80	3,520.00	1,408.00

Precio de venta	\$ 16,000,000.00	\$ 13,500,000.00	\$ 41,200,000.00	\$ 32,000,000.00	\$ 42,000,000.00	\$ 26,400,000.00
Precio unitario por m2 de	\$ 8,503.40	\$ 12,053.57	\$ 11,921.30	\$ 14,513.79	\$ 11,931.82	\$ 18,750.00

Zona	1.00	1.10	1.10	1.10	1.00	1.00
Ubicación	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
Frente	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Forma	1.00	1.00	0.95	0.95	0.95	0.95
Superficie	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Topografía	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Uso actual	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Negociación	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
Otro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Factor resultante	1.078	1.1858	1.12651	1.12651	1.0241	1.0241
Precio unitario homologado	\$ 9,166.67	\$ 14,293.13	\$ 13,429.46	\$ 16,349.93	\$ 12,219.38	\$ 19,201.88
				PROMEDIO	\$	14,110.07
				MEDIA GEOM.	\$	13,747.31

SUPERFICIE DE CONST. PERMITIDA	6,954.95
VALOR UNIT CONST MAX	\$ 95,611,799.36
SUPERFICIE DE TERRENO	\$ 903.24

VALOR UNIT HOMOLOGADO	\$ 105,854.26
VALOR UNIT HOMOLOGADO REDONDEADO	\$ 106,000.00

VII . - APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (RENTAS)

OFERTA DE RENTAS HABITACIONALES

No.	UBICACION	AREA RENTABLE	VALOR TOTAL	\$/M ²	INFORMO	TELEFONO
1-R	Av. Dr. Vertiz 652, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	132.00	\$ 23,300.00	\$ 176.52	metrosclubicos.com	55 3107 1188
2-R	Dr. Barragan 751, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	102.00	\$ 18,000.00	\$ 176.47	metrosclubicos.com	55 5662 9700
3-R	Gabriel Mancera 100, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	105.00	\$ 20,500.00	\$ 195.24	Inmuebles24.com	55 5404 9371
4-R	Pestalozzi 924, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	130.00	\$ 23,000.00	\$ 176.92	metrosclubicos.com	55 5515 1213
5-R	Zempoala 403, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	105.00	\$ 21,000.00	\$ 200.00	Inmuebles24.com	55 1107 8717
6-R	Mitla 224, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	100.00	\$ 19,000.00	\$ 190.00	metrosclubicos.com	55 5662 9700

DATOS DE LOS COMPARABLES

CARACTERISTICAS	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
FECHA	N/A	27 de febrero de 2020	27 de febrero de 2020	27 de febrero de 2020	27 de febrero de 2020	27 de febrero de 2020	27 de febrero de 2020
MUNICIPIO	BENITO JUÁREZ	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez
COLONIA	NARVARTE PONIENTE	Narvarte Poniente	Narvarte Poniente	Narvarte Poniente	Narvarte Poniente	Narvarte Poniente	Narvarte Poniente
NOMBRE CALLE	EJE 1 PTE. AV. CUAUHTÉMOC	Av. Dr. Vertiz	Dr. Barragan	Gabriel Mancera	Pestalozzi	Zempoala	Mitla
No. EXT. E INT.	614 / S/N	652 / S/N	751 / S/N	100 / S/N	924 / S/N	403 / S/N	224 / S/N
ZONA	MIXTA; HABITACIONAL UNI-PLURI FAMILIAR Y	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden
UBICACIÓN	DOS FRENTE	Un frente	Un frente	Dos frentes	Un frente	Un frente	Un frente
SUP. TERRENO	903.24 M ²	132.00 M ²	102.00 M ²	105.00 M ²	130.00 M ²	105.00 M ²	100.00 M ²
SUP. RENTABLE	132.00 M ²	132.00 M ²	102.00 M ²	105.00 M ²	130.00 M ²	105.00 M ²	100.00 M ²
PROYECTO	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional
EDO. CONSERVACIÓN	NUEVO	Nuevo	Nuevo	Nuevo	Nuevo	Nuevo	Nuevo
EDAD	0	0	0	0	0	0	0
RELACIÓN T / C	8.6023	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
CALIDAD	SEMILUJO	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena
NEGOCIACION	N/A	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
IMPORTE UNITARIO	NA	\$ 176.52	\$ 176.47	\$ 195.24	\$ 176.92	\$ 200.00	\$ 190.00

HOMOLOGACION

FACTORES	COMPARABLES											
	1-R		2-R		3-R		4-R		5-R		6-R	
ZONA	1.05	\$ 8.83	1.05	\$ 8.82	1.00	\$ -	1.05	\$ 8.85	1.05	\$ 10.00	1.05	\$ 9.50
UBICACIÓN	1.05	\$ 8.83	1.05	\$ 8.82	1.00	\$ -	1.05	\$ 8.85	1.05	\$ 10.00	1.05	\$ 9.50
SUPERFICIE RENTABLE	1.02	\$ 3.40	1.00	\$ 0.43	1.00	\$ -	1.02	\$ 3.18	1.00	\$ -	1.00	\$ 0.77
PROYECTO	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
EDO CONSERVACIÓN	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
EDAD	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
TELACIÓN T / C	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
CALIDAD	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
NEGOCIACION	0.98	\$ 3.53	0.98	\$ 3.53	0.95	\$ 9.76	0.98	\$ 3.54	0.98	\$ 4.00	0.98	\$ 3.80
OTRO: ESTACIONAMIENTO EXCEDENTE	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
FACT. HOMOL. / VALOR UNIT. HOMOL.	1.10	\$ 194	1.08	\$ 190	0.95	\$ 185	1.10	\$ 194	1.08	\$ 216.00	1.08	\$ 204
PONDERACIÓN	POND.	16.67%	POND.	16.67%	POND.	16.67%	POND.	16.67%	POND.	16.67%	POND.	16.67%

VALOR UNITARIO PONDERADO HOMOLOGADO \$ 200.00

VII . - APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (RENTAS)

OFERTA DE LOCALES COMERCIALES EN RENTA

No.	UBICACION	AREA RENTABLE	VALOR TOTAL	\$/M²	INFORMO	TELEFONO
1-R	Pedro Romero de Terreros 200, Del Valle Norte, Benito Juárez, CDMX	140.00 M²	\$ 60,000.00	\$ 428.57	Arlika Inmobiliaria	55 2475 4053
2-R	Pedro Romero de Terreros 621, Del Valle Norte, Benito Juárez, CDMX	70.00 M²	\$ 30,000.00	\$ 428.57	Ralph	55 2954 2452
3-R	Av. Diagonal San Antonio 1429, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	240.00 M²	\$ 50,000.00	\$ 208.33	Century 21 Amici (C21)	55 2455 1166
4-R	Avenida Coyoacán 206, Del Valle Norte, Benito Juárez, CDMX	100.00 M²	\$ 54,000.00	\$ 540.00	DaKay Asesores	55 4596 8380
5-R	Pedro Romero de Terreros 621, Del Valle Norte, Benito Juárez, CDMX	300.00 M²	\$ 115,000.00	\$ 383.33	Ralph	55 2954 2452
6-R	Tajin 100, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	40.00 M²	\$ 19,000.00	\$ 475.00	Micasadh	55 4094 8166

DATOS DE LOS COMPARABLES

CARACTERISTICAS	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
FECHA	N/A	10 de marzo de 2020	10 de marzo de 2020	10 de marzo de 2020	10 de marzo de 2020	10 de marzo de 2020	10 de marzo de 2020
MUNICIPIO	BENITO JUÁREZ	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez
COLONIA	NARVARTE PONIENTE	Del Valle Norte	Del Valle Norte	Narvarte	Del Valle Norte	Del Valle Norte	Narvarte
NOMBRE CALLE	EJE 1 PTE. AV. 614 / S/N	Pedro Romero de	Pedro Romero de	Av. Diagonal San	Avenida Coyoacán	Pedro Romero de	Tajin
No. EXT. E INT.		200	621	1,429	206	621	100
ZONA	MIXTA; HABITACIONAL UNI-PLURI FAMILIAR Y COMERCIAL DOS FRENTES	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden
UBICACIÓN		Un frente	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente
SUP. TERRENO	903.24 M²	140.00 M²	70.00 M²	240.00 M²	100.00 M²	300.00 M²	40.00 M²
SUP. RENTABLE	315.00 M²	140.00 M²	70.00 M²	240.00 M²	100.00 M²	300.00 M²	40.00 M²
PROYECTO	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional
EDO. CONSERVACIÓN	NUEVO	Usado	Usado	Usado	Usado	Usado	Usado
EDAD	0	30	30	45	60	30	3
RELACIÓN T / C	4.3011	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
CALIDAD	SEMILUJO	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena
NEGOCIACION	N/A	RENTA	RENTA	RENTA	RENTA	RENTA	RENTA
IMPORTE UNITARIO	NA	\$ 428.57	\$ 428.57	\$ 208.33	\$ 540.00	\$ 383.33	\$ 475.00

HOMOLOGACION

FACTORES	COMPARABLES											
	1-R		2-R		3-R		4-R		5-R		6-R	
ZONA	1.05	\$ 21.43	1.05	\$ 21.43	1.05	\$ 10.42	1.00	\$ -	1.05	\$ 19.17	1.05	\$ 23.75
UBICACIÓN	1.05	\$ 21.43	1.05	\$ 21.43	1.05	\$ 10.42	1.05	\$ 27.00	1.05	\$ 19.17	1.05	\$ 23.75
SUPERFICIE RENTABLE	0.97	-\$ 14.24	0.91	-\$ 37.49	1.01	\$ 2.33	0.94	-\$ 32.38	1.03	\$ 11.56	0.87	-\$ 61.30
PROYECTO	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
EDO CONSERVACIÓN	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
EDAD	1.15	\$ 64.29	1.15	\$ 64.29	1.23	\$ 46.88	1.30	\$ 162.00	1.15	\$ 57.50	1.03	\$ 14.25
TELACIÓN T / C	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
CALIDAD	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
NEGOCIACIÓN	0.98	-\$ 8.57	0.98	-\$ 8.57	0.98	-\$ 4.17	0.98	-\$ 10.80	0.98	-\$ 7.67	0.98	-\$ 9.50
OTRO: ESTACIONAMIENTO EXCEDENTE	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
FACT. HOMOL. / VALOR UNIT. HOMOL.	1.20	\$ 513	1.14	\$ 490	1.32	\$ 274	1.27	\$ 686	1.26	\$ 483.06	0.98	\$ 466
PONDERACIÓN	POND	25.00%	POND	25.00%	POND	0.00%	POND	0.00%	POND	25.00%	POND	25.00%

VALOR UNITARIO PONDERADO HOMOLOGADO \$ 490.00

VII. - APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (RENTAS)

OFERTA DE OFICINAS EN RENTA

No.	UBICACION	AREA RENTABLE	VALOR TOTAL	\$/M²	INFORMO	TELEFONO
1-R	Enrique Rebsabem 436, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	25.00 M²	\$ 11,900.00	\$ 476.00	Propiedades.com	55 2902 5059
2-R	Enrique Rebsabem S/N, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	65.00 M²	\$ 23,500.00	\$ 361.54	TU NUEVA OFICINA	55 2807 0037
3-R	Obrero Mundial 736, Álamos, Benito Juárez, CDMX	31.00 M²	\$ 11,900.00	\$ 383.87	B & G Bienes Raices	55 5909 0903
4-R	Mier y Pesado 317, Del Valle Norte, Benito Juárez, CDMX	16.00 M²	\$ 5,200.00	\$ 325.00	Century21 Doriz & Asociados	55 5292 7258
5-R	Av Cuauhtémoc 875, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	87.00 M²	\$ 30,000.00	\$ 344.83	Remax Consulting	55 5264 2424
6-R	Uxmal 30, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	22.00 M²	\$ 7,000.00	\$ 318.18	Sr. Francisco C.	55 5585 9610

DATOS DE LOS COMPARABLES

CARACTERISTICAS	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
FECHA	N/A	27/02/220	27/02/220	27/02/220	27/02/220	27/02/220	27/02/220
MUNICIPIO	BENITO JUÁREZ	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez
COLONIA	NARVARTE PONIENTE	Narvarte	Narvarte	Álamos	Del Valle Norte	Narvarte	Narvarte
NOMBRE CALLE	EJE 1 PTE. AV. CUAUHTÉMOC 614 / S/N	Enrique Rebsabem	Enrique Rebsabem	Obrero Mundial	Mier y Pesado	Av Cuauhtémoc	Uxmal
No. EXT. E INT.		436	S/N	736	317	875	30
ZONA	MIXTA; HABITACIONAL UNI-FAMILIAR Y DOS FRENTES	Habitacional de segundo orden Un frente	Habitacional de segundo orden Un frente	Habitacional de segundo orden Un frente	Habitacional de segundo orden Un frente	Habitacional de segundo orden v comercial Un frente	Habitacional de segundo orden Un frente
UBICACIÓN							
SUP. TERRENO	903.24 M²	25.00 M²	65.00 M²	31.00 M²	16.00 M²	87.00 M²	22.00 M²
SUP. RENTABLE	45.00 M²	25.00 M²	65.00 M²	31.00 M²	16.00 M²	87.00 M²	22.00 M²
PROYECTO	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional
EDO. CONSERVACIÓN	NUEVO	Nuevo	Usada	Usada	Usada	Nuevo	Usada
EDAD	0	0	3	2	5	0	5
RELACIÓN T / C	20.0720	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
CALIDAD	SEMILUJO	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena
NEGOCIACION	N/A	Renta	Renta	Renta	Renta	0	Renta
IMPORTE UNITARIO	NA	\$ 476.00	\$ 361.54	\$ 383.87	\$ 325.00	\$ 344.83	\$ 318.18

HOMOLOGACION

FACTORES	COMPARABLES											
	1-R		2-R		3-R		4-R		5-R		6-R	
ZONA	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.10	\$ 38.39	0.95	-\$ 16.25	1.00	\$ -	1.00	\$ -
UBICACIÓN	1.05	\$ 23.80	1.05	\$ 18.08	1.05	\$ 19.19	1.05	\$ 16.25	1.05	\$ 17.24	1.05	\$ 15.91
SUPERFICIE RENTABLE	0.95	-\$ 22.75	1.03	\$ 11.25	0.97	-\$ 11.74	0.92	-\$ 26.83	1.06	\$ 19.47	0.94	-\$ 18.42
PROYECTO	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
EDO CONSERVACIÓN	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
EDAD	1.00	\$ -	1.03	\$ 10.85	1.02	\$ 7.68	1.05	\$ 16.25	1.00	\$ -	1.05	\$ 15.91
TELACION T / C	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
CALIDAD	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
NEGOCIACIÓN	0.98	-\$ 9.52	0.98	-\$ 7.23	0.98	-\$ 7.68	0.98	-\$ 6.50	0.98	-\$ 6.90	0.98	-\$ 6.36
OTRO: ESTACIONAMIENTO EXCEDENTE	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
FACT. HOMOL. / VALOR UNIT. HOMOL.	0.98	\$ 468	1.09	\$ 394	1.12	\$ 430	0.95	\$ 308	1.09	\$ 374.65	1.02	\$ 325
PONDERACIÓN	POND.	16.67%	POND.	16.67%	POND.	16.67%	POND.	16.67%	POND.	16.67%	POND.	16.67%

VALOR UNITARIO PONDERADO HOMOLOGADO \$ 380.00

VII . - APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (VENTAS)

OFERTA DE VENTAS HABITACIONALES

No.	UBICACION	AREA RENTABLE	VALOR TOTAL	\$/M²	INFORMO	TELEFONO
1-V	Yacatas 232, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	127.00	\$ 5,336,332.00	\$ 42,018.36	Inmuebles24.com	55 5027 0105
2-V	Tajin 248, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	113.00	\$ 4,740,000.00	\$ 41,946.90	Inmuebles24.com	55 5018 0577
3-V	Peten 91, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	116.00	\$ 4,821,200.00	\$ 41,562.07	Inmuebles24.com	NO SE PROPORCIONA
4-V	Pedro Romero de Terreros 1010, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	104.00	\$ 4,661,910.00	\$ 44,826.06	Inmuebles24.com	55 5027 0105
5-V	Heriberto Frias 443, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	117.00	\$ 5,300,628.00	\$ 45,304.51	Inmuebles24.com	55 5027 0105
6-V	Enrique Rebsabem 429, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	113.00	\$ 5,200,000.00	\$ 46,017.70	Inmuebles24.com	55 1556 6000

DATOS DE LOS COMPARABLES

CARACTERISTICAS	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
FECHA	N/A	27 de febrero de 2020	27 de febrero de 2020	27 de febrero de 2020	27 de febrero de 2020	27 de febrero de 2020	27 de febrero de 2020
MUNICIPIO	BENITO JUÁREZ	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez
COLONIA	NARVARTE PONIENTE	Narvarte Poniente	Narvarte Poniente	Narvarte Poniente	Narvarte Poniente	Narvarte Poniente	Narvarte Poniente
NOMBRE CALLE	EJE 1 PTE. AV. CUAUHTÉMOC	Yacatas	Tajin	Peten	Pedro Romero de Terreros	Heriberto Frias	Enrique Rebsabem
No. EXT. E INT.	614 / S/N	232 / S/N	248 / S/N	91 / S/N	1010 / S/N	443 / S/N	429 / S/N
ZONA	MIXTA; HABITACIONAL	Habitacional de	Habitacional de segundo	Habitacional de	Habitacional de	Habitacional de segundo	Habitacional de segundo
UBICACIÓN	DOS FRENTES	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente
SUP. TERRENO	903.24 M²	127.00 M²	113.00 M²	116.00 M²	104.00 M²	117.00 M²	113.00 M²
SUP. VENDIBLE	105.00 M²	127.00 M²	113.00 M²	116.00 M²	104.00 M²	117.00 M²	113.00 M²
PROYECTO	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional
EDO. CONSERVACIÓN	NUEVO	Nuevo	Nuevo	Nuevo	Nuevo	Nuevo	Nuevo
EDAD	0	0	0	0	0	0	0
RELACIÓN T / C	8.6023	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
CALIDAD	SEMILUJO	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena
NEGOCIACION	N/A	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
IMPORTE UNITARIO	NA	\$ 42,018.36	\$ 41,946.90	\$ 41,562.07	\$ 44,826.06	\$ 45,304.51	\$ 46,017.70

HOMOLOGACION

FACTORES	COMPARABLES											
	1-V		2-V		3-V		4-V		5-V		6-V	
ZONA	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
UBICACIÓN	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
SUPERFICIE RENTABLE	1.03	\$ 1,353.51	1.01	\$ 516.50	1.02	\$ 695.90	1.00	\$ -71.44	1.02	\$ 824.51	1.01	\$ 566.62
PROYECTO	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
EDO CONSERVACIÓN	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
EDAD	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
TELACION T / C	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
CALIDAD	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
NEGOCIACION	0.95	\$ -2,100.92	0.95	\$ -2,097.35	0.95	\$ -2,078.10	0.95	\$ -2,241.30	0.95	\$ -2,265.23	0.95	\$ -2,300.88
OTRO:	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
FACT. HOMOL. / VALOR UNIT. HOMOL.	0.98	\$ 41,271	0.96	\$ 40,366	0.97	\$ 40,180	0.95	\$ 42,513	0.97	\$ 43,863.79	0.96	\$ 44,283
PONDERACIÓN	POND	20.00%	POND	10.00%	POND	10.00%	POND	20.00%	POND	20.00%	POND	20.00%

VALOR UNITARIO PONDERADO HOMOLOGADO \$ 42,440.00

VII . - APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (VENTAS)

OFERTA DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA

No.	UBICACION	AREA RENTABLE	VALOR TOTAL	\$/M²	INFORMO	TELEFONO
1-V	Torres Adalid 910, Del Valle Norte, Benito Juárez, CDMX	80.00 M²	\$ 6,000,000.00	\$ 75,000.00	Inmobiliaria MAP	55 12091227
2-V	Pedro Romero de Terreros 621, Del Valle Norte, Benito Juárez, CDMX	70.00 M²	\$ 5,500,000.00	\$ 78,571.43	Ralph	55 2954 2452
3-V	Ameyalco 1, Del Valle Sur, Benito Juárez, CDMX	502.00 M²	\$ 27,000,000.00	\$ 53,784.86	Propiedades.com	55 1290 4808
4-V	Concepción Beistegui 1356, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	403.00 M²	\$ 23,000,000.00	\$ 57,071.96	Cravioto Asesores	55 56610105
5-V	Av. Cuauhtémoc esq. Concepción Beistegui 857, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	556.00 M²	\$ 28,000,000.00	\$ 50,359.71	VITA BIENES RAÍCES	55 8104 6741
6-V	Monte Albán 83, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	55.00 M²	\$ 2,150,000.00	\$ 39,090.91	Micasadh	55 4094 8166

DATOS DE LOS COMPARABLES

CARACTERISTICAS	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
FECHA	N/A	10 de marzo de 2020	10 de marzo de 2020	10 de marzo de 2020	10 de marzo de 2020	10 de marzo de 2020	10 de marzo de 2020
MUNICIPIO	BENITO JUÁREZ	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez
COLONIA	NARVARTE PONIENTE	Del Valle Norte	Del Valle Norte	Del Valle Sur	Narvarte	Narvarte	Narvarte
NOMBRE CALLE	EJE 1 PTE. AV.	Torres Adalid	Pedro Romero de	Ameyalco	Concepción Beistegui	Av. Cuauhtémoc esq.	Monte Albán
No. EXT. E INT.	614 / S/N	910	621	1	1,356	857	83
ZONA	MIXTA; HABITACIONAL	Habitacional de segundo	Habitacional de segundo	Habitacional de	Habitacional de segundo	Habitacional de segundo	Habitacional de segundo
UBICACIÓN	DOS FRENTES	Un frente	Un frente	Esquina	Esquina	Esquina	Un frente
SUP. TERRENO	903.24 M²	80.00 M²	70.00 M²	502.00 M²	403.00 M²	556.00 M²	55.00 M²
SUP. VENDIBLE	210.00 M²	80.00 M²	70.00 M²	502.00 M²	403.00 M²	556.00 M²	55.00 M²
PROYECTO	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional
EDO. CONSERVACIÓN	NUEVO	Usado	Usado	Usado	Usado	Nuevo	Usado
EDAD	0	3	30	25	20	0	12
RELACIÓN T / C	4.3011	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
CALIDAD	SEMILUJO	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena
NEGOCIACION	N/A	VENTA	VENTA	VENTA	VENTA	VENTA	VENTA
IMPORTE UNITARIO	NA	\$ 75,000.00	\$ 78,571.43	\$ 53,784.86	\$ 57,071.96	\$ 50,359.71	\$ 39,090.91

HOMOLOGACION

FACTORES	COMPARABLES											
	1-V		2-V		3-V		4-V		5-V		6-V	
ZONA	1.05	\$ 3,750.00	1.05	\$ 3,928.57	1.05	\$ 2,689.24	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
UBICACIÓN	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
SUPERFICIE RENTABLE	0.85	-\$ 11,143.31	0.83	-\$ 13,146.32	1.16	\$ 8,408.04	1.11	\$ 6,549.52	1.18	\$ 8,872.66	0.80	-\$ 7,822.94
PROYECTO	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
EDO CONSERVACIÓN	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
EDAD	1.03	\$ 2,250.00	1.15	\$ 11,785.71	1.13	\$ 6,723.11	1.10	\$ 5,707.20	1.00	\$ -	1.06	\$ 2,345.45
TELACIÓN T / C	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
CALIDAD	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	0.90	-\$ 5,035.97	0.95	-\$ 1,954.55
NEGOCIACION	0.95	-\$ 3,750.00	0.95	-\$ 3,928.57	0.95	-\$ 2,689.24	0.95	-\$ 2,853.60	0.95	-\$ 2,517.99	0.95	-\$ 1,954.55
OTRO:	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
FACT. HOMOL. / VALOR UNIT. HOMOL.	0.88	\$ 66,107	0.98	\$ 77,211	1.28	\$ 68,916	1.16	\$ 66,475	1.03	\$ 51,678.42	0.76	\$ 29,704
PONDERACIÓN	POND.	25.00%	POND.	0.00%	POND.	25.00%	POND.	25.00%	POND.	25.00%	POND.	0.00%

VALOR UNITARIO PONDERADO HOMOLOGADO \$ 63,290.00

VII. - APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (VENTAS)

OFERTA DE OFICINAS EN VENTA

No.	UBICACION	AREA RENTABLE	VALOR TOTAL	\$/M ²	INFORMO	TELEFONO
1-V	Eugenia S/N, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	528.00 M ²	\$ 29,779,992.00	\$ 56,401.50	BICOÑI REAL ESTATE	55 4000 1388
2-V	Gabriel Mancera 603, Del Valle Norte, Benito Juárez, CDMX	135.00 M ²	\$ 7,400,000.00	\$ 54,814.81	Eduardo esqueda nava	55 5809 68742
3-V	Av. Cuauhtémoc 847, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	123.00 M ²	\$ 7,380,000.00	\$ 60,000.00	SENDERO INMOBILIARIO	55 4388 4847
4-V	Eje 5 Sur S/N, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	157.00 M ²	\$ 10,000,000.00	\$ 63,694.27	Propiedades.com	No se proporciona
5-V	Pitagoras 228, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	346.00 M ²	\$ 16,000,000.00	\$ 46,242.77	Haus Point	55 1566 5285
6-V	Adolfo Prieto 623, Del Valle Centro, Benito Juárez, CDMX	415.00 M ²	\$ 18,900,000.00	\$ 45,542.17	Icazamex	55 1692 0225

DATOS DE LOS COMPARABLES

CARACTERISTICAS	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
FECHA	N/A	27/02/220	27 de febrero de 2020	27 de febrero de 2020	27 de febrero de 2020	27 de febrero de 2020	27 de febrero de 2020
MUNICIPIO	BENITO JUÁREZ	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez
COLONIA	NARVARTE PONIENTE	Narvarte	Del Valle Norte	Narvarte	Narvarte	Narvarte	Del Valle Centro
NOMBRE CALLE	EJE 1 PTE. AV. CUAUHTÉMOC 614 / S/N	Eugenia	Gabriel Mancera	Av. Cuauhtémoc	Eje 5 Sur	Pitagoras	Adolfo Prieto
No. EXT. E INT.		S/N	603	847	S/N	228	623
ZONA	MIXTA; HABITACIONAL	Habitacional de segundo	Habitacional de segundo	Habitacional de segundo	Habitacional de segundo	Habitacional de segundo	Habitacional de segundo
UBICACIÓN	DOS FRENTES	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente
SUP. TERRENO	903.24 M ²	528.00 M ²	135.00 M ²	123.00 M ²	157.00 M ²	346.00 M ²	415.00 M ²
SUP. VENDIBLE	528.00 M ²	528.00 M ²	135.00 M ²	123.00 M ²	157.00 M ²	346.00 M ²	415.00 M ²
PROYECTO	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional
EDO. CONSERVACIÓN	NUEVO	Nuevo	Nuevo	Nuevo	Nuevo	Usada	Usada
EDAD	0	0	0	0	0	0	0
RELACIÓN T / C	6.0216	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
CALIDAD	SEMILUJO	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena
NEGOCIACION	N/A	Venta	Venta	Pre-venta	Pre-venta	Venta	Venta
IMPORTE UNITARIO	NA	\$ 56,401.50	\$ 54,814.81	\$ 60,000.00	\$ 63,694.27	\$ 46,242.77	\$ 45,542.17

HOMOLOGACION

FACTORES	COMPARABLES											
	1-V		2-V		3-V		4-V		5-V		6-V	
ZONA	1.00	\$ -	1.05	\$ 2,740.74	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.05	\$ 2,277.11
UBICACIÓN	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
SUPERFICIE RENTABLE	1.11	\$ 6,236.21	0.99	\$ -479.17	0.98	\$ -984.09	1.00	\$ 242.55	1.07	\$ 3,335.64	1.09	\$ 4,030.63
PROYECTO	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
EDO CONSERVACIÓN	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
EDAD	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
TELACIÓN T / C	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
CALIDAD	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
NEGOCIACION	0.95	\$ -2,820.08	0.95	\$ -2,740.74	0.95	\$ -3,000.00	0.95	\$ -3,184.71	0.95	\$ -2,312.14	0.95	\$ -2,277.11
OTRO:	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
FACT. HOMOL. / VALOR UNIT. HOMOL.	1.06	\$ 59,818	0.99	\$ 54,336	0.93	\$ 56,016	0.95	\$ 60,752	1.02	\$ 47,266.27	1.09	\$ 49,573
PONDERACIÓN	POND	20.00%	POND	20.00%	POND	20.00%	POND	20.00%	POND	10.00%	POND	10.00%

VALOR UNITARIO PONDERADO HOMOLOGADO \$ 55,870.00

N° DE SERVICIO MGS-2020-1TT
 AVALÚO INMOBILIARIO

Características Terreno Sup Terreno Sup Max Constr Sup Desp Niv Max
 EJE 1 PTE. AV. CUAUHTÉMOC 903.24 6,954.95 632.27 11

Usos	Escenario 1					Escenario 2				
	Niv	Sup Vend	\$/m2	Sub total	%	Niv	Sup Vend	\$/m2	Sub total	%
Hab	3	1,517.44	\$ 42,440.00	\$ 64,400,289.41	27.27%	2	1,011.63	\$ 42,440.00	\$ 42,933,526.27	0.18
Com	3	1,517.44	\$ 63,290.00	\$ 96,038,980.13	27.27%	2	1,011.63	\$ 63,290.00	\$ 64,025,986.75	0.18
Of	5	2,529.07	\$ 55,870.00	\$ 141,299,252.64	45.45%	7	3,540.70	\$ 55,870.00	\$ 197,818,953.70	0.64
TOTAL	11	5,563.96		\$ 301,738,522.18	100.00%	11	5,563.96		\$ 304,778,466.72	100.00%

Usos	Escenario 3					Escenario 4				
	Niv	Sup Vend	\$/m2	Sub total	%	Niv	Sup Vend	\$/m2	Sub total	%
Hab	2	1,011.63	\$ 42,440.00	\$ 42,933,526.27	18.18%	1	505.81	\$ 42,440.00	\$ 21,466,763.14	9.09%
Com	3	1,517.44	\$ 63,290.00	\$ 96,038,980.13	27.27%	2	1,011.63	\$ 63,290.00	\$ 64,025,986.75	18.18%
Of	6	3,034.89	\$ 55,870.00	\$ 169,559,103.17	54.55%	8	4,046.52	\$ 55,870.00	\$ 226,078,804.22	72.73%
TOTAL	11	5,563.96		\$ 308,531,609.57	100.00%	11	5,563.96		\$ 311,571,554.11	100.00%

Usos	Escenario 5					Escenario 6				
	Niv	Sup Vend	\$/m2	Sub total	%	Niv	Sup Vend	\$/m2	Sub total	%
Hab	1	505.81	\$ 42,440.00	\$ 21,466,763.14	9.09%	0	0.00	\$ 42,440.00	\$ -	0.00%
Com	3	1,517.44	\$ 63,290.00	\$ 96,038,980.13	27.27%	3	1,517.44	\$ 63,290.00	\$ 96,038,980.13	27.27%
Of	7	3,540.70	\$ 55,870.00	\$ 197,818,953.70	63.64%	8	4,046.52	\$ 55,870.00	\$ 226,078,804.22	72.73%
TOTAL	11	5,563.96		\$ 315,324,696.96	100.00%	11	5,563.96		\$ 322,117,784.35	100.00%

IX . - APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS) ESTACIONAMIENTO

RENTAS ESTIMADAS O DE MERCADO:			
		MERCADO	ESTIMADAS
TIPO	ÁREA	RENTA UNITARIA	RENTA TOTAL
T-1	ESTACIONAMIENTOS EN SOTANOS	63.00	7560.00
	63.00 M²		\$ 476,280.00
	RENTA BRUTA POTENCIAL DE MERCADO		\$ 476,280.00
	DEDUCCIÓN POR VACÍOS	25.00%	\$ 119,070.00
	RENTA BRUTA POTENCIAL DE MERCADO		\$ 357,210.00

CONCEPTO	DEDUCCIONES	
	EN %	EN IMPORTE
Administración	4.00%	\$ 19,051.20
Mantenimiento	4.00%	\$ 19,051.20
Seguros	1.00%	\$ 4,762.80
Impuesto Predial	1.50%	\$ 7,144.20
ISR	12.92%	\$ 61,556.73
		\$ -
		\$ -
		\$ -
TOTAL DEDUCCIONES	23.42%	\$ 111,566.13

RENTA NETA MENSUAL	\$ 245,643.87
RENTA NETA ANUAL	\$ 2,947,726.42

CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL A LA TASA DE CAPITALIZACION APLICABLE AL CASO **6.23%**

RESULTADO DE APLICAR EL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS) ESTACIONAMIENTO \$ 47,294,375.66

IX . - APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS) COMERCIAL

RENTAS ESTIMADAS O DE MERCADO:			
		MERCADO	ESTIMADAS
TIPO	ÁREA	RENTA UNITARIA	RENTA TOTAL
T-2	USO COMERCIAL	1,517.44 M²	\$ 490.00
			\$ -
			\$ -
			\$ -
			\$ -
			\$ -
			\$ -
			\$ -
			\$ -
	1,517.44 M²		\$ 743,547.17
	RENTA BRUTA POTENCIAL DE MERCADO		\$ 743,547.17
	DEDUCCIÓN POR VACÍOS	4.16%	\$ 30,931.56
	RENTA BRUTA POTENCIAL DE MERCADO		\$ 712,615.61

CONCEPTO	DEDUCCIONES	
	EN %	EN IMPORTE
Administración	4.00%	\$ 29,741.89
Mantenimiento	4.00%	\$ 29,741.89
Seguros	1.00%	\$ 7,435.47
Impuesto Predial	1.50%	\$ 11,153.21
ISR	14.19%	\$ 105,538.21
		\$ -
		\$ -
		\$ -
TOTAL DEDUCCIONES	24.69%	\$ 183,610.66

RENTA NETA MENSUAL	\$ 529,004.94
RENTA NETA ANUAL	\$ 6,348,059.33

CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL A LA TASA DE CAPITALIZACION APLICABLE AL CASO **6.23%**

RESULTADO DE APLICAR EL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS) COMERCIAL \$ 101,850,531.50

IX . - APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS) OFICINAS

RENTAS ESTIMADAS O DE MERCADO:			
		MERCADO	ESTIMADAS
TIPO	ÁREA	RENTA UNITARIA	RENTA TOTAL
T-3	USO DE OFICINAS	4,046.52 M²	\$ 380.00
			\$ 1,537,675.78
	4,046.52 M²		\$ 1,537,675.78
	RENTA BRUTA POTENCIAL DE MERCADO		\$ 1,537,675.78
	DEDUCCIÓN POR VACÍOS	4.16%	\$ 63,967.31
	RENTA BRUTA POTENCIAL DE MERCADO		\$ 1,473,708.46

CONCEPTO	DEDUCCIONES	
	EN %	EN IMPORTE
Administración	4.00%	\$ 61,507.03
Mantenimiento	4.00%	\$ 61,507.03
Seguros	1.00%	\$ 15,376.76
Impuesto Predial	1.50%	\$ 23,065.14
ISR	10.89%	\$ 167,476.45
		\$ -
		\$ -
		\$ -
TOTAL DEDUCCIONES	21.39%	\$ 328,932.41

RENTA NETA MENSUAL	\$ 1,144,776.05
RENTA NETA ANUAL	\$ 13,737,312.64

CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL A LA TASA DE CAPITALIZACION APLICABLE AL CASO **6.23%**

RESULTADO DE APLICAR EL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS) OFICINAS \$ 220,406,351.20

X. - RESUMEN DE VALORES

Enfoque Comparativo de Mercado (Valor comparativo de mercado)	\$	363,277,784.35
Enfoque de Costos (Valor físico o directo, neto de reposición)	\$	320,483,388.16
Enfoque de Ingresos (Valor de capitalización de rentas)	\$	369,551,258.36

XI. - CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

DE ACUERDO CON EL ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN DE TERRENOS DIRECTA Y POR DENSIDADES, SE CONCLUYÓ CON EL VALOR HOMOLOGADO POR DENSIDADES YA QUE REPRESENTA EL MAYOR Y MEJOR USO QUE SE LE PUEDE DAR AL INMUEBLE DE ACUERDO A SUS CARACTERÍSTICAS PROPORCIONADAS POR EL **USO DE SUELO ASIGNADO POR SEDUVI Y NORMA DE ORDENACIÓN NO. 10**

SE CONSIDERA QUE EL RESULTADO DE PONDERAR LOS VALORES OBTENIDOS, NOS ARROJA UN INDICADOR ADECUADO DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE VALUADO, DE ACUERDO A LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE, SU ESTADO DE CONSERVACIÓN Y SU POSIBLE MERCADO.

DECLARACIONES:

LAS DECLARACIONES DE HECHOS Y DATOS CONTENIDAS EN ESTE INFORME SON VERDADERAS Y CORRECTAS.

LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y CONCLUSIONES REPORTADOS ESTÁN LIMITADOS SÓLO POR LAS SUPOSICIONES Y CONDICIONES LIMITANTES REPORTADAS EN LA SECCIÓN DE CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO Y SON MIS PROPIOS ANÁLISIS, OPINIONES Y CONCLUSIONES PROFESIONALES E IMPARCIALES.

NO TENGO INTERÉS PRESENTE O FUTURO EN LA PROPIEDAD QUE ES OBJETO DE ESTE INFORME Y NO TENGO INTERÉS PERSONAL O PARCIALIDAD CON RESPECTO A LAS PARTES INVOLUCRADAS.

MI COMPENSACIÓN ECONÓMICA NO ESTÁ CONDICIONADA AL INFORME DE UN VALOR PREDETERMINADO O DIRIGIDO A UN VALOR QUE FAVORECE LA CAUSA DEL CLIENTE, EL MONTO DEL VALOR ESTIMADO, A OBTENER UN RESULTADO ESTIPULADO, O LA OCURRENCIA DE UN EVENTO SUBSECUENTE.

HE REALIZADO UNA INSPECCIÓN PERSONAL DE LA PROPIEDAD QUE ES OBJETO DE ESTE REPORTE.

XII. - CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL \$ 322,300,000.00

CON LETRA : TRESCIENTOS VEINTIDOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DIA, 22 DE JUNIO DEL 2020, DEL INMUEBLE QUE SE UBICA EN:

Calle: EJE 1 PTE. AV. CUAUHTÉMOC, No. Exterior: 614, No. Interior: S/N, Colonia: NARVARTE PONIENTE, C.P. 03020, BENITO JUÁREZ, CDMX

VALUADOR

REVISOR

ARQ. MARLENE GODINEZ SOTO

ARQ. MARCO ANTONIO GOMEZ ROCHA

EN TRÁMITE
ESPECIALIDAD

INMOBILIARIA

REPORTE FOTOGRAFICO



Exteriores



Exteriores



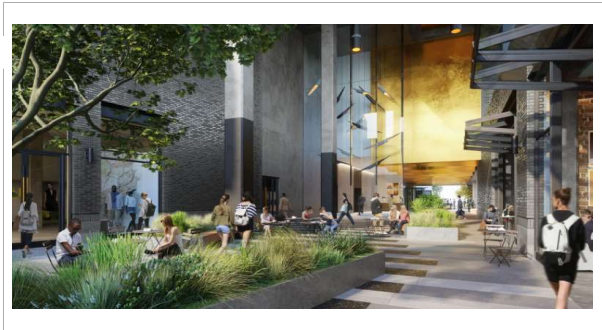
Exteriores



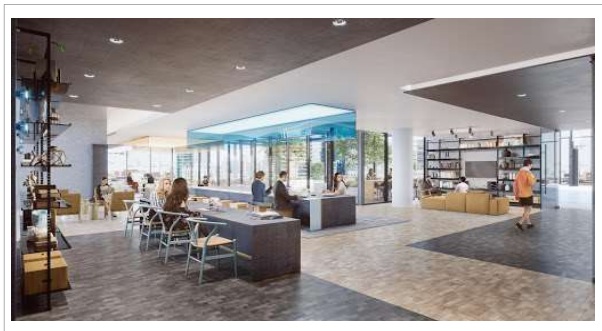
Exteriores



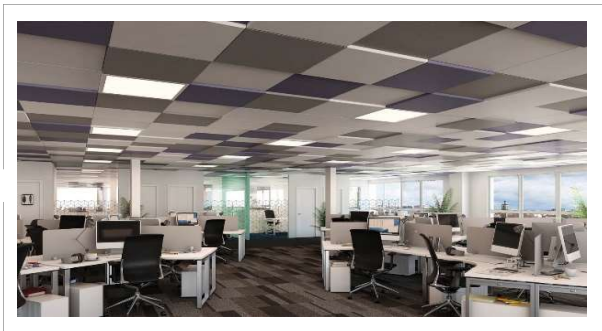
Interiores



Interiores



Interiores



Interiores

COMPARABLES DE TERRENO

COMPARABLE 1 TERRENO

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	5/3/2020
Tipo de Fuente	Internet: https://bit.ly/3cCtZlA
Nombre Fuente	JOSE LUIS PASTEN
Teléfono Fuente	No se proporciona
Nivel Comprob. Inf.	Obtenido de internet

Localización del Comparable

Estado	CDMX		
Municipio	Benito Juárez		
Colonia	Narvarte Poniente		
C.P.	03020	Población o Ciudad	CDMX
Nombre Calle	Av. Cuauhtémoc		
N° Exterior	988	N° Interior	No aplica

Identificación

Nombre del Predio	No aplica
No. Cta. Predial	026-221-26

Descripción de la zona del terreno

Terreno aparentemente sin construcción, uso de suelo por vialidad principal y fácil acceso.

Zona	Habitacional de segundo orden y comercial
Entre las calles	Eje 5 sur y San Borja
Ubicación	Un frente
Frente	10.00 ml
Frente Tipo	0.00 ml
Forma	Regular
Desc. Forma	Polígono Regular
Topografía	Plana
Desc. Topogr.	Plana
Superficie	294.00 M ²
Uso	HM/8/20/Z
Negociación	Venta

Importes

Total (\$)	\$16,000,000.00
Unitario (\$/m ²)	\$54,421.77

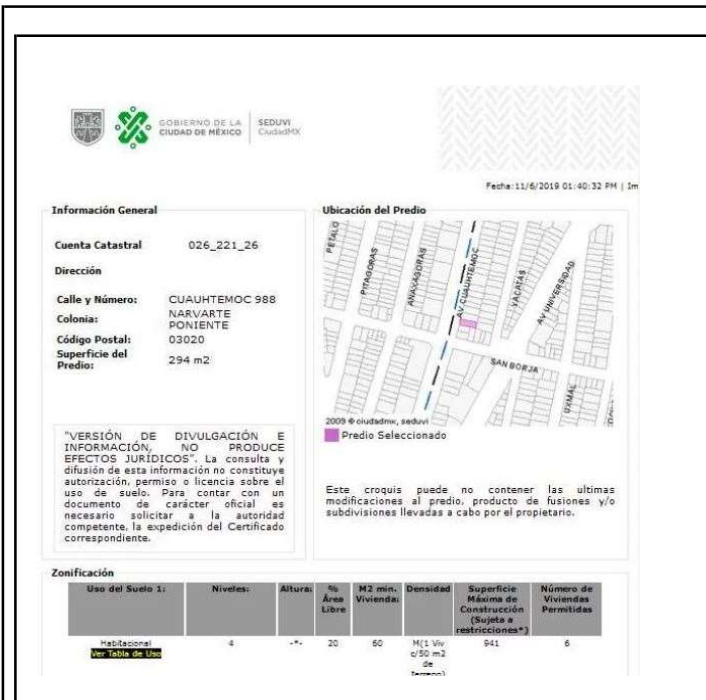
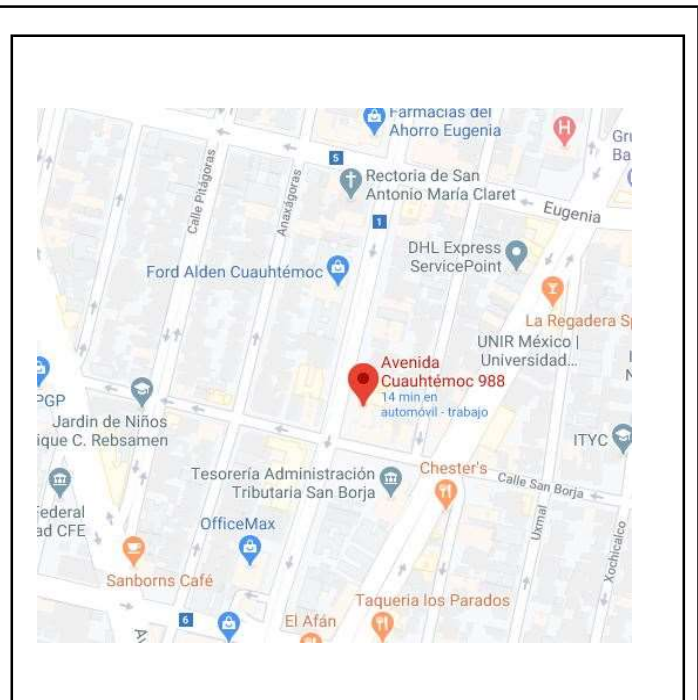


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 2 TERRENO

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	5/3/2020
Tipo de Fuente	Internet: https://bit.ly/2lrt2VK
Nombre Fuente	Sergio Peña
Teléfono Fuente	55 5519 5518
Nivel Comprob. Inf.	Obtenido de internet

Localización del Comparable

Estado	CDMX		
Municipio	Benito Juárez		
Colonia	Narvarte Poniente		
C.P.	03020	Población o Ciudad	CDMX
Nombre Calle	Yacatas		
Nº Exterior	260	Nº Interior	No aplica

Identificación

Nombre del Predio	No aplica
No. Cta. Predial	025-175-38

Descripción de la zona del terreno

Terreno con 12 mts de frente x 29.16 mts de fondo, existe una construcción de 110 mts para demoler.

Zona	Habitacional de segundo orden
Entre las calles	Pedro Romero de Terreros y Luz Saviñón
Ubicación	Un frente
Frente	12.00 ml
Frente Tipo	0.00 ml
Forma	Regular
Desc. Forma	Poligono Regular
Topografía	Plana
Desc. Topogr.	Plana
Superficie	350.00 M ²
Uso	H/4/20
Negociación	Venta

Importes

Total (\$)	\$13,500,000.00
Unitario (\$/m ²)	\$38,571.43



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 3 TERRENO

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	5/3/2020
Tipo de Fuente	Internet: https://bit.ly/2I3HAeb
Nombre Fuente	Tu Patrimonio
Teléfono Fuente	55 8068 2310
Nivel Comprob. Inf.	Obtenido de internet

Zona	Habitacional de segundo orden
Entre las calles	Eje 4 Sur Xola y Pedro Romero de Terreros
Ubicación	Un frente
Frente	12.00 ml
Frente Tipo	0.00 ml
Forma	Regular
Desc. Forma	Polygono Regular
Topografía	Plana
Desc. Topogr.	Plana
Superficie	1,080.00 M ²
Uso	H/4/20
Negociación	Venta

Localización del Comparable

Estado	CDMX		
Municipio	Benito Juárez		
Colonia	Del Valle Norte		
C.P.	03103	Población o Ciudad	CDMX
Nombre Calle	Mier y Pesado		
Nº Exterior	212	Nº Interior	No aplica

Importes	
Total (\$)	\$41,200,000.00
Unitario (\$/m ²)	\$38,148.15

Identificación

Nombre del Predio	No aplica
No. Cta. Predial	026-147-25

Observaciones

Terreno bardeado con placas metálicas, actualmente funciona como estacionamiento y aparentemente sin construcciones.

Fecha: 17/5/2019 01:50:31 PM | Imprimir | Cerrar

Información General

Cuenta Catastral: 026_147_25

Dirección: Calle y Número: MIER Y PESADO 212
 Colonia: DEL VALLE NORTE
 Código Postal: 03103
 Superficie del Predio: 1078 m²

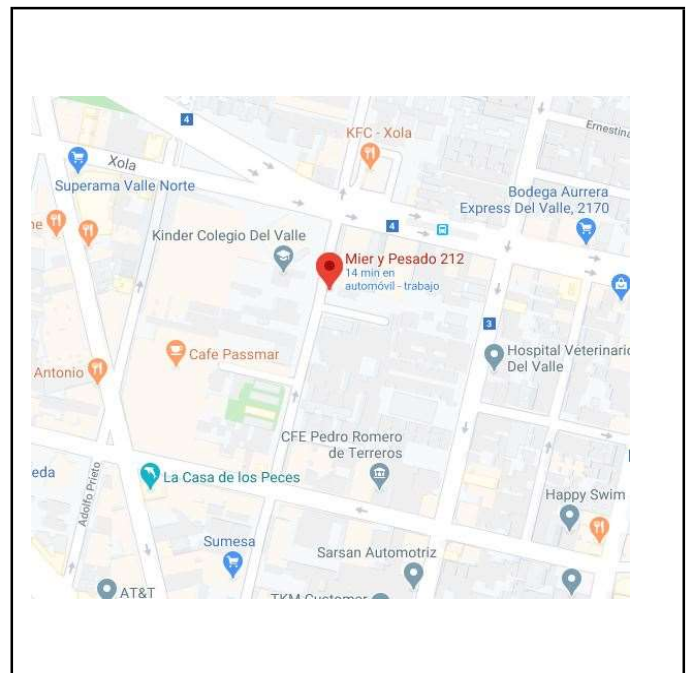
Ubicación del Predio

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	Niveles	Altura	Vv. Área Libre	M ² mín. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones)	Número de Viviendas Permitidas
Centro de Barrio	4	~4m	20	60	M ² 1 Vv. c/50 m ² de terreno	3452	22

FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 4 TERRENO

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	5/3/2020
Tipo de Fuente	Internet: https://bit.ly/2Ttx72h
Nombre Fuente	Rodrigo del bosque
Teléfono Fuente	55 2046 8023
Nivel Comprob. Inf.	Obtenido de internet

Localización del Comparable

Estado	CDMX		
Municipio	Benito Juárez		
Colonia	Del Valle Norte		
C.P.	03103	Población o Ciudad	CDMX
Nombre Calle	Av. Amores		
Nº Exterior	619	Nº Interior	No aplica

Identificación

Nombre del Predio	No aplica
No. Cta. Predial	040-027-25

Observaciones

Casa habitación vendida como terreno, sin dato exacto de m2 de construcción.

Zona	Habitacional de segundo orden y comercial
Entre las calles	Concepción Beristegui y Parque Mariscal Sucre
Ubicación	Un frente
Frente	15.00 ml
Frente Tipo	0.00 ml
Forma	Regular
Desc. Forma	Polygono Regular
Topografía	Plana
Desc. Topogr.	Plana
Superficie	689.00 M ²
Uso	H/4/20
Negociación	Venta

Importes

Total (\$)	\$32,000,000.00
Unitario (\$/m ²)	\$46,444.12

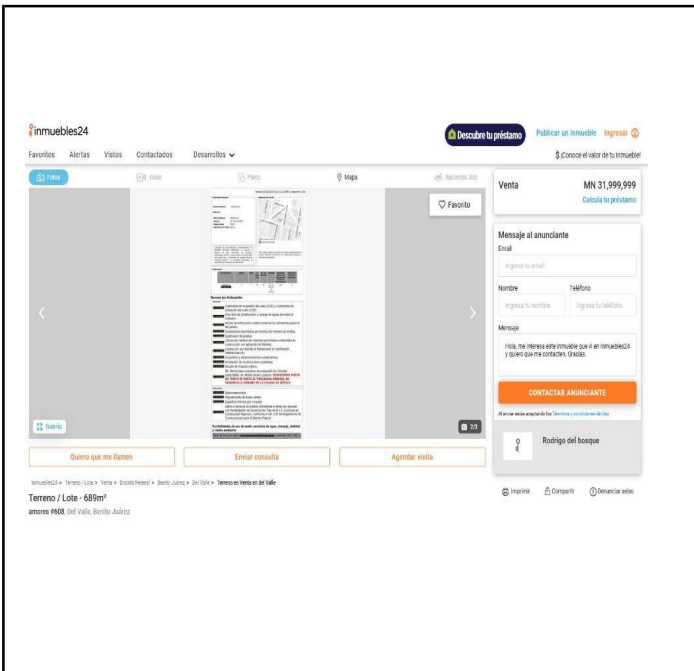
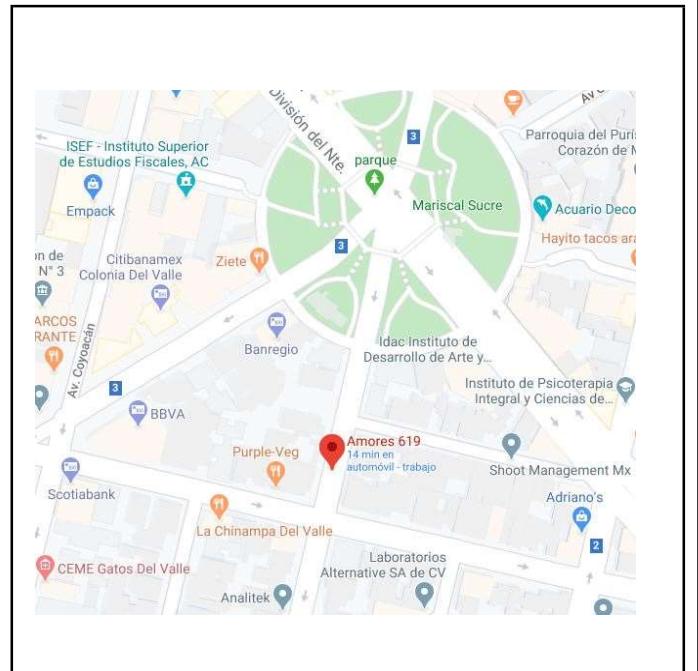


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 5 TERRENO

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	5/3/2020
Tipo de Fuente	Internet: https://bit.ly/2wBHd82
Nombre Fuente	Propiedades.com
Teléfono Fuente	55 5068 2369
Nivel Comprob. Inf.	Obtenido de internet

Zona	Habitacional de segundo orden y comercial
Entre las calles	Cumbres de Acuitzingo y Eje 4 Sur Xola
Ubicación	Un frente
Frente	25.00 ml
Frente Tipo	0.00 ml
Forma	Regular
Desc. Forma	Poligono Regular
Topografía	Plana
Desc. Topogr.	Plana
Superficie	550.00 M ²
Uso	HM/8/20/Z
Negociación	Venta

Localización del Comparable

Estado	CDMX		
Municipio	Benito Juárez		
Colonia	Álamos		
C.P.	03400	Población o Ciudad	CDMX
Nombre Calle	Eje Central Lázaro Cárdenas		
Nº Exterior	624	Nº Interior	No aplica

Importes	
Total (\$)	\$42,000,000.00
Unitario (\$/m ²)	\$76,363.64

Identificación

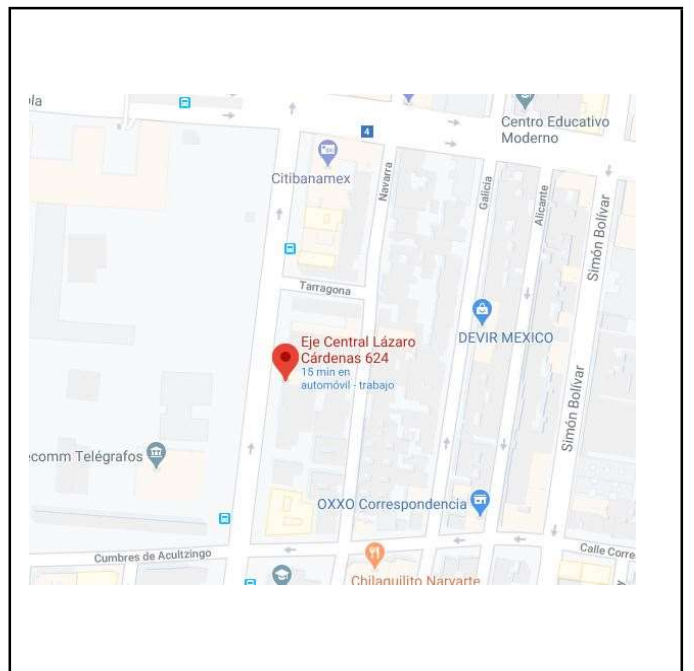
Nombre del Predio	No aplica
No. Cta. Predial	025-110-16

Observaciones

Venta de dos terrenos juntos sin fusionar, aparente construcción para demoler con área aprox de 1280 m2



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 6 TERRENO

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	5/3/2020
Tipo de Fuente	Internet: https://bit.ly/32YL4lp
Nombre Fuente	Profesionales Inmobiliarios mx
Teléfono Fuente	55 2759 1473
Nivel Comprob. Inf.	Obtenido de internet

Zona	Habitacional de segundo orden y comercial
Entre las calles	Pedro Romero de Terreros y Av. División del Norte
Ubicación	Un frente
Frente	15.00 ml
Frente Tipo	0.00 ml
Forma	Irregular
Desc. Forma	Poligono trapezoidal
Topografía	Plana
Desc. Topogr.	Plana
Superficie	440.00 M ²
Uso	HC/4/20
Negociación	Venta

Localización del Comparable

Estado	CDMX		
Municipio	Benito Juárez		
Colonia	Del Valle Norte		
C.P.	03103	Población o Ciudad	CDMX
Nombre Calle	Av Coyoacan		
Nº Exterior	306	Nº Interior	No aplica

Importes	
Total (\$)	\$26,400,000.00
Unitario (\$/m ²)	\$60,000.00

Identificación

Nombre del Predio	No aplica
No. Cta. Predial	026-158-24

Observaciones

Terreno en forma trapezoidal (lindero sur-orientado más extenso que el lindero contrario), actualmente funciona como estacionamiento aparentemente sin construcciones.

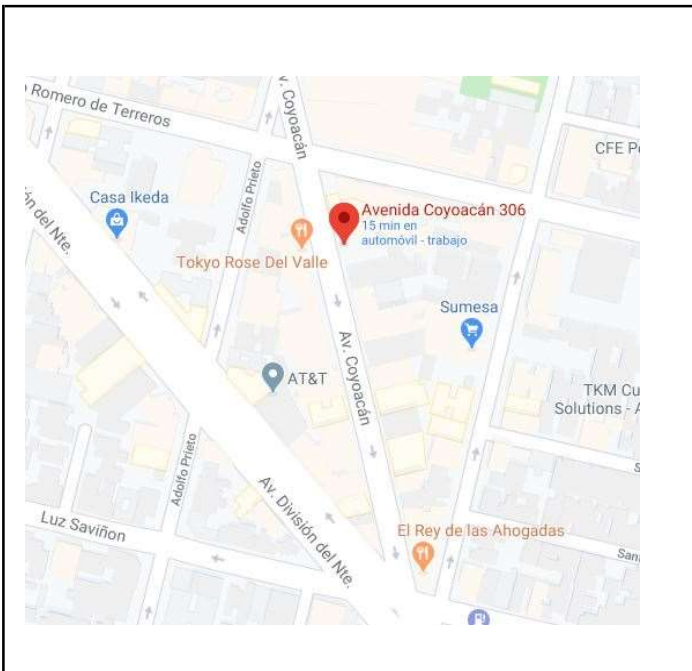
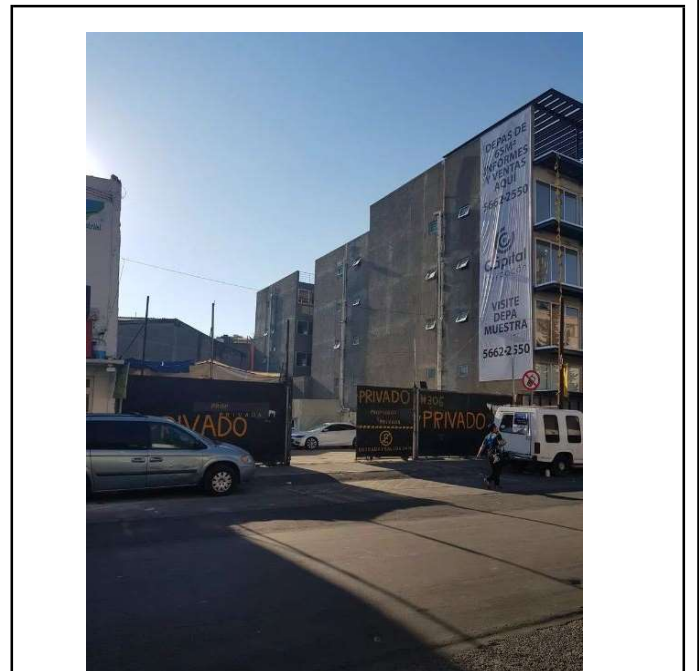


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

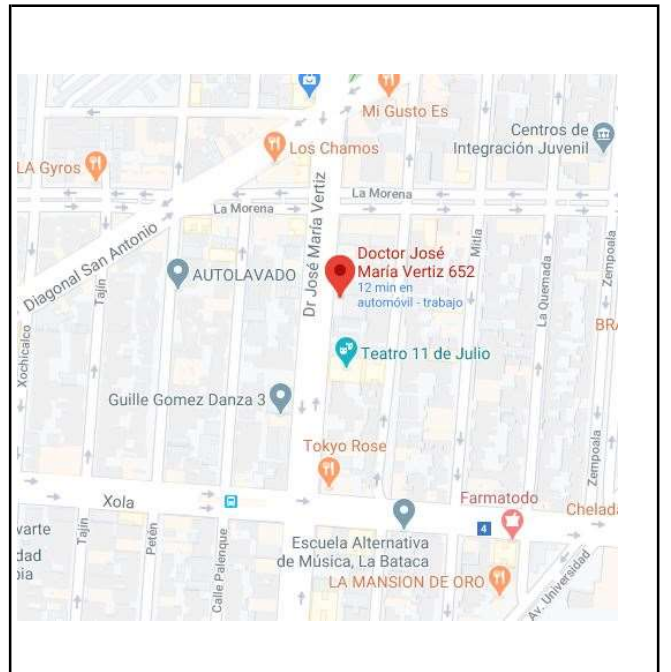
COMPARABLES DE RENTA

COMPARABLE 1 RENTAS

Especialidad	Inmobiliaria	Subespecialidad	Habitacional
Fechas y Origen del Dato			
Fecha Información	27/2/2020	Zona	Habitacional de segundo orden
Tipo de Fuente	Internet: https://bit.ly/2l54JNy	Entre las calles	Eje 4 Sur Xola y Morena
Nombre Fuente	metrosclubicos.com	Ubicación	Un frente
Teléfono Fuente	55 3107 1188	Sup. Constr.	132.00 m ²
Nivel Comprob. Inf.	Obtenido de internet	Proyecto	Funcional
Localización del Comparable		Est. Conserv.	Nuevo
Estado	CDMX	Edad	0
Municipio	Benito Juárez	Sup. Terreno	132.00 m ²
Colonia	Narvarte Poniente	Calidad	Buena
C.P.	03020	Población o Ciudad	CDMX
Nombre Calle	Av. Dr. Vertiz	Negociación	Oferta
Nº Exterior	652	Nº Interior	S/N
Identificación		Importes	
Nombre Edificio	No aplica	Renta Total (\$)	\$23,300.00
No. Cta. Predial	No se proporciona	Renta (\$/m ²)	\$176.52
Descripción de bien			
Cuenta con 2 Baños, 2 estacionamientos, 2 recamaras			



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 2 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="27/2/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2T7sc6L"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="metroscubicos.com"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5662 9700"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Luz Savinon y Cumbres de Acultzingo"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="102.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="102.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Oferta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte Poniente"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Dr. Barragan"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="751"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$18,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$176.47"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Cuenta con 2 Baños, 2 estacionamientos, 3 recamaras

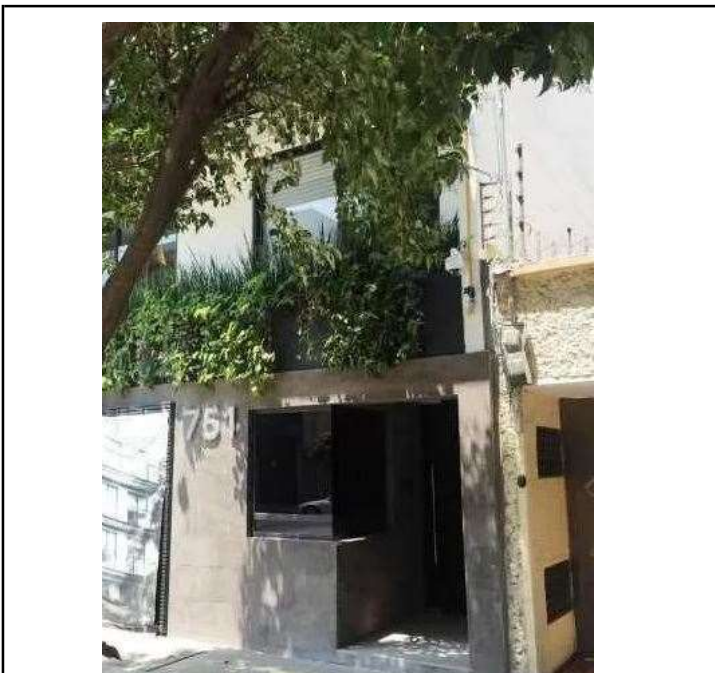
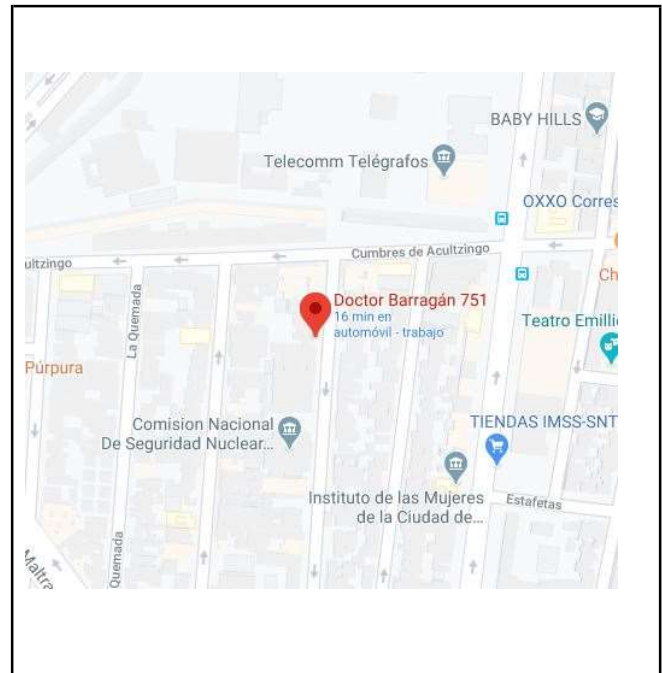


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 3 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="0/1/1900"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/3cdxeq9"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Inmuebles24.com"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5404 9371"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Eje 4 Sur Xola y La Morena"/>
Ubicación	<input type="text" value="Dos frentes"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="105.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="105.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Oferta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte Poniente"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Gabriel Mancera"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="100"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$20,500.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$0.00"/>

Identificación

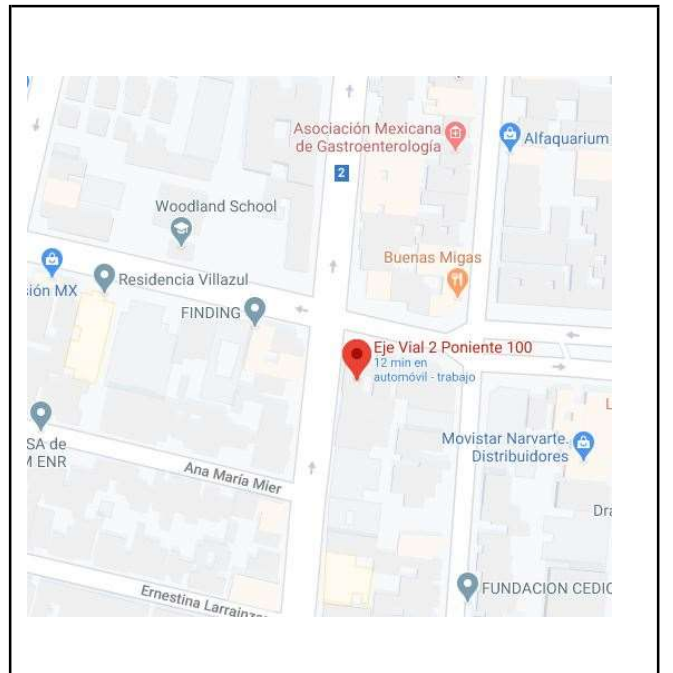
Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Cuenta con 2 Baños, 2 estacionamientos, 2 recamaras



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 4 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="0/1/1900"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2whlzGk"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="metroscubicos.com"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5515 1213"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Eugenia y Av. División del Norte"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="130.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="130.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Oferta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte Poniente"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Pestalozzi"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="924"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Importes

Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$23,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$0.00"/>

Descripción de bien

Cuenta con 3 Baños, 2 estacionamientos, 3 recamaras

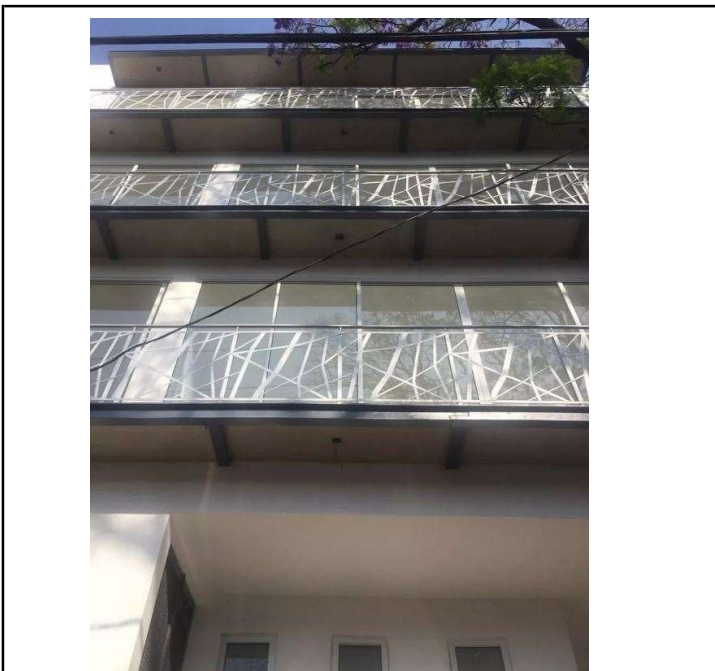
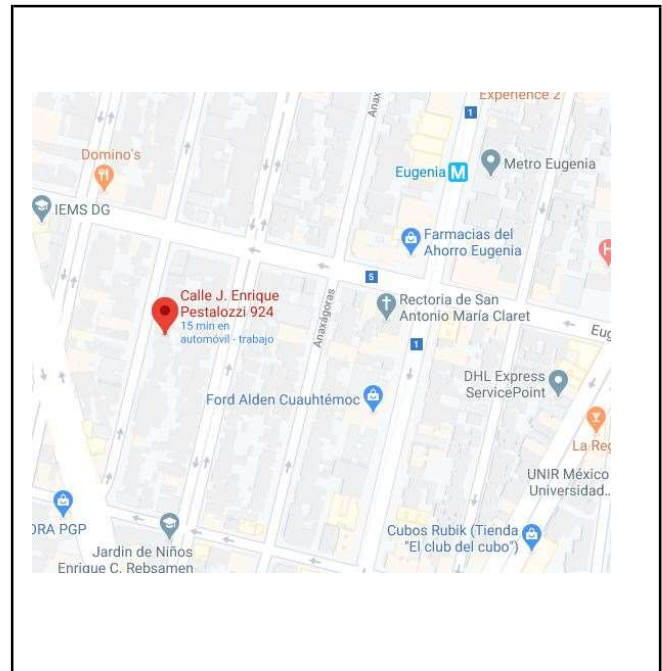


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 5 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="0/1/1900"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2PuqIXy"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Inmuebles24.com"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 1107 8717"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Concepción Beistegui y Torres Adalid"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="105.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="105.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Oferta"/>
T / C	<input type="text" value="1.000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte Poniente"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Zempoala"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="403"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Importes	
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$21,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$0.00"/>

Descripción de bien

Cuenta con 2 Baños, 2 estacionamientos, 3 recamaras

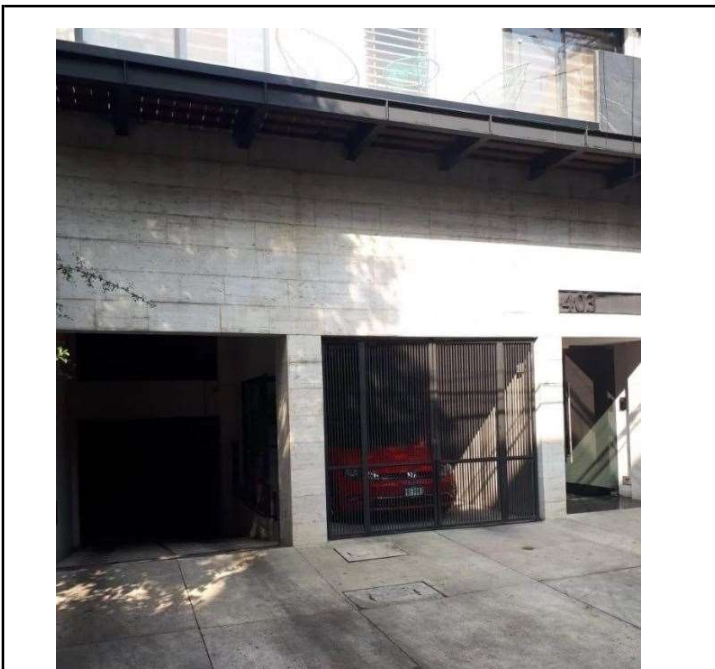
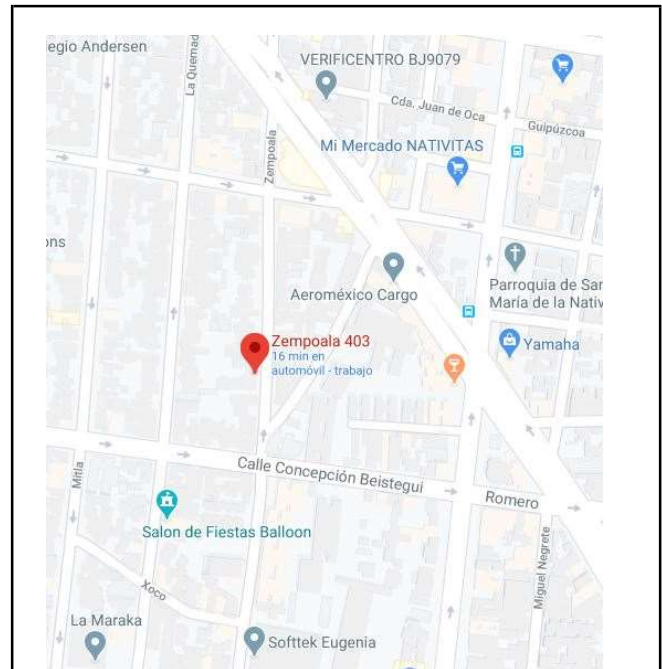


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 6 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="0/1/1900"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2l4rAZt"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="metroscubicos.com"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5662 9700"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Cumbres de Acuitzingo y Cumbres de Maltrata"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="100.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="100.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Oferta"/>
T / C	<input type="text" value="1.000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte Poniente"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Mitla"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="224"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

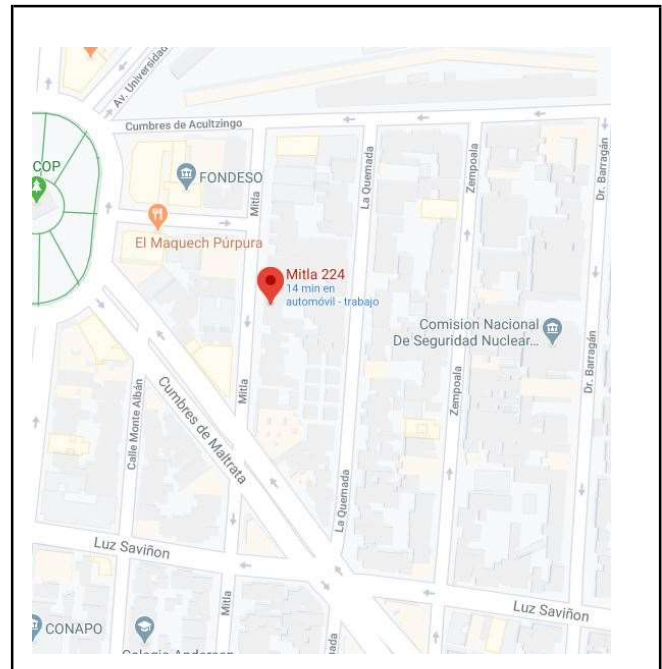
Importes	
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$19,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$0.00"/>

Descripción de bien

Cuenta con 2 Baños, 2 estacionamientos, 3 recamaras



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLES DE OFERTAS O VENTAS

COMPARABLE 1 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="27/2/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2lQaua6"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Inmuebles24.com"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5027 0105"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte Poniente"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Yacatas"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="232"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="Yacatas 232"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Cuenta con 3 Recámaras, 2 baños, 1 estacionamiento

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Luz Savinon y P. Romero de Terreros"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="127.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="127.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Oferta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Venta Total (\$)	<input type="text" value="\$5,336,332.00"/>
Venta (\$/m²)	<input type="text" value="\$42,018.36"/>

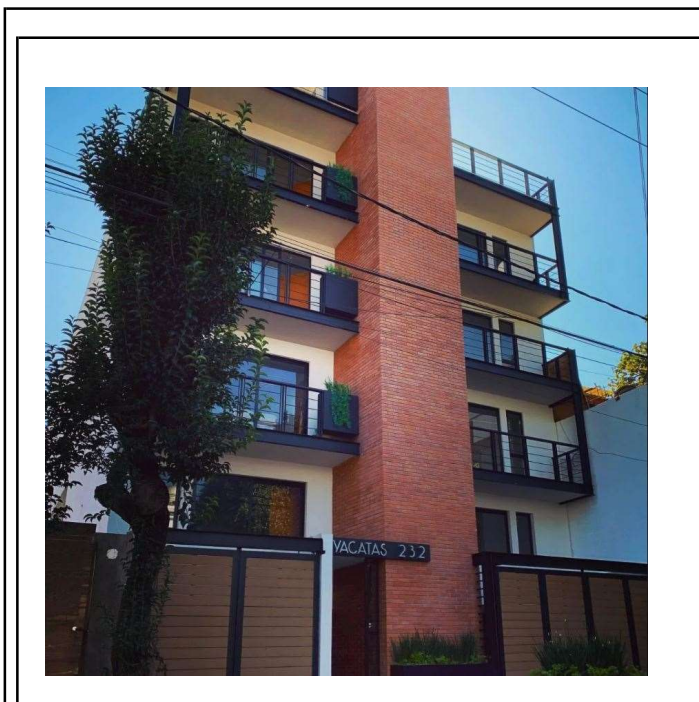
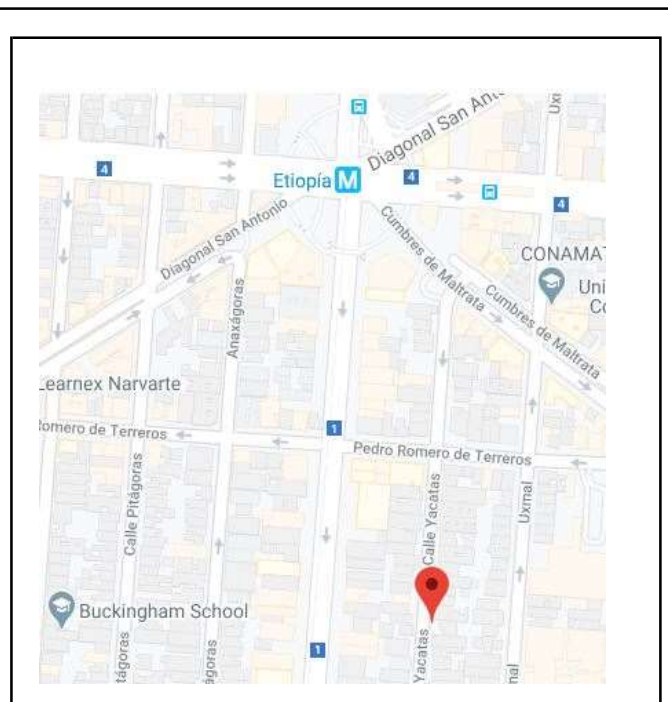


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 2 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="27/2/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2mCepI5"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Inmuebles24.com"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5018 0577"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte Poniente"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Tajin"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="248"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="Tajin 248"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Cuenta con 3 Recámaras, 2 baños, 2 estacionamientos

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Cumbres de Maltrata y Luz Saviñón"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="113.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="113.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Oferta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Venta Total (\$)	<input type="text" value="\$4,740,000.00"/>
Venta (\$/m²)	<input type="text" value="\$41,946.90"/>

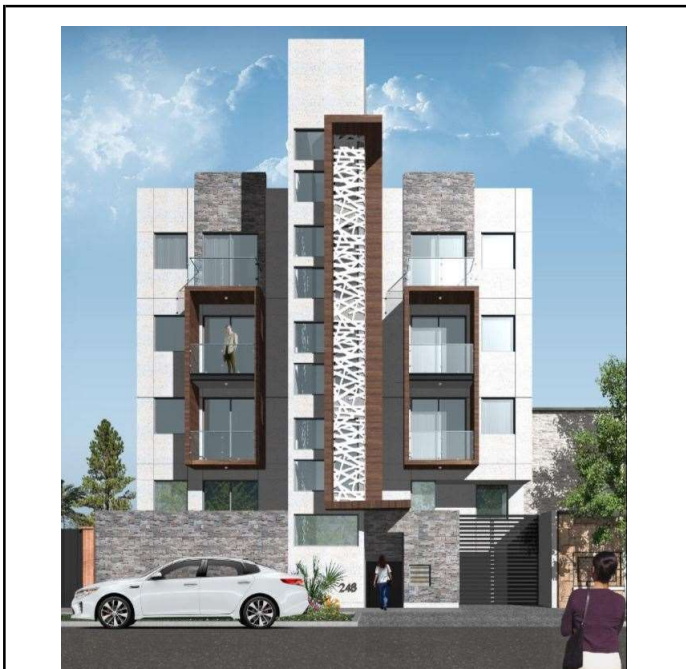
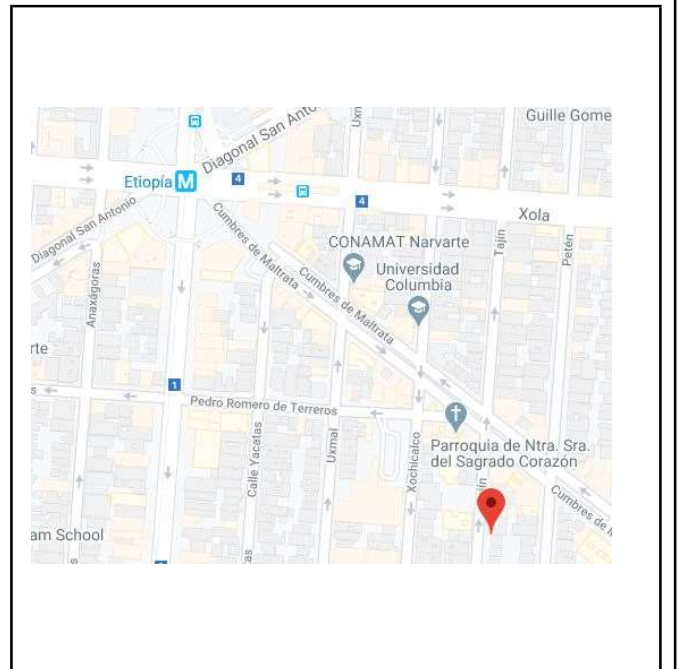


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 3 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="27/2/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2lQdl2O"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Inmuebles24.com"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="NO SE PROPORCIONA"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte Poniente"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Petén"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="91"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="Petén 91"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Cuenta con 2 Recámaras, 2 baños, 2 estacionamientos

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Eje 4 Sur Xola y Cumbres de Maltrata"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="116.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="116.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Oferta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Venta Total (\$)	<input type="text" value="\$4,821,200.00"/>
Venta (\$/m²)	<input type="text" value="\$41,562.07"/>



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 4 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="27/2/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/3c7D9ga"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Inmuebles24.com"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5027 0105"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Nicolas San Juan y Juan Sanchez Azcona"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="104.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="104.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Oferta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte Poniente"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Pedro Romero de Terreros"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="1010"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="RdT 1010"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Importes

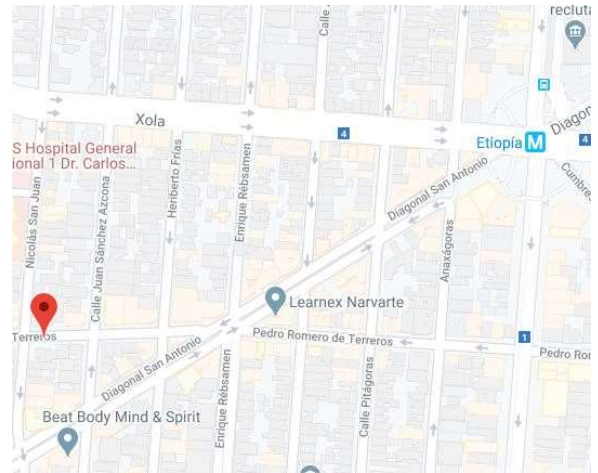
Venta Total (\$)	<input type="text" value="\$4,661,910.00"/>
Venta (\$/m²)	<input type="text" value="\$44,826.06"/>

Descripción de bien

Cuenta con 3 Recámaras, 2 baños, 2 estacionamientos



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 5 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="27/2/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2PuYYWA"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Inmuebles24.com"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5027 0105"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte Poniente"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Heriberto Frias"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="443"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="HF 443"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Cuenta con 3 Recámaras, 2 baños, 2 estacionamientos

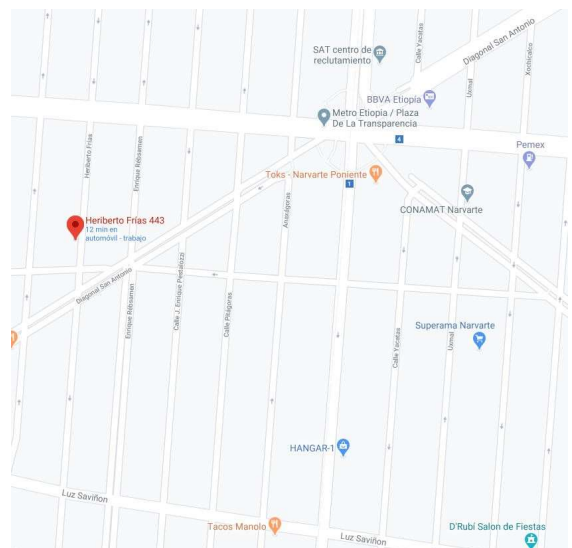
Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Eje 4 Sur 201a y Pedro Romero de Terreros"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="117.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="117.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Oferta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Venta Total (\$)	<input type="text" value="\$5,300,628.00"/>
Venta (\$/m²)	<input type="text" value="\$45,304.51"/>



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 6 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="27/2/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2110OB5"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Inmuebles24.com"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 1556 6000"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte Poniente"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Enrique Rebsabem"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="429"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="Enrique Rebsabem 429"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Cuenta con 3 Recámaras, 2 baños, 2 estacionamientos

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Eje 4 Sur Xola y Diagonal San Antonio"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="113.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="113.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Oferta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Venta Total (\$)	<input type="text" value="\$5,200,000.00"/>
Venta (\$/m²)	<input type="text" value="\$46,017.70"/>

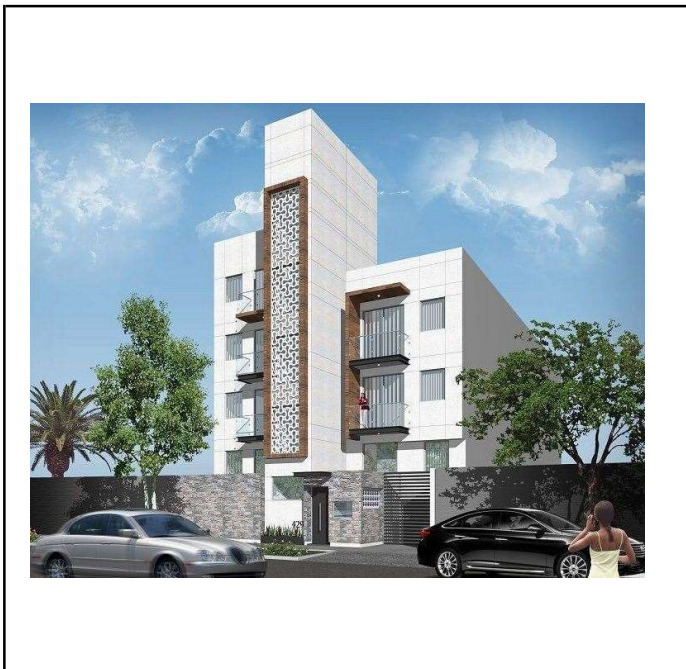
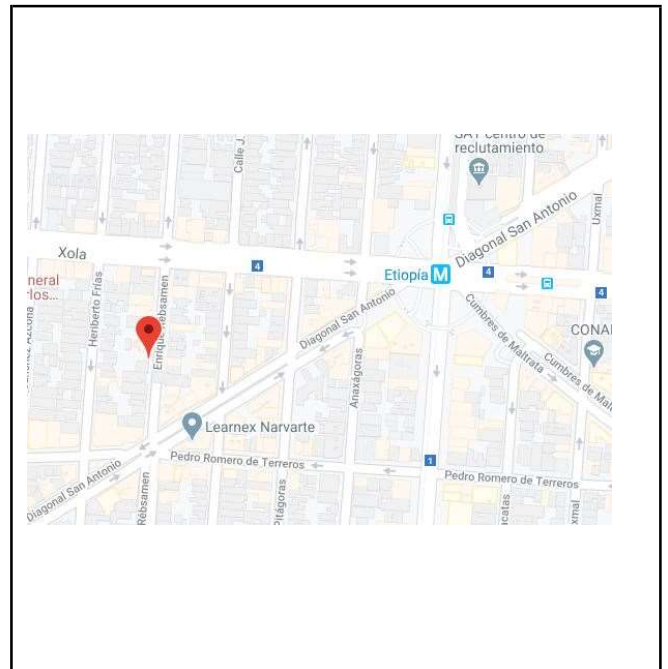


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

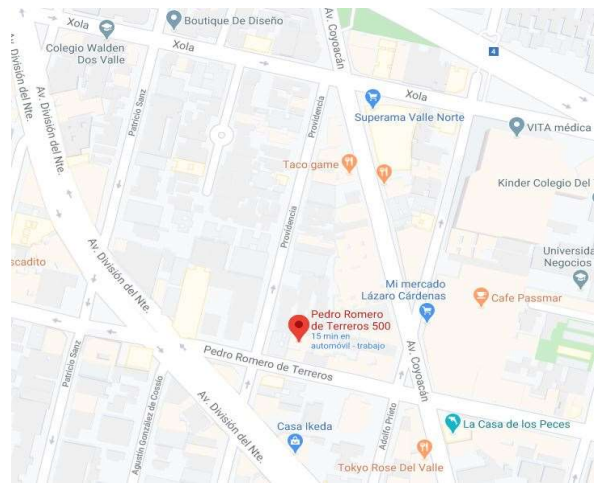
COMPARABLES DE RENTA

COMPARABLE 1 RENTAS

Especialidad	Inmobiliaria	Subespecialidad	Local Comercial
Fechas y Origen del Dato			
Fecha Información	10/3/2020	Zona	Tradicionaria de segundo orden
Tipo de Fuente	Internet: https://bit.ly/34PvgqV	Entre las calles	Providencia y Adolfo Prieto
Nombre Fuente	Arlika Inmobiliaria	Ubicación	Un frente
Teléfono Fuente	55 2475 4053	Sup. Constr.	140.00 m ²
Nivel Comprob. Inf.	Obtenido de internet	Proyecto	Funcional
Localización del Comparable		Est. Conserv.	Usado
Estado	CDMX	Edad	30
Municipio	Benito Juárez	Sup. Terreno	140.00 m ²
Colonia	Del Valle Norte	Calidad	Buena
C.P.	03103	Población o Ciudad	CDMX
Nombre Calle	Pedro Romero de Terrerros	Negociación	RENTA
Nº Exterior	200	Nº Interior	S/N
Identificación		Importes	
Nombre Edificio	No aplica	Renta Total (\$)	\$60,000.00
No. Cta. Predial	No se proporciona	Renta (\$/m ²)	\$428.57
Descripción de bien			
Renta de 4 locales, en una pequeña y agradable plaza comercial. La distribución es 2 locales con vista a la calle y los otros dos con vista interior a un patio con fuente.			



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 2 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="10/3/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/34PvgqV"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Ralph"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 2954 2452"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Adolfo Prieto y Mier y Pesado"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="70.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="30"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="70.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="RENTA"/>
T / C	<input type="text" value="1.000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Del Valle Norte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03103"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Pedro Romero de Terreros"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="621"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$30,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$428.57"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciono"/>

Descripción de bien

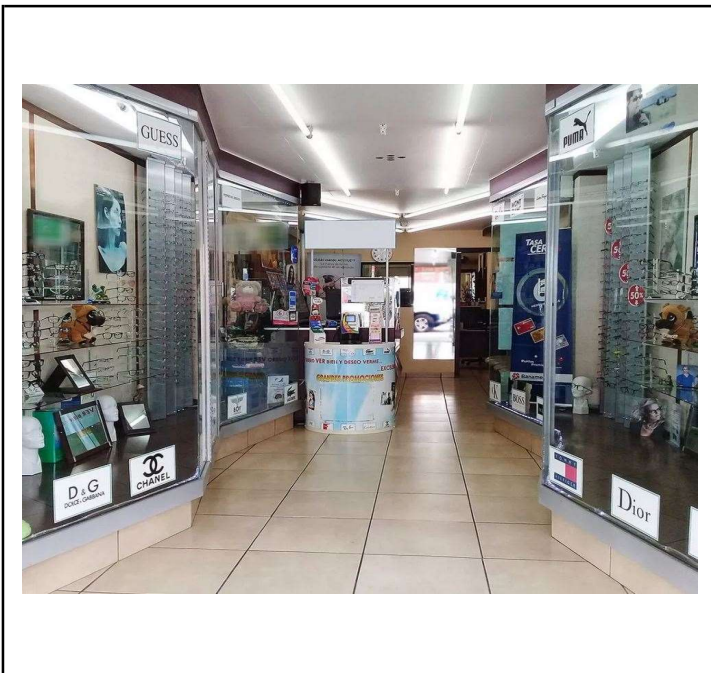
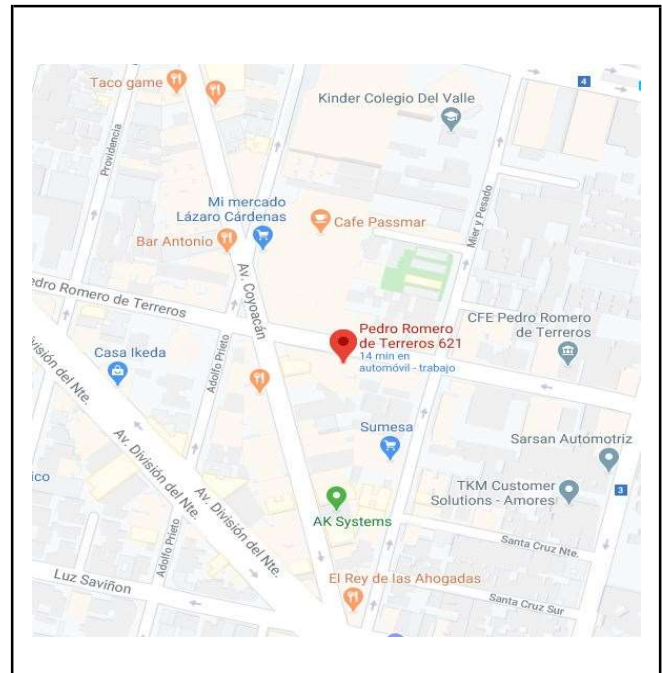


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 3 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="10/3/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/35ZqA3j"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Century 21 Amici (C21)"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 2455 1166"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Uxmal y Xochicalco"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="240.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="45"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="240.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="RENTA"/>
T / C	<input type="text" value="1.000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Av. Diagonal San Antonio"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="1429"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Importes

Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$50,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$208.33"/>

Descripción de bien

Amplio en dos niveles, 2 baños y oficinas variadas

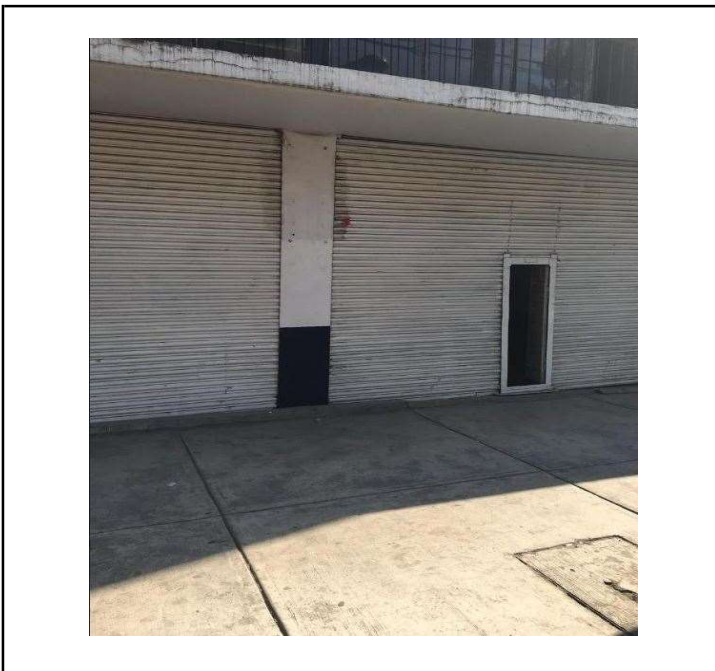
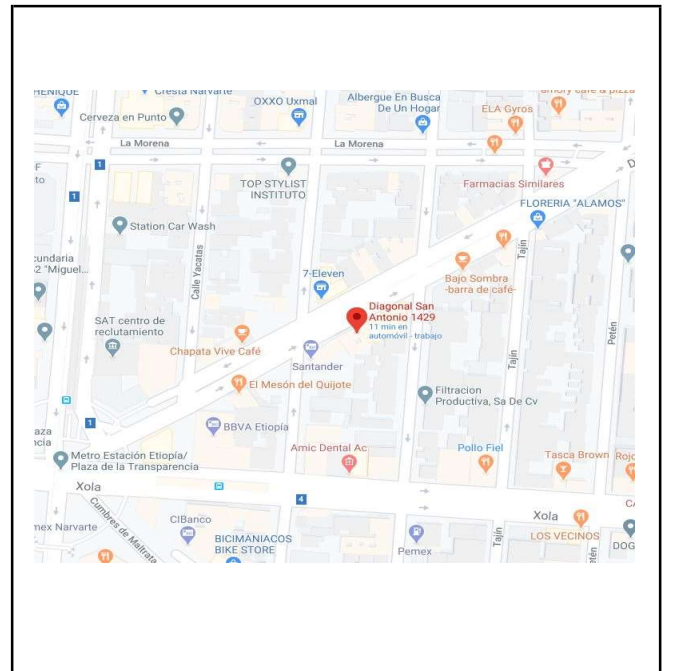


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 4 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="10/3/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/35ZqA3j"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="DaKay Asesores"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 4596 8380"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Pedro Romero de Terreros y Fie 4 Sur Xola"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="100.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="60"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="100.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="RENTA"/>
T / C	<input type="text" value="1.000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Del Valle Norte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03103"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Avenida Coyoacán"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="206"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación



Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Importes

Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$54,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$540.00"/>

Descripción de bien

A pie de calle con gran potencial para terraza, zona muy concurrida de tráfico peatonal.

	
FOTO DEL COMPARABLE	UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 5 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="10/3/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/3aJkZQv"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Ralph"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 2954 2452"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Adolfo Prieto y Mier y Pesado"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="70.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="30"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="70.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="RENTA"/>
T / C	<input type="text" value="1.000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Del Valle Norte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03103"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Pedro Romero de Terreros"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="621"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Importes

Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$30,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$428.57"/>

Descripción de bien

Local totalmente abierto para cualquier giro

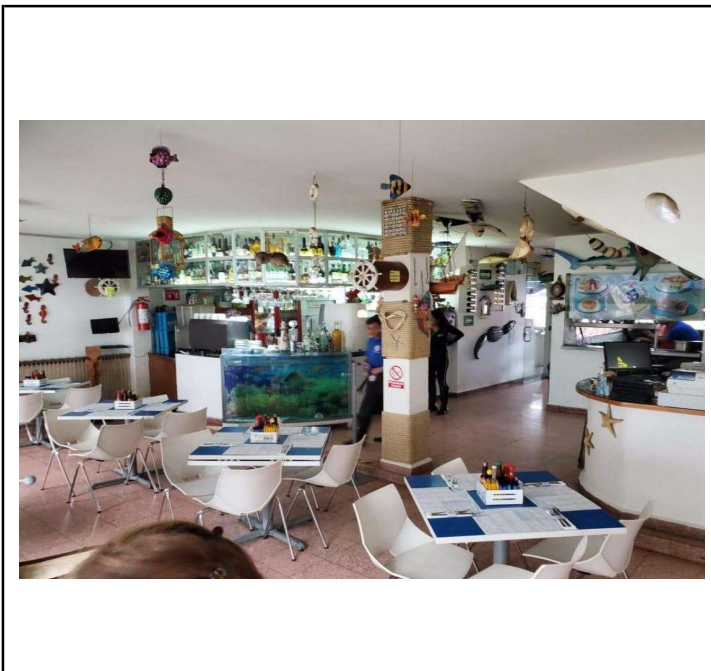
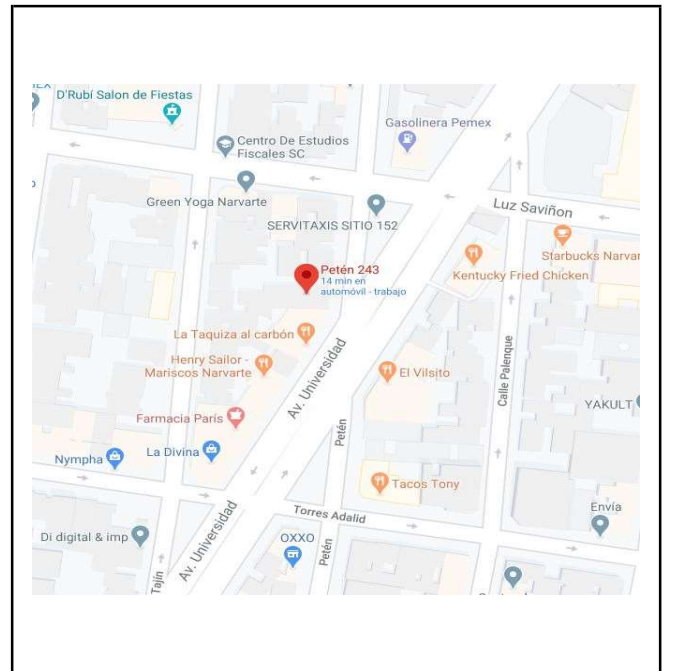


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 6 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="10/3/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2QaFAEL"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Micasacdh"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 4094 8166"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Diagonal San Antonio y La Morena"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="40.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="3"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="40.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="RENTA"/>
T / C	<input type="text" value="1.000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Tajin"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="100"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

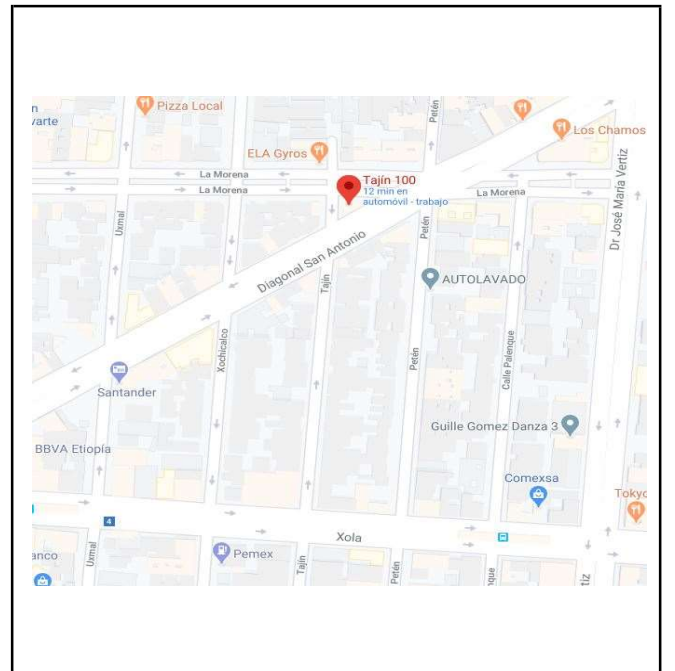
Importes

Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$19,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$475.00"/>

Descripción de bien



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLES DE OFERTAS O VENTAS

COMPARABLE 1 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="10/3/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2QfbQXn"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Inmobiliaria MAP"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 12091227"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Amores y Gabriel Mancera"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="80.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="3"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="80.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="VENTA"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Del Valle Norte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03103"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Torres Adalid"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="910"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$6,000,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$75,000.00"/>

Identificación

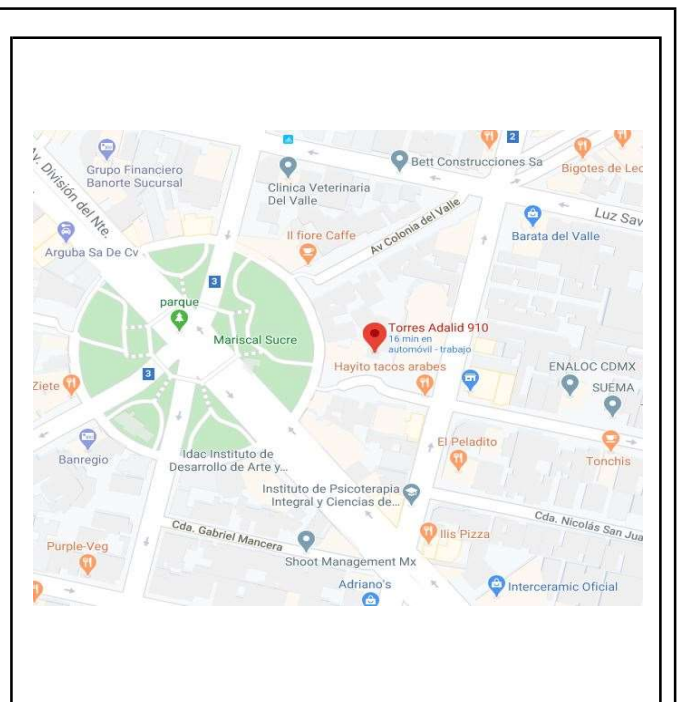
Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Antiguo giro como estetica; apto para sucursal bancaria, cafeteria de cadena



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 2 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="10/3/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2SfTY0S"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Ralph"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 2954 2452"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Del Valle Norte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03103"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Pedro Romero de Terreros"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="621"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Local totalmente abierto para cualquier giro

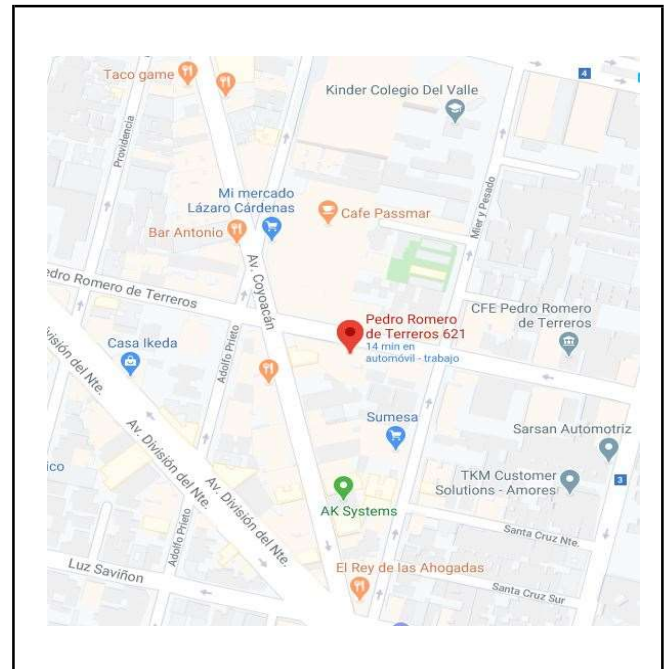
Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Adolfo Prieto y Mier y Pesado"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="70.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="30"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="70.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="VENTA"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$5,500,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$78,571.43"/>



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 3 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="10/3/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2TwWCQf"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Propiedades.com"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 1290 4808"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Marcelo y Cda. Ameyalco"/>
Ubicación	<input type="text" value="Esquina"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="502.00 m<sup>2</sup>"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="25"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="502.00 m<sup>2</sup>"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="VENTA"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Del Valle Sur"/>		
C.P.	<input type="text" value="03104"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Ameyalco"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="1"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$27,000,000.00"/>
Renta (\$/m ²)	<input type="text" value="\$53,784.86"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

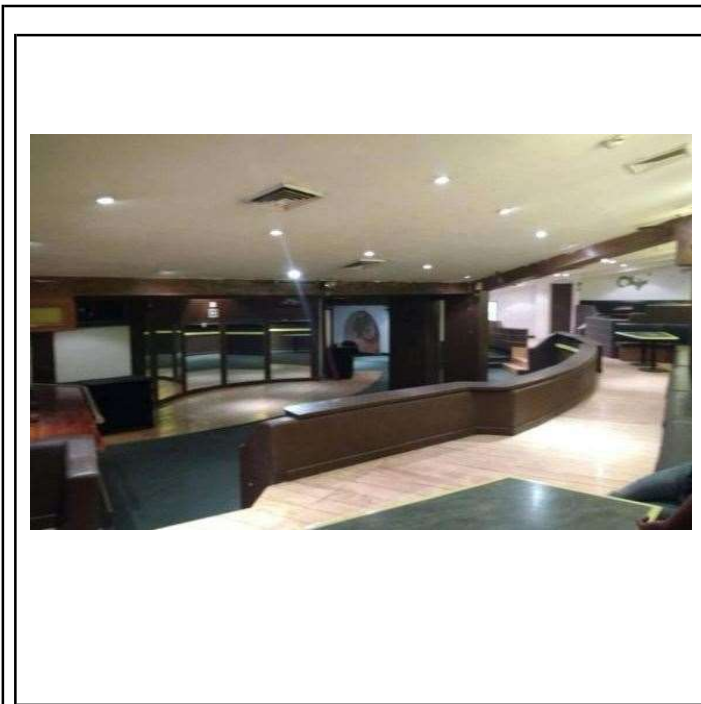
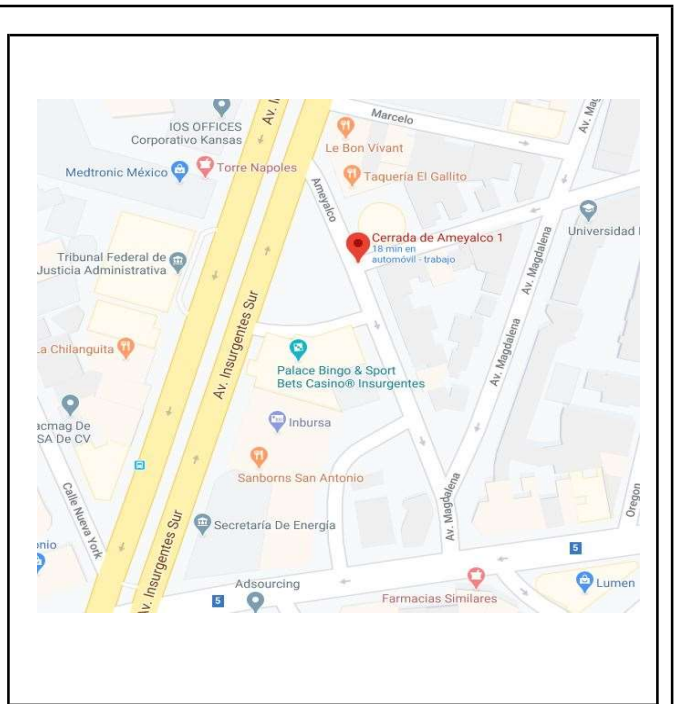


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 4 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="10/3/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/35Q6d8z"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Cravioto Asesores"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 56610105"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Anaxagoras y Pitagoras"/>
Ubicación	<input type="text" value="Esquina"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="403.00 m<sup>2</sup>"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="20"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="403.00 m<sup>2</sup>"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="VENTA"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Concepción Beistegui"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="1356"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$23,000,000.00"/>
Renta (\$/m ²)	<input type="text" value="\$57,071.96"/>

Identificación

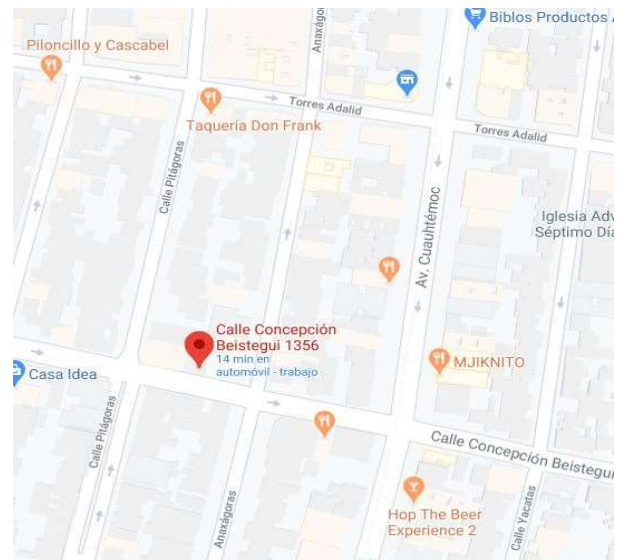
Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Fusion de dos predios, local con giro de Restaurante en 3 niveles 332 m² y local en esquina (rentado actualmente) 71 m²



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 5 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="10/3/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/38y0Lb0"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="VITA BIENES RAÍCES"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 8104 6741"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Av. Cuauhtémoc esq. Concepción Beistegui"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="857"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

En PB de un desarrollo habitacional con 74 deptos, se entrega en obra gris

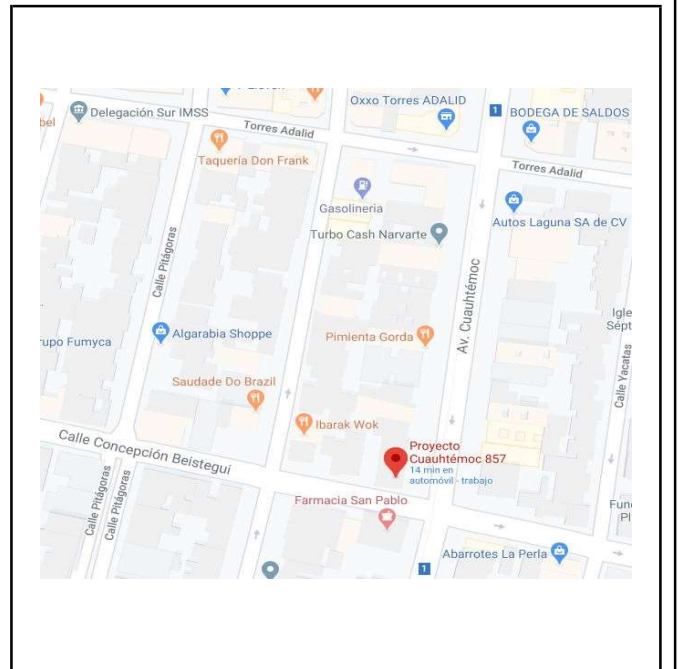
Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Torres Adalid y Concepción Beistegui"/>
Ubicación	<input type="text" value="Esquina"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="556.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="556.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="VENTA"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$28,000,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$50,359.71"/>



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 6 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información

Tipo de Fuente

Nombre Fuente

Teléfono Fuente

Nivel Comprob. Inf.

Localización del Comparable

Estado

Municipio

Colonia

C.P. Población o Ciudad

Nombre Calle

Nº Exterior Nº Interior

Identificación

Nombre Edificio

No. Cta. Predial

Descripción de bien

El local cuenta con cisterna, oficina, baño, ideal para Estéticas, Spas, Barberías, Consultorios

Zona

Entre las calles

Ubicación

Sup. Constr.

Proyecto

Est.Conserv.

Edad

Sup. Terreno

Calidad

Negociación

T / C

Importes

Renta Total (\$)

Renta (\$/m²)

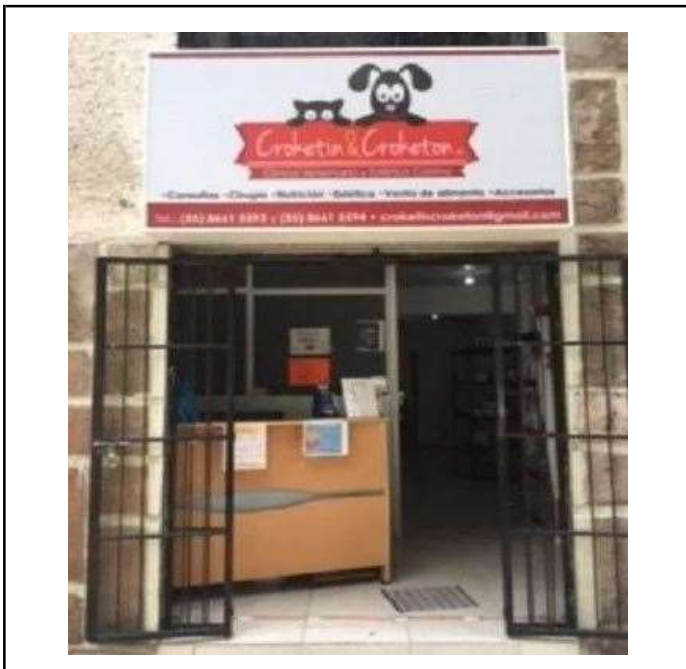
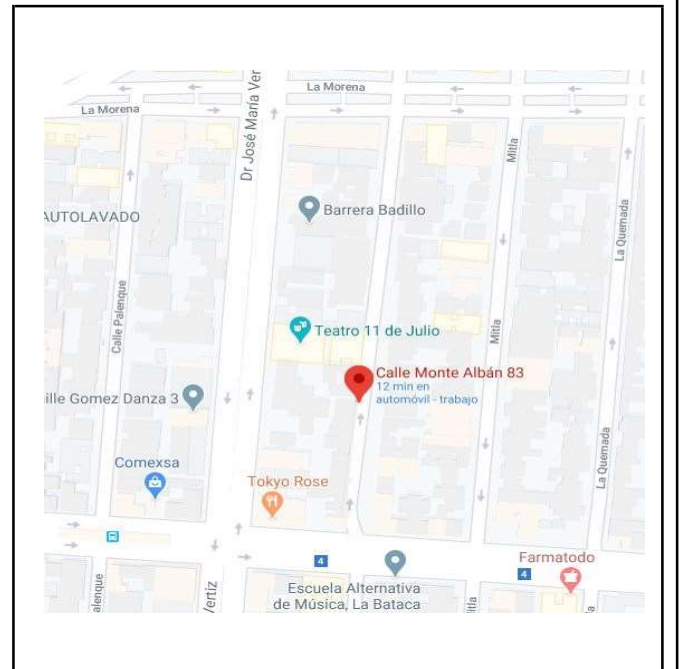


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLES DE RENTA

COMPARABLE 1 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="27/02/220"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2TrtA4q"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Propiedades.com"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 2902 5059"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Residencial de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Eje 4 Sur Xola y Diagonal San Antonio"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="25.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est. Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="25.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Renta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Enrique Rebsamen"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="436"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$11,900.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$476.00"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Oficinas en renta, las amenidades se componen de recepción, extension privada, internet ilimitado, luz, seguridad, cctv, mantenimiento y salas de juntas.

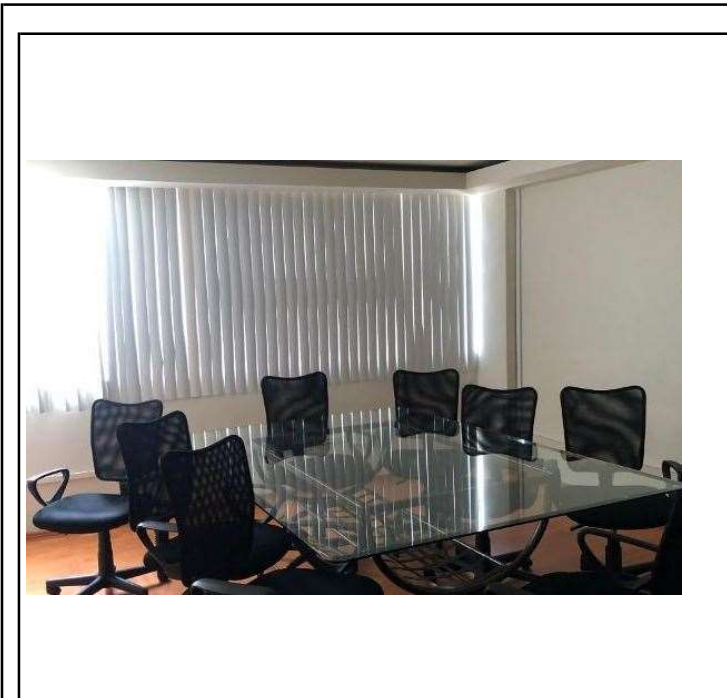
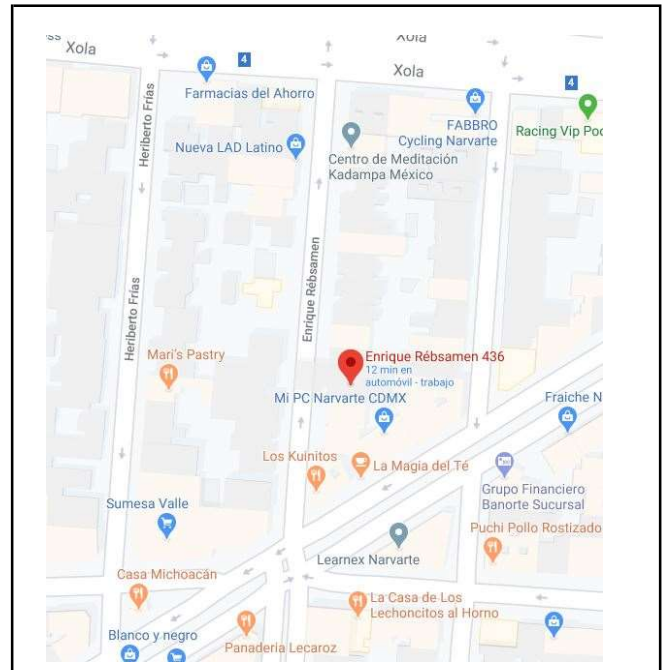


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 2 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="27/02/220"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2uSS3WO"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="TU NUEVA OFICINA"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 2807 0037"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Concepcion Beistegui y Eje 3 sur"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="65.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usada"/>
Edad	<input type="text" value="3"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="65.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Renta"/>
T / C	<input type="text" value="1.000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Enrique Rebsabem"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="S/N"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Importes

Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$23,500.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$361.54"/>

Descripción de bien

La renta incluye secretaria, Mobiliario, Conexión a internet, Telefonía, Sala de Juntas, Cafetería, Domicilio fiscal y domicilio comercial, oficina 24/7, limpieza, luz, agua y seguridad.

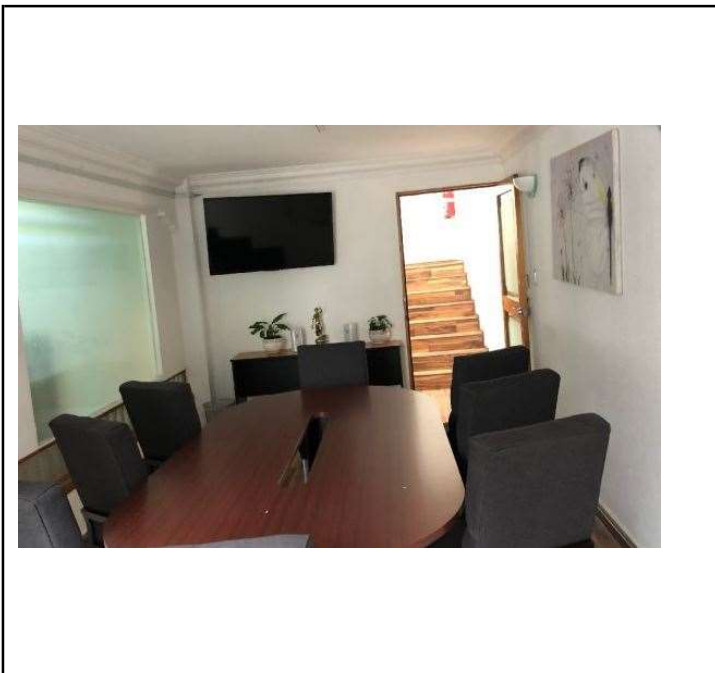
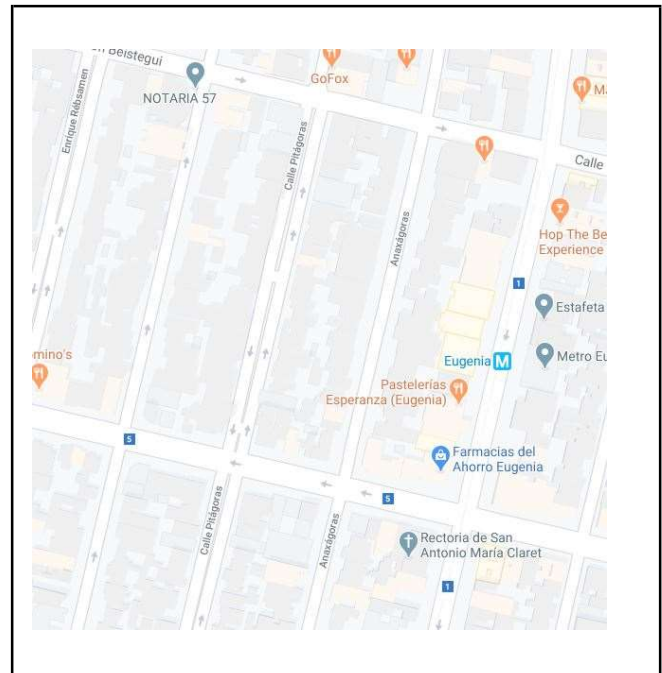


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 3 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="27/02/220"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2VDIN3Y"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="B & G Bienes Raices"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5909 0903"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Eje central y Simon Bolivar"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="31.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usada"/>
Edad	<input type="text" value="2"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="31.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Renta"/>
T / C	<input type="text" value="1.000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Álamos"/>		
C.P.	<input type="text" value="03400"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Obrero Mundial"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="736"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Importes

Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$11,900.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$383.87"/>

Descripción de bien

Oficina desarrollada en dos niveles, ubicada en P.B. al interior de un edificio de departamentos, uso de suelo para oficinas, no tiene lugar de estacionamiento, horario sin restricciones, servicio de interfon y cámaras

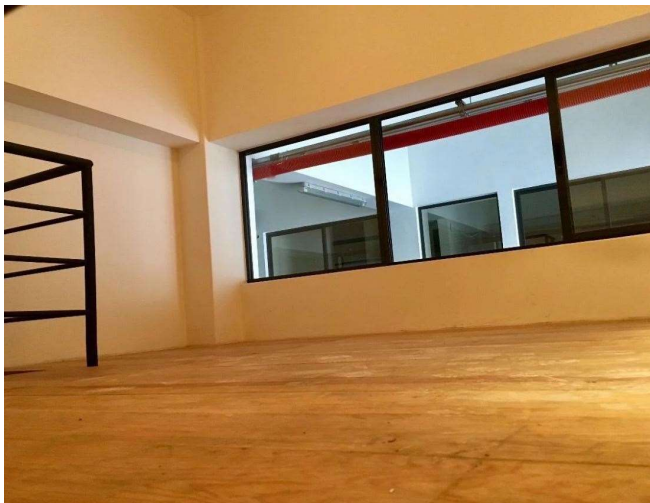
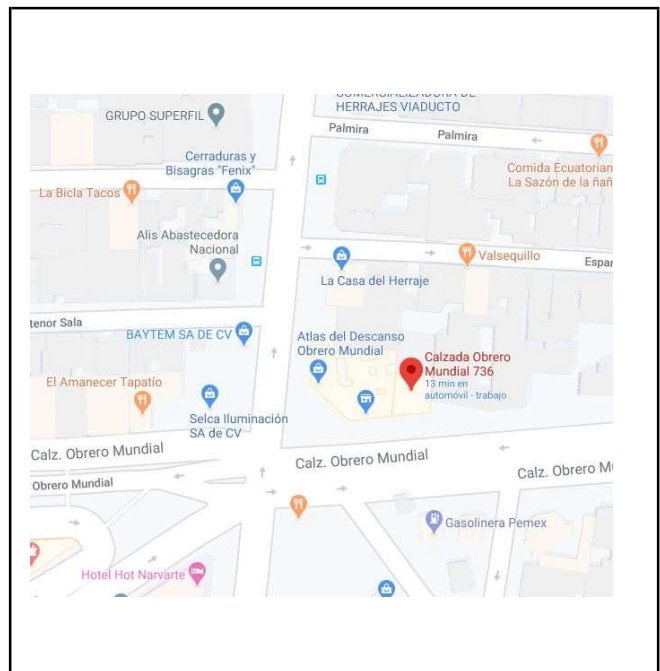


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 4 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="27/02/220"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2lnwd0F"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Century21 Doniz & Asociados"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5292 7258"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Pedro Romero de Terreros y Luz Saviñón"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="16.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est. Conserv.	<input type="text" value="Usada"/>
Edad	<input type="text" value="5"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="16.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Renta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Del Valle Norte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03103"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Mier y Pesado"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="317"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$5,200.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$325.00"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Consultorio en 1er piso recién remodelado, cuenta con recepción común, baño, área de cocina y pisos laminados.

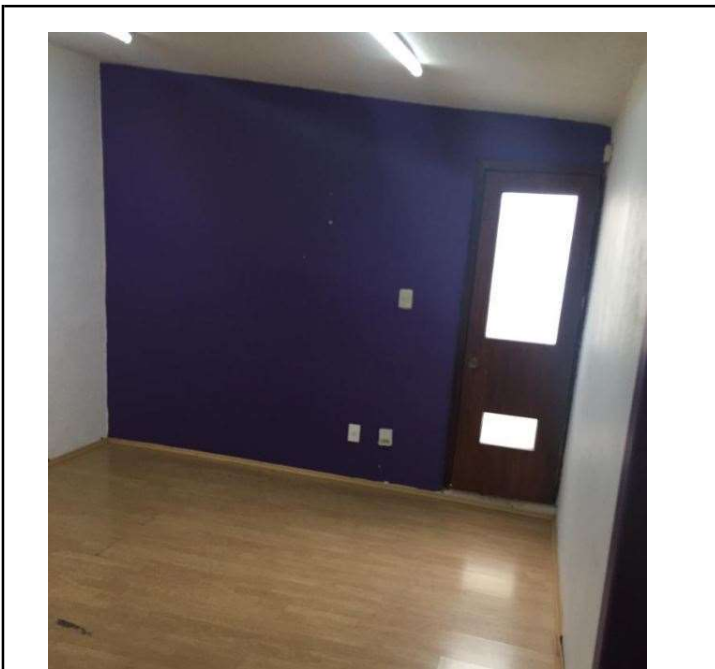
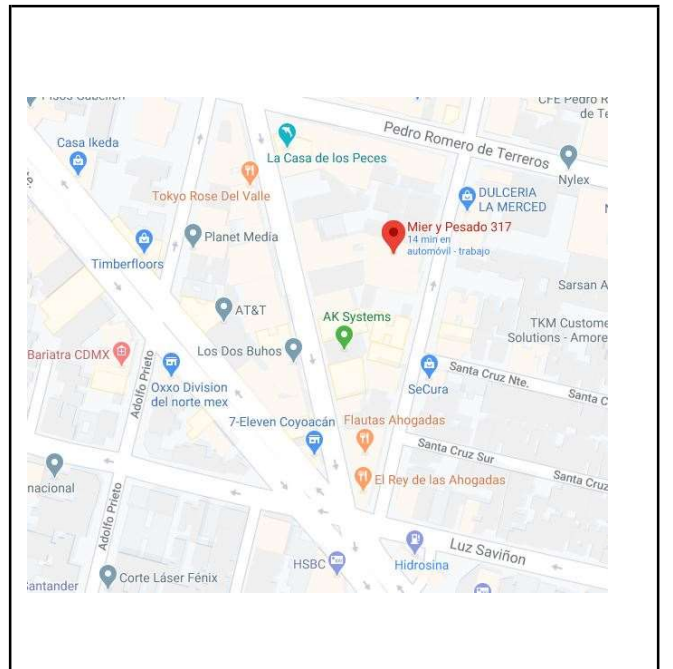


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 5 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="27/02/220"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2VM2RkD"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Remax Consulting"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5264 2424"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden y comercial"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Concepción Beistegui y Eje 5 sur"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="87.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="87.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Renta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Av Cuauhtémoc"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="875"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Importes

Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$30,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$344.83"/>

Descripción de bien

Espacio abierto para distribuirse según las necesidades del arrendatario, se complementa con sala de juntas, bodega de 5.52 m2, balcón 9.25 m2

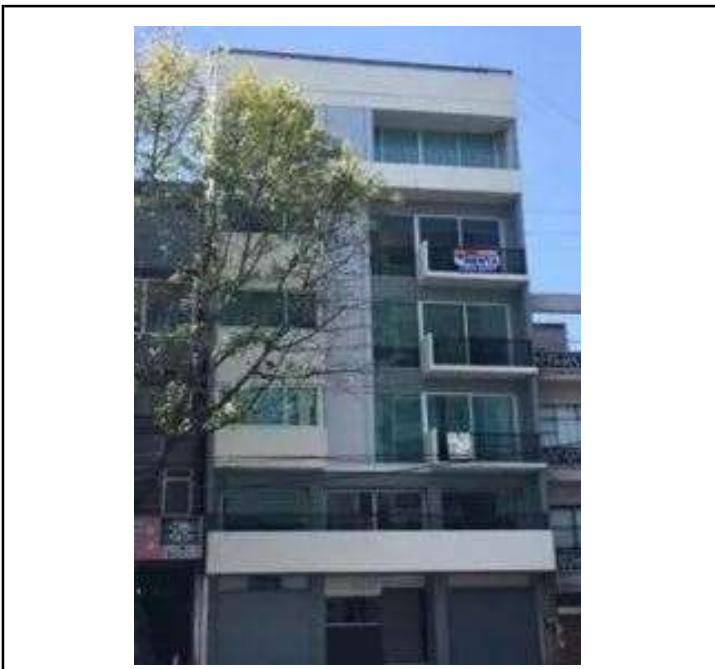
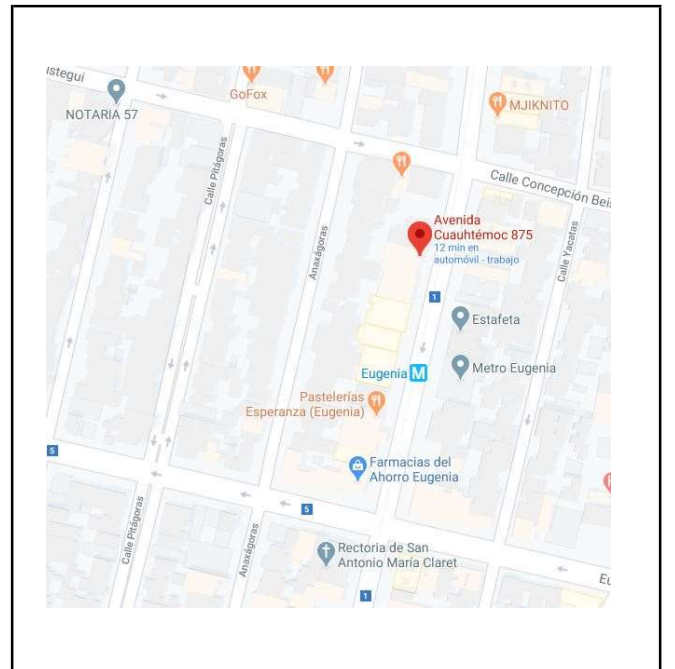


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 6 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="27/02/220"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/3cwzLLU"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Sr. Francisco C."/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5585 9610"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Esperanza y Calz. Obrero Mundial"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="22.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usada"/>
Edad	<input type="text" value="5"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="22.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Renta"/>
T / C	<input type="text" value="1.000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Uxmal"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="30"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Importes

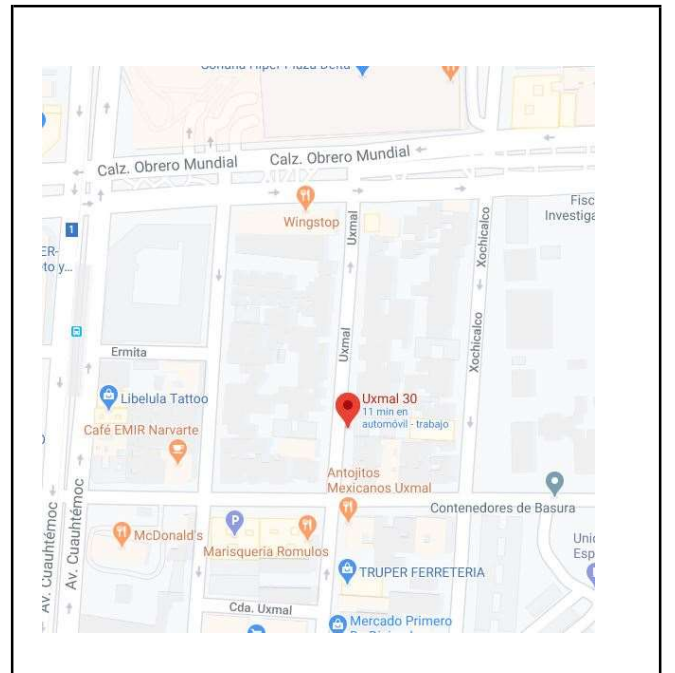
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$7,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$318.18"/>

Descripción de bien

Oficina ubicada en PB cuenta con linea telefonica, recepción, con estacionamiento



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLES DE OFERTAS O VENTAS

COMPARABLE 1 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="27/02/220"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2nmbC6p"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="BiCOfi REAL ESTATE"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 4000 1388"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="AV UNIVERSIDAD y AV DIVISION del Norte"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="528.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="528.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Venta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Eugenia"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="S/N"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$29,779,992.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$56,401.50"/>

Identificación

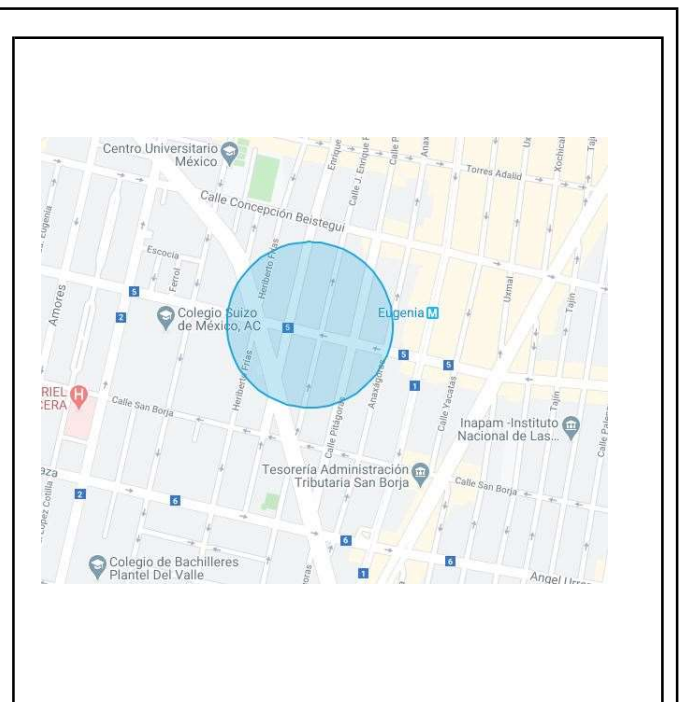
Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Edificio boutique inteligente y de alta tecnología. Superficie privada de cada oficina de 132 m2 con balcón (planta tipo), Recepción acondicionada en cada nivel, Una bodega por nivel Hasta 3 cajones de estacionamiento por cada oficina



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 2 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="27/2/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2oeG2HB"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Eduardo esqueda nava"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5809 68742"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden y comercial"/>
Entre las calles	<input type="text" value="AV DIVISION del Norte y Concepción Reisteru"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="135.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="135.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Venta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Del Valle Norte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03103"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Gabriel Mancera"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="603"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$7,400,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$54,814.81"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="Punto del Valle"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

La planta tipo es de 135 m2 tiene derecho a 2 lugares de estacionamiento. El edificio contará con Elevador, Vigilancia, Control de Acceso Electrónico, Circuito Cerrado de TV, Áreas Comunes con Roof Garden y Salas de Juntas.

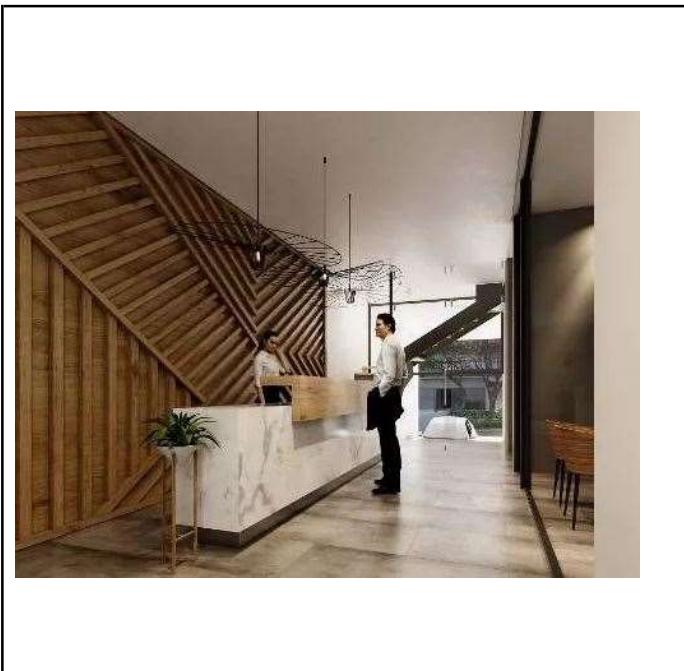
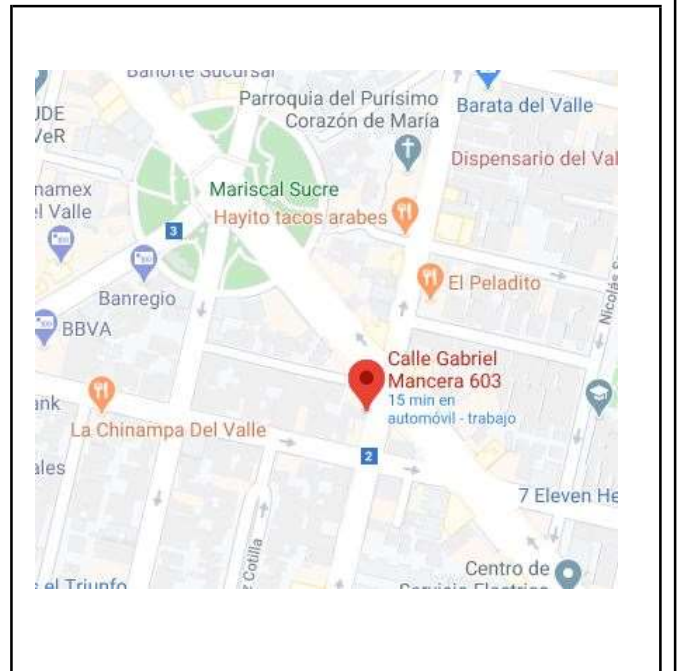


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 3 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="27/2/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/3ajTsVv"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="SENDERO INMOBILIARIO"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 4388 4847"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Av. Cuauhtémoc"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="847"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

PRE-VENTA de piso completo, se entrega en obra gris en dic 2020. Con derecho a dos estacionamiento y baños de hombres y mujeres entre pisos

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden y comercial"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Concepción Beistegui y Torres Adalid"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="123.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="123.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Pre-venta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$7,380,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$60,000.00"/>

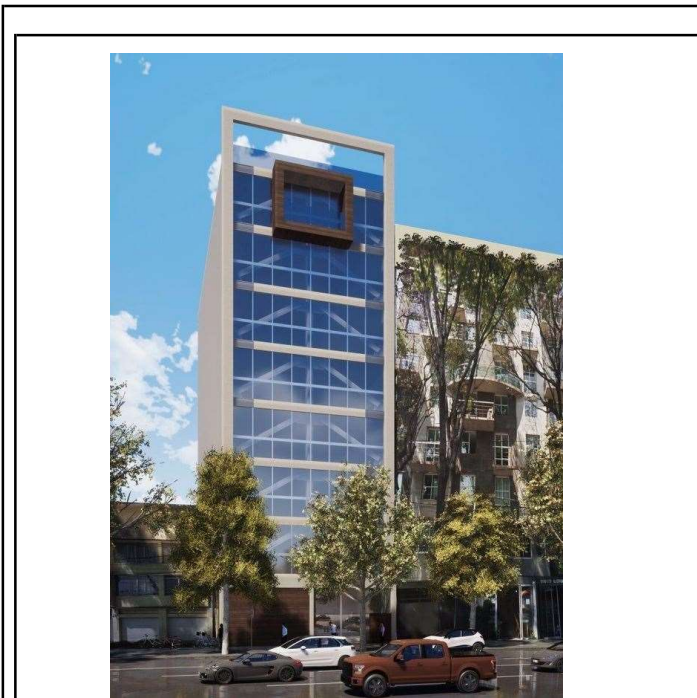
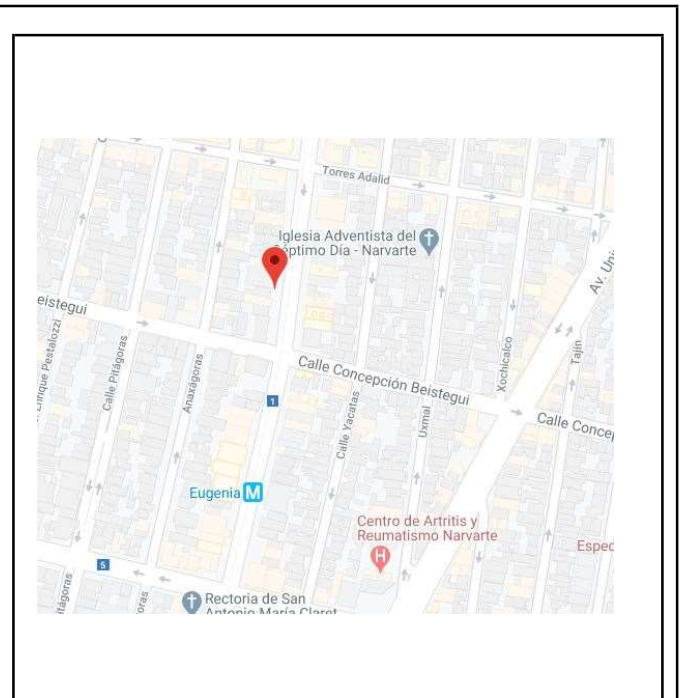


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 4 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="27/2/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2Tri8ER"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Propiedades.com"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="No se proporciona"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden y comercial"/>
Entre las calles	<input type="text" value="AV DIVISION DEL NORTE Y AV. CUAUHTÉMOC"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="157.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="157.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Pre-venta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Eje 5 Sur"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="S/N"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Importes

Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$10,000,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$63,694.27"/>

Descripción de bien

PRE-VENTA de piso completo en edificio inteligente, se entrega en obra gris en abril 2020. Area para oficinas de 101 m2 con balcon de 8 m2 en la fachada posterior más bodega y comedor, área total de la oficina 157 m2. Cada oficina contará con cuando menos 2 cajones de estacionamiento. además de 2 lugares para bicicletas y 2 bodegas para archivo. El edificio tendrá acceso vehicular con plataforma de autos.



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 5 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="27/2/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/39rHkld"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Haus Point"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 1566 5285"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Pitágoras"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="228"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Casa adaptada y remodelada para ocuparse como oficinas 4 privados, 4.1 baños y 3 cajones de estacionamiento.

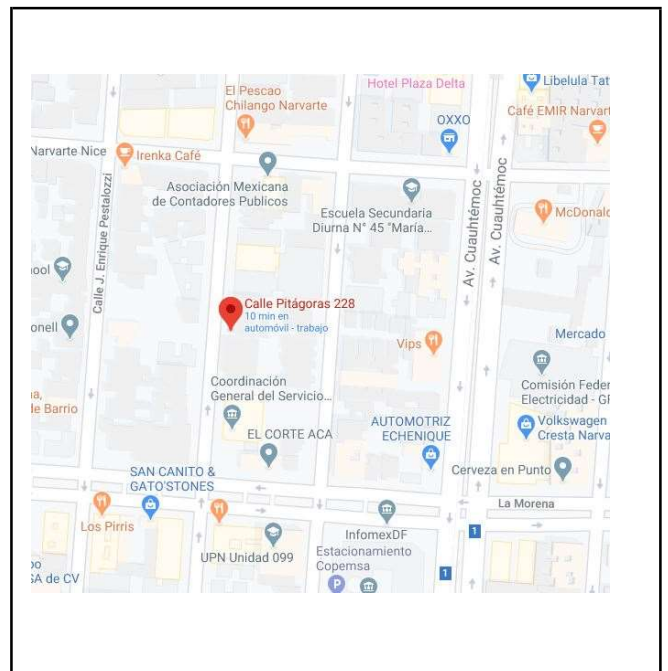
Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Esperanza y La Morena"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="346.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usada"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="346.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Venta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$16,000,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$46,242.77"/>



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 6 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="27/2/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2loNzuo"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Icazamex"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 1692 0225"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Del Valle Centro"/>		
C.P.	<input type="text" value="03100"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Adolfo Prieto"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="623"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Oficinas en remodelación con un amplia área de trabajo, 8 lugares de estacionamiento, 12 privados y 8 baños

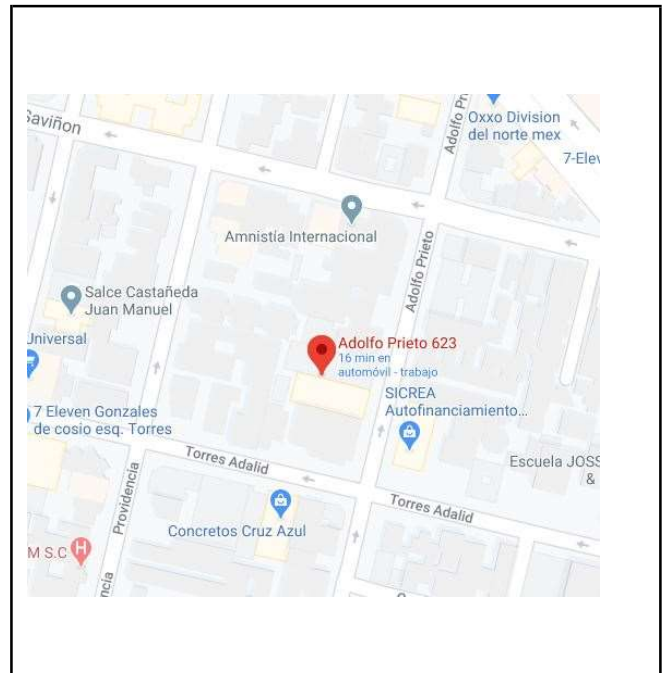
Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Torres Adalid y Providencia"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="415.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usada"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="415.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Venta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$18,900,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$45,542.17"/>



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLES DE RENTA

COMPARABLE 1 RENTAS

Especialidad	Inmobiliaria	Subespecialidad	Estacionamiento
--------------	--------------	-----------------	-----------------

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	26/8/2020
Tipo de Fuente	Visita de campo
Nombre Fuente	Visita de campo
Teléfono Fuente	No aplica
Nivel Comprob. Inf.	Visita de campo

Localización del Comparable

Estado	CDMX		
Municipio	Benito Juárez		
Colonia	Del Valle Norte		
C.P.	03103	Población o Ciudad	CDMX
Nombre Calle	Eje 2 Poniete Gabriel Mancera		
Nº Exterior	209	Nº Interior	S/N

Zona	Mapitracar de segundo orden
Entre las calles	Eje 4 Sur Xola y Pedro Romero de Terreros
Ubicación	Un frente
Sup. Constr.	12.50 m ²
Proyecto	Funcional
Est.Conserv.	Usado
Edad	0
Sup. Terreno	0.00 m ²
Calidad	Buena
Negociación	Renta
T / C	

Identificación

Nombre Edificio	No aplica
No. Cta. Predial	No se proporciona

Importes

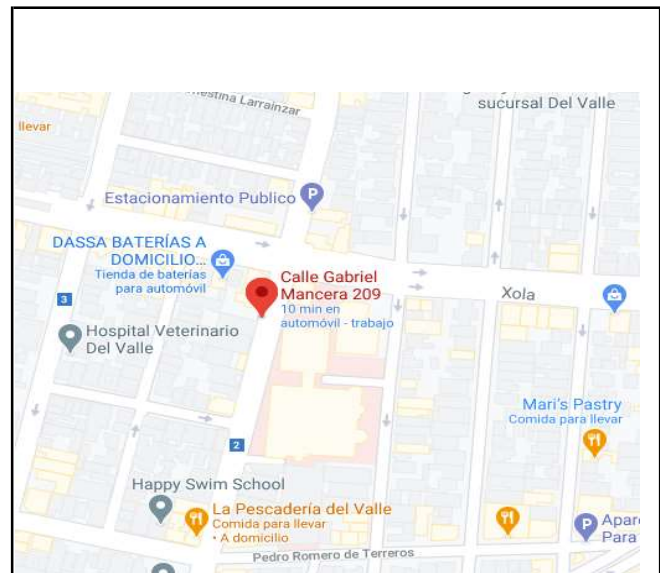
Renta Hora (\$)	\$28.00
Renta Jornada (\$/)	\$224.00

Descripción de bien

0



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 2 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="26/8/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Visita de campo"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Visita de campo"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="No aplica"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Visita de campo"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Obrero Mundial y Esperanza"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="12.50 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="0.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Renta"/>
T / C	<input type="text"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Yacatas"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="10"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

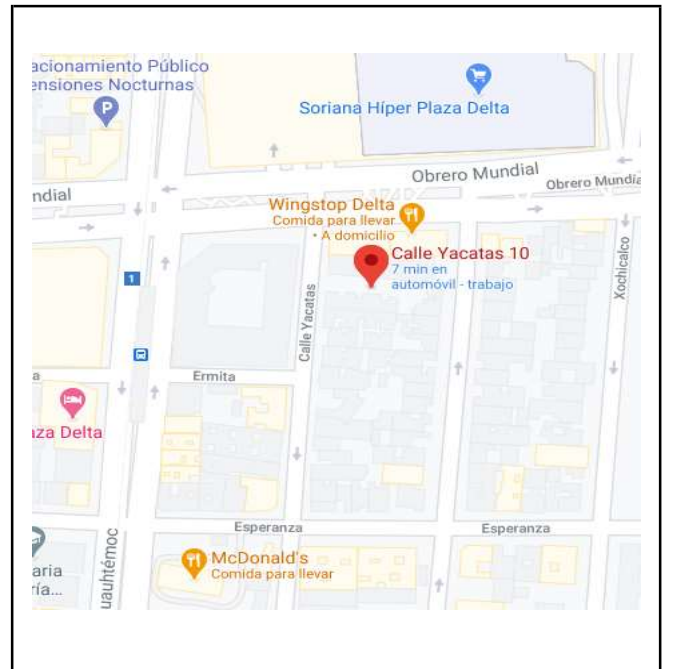
Importes

Renta Hora (\$)	<input type="text" value="\$20.00"/>
Renta Jornada (\$/)	<input type="text" value="\$160.00"/>

Descripción de bien



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 3 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="26/8/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Visita de campo"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Visita de campo"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="No aplica"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Visita de campo"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Obrero Mundial y Viaducto"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="12.50 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="0.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Renta"/>
T / C	<input type="text"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Anaxágoras"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="54"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Importes

Renta Hora (\$)	<input type="text" value="\$22.00"/>
Renta Jornada (\$/)	<input type="text" value="\$1.76"/>

Descripción de bien

<input type="text" value="0"/>

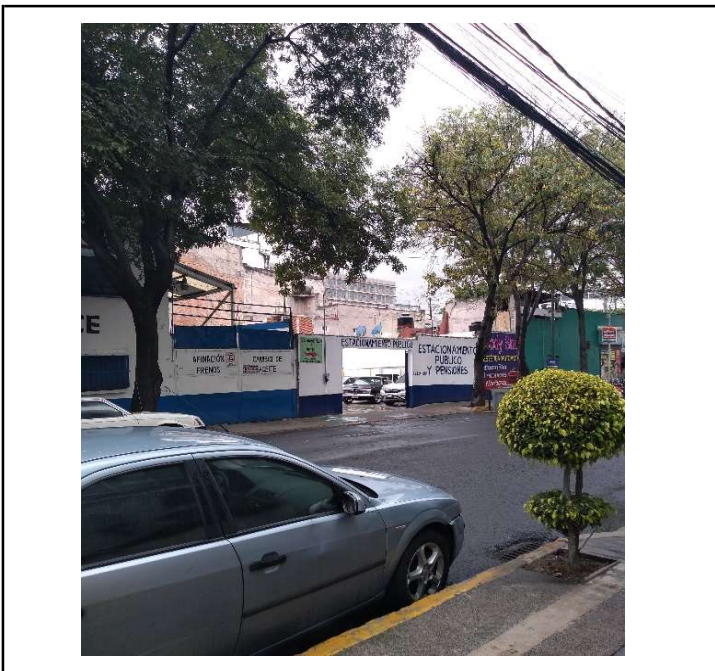
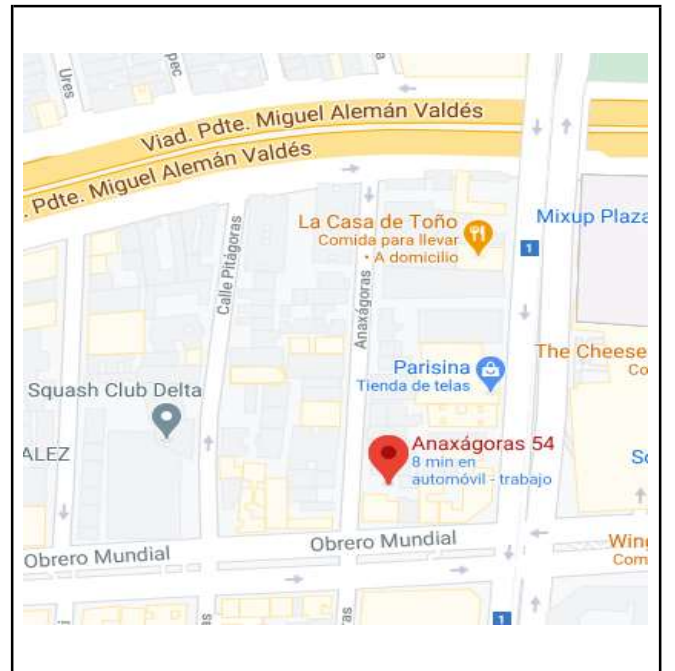


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 4 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="26/8/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Visita de campo"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Visita de campo"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="No aplica"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Visita de campo"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Obrero Mundial y Esperanza"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="12.50 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est. Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="0.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Renta"/>
T / C	<input type="text"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Xochicalco"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="37"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Hora (\$)	<input type="text" value="\$18.00"/>
Renta Jornada (\$/)	<input type="text" value="\$144.00"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

<input type="text" value="0"/>

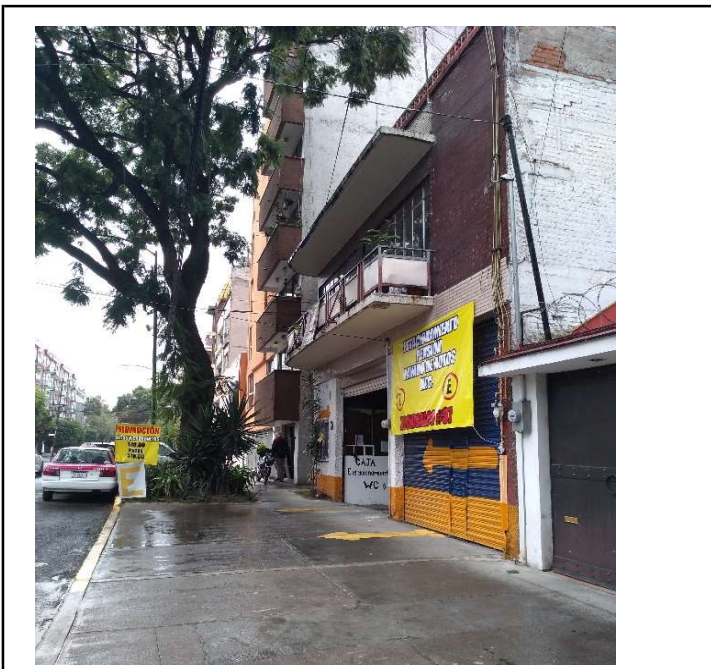
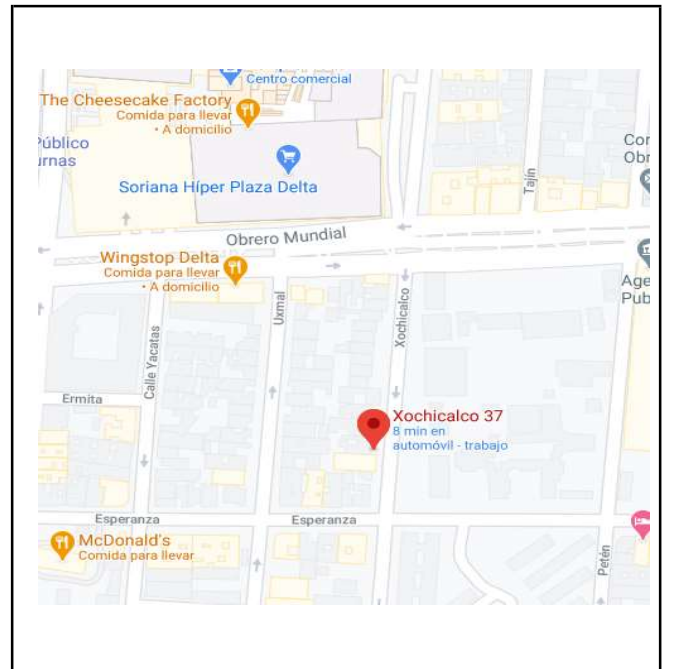


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 5 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="26/8/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Visita de campo"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Visita de campo"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="No aplica"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Visita de campo"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden y comercial"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Luz Saviñon y Pedro Romero de Terreros"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="12.50 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="0.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Renta"/>
T / C	<input type="text"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Del Valle Norte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03103"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Gabriel Mancera"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="326"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Importes

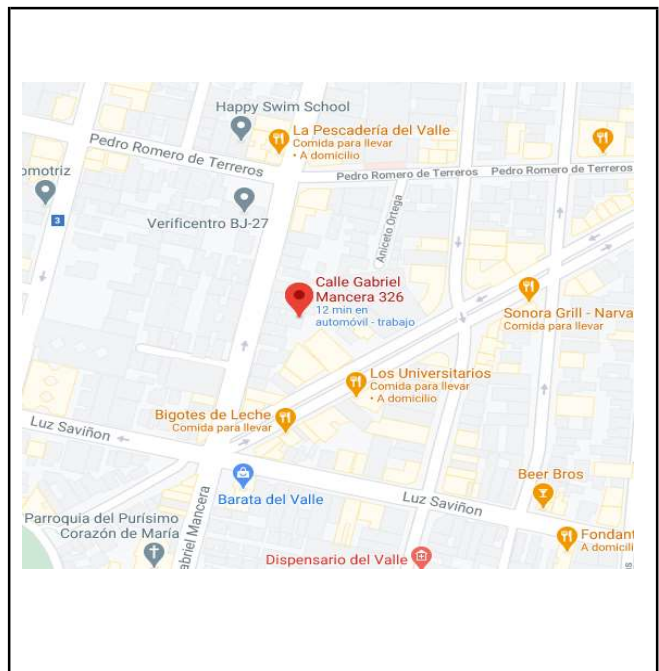
Renta Hora (\$)	<input type="text" value="\$20.00"/>
Renta Jornada (\$/)	<input type="text" value="\$160.00"/>

Descripción de bien

<input type="text" value="0"/>



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 6 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="26/8/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Visita de campo"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Visita de campo"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="No aplica"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Visita de campo"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Yacatas y Av Cuauhtemoc"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="12.50 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="0.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Renta"/>
T / C	<input type="text"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Xola"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="1254"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Hora (\$)	<input type="text" value="\$18.00"/>
Renta Jornada (\$/)	<input type="text" value="\$144.00"/>

Identificación

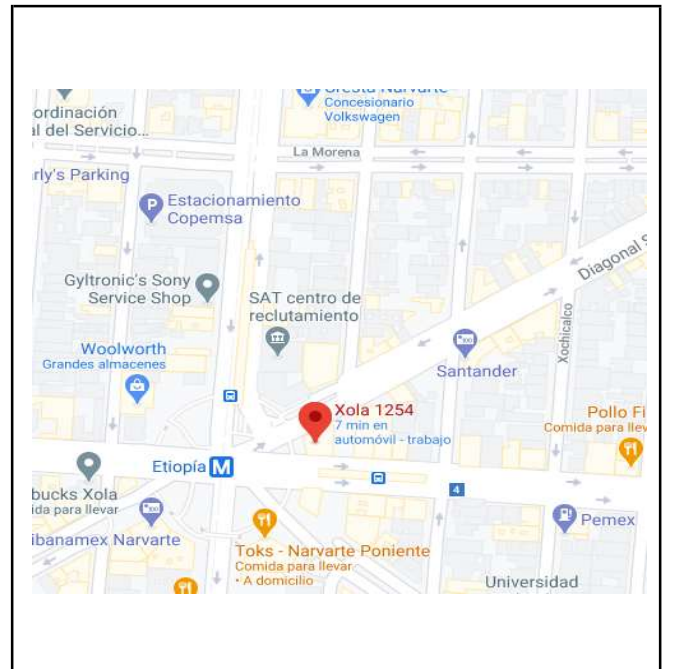
Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

<input type="text" value="0"/>



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

SOPORTE DEL CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN

Emplearemos el principio económico de Substitución, con el que se plantea que:
 Un inversionista o comprador, tiene la alternativa de invertir su dinero en un instrumento financiero libre de riesgo del mercado nacional o la de adquirir un bien inmueble que substituya al instrumento financiero, pero que éste bien inmueble sea capaz de generar el mismo rendimiento sobre la inversión que se obtiene del instrumento financiero, mas un rendimiento adicional, mas el correspondiente por el riesgo que significa el invertir en el tipo de inmueble que se trate.

El procedimiento que se empleará para construir la tasa de capitalización (i) será el siguiente:
 Calcularemos una tasa de descuento (r) que es igual a:
 $r = \text{Tasa Libre de Riesgo (deflactada)} + \text{la recaptura por el rendimiento adicional y el riesgo del propio bien.}$

Para definir la tasa de capitalización del inmueble, con la tasa de descuento (r), calcularemos el valor presente (VP) de un pago anual igual a uno, en un tiempo igual a la vida útil remante (VUR) del inmueble valuado. El inverso del valor presente neto será igual a la tasa de capitalización (i) del inmueble valuado.

CALCULO DE LA TASA

CETES PROMEDIO DE LOS ÚLTIMOS 6 AÑOS	5.54%
INFLACIÓN DEL PERIODO	4.11%
$TASA REAL = ((1+TASA INTERÉS) - (1INFLACIÓN)) / (1INFLACIÓN)$	
TASA REAL	1.37%
CETES REAL TOTAL	1.37%

EL RENDIMIENTO ADICIONAL LOS DEFINIREMOS CON LA AMORTIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:
 SE CONSIDERA UNA VIDA ÚTIL TOTAL ECONÓMICA DE 50 AÑO PARA CONSTRUCCIONES NUEVAS CON UNA VIDA ÚTIL FÍSICA TOTAL DE 70 AÑOS, DECRECIENDO PROPORCIONALMENTE.

En CASO DE VIDA ÚTIL FÍSICAS IGUAL O MENOR A 28 AÑOS SE CONSIDERA UN VIDA ECONÓMICA DE 20 AÑOS

TIPO	VUR	VNR	VUR X VNR	
T1	70	\$ 30,348,864	2,124,420,480	38.82
T2	70	\$ 24,376,773	1,706,374,091	31.18
T3				
T4				
T5				
T6				
T7				
T8				
TOTALES		\$ 54,725,637		70.00
VIDA FÍSICA REMANENTE PROMEDIO EN AÑOS				70
VIDA ÚTIL O ECONÓMICA REMANENTE PROMEDIO EN AÑOS				50
SOBRE PUNTOS = 1/VUR PROMEDIO			0.0200	
EN %			2.00%	

TASA DE DESCUENTO (r) = CETES REAL TOTAL + RECAPTURA POR RENDIMIENTO ADICIONAL + EL RIESGO DEL PROPIO BIEN

CETES REAL TOTAL	1.37%
SOBRETASA RIESGO SECTOR	2.50%
RECAPTURA POR RIESGO DEL BIEN	2.00%
(r) =	5.87%

PARA EL RIESGO DEL PROPIO BIEN, CALCULAREMOS EL VPN DE UN FLUJO CON UN PAGO CONSTANTE = 1.00, CON UN TIEMPO N = A LA VUR PROMEDIO, A UNA TASA = (r). AL INVERSO DEL VPN = A LA (i) TASA DE CAPITALIZACIÓN JUSTA

TIEMPO	50
TASA (r)	5.87%
PAGO	-1.00
VALOR FUTURO	0.00
VALOR PRESENTE	???
VALOR PRESENTE	16.04
$1/ 16.04 =$	0.0623
<hr/>	
TASA DE CAPITALIZACIÓN (i)=	6.23%

SOPORTE DEL CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN

Emplearemos el principio económico de Substitución, con el que se plantea que:
 Un inversionista o comprador, tiene la alternativa de invertir su dinero en un instrumento financiero libre de riesgo del mercado nacional o la de adquirir un bien inmueble que substituya al instrumento financiero, pero que éste bien inmueble sea capaz de generar el mismo rendimiento sobre la inversión que se obtiene del instrumento financiero, mas un rendimiento adicional, mas el correspondiente por el riesgo que significa el invertir en el tipo de inmueble que se trate.

El procedimiento que se empleará para construir la tasa de capitalización (i) será el siguiente:
 Calcularemos una tasa de descuento (r) que es igual a:
 $r = \text{Tasa Libre de Riesgo (deflactada)} + \text{la recaptura por el rendimiento adicional y el riesgo del propio bien.}$

Para definir la tasa de capitalización del inmueble, con la tasa de descuento (r), calcularemos el valor presente (VP) de un pago anual igual a uno, en un tiempo igual a la vida útil remanente (VUR) del inmueble valuado. El inverso del valor presente neto será igual a la tasa de capitalización (i) del inmueble valuado.

CALCULO DE LA TASA

CETES PROMEDIO DE LOS ÚLTIMOS 6 AÑOS	5.54%
INFLACIÓN DEL PERIODO	4.11%
$TASA REAL = ((1+TASA INTERÉS) - (1INFLACIÓN)) / (1INFLACIÓN)$	
TASA REAL	1.37%
CETES REAL TOTAL	1.37%

EL RENDIMIENTO ADICIONAL LOS DEFINIREMOS CON LA AMORTIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:
 SE CONSIDERA UNA VIDA ÚTIL TOTAL ECONÓMICA DE 50 AÑO PARA CONSTRUCCIONES NUEVAS CON UNA VIDA ÚTIL FÍSICA TOTAL DE 70 AÑOS, DECRECIENDO PROPORCIONALMENTE.

En CASO DE VIDA ÚTILE FÍSICAS IGUAL O MENOR A 28 AÑOS SE CONSIDERA UN VIDA ECONÓMICA DE 20 AÑOS

TIPO	VUR	VNR	VUR X VNR	
T1	70	\$ 80,930,304	5,665,121,280	38.82
T2	70	\$ 65,004,727	4,550,330,909	31.18
T3				
T4				
T5				
T6				
T7				
T8				
TOTALES		\$ 145,935,031		70.00
		VIDA FÍSICA REMANENTE PROMEDIO EN AÑOS		70
		VIDA ÚTIL O ECONÓMICA REMANENTE PROMEDIO EN AÑOS		50
SOBRE PUNTOS = 1/VUR PROMEDIO			0.0200	
EN %			2.00%	

TASA DE DESCUENTO (r) = CETES REAL TOTAL + RECAPTURA POR RENDIMIENTO ADICIONAL + EL RIESGO DEL PROPIO BIEN

CETES REAL TOTAL	1.37%
SOBRETASA RIESGO SECTOR	2.50%
RECAPTURA POR RIESGO DEL BIEN	2.00%
(r) =	5.87%

PARA EL RIESGO DEL PROPIO BIEN, CALCULAREMOS EL VPN DE UN FLUJO CON UN PAGO CONSTANTE = 1.00, CON UN TIEMPO N = A LA VUR PROMEDIO, A UNA TASA = (r). AL INVERSO DEL VPN = A LA (i) TASA DE CAPITALIZACIÓN JUSTA

TIEMPO	50
TASA (r)	5.87%
PAGO	-1.00
VALOR FUTURO	0.00
VALOR PRESENTE	???
VALOR PRESENTE	16.04 $1/ 16.04 = 0.0623$

TASA DE CAPITALIZACIÓN (i) = 6.23%

ANEXO COMPLEMENTARIO
AVALÚO MGS-2020-2T

AVALÚO INMOBILIARIO PROFORMA



FACHADA PRINCIPAL

SOLICITANTE: ESP. VALUACION INMOBILIARIA, PUEA UNAM

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Calle: EJE 1 PTE. AV. CUAUHTÉMOC

No. Exterior: 614

No. Interior: S/N

Código Postal: 03020

Colonia: NARVARTE PONIENTE

Población o Ciudad: CDMX

Delegación / Municipio: BENITO JUÁREZ

Estado: CDMX

24 DE NOVIEMBRE DEL 2020

I. ANTECEDENTES

INSTITUCIÓN QUE PRACTICA Y CERTIFICA EL AVALÚO:	
SOLICITANTE:	ESP. VALUACION INMOBILIARIA, PUEA UNAM
TUTOR TESINA:	ESP. ARQ. MARCO ANTONIO GOMEZ ROCHA
VALUADOR:	ARQ. MARLENE GODINEZ SOTO
FECHA DEL AVALÚO:	24 DE NOVIEMBRE DEL 2020
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	ESPECIALIDAD : INMOBILIARIA
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	REGISTRO DE LA INSTITUCIÓN : EN TRÁMITE
Calle : EJE 1 PTE. AV. CUAUHTÉMOC	No. Interior : S/N
No. Exterior : 614	Población o Ciudad : CDMX
Colonia/Delegación : NARVARTE PONIENTE	Código Postal : 03020
Alcaldía / Municipio : BENITO JUÁREZ	
Estado : CDMX	
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADO
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	PRIVADO. DATO DESCONOCIDO
OBJETO DEL AVALÚO:	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO
PROPÓSITO DEL AVALÚO :	ESTIMAR PRECIO MAXIMO A PAGAR POR EL TERRENO
No. DE CUENTA PREDIAL:	026-098-14-000-2 <u>OBTENIDA MEDIANTE ARCHIVO CATASTRAL PERSONAL</u>
No. DE CUENTA AGUA:	NO SE PROPORCIONÓ EL DATO

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

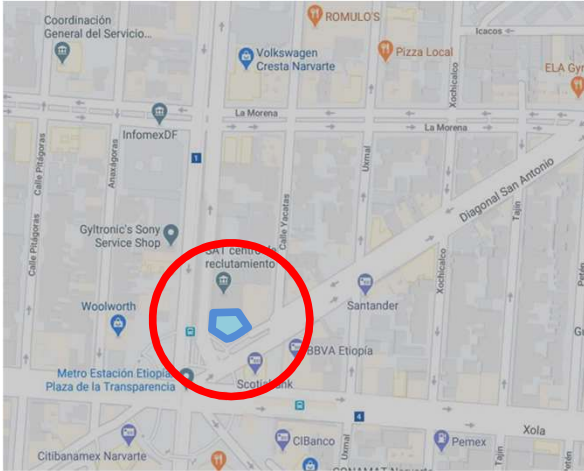
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	MIXTA; HABITACIONAL UNI-PLURI FAMILIAR Y COMERCIAL
TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:	CASAS HABITACION CON 3 NIVELES MAXIMO, EDIFICIOS DEPARTAMENTALES CON HASTA 10 NIVELES, TIENDAS COMERCIALES CON 2 NIVELES MAXIMO
ÍNDICE DE SATURACIÓN:	98%
POBLACIÓN:	MIXTA; DENSA Y FLOTANTE
NIVEL SOCIOECONÓMICO:	MEDIO - MEDIO ALTO
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	SONORA DERIVADO DEL CONSTANTE TRÁFICO VEHICULAR EN LA ZONA; AMBIENTAL POR LAS EMANACIONES DE LOS VEHICULOS
USO DEL SUELO:	HM/11/30
COEFICIENTE DE USO DE SUELO:	HASTA 7.7 VECES
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO : 0.70 SOBRE SU UBICACIÓN AL PONIENTE CON AV. CUAUHTÉMOC VIALIDAD CON 5 CARRILES EN DOBLE SENTIDO Y CARRIL CONFINADO PARA EL MB L-1; AL SUR CON EJE 4 SUR AV. XOLA CON 4 CARRILES EN UNICO SENTIDO Y CARRIL CONFINADO PARA EL MB L-2; AL NORTE A 1.4 KM CON VIADUCTO PDTE. MIGUEL. A. VALDES VIALIDAD CON 6 CARRILES DE ALTA VELOCIDAD EN DOBLE SENTIDO Y 4 CARRILES DE BAJA VELOCIDAD EN DOBLE SENTIDO
SERVICIOS PÚBLICOS:	
Abastecimiento de agua :	CON CONEXIÓN AL INMUEBLE
Drenaje sanitario :	CON CONEXIÓN AL INMUEBLE
Drenaje pluvial :	SISTEMA MIXTO
Electrificación :	ALUMBRADO CON CABLEADO AÉREO
Alumbrado público :	ALUMBRADO CON CABLEADO AÉREO
Transporte público :	EXISTE
Recolección de basura :	DELEGACIONAL
Vigilancia :	DELEGACIONAL
Otros servicios :	
Guarniciones :	DE CONCRETO, 15 CMS DE PERALTE
Banquetas :	DE CONCRETO CON SECCIONES JARDINADAS
Vialidades :	DE CONCRETO HIDRAÚLICO
Pavimentos :	DE CONCRETO HIDRAÚLICO
EQUIPAMIENTO URBANO:	
Educación :	EXISTE, NIVEL BÁSICO (PREESCOLAR Y PRIMARIAS)
Abasto :	EXISTE
Salud :	EXISTE, HOSPITAL DE ESPECIALIDAD
Áreas verdes :	EXISTEN, PARQUES Y JARDINES
Recreación :	EXISTEN
Señalización y nomenclatura :	EXISTEN
Mobiliario urbano :	EXISTEN
Colindancias notables :	A 1.3 KM DEL PANTEON FRANCES

III.- T E R R E N O

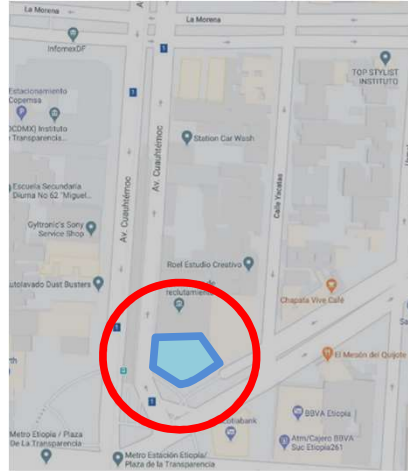
TRAMO DE CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

INMUEBLE UBICADO EN LA ESQUINA QUE FORMA EJE 1 PTE AV. CUAUTÉMOC AL PONIENTE Y DIAGONAL SAN ANTONIO AL SUR-ORIENTE, CON LA CALLE YACATAS AL ORIENTE Y CERRANDO LA MANZANA LA AV. LA MORENA AL NORTE

CROQUIS DE UBICACIÓN:



MACRO LOCALIZACIÓN



MICRO LOCALIZACIÓN

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	LINDEROS
AL NORTE EN:	31.75 M.	CON PROPIEDAD PRIVADA (AV. CUAUHTÉMOC #602)
AL ORIENTE EN:	18.65 M.	CON PROPIEDAD PRIVADA (DIAG. SAN ANOTNIO #1320)
AL SUR-ORIENTE EN:	26.38 M.	CON DIAGONAL SAN ANTONIO
AL SUR-PONIENTE EN:	23.07 M.	CON VIALIDAD PÚBLICA
AL PONIENTE EN:	20.41 M.	CON EJE 1 PTE. AV. CUAUHTÉMOC

FUENTE, ESCRITURA U OTRA

NO SE TUVO ACCESO A LA ESCRITURA PUBLICA U OTRO DOCUMENTO DE LEGAL POSESIÓN

Otra fuente : PLANO CATASTRAL, OVICA

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:	903.24 M²	INDIVISO : 100%	FRENTE (ML) : 15 ml
NUMERO DE FRENTE:	DOS FRENTE	LOTE TIPO : 350.00 M ²	FRENTE TIPO : 11 ml
CONFIGURACIÓN:	IRREGULAR, FORMA PENTAGONAL	DESCRIPCIÓN DE LA FORMA : PENTAGONAL	
TOPOGRAFÍA:	SENSIBLEMENTE PLANO	PENDIENTE : NATURAL	% DE PENDIETE : 0.00%
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	LA VISTA QUE TIENE ES LA CALLE DE SU UBICACIÓN		
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	MEDIA	INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: 7.7 VECES	
SERVIDUMBRES:	NO SE TIENE CONOCIMIENTO DE NINGUNA, SOLO LAS MARCADAS POR EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO		
RESTRICCIONES:			

CONSIDERACIONES ADICIONALES:

USO ACTUAL: OFICINAS GUBERNAMENTALES EN DESUSO ACTUALMENTE

IV . - DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL : LOTE DE TERRENO PLANO, CON GEOMETRÍA EN FORMA PENTAGONAL IRREGULAR EN ESQUINA DE SU MANZANA. SOBRE ÉL SE DESPLANTA UN EDIFICIO DESARROLLADO EN 8 NIVELES UTILIZADO COMO OFICINAS GUBERNAMENTALES ACTUALMENTE SE ENCUENTRA EN DESUSO. SE PRESUME QUE EL INMUEBLE SUFRIÓ AFECTACIONES DERIVADO DEL SISMO DEL 19 DE SEPTIEMBRE DEL 2017.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS:

T-1 USO DE OFICINAS

T-2 USO COMERCIAL

T-3 ESTACIONAMIENTOS EN SOTANOS

T-4

T-5

T-6

T-7

TIPO	DESCRIPCIÓN CORTA	CLASIFICACIÓN	CALIDAD	No. DE NIVELES	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE RENTABLE Y/O VENDIBLE
T-1	USO DE OFICINAS		SEMILUJO	8	5,058.14 M ²	4,046.52 M ²
T-2	USO COMERCIAL		SEMILUJO	3	1,896.80 M ²	1,517.44 M ²
T-3	ESTACIONAMIENTOS EN SOTANOS		MEDIA	8	6,875.50 M ²	6,875.50 M ²
T-4						
TOTAL					13,830.45 M²	12,439.46 M²

TIPO	EDAD APROXIMADA	VIDA ÚTIL TOTAL	VIDA ÚTIL REMANENTE	ESTADO CONSERVAC.	GRADO TERMINACIÓN
T-1	0	70	70	NUEVO	100%
T-2	0	70	70	NUEVO	100%
T-3	0	70	70	NUEVO	100%
T-4	0	70	70	NUEVO	100%

* La edad aproximada y las vida útiles están expresada en años

CALIDAD DEL PROYECTO: Funcional

UNIDADES RENTABLES: LAS PROPIAS DEL PROYECTO

V . - ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

OBRA NEGRA O GRUESA

CIMENTACIÓN

- T-1: SE PROPONE CIMENTACION MIXTA: PROFUNDA A BASE DE PILOTES DE CONCRETO ARMADO A CADA 50
- T-2: CMS COMPLEMENTANDO CON MUROS LOSAS DE CONCETO
- T-3:
- T-4:
- T-5:

ESTRUCTURA

- T-1: SE PROPONE A BASE DE COLUMNAS, TRABES Y CADENAS DE CONCRETO ARMADO
- T-2: COMPLEMENTANDO CON COLUMNAS DE ACERO, CONTRAVENTEOS DE ACERO.
- T-3:
- T-4:
- T-5:

MUROS

- T-1: SE PROPONE A BASE DE TABIQUE NOVACERAMIC TABIMAX 10
- T-2: SE PROPONE A BASE DE MUROS DE CARGA CON REFUERZOS DE CONCRETO ARMADO
- T-3: SE PROPONE MEZCLA APARENTE DE CEMENTO-ARENA ACABADO FINO
- T-4:
- T-5:

ENTREPISOS

- T-1: SE PROPONE A BASE DE VIGUETA PREFABRICADA Y BOVEDILLA CON 20 CMS DE PERALTE EN CLAROS
- T-2: LARGOS
- T-3:
- T-4:
- T-5:

TECHOS

- T-1: SE PROPONE A BASE DE VIGUETA PREFABRICADA Y BOVEDILLA CON 20 CMS DE PERALTE EN CLAROS
- T-2: LARGOS
- T-3:
- T-4:
- T-5:

AZOTEAS

- T-1: SE PROPONE CON RELLENO PARA DAR PENDIENTES, ENTORTADAS, LECHAREADAS E
- T-2: IMPERMEABILIZADAS CON MEMBRANA PLASTICA; PREPARADAS PARA RECIBIR ACABADO CERÁMICO O
- T-3: PISO FALSO DE MADERA.
- T-4:
- T-5:

BARDAS

- T-1: LAS PROPIAS DE LA CONSTRUCCION, SE PROPONE A BASE DE TABICON CEMENTO-ARENA
- T-2: TERMINADOS CON APLANADO RÚSTICO DE CEMENTO-ARENA
- T-3:
- T-4:
- T-5:

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

APLANADOS

- T-1: SE PROPONE DE YESO A PLOMO Y REGLA CON ACABADO LISO
- T-2: SE PROPONE DE YESO A PLOMO Y REGLA CON ACABADO LISO
- T-3: SE PROPONE APLANADOS DE MEZCLA APARENTE TERMINADO LISO
- T-4:
- T-5:

PLAFONES	T-1:	SE PROPONE DE MODULOS DE YESO ACABADO LISO Y CON PINTURA VINILICA MATE. SE PROPONE DE MODULOS DE YESO ACABADO LISO Y CON PINTURA VINILICA MATE Y CON SECCIONES DE CAJILLO ARMADO DE CANALETAS Y METAL DESPLEGADO
	T-2:	
	T-3:	NO APLICA
	T-4:	
	T-5:	
LAMBRINES	T-1:	SE PROPONE A MEDIO MURO EN ZONA DE LAVABO Y WC DE LOSETA CERÁMICA COMERCIAL DE 20X30 CM.
	T-2:	
	T-3:	NO APLICA
	T-4:	
	T-5:	
PISOS	T-1:	SE PROPONE DE LAMINADO DE MADERA EN GENERAL, LOSETA ANTIDERRAPANTE EN BAÑO SE PROPONE DE LOSETA CERÁMICA COMERCIAL DE 33X33 CMS EN GENERAL Y ANTIDERRAPANTE EN BAÑOS
	T-2:	
	T-3:	SE PROPONE CEMENTO PULIDO
	T-4:	
	T-5:	
ZOCLOS	T-1:	SE PROPONEN TIRAS DE MADERA DE 10 CMS DE PERALTE
	T-2:	SE PROPONEN TIRAS DE LOSETA CERÁMICA COMERCIAL DE 10 CMS DE PERALTE
	T-3:	NO APLICA
	T-4:	
	T-5:	
ESCALERAS	T-1:	INTERIOR DEL EDIFICIO EN GENERAL SE PROPONE DE RAMPA CON ESCALONES INTEGRADOS DE CONCRETO ARMADO, HUELLAS RECUBIERTAS DE CERAMICA COMERCIAL DE 30X30 CMS CON BARANDAL DE PERFIL TUBULAR DE ACERO. ESCALERAS DE EMERGENCIA EXTERIORES SE PROPONE RAMPA CON ESCALONES INTEGRADOS DE PERFILES DE ACERO ESTRUCTURAL, PROTECCIONES DE PERFILES TUBULARES DE ACERO COMERCIAL.
	T-2:	
	T-3:	
	T-4:	
	T-5:	
PINTURA	T-1:	SE PROPONE VINILICA CON SELLADOR EN INTERIORES Y FACHADA. ESMALTE EN HERRERIAS EN GENERAL
	T-2:	
	T-3:	SE PROPONE VINILICA PARA SEÑALIZACION CORRESPONDIENTE
	T-4:	
	T-5:	
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES	T-1:	SE PROPONEN ALGUNOS MUROS CON LAMBRIN DE MADERA
	T-2:	NO APLICA
	T-3:	NO APLICA
	T-4:	
	T-5:	
CARPINTERÍA		
PUERTAS	T-1:	DE INTERCOMUNICACIÓN SE PROPONEN DE TIPO TAMBOR DE MADERA DE PINO FORRADA CON PLÁSTICO LAMINADO
	T-2:	PARA ÁREAS DE BOGEGA Y ADMINISTRATIVOS SE PROPONEN DE TIPO TAMBOR DE MADERA SÓLIDA CON BARNIZ
	T-3:	NO APLICA
	T-4:	
	T-5:	

MARCOS

T-1: NO APLICA
T-2: NO APLICA
T-3: NO APLICA
T-4:
T-5:

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

TIPO

T-1: SE PROPONEN OCULTAS, MEDIANTE TUBERIA Y ALIMENTACION A MUEBLES DE P.V.C HIDRAULICO EN DIFERENTES DIAMETROS. DESAGÜES MEDIANTE TUBO DE P.V.C. HACIA ALBAÑALES DE CONCRETO, CON REGISTROS A DIFERENTES PROFUNDIDADES.
T-2:
T-3:
T-4:
T-5:

MATERIAL

T-1:
T-2: SE PROPONEN RAMALEOS TUBERIA DE C.P.V.C PARA HIDRAULICAS Y P.V.C PARA SANITARIAS
T-3:
T-4:
T-5:

MUEBLES DE BAÑO

T-1: SE PROPONEN PORCELANIZADOS BLANCOS DE BUENA CALIDAD
T-2: SE PROPONEN PORCELANIZADOS BLANCOS DE MEDIANA CALIDAD
T-3: SE PROPONEN PORCELANIZADOS BLANCOS DE MEDIANA CALIDAD
T-4:
T-5:

MUEBLES DE COCINA

T-1: SE PROPONE COCINETA PARA COMEDOR DE EMPLEADOS DE BUENA CALIDAD CON GABINETES SUPERIORES E INFERIORES
T-2:
T-3: NO APLICA
T-4:
T-5:

SALIDAS

T-1: SE PROPONEN DISTINTOS DIÁMETROS, A PARTIR DE TOMA DOMICILIARIA A REDUCCIÓN EN MUEBLES DE BAÑO
T-2:
T-3: NO APLICA
T-4:
T-5:

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

TIPO

T-1: SE PROPONE APARENTES CON CABLEADO DE DIFERENTES CALIBRES CANALIZADO CON TUBERÍA DE COBRE, SALIDAS DE LÁMPARAS TIPO SLIM-LINE Y SPOTS EN NÚMERO MEDIO.
T-2:
T-3: SE PROPONEN APARENTES EN REJILLAS CON CABLEADO DE DIFERENTES CALIBRES CANALIZADO CON TUBERÍA DE COBRE, SALIDAS DE LÁMPARAS TIPO FLUORESCENTES.
T-4:
T-5:

MATERIAL

T-1: SE PROPONE POLIDUCTO DE 19mm EN GENERAL
T-2: SE PROPONE POLIDUCTO DE 19mm EN GENERAL
T-3: SE PROPONE POLIDUCTO DE 19mm EN GENERAL
T-4:
T-5:

SALIDAS	T-1:	SE DEJA A CRITERIO DEL INQUILINO PARA INTERVENIR EL DISEÑO LUMINICO DE ACUERDO A SUS NECESIDADES
	T-2:	
	T-3:	SE PROPONEN EN NÚMERO NORMAL
	T-4:	
	T-5:	
ACCESORIOS	T-1:	
	T-2:	SE PROPONEN PLACAS METALICAS EN APAGADORES, CONTACTOS E INTERRUPTORES EN GENERAL.
	T-3:	
	T-4:	
	T-5:	
TABLEROS	T-1:	GENERAL SE PROPONE TABLERO QDPACT AUTOSOP. TGN INTERR. PPAL.3 X 5000 A 220/127 V,3 F,4 H E/
	T-2:	INTERR. I - LINE: MA:2 X 3 P 600 A+ 1 X 3 P 1000 A; KA:1 X 3 P 150 A + 1 X 3 P 225 A;LA:10 X 3 P 300 A;FA:3
	T-3:	P 70 A+ 3 X 3 P 100 A + 4 X 3 P 15 A+ 2 X 3 P 30 A+ 1 X 1 P 30 A
	T-4:	
	T-5:	
TIPO DE VOLTAJE	T-1:	VARIABLE
	T-2:	VARIABLE
	T-3:	VARIABLE
	T-4:	
	T-5:	
HERRERÍA		
TIPO	T-1:	SE PROPONEN MARCOS DE PUERTAS, VENTANAS Y/O VENTANALES HACIA FACHADA O CUBOS
	T-2:	INTERIORES DE ILUMINACIÓN
	T-3:	NO APLICA
	T-4:	
	T-5:	
MATERIAL	T-1:	SE PROPONE ALUMINIO ANODIZADO COLOR NATURAL
	T-2:	SE PROPONE ALUMINIO ANODIZADO COLOR NATURAL
	T-3:	NO APLICA
	T-4:	
	T-5:	
PERFILES	T-1:	SE PROPONEN CANCELES FIJOS (INTERIORES/EXTERIORES) DE 2" Y MARCOS DE VENTANAS ABATIBLES DE 2"
	T-2:	SE PROPONEN CANCELES FIJOS Y ABATIBLES (PUERTAS DE ACCESO CLIENTES) DE 2"
	T-3:	NO APLICA
	T-4:	
	T-5:	
CLAROS	T-1:	SE PROPONEN CLAROS CORTOS (MAX. 1.50 MTS) Y MEDIANOS (MAX. 3.00 MTS)
	T-2:	SE PROPONEN CLAROS CORTOS (MAX. 1.50 MTS)
	T-3:	NO APLICA
	T-4:	
	T-5:	

VIDRIERÍA**MATERIAL**

T-1: SE PROPONE CRISTAL TEMPLADO Y MEDIO DOBLE
T-2: SE PROPONE CRISTAL CLARO Y MEDIO DOBLE
T-3: NO APLICA
T-4:
T-5:

TIPO

T-1: SE PROPONE FILTRASOL EN GENERAL Y OPACO EN BAÑOS.
T-2: SE PROPONE FILTRASOL EN GENERAL Y OPACO EN BAÑOS.
T-3: NO APLICA
T-4:
T-5:

ESPEJOR

T-1: 3 MM Y 6 MM EN GENERAL
T-2: 3 MM Y 6 MM EN GENERAL
T-3: NO APLICA
T-4:
T-5:

ESPEJOS

T-1: EN BAÑOS DE SERVICIO SE PROPONE VIDRIO MEDIO DOBLE DE 3MM
T-2: EN BAÑOS DE SERVICIO SE PROPONE VIDRIO MEDIO DOBLE DE 3MM
T-3: NO APLICA
T-4:
T-5:

DOMOS

T-1: NO APLICA
T-2: NO APLICA
T-3: NO APLICA
T-4:
T-5:

TRAGALUCES

T-1: NO APLICA
T-2: NO APLICA
T-3: NO APLICA
T-4:
T-5:

CERRAJERÍA**TIPO**

T-1: SE PROPONE CHAPA DE SEGURIDAD ASISTIDA MEDIANTE LECTOR DE TARJETA
T-2: SE PROPONE DE PICAPORTES Y MANIJAS CON PASADOR DE SEGURIDAD DE BUENA CALIDAD.
T-3: SE PROPONE DE PICAPORTE CON PASADOR DE SEGURIDAD DE BUENA CALIDAD.
T-4:
T-5:

CALIDAD

T-1: DEL PAIS DE BUENA CALIDAD
T-2: DEL PAIS DE BUENA CALIDAD
T-3: DEL PAIS DE BUENA CALIDAD
T-4:
T-5:

MARCA

T-1: VARIABLE
T-2: VARIABLE
T-3: VARIABLE
T-4:
T-5:

FACHADAS

NUMERO

T-1: DEPENDE DEL PROYECTO, SE PROPONE GENERAL EN LINEAS RECTAS PROPORCIÓN 2:1 VANO VS MACIZO Y APLICACIONES CON ACCESORIOS DE MÓDULOS DE PARASOLES DE TIPO OPTICRETO ORIENTADAS DE ACUERDO AL ASOLEAMIENTO REQUERIDO
T-2:
T-3: MATERIALES APARENTES
T-4:
T-5:

MATERIALES

T-1: SE PROPONE CON APLANADOS DE MEZCLA ACABADO FINO, CON PINTURA PARA INTEMPERIE Y LOS PARASOLES DE TIPO PREFABRICADOS CON APLICACIÓN DE PINTURA PARA INTEMPERIE
T-2:
T-3:
T-4:
T-5:

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS (IE, EA, OC)

TIPO	CONSERVACIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	EDAD *	VUT *	TERMINAC	% INDIVISO	DESCRIPCIÓN
IE	NUEVO	LOTE	1.00	0	40	100%	100%	INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

* La edad y vida útil están expresadas en años

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

DEFINICIONES:

Valor comercial.:

ES EL PRECIO MAS PROBABLE EN QUE SE PODRÍA COMERCIALIZAR UN BIEN, EN LAS CIRCUNSTANCIAS PREVALECIENTES A LA FECHA DEL AVALÚO, EN PLAZO RAZONABLE DE EXPOSICIÓN, EN UNA TRANSACCIÓN LLEVADA A CABO ENTRE UN OFERENTE Y UN DEMANDANTE LIBRES DE PRESIONES, BIEN INFORMADOS COMO RESULTADO DE PONDERAR EL VALOR FÍSICO, EL VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS Y EL VALOR DE MERCADO DEL BIEN DE QUE SE TRATE.

Enfoque de costos ó Valor Físico o Directo.:

ESTA BASADO EN EL SUPUESTO DE QUE UN COMPRADOR CON LA INFORMACIÓN PERTINENTE, NO PAGARÍA MAS POR UN BIEN QUE EL COSTO DE UN BIEN SUBSTITUTO CON EL MISMO USO O FIN QUE EL BIEN CONSIDERADO. ESTE ENFOQUE CONSIDERA QUE EL VALOR MÁXIMO DEL BIEN PARA EL COMPRADOR, SERÁ LA CANTIDAD NECESARIA PARA ADQUIRIR O CONSTRUIR UN NUEVO BIEN DE IGUAL UTILIDAD. CUANDO EL BIEN NO ES NUEVO, EL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO DEBERÁ SER AJUSTADO DE ACUERDO A LOS MÉTODOS DE DEPRECIACIÓN Y OBSOLESCENCIA UTILIZADOS COMÚNMENTE.

Enfoque de ingresos ó Valor de Capitalización de rentas.:

ESTA BASADO EN EL PRINCIPIO ECONÓMICO DE "ANTICIPACIÓN", EL CUAL CONSIDERA QUE LOS VALORES CON RELACIÓN AL VALOR PRESENTE DE LOS BENEFICIOS FUTUROS DERIVADOS DE LA PROPIEDAD Y ES GENERALMENTE MEDIDO A TRAVÉS DE LA CAPITALIZACIÓN DE UN NIVEL ESPECIFICO DE INGRESOS.

Enfoque comparativo de mercado.:

ESE 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.

Valor Neto de Reposición. (v.n.r.)

ES LA CANTIDAD ESTIMADA EN TÉRMINOS MONETARIOS, A PARTIR DEL VALOR DE REPRODUCCIÓN NUEVO, DEDUCIENDO DEMÉRITOS EXISTENTES DEBIDOS AL DETERIORO FÍSICO, A LA OBSOLESCENCIA FUNCIONAL Y A LA OBSOLESCENCIA ECONÓMICA DE CADA BIEN VALUADO.

Valor de Reposición Nuevo. (v.r.n.)

ES EL COSTO A PRECIOS ACTUALES, DE UN BIEN NUEVO SIMILAR, QUE TENGA LA UTILIDAD O FUNCIÓN EQUIVALENTE MÁS PRÓXIMA AL BIEN QUE SE ESTA VALUADO, CON LAS CARACTERÍSTICAS QUE LA TÉCNICA O TECNOLOGÍA HUBIERA INTRODUCIDO DENTRO DE LOS MODELOS CONSIDERADOS EQUIVALENTES.

Factor de superficie.:

FACTOR SUSTENTADO EN LA METODOLOGÍA DEL INDAABIN ESTO ES: SUPERFICIE DE TERRENO COMPARABLE ENTRE SUPERFICIE DEL SUJETO, DESPUÉS DE OBTENIDA LA RELACIÓN, SE ELEVA A UNA POTENCIA EN MÚLTIPLOS DE 3 LA CUAL CONSIDERE EL VALUADOR MAS ADECUADA.

Factor de zona.: CORRESPONDERÁ AL FACTOR APLICABLE POR LAS DIFERENCIAS DE GRADO DE IMPORTANCIA O CALIDAD DE LAS VIALIDADES SOBRE LAS QUE SE LOCALIZA O SE ACCESA A LOS COMPARABLES CON RESPECTO AL SUJETO. ASIGNANDO UN PORCENTAJE MAX. DE 10% DE PREMIO O CASTIGO

Factor de ubicación.: CORRESPONDERÁ AL FACTOR APLICABLE LA UBICACIÓN DEL PREDIO EN LA MANZANA (NÚMERO DE FRENTES), CALIDAD DE SERVICIOS, CERCANÍA A CENTROS DE IMPORTANCIA (COMERCIALES, SERVICIOS, ETC.) DE CADACOMPARABLE CON RESPECTO AL SUJETO. ASIGNANDO UN PORCENTAJE MAX. DE 10% DE PREMIO O CASTIGO

Factor de uso.: CORRESPONDERÁ AL FACTOR APLICABLE EN LA **HOMOLOGACIÓN POR DENSIDAD** DÓNDE SE DIVIDE LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN QUE OTORGA EL USO DE SUELO (COMERCIAL, HABITACIONAL, INDUSTRIAL O MIXTO) ENTRE EL VALOR OFERTADO DE CADA COMPARABLE Y POR CONSIGUIENTE SE HOMOLOGARÁ CON LOS FACTORES ANTERIORNENTE CITADOS.

Factor de comercialización.: CORRESPONDERÁ AL FACTOR APLICABLE POR LA DIFERENCIA QUE SE OBSERVA ENTRE UN VALOR DE OFERTA Y UN POSIBLE VALOR DE CIERRE.

COMENTARIOS GENERALES:

SE ASUME LA POSIBLE LIBRE COMERCIALIZACIÓN DE EL INMUEBLE VALUADO PUES NO SE INVESTIGÓ SI SOBRE ÉL EXISTEN GRAVÁMENES O RESERVAS DE DOMINIO QUE PUDIERAN AFECTAR EL PROCESO DE COMERCIALIZACIÓN.

LA DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE QUE FORMA PARTE DE ESTE REPORTE SE OBTUVO MEDIANTE ENSAMBLES DE BIBLIOGRAFÍA ESPECIALIZADA (VARELA/PRISMA)

NO SE DISPUSO DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS NI DETALLADOS DE CIMENTACIÓN O INSTALACIONES DE SU ESTADO ACTUAL, POR LO QUE SE DESCONOCEN LAS CONDICIONES EN LAS QUE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE.

LA VERIFICACIÓN DE LA CONDICIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE NO PUDO SER CORROBORADA POR LO QUE SE ADVIERTE QUE PUEDEN EXISTIR VICIOS OCULTOS EN LA SUBESTRUCTURA, SUPERESTRUCTURA O INSTALACIONES EXISTENTES.

PARA EL CALCULO DEL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO SE CONSULTO EL MANUAL DE COSTOS VARELA, EN SU EDICIÓN DE----- DEL 2020, EFECTUANDO LOS CAMBIOS A LOS ENSAMBLES QUE SE CONSIDERARON PERTINENTES. PARA ESTE CASO EL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO YA INCLUYE LOS CONCEPTOS DE INSTALACIONES ESPECIALES POR LO QUE NO SE CONSIDERAN POR SEPARADO EN EL ENFOQUE DE COSTOS.

CONDICIONES LIMITANTES Y EXCEPCIONES:

EL PRESENTE ESTUDIO NO TENDRÁ VALIDEZ PARA ALGUNA INSTITUCIÓN YA QUE SE TRATA DE UN TRABAJO EDUCACIONAL, POR LO QUE SE CARECE DE TODA DOCUMENTACIÓN LEGAL QUE PUEDA CORROBORAR LOS LINDEROS Y COLINDANCIAS CITADOS EN EL **CAPITULO III.- TERRENO MEDIDAS Y COLINDANCIAS.**

VII . - APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (TERRENOS)

OFERTA DE TERRENOS EN VENTA

No.	UBICACION	AREA M²	VALOR TOTAL	\$/M²	INFORMO	TELEFONO
1-T	Luz Saviñon 1023, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	333.00	\$ 20,000,000.00	\$ 60,060.06	Inmobiliaria Aisa	55 5448 5870
2-T	Dr Vertiz 540, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	720.00	\$ 59,250,000.00	\$ 82,291.67	Inmobiliaria San Francisco	55 1088 9687
3-T	Mier y Pesado 212, Del Valle Norte, Benito Juárez, CDMX	1,080.00	\$ 41,200,000.00	\$ 38,148.15	Tu Patrimonio	55 8068 2310
4-T	Dr Vertiz S/N, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	315.00	\$ 18,500,000.00	\$ 58,730.16	VEAMOS Bienes Raíces	55 9185 7916
5-T	Eje Central Lázaro Cárdenas 624, Álamos, Benito Juárez, CDMX	600.00	\$ 30,000,000.00	\$ 50,000.00	Propiedades.com	55 5068 2369
6-T	Av Cuauhtemoc 718, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	370.00	\$ 33,000,000.00	\$ 89,189.19	Century21 Movisa	55 1251 9900
LOTE MODA DE LA MUESTRA DE MERCADO		#N/A				

DATOS DE LOS COMPARABLES

CARACTERISTICAS	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
FECHA	N/A	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020
MUNICIPIO	BENITO JUÁREZ	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez
COLONIA	NARVARTE PONIENTE	Narvarte Poniente	Narvarte Poniente	Del Valle Norte	Narvarte Poniente	Álamos	Narvarte Poniente
NOMBRE CALLE	EJE 1 PTE. AV.	Luz Saviñon	Dr Vertiz	Mier y Pesado	Dr Vertiz	Eje Central Lázaro	Av Cuauhtemoc
No. EXT.	614	1023	540	212	S/N	624	718
ZONA	MIXTA; HABITACIONAL UNI-PLURI FAMILIAR Y COMERCIAL	Habitacional de segundo orden y comercial	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden y comercial	Habitacional de segundo orden y comercial	Habitacional de segundo orden y comercial
UBICACIÓN	DOS FRENTE	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente
FRENTE (ML)	14.95 ML	15.00 ML	30.00 ML	12.00 ML	13.00 ML	25.00 ML	12.00 ML
FORMA	PENTAGONAL	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular
SUPERFICIE	903.24 M²	333.00 M²	720.00 M²	1,080.00 M²	315.00 M²	600.00 M²	370.00 M²
TOPOGRAFIA	SENSIBLEMENTE PLANO, 0%, PEND. NATURAL	Plana	Plana	Plana	Plana	Plana	Plana
USO ACTUAL	0	HC/6/20/Z	HC/6/20/Z	H/4/20	HC/6/20/Z	HM/8/20/Z	HM/8/20/Z
NEGOCIACION	N/A	Venta	Venta	Venta	Venta	Venta	Venta
IMPORTE UNITARIO	NA	\$ 60,060.06	\$ 82,291.67	\$ 38,148.15	\$ 58,730.16	\$ 50,000.00	\$ 89,189.19

LOTE TIPO EN LA ZONA	350.00 M²	FRENTE TIPO EN LA ZONA	11.00 M²
----------------------	-----------	------------------------	----------

HOMOLOGACION DIRECTA

SE HOMOLOGA AL : LOTE TIPO DE LA ZONA LOTE VALUADO 903.24 M²

FACTORES	COMPARABLES											
	1-T		2-T		3-T		4-T		5-T		6-T	
ZONA	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.10	\$ 3,815	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
UBICACIÓN	1.10	\$ 6,006	1.10	\$ 8,229	1.10	\$ 3,815	1.10	\$ 5,873	1.10	\$ 5,000	1.10	\$ 8,919
FRENTE	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
FORMA	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
SUPERFICIE	0.92	\$ 4,792	0.98	\$ 1,540	1.02	\$ 572	0.92	\$ 4,936	0.97	\$ 1,676	0.93	\$ 6,393
TOPOGRAFIA	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
USO ACTUAL	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
NEGOCIACION	0.98	\$ 1,201	0.98	\$ 1,646	0.98	\$ 763	0.98	\$ 1,175	0.98	\$ 1,000	0.98	\$ 1,784
OTRO	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
FACT. HOMOL. / VALOR UNIT. HOMOL.	1.00	\$ 60,073	1.06	\$ 87,335	1.20	\$ 45,587	1.00	\$ 58,493	1.05	\$ 52,324	1.01	\$ 89,932
PONDERACIÓN	POND.	20.00%	POND.	20.00%	POND.	0.00%	POND.	20.00%	POND.	20.00%	POND.	20.00%

VALOR UNITARIO PONDERADO HOMOLOGADO \$ 69,630.00

Nº DE SERVICIO Nº DE SERVICIO:
AVALÚO INMOBILIARIO

VII. - APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (TERRENOS)

OFERTA DE TERRENOS EN VENTA

No.	UBICACION	AREA M²	VALOR TOTAL	\$/M²	INFORMO	TELEFONO
1-T	Luz Saviñon 1023, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	333.00	\$ 20,000,000.00	\$ 60,060.06	Inmobiliaria Alisa	55 5448 5870
2-T	Dr Vertiz 540, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	720.00	\$ 59,250,000.00	\$ 82,291.67	Inmobiliaria San Francisco	55 1088 9687
3-T	Mier y Pesado 212, Del Valle Norte, Benito Juárez, CDMX	1,080.00	\$ 41,200,000.00	\$ 38,148.15	Tu Patrimonio	55 8068 2310
4-T	Dr Vertiz S/N, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	315.00	\$ 18,500,000.00	\$ 58,730.16	VEAMOS Bienes Raíces	55 9185 7916
5-T	Eje Central Lázaro Cárdenas 624, Álamos, Benito Juárez, CDMX	600.00	\$ 30,000,000.00	\$ 50,000.00	Propiedades.com	55 5068 2369
6-T	Av Cuauhtemoc 718, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	370.00	\$ 33,000,000.00	\$ 89,189.19	Century21 Movisa	55 1251 9900
LOTE MODA DE LA MUESTRA DE MERCADO		#N/A				

DATOS DE LOS COMPARABLES

CARACTERISTICAS	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
FECHA	N/A	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020
MUNICIPIO	BENITO JUÁREZ	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez
COLONIA	NARVARTE PONIENTE	Narvarte Poniente	Narvarte Poniente	Del Valle Norte	Narvarte Poniente	Álamos	Narvarte Poniente
NOMBRE CALLE	EJE 1 PTE. AV. CUAUHTEMOC 614 / S/N	Luz Saviñon	Dr Vertiz	Mier y Pesado	Dr Vertiz	Eje Central Lázaro Cárdenas	Av Cuauhtemoc
No. EXT. E INT.	614 / S/N	1023 / No aplica	540 / No aplica	212 / No aplica	S/N / No aplica	624 / No aplica	718 / No aplica
ZONA	MIXTA; HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y COMERCIAL	Habitacional de segundo orden y comercial	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden y comercial	Habitacional de segundo orden y comercial	Habitacional de segundo orden y comercial
UBICACIÓN	DOS FRENTES	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente
FRENTE (ML)	14.95 ML	15.00 ML	30.00 ML	12.00 ML	13.00 ML	25.00 ML	12.00 ML
FORMA	PENTAGONAL	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular
SUPERFICIE	903.24 M²	333.00 M²	720.00 M²	1,080.00 M²	315.00 M²	600.00 M²	370.00 M²
TOPOGRAFIA	SENSIBLEMENTE PLANO,	Plana	Plana	Plana	Plana	Plana	Plana
USO ACTUAL	0	HC/6/20/Z	HC/6/20/Z	H/4/20	HC/6/20/Z	HM/8/20/Z	HM/8/20/Z
NEGOCIACION	N/A	Venta	Venta	Venta	Venta	Venta	Venta
IMPORTE UNITARIO	NA	\$ 60,060.06	\$ 82,291.67	\$ 38,148.15	\$ 58,730.16	\$ 50,000.00	\$ 89,189.19

HOMOLOGACION DENSIDADES

SUJETO	CARACTERISTICAS	COMPARABLES					
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
HM/11/30	Uso de suelo	HC/6/20/Z	HC/6/20/Z	H/4/20	HC/6/20/Z	HM/8/20/Z	HM/8/20/Z
903.24	Superficie de terreno	333.00	720.00	1,080.00	315.00	600.00	370.00
632.27	Superficie de desplante (COS)	266.40	576.00	864.00	252.00	480.00	296.00
11.00	Número de niveles	6.00	6.00	4.00	6.00	8.00	8.00
6,954.95	Superficie de construcción permitida (CUS)	1,598.40	3,456.00	3,456.00	1,512.00	3,840.00	2,368.00

Precio de venta	\$ 20,000,000.00	\$ 59,250,000.00	\$ 41,200,000.00	\$ 18,500,000.00	\$ 30,000,000.00	\$ 33,000,000.00
Precio unitario por m2 de	\$ 12,512.51	\$ 17,144.10	\$ 11,921.30	\$ 12,235.45	\$ 7,812.50	\$ 13,935.81

Zona	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00
Ubicación	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
Frente	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Forma	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Superficie	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Topografía	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Uso actual	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Negociación	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
Otro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Factor resultante	1.045	1.045	1.1495	1.045	1.045	1.045
Precio unitario homologado	\$ 13,075.58	\$ 17,915.58	\$ 13,703.53	\$ 12,786.04	\$ 8,164.06	\$ 14,562.92
				PROMEDIO	\$	13,367.95
				MEDIA GEOM.	\$	13,023.74

SUPERFICIE DE CONST. PERMITIDA	6,954.95
VALOR UNIT CONST MAX	\$ 90,579,467.83
SUPERFICIE DE TERRENO	\$ 903.24

VALOR UNIT HOMOLOGADO	\$ 100,282.83
VALOR UNIT HOMOLOGADO REDONDEADO	\$ 100,000.00

VII . - APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (RENTAS)

OFERTA DE RENTAS HABITACIONALES

No.	UBICACION	AREA RENTABLE	VALOR TOTAL	\$/M ²	INFORMO	TELEFONO
1-R	Enrique Rebsabem 744, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	100.00	\$ 18,500.00	\$ 185.00	metrosclubicos.com	55 2205 8008
2-R	Anaxagoras 837, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	111.00	\$ 20,000.00	\$ 180.18	TDI.Desarrollo.Inmobiliario	55 1574 8489
3-R	Gabriel Mancera 100, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	105.00	\$ 20,500.00	\$ 195.24	Inmuebles24.com	55 5404 9371
4-R	Pestalozzi 924, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	130.00	\$ 23,000.00	\$ 176.92	metrosclubicos.com	55 5515 1213
5-R	Zempoala 403, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	105.00	\$ 21,000.00	\$ 200.00	Inmuebles24.com	55 1107 8717
6-R	Mitla 224, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	100.00	\$ 19,000.00	\$ 190.00	metrosclubicos.com	55 5662 9700

DATOS DE LOS COMPARABLES

CARACTERISTICAS	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
FECHA	N/A	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020
MUNICIPIO	BENITO JUÁREZ	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez
COLONIA	NARVARTE PONIENTE	Narvarte Poniente	Narvarte Poniente	Narvarte Poniente	Narvarte Poniente	Narvarte Poniente	Narvarte Poniente
NOMBRE CALLE	EJE 1 PTE. AV. CUAUHTÉMOC	Enrique Rebsabem	Anaxagoras	Gabriel Mancera	Pestalozzi	Zempoala	Mitla
No. EXT. E INT.	614 / S/N	744 / S/N	837 / S/N	100 / S/N	924 / S/N	403 / S/N	224 / S/N
ZONA	MIXTA; HABITACIONAL UNI-PLURI FAMILIAR Y	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden
UBICACIÓN	DOS FRENTES	Dos frentes	Un frente	Dos frentes	Un frente	Un frente	Un frente
SUP. TERRENO	903.24 M ²	100.00 M ²	111.00 M ²	105.00 M ²	130.00 M ²	105.00 M ²	100.00 M ²
SUP. RENTABLE	100.00 M ²	100.00 M ²	111.00 M ²	105.00 M ²	130.00 M ²	105.00 M ²	100.00 M ²
PROYECTO	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional
EDO. CONSERVACIÓN	NUEVO	Nuevo	Nuevo	Nuevo	Nuevo	Nuevo	Nuevo
EDAD	0	0	0	0	0	0	0
RELACIÓN T / C	8.6023	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
CALIDAD	SEMILUJO	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena
NEGOCIACION	N/A	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
IMPORTE UNITARIO	NA	\$ 185.00	\$ 180.18	\$ 195.24	\$ 176.92	\$ 200.00	\$ 190.00

HOMOLOGACION

FACTORES	COMPARABLES											
	1-R		2-R		3-R		4-R		5-R		6-R	
ZONA	1.05	\$ 9.25	1.05	\$ 9.01	1.00	\$ -	1.05	\$ 8.85	1.05	\$ 10.00	1.05	\$ 9.50
UBICACIÓN	1.00	\$ -	1.05	\$ 9.01	1.00	\$ -	1.05	\$ 8.85	1.05	\$ 10.00	1.05	\$ 9.50
SUPERFICIE RENTABLE	1.00	-\$ 0.75	1.00	\$ 0.84	1.00	\$ -	1.02	\$ 3.18	1.00	\$ -	1.00	-\$ 0.77
PROYECTO	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
EDO CONSERVACIÓN	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
EDAD	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
TELACIÓN T / C	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
CALIDAD	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
NEGOCIACION	0.98	-\$ 3.70	0.98	-\$ 3.60	0.95	-\$ 9.76	0.98	-\$ 3.54	0.98	-\$ 4.00	0.98	-\$ 3.80
OTRO: ESTACIONAMIENTO EXCEDENTE	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
FACT. HOMOL. / VALOR UNIT. HOMOL.	1.03	\$ 190	1.08	\$ 195	0.95	\$ 185	1.10	\$ 194	1.08	\$ 216.00	1.08	\$ 204
PONDERACIÓN	POND.	20.00%	POND.	20.00%	POND.	20.00%	POND.	20.00%	POND.	0.00%	POND.	20.00%

VALOR UNITARIO PONDERADO HOMOLOGADO \$ 190.00

Nº DE SERVICIO MGS-2020-2TT
AVALÚO INMOBILIARIO

VII . - APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (RENTAS)

OFERTA DE LOCALES COMERCIALES EN RENTA

No.	UBICACION	AREA RENTABLE	VALOR TOTAL	\$/M²	INFORMO	TELEFONO
1-R	Av José Ma. Vertiz 706, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	43.00 M²	\$ 13,900.00	\$ 323.26	Kunz y Asociados SA	55 5533 5575
2-R	Pedro Romero de Terreros 621, Del Valle Norte, Benito Juárez, CDMX	70.00 M²	\$ 30,000.00	\$ 428.57	Ralph	55 2954 2452
3-R	Av Division del Norte 1002, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	67.00 M²	\$ 38,500.00	\$ 574.63	Inmobiliaria Cabo	55 3135 6803
4-R	La Morena 100, Del Valle Norte, Benito Juárez, CDMX	20.00 M²	\$ 10,000.00	\$ 500.00	Ivonne Farfán	55 4094 8166
5-R	Pedro Romero de Terreros 621, Del Valle Norte, Benito Juárez, CDMX	20.00 M²	\$ 9,000.00	\$ 450.00	Ralph	55 2954 2452
6-R	Tajin 100, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	40.00 M²	\$ 19,000.00	\$ 475.00	Micasadh	55 4094 8166

DATOS DE LOS COMPARABLES

CARACTERISTICAS	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
FECHA	N/A	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020
MUNICIPIO	BENITO JUÁREZ	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez
COLONIA	NARVARTE PONIENTE	Narvarte	Del Valle Norte	Narvarte	Del Valle Norte	Del Valle Norte	Narvarte
NOMBRE CALLE	EJE 1 PTE. AV.	Av José Ma. Vertiz	Pedro Romero de	Av Division del Norte	La Morena	Pedro Romero de	Tajin
No. EXT. E INT.	614 / S/N	706	621	1,002	100	621	100
ZONA	MIXTA; HABITACIONAL UNI-PLURI FAMILIAR Y COMERCIAL	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden
UBICACIÓN	DOS FRENTE	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente
SUP. TERRENO	903.24 M²	43.00 M²	70.00 M²	67.00 M²	20.00 M²	20.00 M²	40.00 M²
SUP. RENTABLE	43.00 M²	43.00 M²	70.00 M²	67.00 M²	20.00 M²	20.00 M²	40.00 M²
PROYECTO	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional
EDO. CONSERVACIÓN	NUEVO	Usado	Usado	Usado	Usado	Usado	Usado
EDAD	0	40	30	45	10	10	3
RELACIÓN T / C	22.5810	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
CALIDAD	SEMILUJO	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena
NEGOCIACION	N/A	RENTA	RENTA	RENTA	RENTA	RENTA	RENTA
IMPORTE UNITARIO	NA	\$ 323.26	\$ 428.57	\$ 574.63	\$ 500.00	\$ 450.00	\$ 475.00

HOMOLOGACION

FACTORES	COMPARABLES											
	1-R		2-R		3-R		4-R		5-R		6-R	
ZONA	1.00	\$ -	1.05	\$ 21.43	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.05	\$ 23.75
UBICACIÓN	1.05	\$ 16.16	1.05	\$ 21.43	1.05	\$ 28.73	1.05	\$ 25.00	1.00	\$ -	1.05	\$ 23.75
SUPERFICIE RENTABLE	1.01	\$ 1.95	1.05	\$ 20.46	1.04	\$ 25.24	0.94	\$ 28.06	0.94	\$ 25.26	1.00	\$ -
PROYECTO	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
EDO CONSERVACIÓN	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
EDAD	1.20	\$ 64.65	1.15	\$ 64.29	1.23	\$ 129.29	1.05	\$ 25.00	1.05	\$ 22.50	1.03	\$ 14.25
TELACIÓN T / C	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
CALIDAD	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
NEGOCIACIÓN	0.98	\$ 6.47	0.98	\$ 8.57	0.98	\$ 11.49	0.98	\$ 10.00	0.98	\$ 9.00	0.98	\$ 9.50
OTRO: ESTACIONAMIENTO EXCEDENTE	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
FACT. HOMOL. / VALOR UNIT. HOMOL.	1.24	\$ 400	1.28	\$ 548	1.30	\$ 746	1.02	\$ 512	0.97	\$ 438.24	1.11	\$ 527
PONDERACIÓN	POND	20.00%	POND	20.00%	POND	0.00%	POND	20.00%	POND	20.00%	POND	20.00%

VALOR UNITARIO PONDERADO HOMOLOGADO \$ 480.00

VII. - APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (RENTAS)

OFERTA DE OFICINAS EN RENTA

No.	UBICACION	AREA RENTABLE	VALOR TOTAL	\$/M²	INFORMO	TELEFONO
1-R	Enrique Rebsabem 436, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	25.00 M²	\$ 11,900.00	\$ 476.00	Propiedades.com	55 2902 5059
2-R	Enrique Rebsabem S/N, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	65.00 M²	\$ 23,500.00	\$ 361.54	TU NUEVA OFICINA	55 2807 0037
3-R	Luz Saviñon 1027, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	72.00 M²	\$ 14,500.00	\$ 201.39	BHome Brokers Inmobiliarios	55 4353 0727
4-R	Peten 98, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	50.00 M²	\$ 16,000.00	\$ 320.00	Enlace Grupo Inmobiliario	55 5606 2020
5-R	Av Cuauhtémoc 875, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	87.00 M²	\$ 30,000.00	\$ 344.83	Remax Consulting	55 5264 2424
6-R	Obrero Mundial 410, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	120.00 M²	\$ 35,000.00	\$ 291.67	Marei Bienes Raices	55 5216 1762

DATOS DE LOS COMPARABLES

CARACTERISTICAS	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
FECHA	N/A	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020
MUNICIPIO	BENITO JUÁREZ	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez
COLONIA	NARVARTE PONIENTE	Narvarte	Narvarte	Narvarte	Narvarte	Narvarte	Narvarte
NOMBRE CALLE	EJE 1 PTE. AV. CUAUHTÉMOC	Enrique Rebsabem	Enrique Rebsabem	Luz Saviñon	Peten	Av Cuauhtémoc	Obrero Mundial
No. EXT. E INT.	614 / S/N	436	S/N	1,027	98	875	410
ZONA	MIXTA; HABITACIONAL UNILATERAL Y DOS FRENTES	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden	Habitacional de segundo orden v comercial	Habitacional de segundo orden
UBICACIÓN		Un frente	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente	Dos frentes
SUP. TERRENO	903.24 M²	25.00 M²	65.00 M²	72.00 M²	50.00 M²	87.00 M²	120.00 M²
SUP. RENTABLE	25.00 M²	25.00 M²	65.00 M²	72.00 M²	50.00 M²	87.00 M²	120.00 M²
PROYECTO	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional
EDO. CONSERVACIÓN	NUEVO	Nuevo	Usada	Nuevo	Usada	Nuevo	Usada
EDAD	0	0	3	0	5	0	15
RELACIÓN T / C	15.0540	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
CALIDAD	SEMILUJO	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena
NEGOCIACION	N/A	Renta	Renta	Renta	Renta	0	Renta
IMPORTE UNITARIO	NA	\$ 476.00	\$ 361.54	\$ 201.39	\$ 320.00	\$ 344.83	\$ 291.67

HOMOLOGACION

FACTORES	COMPARABLES											
	1-R		2-R		3-R		4-R		5-R		6-R	
ZONA	1.10	\$ 47.60	1.10	\$ 36.15	1.00	\$ -	1.10	\$ 32.00	1.00	\$ -	1.00	\$ -
UBICACIÓN	1.05	\$ 23.80	1.05	\$ 18.08	1.05	\$ 10.07	1.05	\$ 16.00	1.05	\$ 17.24	1.00	\$ -
SUPERFICIE RENTABLE	0.93	-\$ 33.49	1.01	\$ 2.42	1.02	\$ 3.08	0.98	-\$ 4.83	1.03	\$ 10.84	1.06	\$ 17.34
PROYECTO	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
EDO CONSERVACIÓN	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
EDAD	1.00	\$ -	1.03	\$ 10.85	1.00	\$ -	1.05	\$ 16.00	1.00	\$ -	1.15	\$ 43.75
TELACION T / C	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
CALIDAD	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
NEGOCIACIÓN	0.98	-\$ 9.52	0.98	-\$ 7.23	0.98	-\$ 4.03	0.98	-\$ 6.40	0.98	-\$ 6.90	0.98	-\$ 5.83
OTRO: ESTACIONAMIENTO EXCEDENTE	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
FACT. HOMOL. / VALOR UNIT. HOMOL.	1.06	\$ 504	1.17	\$ 422	1.05	\$ 211	1.16	\$ 373	1.06	\$ 366.02	1.19	\$ 347
PONDERACIÓN	POND.	16.67%	POND.	16.67%	POND.	16.67%	POND.	16.67%	POND.	16.67%	POND.	16.67%

VALOR UNITARIO PONDERADO HOMOLOGADO \$ 370.00

VII . - APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (VENTAS)

OFERTA DE VENTAS HABITACIONALES

No.	UBICACION	AREA RENTABLE	VALOR TOTAL	\$/M²	INFORMO	TELEFONO
1-V	Yacatas 232, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	127.00	\$ 5,336,332.00	\$ 42,018.36	TAWN	55 5027 0105
2-V	Yacatas 186, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	117.00	\$ 5,869,500.00	\$ 50,166.67	Circulo Bienes Raices	55 5135 5930
3-V	Enrique Pestalozzi 578, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	117.00	\$ 5,720,000.00	\$ 48,888.89	AG NOR Inmobiliaria	55 3433 1749
4-V	Pedro Romero de Terreros 1010, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	104.00	\$ 4,661,910.00	\$ 44,826.06	Inmuebles24.com	55 5027 0105
5-V	Tajin S/N, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	117.00	\$ 5,464,469.00	\$ 46,704.86	Grupo Bosques Bienes Raices	55 5291 7570
6-V	Enrique Rebsabem 429, Narvarte Poniente, Benito Juárez, CDMX	113.00	\$ 5,200,000.00	\$ 46,017.70	Inmuebles24.com	55 1556 6000

DATOS DE LOS COMPARABLES

CARACTERISTICAS	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
FECHA	N/A	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020
MUNICIPIO	BENITO JUÁREZ	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez
COLONIA	NARVARTE PONIENTE	Narvarte Poniente	Narvarte Poniente	Narvarte Poniente	Narvarte Poniente	Narvarte Poniente	Narvarte Poniente
NOMBRE CALLE	EJE 1 PTE. AV. CUAUHTÉMOC	Yacatas	Yacatas	Enrique Pestalozzi	Pedro Romero de Terreros	Tajin	Enrique Rebsabem
No. EXT. E INT.	614 / S/N	232 / S/N	186 / S/N	578 / S/N	1010 / S/N	S/N / S/N	429 / S/N
ZONA	MIXTA; HABITACIONAL	Habitacional de	Habitacional de segundo	Habitacional de	Habitacional de	Habitacional de segundo	Habitacional de segundo
UBICACIÓN	DOS FRENTE	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente
SUP. TERRENO	903.24 M²	127.00 M²	117.00 M²	117.00 M²	104.00 M²	117.00 M²	113.00 M²
SUP. VENDIBLE	105.00 M²	127.00 M²	117.00 M²	117.00 M²	104.00 M²	117.00 M²	113.00 M²
PROYECTO	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional
EDO. CONSERVACIÓN	NUEVO	Nuevo	Nuevo	Nuevo	Nuevo	Nuevo	Nuevo
EDAD	0	0	0	0	0	0	0
RELACIÓN T / C	8.6023	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
CALIDAD	SEMILUJO	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena
NEGOCIACION	N/A	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
IMPORTE UNITARIO	NA	\$ 42,018.36	\$ 50,166.67	\$ 48,888.89	\$ 44,826.06	\$ 46,704.86	\$ 46,017.70

HOMOLOGACION

FACTORES	COMPARABLES											
	1-V		2-V		3-V		4-V		5-V		6-V	
ZONA	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
UBICACIÓN	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
SUPERFICIE RENTABLE	1.03	\$ 1,353.51	1.02	\$ 912.99	1.02	\$ 889.74	1.00	\$ -71.44	1.02	\$ 849.99	1.01	\$ 566.62
PROYECTO	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
EDO CONSERVACIÓN	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
EDAD	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
TELACION T / C	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
CALIDAD	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
NEGOCIACION	0.95	\$ -2,100.92	0.95	\$ -2,508.33	0.95	\$ -2,444.44	0.95	\$ -2,241.30	0.95	\$ -2,335.24	0.95	\$ -2,300.88
OTRO:	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
FACT. HOMOL. / VALOR UNIT. HOMOL.	0.98	\$ 41,271	0.97	\$ 48,571	0.97	\$ 47,334	0.95	\$ 42,513	0.97	\$ 45,219.61	0.96	\$ 44,283
PONDERACIÓN	POND	16.67%	POND	16.67%	POND	16.67%	POND	16.67%	POND	16.67%	POND	16.67%

VALOR UNITARIO PONDERADO HOMOLOGADO \$ 44,870.00

VII . - APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (VENTAS)

OFERTA DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA

No.	UBICACION	AREA RENTABLE	VALOR TOTAL	\$/M²	INFORMO	TELEFONO
1-V	Torres Adalid 910, Del Valle Norte, Benito Juárez, CDMX	80.00 M²	\$ 6,000,000.00	\$ 75,000.00	Inmobiliaria MAP	55 12091227
2-V	Pedro Romero de Terreros 621, Del Valle Norte, Benito Juárez, CDMX	70.00 M²	\$ 5,500,000.00	\$ 78,571.43	Ralph	55 2954 2452
3-V	Ameyalco 1, Del Valle Sur, Benito Juárez, CDMX	502.00 M²	\$ 27,000,000.00	\$ 53,784.86	Propiedades.com	55 1290 4808
4-V	Concepción Beistegui 1356, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	403.00 M²	\$ 23,000,000.00	\$ 57,071.96	Cravioto Asesores	55 56610105
5-V	Av. Cuauhtémoc esq. Concepción Beistegui 857, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	556.00 M²	\$ 28,000,000.00	\$ 50,359.71	VITA BIENES RAÍCES	55 8104 6741
6-V	Monte Albán 83, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	55.00 M²	\$ 2,150,000.00	\$ 39,090.91	Micasadh	55 4094 8166

DATOS DE LOS COMPARABLES

CARACTERISTICAS	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
FECHA	N/A	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020
MUNICIPIO	BENITO JUÁREZ	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez
COLONIA	NARVARTE PONIENTE	Del Valle Norte	Del Valle Norte	Del Valle Sur	Narvarte	Narvarte	Narvarte
NOMBRE CALLE	EJE 1 PTE. AV.	Torres Adalid	Pedro Romero de	Ameyalco	Concepción Beistegui	Av. Cuauhtémoc esq.	Monte Albán
No. EXT. E INT.	614 / S/N	910	621	1	1,356	857	83
ZONA	MIXTA; HABITACIONAL	Habitacional de segundo	Habitacional de segundo	Habitacional de	Habitacional de segundo	Habitacional de segundo	Habitacional de segundo
UBICACIÓN	DOS FRENTES	Un frente	Un frente	Esquina	Esquina	Esquina	Un frente
SUP. TERRENO	903.24 M²	80.00 M²	70.00 M²	502.00 M²	403.00 M²	556.00 M²	55.00 M²
SUP. VENDIBLE	180.00 M²	80.00 M²	70.00 M²	502.00 M²	403.00 M²	556.00 M²	55.00 M²
PROYECTO	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional
EDO. CONSERVACIÓN	NUEVO	Usado	Usado	Usado	Usado	Nuevo	Usado
EDAD	0	3	30	25	20	0	12
RELACIÓN T / C	5.0180	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
CALIDAD	SEMILUJO	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena
NEGOCIACION	N/A	VENTA	VENTA	VENTA	VENTA	VENTA	VENTA
IMPORTE UNITARIO	NA	\$ 75,000.00	\$ 78,571.43	\$ 53,784.86	\$ 57,071.96	\$ 50,359.71	\$ 39,090.91

HOMOLOGACION

FACTORES	COMPARABLES											
	1-V		2-V		3-V		4-V		5-V		6-V	
ZONA	1.05	\$ 3,750.00	1.05	\$ 3,928.57	1.05	\$ 2,689.24	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
UBICACIÓN	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
SUPERFICIE RENTABLE	0.93	-\$ 4,900.86	0.92	-\$ 5,946.88	1.09	\$ 4,799.18	1.07	\$ 3,964.90	1.10	\$ 4,962.57	0.91	-\$ 3,677.59
PROYECTO	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
EDO CONSERVACIÓN	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
EDAD	1.03	\$ 2,250.00	1.15	\$ 11,785.71	1.13	\$ 6,723.11	1.10	\$ 5,707.20	1.00	\$ -	1.06	\$ 2,345.45
TELACIÓN T / C	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
CALIDAD	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	0.90	-\$ 5,035.97	0.95	-\$ 1,954.55
NEGOCIACION	0.95	-\$ 3,750.00	0.95	-\$ 3,928.57	0.95	-\$ 2,689.24	0.95	-\$ 2,853.60	0.95	-\$ 2,517.99	0.95	-\$ 1,954.55
OTRO:	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
FACT. HOMOL. / VALOR UNIT. HOMOL.	0.96	\$ 72,349	1.07	\$ 84,410	1.21	\$ 65,307	1.12	\$ 63,890	0.95	\$ 47,768.33	0.87	\$ 33,850
PONDERACIÓN	POND.	25.00%	POND.	0.00%	POND.	25.00%	POND.	25.00%	POND.	25.00%	POND.	0.00%

VALOR UNITARIO PONDERADO HOMOLOGADO \$ 62,330.00

VII . - APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (VENTAS)

OFERTA DE OFICINAS EN VENTA

No.	UBICACION	AREA RENTABLE	VALOR TOTAL	\$/M ²	INFORMO	TELEFONO
1-V	Quemada 117, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	300.00 M ²	\$ 15,000,000.00	\$ 50,000.00	Century 21 Magnus	55 6843 8872
2-V	Gabriel Mancera 603, Del Valle Norte, Benito Juárez, CDMX	135.00 M ²	\$ 7,400,000.00	\$ 54,814.81	Eduardo esqueda nava	55 5809 68742
3-V	Av. Cuauhtémoc 847, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	123.00 M ²	\$ 7,380,000.00	\$ 60,000.00	SENDERO INMOBILIARIO	55 4388 4847
4-V	Eje 5 Sur Eugenia 1157, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	157.00 M ²	\$ 10,000,000.00	\$ 63,694.27	Propiedades.com	No se proporciona
5-V	Pitagoras 228, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	346.00 M ²	\$ 16,000,000.00	\$ 46,242.77	Haus Point	55 1566 5285
6-V	La Morena 1225, Narvarte, Benito Juárez, CDMX	107.00 M ²	\$ 4,800,000.00	\$ 44,859.81	Remax Interr	55 5292 3295

DATOS DE LOS COMPARABLES

CARACTERISTICAS	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
FECHA	N/A	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020	28 de junio de 2020
MUNICIPIO	BENITO JUÁREZ	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez	Benito Juárez
COLONIA	NARVARTE PONIENTE	Narvarte	Del Valle Norte	Narvarte	Narvarte	Narvarte	Narvarte
NOMBRE CALLE	EJE 1 PTE. AV. CUAUHTÉMOC 614 / S/N	Quemada	Gabriel Mancera	Av. Cuauhtémoc	Eje 5 Sur Eugenia	Pitagoras	La Morena
No. EXT. E INT.		117	603	847	1,157	228	1,225
ZONA	MIXTA; HABITACIONAL	Habitacional de segundo	Habitacional de segundo	Habitacional de segundo	Habitacional de segundo	Habitacional de segundo	Habitacional de segundo
UBICACIÓN	DOS FRENTES	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente
SUP. TERRENO	903.24 M ²	220.00 M ²	135.00 M ²	123.00 M ²	157.00 M ²	346.00 M ²	107.00 M ²
SUP. VENDIBLE	300.00 M ²	300.00 M ²	135.00 M ²	123.00 M ²	157.00 M ²	346.00 M ²	107.00 M ²
PROYECTO	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional	Funcional
EDO. CONSERVACIÓN	NUEVO	Usada	Nuevo	Nuevo	Nuevo	Usada	Usada
EDAD	0	28	0	0	0	35	30
RELACIÓN T / C	6.0216	0.7333	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
CALIDAD	SEMILUJO	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena
NEGOCIACION	N/A	Venta	Venta	Pre-venta	Pre-venta	Venta	Venta
IMPORTE UNITARIO	NA	\$ 50,000.00	\$ 54,814.81	\$ 60,000.00	\$ 63,694.27	\$ 46,242.77	\$ 44,859.81

HOMOLOGACION

FACTORES	COMPARABLES											
	1-V		2-V		3-V		4-V		5-V		6-V	
ZONA	1.05	\$ 2,500.00	1.05	\$ 2,740.74	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.05	\$ 2,312.14	1.00	\$ -
UBICACIÓN	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
SUPERFICIE RENTABLE	1.06	\$ 2,973.15	0.99	\$ 479.17	0.98	\$ 984.09	1.00	\$ 242.55	1.07	\$ 3,335.64	0.97	\$ 1,245.22
PROYECTO	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
EDO CONSERVACIÓN	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
EDAD	1.14	\$ 7,000.00	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.18	\$ 8,323.70	1.15	\$ 6,728.97
TELACIÓN T / C	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
CALIDAD	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
NEGOCIACION	0.95	\$ 2,500.00	0.95	\$ 2,740.74	0.95	\$ 3,000.00	0.95	\$ 3,184.71	0.95	\$ 2,312.14	0.95	\$ 2,242.99
OTRO:	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
FACT. HOMOL. / VALOR UNIT. HOMOL.	1.20	\$ 59,973	0.99	\$ 54,336	0.93	\$ 56,016	0.95	\$ 60,752	1.25	\$ 57,902.11	1.07	\$ 48,101
PONDERACIÓN	POND	0.00%	POND	25.00%	POND	25.00%	POND	25.00%	POND	0.00%	POND	25.00%

VALOR UNITARIO PONDERADO HOMOLOGADO \$ 54,800.00

N° DE SERVICIO MGS-2020-2TT
AVALÚO INMOBILIARIO

Características Terreno Sup Terreno Sup Max Constr Sup Desp Niv Max
EJE 1 PTE. AV. CUAUHTÉMOC 903.24 6,954.95 632.27 11

Usos	Escenario 1					Escenario 2				
	Niv	Sup Vend	\$/m2	Sub total	%	Niv	Sup Vend	\$/m2	Sub total	%
Hab	3	1,517.44	\$ 44,870.00	\$ 68,087,676.38	27.27%	2	1,011.63	\$ 44,870.00	\$ 45,391,784.26	0.18
Com	3	1,517.44	\$ 62,330.00	\$ 94,582,234.66	27.27%	2	1,011.63	\$ 62,330.00	\$ 63,054,823.10	0.18
Of	5	2,529.07	\$ 54,800.00	\$ 138,593,145.60	45.45%	7	3,540.70	\$ 54,800.00	\$ 194,030,403.84	0.64
TOTAL	11	5,563.96		\$ 301,263,056.64	100.00%	11	5,563.96		\$ 302,477,011.20	100.00%

Usos	Escenario 3					Escenario 4				
	Niv	Sup Vend	\$/m2	Sub total	%	Niv	Sup Vend	\$/m2	Sub total	%
Hab	2	1,011.63	\$ 44,870.00	\$ 45,391,784.26	18.18%	1	505.81	\$ 44,870.00	\$ 22,695,892.13	9.09%
Com	3	1,517.44	\$ 62,330.00	\$ 94,582,234.66	27.27%	2	1,011.63	\$ 62,330.00	\$ 63,054,823.10	18.18%
Of	6	3,034.89	\$ 54,800.00	\$ 166,311,774.72	54.55%	8	4,046.52	\$ 54,800.00	\$ 221,749,032.96	72.73%
TOTAL	11	5,563.96		\$ 306,285,793.63	100.00%	11	5,563.96		\$ 307,499,748.19	100.00%

Usos	Escenario 5					Escenario 6				
	Niv	Sup Vend	\$/m2	Sub total	%	Niv	Sup Vend	\$/m2	Sub total	%
Hab	1	505.81	\$ 44,870.00	\$ 22,695,892.13	9.09%	0	0.00	\$ 44,870.00	\$ -	0.00%
Com	3	1,517.44	\$ 62,330.00	\$ 94,582,234.66	27.27%	3	1,517.44	\$ 62,330.00	\$ 94,582,234.66	27.27%
Of	7	3,540.70	\$ 54,800.00	\$ 194,030,403.84	63.64%	8	4,046.52	\$ 54,800.00	\$ 221,749,032.96	72.73%
TOTAL	11	5,563.96		\$ 311,308,530.62	100.00%	11	5,563.96		\$ 316,331,267.62	100.00%

IX . - APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS) ESTACIONAMIENTO

RENTAS ESTIMADAS O DE MERCADO:		MERCADO	ESTIMADAS
TIPO	CAJONES ESTACIONAMIENTO	RENTA UNITARIA	RENTA TOTAL
ESTACIONAMIENTOS EN SOTANOS	63.00	\$ 7,560.00	\$ 476,280.00
	63.00		\$ 476,280.00
	RENTA BRUTA POTENCIAL DE MERCADO		\$ 476,280.00
	DEDUCCIÓN POR VACÍOS	25.00%	\$ 119,070.00
	RENTA BRUTA POTENCIAL DE MERCADO		\$ 357,210.00

CONCEPTO	DEDUCCIONES	
	EN %	EN IMPORTE
Administración	4.00%	\$ 14,288.40
Mantenimiento	4.00%	\$ 14,288.40
Seguros	1.00%	\$ 3,572.10
Impuesto Predial	1.50%	\$ 5,358.15
ISR	18.94%	\$ 67,661.55
		\$ -
		\$ -
		\$ -
TOTAL DEDUCCIONES	29.44%	\$ 105,168.60
	RENTA NETA MENSUAL	\$ 252,041.40
	RENTA NETA ANUAL	\$ 3,024,496.82

CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL A LA TASA DE CAPITALIZACION APLICABLE AL CASO **6.23%**

RESULTADO DE APLICAR EL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS) ESTACIONAMIENTO \$ 48,526,107.43

IX . - APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS) COMERCIAL

RENTAS ESTIMADAS O DE MERCADO:		MERCADO	ESTIMADAS
TIPO	ÁREA	RENTA UNITARIA	RENTA TOTAL
T-2	USO COMERCIAL	1,517.44 M²	\$ 480.00
			\$ 728,372.74
			\$ -
			\$ -
			\$ -
			\$ -
	1,517.44 M²		\$ 728,372.74
	RENTA BRUTA POTENCIAL DE MERCADO		\$ 728,372.74
	DEDUCCIÓN POR VACÍOS	4.16%	\$ 30,300.31
	RENTA BRUTA POTENCIAL DE MERCADO		\$ 698,072.43

CONCEPTO	DEDUCCIONES	
	EN %	EN IMPORTE
Administración	4.00%	\$ 29,134.91
Mantenimiento	4.00%	\$ 29,134.91
Seguros	1.00%	\$ 7,283.73
Impuesto Predial	1.50%	\$ 10,925.59
ISR	15.11%	\$ 110,047.44
		\$ -
		\$ -
		\$ -
TOTAL DEDUCCIONES	25.61%	\$ 186,526.58
	RENTA NETA MENSUAL	\$ 511,545.85
	RENTA NETA ANUAL	\$ 6,138,550.19

CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL A LA TASA DE CAPITALIZACION APLICABLE AL CASO **6.23%**

RESULTADO DE APLICAR EL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS) COMERCIAL \$ 98,489,092.10

IX . - APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS) OFICINAS

RENTAS ESTIMADAS O DE MERCADO:		MERCADO	ESTIMADAS
TIPO	ÁREA	RENTA UNITARIA	RENTA TOTAL
T-3	USO DE OFICINAS	4,046.52 M²	\$ 370.00
			\$ 1,497,210.62
	4,046.52 M²		\$ 1,497,210.62
	RENTA BRUTA POTENCIAL DE MERCADO		\$ 1,497,210.62
	DEDUCCIÓN POR VACÍOS	4.16%	\$ 62,283.96
	RENTA BRUTA POTENCIAL DE MERCADO		\$ 1,434,926.66

CONCEPTO	DEDUCCIONES	
	EN %	EN IMPORTE
Administración	4.00%	\$ 59,888.42
Mantenimiento	4.00%	\$ 59,888.42
Seguros	1.00%	\$ 14,972.11
Impuesto Predial	1.50%	\$ 22,458.16
ISR	11.99%	\$ 179,501.08
		\$ -
		\$ -
		\$ -
TOTAL DEDUCCIONES	22.49%	\$ 336,708.19
	RENTA NETA MENSUAL	\$ 1,098,218.47
	RENTA NETA ANUAL	\$ 13,178,621.62

CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL A LA TASA DE CAPITALIZACION APLICABLE AL CASO **6.23%**

RESULTADO DE APLICAR EL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS) OFICINAS \$ 211,442,512.80

X. - RESUMEN DE VALORES

Enfoque Comparativo de Mercado (Valor comparativo de mercado)	\$	357,491,267.62
Enfoque de Costos (Valor físico o directo, neto de reposición)	\$	295,837,242.00
Enfoque de Ingresos (Valor de capitalización de rentas)	\$	358,457,712.33

XI. - CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

DE ACUERDO CON EL ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN DE TERRENOS DIRECTA Y POR DENSIDADES, SE CONCLUYÓ CON EL VALOR HOMOLOGADO POR DENSIDADES YA QUE REPRESENTA EL MAYOR Y MEJOR USO QUE SE LE PUEDE DAR AL INMUEBLE DE ACUERDO A SUS CARACTERÍSTICAS PROPORCIONADAS POR EL **USO DE SUELO ASIGNADO POR SEDUVI Y NORMA DE ORDENACIÓN NO. 10**

SE CONSIDERA QUE EL RESULTADO DE PONDERAR LOS VALORES OBTENIDOS, NOS ARROJA UN INDICADOR ADECUADO DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE VALUADO, DE ACUERDO A LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE, SU ESTADO DE CONSERVACIÓN Y SU POSIBLE MERCADO.

DECLARACIONES:

LAS DECLARACIONES DE HECHOS Y DATOS CONTENIDAS EN ESTE INFORME SON VERDADERAS Y CORRECTAS.

LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y CONCLUSIONES REPORTADOS ESTÁN LIMITADOS SÓLO POR LAS SUPOSICIONES Y CONDICIONES LIMITANTES REPORTADAS EN LA SECCIÓN DE CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO Y SON MIS PROPIOS ANÁLISIS, OPINIONES Y CONCLUSIONES PROFESIONALES E IMPARCIALES.

NO TENGO INTERÉS PRESENTE O FUTURO EN LA PROPIEDAD QUE ES OBJETO DE ESTE INFORME Y NO TENGO INTERÉS PERSONAL O PARCIALIDAD CON RESPECTO A LAS PARTES INVOLUCRADAS.

MI COMPENSACIÓN ECONÓMICA NO ESTÁ CONDICIONADA AL INFORME DE UN VALOR PREDETERMINADO O DIRIGIDO A UN VALOR QUE FAVORECE LA CAUSA DEL CLIENTE, EL MONTO DEL VALOR ESTIMADO, A OBTENER UN RESULTADO ESTIPULADO, O LA OCURRENCIA DE UN EVENTO SUBSECUENTE.

EN RAZÓN DE TRATARSE DE UN EJERCICIO PRACTICO NO SE REALIZO UNA INSPECCIÓN PERSONAL DE LA PROPIEDAD QUE ES OBJETO DE ESTE REPORTE.

XII. - CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL \$ 358,000,000.00

CON LETRA : TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES PESOS 00/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DÍA, 24 DE NOVIEMBRE DEL 2020, DEL INMUEBLE QUE SE UBICA EN:

Calle: EJE 1 PTE. AV. CUAUHTÉMOC, No. Exterior: 614, No. Interior: S/N, Colonia: NARVARTE PONIENTE, C.P. 03020, BENITO JUÁREZ, CDMX

VALUADOR

REVISOR

ARQ. MARLENE GODINEZ SOTO

ARQ. MARCO ANTONIO GOMEZ ROCHA

EN TRÁMITE
ESPECIALIDAD

INMOBILIARIA

REPORTE FOTOGRAFICO



Exteriores



Exteriores



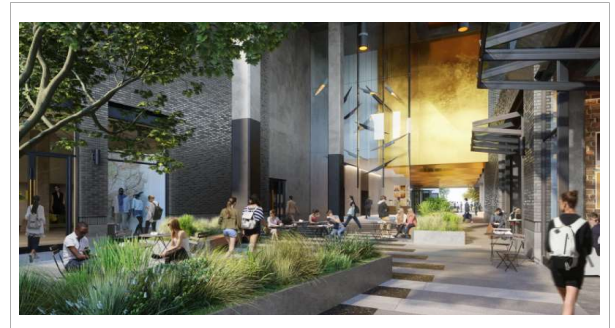
Exteriores



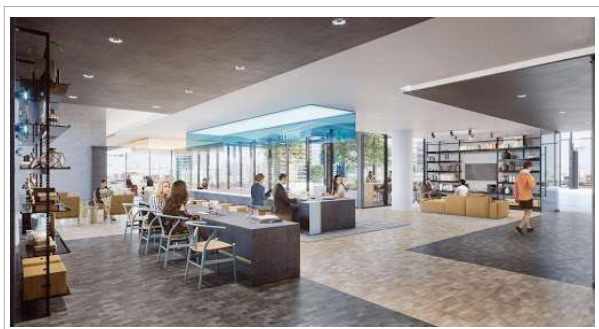
Exteriores



Interiores



Interiores



Interiores



Interiores

COMPARABLES DE TERRENO

COMPARABLE 1 TERRENO

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	28/6/2020
Tipo de Fuente	Internet: https://bit.ly/387vP2y
Nombre Fuente	Inmobiliaria Aisa
Teléfono Fuente	55 5448 5870
Nivel Comprob. Inf.	Obtenido de internet

Localización del Comparable

Estado	CDMX		
Municipio	Benito Juárez		
Colonia	Narvarte Poniente		
C.P.	03020	Población o Ciudad	CDMX
Nombre Calle	Luz Saviñon		
N° Exterior	1023	N° Interior	No aplica

Identificación

Nombre del Predio	No aplica
No. Cta. Predial	026-168-26

Descripción de la zona del terreno

Uso de suelo H4/20/densidad Media (construcción de hasta 2,210 m2).

Zona	Habitacional de segundo orden y comercial
Entre las calles	Nicolas San Juan y Heriberto Frias
Ubicación	Un frente
Frente	15.00 ml
Frente Tipo	0.00 ml
Forma	Regular
Desc. Forma	Poligono Regular
Topografía	Plana
Desc. Topogr.	Plana
Superficie	333.00 M ²
Uso	HC/6/20/Z
Negociación	Venta

Importes

Total (\$)	\$20,000,000.00
Unitario (\$/m ²)	\$60,060.06

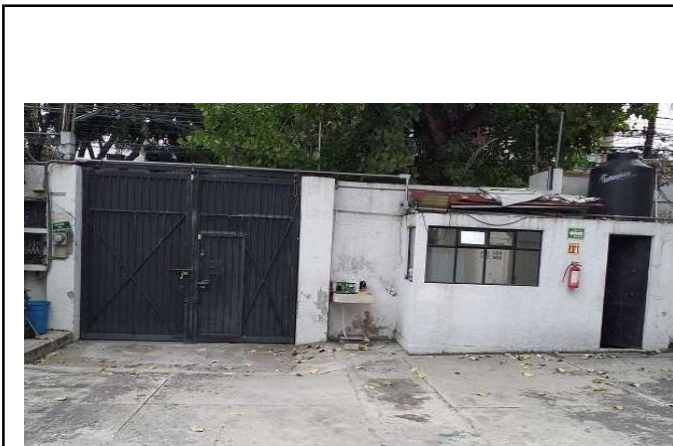
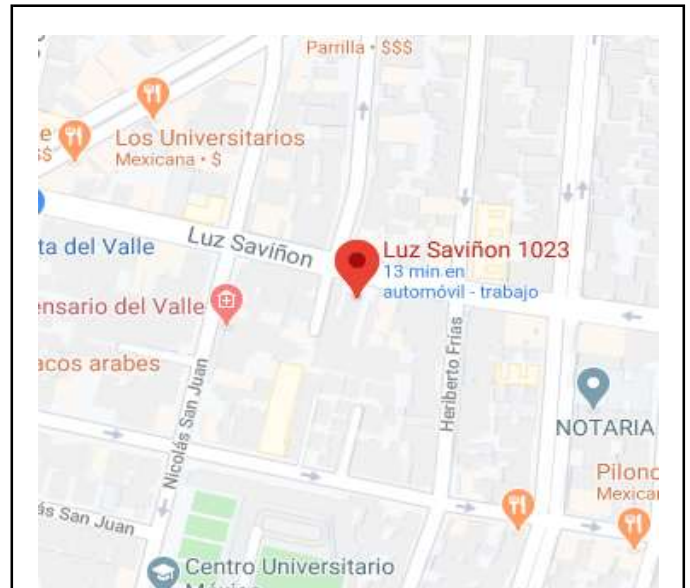


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 2 TERRENO

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	28/6/2020
Tipo de Fuente	Internet: https://bit.ly/3dGnVOT
Nombre Fuente	Inmobiliaria San Francisco
Teléfono Fuente	55 1088 9687
Nivel Comprob. Inf.	Obtenido de internet

Localización del Comparable

Estado	CDMX		
Municipio	Benito Juárez		
Colonia	Narvarte Poniente		
C.P.	03020	Población o Ciudad	CDMX
Nombre Calle	Dr Vertiz		
Nº Exterior	540	Nº Interior	No aplica

Identificación

Nombre del Predio	No aplica
No. Cta. Predial	026-236-25

Descripción de la zona del terreno

Inmejorable opción para desarrollar 6 NIVELES CON COMERCIO EN PLANTA BAJA, ya que son 3 casas juntas: Dr. Vértiz 538, 540 y 544.

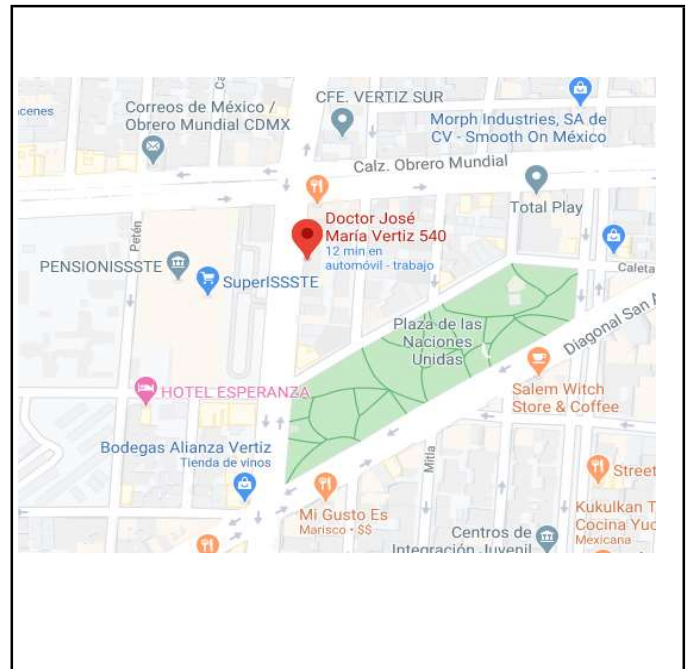
Zona	Habitacional de segundo orden
Entre las calles	Calz Obrero Mundial y Caleta
Ubicación	Un frente
Frente	30.00 ml
Frente Tipo	0.00 ml
Forma	Regular
Desc. Forma	Poligono Regular
Topografía	Plana
Desc. Topogr.	Plana
Superficie	720.00 M ²
Uso	HC/6/20/Z
Negociación	Venta

Importes

Total (\$)	\$59,250,000.00
Unitario (\$/m ²)	\$82,291.67



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 3 TERRENO

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	28/6/2020
Tipo de Fuente	Internet: https://bit.ly/2I3HAeb
Nombre Fuente	Tu Patrimonio
Teléfono Fuente	55 8068 2310
Nivel Comprob. Inf.	Obtenido de internet

Localización del Comparable

Estado	CDMX		
Municipio	Benito Juárez		
Colonia	Del Valle Norte		
C.P.	03103	Población o Ciudad	CDMX
Nombre Calle	Mier y Pesado		
Nº Exterior	212	Nº Interior	No aplica

Identificación

Nombre del Predio	No aplica
No. Cta. Predial	026-147-25

Observaciones

Terreno bardeado con placas metálicas, actualmente funciona como estacionamiento y aparentemente sin construcciones.

Zona	Habitacional de segundo orden
Entre las calles	Eje 4 Sur Xola y Pedro Romero de Terreros
Ubicación	Un frente
Frente	12.00 ml
Frente Tipo	0.00 ml
Forma	Regular
Desc. Forma	Polygono Regular
Topografía	Plana
Desc. Topogr.	Plana
Superficie	1,080.00 M ²
Uso	H/4/20
Negociación	Venta

Importes

Total (\$)	\$41,200,000.00
Unitario (\$/m ²)	\$38,148.15

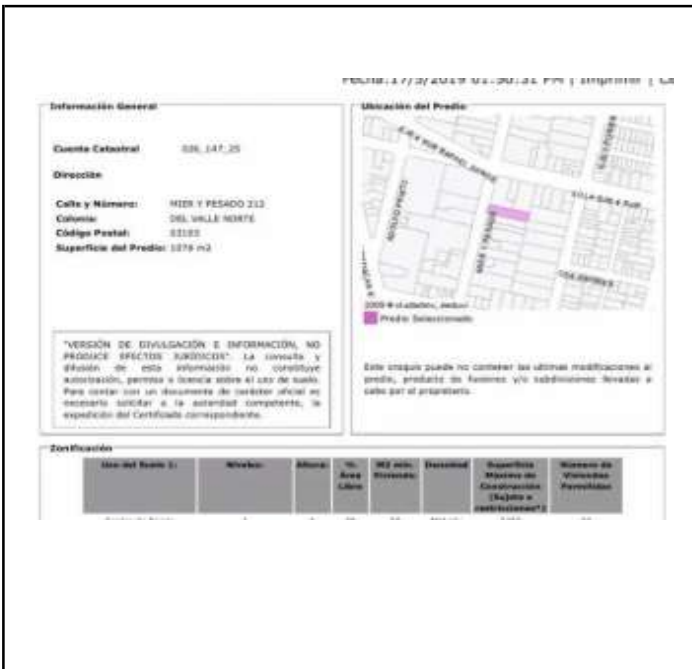
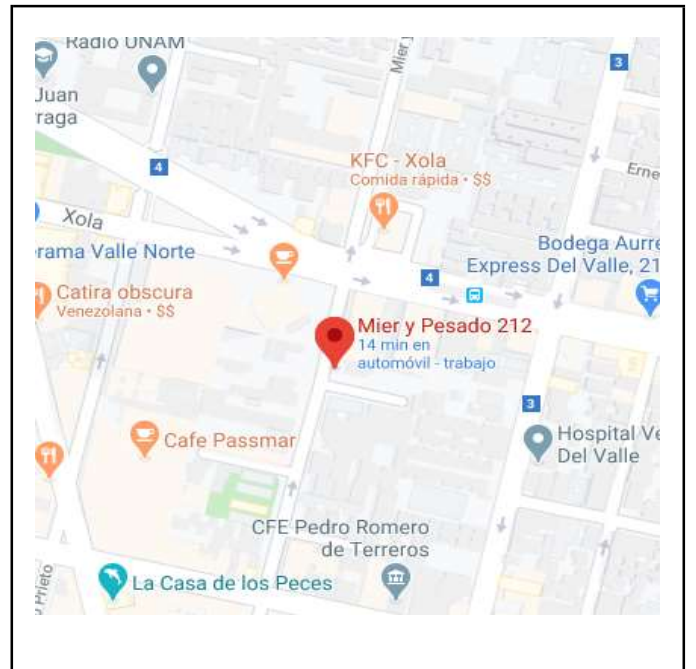


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 4 TERRENO

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/31kxW11"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="VEAMOS Bienes Raíces"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 9185 7916"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden y comercial"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Cumbres de Matutla y Av Universidad"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Frente	<input type="text" value="13.00 ml"/>
Frente Tipo	<input type="text" value="0.00 ml"/>
Forma	<input type="text" value="Regular"/>
Desc. Forma	<input type="text" value="Poligono Regular"/>
Topografía	<input type="text" value="Plana"/>
Desc. Topogr.	<input type="text" value="Plana"/>
Superficie	<input type="text" value="315.00 M²"/>
Uso	<input type="text" value="HC/6/20/Z"/>
Negociación	<input type="text" value="Venta"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte Poniente"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Dr Vertiz"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="S/N"/>	Nº Interior	<input type="text" value="No aplica"/>

Importes	
Total (\$)	<input type="text" value="\$18,500,000.00"/>
Unitario (\$/m²)	<input type="text" value="\$58,730.16"/>

Identificación

Nombre del Predio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="N/A"/>

Observaciones

Uso de suelo comercial/habitacional y densidad Z . H6/20/Z

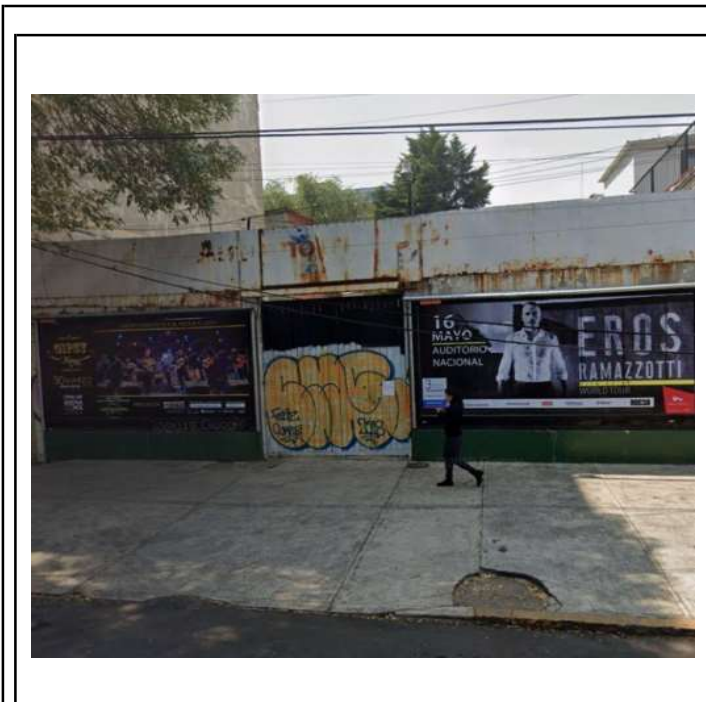
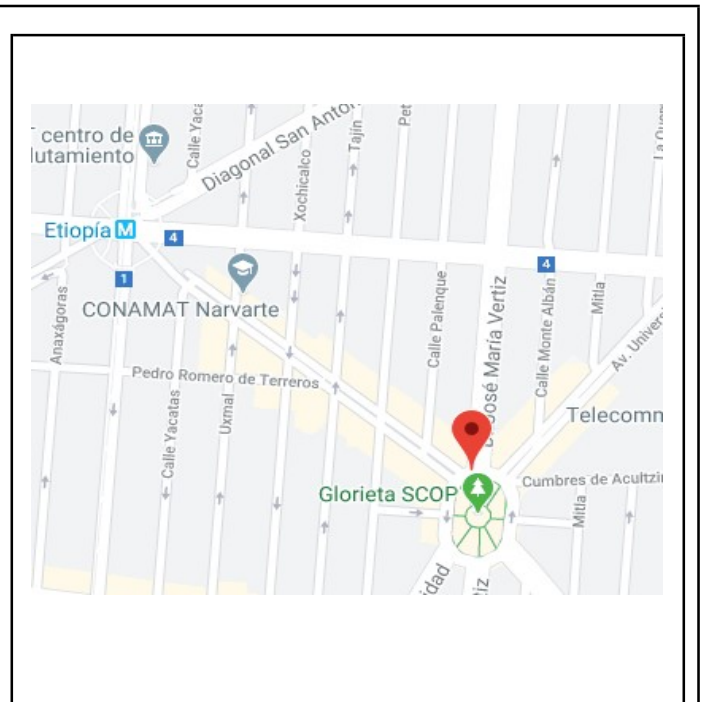


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 5 TERRENO

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	28/6/2020
Tipo de Fuente	Internet: https://bit.ly/2wBHd82
Nombre Fuente	Propiedades.com
Teléfono Fuente	55 5068 2369
Nivel Comprob. Inf.	Obtenido de internet

Zona	Habitacional de segundo orden y comercial
Entre las calles	Cumbres de Acuitzingo y Eje 4 Sur Xola
Ubicación	Un frente
Frente	25.00 ml
Frente Tipo	0.00 ml
Forma	Regular
Desc. Forma	Poligono Regular
Topografía	Plana
Desc. Topogr.	Plana
Superficie	600.00 M ²
Uso	HM/8/20/Z
Negociación	Venta

Localización del Comparable

Estado	CDMX		
Municipio	Benito Juárez		
Colonia	Álamos		
C.P.	03400	Población o Ciudad	CDMX
Nombre Calle	Eje Central Lázaro Cárdenas		
Nº Exterior	624	Nº Interior	No aplica

Importes	
Total (\$)	\$30,000,000.00
Unitario (\$/m ²)	\$50,000.00

Identificación

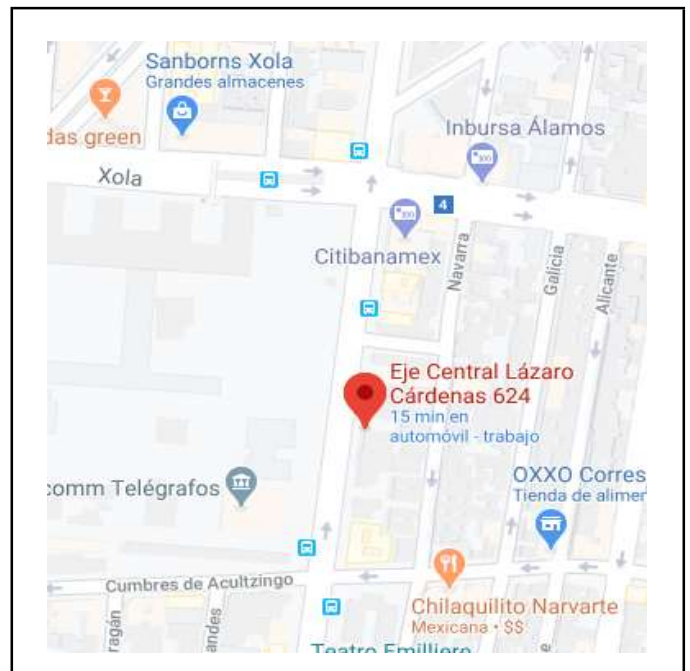
Nombre del Predio	No aplica
No. Cta. Predial	025-110-16

Observaciones

Venta de dos terrenos juntos sin fusionar, aparente construcción para demoler con área aprox de 1280 m2



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 6 TERRENO

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	28/6/2020
Tipo de Fuente	Internet: https://bit.ly/2Bgtx56
Nombre Fuente	Century21 Movisa
Teléfono Fuente	55 1251 9900
Nivel Comprob. Inf.	Obtenido de internet

Zona	Habitacional de segundo orden y comercial
Entre las calles	Luz Savinión y Romero de Terreros
Ubicación	Un frente
Frente	12.00 ml
Frente Tipo	0.00 ml
Forma	Regular
Desc. Forma	Poligono Regular
Topografía	Plana
Desc. Topogr.	Plana
Superficie	370.00 M ²
Uso	HM/8/20/Z
Negociación	Venta

Localización del Comparable

Estado	CDMX		
Municipio	Benito Juárez		
Colonia	Narvarte Poniente		
C.P.	03020	Población o Ciudad	CDMX
Nombre Calle	Av Cuauhtemoc		
Nº Exterior	718	Nº Interior	No aplica

Importes	
Total (\$)	\$33,000,000.00
Unitario (\$/m ²)	\$89,189.19

Identificación

Nombre del Predio	No aplica
No. Cta. Predial	026-174-44

Observaciones

Uso de suelo H8-20% DZ, 2,374 m² máximos de construcción en 8 niveles, 60 m² min de vivienda. (de 32 a 40 departamentos posibles)

VENTA DE TERRENO

• limpio listo para construir •

EXCELENTE UBICACIÓN
Col. Narvarte, CDMX

372m²
 Capacidad para construir
2,400 m² en 8 niveles
 (32 departamentos de 75 m²)

Av. Cuauhtémoc 718, Col. Narvarte,
 Alcaldía Benito Juárez, CDMX C.P. 03020
 entre Luz Savinión y Romero de Terreros
 Cuenta predial 026-174-44-000-3

Uso de Suelo (HM/8/20/Z) habitacional mixto, 8 niveles, 20% área libre densidad Z

- 1
- 2
- 3
- 4

Generando una venta de **\$140,000,000**

A nombre de empresa por lo que se puede comprar la empresa y ahorrar en escrituración e impuestos locales.

Posible aportación parcial del terreno al desarrollador.

Documentación en orden.

Precio \$33,000,000

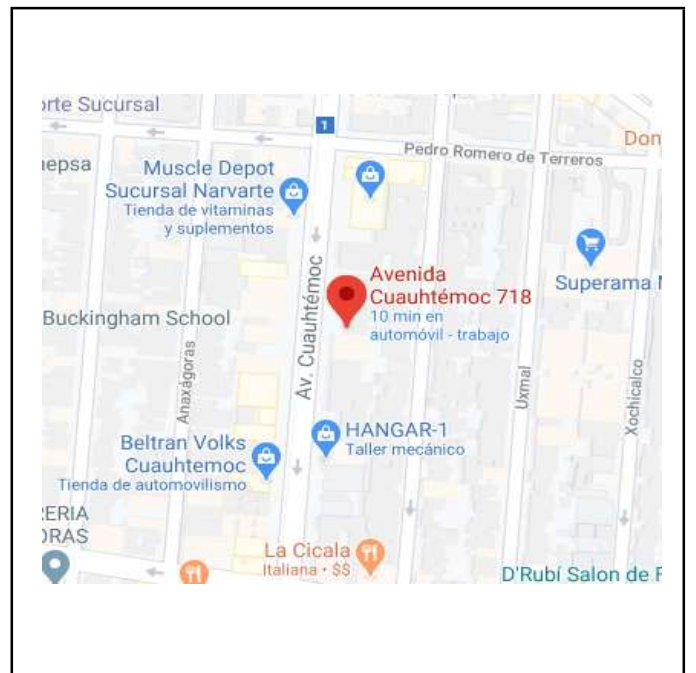


FOTO DEL COMPARABLE

UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLES DE RENTA

COMPARABLE 1 RENTAS

Especialidad	Inmobiliaria	Subespecialidad	Habitacional
Fechas y Origen del Dato			
Fecha Información	28/6/2020	Zona	Habitacional de segundo orden
Tipo de Fuente	Internet: https://bit.ly/3iloQbd	Entre las calles	Concepcion Beistegui y Torres Ardiid
Nombre Fuente	metrosclubicos.com	Ubicación	Dos frentes
Teléfono Fuente	55 2205 8008	Sup. Constr.	100.00 m ²
Nivel Comprob. Inf.	Obtenido de internet	Proyecto	Funcional
Localización del Comparable		Est. Conserv.	Nuevo
Estado	CDMX	Edad	0
Municipio	Benito Juárez	Sup. Terreno	100.00 m ²
Colonia	Narvarte Poniente	Calidad	Buena
C.P.	03020	Negociación	Oferta
Nombre Calle	Enrique Rebsabem	T / C	1.0000
Nº Exterior	744	Nº Interior	S/N
Identificación		Importes	
Nombre Edificio	No aplica	Renta Total (\$)	\$18,500.00
No. Cta. Predial	No se proporciona	Renta (\$/m ²)	\$185.00
Descripción de bien			
Cuenta con 2 Baños, 2 estacionamientos, 2 recamaras			



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 2 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2BQFrTr"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="TDI Desarrollo Inmobiliario"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 1574 8489"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Concepción Beistegui y Eugenia"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="111.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="111.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Oferta"/>
T / C	<input type="text" value="1.000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte Poniente"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Anaxagoras"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="837"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$20,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$180.18"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Cuenta con 2 Baños, 2 estacionamientos, 2 recamaras

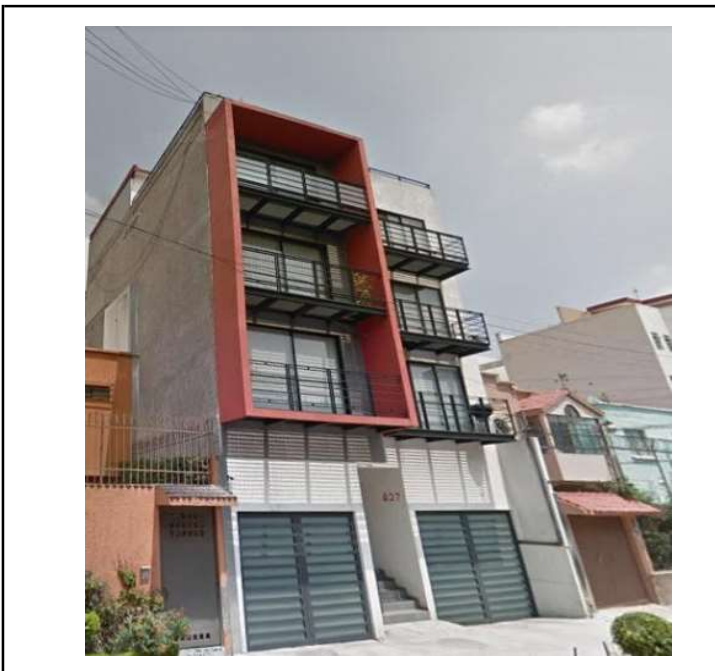
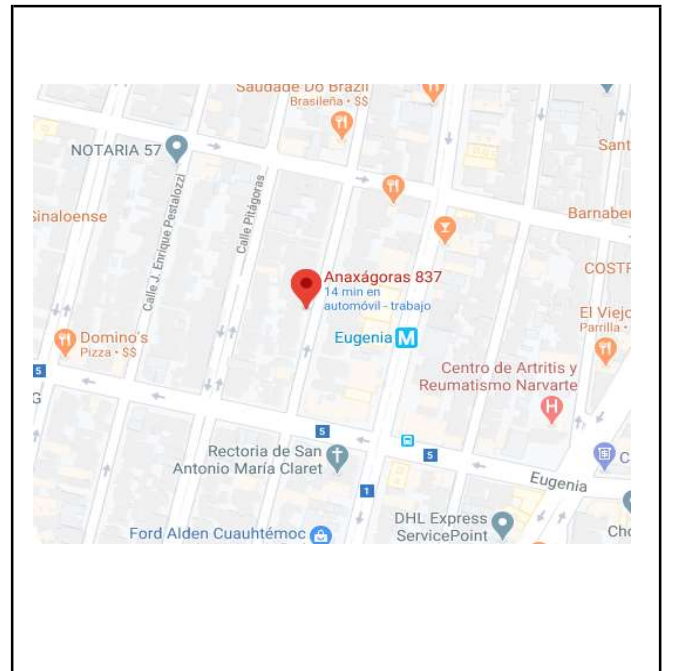


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 3 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="0/1/1900"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/3cdxeq9"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Inmuebles24.com"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5404 9371"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Eje 4 Sur Xola y La Morena"/>
Ubicación	<input type="text" value="Dos frentes"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="105.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="105.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Oferta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte Poniente"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Gabriel Mancera"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="100"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Importes

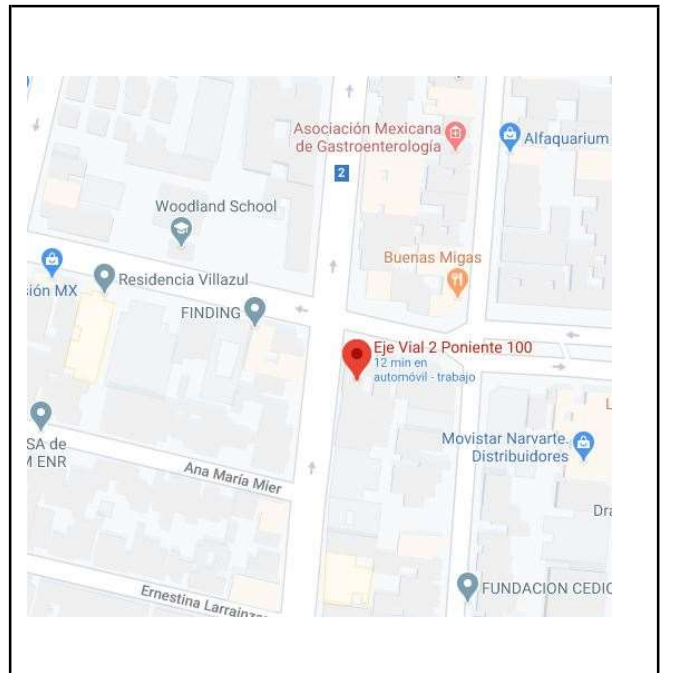
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$20,500.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$0.00"/>

Descripción de bien

Cuenta con 2 Baños, 2 estacionamientos, 2 recamaras



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 4 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="0/1/1900"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2whlzGk"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="metroscubicos.com"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5515 1213"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Eugenia y Av. División del Norte"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="130.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="130.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Oferta"/>
T / C	<input type="text" value="1.000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte Poniente"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Pestalozzi"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="924"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Importes

Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$23,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$0.00"/>

Descripción de bien

Cuenta con 3 Baños, 2 estacionamientos, 3 recamaras

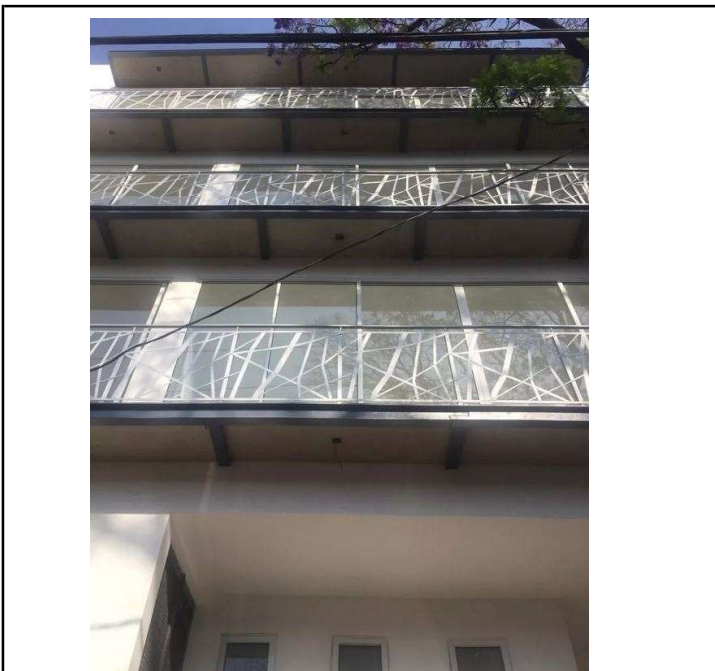
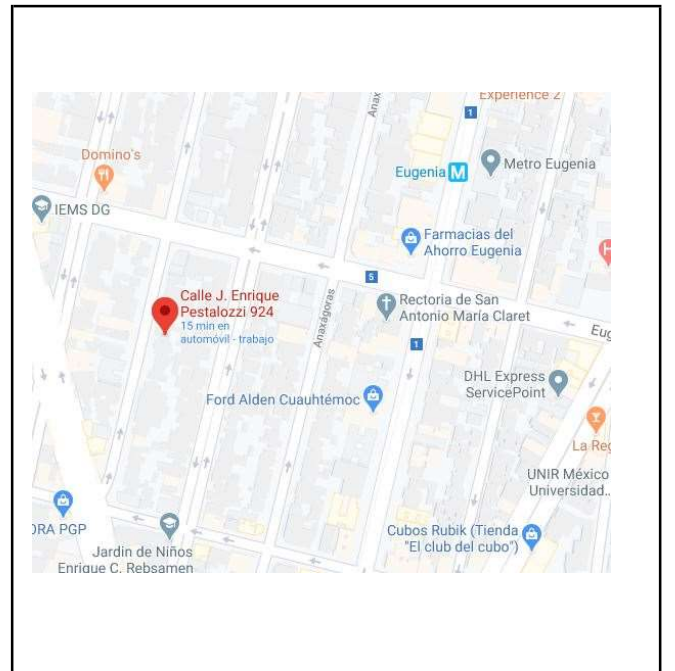


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 5 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="0/1/1900"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2PuqIXy"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Inmuebles24.com"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 1107 8717"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Concepción Beistegui y Torres Adalid"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="105.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="105.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Oferta"/>
T / C	<input type="text" value="1.000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte Poniente"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Zempoala"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="403"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$21,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$0.00"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Cuenta con 2 Baños, 2 estacionamientos, 3 recamaras

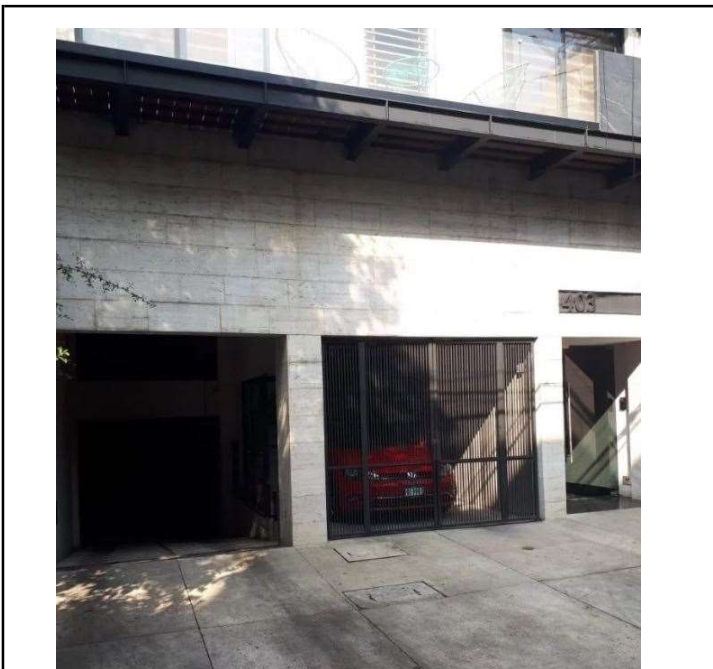
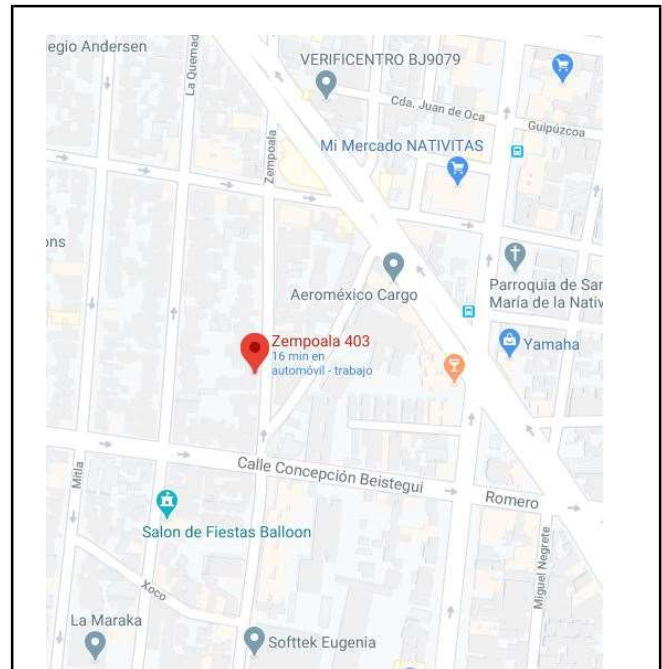


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 6 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="0/1/1900"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2l4rAZt"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="metroscubicos.com"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5662 9700"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Cumbres de Acuitzingo y Cumbres de Maltrata"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="100.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="100.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Oferta"/>
T / C	<input type="text" value="1.000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte Poniente"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Mitla"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="224"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

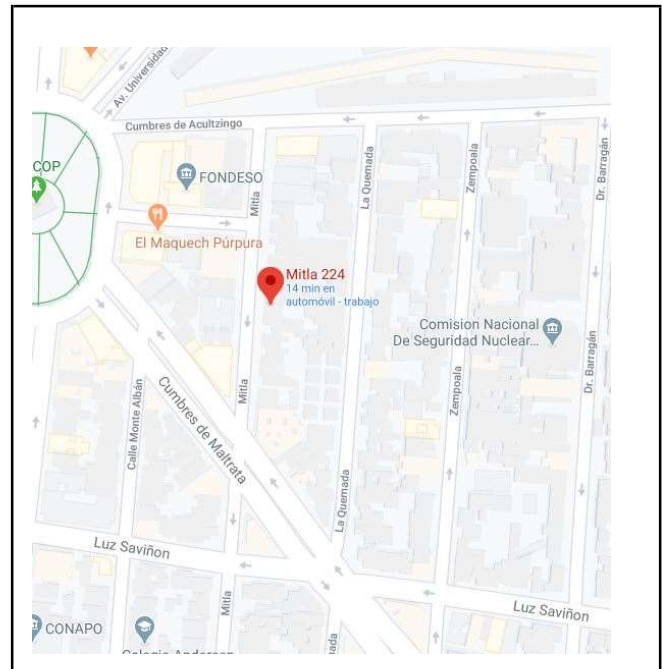
Importes	
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$19,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$0.00"/>

Descripción de bien

Cuenta con 2 Baños, 2 estacionamientos, 3 recamaras



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLES DE OFERTAS O VENTAS

COMPARABLE 1 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2lQaua6"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="TAWN"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5027 0105"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Luz Savinon y P. Romero de Terreros"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="127.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="127.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Oferta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte Poniente"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Yacatas"/>		
N° Exterior	<input type="text" value="232"/>	N° Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes

Nombre Edificio	<input type="text" value="Yacatas 232"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Venta Total (\$)	<input type="text" value="\$5,336,332.00"/>
Venta (\$/m²)	<input type="text" value="\$42,018.36"/>

Descripción de bien

Cuenta con 3 Recámaras, 2 baños, 1 estacionamiento

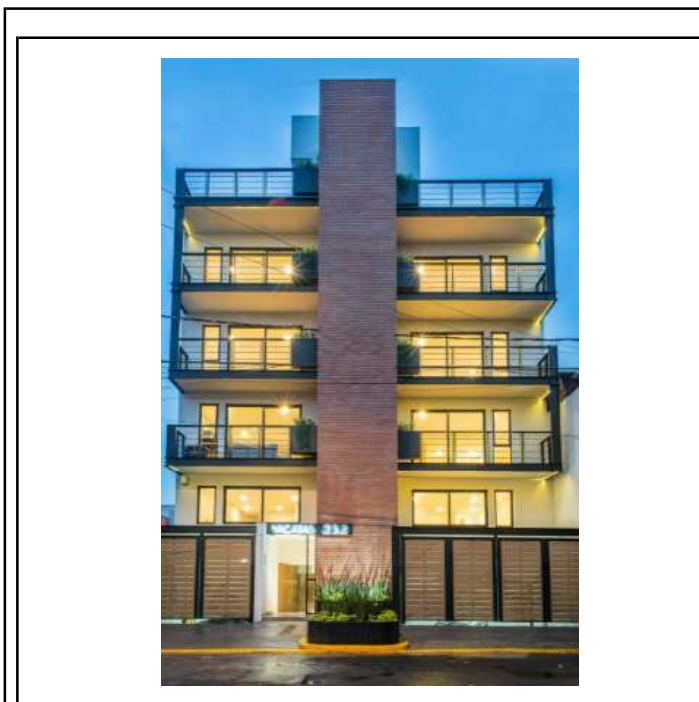
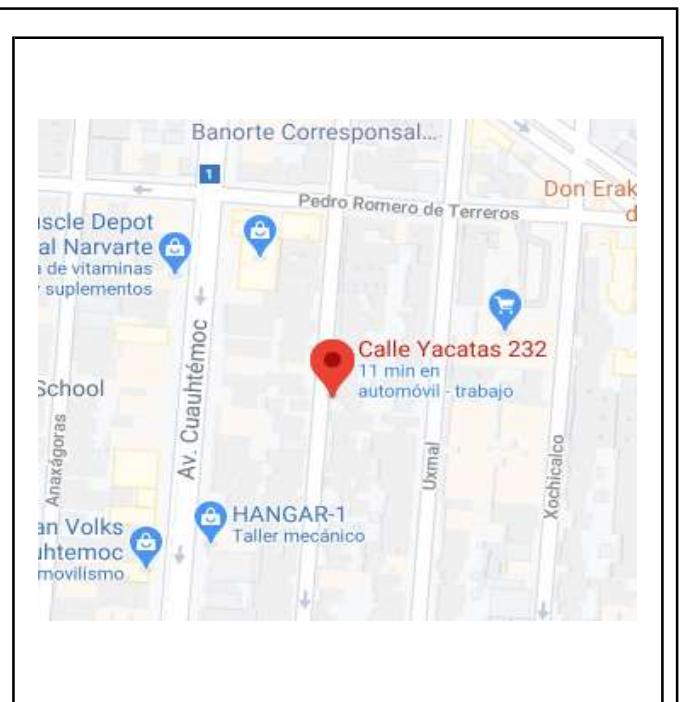


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 2 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2AciLws"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Circulo Bienes Raices"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5135 5930"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte Poniente"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Yacatas"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="186"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="Tajin 186"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Cuenta con 3 Recámaras, 2.1 baños, 2 estacionamientos

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Cumbres de Maatata y Romero de Terreros"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="117.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="117.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Oferta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Venta Total (\$)	<input type="text" value="\$5,869,500.00"/>
Venta (\$/m²)	<input type="text" value="\$50,166.67"/>

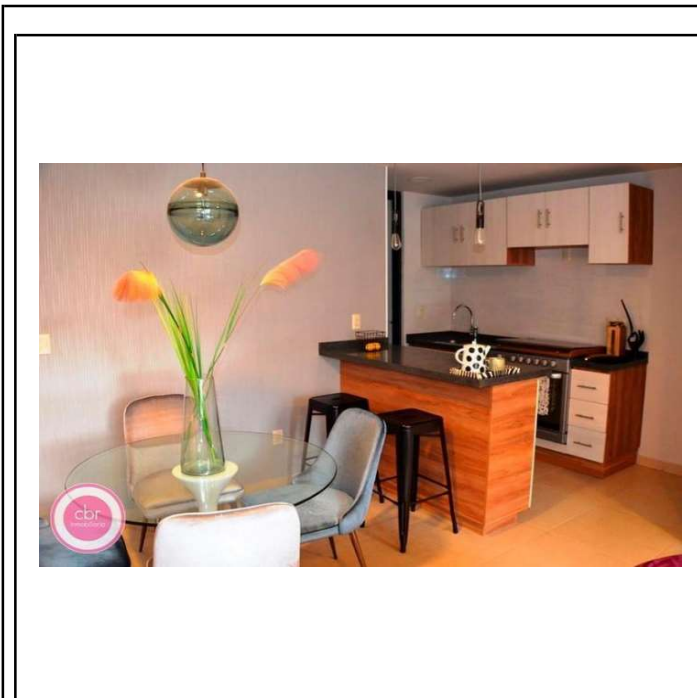
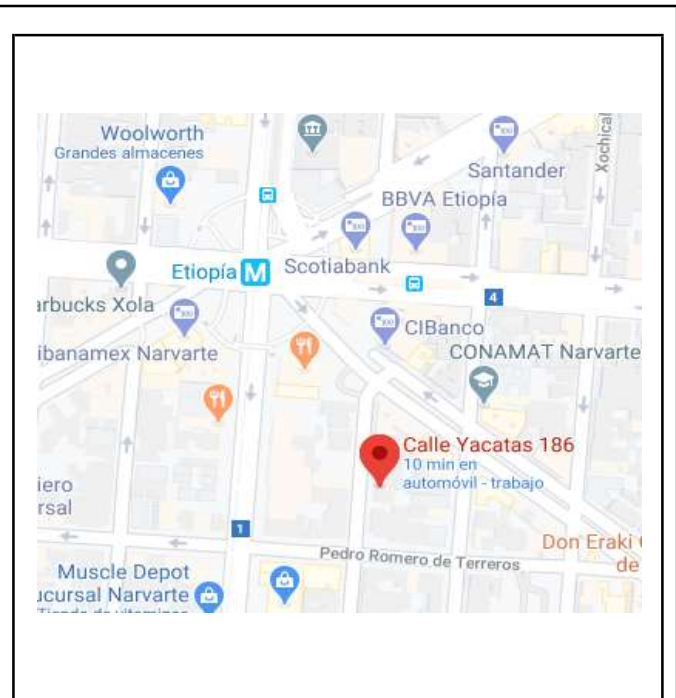


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 3 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/3eAFkKc"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="AG NOR Inmobiliaria"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 3433 1749"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte Poniente"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Enrique Pestalozzi"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="578"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="Pestalozzi 578"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Cuenta con 3 Recámaras, 2 baños, 2 estacionamientos

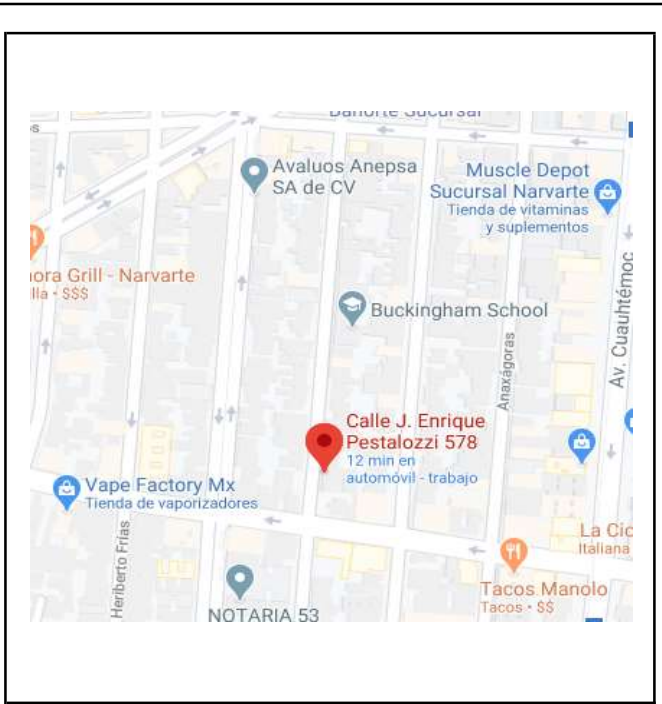
Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Luz Savinon y P. Romero de Terreros"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="117.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="117.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Oferta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Venta Total (\$)	<input type="text" value="\$5,720,000.00"/>
Venta (\$/m²)	<input type="text" value="\$48,888.89"/>



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 4 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/3c7D9ga"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Inmuebles24.com"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5027 0105"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte Poniente"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Pedro Romero de Terreros"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="1010"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="RdT 1010"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Cuenta con 3 Recámaras, 2 baños, 2 estacionamientos

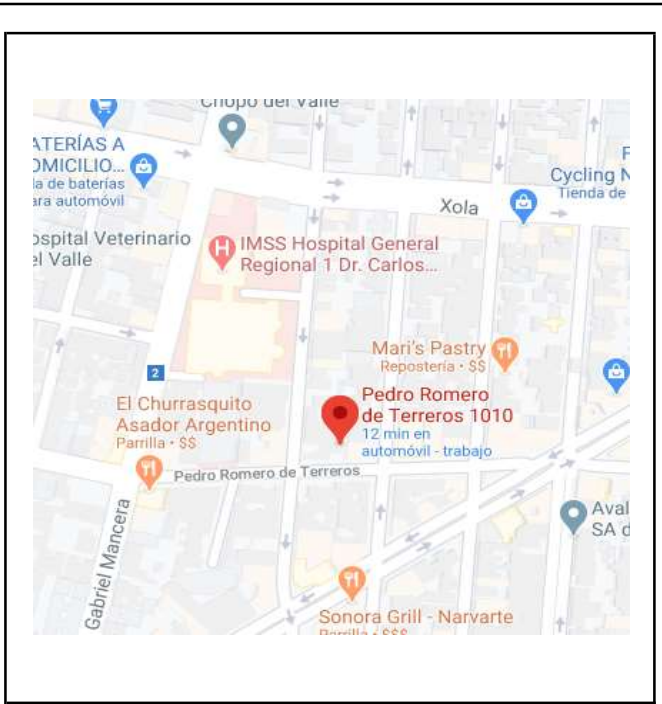
Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Nicolas San Juan y Juan Sanchez Azcona"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="104.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="104.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Oferta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Venta Total (\$)	<input type="text" value="\$4,661,910.00"/>
Venta (\$/m²)	<input type="text" value="\$44,826.06"/>



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 5 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/3igALXo"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Grupo Bosques Bienes Raíces"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5291 7570"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte Poniente"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Tajin"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="S/N"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="Tajin"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Cuenta con 3 Recámaras, 2 baños, 2 estacionamientos

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Cumbres de Maltrata y Luz Savión"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="117.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="117.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Oferta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Venta Total (\$)	<input type="text" value="\$5,464,469.00"/>
Venta (\$/m²)	<input type="text" value="\$46,704.86"/>

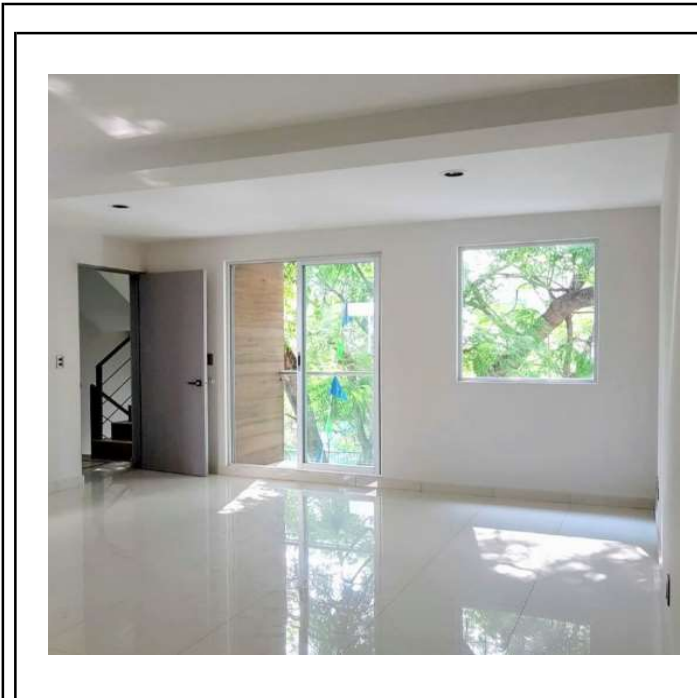
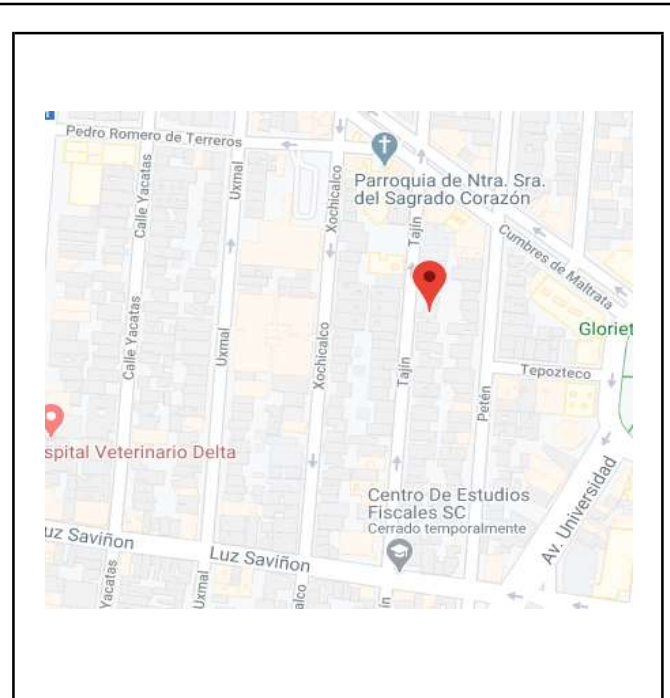


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 6 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2l10OB5"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Inmuebles24.com"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 1556 6000"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte Poniente"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Enrique Rebsabem"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="429"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="Enrique Rebsabem 429"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Cuenta con 3 Recámaras, 2 baños, 2 estacionamientos

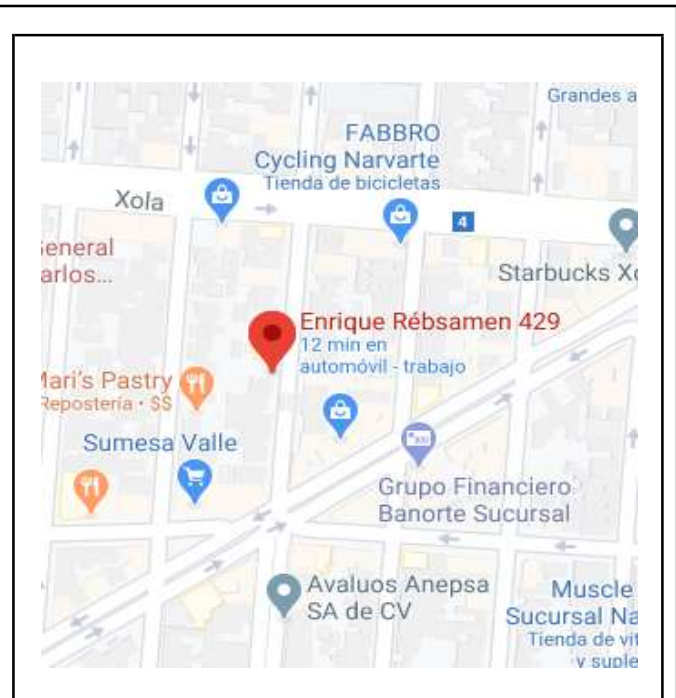
Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Eje 4 Sur Xola y Diagonal San Antonio"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="113.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="113.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Oferta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Venta Total (\$)	<input type="text" value="\$5,200,000.00"/>
Venta (\$/m²)	<input type="text" value="\$46,017.70"/>



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLES DE RENTA

COMPARABLE 1 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/31EsUgt"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Kunz y Asociados SA"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5533 5575"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Eje 4 Sur Xola y Cumbres de Maltrata"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="43.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="40"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="43.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="RENTA"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Av José Ma. Vertiz"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="706"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$13,900.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$323.26"/>

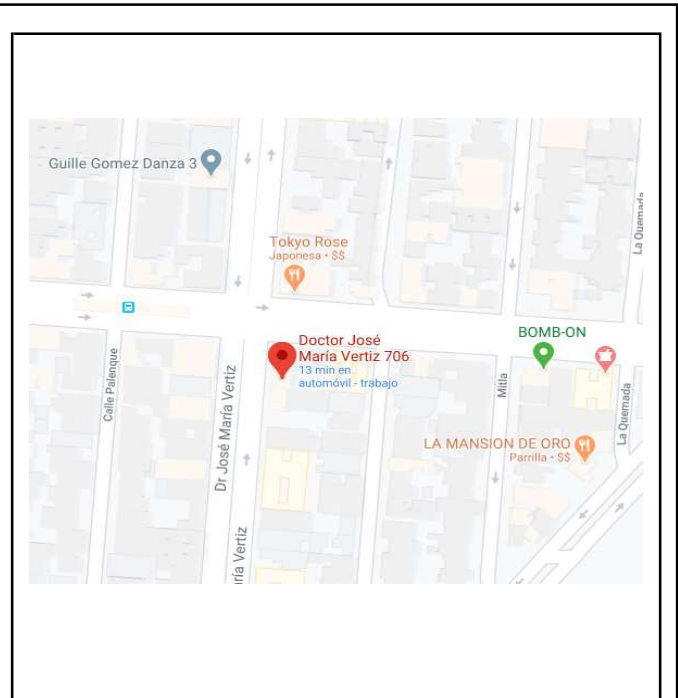
Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 2 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/3aJkZQv"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Ralph"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 2954 2452"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Adolfo Prieto y Mier y Pesado"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="70.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est. Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="30"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="70.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="RENTA"/>
T / C	<input type="text" value="1.000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Del Valle Norte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03103"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Pedro Romero de Terreros"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="621"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$30,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$428.57"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Local totalmente abierto para cualquier giro

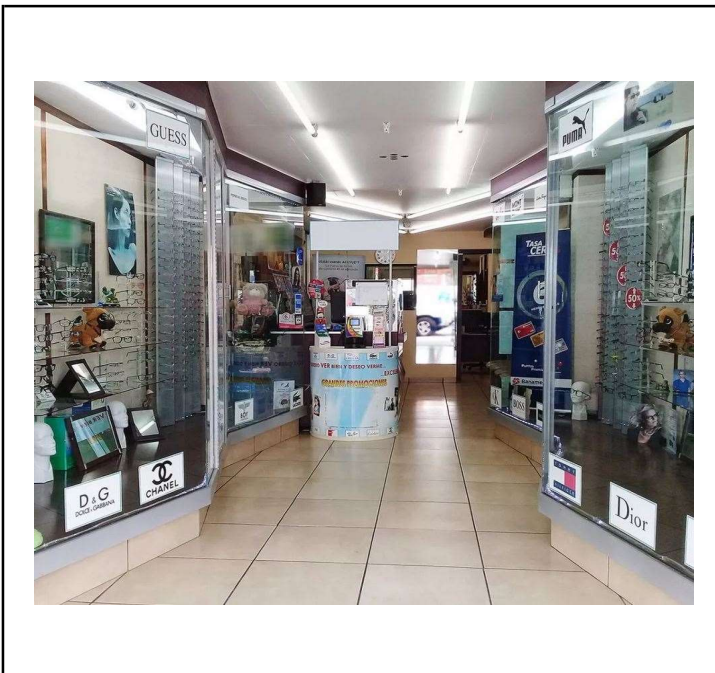
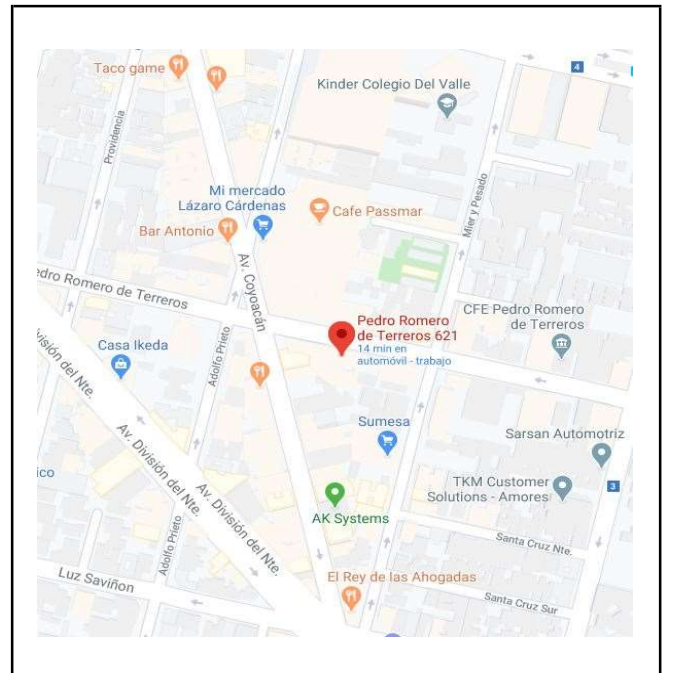


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 3 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet:https://bit.ly/3iobomP"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Inmobiliaria Cabo"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 3135 6803"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Enrique Rebsabem y Enrique Pestazzoli"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="67.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="45"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="67.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="RENTA"/>
T / C	<input type="text" value="1.000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Av Division del Norte"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="1002"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$38,500.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$574.63"/>

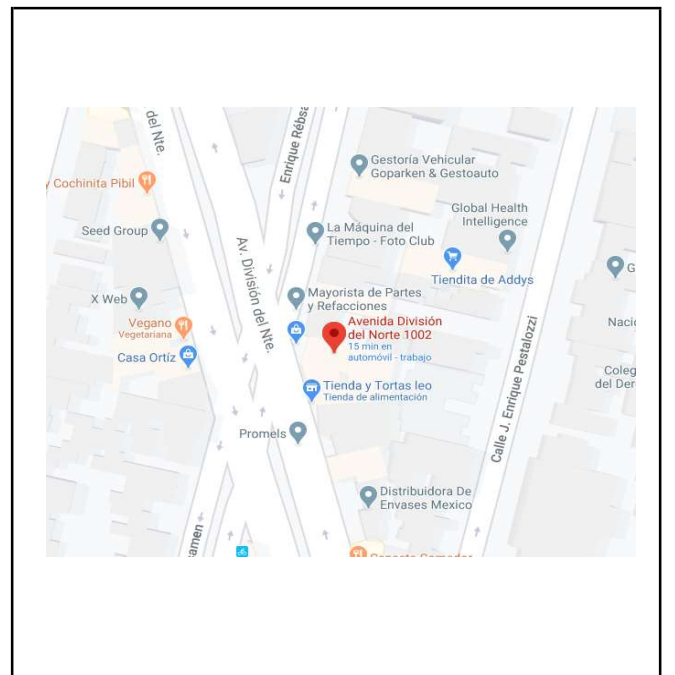
Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 4 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/3ij92FE"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Ivonne Farfán"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 4094 8166"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Providencia y Adolfo Prieto"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="20.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="10"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="20.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="RENTA"/>
T / C	<input type="text" value="1.000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Del Valle Norte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03103"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="La Morena"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="100"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$10,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$500.00"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

cuenta con un baño y derecho de enceres, actualmente opera como restaurante. Ideal para restaurante de cualquier giro

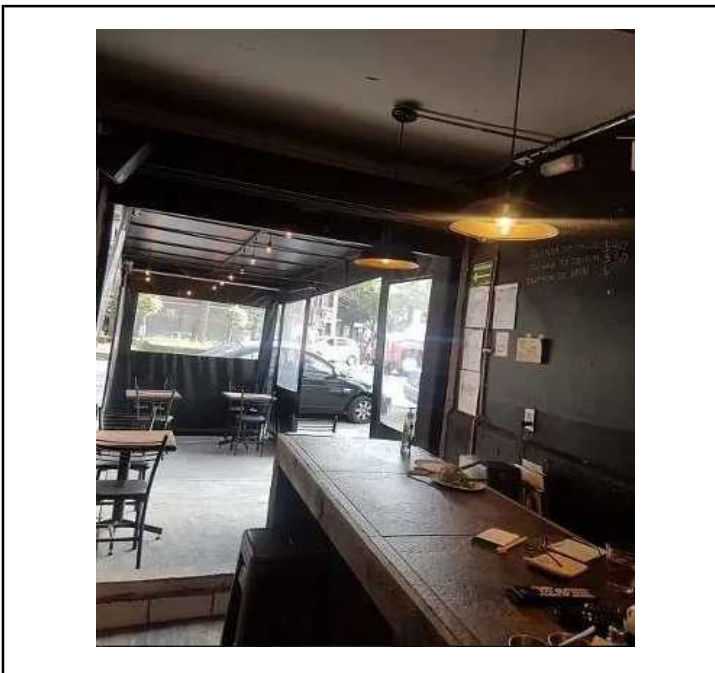
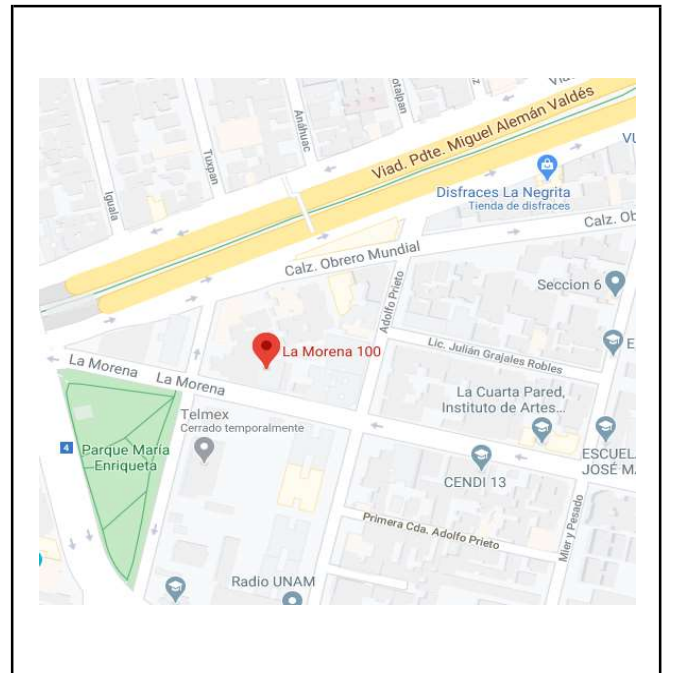


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 5 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/3aJkZQv"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Ralph"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 2954 2452"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Adolfo Prieto y Mier y Pesado"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="70.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est. Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="30"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="70.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="RENTA"/>
T / C	<input type="text" value="1.000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Del Valle Norte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03103"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Pedro Romero de Terreros"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="621"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Importes

Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$30,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$428.57"/>

Descripción de bien

Local totalmente abierto para cualquier giro

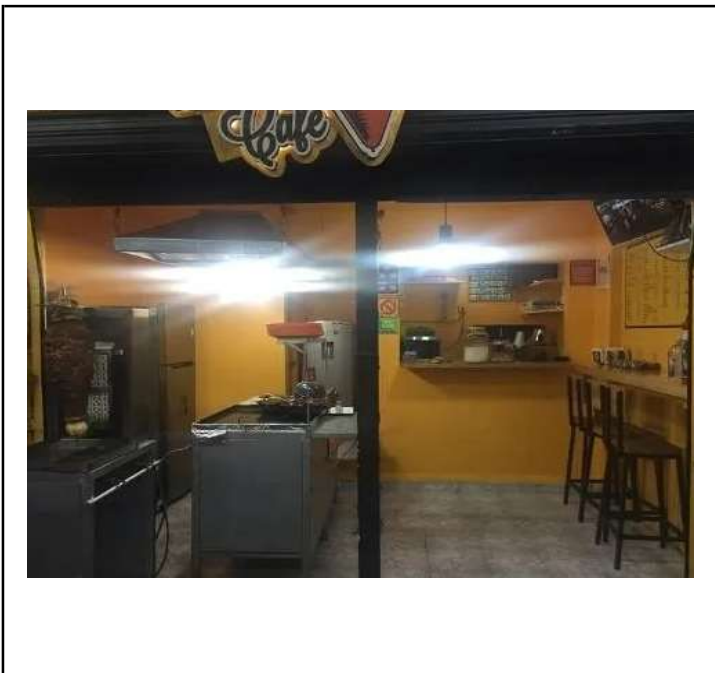
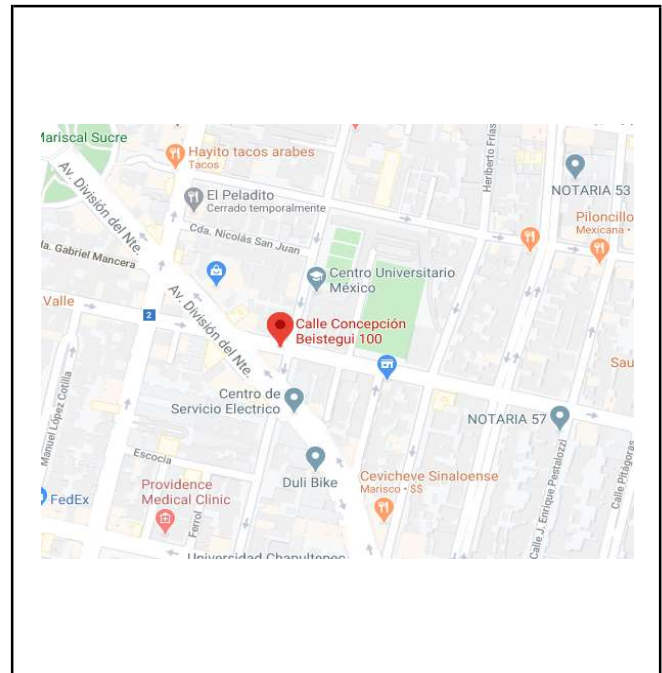


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 6 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2QaFAEL"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Micasacdh"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 4094 8166"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Diagonal San Antonio y La Morena"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="40.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="3"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="40.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="RENTA"/>
T / C	<input type="text" value="1.000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Tajin"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="100"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$19,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$475.00"/>

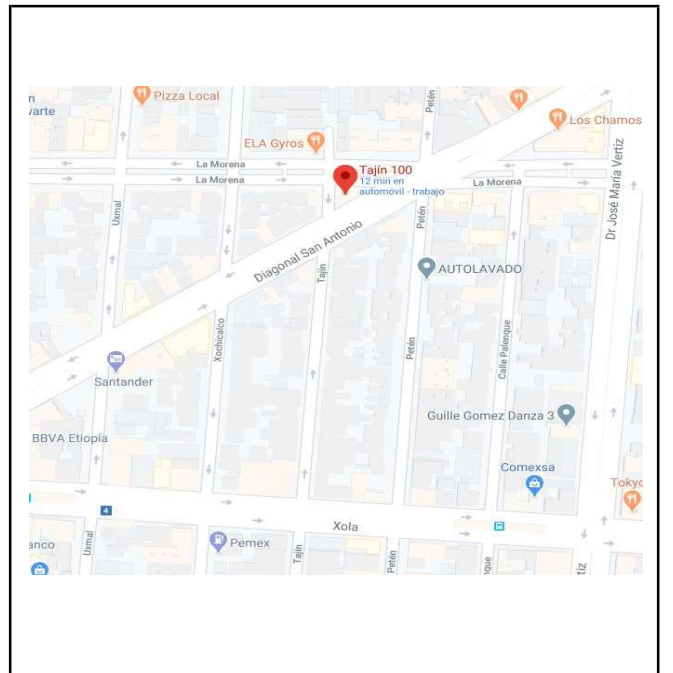
Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLES DE OFERTAS O VENTAS

COMPARABLE 1 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2QfbQXn"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Inmobiliaria MAP"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 12091227"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Amores y Gabriel Mancera"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="80.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="3"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="80.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="VENTA"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Del Valle Norte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03103"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Torres Adalid"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="910"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Venta Total (\$)	<input type="text" value="\$6,000,000.00"/>
Venta (\$/m²)	<input type="text" value="\$75,000.00"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciono"/>

Descripción de bien

Antiguo giro como estetica; apto para sucursal bancaria, cafeteria de cadena

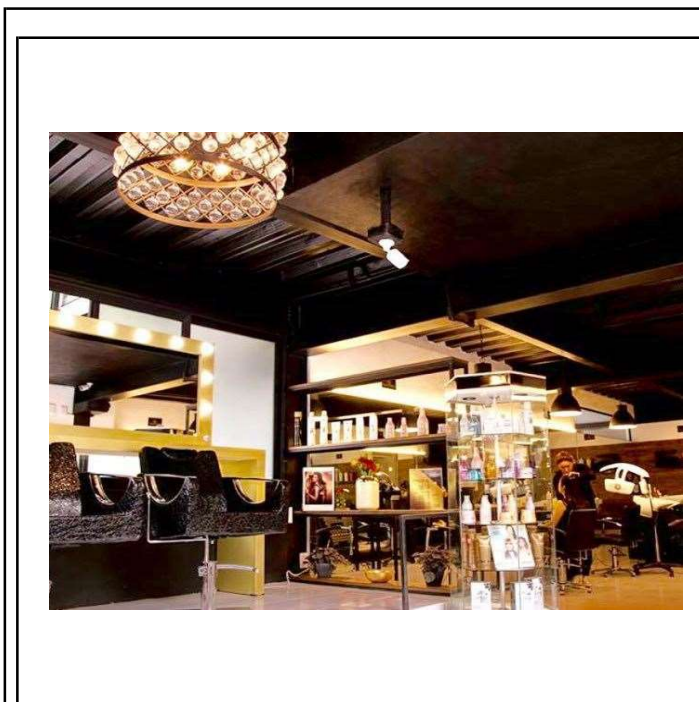
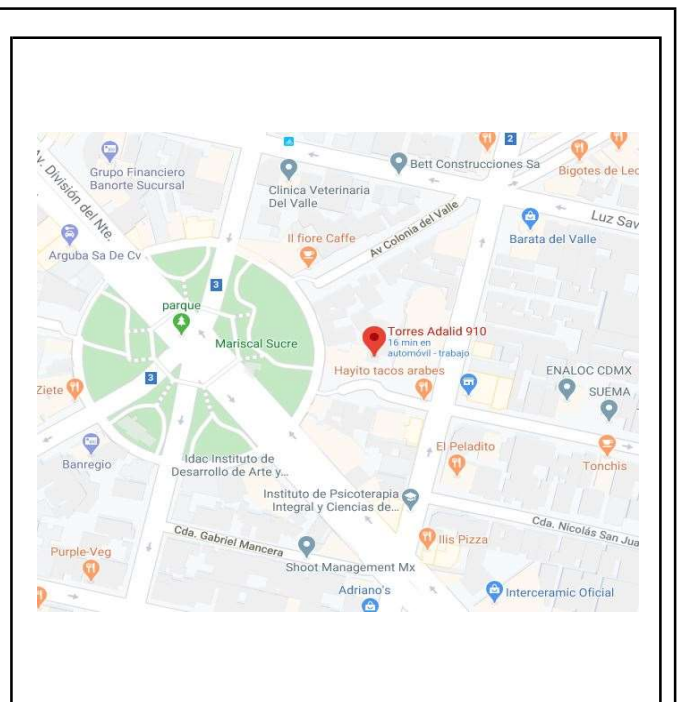


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 2 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2SfTY0S"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Ralph"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 2954 2452"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Del Valle Norte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03103"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Pedro Romero de Terreros"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="621"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciono"/>

Descripción de bien

Local totalmente abierto para cualquier giro

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Adolfo Prieto y Mier y Pesado"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="70.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="30"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="70.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="VENTA"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Venta Total (\$)	<input type="text" value="\$5,500,000.00"/>
Venta (\$/m²)	<input type="text" value="\$78,571.43"/>

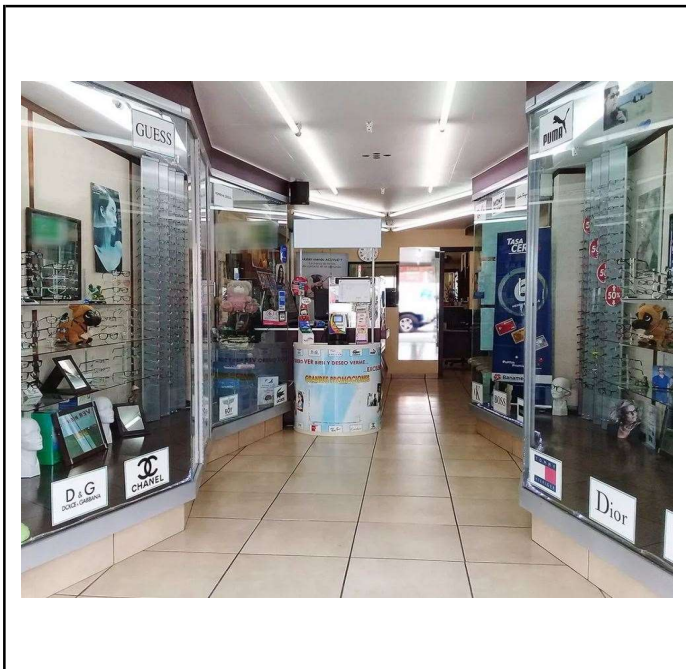
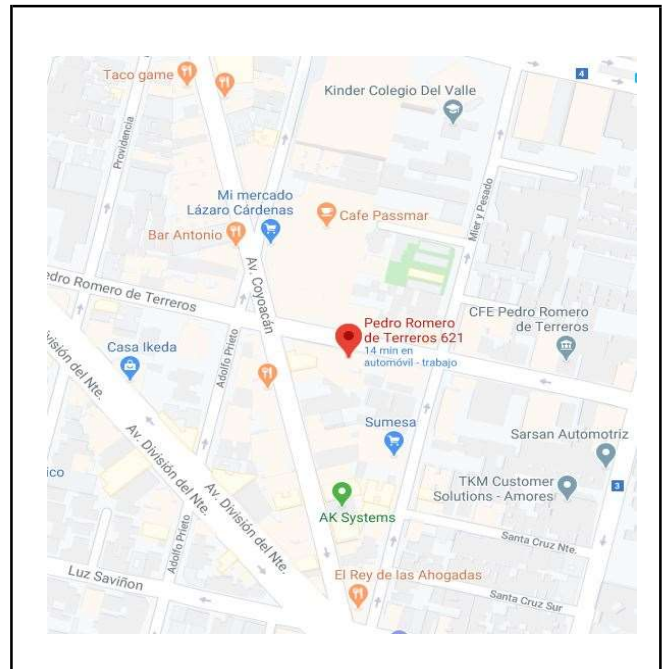


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 3 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2TwWCQf"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Propiedades.com"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 1290 4808"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Del Valle Sur"/>		
C.P.	<input type="text" value="03104"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Ameyalco"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="1"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Marcelo y Cda. Ameyalco"/>
Ubicación	<input type="text" value="Esquina"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="502.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="25"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="502.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="VENTA"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Venta Total (\$)	<input type="text" value="\$27,000,000.00"/>
Venta (\$/m²)	<input type="text" value="\$53,784.86"/>

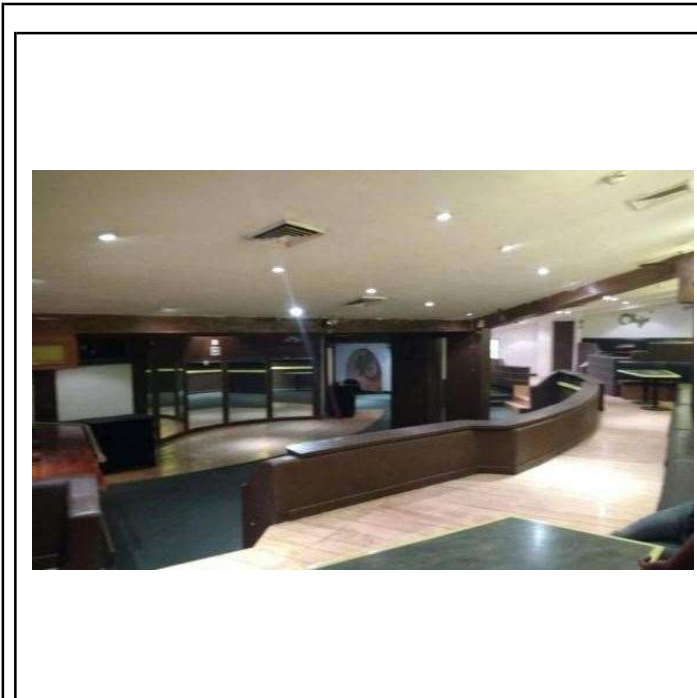
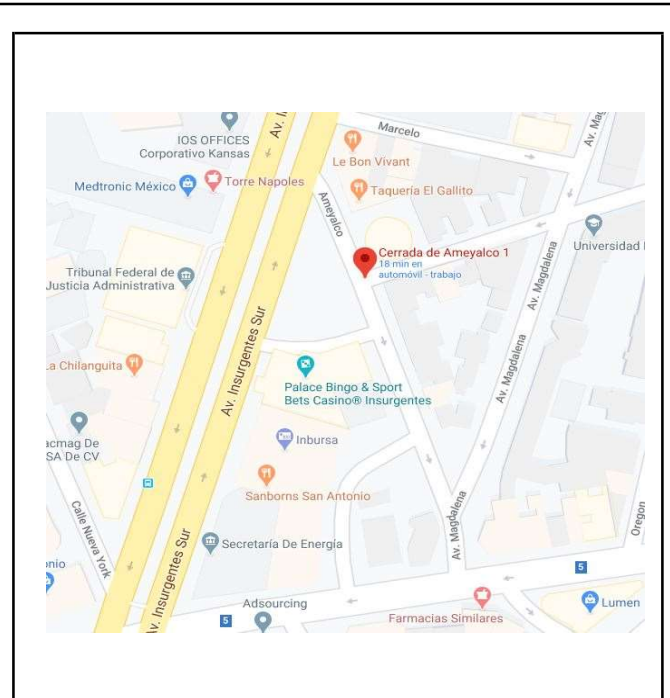


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 4 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/35Q6d8z"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Cravioto Asesores"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 56610105"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Concepción Beistegui"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="1356"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Fusion de dos predios, local con giro de Restaurante en 3 niveles 332 m2 y local en esquina (rentado actualmente) 71 m2

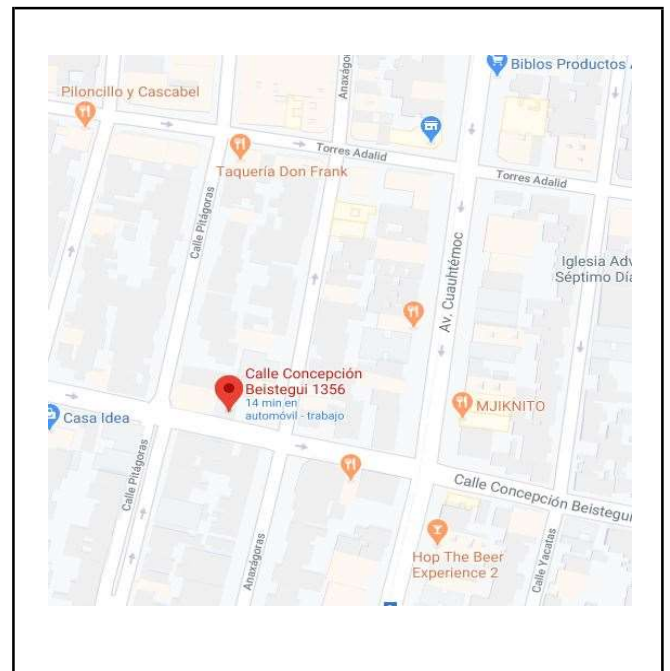
Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Anaxagoras y Pitagoras"/>
Ubicación	<input type="text" value="Esquina"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="403.00 m<sup>2</sup>"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="20"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="403.00 m<sup>2</sup>"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="VENTA"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Venta Total (\$)	<input type="text" value="\$23,000,000.00"/>
Venta (\$/m ²)	<input type="text" value="\$57,071.96"/>



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 5 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/38y0Lb0"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="VITA BIENES RAÍCES"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 8104 6741"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Av. Cuauhtémoc esq. Concepción Beistegui"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="857"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

En PB de un desarrollo habitacional con 74 deptos, se entrega en obra gris

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Torres Adalid y Concepción Beistegui"/>
Ubicación	<input type="text" value="Esquina"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="556.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="556.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="VENTA"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Venta Total (\$)	<input type="text" value="\$28,000,000.00"/>
Venta (\$/m²)	<input type="text" value="\$50,359.71"/>

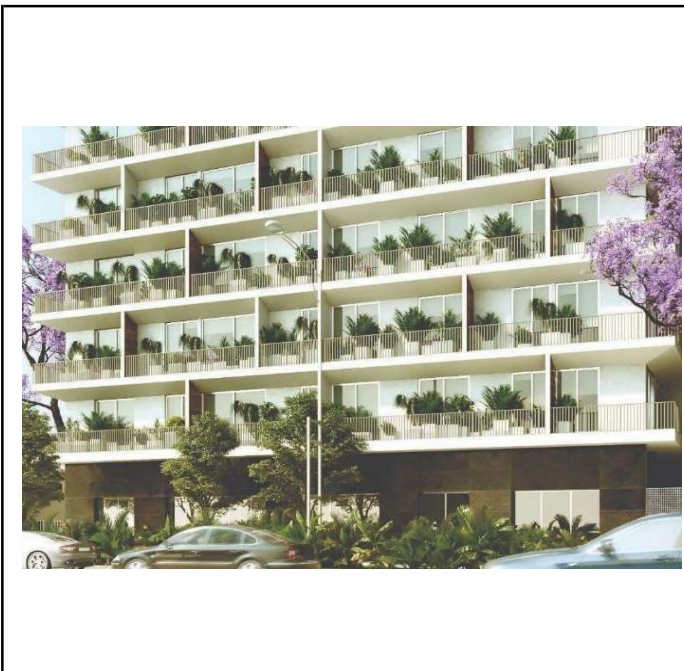
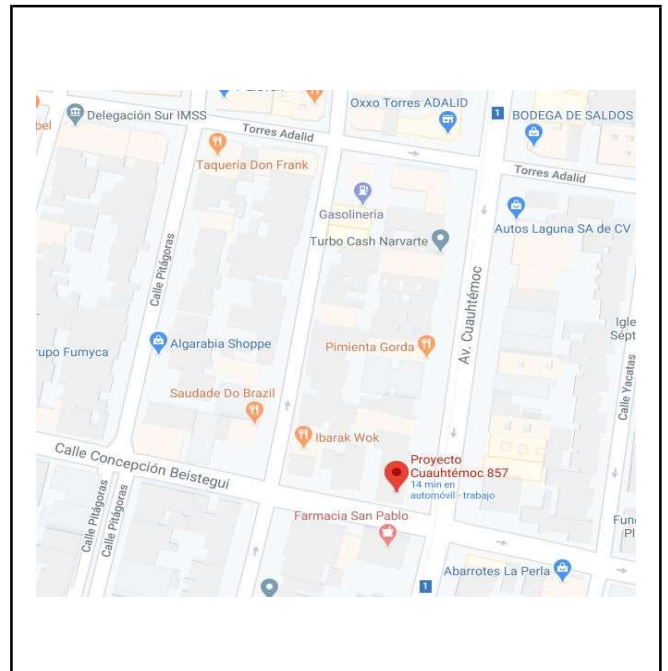


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 6 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/339jlzy"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Micasacdh"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 4094 8166"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Monte Albán"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="83"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

El local cuenta con cisterna, oficina, baño, ideal para Estéticas, Spas, Barberías, Consultorios

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Dr. José Ma. Vertiz y Mitla"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="55.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="12"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="55.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="VENTA"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Venta Total (\$)	<input type="text" value="\$2,150,000.00"/>
Venta (\$/m²)	<input type="text" value="\$39,090.91"/>

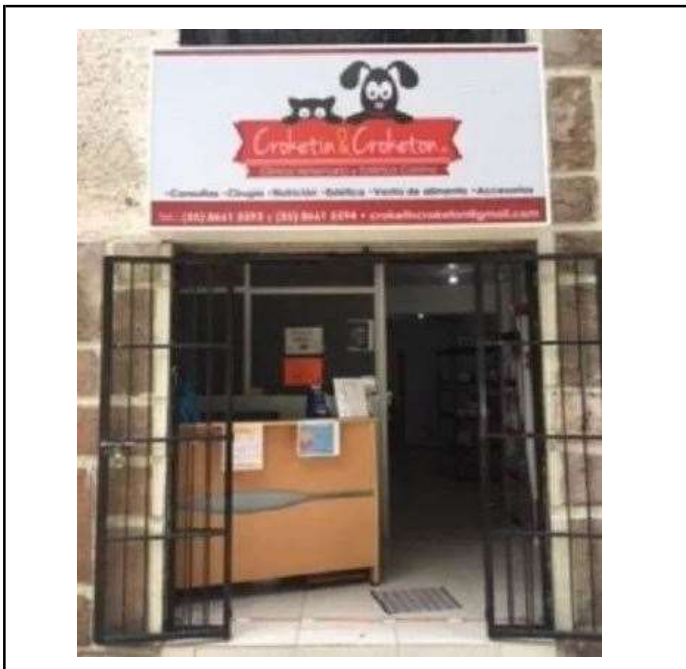
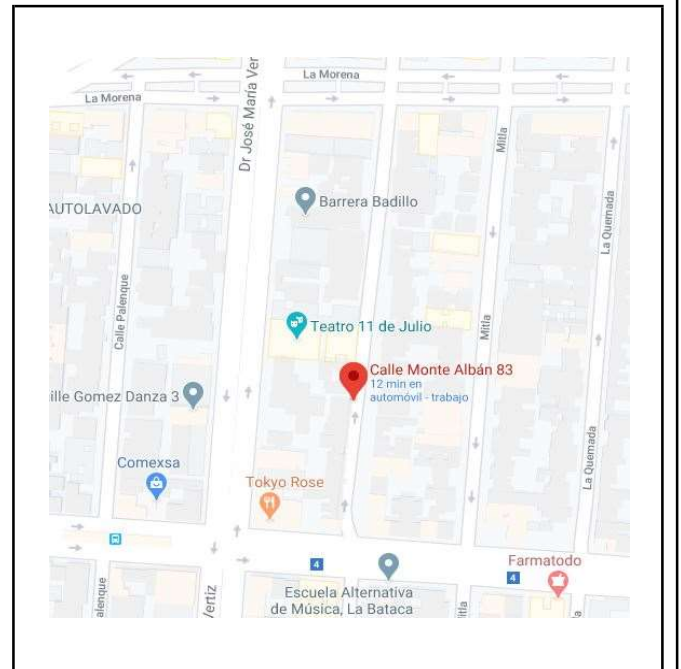


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLES DE RENTA

COMPARABLE 1 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2TrtA4q"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Propiedades.com"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 2902 5059"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Residencial de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Cje 4 Sur Xola y Diagonal San Antonio"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="25.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est. Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="25.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Renta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Enrique Rebsamen"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="436"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$11,900.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$476.00"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Oficinas en renta, las amenidades se componen de recepción, extension privada, internet ilimitado, luz, seguridad, cctv, mantenimiento y salas de juntas.

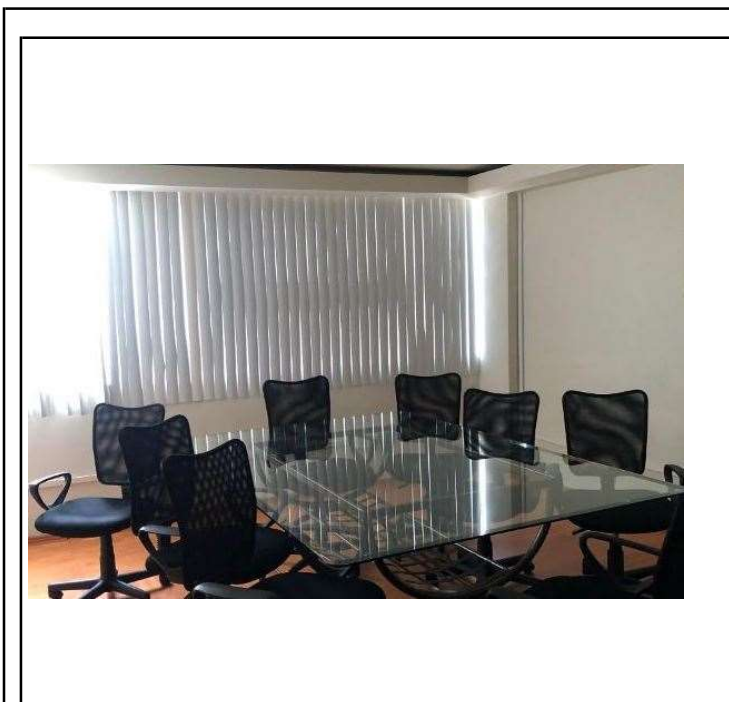
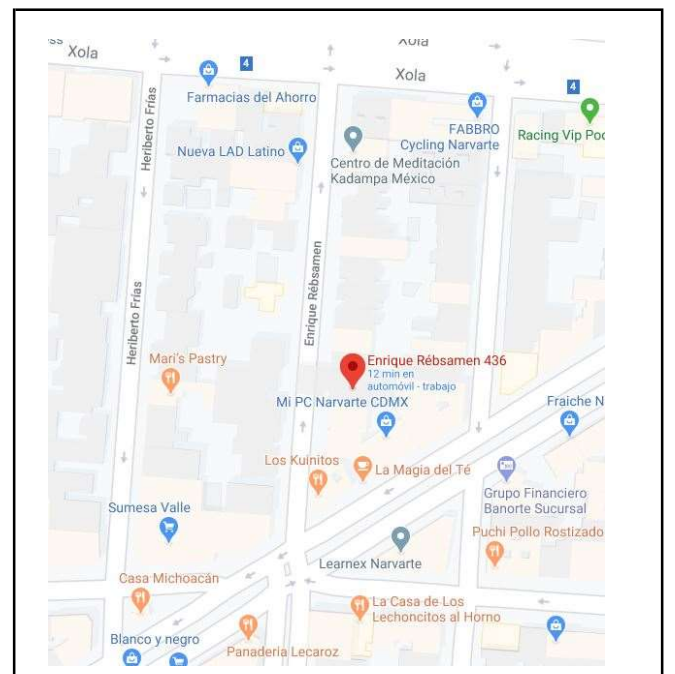


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 2 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2uSS3WO"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="TU NUEVA OFICINA"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 2807 0037"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Concepción Beistegui y Eje 3 sur Eugenia"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="65.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usada"/>
Edad	<input type="text" value="3"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="65.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Renta"/>
T / C	<input type="text" value="1.000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Enrique Rebsabem"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="S/N"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Importes

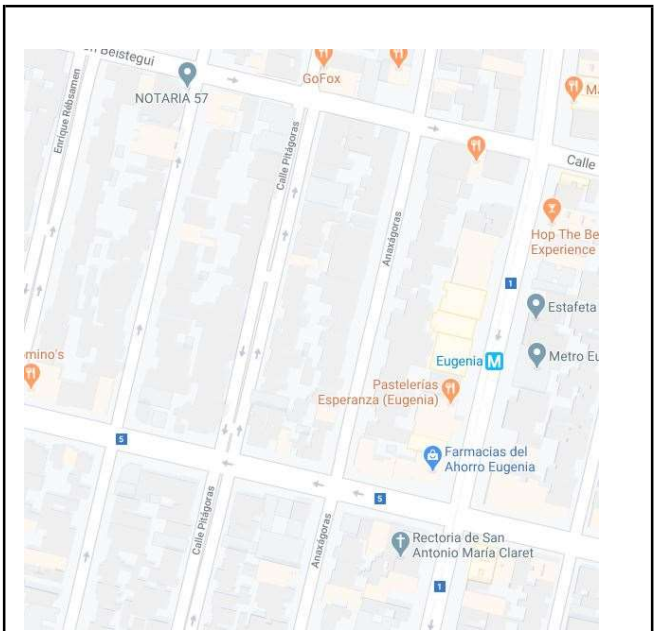
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$23,500.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$361.54"/>

Descripción de bien

La renta incluye secretaria, Mobiliario, Conexión a internet, Telefonía, Sala de Juntas, Cafetería, Domicilio fiscal y domicilio comercial, oficina 24/7, limpieza, luz, agua y seguridad.



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 3 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/31zbFNM"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="BHome Brokers Inmobiliarios"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 4353 0727"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Juan Sánchez Azcona y Heriberto Frías"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="72.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="72.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Renta"/>
T / C	<input type="text" value="1.000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Luz Saviñon"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="1027"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Importes	
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$14,500.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$201.39"/>

Descripción de bien

El espacio cuenta con pequeña recepción, tres cubículos de muy buen tamaño y dos baños privados.

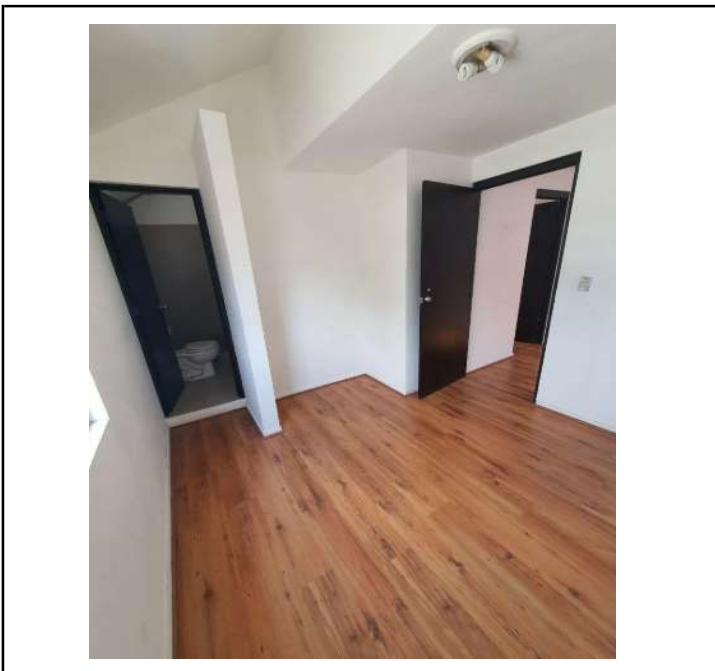
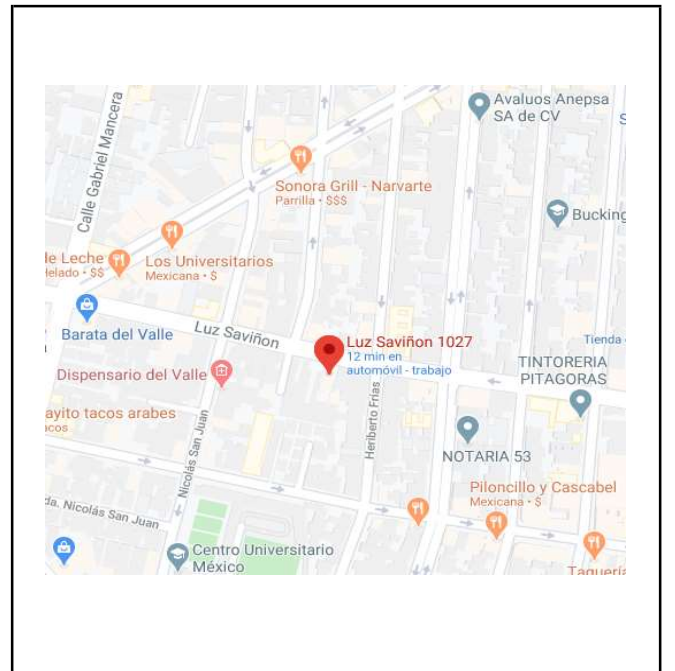


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 4 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2AolhhY"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Enlace Grupo Inmobiliario"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5606 2020"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Eje 4 Sur Xola y Cumbres de Maltrata"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="50.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usada"/>
Edad	<input type="text" value="5"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="50.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Renta"/>
T / C	<input type="text" value="1.000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Petén"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="98"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Importes

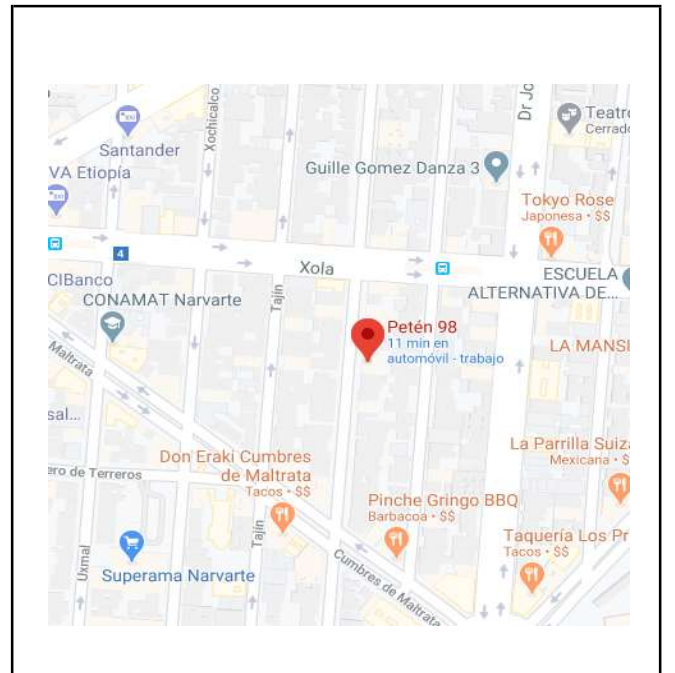
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$16,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$320.00"/>

Descripción de bien

Consultorio en 1er piso recién remodelado, cuenta con recepción común, baño, área de cocina y pisos laminados.



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 5 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2VM2RkD"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Remax Consulting"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5264 2424"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden y comercial"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Concepción Beistegui y Eje 5 sur Eugenia"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="87.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="87.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Renta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Av Cuauhtémoc"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="875"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$30,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$344.83"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Espacio abierto para distribuirse según las necesidades del arrendatario, se complementa con sala de juntas, bodega de 5.52 m2, balcón 9.25 m2

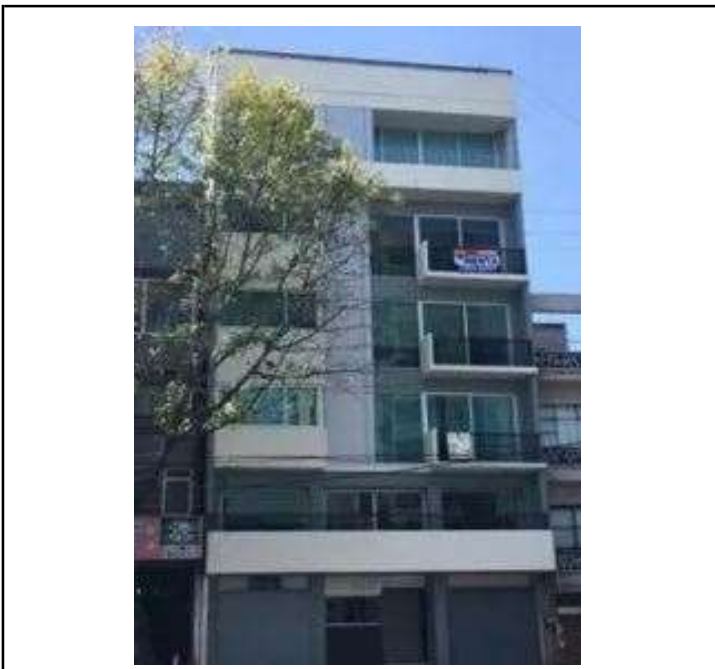
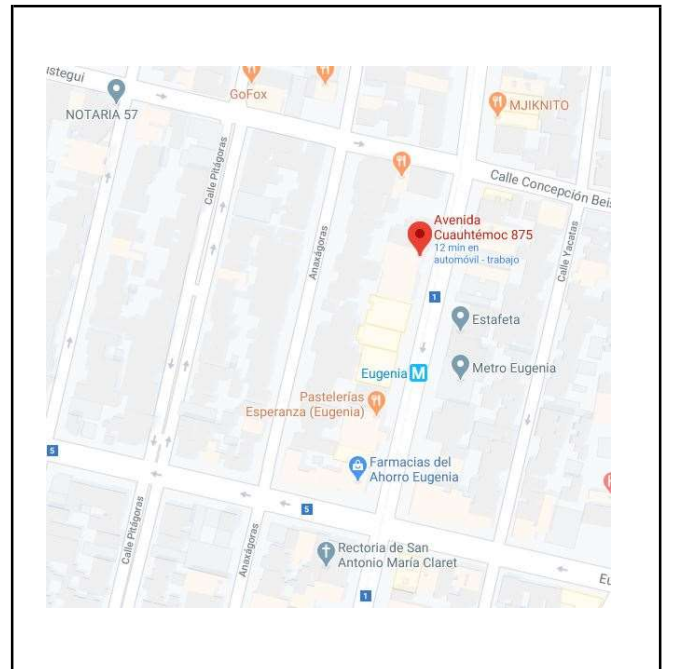


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 6 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2BmZFnX"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Marei Bienes Raices"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5216 1762"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Anaxagoras y Av Cuauhtémoc"/>
Ubicación	<input type="text" value="Dos frentes"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="120.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usada"/>
Edad	<input type="text" value="15"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="120.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Renta"/>
T / C	<input type="text" value="1.000"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Obrero Mundial"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="410"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Importes

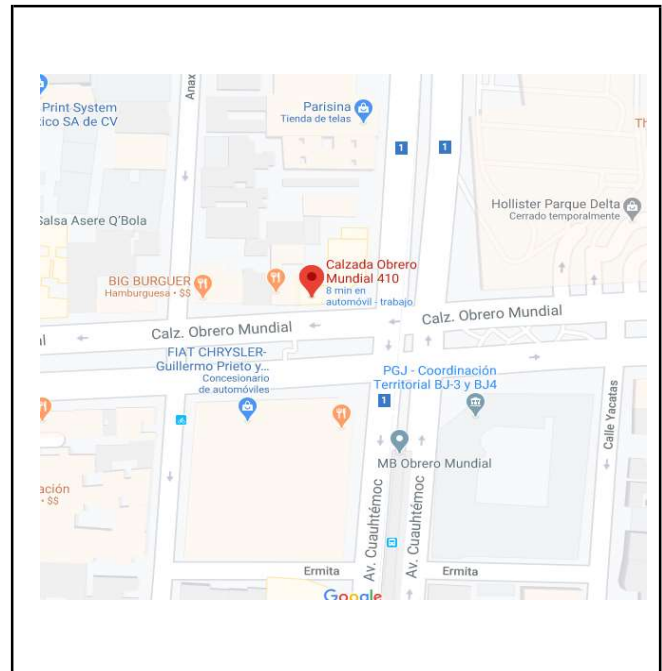
Renta Total (\$)	<input type="text" value="\$35,000.00"/>
Renta (\$/m²)	<input type="text" value="\$291.67"/>

Descripción de bien

Espacio acondicionado con instalación eléctrica, a un costado de centros comerciales.



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLES DE OFERTAS O VENTAS

COMPARABLE 1 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2BTTJCP"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Century 21 Magnus"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 6843 8872"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="AV Universidad y AV Division del Norte"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="300.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est. Conserv.	<input type="text" value="Usada"/>
Edad	<input type="text" value="28"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="220.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Venta"/>
T / C	<input type="text" value="0.7333"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Quemada"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="117"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Venta Total (\$)	<input type="text" value="\$15,000,000.00"/>
Venta (\$/m²)	<input type="text" value="\$50,000.00"/>

Identificación

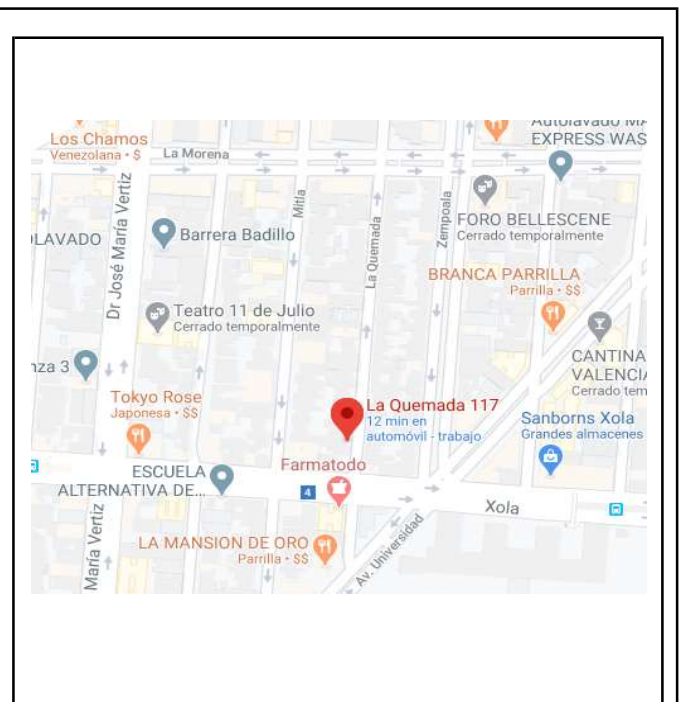
Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Casa con excelentes espacios para tus oficinas , 7 privados y una área para 10 escritorios, dos medios baños y un baño completo, y una área de cocineta.



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 2 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2oeG2HB"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Eduardo esqueda nava"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5809 68742"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Del Valle Norte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03103"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Gabriel Mancera"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="603"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="Punto del Valle"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

La planta tipo es de 135 m2 tiene derecho a 2 lugares de estacionamiento. El edificio contará con Elevador, Vigilancia, Control de Acceso Electrónico, Circuito Cerrado de TV, Áreas Comunes con Roof Garden y Salas de Juntas.

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden y comercial"/>
Entre las calles	<input type="text" value="AV DIVISION del Norte y Concepción Reisterer"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="135.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="135.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Venta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Venta Total (\$)	<input type="text" value="\$7,400,000.00"/>
Venta (\$/m²)	<input type="text" value="\$54,814.81"/>

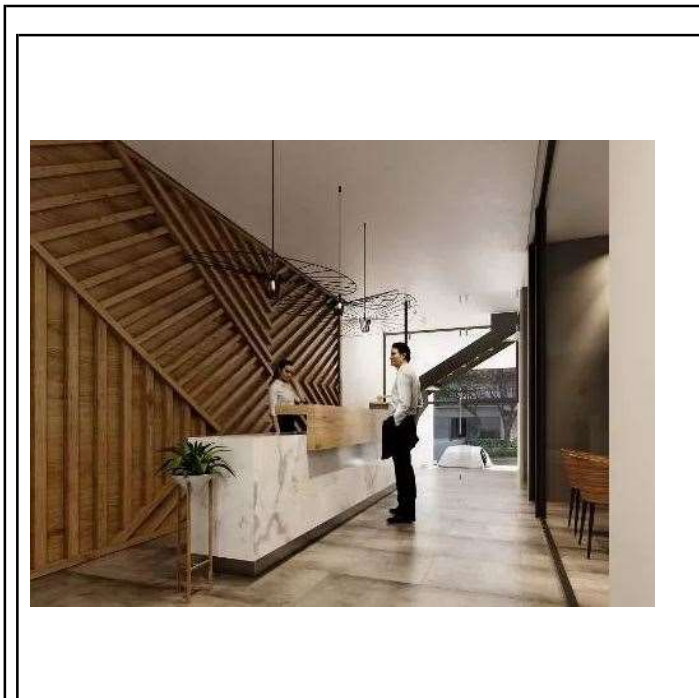
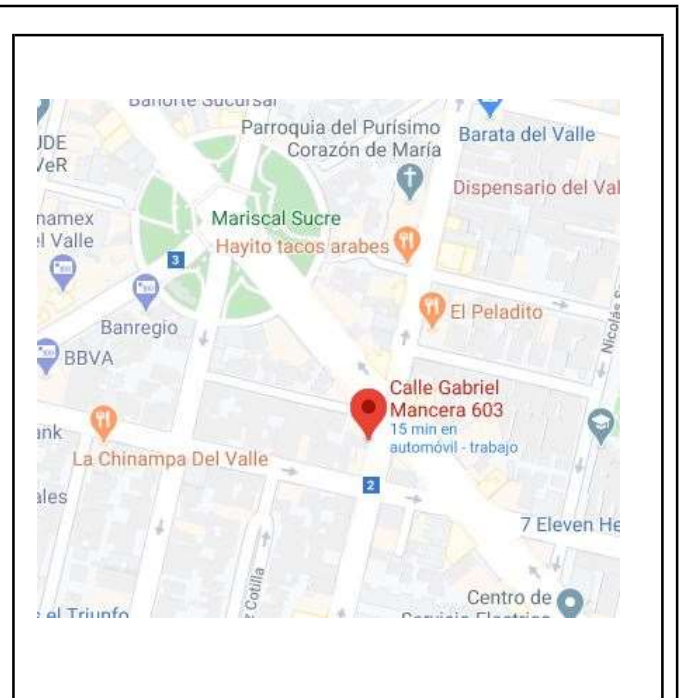


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 3 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/3ajTsVv"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="SENDERO INMOBILIARIO"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 4388 4847"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Av. Cuauhtémoc"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="847"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

PRE-VENTA de piso completo, se entrega en obra gris en dic 2020. Con derecho a dos estacionamiento y baños de hombres y mujeres entre pisos

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden y comercial"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Concepción Beistegui y Torres Adalid"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="123.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="123.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Pre-venta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Venta Total (\$)	<input type="text" value="\$7,380,000.00"/>
Venta (\$/m²)	<input type="text" value="\$60,000.00"/>

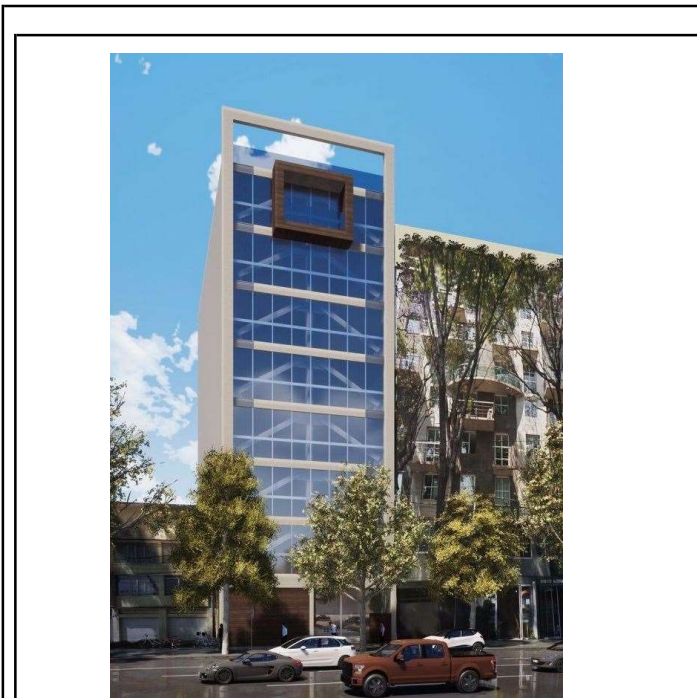
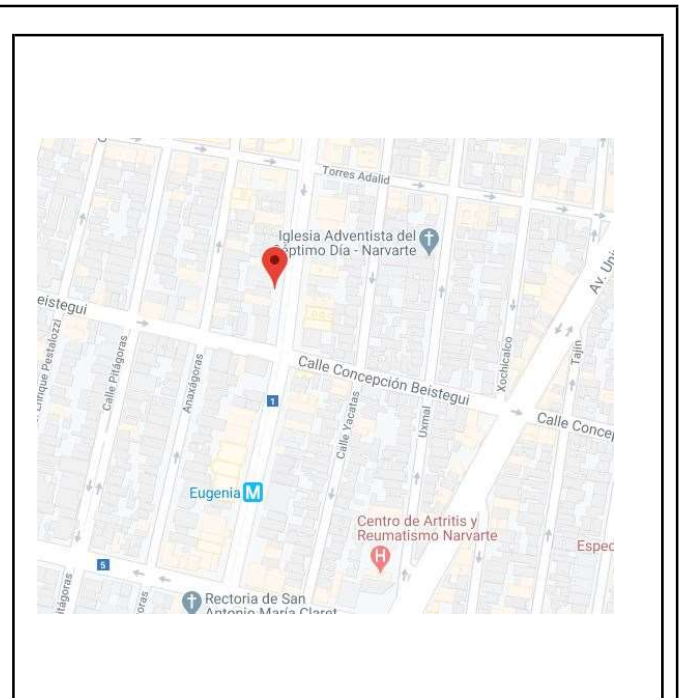


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 4 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/2Tri8ER"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Propiedades.com"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="No se proporciona"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Eje 5 Sur Eugenia"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="1157"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

PRE-VENTA de piso completo en edificio inteligente, se entrega en obra gris en abril 2020. Area para oficinas de 101 m2 con balcon de 8 m2 en la fachada posterior más bodega y comedor, área total de la oficina 157 m2. Cada oficina contará con cuando menos 2 cajones de estacionamiento. además de 2 lugares para bicicletas v 2 bodegas para archivo. El edificio tendrá acceso vehicular con plataforma de autos.

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden y comercial"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Enrique Reusabem y Enrique Pestazzoli"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="157.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Nuevo"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="157.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Pre-venta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Venta Total (\$)	<input type="text" value="\$10,000,000.00"/>
Venta (\$/m²)	<input type="text" value="\$63,694.27"/>

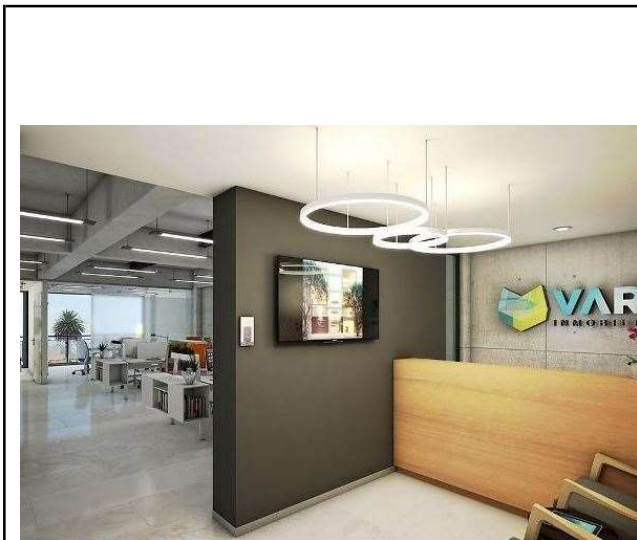
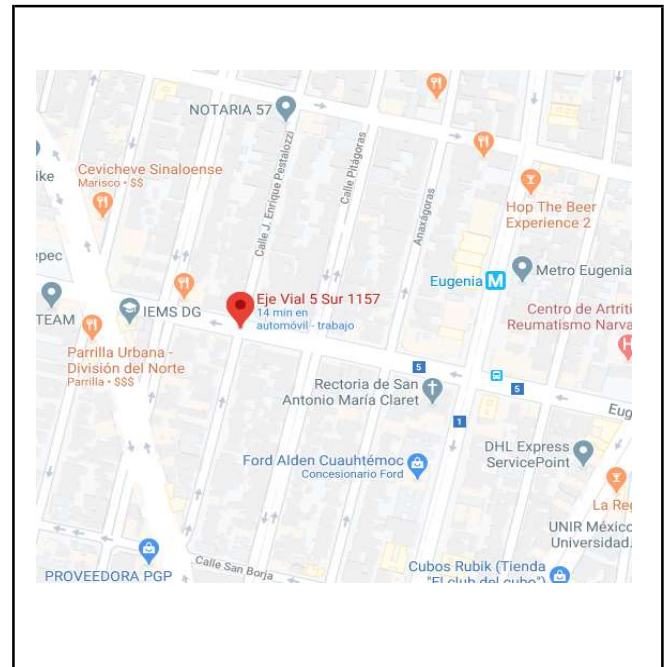


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 5 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/39rHkld"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Haus Point"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 1566 5285"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Pitágoras"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="228"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Casa adaptada y remodelada para ocuparse como oficinas 4 privados, 4.1 baños y 3 cajones de estacionamiento.

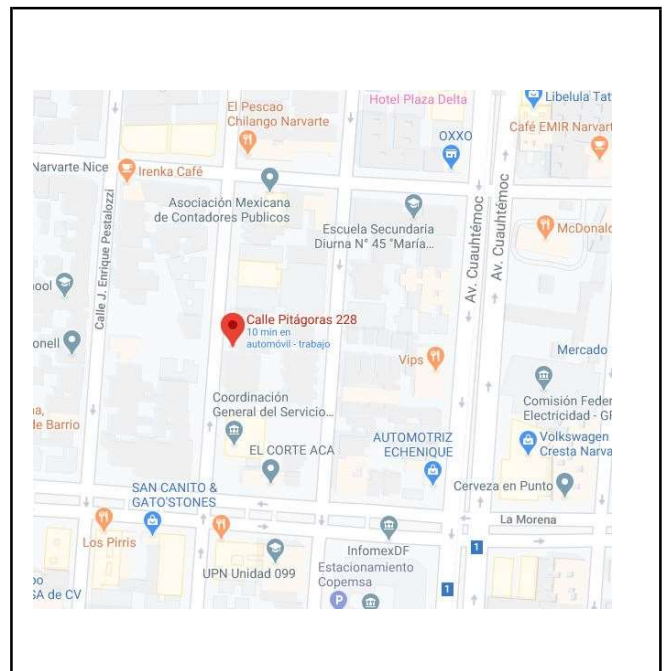
Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Esperanza y La Morena"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="346.00 m<sup>2</sup>"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usada"/>
Edad	<input type="text" value="35"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="346.00 m<sup>2</sup>"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Venta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Venta Total (\$)	<input type="text" value="\$16,000,000.00"/>
Venta (\$/m ²)	<input type="text" value="\$46,242.77"/>



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 6 VENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="28/6/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Internet: https://bit.ly/31w3Msq"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Remax Interr"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="55 5292 3295"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Obtenido de internet"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="La Morena"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="1225"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

Excelente departamento ubicado en PB con uso de suelo residencial y de OFICNA, 2 recámaras, 1 baño, cuarto de servicio en azotea.

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Dr Jose Ma Vertiz y Monte Alban"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="107.00 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usada"/>
Edad	<input type="text" value="30"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="107.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Venta"/>
T / C	<input type="text" value="1.0000"/>

Importes

Venta Total (\$)	<input type="text" value="\$4,800,000.00"/>
Venta (\$/m²)	<input type="text" value="\$44,859.81"/>

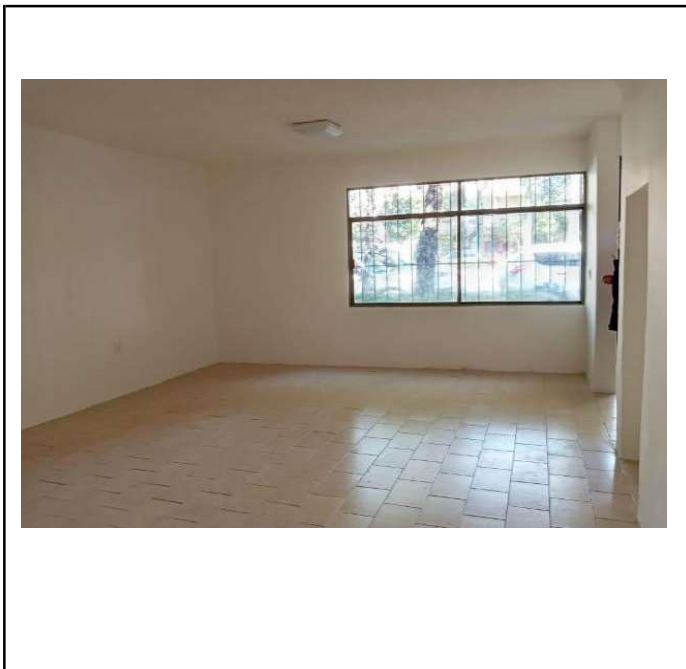
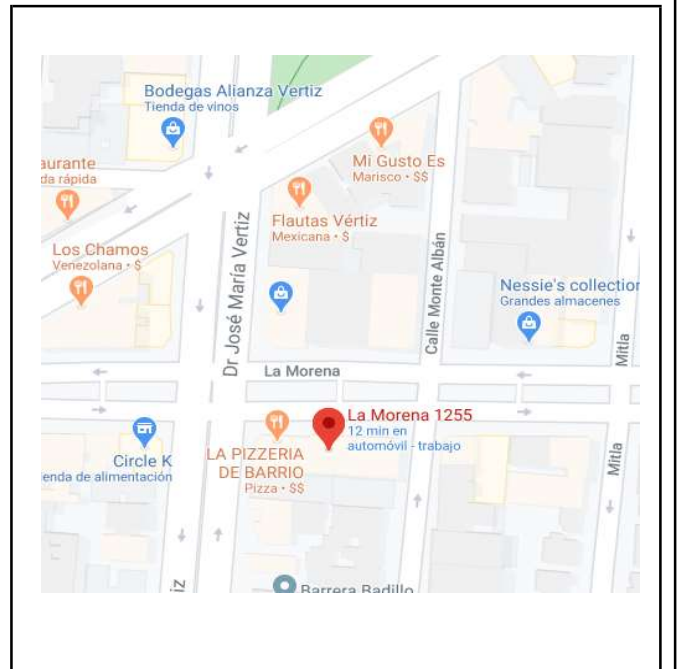


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

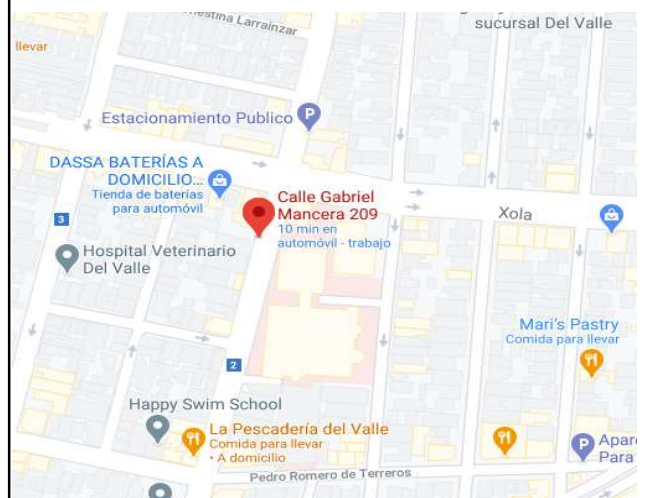
COMPARABLES DE RENTA

COMPARABLE 1 RENTAS

Especialidad	Inmobiliaria	Subespecialidad	Estacionamiento
Fechas y Origen del Dato			
Fecha Información	26/8/2020	Zona	Mapitracar de segundo orden
Tipo de Fuente	Visita de campo	Entre las calles	Eje 4 Sur Xola y Pedro Romero de Terreros
Nombre Fuente	Visita de campo	Ubicación	Un frente
Teléfono Fuente	No aplica	Sup. Constr.	12.50 m ²
Nivel Comprob. Inf.	Visita de campo	Proyecto	Funcional
Localización del Comparable		Est. Conserv.	Usado
Estado	CDMX	Edad	0
Municipio	Benito Juárez	Sup. Terreno	0.00 m ²
Colonia	Del Valle Norte	Calidad	Buena
C.P.	03103	Negociación	Renta
Población o Ciudad		T / C	
Nombre Calle	Eje 2 Poniete Gabriel Mancera	Importes	
Nº Exterior	209	Nº Interior	S/N
Identificación		Renta Hora (\$)	\$28.00
Nombre Edificio	No aplica	Renta Jornada (\$/	\$224.00
No. Cta. Predial	No se proporciona	Descripción de bien	
0			



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 2 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="26/8/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Visita de campo"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Visita de campo"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="No aplica"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Visita de campo"/>

Zona	<input type="text" value="Residencial de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Obrero Mundial y Esperanza"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="12.50 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="0.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Renta"/>
T / C	<input type="text"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Yacatas"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="10"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Hora (\$)	<input type="text" value="\$20.00"/>
Renta Jornada (\$/)	<input type="text" value="\$160.00"/>

Identificación

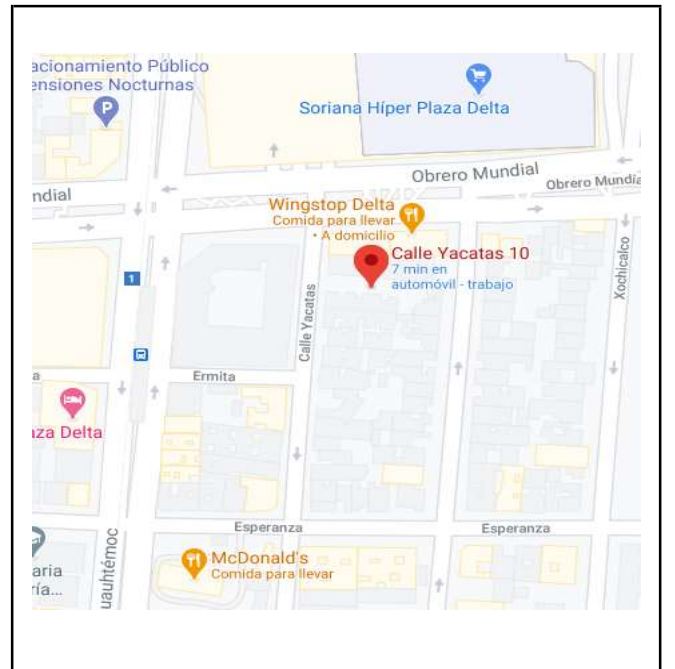
Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

<input type="text" value="0"/>



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 3 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="26/8/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Visita de campo"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Visita de campo"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="No aplica"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Visita de campo"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Obrero Mundial y Viaducto"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="12.50 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="0.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Renta"/>
T / C	<input type="text"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Anaxágoras"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="54"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Importes

Renta Hora (\$)	<input type="text" value="\$22.00"/>
Renta Jornada (\$/	<input type="text" value="\$1.76"/>

Descripción de bien

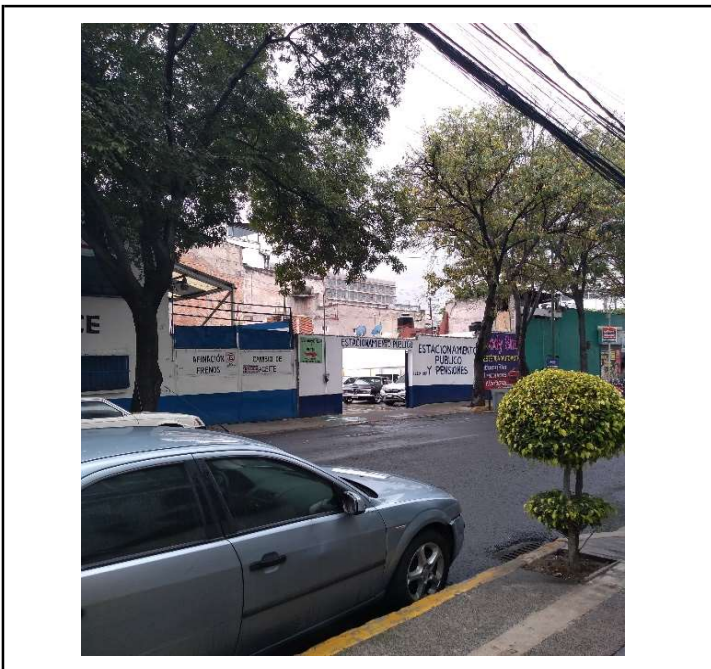
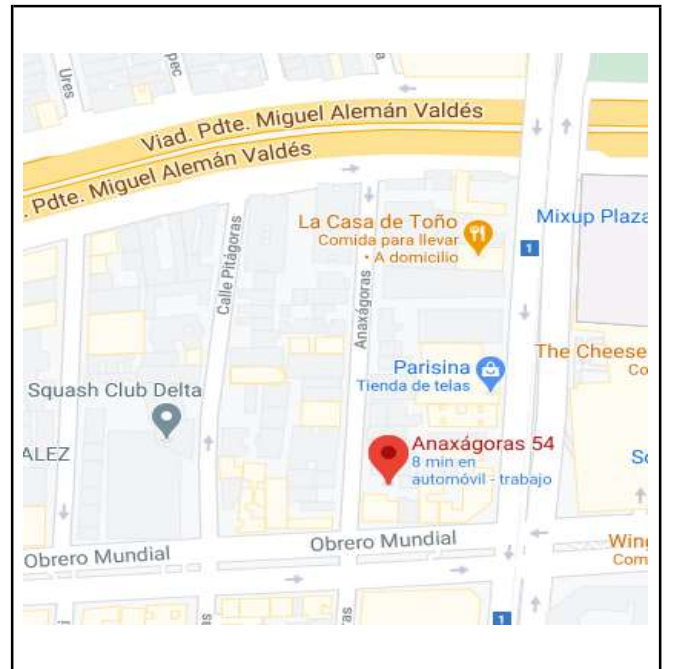


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 4 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="26/8/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Visita de campo"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Visita de campo"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="No aplica"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Visita de campo"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Obrero Mundial y Esperanza"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="12.50 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est. Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="0.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Renta"/>
T / C	<input type="text"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Xochicalco"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="37"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Hora (\$)	<input type="text" value="\$18.00"/>
Renta Jornada (\$/)	<input type="text" value="\$144.00"/>

Identificación

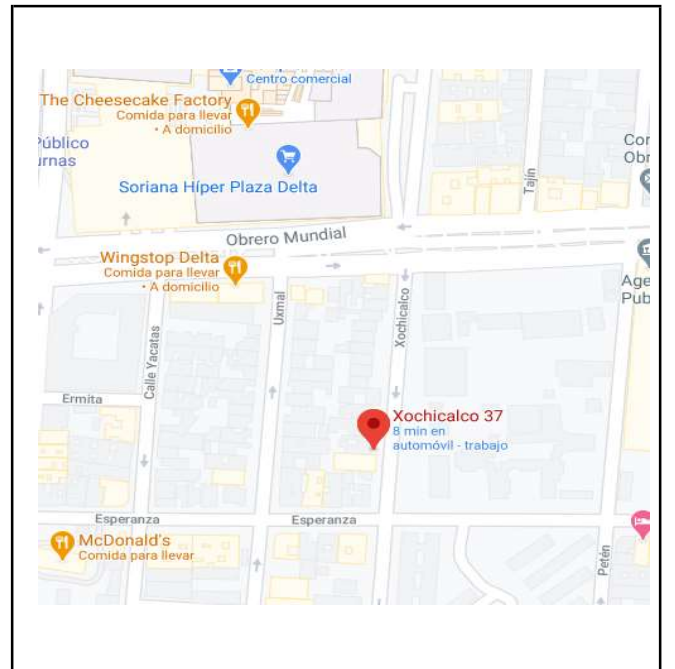
Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

<input type="text" value="0"/>



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 5 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="26/8/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Visita de campo"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Visita de campo"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="No aplica"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Visita de campo"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden y comercial"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Luz Saviñon y Pedro Romero de Terreros"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="12.50 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="0.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Renta"/>
T / C	<input type="text"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Del Valle Norte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03103"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Gabriel Mancera"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="326"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Hora (\$)	<input type="text" value="\$20.00"/>
Renta Jornada (\$/)	<input type="text" value="\$160.00"/>

Identificación

Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

<input type="text" value="0"/>

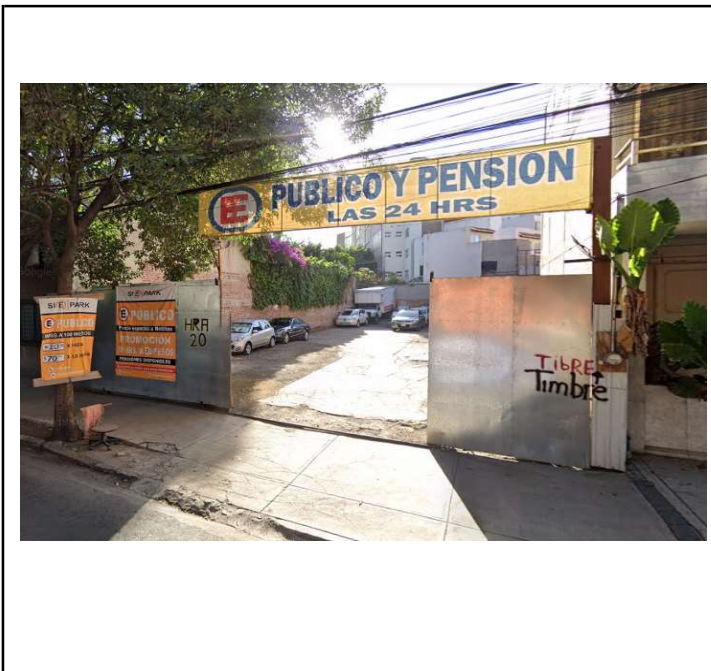
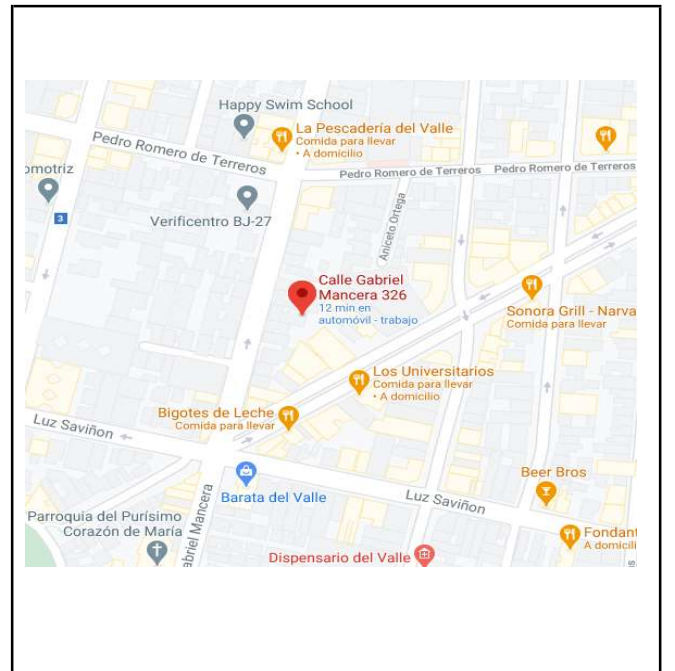


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

COMPARABLE 6 RENTAS

Especialidad Subespecialidad

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	<input type="text" value="26/8/2020"/>
Tipo de Fuente	<input type="text" value="Visita de campo"/>
Nombre Fuente	<input type="text" value="Visita de campo"/>
Teléfono Fuente	<input type="text" value="No aplica"/>
Nivel Comprob. Inf.	<input type="text" value="Visita de campo"/>

Zona	<input type="text" value="Habitacional de segundo orden"/>
Entre las calles	<input type="text" value="Yacatas y Av Cuauhtemoc"/>
Ubicación	<input type="text" value="Un frente"/>
Sup. Constr.	<input type="text" value="12.50 m²"/>
Proyecto	<input type="text" value="Funcional"/>
Est.Conserv.	<input type="text" value="Usado"/>
Edad	<input type="text" value="0"/>
Sup. Terreno	<input type="text" value="0.00 m²"/>
Calidad	<input type="text" value="Buena"/>
Negociación	<input type="text" value="Renta"/>
T / C	<input type="text"/>

Localización del Comparable

Estado	<input type="text" value="CDMX"/>		
Municipio	<input type="text" value="Benito Juárez"/>		
Colonia	<input type="text" value="Narvarte"/>		
C.P.	<input type="text" value="03020"/>	Población o Ciudad	<input type="text" value="CDMX"/>
Nombre Calle	<input type="text" value="Xola"/>		
Nº Exterior	<input type="text" value="1254"/>	Nº Interior	<input type="text" value="S/N"/>

Importes	
Renta Hora (\$)	<input type="text" value="\$18.00"/>
Renta Jornada (\$/)	<input type="text" value="\$144.00"/>

Identificación

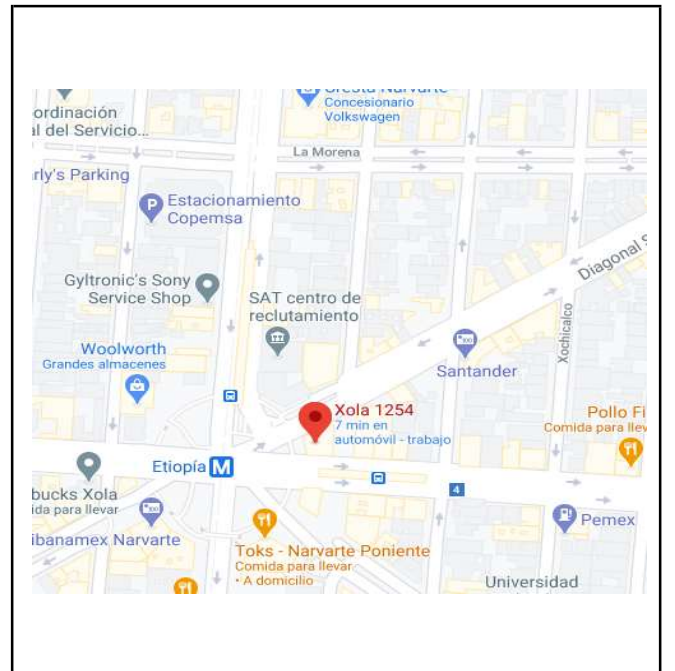
Nombre Edificio	<input type="text" value="No aplica"/>
No. Cta. Predial	<input type="text" value="No se proporciona"/>

Descripción de bien

<input type="text" value="0"/>



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACION DEL COMPARABLE

SOPORTE DEL CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN

Emplearemos el principio económico de Substitución, con el que se plantea que:
 Un inversionista o comprador, tiene la alternativa de invertir su dinero en un instrumento financiero libre de riesgo del mercado nacional o la de adquirir un bien inmueble que substituya al instrumento financiero, pero que éste bien inmueble sea capaz de generar el mismo rendimiento sobre la inversión que se obtiene del instrumento financiero, mas un rendimiento adicional, mas el correspondiente por el riesgo que significa el invertir en el tipo de inmueble que se trate.

El procedimiento que se empleará para construir la tasa de capitalización (i) será el siguiente:
 Calcularemos una tasa de descuento (r) que es igual a:
 $r = \text{Tasa Libre de Riesgo (deflactada)} + \text{la recaptura por el rendimiento adicional y el riesgo del propio bien.}$

Para definir la tasa de capitalización del inmueble, con la tasa de descuento (r), calcularemos el valor presente (VP) de un pago anual igual a uno, en un tiempo igual a la vida útil remante (VUR) del inmueble valuado. El inverso del valor presente neto será igual a la tasa de capitalización (i) del inmueble valuado.

CALCULO DE LA TASA

CETES PROMEDIO DE LOS ÚLTIMOS 6 AÑOS	5.54%
INFLACIÓN DEL PERIODO	4.11%
$TASA REAL = ((1+TASA INTERÉS) - (1INFLACIÓN)) / (1INFLACIÓN)$	
TASA REAL	1.37%
CETES REAL TOTAL	1.37%

EL RENDIMIENTO ADICIONAL LOS DEFINIREMOS CON LA AMORTIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:
 SE CONSIDERA UNA VIDA ÚTIL TOTAL ECONÓMICA DE 50 AÑO PARA CONSTRUCCIONES NUEVAS CON UNA VIDA ÚTIL FÍSICA TOTAL DE 70 AÑOS, DECRECIENDO PROPORCIONALMENTE.

En CASO DE VIDA ÚTILE FÍSICAS IGUAL O MENOR A 28 AÑOS SE CONSIDERA UN VIDA ECONÓMICA DE 20 AÑOS

TIPO	VUR	VNR	VUR X VNR	
T1	70	\$ 75,872,160	5,311,051,200	39.09
T2	70	\$ 60,004,364	4,200,305,455	30.91
T3				
T4				
T5				
T6				
T7				
T8				
TOTALES		\$ 135,876,524		70.00
VIDA FÍSICA REMANENTE PROMEDIO EN AÑOS				70
VIDA ÚTIL O ECONÓMICA REMANENTE PROMEDIO EN AÑOS				50
SOBRE PUNTOS = 1/VUR PROMEDIO			0.0200	
EN %			2.00%	

TASA DE DESCUENTO (r) = CETES REAL TOTAL + RECAPTURA POR RENDIMIENTO ADICIONAL + EL RIESGO DEL PROPIO BIEN

CETES REAL TOTAL	1.37%
SOBRETASA RIESGO SECTOR	2.50%
RECAPTURA POR RIESGO DEL BIEN	2.00%
(r) =	5.87%

PARA EL RIESGO DEL PROPIO BIEN, CALCULAREMOS EL VPN DE UN FLUJO CON UN PAGO CONSTANTE = 1.00, CON UN TIEMPO N = A LA VUR PROMEDIO, A UNA TASA = (r). AL INVERSO DEL VPN = A LA (i) TASA DE CAPITALIZACIÓN JUSTA

TIEMPO	50
TASA (r)	5.87%
PAGO	-1.00
VALOR FUTURO	0.00
VALOR PRESENTE	???
VALOR PRESENTE	16.04
$1/ 16.04 =$	0.0623

TASA DE CAPITALIZACIÓN (i) = 6.23%

SOPORTE DEL CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN

Emplearemos el principio económico de Substitución, con el que se plantea que:
 Un inversionista o comprador, tiene la alternativa de invertir su dinero en un instrumento financiero libre de riesgo del mercado nacional o la de adquirir un bien inmueble que substituya al instrumento financiero, pero que éste bien inmueble sea capaz de generar el mismo rendimiento sobre la inversión que se obtiene del instrumento financiero, mas un rendimiento adicional, mas el correspondiente por el riesgo que significa el invertir en el tipo de inmueble que se trate.

El procedimiento que se empleará para construir la tasa de capitalización (i) será el siguiente:

Calcularemos una tasa de descuento (r) que es igual a:

r = Tasa Libre de Riesgo (deflactada) + la recaptura por el rendimiento adicional y el riesgo del propio bien.

Para definir la tasa de capitalización del inmueble, con la tasa de descuento (r), calcularemos el valor presente (VP) de un pago anual igual a uno, en un tiempo igual a la vida útil remanente (VUR) del inmueble valuado. El inverso del valor presente neto será igual a la tasa de capitalización (i) del inmueble valuado.

CALCULO DE LA TASA

CETES PROMEDIO DE LOS ÚLTIMOS 6 AÑOS	5.54%
INFLACIÓN DEL PERIODO	4.11%
TASA REAL = ((1+TASA INTERÉS) - (1INFLACIÓN)) / (1INFLACIÓN)	
TASA REAL	1.37%
CETES REAL TOTAL	1.37%

EL RENDIMIENTO ADICIONAL LOS DEFINIREMOS CON LA AMORTIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:

SE CONSIDERA UNA VIDA ÚTIL TOTAL ECONÓMICA DE 50 AÑO PARA CONSTRUCCIONES NUEVAS CON UNA VIDA ÚTIL FÍSICA TOTAL DE 70 AÑOS, DECRECIENDO PROPORCIONALMENTE.

En CASO DE VIDA ÚTIL FÍSICAS IGUAL O MENOR A 28 AÑOS SE CONSIDERA UN VIDA ECONÓMICA DE 20 AÑOS

TIPO	VUR	VNR	VUR X VNR	
T1	70	\$ 28,452,060	1,991,644,200	39.09
T2	70	\$ 22,501,636	1,575,114,545	30.91
T3				
T4				
T5				
T6				
T7				
T8				
TOTALES		\$ 50,953,696		70.00
VIDA FÍSICA REMANENTE PROMEDIO EN AÑOS				70
VIDA ÚTIL O ECONÓMICA REMANENTE PROMEDIO EN AÑOS				50
SOBRE PUNTOS = 1/VUR PROMEDIO			0.0200	
EN %			2.00%	

TASA DE DESCUENTO (r) = CETES REAL TOTAL + RECAPTURA POR RENDIMIENTO ADICIONAL + EL RIESGO DEL PROPIO BIEN

CETES REAL TOTAL	1.37%
SOBRETASA RIESGO SECTOR	2.50%
RECAPTURA POR RIESGO DEL BIEN	2.00%
(r) =	5.87%

PARA EL RIESGO DEL PROPIO BIEN, CALCULAREMOS EL VPN DE UN FLUJO CON UN PAGO CONSTANTE = 1.00, CON UN TIEMPO N = A LA VUR PROMEDIO, A UNA TASA = (r). AL INVERSO DEL VPN = A LA (i) TASA DE CAPITALIZACIÓN JUSTA

TIEMPO	50
TASA (r)	5.87%
PAGO	-1.00
VALOR FUTURO	0.00
VALOR PRESENTE	???
VALOR PRESENTE	16.04
1/ 16.04 =	0.0623

TASA DE CAPITALIZACIÓN (i) = 6.23%

ANEXO COMPLEMENTARIO
CORRIDAS FINANCIÉRAS

DATOS

Superficie de terreno	903.24	Uso de suelo: HM/11/30
Superficie de construcción S.N.B.	6,954.95	
Superficie construida (Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México)	8,407.63	
Superficie de construcción uso comercial	1,896.80	
Superficie vendible	1,517.44	80%
Circulaciones	379.36	20%
Superficie construcción oficinas	5,058.14	
superficie vendible	4,046.52	80%
Circulaciones	1,011.63	20%
Superficie construcción estacionamientos	6,875.50	
Superficie construcción estacionamiento sobre banquetta	0.00	
Superficie construcción estacionamiento sótano	6,875.50	
Superficie total de construcción	13,830.44	

	INGRESOS	UNITARIO	TOTAL
Precio de venta uso comercial		\$ 62,330.00	\$94,582,234.66
Precio de venta oficinas		\$ 54,800.00	\$221,749,032.96
Precio de venta cajones estacionamiento (196 cajones)		\$ 210,000.00	\$41,160,000.00
PRECIO DE VENTA TOTAL DE INGRESOS			\$ 357,491,267.62
VALOR COMERCIAL AVALUO			\$ 358,000,000.00

	COSTOS	UNITARIO	TOTAL
Costo de construcción uso comercial		\$ 15,000.00	\$ 28,452,000.00
Costo de construcción oficinas		\$ 15,000.00	\$ 75,872,100.00
Costo de construcción estacionamiento sobre nivel banquetta		\$ -	\$ -
Costo de construcción estacionamiento sótanos		\$ 12,000.00	\$ 82,506,000.00
COSTO TOTAL DE CONSTRUCCIÓN			\$ 186,830,100.00

	OTROS COSTOS	%	TOTAL
Costo de demolición del edificio existente			\$ 3,777,085.00
Costo de ventas		3%	\$ 10,740,000.00
Gastos de escrituración		0%	\$ -
Permisos, licencias y proyectos		5%	\$ 9,341,505.00
Utilidad del desarrollador		10%	\$ 35,800,000.00
Importe de financiamiento		70%	\$ 130,781,070.00
Tasa de interés anual de crédito (TIIE + 8 puntos)		12.8%	\$ 13,241,610.58
Costo financiero			\$ 13,241,610.58
Tiempo de construcción en meses			18
TOTAL OTROS COSTOS			\$ 72,900,200.58
COSTO TOTAL			\$ 259,730,300.58
VALOR RESIDUAL			\$93,356,214.45

VALOR DE TERRENO	103,357.04
VALOR DE TERRENO NR	103,400.00

VALOR DE TERRENO	-\$85,047,862.27
VALOR DE TERRENO NR	\$ 94,158.65

MGS-2020-2TT 27-ene-20

CALCULO DEL COSTO FINANCIERO									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
\$ 7,265,615.00	\$ 7,265,615.00	\$ 7,265,615.00	\$ 7,265,615.00	\$ 7,265,615.00	\$ 7,265,615.00	\$ 7,265,615.00	\$ 7,265,615.00	\$ 7,265,615.00	\$ 7,265,615.00
\$ 7,265,615.00	\$ 14,531,230.00	\$ 21,796,845.00	\$ 29,062,460.00	\$ 36,328,075.00	\$ 43,593,690.00	\$ 50,859,305.00	\$ 58,124,920.00	\$ 65,390,535.00	
\$ 77,436.32	\$ 154,872.64	\$ 232,308.96	\$ 309,745.28	\$ 387,181.60	\$ 464,617.92	\$ 542,054.23	\$ 619,490.55	\$ 696,926.87	

CALCULO DEL COSTO FINANCIERO										
10	11	12	13	14	15	16	17	18		
\$ 7,265,615.00	\$ 7,265,615.00	\$ 7,265,615.00	\$ 7,265,615.00	\$ 7,265,615.00	\$ 7,265,615.00	\$ 7,265,615.00	\$ 7,265,615.00	\$ 7,265,615.00	\$ 7,265,615.00	\$ 130,781,070.00
\$ 72,656,150.00	\$ 79,921,765.00	\$ 87,187,380.00	\$ 94,452,995.00	\$ 101,718,610.00	\$ 108,984,225.00	#####	\$ 123,515,455.00	\$ 130,781,070.00		
\$ 774,363.19	\$ 851,799.51	\$ 929,235.83	\$ 1,006,672.15	\$ 1,084,108.47	\$ 1,161,544.79	\$ 1,238,981.11	\$ 1,316,417.43	\$ 1,393,853.75		\$ 13,241,610.58

1 2 3 4 5

MESES

Ingresos	1	2	3	4	5	6	7
Enganches			\$ 4,475,000.00	\$ 4,475,000.00	\$ 4,475,000.00	\$ 4,475,000.00	\$ 4,475,000.00
Crédito puente	\$ 39,234,321.00	\$ 3,980,293.43	\$ 3,980,293.43	\$ 3,980,293.43	\$ 3,980,293.43	\$ 3,980,293.43	\$ 3,980,293.43
Finiquito							
Total de ingresos	\$ 39,234,321.00	\$ 3,980,293.43	\$ 8,455,293.43	\$ 8,455,293.43	\$ 8,455,293.43	\$ 8,455,293.43	\$ 8,455,293.43

Gastos

Costo Total de Construcción	\$ 10,379,450.00	\$ 10,379,450.00	\$ 10,379,450.00	\$ 10,379,450.00	\$ 10,379,450.00	\$ 10,379,450.00	\$ 10,379,450.00
Demolicion	\$ 3,777,085.00						
Costo de Ventas			\$ 134,250.00	\$ 134,250.00	\$ 134,250.00	\$ 134,250.00	\$ 134,250.00
Costo de Escrituración	\$ -						
Permisos, licencias y proyectos	\$ 9,341,505.00						
Utilidad del Desarrollador			\$ 447,500.00	\$ 447,500.00	\$ 447,500.00	\$ 447,500.00	\$ 447,500.00
Costo Financiero	\$ 77,436.32	\$ 154,872.64	\$ 232,308.96	\$ 309,745.28	\$ 387,181.60	\$ 464,617.92	\$ 542,054.23
Amortización del capital:							

Total de gastos	\$ 23,575,476.32	\$ 10,534,322.64	\$ 11,193,508.96	\$ 11,270,945.28	\$ 11,348,381.60	\$ 11,425,817.92	\$ 11,503,254.23
------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Ingreso neto	\$ 15,658,844.68	-\$ 6,554,029.20	-\$ 2,738,215.52	-\$ 2,815,651.84	-\$ 2,893,088.16	-\$ 2,970,524.48	-\$ 3,047,960.80
Acumulado		\$ 9,104,815.48	\$ 6,366,599.95	\$ 3,550,948.11	\$ 657,859.95	-\$ 2,312,664.53	-\$ 5,360,625.33
	\$ 15,658,844.68	-\$ 6,554,029.20	-\$ 2,738,215.52	-\$ 2,815,651.84	-\$ 2,893,088.16	-\$ 2,970,524.48	-\$ 3,047,960.80

VALOR PRESENTE **-\$15,577,969.06** \$6,486,502.85 \$2,696,006.84 \$2,757,931.24 \$2,819,144.07 \$2,879,651.01 \$2,939,457.74

VALOR DE TERRENO **\$96,173,571.50**
 VALOR DE TERRENO NR **\$ 106,476.21**

TIR 13.20%

COMERCIAL	\$ 98,489,092.10	6.23%	31.78%	1.98%
OFICINAS	\$ 211,442,512.80	6.23%	68.22%	4.25%
	\$ 309,931,604.90		100.00%	6.23%

6

7

8

9

10

11

12

13

8	9	10	11	12	13	14	15
---	---	----	----	----	----	----	----

\$ 4,475,000.00	\$ 4,475,000.00	\$ 4,475,000.00	\$ 4,475,000.00	\$ 4,475,000.00	\$ 4,475,000.00	\$ 4,475,000.00	\$ 4,475,000.00
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

\$ 3,980,293.43	\$ 3,980,293.43	\$ 3,980,293.43	\$ 3,980,293.43	\$ 3,980,293.43	\$ 3,980,293.43	\$ 3,980,293.43	\$ 3,980,293.43
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

\$ 8,455,293.43	\$ 8,455,293.43	\$ 8,455,293.43	\$ 8,455,293.43	\$ 8,455,293.43	\$ 8,455,293.43	\$ 8,455,293.43	\$ 8,455,293.43
------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

\$ 10,379,450.00	\$ 10,379,450.00	\$ 10,379,450.00	\$ 10,379,450.00	\$ 10,379,450.00	\$ 10,379,450.00	\$ 10,379,450.00	\$ 10,379,450.00
------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

\$ 134,250.00	\$ 134,250.00	\$ 134,250.00	\$ 134,250.00	\$ 134,250.00	\$ 134,250.00	\$ 134,250.00	\$ 134,250.00
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

\$ 447,500.00	\$ 447,500.00	\$ 447,500.00	\$ 447,500.00	\$ 447,500.00	\$ 447,500.00	\$ 447,500.00	\$ 447,500.00
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

\$ 619,490.55	\$ 696,926.87	\$ 774,363.19	\$ 851,799.51	\$ 929,235.83	\$ 1,006,672.15	\$ 1,084,108.47	\$ 1,161,544.79
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	-----------------	-----------------	-----------------

\$ 11,580,690.55	\$ 11,658,126.87	\$ 11,735,563.19	\$ 11,812,999.51	\$ 11,890,435.83	\$ 11,967,872.15	\$ 12,045,308.47	\$ 12,122,744.79
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

-\$ 3,125,397.12	-\$ 3,202,833.44	-\$ 3,280,269.76	-\$ 3,357,706.08	-\$ 3,435,142.40	-\$ 3,512,578.71	-\$ 3,590,015.03	-\$ 3,667,451.35
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

-\$ 8,486,022.45	-\$ 11,688,855.89	-\$ 14,969,125.64	-\$ 18,326,831.72	-\$ 21,761,974.12	-\$ 25,274,552.83	-\$ 28,864,567.86	-\$ 32,532,019.22
------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

-\$ 3,125,397.12	-\$ 3,202,833.44	-\$ 3,280,269.76	-\$ 3,357,706.08	-\$ 3,435,142.40	-\$ 3,512,578.71	-\$ 3,590,015.03	-\$ 3,667,451.35
------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

\$2,998,569.86

\$3,056,992.96

\$3,114,732.57

\$3,171,794.21

\$3,228,183.33

\$3,283,905.35

\$3,338,965.67

\$3,393,369.63

14

15

16

17

18

19

20

21

16	17	18	19	20	21	22	23
----	----	----	----	----	----	----	----

\$ 4,475,000.00	\$ 4,475,000.00	\$ 4,475,000.00	\$ 4,475,000.00	\$ 4,475,000.00	\$ 4,475,000.00	\$ 4,475,000.00	\$ 4,475,000.00
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

\$ 3,980,293.43	\$ 3,980,293.43	\$ 3,980,293.43	\$ 3,980,293.43	\$ 3,980,293.43	\$ 3,980,293.43	\$ 3,980,293.43	\$ 3,980,293.43
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

\$ 8,455,293.43	\$ 8,455,293.43	\$ 8,455,293.43	\$ 8,455,293.43	\$ 8,455,293.43	\$ 8,455,293.43	\$ 8,455,293.43	\$ 8,455,293.43
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

\$ 10,379,450.00	\$ 10,379,450.00	\$ 10,379,450.00
------------------	------------------	------------------

\$ 134,250.00	\$ 134,250.00	\$ 134,250.00	\$ 134,250.00	\$ 134,250.00	\$ 134,250.00	\$ 134,250.00	\$ 134,250.00
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

\$ 447,500.00	\$ 447,500.00	\$ 447,500.00	\$ 447,500.00	\$ 447,500.00	\$ 447,500.00	\$ 447,500.00	\$ 447,500.00
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

\$ 1,238,981.11	\$ 1,316,417.43	\$ 1,393,853.75	\$ 13,241,610.58				
-----------------	-----------------	-----------------	------------------	--	--	--	--

\$ 12,200,181.11	\$ 12,277,617.43	\$ 12,355,053.75	\$ 13,823,360.58	\$ 581,750.00	\$ 581,750.00	\$ 581,750.00	\$ 581,750.00
------------------	------------------	------------------	------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

-\$ 3,744,887.67	-\$ 3,822,323.99	-\$ 3,899,760.31	-\$ 5,368,067.15	\$ 7,873,543.43	\$ 7,873,543.43	\$ 7,873,543.43	\$ 7,873,543.43
------------------	------------------	------------------	------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

-\$ 36,276,906.89	-\$ 40,099,230.88	-\$ 43,998,991.19	-\$ 49,367,058.34	-\$ 41,493,514.91	-\$ 33,619,971.47	-\$ 25,746,428.04	-\$ 17,872,884.60
-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

-\$ 3,744,887.67	-\$ 3,822,323.99	-\$ 3,899,760.31	-\$ 5,368,067.15	\$ 7,873,543.43	\$ 7,873,543.43	\$ 7,873,543.43	\$ 7,873,543.43
------------------	------------------	------------------	------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

\$3,447,122.55

\$3,500,229.69

\$3,552,696.30

\$4,865,071.52

-\$7,098,925.81

-\$7,062,260.91

-\$7,025,785.37

-\$6,989,498.23

22

23

24

24		25		26			
\$	4,475,000.00	\$	4,475,000.00	\$	4,475,000.00	\$	107,400,000.00
\$	3,980,293.43					\$	130,781,070.00
				\$	250,600,000.00	\$	250,600,000.00
\$	8,455,293.43	\$	4,475,000.00	\$	255,075,000.00	\$	488,781,070.00
						\$	186,830,100.00
						\$	3,777,085.00
\$	134,250.00	\$	134,250.00			\$	3,087,750.00
						\$	-
						\$	9,341,505.00
\$	447,500.00	\$	447,500.00			\$	10,292,500.00
						\$	26,483,221.17
				\$	130,781,070.00	\$	130,781,070.00
\$	581,750.00	\$	581,750.00	\$	130,781,070.00	\$	370,593,231.17
\$	7,873,543.43	\$	3,893,250.00	\$	124,293,930.00	\$	118,187,838.83
-\$	9,999,341.17	-\$	6,106,091.17				
\$	7,873,543.43	\$	3,893,250.00	\$	124,293,930.00		
	-\$6,953,398.50		-\$3,420,505.59		-\$108,637,322.37		-\$101,235,338.42