



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

La Central de Abastos de la Ciudad de México y su impacto en el valor inmobiliario de su entorno urbano.

Informe Final que para obtener el diploma de especialización en:

Valuación Inmobiliaria

Presenta:

Arq. Miguel Hernández García



Facultad de Arquitectura
Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado
2022



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.

SINODALES

E.V.I. Arq. José Luis López Sampayo

Presidente

Lic. Evaristo Arnulfo Romero Salgado

Propietario

E.V.I. Act. Luis Ignacio Hernández Vivar

Propietario

Evi Arq. Bertha Lorena Mercado Acevo

Suplente

Arq. Mauricio Edmundo Gutiérrez Armenta

Suplente

CONTENIDO

Dedicatoria

Agradecimientos

Introducción

I.- ¿Qué es la demografía y su explosión?

II.- ¿Qué es lo urbano, que es el crecimiento?

III.- ¿A qué se debe la transformación de valores?

IV.- La Ciudad de México y su evolución demográfica de la época Prehispánica al presente

V.- El crecimiento urbano de la Ciudad de México

VI.- Evolución histórica del mercado en la Ciudad de México

VII.- El mercado de la Merced como foco de abastecimiento de la Ciudad de México

VIII.- La Central de Abastos como solución al problema alimentario de la Ciudad de México

IX.- El proyecto de funcionalidad y sistematización de la Central de Abastos de la Ciudad de México

X.- Influencia en los valores del contexto urbano circundante a la Central de Abastos

XI.- Conclusiones

Referencias

Dedicatoria:

El presente trabajo, es resultado de un esfuerzo, compartido con mis hijos. Carlos Fernando y Norma Angélica, con el gusto de compartir la satisfacción de aprender algo nuevo siempre. Mis queridos hijos saben la importancia de ustedes cada día de mi vida, les dedico este sencillo trabajo, con el objetivo de un logro obtenido, no pude ser mejor bendecido con dos hijos como ustedes.

Con mis agradecimientos:

A la Universidad Nacional Autónoma de México, a la Facultad de Arquitectura, al Centro de Investigación y Estudios de Posgrado, por darme cabida en sus aulas. Posteriormente a los profesores de la Especialidad de Valuación Inmobiliaria, de los que lamento no haber aprendido más de sus conocimientos.

Mi sincero agradecimiento al Plantel Docente, a cada uno de ellos, especialmente al Licenciado Evaristo A. Romero Salgado, al Arq. José Luis López Sampayo, por su inapreciable apoyo.

Los conocimientos adquiridos son el producto de la experiencia docente, profesional, de las generaciones de alumnos; también de mis compañeros con los que compartí el tiempo de las diferentes materias, los recuerdo con especial afecto.

Agradezco la información proporcionada por personas físicas, publicaciones, fuentes digitales, que menciono al final del presente trabajo.

Introducción

Cuando se introduce cualquier estudiante al mundo inmobiliario, de manera inmediata y mediata, se percata haber entrado al fascinante mundo de la arquitectura e ingeniería, sobre un inmenso mercado de inmuebles, por lo cual podría ya definir su valor, por las cualidades de éstos. Atendiendo: ubicación, diseño, forma, su metraje del terreno y construcción, su edad, más esto no es así, ¿por qué?. Cada inmueble tiene un origen, un motivo, una finalidad, entre otras muchas particularidades, que posiblemente podamos obtener al analizar su historia y tal vez así, indagándola y conociéndola podamos apreciar su valor y la transformación que éste (valor), ha generado a lo largo de su existencia. Tal es el tema que pretende abordar este sencillo trabajo, orientado bajo la óptica de la valuación inmobiliaria, partiendo como base de cuestionamiento la siguiente:

Hipótesis

El valor inmobiliario es afectado por la expansión demográfica y urbana.

Dado este planteamiento, se busca dentro del análisis el siguiente:

Objetivo

En la transición de la Central de Abastos de la Ciudad de México, antes y después de su construcción el impacto en el valor de su entorno urbano. Derivándose además los siguientes:

Objetivos específicos

1ro. Conocer cómo la explosión demográfica afecta los valores inmobiliarios.

2do. Definir cómo el valor económico influye en el valor de las edificaciones.

3ro. Deducir el por qué la Ciudad de México es el centro demográfico y urbano más importante en nuestro país.

4to. Analizar a la Central de Abastos cómo un equipamiento de singular importancia para su entorno urbano.

5to. Perfilar en este documento, a fin de que sirva de guía a otros profesionistas dentro del tema que aborda.

Dadas estas bases para orientar la investigación que se plantea, para acceder al grado académico requerido, en la Especialidad de Valuación Inmobiliaria, se define cómo:

Límites de la investigación

En principio, el estudio se orienta, bajo las diversas disciplinas científicas y métodos que fueron disertados por diversos mentores durante la especialidad tales como:

- Seminario monográfico, uso de la tierra y estructura urbana.
- Seminario monográfico, economía de los bienes inmuebles.
- Seminario monográfico, catastro.
- Taller de aplicaciones I y II.
- Propedéutico.

Así mismo, en cuanto al tiempo-espacio, de la investigación que aquí se comenta el mercado de La Merced, a la Central de Abastos, dando particular relevancia, a los porqués de su reubicación. Así como las diversas afectaciones que éste inmueble tuvo y tiene para las áreas urbanas dónde fue edificado, dando preeminencia a los cambios en el contexto de los valores inmobiliarios de la zona urbana, en qué se instaló, la hoy Central de Abastos de la Ciudad de México. Igual, el sustentante establece cómo procedimientos de investigación, la siguiente:

Metodología

En razón de qué el valor es la cualidad fundamental de la valuación inmobiliaria y éste (valor), es un concepto plenamente económico, tanto cuantitativamente y cualitativamente. El trabajo en su elaboración, es realizado bajo las técnicas de la investigación socio-económicas, planteadas desde el enfoque socrático, de preguntas y respuestas. Situación que se tiene desde el planteamiento del índice, el cual es primeramente tratado en forma conceptual, desde una égida de criterios o conocimientos generales, hasta a procedimientos particulares, específicos del avalúo.

Lo anterior bajo la estrategia de la observación de los grandes conocimientos que apuntalan el análisis del presente trabajo, para después describirlos tal y cómo se conocen por los grandes tratadistas, para que una vez teniendo éstos temas desarrollados, el estudio esté preparado para irrumpir el contexto objetivo de su estudio, qué es la Ciudad de México, el mercado de La Merced, la Central de Abastos de la Ciudad de México y los valores que se dan en las inmediaciones de éste equipamiento en la Alcaldía de Iztapalapa.

I.- ¿QUE ES DEMOGRAFÍA Y SU EXPLOSIÓN?

Se inicia el primer capítulo de este trabajo, apuntando diversos conceptos generales, de autores, fuentes, afines a las variables que se tratan en esta investigación, como son la demografía y el urbanismo. Lo antes expuesto en función de facilitar la comprensión y desahogo del trabajo, así también la clarificación de la ruta hacia la satisfacción de la hipótesis y los objetivos que esta plantea.

“La demografía estudia a la población humana. Es una disciplina que recurre a las ciencias sociales y a las ciencias exactas” (Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. Luz María Valdés)

Sus fuentes de información son los censos de población y las encuestas especializadas. En esta área del conocimiento se tocan lo relacionado con la población, lo social, lo económico, lo ambiental, entre otras áreas de ésta disciplina conocimiento. Los indicadores de la natalidad, la mortalidad y la migración, permiten saber si la población crece o decrece. La demografía, atiende las características que permiten diferenciar a los habitantes de un lugar, en primer lugar, aquellas de orden humano, como son: la edad, el sexo, el lugar de nacimiento, el estado civil; además de las características sociales: educación, religión y lengua; las económicas: el empleo, rama de actividad, ocupación y el nivel de ingreso, finalmente las características sobre salud, bienestar y vivienda, así como los estudios que arrojan las causas que propician la mortalidad, en México y las causas socioeconómicas causantes de ella. El crecimiento demográfico avanza a una gran velocidad, la población de la tierra se duplica cada treinta años, siguiendo las mismas tendencias, tuvimos a finales del siglo pasado, siglo XX, 7mil millones de habitantes, principalmente los países con mayor índice poblacional son los llamados subdesarrollados. Se debe de pensar en proporcionar los medios de subsistencia, empleos, vivienda, adecuados para cada uno de ellos. La población desde la época primitiva, con un mínimo incremento, pasando muchos siglos de ésta forma, hasta la revolución industrial, con un impresionante desarrollo. Pero es evidente que el incremento se volvió un problema a partir de la segunda mitad del siglo XX. (Algunos problemas actuales, Introducción a la economía enfoque Latinoamericano Rossetti, J. P. Harla)

Señalando además que para todas las sociedades, siempre es más la escasez de recursos, de todo tipo, para la población, que los satisfactores, la necesidad siempre va adelante, la satisfacción, nunca es suficiente.

La producción jamás se tiene completa para una población cada vez más creciente y sus límites no existen. La experiencia histórica, a quedado probado que a medida que los recursos productivos se mejoran la necesidad de los mismos crecen en mayor medida. (Algunos problemas actuales, Introducción a la economía enfoque Latinoamericano Rossetti, J. P. Harla)

De la misma forma, se hace mención, a la creación de instituciones tanto públicas como privadas que han sido formadas, bajo el estudio de la población de forma científica, por lo anterior, tenemos éstas herramientas, de análisis junto a las unidades de medida que a continuación se definen, constituyen elementos guía orientadores en todo estudio.

- a) El censo de población: contabiliza, cada tiempo a todas las personas de una zona urbana dada, con sus datos personales y características sociales y económicas específicas, en el formato censal.
- b) El registro civil es la institución creada para que en forma continua e interrumpida por parte de las administraciones gubernamentales, locales, asienten los nacimientos, fallecimientos, migraciones, matrimonios y divorcios. Su confiabilidad depende de que los datos vertidos por los ciudadanos sean verdaderos.
- c) El muestreo estadístico utiliza una selección representativa de la población total.

Índices de la Población

Los indicadores de la población son los siguientes:

- a) **La tasa de natalidad:** Es el número de nacimientos en una determinada población durante un periodo de un año. Se expresa como el número de nacidos vivos por cada 1.000 habitantes.

- b) **La tasa de mortalidad:** Es el número de fallecimientos en una determinada población a lo largo de un periodo de un año. Se calcula el número de fallecimientos por cada 1.000 habitantes.

- c) **Migración:** Cambios de residencia, enunciar las causas: debidos a factores económicos, laborales, sociológicos o políticos.

- d) **Índice de fertilidad:** Es el número de hijos que una mujer podría tener durante su vida fértil. Los países de fertilidad alta pueden alcanzar índices de natalidad de 40 a 50% anual y de 5 a 7 hijos por mujer. Los países de fertilidad baja presentan índices de natalidad del 15 a 20% y de 2 hijos por mujer.

- e) **La esperanza de vida:** Es la vida media de una población en la que los riesgos de mortalidad en ese momento a cada edad se mantuviesen de forma indefinida. En las condiciones actuales de sanidad, resulta normal un índice de mortalidad inferior al 10% y una esperanza de vida superior a 70 años.
(Unicef spanish 2012 Definiciones), *estos indicadores son útiles para poder conocer numéricamente los aspectos más importantes de nuestra población estudiada.*

Explosión demográfica

La explosión demográfica es un fenómeno que se originó después de la revolución industrial, siglo XVIII, propiciada por los adelantos científicos y tecnológicos, toda vez que mejoran las condiciones de vida de la población, ampliando la esperanza de vida, antes de esta revolución, se daba una mayor mortalidad por los nacimientos, en todos los países en general. Ahora en los países desarrollados, tienen un crecimiento lento o relativo estancamiento, los países en vías de desarrollo, una tasa alta de rápido aumento de la población. El problema demográfico de los países del llamado tercer mundo, que obstruyen su desarrollo, son:

1. Concentración del poder económico y político, régimen de propiedad de la tierra inequitativa, concentración de la riqueza en pocas manos.
2. Con respecto a países con mayor desarrollo, existe dependencia, respecto a sus centros político-económicos.
3. El alto índice demográfico, no permite lograr excedente económico, para propiciar su desarrollo.
4. La falta de distribución de la riqueza en forma equitativa, fomenta el crecimiento de la pobreza, miseria para muchos y abundancia para pocos. (Romero Salgado, E. A., Apuntes de Economía UNAM, 1994).

POLÍTICAS DE POBLACIÓN EN MÉXICO

En México, el acelerado crecimiento poblacional registrado antes de la década del 70, de un promedio de seis hijos por mujer, obligo al gobierno a desarrollar campañas de información y educación, a promover el control de la natalidad. En 1974 se crea la Ley de Población, el Consejo Nacional de Población, CONAPO, siendo sus conceptos básicos: inducir la disminución de la tasa de nacimientos, por libre determinación de los mexicanos. Racionalizar los movimientos migratorios, atendiendo la racionalidad de recursos regionales, más equilibrada.

La asimilación de éstos conceptos legales y prácticos de los programas de planificación familiar resultando ahora, después de la década de 1970, a la actualidad, un promedio menor a tres hijos por mujer, en las ciudades se aprecia una disminución importante, emplean algún método anticonceptivo las mujeres unidas en pareja heterosexual, siete de cada diez, pero en el medio rural es mayor el índice natal, cinco de cada diez, mujeres utilizan algún método anticonceptivo.

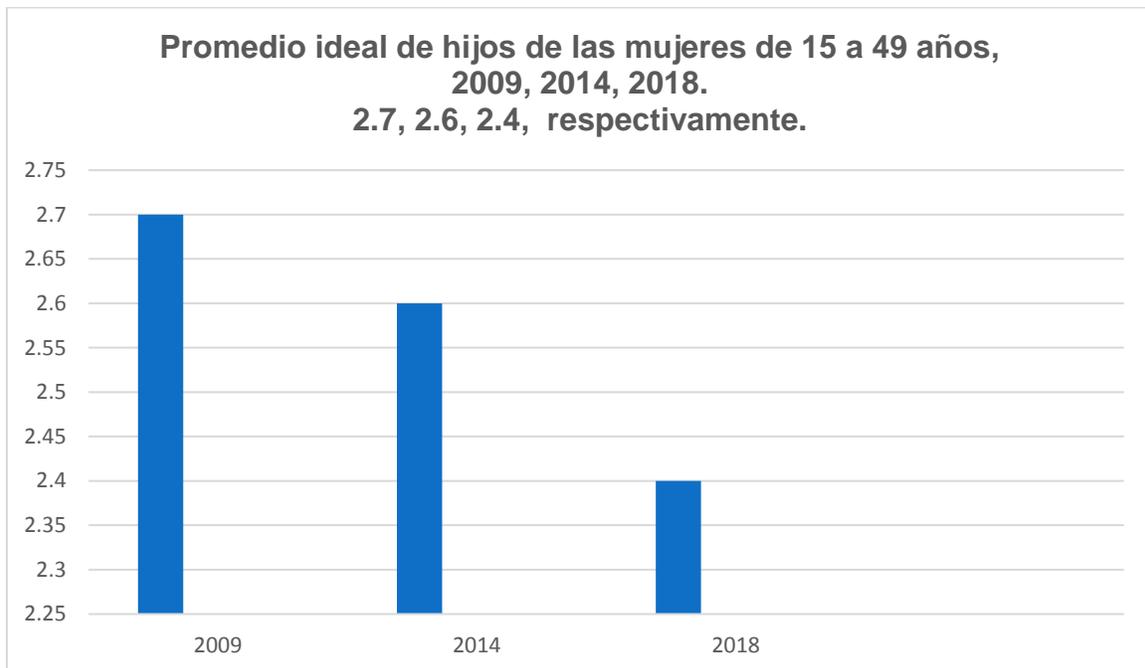
Se logró evitar millones de nacimientos; pero la población sigue creciendo, aunque a un ritmo más lento.

(Razón de dependencia demográfica, 1970, 2010, 2014 y 2018 (Por cada cien personas) Fuente: INEGI. IX Censo General de Población 1970. Consulta interactiva de datos. Censo de Población y Vivienda 2010. Encuesta Nacional de la Dinámica Demográfica 2014, 2018. Base de datos).

Diferenciado la población rural a la de las urbes, donde las urbanas presentan un mayor crecimiento comparativamente a la primera. La migración del campo a las ciudades es un ejemplo de la falta de políticas adecuadas para arraigar en su lugar de origen a sus habitantes. En el lapso de los años 2013 al 2018, las entidades que mayor número de migrantes, que recibieron fueron: Baja California Sur, con un 5.8%, Quintana Roo, con 5.2%, del total de la migración interna. Guerrero encabeza la salida de personas con un 2.8%, la Ciudad de México, con 2.7%, está en segundo lugar. Del total de los emigrantes a los Estados Unidos de Norteamérica, 760 mil, en 2018, de los cuales, 21 84.8%, son mexicanos, a Canadá, 4.0%, a España, 2.2%. Tanto de habitantes rurales como urbanos, atendiendo la problemática de falta de empleo y oportunidades de desarrollo. El reto es muy importante, revertir estas tendencias en un mediano plazo parece imposible, crear los medios suficientes en cantidad y calidad para atender a la población en su conjunto, en empleo, principalmente, con un nivel salarial suficiente para cubrir las necesidades básicas, de alimentación, de salud, de vivienda y educación.

Razón de dependencia demográfica, 1970, 2010, 2014 y 2018 (Por cada cien personas)

Fuente: (INEGI. IX Censo General de Población 1970. Consulta interactiva de datos. Censo de Población y Vivienda 2010. Encuesta Nacional de la Dinámica Demográfica 2014, 2018. Base de datos).



Los programas de planificación familiar están orientados a parejas de hombres y mujeres, pero tradicionalmente las mujeres son las que adoptan algún método anticonceptivo. La población femenina, usuaria, de entre 15 a 49 años, en edad fértil, casadas o unidas, fue en 2014 del 72.3%, (13 403 619), al 73.1% en 2018, (13 798 456). Lo anterior indica que va en aumento el control natal, esto proporciona a las mujeres, un mejor nivel de vida, poder de decisión e independencia. La escolaridad juega un enorme efecto, las mujeres tuvieron en 2014, 35.6% con secundaria, en 2018, el porcentaje aumento a 37%, la coincidencia de entre mayor nivel escolar se advierte una disminución en la tasa de nacimientos. Además de la diferencia entre las mujeres del medio urbano, 74.8%, del medio rural 67.8%, que emplean métodos anticonceptivos, relacionando sus niveles: escolar y urbano, en la planificación familiar. (Secretaria de salud, planificación familiar y anticoncepción Programa Sectorial de Salud 2013-2018).

II.- ¿QUÉ ES LO URBANO, QUE ES EL CRECIMIENTO?

¿QUÉ ES LO URBANO?

La definición siempre es lo referente a la ciudad, derivado del latín, urbanus. Los habitantes de las ciudades son personas que no se dedican a las actividades agrícolas, en su mayoría. Las ciudades tienen una alta densidad de población, cuentan con servicios municipales: agua potable, drenaje, calles asfaltadas o pavimentadas, banquetas, electrificación, centros educativos, telefonía, transporte público, entre otros servicios. Una zona urbana se puede definir por medio de uno o más de los siguientes factores: criterios administrativos o fronteras políticas (como formar parte de la jurisdicción de un municipio o comité de la ciudad); el tamaño de la población (cuando el número mínimo de habitantes en los asentamientos urbanos de la región es de 2000, aunque puede oscilar entre 200 y 50.000). En 2010 habitaban en zonas clasificadas como urbanas, 3,500 millones de personas. El incremento en el número de personas que viven en los pueblos y las ciudades, el ritmo de crecimiento de la población urbana depende del incremento natural de dicha población y de los nuevos habitantes que, adquieren estas zonas, debido, por una parte, a la migración neta del campo a las ciudades y, por otra parte, a la reclasificación de los asentamientos rurales en ciudades y pueblos.

¿QUE ES CRECIMIENTO?

La proporción de un país que corresponde al medio urbano, tiene un aumento en la proporción de la población urbana, calculado como la tasa de crecimiento de la población urbana menos la de la población total. Cuando la población urbana crece a una tasa más rápida que la población total se obtienen tasas positivas de urbanización. Debido a que las fronteras de las ciudades no siempre responden al crecimiento de la población, algunas veces es mayor al promedio, tal y como ocurre en nuestro país, en la zona Metropolitana del Valle de México con los municipios conurbados del Estado de México, 59 y uno del Estado de Hidalgo. En la cual se encuentran la Ciudad propiamente dicha,

suburbios y zonas donde vive gente que todos los días viaja desde sus hogares hasta sus trabajos, o un territorio adyacente.

Con una densidad residencial propia del medio urbano, además las grandes aglomeraciones urbanas. Habitualmente se forman alrededor de ciudades con una alta concentración demográfica por ejemplo, 100.000 habitantes como mínimo. La expansión desproporcionada y sin control de una zona urbana hacia la zona rural circundante, lo que desemboca en esquemas de desarrollo mal planificados y de baja densidad. “Este tipo de crecimiento urbano también conocido como extensión horizontal o urbanización dispersa, es común tanto en los países de altos ingresos como en los de bajos ingresos. Se caracteriza por la dispersión de la población en zonas residenciales separadas, con manzanas largas y acceso deficiente, una excesiva dependencia del transporte motorizado y la ausencia de ejes bien definidos de actividad comercial” (7Graus. (2013-2022). *Población conceptos, componentes*. 2022, de 7Graus Sitio web: www.significados.com).

México es un país con un acelerado ritmo de urbanización, es un país con una proyección para el año 2030 se tendrán de 384 ciudades a 961, concentrando más del 80% de la población.

El incremento de la población y su infraestructura, de las ciudades que se va dando en forma ordenada o desordenada, dependiendo de las políticas propias de cada gobierno. En nuestro caso, en la Ciudad de México, las condiciones han sido de una falta de planeación con un crecimiento anárquico. Los actores de este fenómeno son los especuladores de la tierra agrícola, a los asentamientos irregulares de vivienda precaria, aprovechando la migración de personas del medio rural a uno semiurbano. El gobierno de la Ciudad de México, habrá de instrumentar políticas claras y encaminadas a proporcionar una mejor planeación en este cambio de lo rural a lo urbano, pero con calidad y certeza jurídica para sus habitantes.

Los mayores rubros que requieren atención son:

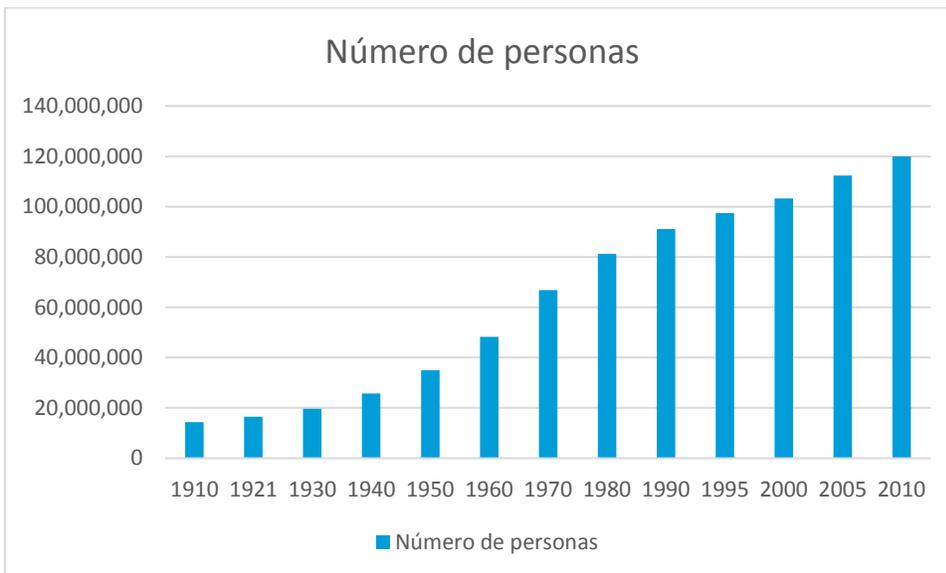
1. Regularización territorial.
2. Dotación de infraestructura, en materia de agua potable, drenaje.
3. Electrificación y alumbrado público
4. Vialidades adecuadas y transporte público
5. La conservación del patrimonio histórico
6. La conservación del medio natural.

(Proyección del Sistema Urbano Nacional (SUN), 2010-2030, Consejo Nacional de Población (CONAPO) Gobierno de México)

Jerarquía de ciudad		2010			2030		
		Num.	Población	%	Num.	Población	%
Mega ciudad	10 millones o más	1	20,116,842	24.76	1	23,247,131	20.33
Grandes Ciudades	1 millón a 5 millones	10	21,252,198	26.16	17	34,967,804	30.58
Ciudades Intermedias	500 mil a 1 millón	22	16,462,922	20.27	18	13,582,338	11.88
Ciudades Medias	100 mil a 500 mil	62	13,963,129	17.19	76	16,706,850	14.61
Pequeñas Ciudades	50 mil a 100 mil	40	2,810,145	3.46	102	6,650,557	5.82

Centros Urbanos	15 mil a 50 mil	249	6,626,045	8.16	747	19,202,867	16.79
Total		384	81,231,281	100%	961	114,357,547	100%

La Zona Metropolitana de la Ciudad de México, actualmente es la más poblada del planeta. Entre 1960 y 1980 la tasa de crecimiento de las áreas urbanas fue casi del cinco por ciento (4.9%). La estimada de 1980 a 1989 fue ligeramente menor, del 4.0%, es importante señalar que el mayor crecimiento se da en los municipios conurbados, principalmente del Estado de México, con la Ciudad de México.



(ONU-Habitat México (2016) SEDATU, Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2013). Programa Nacional de Desarrollo)

En la gráfica se advierte que, a partir de la década de 1980, la tendencia se reduce, es decir la tasa de crecimiento es menor, hasta la década de 2010, donde se dio el último censo de población.

Los mayores retos a enfrentar, son los siguientes, que explican las soluciones, a los problemas enunciados con anterioridad:

- La política que contribuya al control del crecimiento de las grandes ciudades, Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey.
- Desarrollar las ciudades medias y pequeñas, fomentar el empleo, capacitación de su población, atender el mejoramiento productivo.
- Lograr una mayor integración rural-urbana.
- Propiciar el desarrollo regional, mediante políticas de descentralización, de los organismos gubernamentales y de administración.
- Controlar y regular los centros de población, donde habrá de desalentar su crecimiento, sobre todo cuando los servicios urbanos han sido rebasados, además de la falta de empleos.
- Dar vigencia plena a los instrumentos jurídicos, para que los planes de desarrollo urbano, puedan ser cumplidos con eficacia. Frenar la ocupación de tierras ejidales o la autorización de fraccionamientos y construcciones al margen de la ley.
- Potenciar y capacitar a los municipios, a fin de optimizar sus recursos económicos y humanos, lo que resulte en un mejor desarrollo urbano municipal.
- Mediante coinversión, pública y privada, se invierta en el suministro de agua potable, en cantidad y calidad adecuada.
- La conservación del patrimonio histórico, cultural, de las comunidades, con la participación de los pueblos originarios.

- Especial atención a los recursos naturales, con las medidas de orden federal a las áreas de reserva ecológicas.

III.- ¿A qué se debe la transformación de valores?

¿Qué es valor?

El valor se puede definir cómo las cualidades que se atribuyen a los objetos, cosas, personas, hechos. En el sentido positivo o negativo.

Teoría del Valor,

“Precisamente en el caso de la valorización económica de la propiedad de la tierra, en el desarrollo de la renta del suelo, se manifiesta como cosa particularmente característica el hecho de que su monto no esté determinado en modo alguno por la intervención de su receptor, sino por el desarrollo del trabajo social, desenvolvimiento que no depende de lo que haga ese receptor y en el cual éste no participa en absoluto” (El Capital, tercer volumen, Teoría del Valor, Marx, C., Engels, F.).

En la forma que se lleva a cabo el acaparamiento de la tierra, por los acaparadores, le confieren un valor adicional: el *plusvalor*. Por medio del monopolio de la tierra, en la medida de la carencia de la misma, de las posibilidades por la cercanía con el principal centro de población (ciudad de México). La tierra al convertirse en propiedad privada, se convierte en un bien enajenable por lo tanto está sujeta a las fuerzas del mercado, oferta, demanda. La valuación es el acto que realiza el hombre, desde el principio de la historia, es el valor de cambio, de las necesidades primordiales: alimentación, vestido, vivienda. Esta tesis aborda dos, en temas de: vivienda y alimentación, por la que se da la supervivencia. Por ello las áreas donde en una ciudad se tienen estas actividades del mercado son sumamente importantes y en cada una de sus áreas, endógenas o exógenas, son nichos de valor. Esta investigación al abordar el cambio sufrido por el llamado estómago de México, La Merced, a este nuevo: Central de Abastos. Genera una serie de concepciones de valor, captada por avalúos nuevo nicho inmobiliario en las zonas urbanas donde se traslada este. Por lo que los inmuebles destinados a los abastos y su conservación son trascendentales de valor en el quehacer humano.

Valor y precio no es lo mismo a través de la historia se ha intentado explicar el concepto de valor y establecer mecanismos para su medición desde diferentes perspectivas, pero siempre se desenvuelve en el campo de la economía.

Teoría de valuación de la tierra

En la economía capitalista la tierra será el principal recurso, mercantil y el elemento para el desarrollo urbano.

Se definen los conceptos:

Oferta: es la cantidad de bienes y servicios que los oferentes están dispuestos a poner a la venta en el mercado a precios concretos.

Demanda: es la cantidad de bienes y servicios que los consumidores adquieren a diferentes precios, en un tiempo determinado.

Precio: la cantidad de dinero que se da a cambio de un bien o servicio. O el monto de dinero asignado a un bien o servicio.

Leyes de la oferta y demanda.

Ley de la Oferta: la demanda es inversamente proporcional al precio, (objetivo).

Ley de la demanda: indica que la demanda es inversamente proporcional al precio (subjetiva).

Precio: al costo de producción de un bien, el fabricante le adiciona una cantidad (utilidad), que representa la ganancia, que el productor obtiene por su trabajo.

(Romero Salgado, E. A. Apuntes de economía, UNAM 1994)

Todas las personas, tratan de emplear su capital de tal forma que su producto tenga el mayor valor posible, lo único que busca es su propia seguridad, siempre su propia ganancia. (Ramírez Favela, E. *Valuación Apreciación o Prognosis Inmobiliaria UNAM*)

Para todas las sociedades, siempre es más la escasez de recursos, de todo tipo, para la población, que los satisfactores, la necesidad siempre va adelante la satisfacción, nunca es suficiente. La producción es insuficiente para una población creciente y sus límites no existen. La historia ha probado esta afirmación.

El proceso de urbanización que lleva a cabo en México, en los terrenos con actividades diferentes a la urbana, se da en forma irregular, por medio de promotores sociales, líderes con o sin partido político, se inicia en la práctica a través del control y el acceso a la tierra

El conjunto de acciones que se encuentran alrededor a ésta, es en realidad la raíz del problema. La emigración de la población rural a las ciudades, propicia los asentamientos irregulares en la periferia de la Ciudad de México.

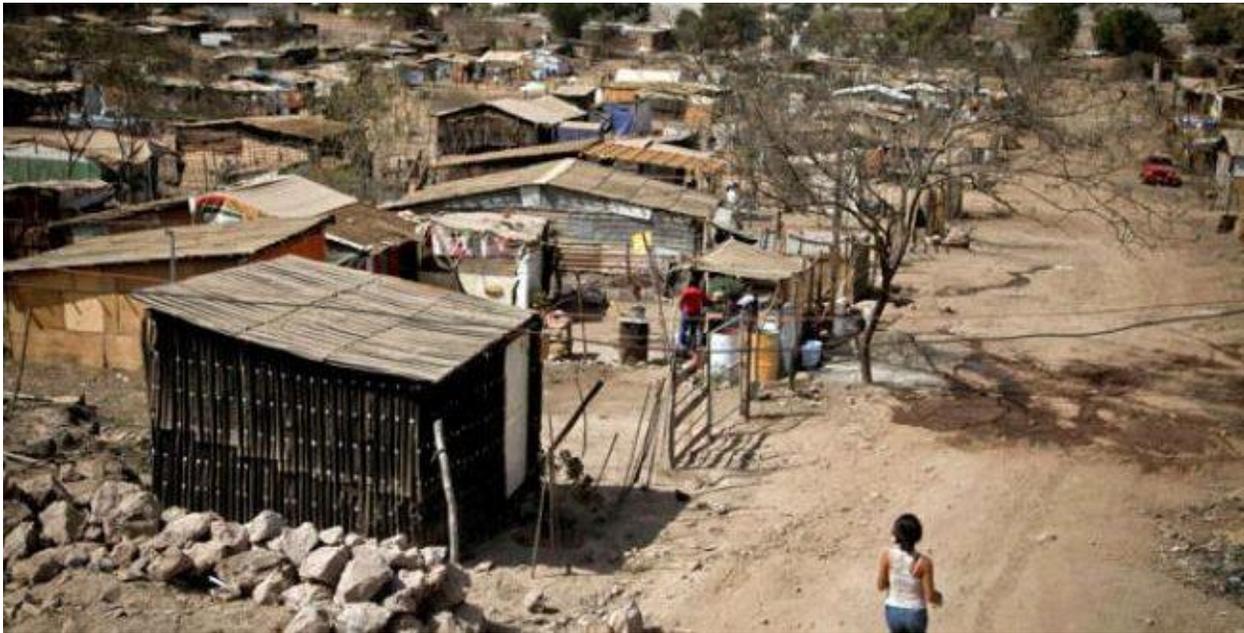
Por el valor diferenciado en lo que es la ciudad con precios mayores de los que se ofertan en zonas irregulares, carentes de servicios urbanos, con deficiente transporte, propicio para conflictos del orden social. Son los líderes de estas organizaciones de carácter político, en su mayoría, de una peculiar promoción inmobiliaria, en tanto que convierte a los dirigentes de dichas organizaciones en auténticos promotores inmobiliarios. Pero es la única vía a través de la cual amplios sectores de la población tienen acceso a un terreno donde habitar. La importancia de estar cerca de los principales centros de trabajo, servicios, comercio y educativos.

El crecimiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, se ha dado de ésta manera, es un mecanismo complejo de transformación de la tierra en mercancía, mediante el cual se incorpora a su valor de uso una nueva forma de valor producto del trabajo, llamado de cambio el cual se afirma en el mercado, mediante las leyes de la oferta y la demanda, dónde se deduce el precio de intercambio. La función principal del promotor es la de agente innovador en la valorización de la tierra al introducirla en los procesos de acumulación. La tierra próxima a las ciudades bajo sus diferentes formas de propiedad (colectiva y privada, agraria, públicas o privadas sin uso definido) cambia a un objeto mercancía y con esto los obstáculos que dichas formas habían representado para el proceso de acumulación. Es así, de esta manera se propicia un mercado inmobiliario que extiende y consolida la urbanización. Los procesos de acumulación de capital en el sector inmobiliario, son resultado y parte de un proceso mucho mayor de valorización del capital en su conjunto, que se da tanto en la ciudad como a nivel regional. Inversiones realizadas en la estructura productiva y en la urbana, tienen un efecto directo sobre el suelo: incrementan su valor y su precio. Los recursos derivados de la expansión y de la acumulación del capital, produce que la valorización desarrollada con mayor intensidad en las áreas centrales, de las ciudades, se desplace hacia áreas periféricas. En donde sus efectos son iniciales y necesariamente han tenido menores alcances.

El mercado del suelo es por tanto resultado de la expansión y crecimiento anárquico, donde se edifica la vivienda popular. Las condiciones de México, la mayor parte de las necesidades de satisfacer los espacios para vivienda, la mayor parte de las necesidades de habitación se han satisfecho en las periferias urbanas. El acelerado crecimiento urbano y poblacional de la ciudad de México, es de los más grandes a nivel mundial. Dando como resultado una complejidad social, urbana, contradictoria internamente. (Expansión Urbana, Mercado del Suelo y estructura de poder en la ciudad de México, Legorreta, J.)

“Asentamientos Irregulares en zonas de riesgo. El caso de las colonias Santa María Aztahuacán y Palmitas, Iztapalapa. En el año 2005 se tenía un registro de 199 asentamientos irregulares de alto riesgo en la capital del país, localizados en barrancas, lechos de ríos y laderas de cerros, en los cuales habitaban 28,176 personas. Ejemplos de este tipo se dan en la delegación Iztapalapa, donde diversas colonias se establecieron en los cerros Palmitas, Xalpa y Santiago. En la parte baja de estos cerros se encuentra la colonia Santa María Aztahuacán, lugar donde se han reportado inundaciones derivadas de brotes de aguas negras de las coladeras que han llegado a generar anegamientos de hasta 40 centímetros de altura. Los habitantes de esta colonia atribuyen este problema a insuficiencias en la red subterránea de drenaje que no alcanza a canalizar los desechos de las colonias asentadas en los cerros. Las inundaciones han modificado las viviendas de los habitantes de Santa María Aztahuacán, donde se observan barreras de protección para evitar que el agua entre a los inmuebles, acceso a domicilios elevados y topes de cemento en las alcantarillas para bloquear el paso del agua del drenaje.

En las zonas altas por su parte, también hay un alto peligro, pues en colonias como Palmitas las lluvias han llegado a derrumbar parte de los cerros e inclusive tirar viviendas, ante lo cual se construyeron un pozo y muros de contención. Sin embargo, en enero de 2009 en esa misma colonia, el humedecimiento generalizado originado por las lluvias ocasionó el desgajamiento del cerro que se llevó el muro de contención y provocó múltiples daños materiales y la muerte de dos personas”. Fuente: (La Jornada, 12 de julio de 2005, y Milenio, 22 de enero de 2009).



<https://www.google.com/search?q=IMAGENES+DE+POBREZA+Y+MARGINALIDAD>

Según la teoría de Alonso y Richardson, 1964: (Romero Salgado, E. A. Apuntes de economía, UNAM 1994)

Si se incrementa el poder económico resulta en el incremento del área urbanizada.

Es un hecho que en la Central de Abastos, se genera un gran capital, al año se comercializan más de 9 mil millones de dólares. CEDA FIDEICOMISO (Central de Abastos Fideicomiso).

El incremento de población genera el incremento los precios del suelo.

Más adelante se comprueba, con los valores del mercado inmobiliario.

La auto movilización, aumenta el precio de los lotes periféricos, por su accesibilidad.

Al tener acceso a los terrenos periféricos, por medio del automóvil, los precios aumentan.

Teoría de valuación de la tierra

En la economía capitalista la tierra será el principal recurso, mercantil y el elemento para el desarrollo urbano. (Romero Salgado, E. A. Apuntes de economía, UNAM 1994)

Teoría de los círculos concéntricos de Ernest W. Burgess, 1926: (Romero Salgado, E. A. Apuntes de economía, UNAM 1994)

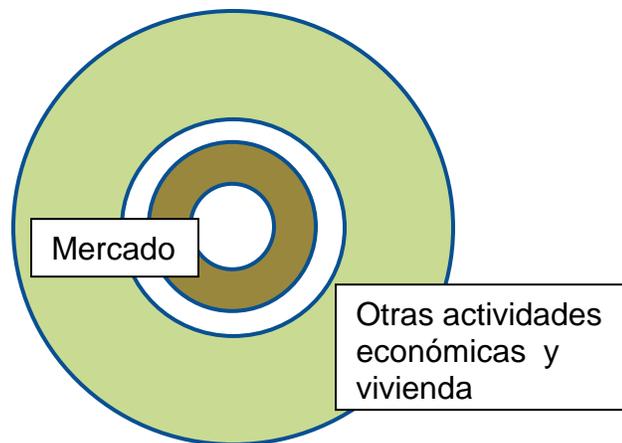
(se basa en idea de Von Thunen y estudios empíricos) (Romero Salgado, E. A. Apuntes de economía, UNAM 1994)

(Primer economista de la corriente neoclásica)

Única característica de la tierra.es un recurso natural no producible por el capital.

Todas las tierras son de la misma calidad

“los precios en una región están en función de su distancia al mercado”



(Al centro se Ubica la Central de Abastos, a su rededor Centros Comerciales, servicios y vivienda).

En torno al distrito central de negocios se agrupan densamente las viviendas de inmigrantes recientes y minoristas étnicas (zona de transición).

Hacia la periferia las zonas residenciales.

Se genera el fenómeno de invasión y sucesión.

Crecimiento de las ciudades causado por: uso de suelo, concentración y descentralización.

Concentración, ubicación preferencial, de las actividades económicas, políticas y sociales. Que rigen la vida en el centro de la ciudad.

Formación de sub centros comerciales, que dependen del gran centro financiero y comercial.

El valor del predio del suelo se revalora en el centro de la ciudad y los precios se establecen con respecto a las áreas sucesivas.

Teoría de Alonso y Richardson (1964)

(Romero Salgado, E. A. Apuntes de economía, UNAM 1994)

Las empresas tomaran en cuenta para ubicarse:

- a) Volumen de los negocios
- b) Distancia al mercado
- c) Superficie del terreno necesario

Las densidades y los precios del suelo aumentan al acercarse a los centros de empleo.

Enfoque neo-clásico de la organización espacial y el mercado del suelo.

Renta diferencial

Es la que genera la tierra, dependiendo de su localización, infraestructura, y contexto físico.

Renta diferencial 1

Depende de las características físicas, clima, forma, proporción, orientación, vistas, ubicación, etc.

Renta diferencial 2

Dotación de infraestructura, servicios públicos, vialidades, infraestructura adecuada, y buenas condiciones físicas.

TEORIA DE HOYT (1939) (Romero Salgado, E. A. Apuntes de economía, UNAM 1994)

Incorporo la presencia de ejes de tránsito que hacen más deseables los terrenos aledaños.

La ciudad tiende a crecer sobre los ejes de transporte.

Las zonas residenciales se ubican sobre los ejes, protegidos de los riesgos naturales y cercanas al centro, siempre que no predomine el uso comercial y de servicios.

El espacio se organiza en forma sectorial.

IV.- La Ciudad de México y su evolución demográfica de la época prehispánica al presente.

Las condiciones que presentaba el Valle de México, en la época de la llegada de los españoles, es la de una cuenca rodeada de montañas, con un conjunto de lagos, de poca profundidad, condiciones propicias para los asentamientos humanos, de las cuales se dan en Tepexpan, Ticomán, Zacatenco, entre otras. Se implementan el uso de canoas como principal medio de transporte, de personas y sus mercancías, la invención de las chinampas, como espacios de cultivo sobre la zona lacustre, lo que incrementó la productividad de sus cultivos, para una población cada vez mayor. Se calcula que el número de habitantes era de 3 millones, unas 200 personas por kilómetro cuadrado, antes de la invasión. Después de la conquista española, se dio una disminución importante en la población indígena, tanto por las muertes por la guerra, así como por las enfermedades traídas por los conquistadores, la peste y la viruela.



Valle de México, época prehispánica (aldf.gob.com.mx)

V.- El crecimiento urbano de la Ciudad de México

En los siguientes datos censales se aprecia el incremento poblacional específicamente en la Ciudad de México, **información del INEGI:**

CENSO DE 1940

La población del país ascendió a 19.7 millones en números redondos, que en comparación con el total del censo anterior muestra un crecimiento medio anual de 1.8%, tasa superior a la del periodo 1921- 193 INEGI0. Es en este censo en el que, por primera vez, el Distrito Federal es la entidad federativa que reporta el mayor volumen de población con 1 millón 757 mil habitantes.

CENSO DE 1950

Cabe destacar que el Distrito Federal se registra ya como área de gran concentración poblacional, superando la cifra de 3 millones de habitantes.

CENSO DE 1960

En este año, el Distrito Federal (4.9 millones),

CENSO DE 1970

En cuanto a las entidades federativas, destacan por su crecimiento el Distrito Federal, que incorpora 2 millones de habitantes entre 1960 y 1970, alcanzando los 6.9 millones de habitantes,

CENSO DE 1980

Contabilizó 7.5 millones, pero la zona metropolitana, constituida por el Distrito Federal y 27 municipios conurbados del Estado de México, alcanza un monto poblacional de 15 millones de habitantes,

CENSO DE 1990

Área Metropolitana de la Ciudad de México es de 8.6 millones.

CENSO DE 2000

Contabilizó 8.6 millones, pero la zona metropolitana, constituida por el Distrito Federal

CENSO DE 2010

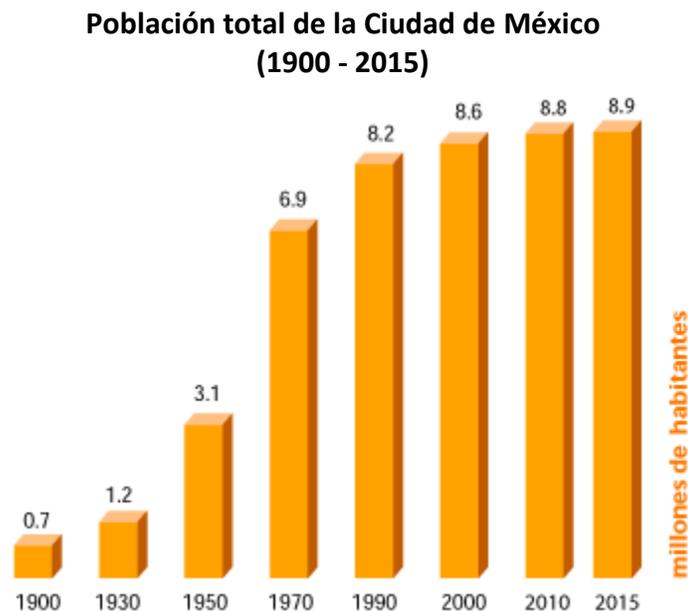
Área Metropolitana de la Ciudad de México es de 8.8 millones.

CENSO DE 2015

Contabilizó casi 9 millones, de la zona metropolitana, constituida por el Distrito Federal.

Crecimiento

Los censos realizados de 1900 a 2010, así como la Encuesta Inter censal en 2015 muestran el crecimiento de la población en la Ciudad de México.



Estados Unidos Mexicanos 100 años de censos INEGI

La población indicada en la gráfica muestra únicamente la población de la Ciudad de México, desde 1900, con menos de un millón de habitantes, se aprecia lo que ocurrió en las décadas de 1930 a 1950, casi con 1.9 millones de incremento. De 1950 a 1970, con 3.8 millones de aumento. Pero de 1970 a 1990 1.3 millones, así también de 1990 a 2010.

VI.-Evolución histórica del mercado en la Ciudad de México

En el año de 1427, antes de la conquista, el mercado de Tlatelolco, logró un ilimitado número de mercaderías, nunca antes logrado en la cuenca de México, se tenían cosas, almacenando alimentos, objetos, animales y materiales procedentes de todo el imperio e incluso de regiones más distantes, recibía el nombre de Tlanechicoloyan.

El control del mercado estaba en manos de Tenochtitlán, el tlahtoani Axacayatl, reestructuró su organización, estableció el Petlacalco, el local administrativo del tianguis. Que regulaba el flujo de las mercancías. A la llegada de los españoles, reconocieron la excelente organización del tianguis, la variedad de sus productos, fue cambiado por el mercado de San Juan, trasladando su ubicación a un costado de la Alameda, dónde se vendían frutas y verduras.

Pero a consecuencias de la inundación de la ciudad en el año de 1629, fueron muchos los comerciantes, se cambiaron a la plaza principal del Palacio Virreinal, hoy Palacio Nacional. A finales del siglo XVIII, en donde actualmente se ubica la Suprema Corte de Justicia, el mercado del Volador.

Este funcionó con un reglamento expedido en noviembre de 1791, considerándolo como el mercado principal de la capital de la Nueva España. Ahí se expendían, en puestos o cajones: frutas, legumbres, abarrotes, semillas, especias, carnes, aves vivas y muertas, zapatos y artículos de herrería. de dónde se surtían los demás mercados que eran satélites, localizados en diferentes rumbos de la ciudad: el de Iturbide, Jesús, Santa Catarina y Cruz del Factor, Vizcaínas, la Paja, Concepción y Loreto, principalmente. La noche del 17 de marzo de 1870, un incendio consumió el mercado del Volador, el cual fue remodelado, dando servicio hasta 1914.



Figura 7. Juan Antonio Prado (atrib.), *La Plaza Mayor de México*, 1767. Óleo sobre tela, Col. Museo Nacional de Historia, INAH. Tomado de: Marcus Burke, *Pintura y escultura en Nueva España. El Barroco*, México, Grupo Azabache, 1992, p. 172

La llegada del ferrocarril a México, en la segunda mitad del siglo XIX, permitió un gran movimiento de insumos comestibles y productos perecederos, provenientes de lugares muy distantes. El Ferrocarril Nacional Mexicano, el Ferrocarril Interoceánico, el Ferrocarril Mexicano del Sur y el Ferrocarril de Tehuantepec, transportaban mercancías nacionales y extranjeras distribuyéndolas por todo el país. Diversificando la naturaleza y procedencia de las mercancías, en lugares donde no era producidas, pero la zona centro fue la de mayor demanda, específicamente la Ciudad de México. El año de 1863 el mercado de la Merced fue construido, en el área que ocupaba el templo y convento de mismo nombre, pero hasta 1880 se dio formalmente su inauguración, muy pronto se reconoció como el mercado de mayor venta en la ciudad.



Canal de la viga hacia 1900, archivo ICA

<http://www.fundacion-ica.org.mx>

En 1900 había doce mercados en la capital: La Merced, San Juan o Iturbide, San Cosme, Martínez de la Torre, en la colonia Guerrero, el Baratillo en Tepito, los dos primeros concentraban la mayor parte de locatarios de la ciudad, no solo en su interior además de las calles aledañas a los mismos, se daba en forma intensa la venta de ambulantes como un referente de la gran cantidad de actividad comercial. San Cosme al poniente, Martínez de la Torre, en las cercanías con la estación de ferrocarriles de Buenavista Tepito al nororiente, conectando con la villa de Guadalupe y la salida a Veracruz.

En 1903 los mercados de la Merced y San Juan, contaban con un total de 618 puestos, siendo los más importantes, a diferencia de los 561 puestos de siete mercados que seguían en importancia. A finales del siglo xix, el canal de la viga contaba con puertos de embarque en su recorrido.



Canal y puerto de Roldán, hacia 1900, archivo ICA <http://www.fundacion-ica.org.mx>

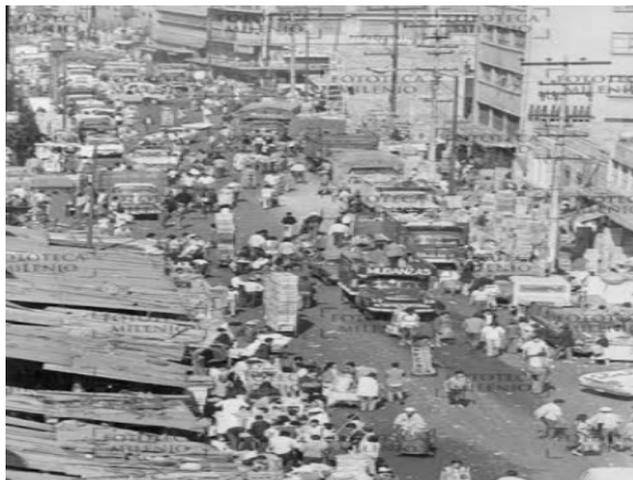
Siendo los que suministraban los productos que se comercializaban en la Merced, donde se almacenaban en forma privilegiada por su ubicación estratégica. El mercado de la Merced, reinaugurado por el presidente Porfirio Díaz, durante 70 años fue el mayor mercado del país, la población en: 1900 era de 700,000 habitantes, a 1,500,000 en 1930, 3,000,000 en 1950, la evolución de la Merced, fue desde la época prehispánica, por canales fluviales, hasta la actualidad por vías asfaltadas en la primera mitad del siglo XX.

En 1957 se dio la ampliación y nuevo proyecto de la Merced, como actualmente la conocemos, con la demolición de casas en varias manzanas, en el barrio de Santo Tomás de la Palma, el proyecto contempló siete mercados para detallistas, con grandes cubiertas de concreto y acero, ventilación suficiente, mejores instalaciones sanitarias.

De los mismos mercados, dos estuvieron destinados a frutas, legumbres y comestibles, dos más para ropa, calzado y otros enseres, las otras tres para artículos del hogar, flores, dulces y alimentos preparados. El antiguo mercado fue demolido, quedando su predio como área ajardinada

El mercado de Jamaica queda incluido en éste mismo programa con su venta de legumbres, flores y frutas. Es importante señalar el papel que en la década de los cincuenta, se inició la especulación de los precios, de la oferta y la demanda, en una subasta sin precedente, toda vez por la magnitud al mayoreo del mercado nacional, por los acaparadores en su papel de distribuidores con el control de los precios a los detallistas.

El crecimiento poblacional en el país, desde principios del siglo XX, alentó el fenómeno de congestionamiento vehicular, problemas de higiene, por lo que el mercado empezó a ser insuficiente. Los agentes especulativos le dieron al almacenamiento el control de los precios de la oferta y demanda, convirtiendo a los acaparadores selectivos de la distribución.



mercado de la Merced, hacia 1957 foto ICA

<http://www.fundacion-ica.org.mx>

VII.- El mercado de La Merced como foco de abastecimiento de la Ciudad de México.

En 1903 los mercados de la Merced y San Juan, contaban con un total de 618 puestos, siendo los más importantes, a diferencia de los 561 puestos de siete mercados que seguían en importancia. A finales del siglo xix, el canal de la viga contaba con puertos de embarque, los flor-horticultores de Xochimilco y Mixquic, eran los que suministraban los productos que se comercializaban en la Merced, donde se almacenaban en forma privilegiada por su ubicación estratégica.

El mercado de la Merced se ubicó en los terrenos que pertenecían a la orden de los padres mercedarios, convento de la Merced, inaugurado por el Presidente Porfirio Díaz, tenía 83 metros de longitud y 11.40 metros de ancho. Durante 70 años fue el mayor mercado del país, la población en: 1900 era de 700,000 habitantes, aumentó a 1, 500,000 en 1930, así también, 3, 000,000 en 1950.

La evolución de la ubicación del mercado de la Merced, se viene dando desde la época prehispánica, los terrenos donde se ubica, en la antigüedad, muy próximos estaban los canales fluviales, medio de transporte por los comerciantes mexicas. Y ahora en la modernidad, se cambió por vías asfaltadas.

En la primera mitad del siglo XX, en 1957, se dio la ampliación y nuevo proyecto de la Merced, como actualmente la conocemos, con la demolición de casas en varias manzanas, en el barrio de Santo Tomás de la Palma, el proyecto contempló siete mercados para detallistas, con grandes cubiertas de concreto y acero, ventilación suficiente, mejores instalaciones sanitarias. De los mismos mercados, dos estuvieron destinados a frutas, legumbres y comestibles, dos más para ropa, calzado y otros enseres, las otras tres para artículos del hogar, flores, dulces y alimentos preparados.

El antiguo mercado fue demolido, quedando su predio como área de jardín. El mercado de Jamaica, cercano, quedó incluido en éste mismo programa con su venta de legumbres, flores y frutas, principalmente.

Fuente: ([dgcad.df.gob.mx/historia de mercados](http://dgcad.df.gob.mx/historia%20de%20mercados))

Conforme a lo contemplado en la forma de comercializar las diversas mercancías que son ofertadas en la Merced, se identifica plenamente con la clasificación del tipo de mercado.

Es importante señalar el papel que en la década de los cincuenta, se agravó, la especulación de los precios, de la oferta y la demanda, en una subasta sin precedente, toda vez que por la magnitud al mayoreo del mercado nacional, por los acaparadores en su papel de distribuidores con el control de los precios a los detallistas. El crecimiento poblacional en el país, desde principios del siglo XX, alentó el fenómeno de congestión vehicular, problemas de higiene, por lo que el mercado empezó a ser insuficiente. Es importante mencionar que en esta zona tenemos, una mezcla de usos del suelo se da, comercio, comercio ambulante, vivienda, servicios, educación, delincuencia.

Fuente: ([dgcad.df.gob.mx/historia de mercados](http://dgcad.df.gob.mx/historia%20de%20mercados))



Foto Antonieta Ramos, El Universal, 60 años de la Merced

En la Merced, se presenta el fenómeno de la oferta y la demanda, en forma de un gran número de compradores y un pequeño grupo de vendedores

Los siguientes cuadros nos dan la información más precisa del tipo de mercancías que actualmente se compran y venden, su ubicación, su fecha de construcción, de los mercados que en su conjunto se llaman: Mercado de la Merced.

Naves Pertencientes al mercado de La Merced

Nombre	Género	Ubicación
Merced Nave Mayor	Frutas y legumbres	El Rosario y Abraham Olvera, Centro
Merced Nave Menor	Carnes aves, anexo comidas	El Rosario y Adolfo Gurrión, Col. Centro
Merced Desnivel	Artículos para el hogar	El Rosario y Adolfo Gurrión, Col. Centro
Merced Comidas	Venta de comidas preparadas	El Rosario 120, colonia Centro
Merced Flores	Venta de flores	Av. Circunvalación 120 colonia Centro
Merced Anexo	Venta de frutas y legumbres	Adolfo Gurrión esquina Cabañas colonia Centro
Merced Ampudía	Venta de dulces	Anillo de Circunvalación colonia centro
Merced Mixcalco	Venta de ropa	Av. Circunvalación, Guatemala, Mixcalco.

Fuente: [dgcad.df.gob.mx/historia de mercados](http://dgcad.df.gob.mx/historia-de-mercados)

Fecha de construcción mercado de la Merced

Nombre	Número oficial	Año construcción
Merced Nave Mayor	101	1957
Merced Nave Menor	102	1957
Merced Desnivel	103	1957
Merced Comidas	104	1957
Merced Flores	105	1957
Merced Anexo	106	1957
Merced Ampudía	52	1949
Merced Mixcalco	108	1958

Fuente: [dgcad.df.gob.mx/historia de mercados](http://dgcad.df.gob.mx/historia-de-mercados)

EL AREA CONSTRUIDA QUE OCUPAN ESTOS ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES (2019), ES DE 46 HECTÁREAS

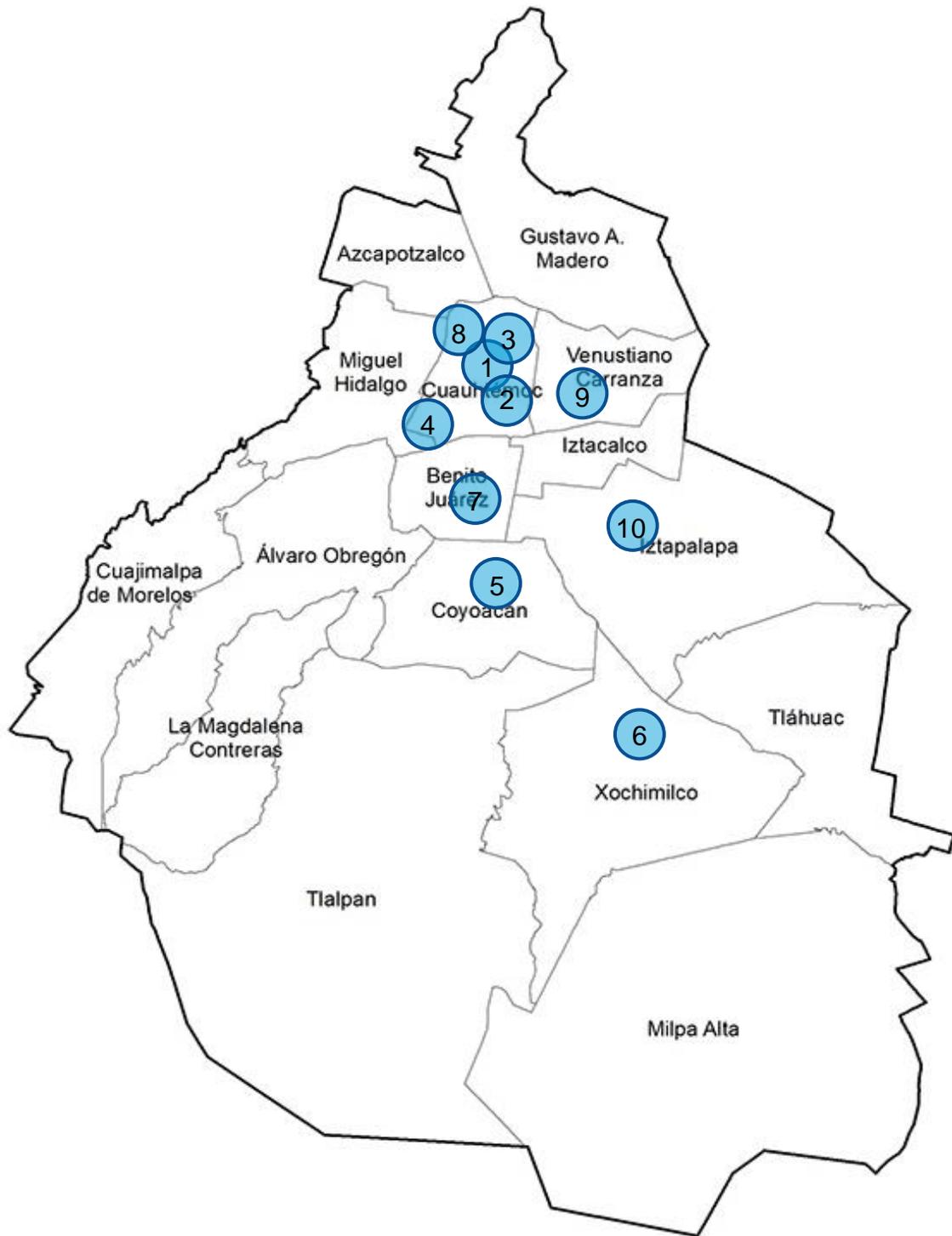
El mercado de la Merced, que originalmente funcionó en un área pequeña, de alrededor de 2 mil metros cuadrados, en 1900, cuando la Ciudad de México contaba con 700 mil habitantes, en la década de 1950, se construyó la Nueva Merced, ya se tenían 3 millones de ciudadanos, en un área de casi 50 hectáreas. Para 1970 ya no era suficiente para una población de casi 7 millones. Las necesidades siempre van delante de los satisfactores, las soluciones se dan cuando ya se tienen los problemas encima, una evidente falta de planeación.

Aún ahora, se sigue teniendo un alto nivel de comercio, por visitantes, que propician una alta población flotante. Los comerciantes no viven en las cercanías de la Merced, se trata de visitantes, son compradores cercanos a la zona, su accesibilidad facilita ser visitada, en: metro, metro bus, taxis, difícilmente automóvil propio

Finalmente enumero los principales mercados de la Ciudad de México, tradicionales, su ubicación, los principales productos que comercializan.

MERCADO	UBICACIÓN	ESPECIALIDAD
1 San Juan	Ernesto Pugibet	Productos exóticos
2 Sonora	Fray Servando Teresa de Mier 419	Esoterismo, animales vivos
3 La Merced	Circunvalación, El Rosario	Frutas, verduras, varios
4 Medellín	Colonia Roma, Medellín	Productos latinoamericanos
5 Coyoacán	Ignacio Allende, Del Carmen, Coyoacán.	Fruta, verduras, disfraces.
6 De las flores	Xochimilco, Nativitas.	Flores arboles de Navidad
7 Narvarte, 24 de agosto	Anaxágoras, Luz Saviñon	Frutas, verduras, varios
8 La Lagunilla	Allende, La Lagunilla	Vestidos, ropa, antigüedades
9 Jamaica	Guillermo Prieto 45, Jamaica	Flores, frutas, verduras.
10 Central de Abastos	Canal Río Churubusco, Tezontle, Trabajadores sociales.	Frutas, verduras, abarrotes, flores, carne.

Fuente Milenio digital.com



UBICACIÓN DE LOS PRINCIPALES MERCADOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO

VIII.-La Central de Abastos como solución al problema alimentario de la Ciudad de México.

El mercado de la Merced, adolecía de múltiples problemas, no se entregaba las mercancías oportunamente, por los proveedores, ni tampoco los compradores llegaban a tiempo, por los problemas de tráfico de la zona y sus alrededores, la insalubridad, la delincuencia, su obsolescencia, ya no cubría las necesidades de una población que rebasaba los siete millones de personas. El gobierno empezó a planear un nuevo centro de abasto, que debería quedar fuera del centro histórico, se hizo público en el año 1969, el nuevo proyecto, en el cual se indicaba que los mismos bodegueros de mercado de la Merced, aportarían parte de los recursos para materializar la nueva central de abastos. El 21 de abril de 1970 se declaró de utilidad pública la construcción de la Central de Abastos de la Ciudad de México. La ubicación señalada sería en lo que se conocía como la Chinampería, ***“Por las siguientes razones: El gobierno de la República, atendiendo el desarrollo demográfico, económico, social y especial de la Ciudad de México, ha originado graves obstáculos para el abasto y distribución alimenticio a su elevado número de habitantes que tienen necesidades de aquellos, por ser indispensables para la vida humana”..... Diario Oficial Martes 21 de abril de 1970.***

Gustavo Díaz Ordaz, derivada de la reunión del 23 de junio de 1969, se aprobó la construcción de una Central de Abastos, con fundamento a los artículos constitucionales 27, 89, además de los relativos a la Ley Orgánica del Distrito Federal. Con la finalidad de comercializar productos alimenticios, al mayoreo, las principales necesidades a satisfacer, fueron:

- Bodegas de las cadenas de tiendas
- Bodegas generales
- Frigorífico general
- Depósito de granos
- Área de productores independientes
- Bolsa de productos
- Zona de subasta

En una superficie de 324 hectáreas, localizadas en la alcaldía de Iztapalapa, terrenos que se expropiarían, a la mayoría de los propietarios se les notificó de la resolución, para su consecuente pago de indemnización, pero un gran número de ellos no contaban con documentación probatoria de su propiedad.

Los linderos son: al norte con los tiraderos de Santa Cruz Meyehualco, con la avenida de Plutarco Elías Calles y el Ferrocarril de Río Frío, al oriente, con la calle 71, al sur por la Calzada de Ermita Iztapalapa, finalmente al poniente limitaba con la Calzada de la Viga. El 17 de septiembre de 1970, se desincorporaron los terrenos del dominio público, autorizando al Departamento del Distrito Federal, la construcción de la Central de Abastos, formalizando el fideicomiso, **iniciando los trabajos de la urbanización que incluía el entubamiento del Río Churubusco con la vialidad superficial, un colector en canal de Tezontle, la ampliación de Calzada del Moral.**

En enero de 1976 se planteó la construcción en dos terrenos pertenecientes a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, también en Iztapalapa, que sumarían en total más de 800 hectáreas. La Central de Abastos contiene: 83 bodegas, 54 para frutas y legumbres, 29 para abarrotes, con un centro de administración e información, dos pabellones para mayoristas de carne con frigorífico, cuatro pabellones para productores independientes, un depósito de envases vacíos y una garita de control de acceso y salida. El 29 de junio se publicó en el Diario Oficial el acuerdo del ejecutivo federal, creando la Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, CODEUR, encargada de la construcción y operación de la nueva Central de Abastos. **En marzo de 1980 se iniciaron los trabajos de construcción.**

La escritura pública número 11 del 7 de julio del mismo año, ante el notario público 125 del distrito federal, quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad con folio real 227745, con fecha 9 de julio de 1981, con duración de 99 años, transcurridos los mismos, la propiedad incluyendo las construcciones será devuelta al gobierno de la Ciudad de México. El proyecto fue obra del Arquitecto Abraham Zabludovsky, formando un hexágono, cuyo eje central mide 2,250 m. en cuyos extremos se ubican la entrada y salida.

Se construyeron 1741 bodegas, 1437 de frutas y verduras, 304 de abarrotes y víveres, se diseñaron con doble vialidad, tanto para transporte de carga y estacionamiento, así también un andén para carga y descarga de mercancías, se tienen

también espacios para almacén y maduración, un pasillo central para compra y venta y acarreo. Las azoteas de las crujías de servicios sirven como estacionamiento de automóviles. Debido a la naturaleza del terreno, parte del ex lago de Texcoco, cenagoso, se solucionó la cimentación con cajones de cimentación, en algunas partes se utilizaron pilotes de fricción. El costo de las obras, incluyendo el 50% del costo del terreno, fue de 16 mil millones de pesos.

La inauguración de la nueva Central de Abastos fue el 22 de noviembre de 1982, por el Presidente José López Portillo y del Regente del Distrito Federal Carlos Hank González. El entono urbano actual, se localiza en las intersecciones del de los ejes viales: 5, 6, 8 sur, de los ejes: 3 y 5 oriente, de la Calzada General Ignacio Zaragoza, del Circuito Río Churubusco, próximas las estaciones del metro: Apatlaco y Aculco de la línea 8; la Ciudad Deportiva y el Foro Sol, además de las Alcaldías, Iztapalapa e Iztacalco.

CEDA, Fideicomiso para la construcción y operación de la Central de Abastos de la Ciudad de México. <https://ficeda.com.mx>



<https://www.laguiacdmx.com/central-abastos-cdmx/>



Vista aérea, Central de Abastos y su entorno urbano, 1988, Compañía mexicana de aerofoto, fundación ICA. <http://www.fundacion-ica.org.mx>

IX.- El proyecto de funcionalidad y sistematización de la Central de Abastos de la Ciudad de México

Una jerarquía de centros comerciales en donde se ubican actividades diversas desde comercios de artículos varios hasta los grandes almacenes de departamentos.

Factores determinantes de la localización comercial existe una gran cantidad de elementos que intervienen en la decisión de localización de los centros comerciales y de servicios es común que se dividan entre los que vinculan entre la oferta y la demanda aunque algunos de ellos se influyen por las aglomeraciones y los transportes.

Factores de la oferta

El mercado:

Se trata de la variable más conocida en la determinación de la localización de un comercio a partir de una relación muy simple el comercio puede ubicarse y ser viable si cuenta con el mercado mínimo necesario rentable.

Este principio se formuló explícitamente en la teoría de las actividades terciarias a través del concepto de umbral que se refiere al mínimo de mercado por debajo de cual un lugar central será capaz incapaz de suministrar un a mercancía central.

Ingreso y nivel socioeconómico de la población el ingreso es otra variable que acompaña al mercado y que por su importancia merece un tratamiento particular se habla de áreas urbanamente pobres y urbanamente ricas August Losch. (Romero Salgado, E. A. *Apuntes de Economía UNAM*, 1994).

Se asocia cada comunidad según sus ingresos y estilo de vida en el sentido de población. La capacidad de demanda derivada de los ingresos de una manera muy compleja con la densidad, una densidad alta puede llevar a obtener la capacidad de demanda derivada de los ingresos de una manera vinculada, con la densidad, una densidad alta puede llevar a obtener en una pequeña extensión los umbrales de los de los bienes y servicios que la población ahí instalada tenga capacidad de demandar.

(Kunz Bolaños, I. *Usos del Suelo y Territorio*).

PRINCIPALES AREAS DE LA CENTRAL DE ABASTOS DE LA CIUDAD DE MEXICO



FIDEICOMISO CENTRAL DE ABASTOS CEDA <https://ficeda.com.mx>

TRANSPORTACION Y VIALIDADES PERIMETRALES A LA CENTRAL DE ABASTOS DE LA CIUDAD DE MEXICO



FIDEICOMISO CENTRAL DE ABASTOS CEDA <https://ficeda.com.mx>



Principales usos comerciales del suelo de la zona (2022)

Aerofoto fundación ICA <http://www.fundacion-ica.org.mx>

Plaza Oriente: Canal de Tezontle número 1520, Carlos Zapata Vela 09020, Iztapalapa, Ciudad de México, 29 tiendas departamentales.

Parque Tezontle. Canal de Tezontle 1512, Alfonso Ortiz Tirado, 09260, Iztapalapa Ciudad de México, 192 tiendas departamentales.

Plaza Abastos: Avenida canal de Churubusco, 1635, Iztapalapa, Ciudad de México, 09040, Iztapalapa, 134 tiendas departamentales.

La Nueva Viga. Avenida canal de Churubusco, 9 hectáreas. 202 bodegas de mayoreo, 55 bodegas de menudeo, se comercializan diversas especies marinas.

X.- Influencia en los valores del contexto urbano circundante a la Central de Abastos

,

El entorno urbano a la Central de Abastos de la Ciudad de México, se debe considerar en tres momentos diferentes, los cuales explico a continuación:

PRIMERO. Antes del año 1970, decreto expropiatorio que dio lugar a la central de abastos de la Ciudad de México, el uso de los terrenos, donde se ubicaría, eran eminentemente agrícolas, de cultivo de hortalizas, en parcelas llamadas: chinampería. Eran porciones de terreno en posesión de pequeños agricultores, la mayoría sin títulos de propiedad, solo reconocidos por la costumbre y el conocimiento de sus colindantes de ser los auténticos dueños. Los precios de los terrenos próximos tenían un valor que no representaban una inversión en la que se contemplara un importante negocio futuro.

SEGUNDO. Después del decreto expropiatorio del 23 de abril de 1970, referente a las 327 hectáreas, lugar que habrá de ocupar la central de abastos de la Ciudad de México, los precios del mercado inmobiliario, fueron afectados, en un incremento.

TERCERO. En marzo de 1980, se inician los trabajos de la construcción de la central de abastos, se termina la construcción y se inaugura el 22 de noviembre de 1982. También se refleja un incremento importante de los valores inmobiliarios circundantes.

Es importante señalar que la ubicación de los terrenos ofertados en el mercado inmobiliario circundante, no exceden los dos kilómetros, como radio de influencia, de la central de abastos (*normas de valuación Diario Oficial de la Federación 2 febrero 2012, punto 2.11*)

Podemos definir el concepto de mercado como: un entorno donde se comercializan bienes o servicios, entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio, sin que exista motivo de presión o restricción alguna, solo obedece a sus intereses personales, de un beneficio futuro. El mercado es local, dentro de un contexto que no excede más allá de la Ciudad de México, específicamente las alcaldías Iztapalapa e Iztacalco.

Para determinar los valores del mercado circundante a la central de abastos de la Ciudad de México, tome como base los ubicados en la alcaldía Iztapalpa por ser en dónde pertenece, para aplicarle los INPC (inflación), del año siguiente, diciembre. El índice nacional de precios al consumidor, (INPC), es el indicador económico que mide cuanto han incrementado los precios en un período de tiempo. Así mismo la inflación se basa en los resultados del INPC, anualizados. Para tal efecto utilicé la expresión: $VF=VP*(1+i)^n$, donde, VF el valor futuro es igual a el producto del VP, valor presente, la suma de la unidad más el INPC del periodo anualizado, elevado al exponente 1, ya que se trata del período de un año. Encuentro que en los años: 1983 a 1988, se encuentra el mayor índice inflacionario, período con los cuales los precios de todo tipo de bienes sufrieron incrementos importantes, incluyendo los bienes inmuebles, correspondiente al gobierno de Miguel de la Madrid. Así lo expreso en una línea del tiempo.

1970	1980	1982	1993	2022	2080
Decreto expropiatorio 327 Has. Gobierno de G.D.O.	Inicio de la construcción de la Central de Abastos de la CDMX. Gobierno de J. L. P.	Terminación de la obra Central de Abastos. Gobierno de J. L. P.	Devaluación del peso, nuevos pesos. Se eliminan tres ceros Gobierno de C.S.G.	Elaboración del presente trabajo terminal	Expira el decreto expropiatorio De la Central de Abastos

La Ciudad de México, es una región, circunscripción, convencional, que catastralmente incluye a los inmuebles aquí localizados. La colonia catastral, es un número de determinado de manzanas o lotes, compartiendo homogeneidad en cuanto a características similares, en infraestructura, equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria. Así mismo de exclusividad, y valor comercial. Tal a lo observado en los valores del mercado, así englobados.

Antes de la construcción de la central de abastos de la Ciudad de México, la zona urbana paso de colonia catastral de valor medio bajo, en proceso de consolidación, con uso del suelo eminentemente habitacional, con equipamiento y servicios casi dispersos y de regular escala. Después se dio un incremento de: colonia catastral de servicios urbanos completos, equipamiento urbano en escala significativa, con usos del suelo habitacional mixtos, nivel socioeconómico de medio a medio alto. La central de abastos, se considera un enclave de valor, por la cantidad de recursos propios del comercio, que se intercambian todos los días.

Secretaria de Administración y Finanzas, definiciones, Gobierno de la Ciudad de México



Perímetro de zona de estudio, dos kilómetros a partir de la Central de Abastos de la Ciudad de México.

Fuente plano base tomado de: <https://www.google.com.mx/maps>

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN MÉTODO FÍSICO O DIRECTO

Definición:

El método Físico o directo.

Establece el valor del inmueble, a través de la estimación por separado, del costo del terreno, mediante la investigación exhaustiva, análisis, ponderación del mercado inmobiliario de terrenos, en la misma zona, y/o zonas similares, así como el costo neto de reposición (CNR), de las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.

Investigación de Mercado.

Se llevará a cabo una investigación exhaustiva, análisis del mercado inmobiliario, de terrenos en la misma zona, o zonas similares, tomando como base el lote tipo de la colonia o zona.

Comparable.

Aquellos inmuebles ofertados, recientemente, o comercializados, en el mercado que son tipológicamente similares; en calidad, uso, superficie, infraestructura urbana, nivel socioeconómico y régimen de propiedad.

Homologación.

Factores de Eficiencia.

- FZo factor de zona, del predio, según su ubicación dentro de un área de valor.
- FUb factor de ubicación, que influye en el valor unitario medio, en su ubicación, en la manzana.
- FFr factor de frente, que influye por el número de frentes, en la medida autorizada por los reglamentos autorizados.
- FFo factor de forma, que influye en el valor, si el fondo del terreno sea, igual o menor a tres veces el frente cuya poligonal sean de ocho o menos ángulos.
- Fneg factor de negociación, la operación será al contado, en un solo pago
- FCo factor de conservación, el estado general que tienen los comparables.

SUJETO EN ESTUDIO NÚMERO 1

cuenta predial

365-411-25-000-1

fecha

Febrero 22 de 2022

AVALÚO NÚMERO 01

AVALÚO INMOBILIARIO 1**I.- ANTECEDENTES**

SUSTENTANTE	Arq. Miguel Hernández García		
FECHA DEL AVALÚO	Febrero 22 de 2022		
INMUEBLE QUE SE VALÚA	CASA HABITACIÓN		
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	Privada		
SOLICITANTE DEL AVALÚO	INFORME FINAL		
Domicilio del Propietario	calle 3 de junio de 1861, Leyes de Reforma 2a. Sección, Lote-1952-C, Manzana 169 C.P. 09310, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México		
PROPÓSITO DEL AVALUO	Determinar el Valor Comercial		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE			
calle	calle 3 de junio de 1861	Número Exterior	Lote-1952-C
Colonia	Leyes de Reforma 2a. Sección	Alcaldía	Iztapalapa
Código Postal	9030	Entidad	Ciudad de México
NÚMERO DE CUENTA PREDIAL	365-411-25-000-1		
NÚMERO DE CUENTA DE AGUA			

CUADRO RESUMEN DE VALORES

VALOR FÍSICO DIRECTO	\$	1,945,146
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	\$	554,063
VALOR COMERCIAL	\$	915,284

UN MILLON NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS PESOS**II.-CARACTERÍSTICAS URBANAS**

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA	Habitacional de segundo orden
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE	casas habitación de dos niveles, interés medio, comercio
INDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA	90%
POBLACIÓN	Normal de nivel soci-económico medio
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL	Media, debido a las emisiones de automotores y ruido medio
USO DEL SUELO	HC3/40
CARACTERÍSTICAS	Habitacional con comercio en planta baja.
LOTE MODA O PREDOMINANTE	200m ²
CLAVE DE VALOR	A09028
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA	Al oriente eje 5 Javier Rojo Gómez, al poniente Periférico Oriente, al sur Ferrocarril de Río Frío, al norte Ermita Iztapalapa.
SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIP. URBANO	
Abastecimiento de Agua Potable	Mediante redes conectadas a tomas domiciliarias.
Drenaje y Alcantarillado	Mediante sistema combinado.
Red de Electrificación	Red de electrificación aérea con postería de concreto.
Alumbrado Público	Con postería de concreto y lámparas mercuriales.
Banquetas y Guarniciones	Guarniciones de sección trapezoidal y banquetas de concreto.
Vialidades	calle con doble sentido.
Pavimentos	Asfálticos en general.
Mobiliario Urbano	Cuenta con semáforos, señalización de calles, no cuenta con depósitos de basura, ni buzones.
Areas verdes	Cuenta con areas jardinadas a menos de 500 mts.
Recolección de Basura	Recolección de desechos, sólidos con frecuencia
Vigilancia	Escasa, no existe módulos de vigilancia cercanos.
Transporte Público	Transporte público urbano suficiente, mediante autobuses, microbuses, taxis sistema de transporte colectivo, metro bus

cuenta predial 365-411-25-000-1 fecha Febrero 22 de 2022 AVALÚO NÚMERO 01

Infraestructura Educativa	La zona cuenta con instituciones de educación primaria, secundaria, media superior.
Infraestructura en Abasto	Mercado público, cercano, Supermercado, Central de Abastos.
Infraestructura en Sector Salud	Centro de Salud a menos de 700 mts.
Infraestructura para Recreación	Áreas de recreación a menos de 400 mts.
Otros	Agencias de Automoviles, Tiendas especializadas.

III.- TERRENO

SUPERFICIE DE TERRENO (m²)	119.5
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL (m²)	80
PORCENTAJE PROINDIVISO	100%
TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN	plano, forma regular, con un frente
FRENTES A VIAS DE CIRCULACIÓN	uno
CARACTERISTICAS PANORÁMICAS	casas habitación con comercio en planta baja.
DENSIDAD HABITACIONAL	400 habitantes por hectárea
DENSIDAD DE HABITACIONAL (C.U.S.)	60%
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN (C.O.S.)	1.8 veces el área del terreno
SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES	Las propias del programa de Desarrollo Urbano de la alcaldía y del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL :	Casa habitación.
DESCRIPCIÓN :	casa habitación en dos niveles, con dos recamaras, sala comedor cocina y un baño, estacionamiento.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:

Tipo I, casa habitación

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	TIPO 1	TIPO 2	TIPO 3
USO	H		
NIVELES	2		
CLASE	3		
SUPERFICIE (M²)	80.00		
VIDA ÚTIL TOTAL (AÑOS)	70		
EDAD APROXIMADA (AÑOS)	40		
EDAD REMANENTE	30		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	bueno		
CALIDAD DEL PROYECTO	adecuado		
NÚMERO DE UNIDADES RENTABLES	1 (uno)		

Número de Niveles	2
Edad Aproximada de la Construcción	40
Vida útil remanente	30
Estado de conservación	bueno
Calidad del Proyecto	adecuado funcional
Unidades rentables	1 (uno)

cuenta predial

365-411-25-000-1

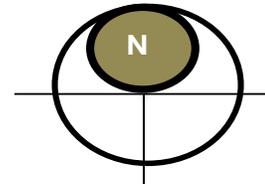
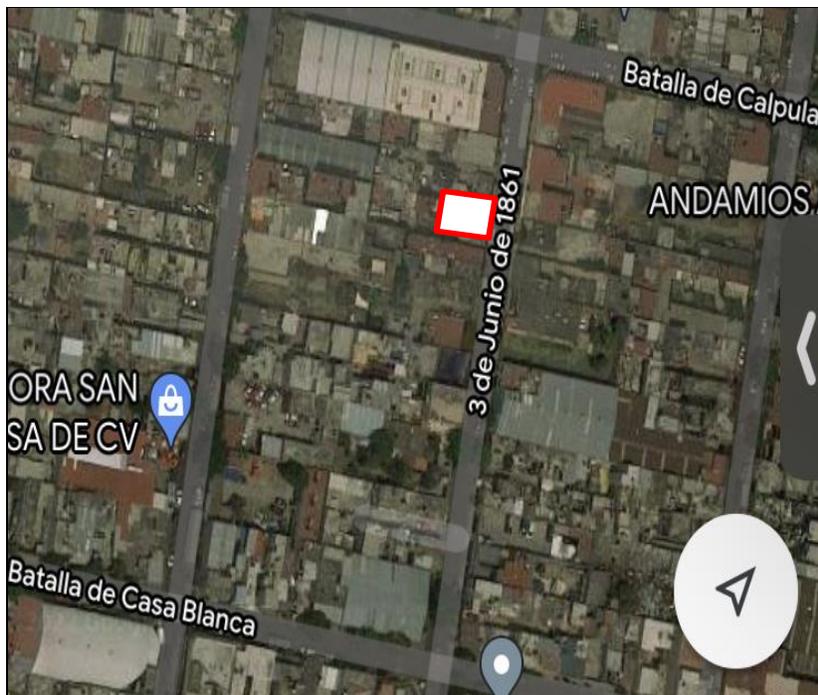
fecha

Febrero 22 de 2022

AVALÚO NÚMERO 01

COLINDANCIAS DEL TERRENO

AL NOROESTE	4.50 M. CON LOTE 1952-E
AL SUROESTE	26.50 M. CON LOTE 1952-D
AL NORESTE	26.50 M. CON ANDADOR SIN NUMERO
AL SURESTE	4.50 M. CALLE 3 DE JUNIO DE 18661

VOLUMEN 231, ESCRITURA 8097. INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL PROPIETARIO.

CASA HABITACIÓN EN DOS PLANTAS, DOS RECAMARAS, SALA COMEDOR, COCINA, BAÑO COMPLETO, ESTACIONAMIENTO.

<https://www.google.com.mx/maps>

Superficie del Terreno m2.	119.50	según escrituras
Superficie Construida m2.	80.00	según mediciones
Porcentaje Proindiviso	100.000%	según escrituras

cuenta predial 365-411-25-000-1

fecha Febrero 22 de 2022

AVALÚO NÚMERO 01

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN**A) OBRA NEGRA****CIMENTACIÓN**

piedra braza

ESTRUCTURA

muros de carga de tabique rojo recocido, losas de concreto armado, en claros pequeños y medianos, castillos y cerramientos.

MUROS

Tabique rojo común recocido de 14cms. De espesor con casillos y dalas de refuerzo.

ENTREPISOS

Losas de concreto armado, algún claro corto menor a 4.00 mts.

TECHUMBRES

Losas macizas de concreto armado, algún claro corto menor a 4.00 mts.

AZOTEAS

Planas enladrilladas, impermeabilizadas, con mantenimiento adecuado.

BARDAS

Tabique rojo común recocido de 14cms. De espesor con casillos y dalas de refuerzo.

B) ACABADOS INTERIORES**APLANADOS**

De cemento-arena y yeso a reventón, terminado en pasta texturizada.

PLAFONES

Yeso a reventón, liso común, pasta texturizada, en interiores, en cocina y baños azulejo 25x25 cms.

LAMBRINES

Azulejo 25x25 cms. en áreas húmedas, 25x25cms. En cocina.

PISOS

Loseta cerámica de 45x45 cms. Sala comedor, recamáras, en baños y 10x10cms. Juntex de 4cms.

ZOCLOS

Acorde al piso en cantidad y calidad.

ESCALERAS

metálica con huellas de concreto.

PINTURA

Vinilica, esmalte, laca de mediana calidad.

de cerámica en diferentes lugares, pasta texturizada, en diferentes calidades.

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES**C) CARPINTERIA****PUERTAS**

De acceso: metálica, entabladas, con bastidor y marcos de pino. en madera, con puertas abatibles.

GUARDARROPAS**PISOS**

No presenta

LAMBRINES

No presenta

D) INSTALACIONES HIDROSANITARIA**INSTALACIÓN HIDRAÚLICA**

Red de alimentación tubería cobre tipo M, diferentes diámetros, oculta, con salidas a muebles sanitarios.

MUEBLES DE BAÑO

Completos, de mediana calidad. Regular estado.

ACCESORIOS DE BAÑO

De mediana calidad, tipo Helvex, completos.

CANCELERÍA DE BAÑO

No presenta.

INSTALACIÓN SANITARIA

En tubería de PVC. En diferentes diámetros, accesorios

BAJADAS PLUVIALES

En tubería de PVC. En buen estado de conservación

LAVADEROS

De concreto, en buen estado de conservación.

cuenta predial **365-411-25-000-1** fecha Febrero 22 de 2022 AVALÚO NÚMERO 01

MUEBLES DE COCINA	Hecho en obra, acabado azulejo.
COMBUSTIBLE	Gas LP, por medio de tanques estacionario.
CALENTADOR	A base de gas, semi-automático, de mediana calidad, nacional

E) INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Entubada, oculta, salidas normales, al centro, contactos.

F) PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICA

Ventanería de aluminio duranodik 3", claros medianos.

G) VIDRIERÍA

Semi.doble, claro. En claros regulares y pequeños

H) CERRAJERÍA

Diferentes tipos, calidad nacional, completos.

I) FACHADAS

Aplanado serroteado, cemento-arena, pintura vinílica.

J) INSTALACIONES ESPECIALES ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS**INSTALACIONES ESPECIALES
ELEMENTOS ACCESORIOS**

No presenta.
EA 10 Equipo de bombeo
EA10 Equipo de bombeo
EA09 cocina integral

OBRAS COMPLEMENTARIAS

OC 01 Cisterna
OC03 Patios y andadores
OC10 Cisterna
OC17 Cajón de estacionamiento

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVÁLUO

- 1.- El valor unitario del terreno, en estudio, es en m², se tomaron en cuenta: zona, ubicación, superficie, servicios municipales, equipamiento urbano, medios de transporte, se consultó lo publicado en fuentes inmobiliarias, actuales.
- 2.- En cuanto las construcciones, se tomó el costo para el tipo del sujeto en estudio.
- 3.- Para el procedimiento valuatorio, aplicado en el sujeto de estudio, se tiene el costo de reposición nuevo, menos la depreciación acumulada por la edad, uso y estado de conservación.
- 4.- El avalúo es destinado para el propósito indicado, conocer el valor comercial del inmueble, ningún otro uso del mismo se reconoce.
- 5.- El valuador no tiene ningún interés en el inmueble valuado.
- 6.- No se pejuza el estado estructural de la construcción.
- 7.- Para obtener el valor del inmueble, se emplearon los enfoques de valor físico, capitalización de rentas, valor de mercado.

Los alcances del presente avalúo son únicamente informativos, cualquier uso distinto a este, es responsabilidad del portador, solicitante o propietario y nunca del valuador que lo elaboró. Por lo que no está obligado a presentar testimonio ante autoridades de cualquier instancia.

cuenta predial 365-411-25-000-1 fecha Febrero 22 de 2022 AVALÚO NÚMERO 01

VII.- VALOR FÍSICO O DIRECTO

a) DEL TERRENO :									
LOTE MODA O TIPO:		200.00 M2							
VALOR DE CALLE O ZONA:		13,476 según residual		FACTORES DE EFICIENCIA DEL SUELO					
CLAVE CATASTRAL		14713404007-9		Fzo.	Fub.	FFr.	FFo.	FSu.	Fre.
				1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.80
FRACC.	SUPERFICIE* (m ²)	VALOR UNITARIO (\$ / m ²)	FRe	VALOR UNITARIO NETO (\$ / m ²)	INDIVISO (%)	VALOR PARCIAL (\$)			
1	119.50	\$13,475.77	0.80	\$10,780.62	100.00%	\$1,288,283.86			

- 1.- Superficie de terreno según información proporcionada.
- 2.- Superficie de Construcción, según datos proporcionados y mediciones realizadas.
- 3.- C.U.R.N. Según BIMCOIN NET./PRECIOS ENERO 2022, sin FASAR factor de salario real, considerando el estado de construcción del inmueble.

SUBTOTAL \$ 1,288,283.86

FFr es menor a 7mts

b) DE LAS CONSTRUCCIONES :									
TIPO	USO	NIVELES	CLASE	ÁREA	C.R.N. \$	FE _d	FC _o	C.N.R. \$	VALOR \$
I	H	2	0	80.00	12,822.13	0.60	1.00	7,693.28	615,462.24
II									0.00
TOTAL								SUBTOTAL B \$	615,462.24

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS						
CLAVE	DESCRIPCIÓN	V.R.N. \$	DEMÉRITO %	FC _o	C.N.R. \$	VALOR \$
OC09	Cocineta	20,000	0.92	1.00	18,400	18,400.00
OC10	cisterna	25,000	0.92	1.00	23,000	23,000.00
EN CONDOMINIO					TOTAL	41,400.00
CLAVE	DESCRIPCIÓN	INDIVISO	CANTIDAD	FC _o	V.R.N. \$	VALOR \$
					-	-
					-	-
					SUBTOTAL C \$	

RESUMEN		
a) VALOR FÍSICO TERRENO	\$	\$ 1,288,283.86
b) VALOR FÍSICO CONSTRUCCIONES	\$	615,462.24
c) VALOR FÍSICO INSTALACIONES	\$	41,400.00
VALOR FÍSICO DIRECTO (a+b+c)	\$	1,945,146

VALORES DE MERCADO

UBICACIÓN DEL INMUEBLE LEYES DE REFORMA, IZTAPALAPA
SUPERFICIE m2. 80.00

fecha Febrero 22 de 2022 **cuenta predial** 365-411-25-000-1

AVALÚO NÚMERO 01

MERCADO INMOBILIARI Inmuebles afines al sujeto de estudio, en características físicas: ubicación, edad, uso, conservación, mantenimiento. Además del estudio del mercado.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE	NUMERO	TIPO	INFORME	TELEFONO	SUP. CONSTR.	OFERTA \$	CLASIF.	EDAD	V.P.	F Cons.	FEd	F Com.	F. Res.	Valor Result. \$	VALOR RESULTANTE \$/m2
SAN JUAN XALPA, TARDESILLAS, IZTAPALAPA	SN	casa habitación	METROS CUBICOS	5585261225	200	3,750,000	interés medio	35	70	100	0.600	0.98	0.588	2,205,000	11,025
MADRID, CERRO DE LA ESTRELLA, IZTAPALAPA	41	casa habitación	METROS CUBICOS	5524883727	282	4,600,000	interés medio	20	70	100	0.7429	0.98	0.7280	3,348,993	11,876
10 ABRIL 1859 LEYES DE REFORMA	9	casa habitación	METROS CUBICOS	55 1480 1216	364	5,500,000	interés medio	20	70	100	0.743	0.98	0.7280	4,004,000	11,000
EPIGMENIO GONZALEZ AMP. SAN MIGUEL IZTAPALAPA	35	casa habitación	METROS CUBICOS	55.6546.2569	172	3,390,000	interés medio	30	70	100	0.6142	0.98	0.60192	2,040,495	11,863
se incluye terreno, construcción en su totalidad													PROMEDIO	11,441	

VALOR TERRENO POR RESIDUO Corresponde únicamente al valor del terreno, restando el valor de las construcciones, en función de su edad y conservación CRN

UBICACIÓN DEL INMUEBLE	NUMERO	TIPO	INFORME	TELEFONO	Precio ofertado \$	Precio negociado	m2. construcción	m2. terreno	Edad construcción	CRN	FEd	F Cons.	F. Res.	Valor Result. \$	RESIDUAL TERRENO \$/M2
SAN JUAN XALPA, TARDESILLAS, IZTAPALAPA	sn	casa habitación	METROS CUBICOS	5585261225	3,750,000	3,562,500	200	170	35	11248	0.600	1.00	0.600	2,212,728	13,016
MADRID, CERRO DE LA ESTRELLA, IZTAPALAPA	41	casa habitación	METROS CUBICOS	5524883727	4,600,000	4,370,000	282	150	20	11248	0.7429	1.00	0.728	2,060,677	13,738
10 ABRIL 1859 LEYES DE REFORMA	9	casa habitación	METROS CUBICOS	5559516826	5,500,000	5,225,000	364	165	20	11248	0.600	1.00	0.728	2,244,172	13,601
EPIGMENIO GONZALEZ AMP. SAN MIGUEL IZTAPALAPA	35	casa habitación	METROS CUBICOS	55.6546.2569	3,390,000	3,220,500	172	150	30	11248	0.6142	1.00	0.6142	2,032,224	13,548
									159	VALOR PROMEDIO \$			PROMEDIO	13,476	

<https://www.metrocubicos.com.mx>

RENTAS es el precio de rentas por m2. de inmuebles similares al analizado, en ubicación, como de condiciones similares

UBICACIÓN DEL INMUEBLE	NÚMERO	TIPO	INFORMES	TELEFONO	SUP. RENTA	RENTA MENSUAL \$	EDAD	V.P.	Fco.	Fed.	Fcom.	RENTA M2	Fre.	Valor Result.	Valor por m2.
EL MANTO IZTAPALAPA	sn	asa habitación	egunda man	5518536744	160	12,800	20	70	100	0.7428	100	85.33	0.7428	9,508	63.39
SANTA BARBARA IZTAPALAPA	sn	asa habitación	egunda man	5518378908	160	12,000	15	70	100	0.8071	100	75.00	0.8071	9,685	60.53
EL VERGEL IZTAPALAPA	sn	asa habitación	egunda man	5518347451	98	7,550	10	70	100	0.87143	100	77.04	0.87143	6,579	67.14
EL RODEO IZTAPALAPA	sn	asa habitación	egunda man	5512089468	120	10,500	20	70	100	0.7428	100	87.50	0.7428	7,799	65.00
PROMEDIO \$													64.01		

CONCLUSIONES Los valores expresados en cada uno de las investigaciones de mercado, específicamente a los siguientes:

MERCADO \$ m2.	11,441
TERRENO \$ m2.	13,476
RENTA \$ m2.	64.01

MERCADO DE INMUEBLES

UBICACIÓN DEL INMUEBLE LEYES DE REFORMA
 cuenta predial 365-411-25-000-1

fecha 22 de Febrero de 2022

AVALÚO NÚMERO 01

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE	
CALLE	TARDESILLAS
NUMERO	SN
COLONIA	SAN JUAN XALPA
ALCALDÍA	IZTAPALAPA
LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE	
USO DE SUELO	H3/20
SUP. DEL TERRENO	200
SUP. CONSTRUIDA	200
EDAD	35
Edo.Conservación	BUENO



1

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE	
CALLE	MADRID
NUMERO	41
COLONIA	CERRO ESTRELLA
ALCALDÍA	IZTAPALAPA
LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE	
USO DE SUELO	H3/20
SUP. DEL TERRENO	150
SUP. CONSTRUIDA	282
EDAD	20
Edo.Conservación	BUENO



2

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE	
CALLE	10 ABRIL 1859
NUMERO	9
COLONIA	LEYES REFORMA
ALCALDÍA	IZTAPALAPA
LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE	
USO DE SUELO	H3/20
SUP. DEL TERRENO	165
SUP. CONSTRUIDA	364
EDAD	20
Edo.Conservación	BUENO



3

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE	
CALLE	EPIGMENTO GONZALEZ
NUMERO	35
COLONIA	AMP. SAN MIGUEL
ALCALDÍA	IZTAPALAPA
LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE	
USO DE SUELO	H3/20
SUP. DEL TERRENO	150
SUP. CONSTRUIDA	172
EDAD	30
Edo.Conservación	BUENO



4

LOS INMUEBLES INVESTIGADOS CORRESPONDEN AL SUJETO EN ESTUDIO. EN CARACTERISTICAS SIMILARES.

VIII- CAPITALIZACIÓN DE RENTAS						
cuenta predial	365-411-25-000-1	Fecha	22 de Febrero de 2022	AVALUO NUMERO 01		
TIPO	AREA	RENTA \$/m2.	RENTA MENSUAL \$	MENSUAL \$	ANUAL \$	
TIPO I	80.00	64.01	64.01	5,120.97	61,451.68	
				-	-	
				5,120.97	SUMA	61,451.68
DEDUCCIONES %						
VACIOS		0.0555		2.84	34.14	
IMPUESTO PREDIAL		9.8537		50,460.54	605,526.42	
DEPRECIACIÓN FISCAL		2.653		0.28	3.36	
TOTAL DEDUCCIONES		12.56225		50,463.66		
GASTOS						
ADMINISTRACIÓN		4.00		204.84	2,458.07	
MANTENIMIENTO		3.58		183.33	2,199.97	
TOTAL GASTOS		7.58		388.17	4,658.04	
TOTAL DEDUCCIONES Y GASTOS			20.14	1,031.48	12,377.75	
TOTAL \$ MENSUAL Y ANUAL				4,089.49	49,073.93	
CAPITALIZACIÓN ANUAL DE RENTAS			8.86%	%	VALOR APLICADO \$	554,063.17
				194.08		

IX.- VALORES

FISICO TERRENO	1,288,284
FISICO CONSTRUCCIONES	615,462
INSTALACIONES	41,400
FISICO TOTAL	1,945,146
CAPITALIZACION DE RENTAS	554,063
MERCADO	915,284

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Se determinó el valor comercial del inmueble analizado, tomando en cuenta el tipo del inmueble. Comparado con similares, observando factores de comercialización, demérito por obsolescencia, que afecten su valor. La edad, la conservación, por lo tanto, se determina el valor en:

XI.- CONCLUSIÓN

EL VALOR COMERCIAL DETERMINADO PARA EL PRESENTE INMUEBLE ES

22/02/2022 valor redondeado \$ **1,950,000**
UN MILLON NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

ARQ. MIGUEL HERNÁNDEZ GARCÍA

SUJETO EN ESTUDIO NÚMERO 2

cuenta predial 147 034 17 000 fecha Febrero 22 de 2022 AVALÚO NÚMERO 02

AVALÚO INMOBILIARIO 2

I.- ANTECEDENTES

SUSTENTANTE	Arq. Miguel Hernández García		
FECHA DEL AVALÚO	Febrero 22 de 2022		
INMUEBLE QUE SE VALÚA	TERRENO URBANO		
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	Privada		
SOLICITANTE DEL AVALÚO	INFORME FINAL		
Domicilio del Propietario	Fernando de Alva Ixtlixochitl, número 12 Colonia Obrera Alcaldía Cuauhtémoc CP 06800		
PROPÓSITO DEL AVALUO	Determinar el Valor Comercial		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE			
calle	Circuito Río Salinas	Número Exterior	51
Colonia	Paseos de Churubusco	Alcaldía	Iztapalapa
Código Postal	9030	Entidad	Ciudad de México
NÚMERO DE CUENTA PREDIAL	147 034 17 000		
NÚMERO DE CUENTA DE AGUA			

CUADRO RESUMEN DE VALORES

VALOR FÍSICO DIRECTO	\$	3,350,000
<i>(TRES MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL DIEZ PESOS)</i>		

II.-CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA	Habitacional de segundo orden
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE	casas habitación de dos niveles, interés medio, comercio
INDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA	90%
POBLACIÓN	Normal de nivel soci-económico medio
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL	Media, debido a las emisiones de automotores y ruido medio
USO DEL SUELO	H/3/40
CARACTERÍSTICAS	Habitacional con comercio en planta baja.
LOTE MODA O PREDOMINANTE	200m ²
CLAVE DE VALOR	
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA	Al oriente eje 5 Javier Rojo Gómez, al poniente Canal de Río Churubusco, al sur Canal de Tezontle, al norte Ferrocarril de Río
SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIP. URBANO	
Abastecimiento de Agua Potable	Mediante redes conectadas a tomas domiciliarias.
Drenaje y Alcantarillado	Mediante sistema combinado.
Red de Electrificación	Red de electrificación aérea con postería de concreto.
Alumbrado Público	Con postería de concreto y lámparas mercuriales.
Banquetas y Guarniciones	Guarniciones de sección trapezoidal y banquetas de concreto.
Vialidades	calle con doble sentido.
Pavimentos	Asfálticos en general.
Mobiliario Urbano	Cuenta con semáforos, señalización de calles, no cuenta con depósitos de basura, ni buzones.
Areas verdes	Cuenta con areas jardinadas a menos de 500 mts.
Recolección de Basura	Recolección de desechos, sólidos con frecuencia
Vigilancia	Escasa, no existe módulos de vigilancia cercanos.
Transporte Público	Transporte público urbano suficiente, mediante autobuses, microbuses, taxis sistema de transporte colectivo, metro bus estación Tecoluitla.

cuenta predia 147 034 17 000 **fecha** Febrero 22 de 2022 **AVALÚO NÚMERO 02**

Infraestructura Educativa	La zona cuenta con instituciones de educación primaria, secundaria, media superior.
Infraestructura en Abasto	Mercado público, cercano, Supermercado, Central de Abastos.
Infraestructura en Sector Salud	Centro de Salud a menos de 700 mts.
Infraestructura para Recreación	Áreas de recreación a menos de 400 mts.
Otros	Agencias de Automoviles, Tiendas especializadas.

III.- TERRENO

SUPERFICIE DE TERRENO (m²)	120
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL (m²)	0
PORCENTAJE PROINDIVISO	100%
TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN	plano, forma regular, con un frente
FRENTES A VIAS DE CIRCULACIÓN	uno
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS	casas habitación con comercio en planta baja.
DENSIDAD HABITACIONAL	400 habitantes por hectárea
DENSIDAD DE HABITACIONAL (C.U.S.)	60%
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN (C.O.S.)	1.8 veces el área del terreno
SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES	Las propias del programa de Desarrollo Urbano de la alcaldía y del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL :	terreno
DESCRIPCIÓN :	terreno baldío

cuenta predial 147 034 17 000

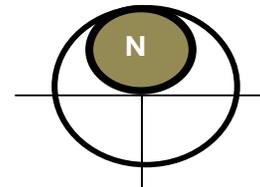
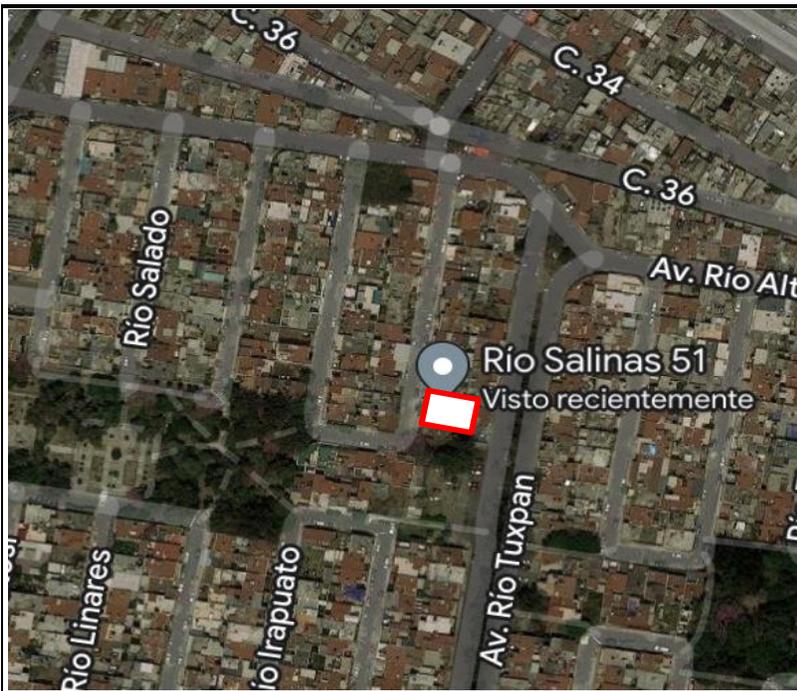
fecha Febrero 22 de 2022

AVALÚO NÚMERO 02

COLINDANCIAS DEL TERRENO

AL NORTE	15.00 M. CON LOTE NÚMERO 4
AL SUR	15.00 M. CON LOTE NÚMERO 2
AL ORIENTE	8.00 M. CON LOTE NÚMERO 27
AL PONIENTE	8.00 M. CON CIRCUITO RIO SALINAS

VOLUMEN 231, ESCRITURA 8097. INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL PROPIETARIO.



Lote de terreno con las dimensiones de acuerdo con la escritura pública, no tiene construcción,

<https://www.google.com.mx/maps>

Superficie del Terreno m2.	120.00	según escrituras
Superficie Construida m2.	0.00	según mediciones
Porcentaje Proindiviso	100.000%	según escrituras

cuenta predial 147 034 17 000

fecha 22 de febrero 2022

AVALÚO NÚMERO 02

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN**A) OBRA NEGRA****CIMENTACIÓN**

piedra braza

ESTRUCTURA

muros de carga de tabique rojo recocido, losas de concreto armado, en claros pequeños y medianos, castillos y cerramientos.

MUROS

Tabique rojo común recocido de 14cms. De espesor con casillos y dalas de refuerzo.

ENTREPISOS

Losas de concreto armado, algún claro corto menor a 4.00 mts.

TECHUMBRES

Losas macizas de concreto armado, algún claro corto menor a 4.00 mts.

AZOTEAS

Planas enladrilladas, impermeabilizadas, con mantenimiento adecuado.

BARDAS

Tabique rojo común recocido de 14cms. De espesor con casillos y dalas de refuerzo.

B) ACABADOS INTERIORES**APLANADOS**

De cemento-arena y yeso a reventón, terminado en pasta texturizada.

PLAFONES

Yeso a reventón, liso común, pasta texturizada, en interiores, en cocina y baños azulejo 25x25 cms.

LAMBRINES

Azulejo 25x25 cms. en areas húmedas, 25x25cms. En cocina.

PISOS

Loseta cerámica de 45x45 cms. Sala comedor, recamáras, en baños y 10x10cms. Juntex de 4cms.

ZOCLOS

Acorde al piso en cantidad y calidad.

ESCALERAS

metálica con huellas de concreto.

PINTURA

Vinilica, esmalte, laca de mediana calidad.

de cerámica en diferentes lugares, pasta texturizada, en diferentes calidades.

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES**C) CARPINTERIA****PUERTAS**

De acceso: metálica, entableradas, con bastidor y marcos de pino. en madera, con puertas abatibles.

GUARDARROPAS**PISOS**

No presenta

LAMBRINES

No presenta

D) INSTALACIONES HIDROSANITARIA**INSTALACIÓN HIDRAÚLICA**

Red de alimentación tubería cobre tipo M, diferentes diámetros, oculta, con salidas a muebles sanitarios.

MUEBLES DE BAÑO

Completos, de mediana calidad. Regular estado.

ACCESORIOS DE BAÑO

De mediana calidad, tipo Helvex, completos.

CANCELERÍA DE BAÑO

No presenta.

INSTALACIÓN SANITARIA

En tubería de PVC. En diferentes diámetros, accesorios

BAJADAS PLUVIALES

En tubería de PVC. En buen estado de conservación

LAVADEROS

De concreto, en buen estado de conservación.

cuenta predial 147 034 17 000 fecha Febrero 22 de 2022 AVALÚO NÚMERO 02

VII.- VALOR FÍSICO O DIRECTO

a) DEL TERRENO :								
LOTE MODA O TIPO:	120.00	M2						
VALOR DE CALLE O ZONA:	27,158	según residual	FACTORES DE EFICIENCIA DEL SUELO					
CLAVE CATASTRAL			Fzo.	Fub.	FFr.	FFo.	FSu.	Fre.
147 034 17 000			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

FRACC.	SUPERFICIE* (m ²)	VALOR UNITARIO (\$ / m ²)	FRe	VALOR UNITARIO NETO (\$ / m ²)	INDIVISO (%)	VALOR PARCIAL (\$)
1	120.00	\$27,158.20	1.00	\$27,158.20	100.00%	\$3,258,984.29

- 1.- Superficie de terreno según información proporcionada.
- 2.- Superficie de Construcción, según datos proporcionados y mediciones realizadas.
- 3.- C.U.R.N. Según BIMCOIN NET./PRECIOS ENERO 2022, no incluye FASAR, factor de salario real, considerando el estado de construcción del inmueble.

SUBTOTAL	\$	3,258,984.29
-----------------	-----------	---------------------

b) DE LAS CONSTRUCCIONES :									
TIPO	USO	NIVELES	CLASE	ÁREA	C.N.R.	FE _d	FC _o	C.N.R. \$	VALOR \$
I	H	0	0	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
II									0.00
TOTAL								SUBTOTAL B \$	0.00

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTAR						
CLAVE	DESCRIPCIÓN	C.N.R. \$	DEMÉRITO %	FC _o	C.N.R. \$	VALOR \$
OC01	BARDAS	35,000	0.6	1.00	21,000	21,000.00
					-	-
EN CONDOMINIO					TOTAL	21,000.00
CLAVE	DESCRIPCIÓN	INDIVISO	CANTIDAD	FC _o	C.N.R. \$	VALOR \$
					-	-
					-	-
					SUBTOTAL C \$	

		RESUMEN
a) VALOR FÍSICO TERRENO	\$	3,258,984.29
b) VALOR FÍSICO CONSTRUCCIONES	\$	21,000.00
c) VALOR FÍSICO INSTALACIONES	\$	-
VALOR FÍSICO DIRECTO (a+b+c)	\$	3,279,984

VALORES DE MERCADO

UBICACIÓN DEL INMUEBL PASEOS DE CHURUBUSCO

SUPERFICIE m2. 120.00 terreno

fecha Febrero 22 de 2022

cuenta predial 147 034 17 000

AVALÚO NÚMERO 02

VALOR TERRENO POR RESIDUAL Corresponde únicamente al valor del terreno, restando el valor de las construcciones, en función de su edad y conservación VRN

UBICACIÓN DEL INMUEBLE	NUMERO	TIPO	INFORME	TELEFONO	Precio ofertado \$	Precio negociado	m2. construcción	m2. terreno	Edad construcción	CRN	FEd	F Cons.	F. Res.	RESIDUAL TERRENO \$
RIO PAPAGAYO PASEOS DE CHURUBUSCO	43	casa habitación	METROS CUBICOS	55 7100 0389	6,995,000	6,295,500	237	120	25	13,760.42	0.678571	1.00	0.67857	4,082,530
RIO TECOLUTLA PASEOS DE CHURUBUSCO	56	casa habitación	METROS CUBICOS	5570055493	6,500,000	5,850,000	297	120	20	13,760.42	0.742857	1.00	0.74286	2,814,058
RIO IXTAPAN PASEOS DE CHURUBUSCO	6	casa habitación	METROS CUBICOS	5570368267	6,500,000	5,850,000	238	120	15	13,760.42	0.807143	1.00	0.80714	3,206,623
RIO TUXPAN PASEOS DE CHURUBUSCO	sn	casa habitación	METROS CUBICOS	5563871199	6,700,000	6,030,000	303	120	20	13,760.42	0.742857	1.00	0.74286	2,932,726
https://www.metroscubicos.com.mx					CRN incluye FASAR factor de salario real					120	VALOR PROMEDIO \$		PROMEDIO	3,258,984

CONCLUSIONES

Los valores expresados en cada uno de las investigaciones de mercado, específicamente a los siguientes:

TERRENO \$ m2. 27,158

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

PASEOS DE CHURUBUSCO

cuenta predial 147 034 17 000

fecha

Febrero 22 de 2022

AVALÚO NÚMERO 02

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE	
CALLE	RIO PAPAGAYO
NUMERO	43
COLONIA	PASEOS CHURUBUSCO
ALCALDÍA	IZTAPALAPA
LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE	
USO DE SUELO	H3/40
SUP. DEL TERR	120
SUP. CONSTRU	237
EDAD	25
Edo.Conserva	BUENO



1

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE	
CALLE	RIO TECOLUTLA
NUMERO	41
COLONIA	PASEOS CHURUBUSCO
ALCALDÍA	IZTAPALAPA
LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE	
USO DE SUELO	H3/40
SUP. DEL TERRE	120
SUP. CONSTRU	297
EDAD	20
Edo.Conservaci	BUENO



2

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE	
CALLE	RIO XTAPAN
NUMERO	6
COLONIA	PASEOS CHURUBUSCO
ALCALDÍA	IZTAPALAPA
LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE	
USO DE SUELO	H3/40
SUP. DEL TERR	120
SUP. CONSTRU	238
EDAD	15
Edo.Conserva	BUENO



3

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE	
CALLE	RIO TUXPAN
NUMERO	SN
COLONIA	PASEOS CHURUBUSCO
ALCALDÍA	IZTAPALAPA
LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE	
USO DE SUELO	H3/40
SUP. DEL TERRE	120
SUP. CONSTRU	303
EDAD	20
Edo.Conservaci	BUENO



4

LOS INMUEBLES INVESTIGADOS CORRESPONDEN AL SUJETO EN ESTUDIO. EN CARACTERISTICAS SIMILARES.

VIII- CAPITALIZACIÓN DE RENTAS			
cuenta predial	147 034 17 000	fecha	22 de febrero de 2022
AVALUO NUMERO 02			
IX.- VALORES			
	FISICO TERRENO		3,258,984
	FISICO CONSTRUCCIONES		21,000
	INSTALACIONES		
	FISICO TOTAL		3,279,984
X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN			
Se determinó el valor comercial del inmueble analizado, tomando en cuenta el tipo del inmueble. Comparado con similares, observando factores de comercialización, demérito por obsolescencia, que afecten su valor. La edad, la conservación, por lo tanto, se determina el valor en:			
XI.- CONCLUSIÓN			
L VALOR COMERCIAL DETERMINADO PARA EL PRESENTE INMUEBLE E			
	<i>22/02/2022 valor redondeado</i>	\$	3,350,000
<i>(TRES MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)</i>			
 ARQ. MIGUEL HERNÁNDEZ GARCÍA 			

SUJETO EN ESTUDIO NÚMERO 3

cuenta predial 047 568 05 000 1 fecha 22 de Febrero de 2022 AVALUO NUMERO 03

AVALÚO INMOBILIARIO 3

I.- ANTECEDENTES

SUSTENTANTE	Arq. Miguel Hernández García		
FECHA DEL AVALÚO	Febrero de 2022		
INMUEBLE QUE SE VALÚA	CASA HABITACION		
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	Privada		
SOLICITANTE DEL AVALÚO	INFORME FINAL		
Domicilio del Propietario	Manuel González 136, Barrio San Lucas, Iztapalapa		
PROPÓSITO DEL AVALUO	Determinar el Valor Comercial		
UBICACIÓN DEL INMUEBLI			
calle	Manuel González	Número Exterior	136
Colonia	Barrio San Lucas	Alcaldía	Iztapalapa
Código Postal	9000	Entidad	Ciudad de México
NÚMERO DE CUENTA PREDIAL	047 568 05 000 1		
NÚMERO DE CUENTA DE AGUA	no se proporciono		

CUADRO RESUMEN DE VALORES

VALOR FÍSICO DIRECTO	\$	14,220,000
VALOR COMERCIAL	\$	4,755,510

(CATORCE MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS)

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA	Habitacional de segundo orden
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE	casas habitación de dos niveles, interés medio, comercio
INDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA	90%
POBLACIÓN	Normal de nivel soci-económico medio
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL	Media, debido a las emisiones de automotores y ruido medio
USO DEL SUELO	H3/40
CARACTERÍSTICAS	Habitacional con comercio en planta baja.
LOTE MODA O PREDOMINANTE	200m ²
CLAVE DE VALOR	
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA	Al sur con calzada Ermita Iztapalapa, al norte, 5 de mayo, al oriente Javier Rojo Gómez, al poniente Año de Juárez.
SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIP. URBANO	
Abastecimiento de Agua Potable	Mediante redes conectadas a tomas domiciliarias.
Drenaje y Alcantarillado	Mediante sistema combinado.
Red de Electrificación	Red de electrificación aérea con postería de concreto.
Alumbrado Público	Con postería de concreto y lámparas mercuriales.
Banquetas y Guarniciones	Guarniciones de sección trapezoidal y banquetas de concreto.
Vialidades	calle con doble sentido.
Pavimentos	Asfálticos en general.
Mobiliario Urbano	Cuenta con semáforos, señalización de calles, no cuenta con depósitos de basura, ni buzones.
Areas verdes	Cuenta con areas jardinadas a menos de 500 mts.
Recolección de Basura	Recolección de desechos, sólidos con frecuencia
Vigilancia	Escasa, no existe módulos de vigilancia cercanos.
Transporte Público	Transporte público urbano suficiente, mediante autobuses, microbuses, taxis sistema de transporte colectivo, metro estación iztapalapa.

cuenta predial 147 034 17 000 fecha Febrero 22 de 2022 AVALUO NUMERO 03

Infraestructura Educativa	La zona cuenta con instituciones de educación primaria, secundaria, media superior.
Infraestructura en Abasto	Mercado público, cercano, Supermercado, Central de Abastos.
Infraestructura en Sector Salud	Centro de Salud a menos de 700 mts.
Infraestructura para Recreación	Áreas de recreación a menos de 400 mts.
Otros	Agencias de Automoviles, Tiendas especializadas.

III.- TERRENO

SUPERFICIE DE TERRENO (m²)	1009.92
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL (m²)	347
PORCENTAJE PROINDIVISO	100%
TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN	plano, forma regular, con un frente
FRENTES A VIAS DE CIRCULACIÓN	uno
CARACTERISTICAS PANORÁMICAS	casas habitación con comercio en planta baja.
DENSIDAD HABITACIONAL	400 habitantes por hectárea
DENSIDAD DE HABITACIONAL (C.U.S.)	60%
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN (C.O.S.)	1.8 veces el área del terreno
SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES	Las propias del programa de Desarrollo Urbano de la alcaldía y del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL :	casa habitación
DESCRIPCIÓN :	casa habitación, tres recamaras, sala comedor, cocina, un baño completo, como uso preponderante, bodega al frente, construcción ruinososa.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	TIPO 1	TIPO 2	TIPO 3
USO	H	A	H
NIVELES	UNO	DOS	UNO
CLASE	H02		
SUPERFICIE (M²)	36.00	40.00	271
VIDA ÚTIL TOTAL (AÑOS)	70	50	70
EDAD APROXIMADA (AÑOS)	40	30	70
EDAD REMANENTE	30	20	0
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO	BUENO	RUINOSO
CALIDAD DEL PROYECTO	ADECUADO	ADECUADO	NO ADECUADO
NÚMERO DE UNIDADES RENTABLES	UNO	UNO	UNO

Número de Niveles	UNO
Edad Aproximada de la Construcción	40
Vida útil remanente	30
Estado de conservación	BUENO
Calidad del Proyecto	ADECUADO
Unidades rentables	UNO

cuenta predial 147 034 17 000

fecha

Febrero 22 de 2022

AVALUO NUMERO 03

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN**A) OBRA NEGRA****CIMENTACIÓN**

piedra braza

ESTRUCTURA

muros de carga de tabique rojo recocido, losas de concreto armado, en claros pequeños y medianos, castillos y cerramientos.

MUROS

Tabique rojo común recocido de 14cms. De espesor con casillos y dalas de refuerzo.

ENTREPISOS

Losas de concreto armado, algún claro corto menor a 4.00 mts.

TECHUMBRES

Losas macizas de concreto armado, algún claro corto menor a 4.00 mts.

AZOTEAS

Planas enladrilladas, impermeabilizadas, con mantenimiento adecuado.

BARDAS

Tabique rojo común recocido de 14cms. De espesor con casillos y dalas de refuerzo.

B) ACABADOS INTERIORES**APLANADOS**

De cemento-arena y yeso a reventón.

PLAFONES

Yeso a reventón, liso común, pasta texturizada, en interiores, en cocina y baños azulejo 25x25 cms.

LAMBRINES

Azulejo 25x25 cms. en áreas húmedas, 25x25cms. En cocina.

PISOS

Loseta cerámica de 45x45 cms. Sala comedor, recamáras, en baños y 10x10cms. Juntex de 4cms.

ZOCLOS

Acorde al piso en cantidad y calidad.

ESCALERAS

No hay

PINTURA

Vinilica, esmalte, laca de mediana calidad. de cerámica en diferentes lugares, pasta texturizada, en diferentes calidades.

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES**C) CARPINTERÍA****PUERTAS**

De acceso: metálica, entabladas, con bastidor y marcos de pino. en madera, con puertas abatibles.

GUARDARROPAS

No presenta

PISOS

No presenta

LAMBRINES**D) INSTALACIONES HIDROSANITARIA****INSTALACIÓN HIDRAÚLICA**

Red de alimentación tubería cobre tipo M, diferentes diámetros, oculta, con salidas a muebles sanitarios.

MUEBLES DE BAÑO

Completos, de mediana calidad. Regular estado.

ACCESORIOS DE BAÑO

De mediana calidad, tipo Helvex, completos.

CANCELERÍA DE BAÑO

No presenta.

INSTALACIÓN SANITARIA

En tubería de PVC. En diferentes diámetros, accesorios

BAJADAS PLUVIALES

En tubería de PVC. En buen estado de conservación

LAVADEROS

De concreto, en buen estado de conservación.

cuenta predial 047 568 05 000 1 fecha 22 de Febrero de 2022 AVALÚO NÚMERO 03

VII.- VALOR FÍSICO O DIRECTO

a) DEL TERRENO :						
LOTE MODA O TIPO:	1,009.92 m ²					
VALOR DE CALLE O ZONA:	13,705	según residual				
CLAVE CATASTRAL	047 568 05 000 1			FACTORES DE EFICIENCIA DEL SUELO		
				Fzo.	Fub.	FFr.
			1.00	1.00	1.00	1.00
FRACC.	SUPERFICIE* (m ²)	VALOR UNITARIO (\$ / m ²)	FRe	VALOR UNITARIO NETO (\$ / m ²)	INDIVISO (%)	VALOR PARCIAL (\$)
1	1,009.92	\$13,704.64	1.00	\$13,704.64	100.00%	\$13,840,589.80

SUBTOTAL \$ 13,840,589.80

- 1.- Superficie de terreno según información proporcionada.
- 2.- Superficie de Construcción, según datos proporcionados y mediciones realizadas.
- 3.- C.U.R.N. Según BIMCOIN NET./PRECIOS ENERO 2022, sin FASAR considerando el estado de construcción del inmueble.

b) DE LAS CONSTRUCCIONES :									
TIPO	USO	NIVELES	CLASE	ÁREA	CNR	FE _d	FC _o	C.N.R. \$	VALOR \$
I	H	UNO	02	36.00	15,736.44	0.60	1.00	9,441.86	339,907.10
II	A	UNO	02	40.00	12,822.13	0.60	1.00	7,693.28	307,731.12
III	H	UNO	02	271.0	15,736.44	0.00	1.00	0.00	0.00
TOTAL				347.0			SUBTOTAL B \$		339,907.10

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTAR						
CLAVE	DESCRIPCIÓN	C.R.N. \$	DEMÉRITO %	FC _o	C.N.R. \$	VALOR \$
OC01	BARDAS	35,000	0.6	1.00	21,000	21,000.00
OC10	CISTERNA	30,000	0.6	1.00	18,000	18,000.00
EN CONDOMINIO					TOTAL	39,000.00
CLAVE	DESCRIPCIÓN	INDIVISO	CANTIDAD	FC _o	C.R.N. \$	VALOR \$
					-	-
					-	-
					SUBTOTAL C \$	

		RESUMEN	
a) VALOR FÍSICO TERRENO	\$	13,840,589.80	
b) VALOR FÍSICO CONSTRUCCIONES	\$	339,907.10	
c) VALOR FÍSICO INSTALACIONES	\$	39,000.00	
VALOR FÍSICO DIRECTO (a+b+c)	\$	14,219,497	

cuenta predia 047 568 05 000 1 fecha 22 de Febrero de 2022 AVALÚO NÚMERO 03

VII.- VALOR FÍSICO O DIRECTO

a) DEL TERRENO :							
LOTE MODA O TIPO:	1,009.92 m2						
VALOR DE CALLE O ZONA:	13,705	según residual		FACTORES DE EFICIENCIA DEL SUELO			
CLAVE CATASTRAL		Fzo.	Fub.	FFr.	FFo.	FSu.	Fre.
047 568 05 000 1		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

FRACC.	SUPERFICIE* (m ²)	VALOR UNITARIO (\$ / m ²)	FRe	VALOR UNITARIO NETO (\$ / m ²)	INDIVISO (%)	VALOR PARCIAL (\$)
1	1,009.92	\$13,704.64	1.00	\$13,704.64	100.00%	\$13,840,589.80

- 1.- Superficie de terreno según información proporcionada.
- 2.- Superficie de Construcción, según datos proporcionados y mediciones realizadas.
- 3.- C.U.R.N. Según BIMCOIN NET./PRECIOS ENERO 2022, considerando el estado de construcción del inmueble.

SUBTOTAL \$ 13,840,589.80

b) DE LAS CONSTRUCCIONES :									
TIPO	USO	NIVELES	CLASE	ÁREA	CNR	FE _d	FC _o	C.N.R. \$	VALOR \$
I	H	UNO	02	36.00	15,736.44	0.60	1.00	9,441.86	339,907.10
II	A	UNO	02	40.00	12,822.13	0.60	1.00	7,693.28	307,731.12
III	H	UNO	02	271.0	15,736.44	0.00	1.00	0.00	0.00
TOTAL				347.0					SUBTOTAL B \$ 339,907.10

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTAR						
CLAVE	DESCRIPCIÓN	C.R.N. \$	DEMÉRITO %	FC _o	C.N.R. \$	VALOR \$
OC01	BARDAS	35,000	0.6	1.00	21,000	21,000.00
OC10	CISTERNA	30,000	0.6	1.00	18,000	18,000.00
EN CONDOMINIO						TOTAL 39,000.00
CLAVE	DESCRIPCIÓN	INDIVISO	CANTIDAD	FC _o	C.R.N. \$	VALOR \$
					-	-
					-	-
SUBTOTAL C \$						

	RESUMEN
a) VALOR FÍSICO TERRENO	\$ 13,840,589.80
b) VALOR FÍSICO CONSTRUCCIONES	\$ 339,907.10
c) VALOR FÍSICO INSTALACIONES	\$ 39,000.00
VALOR FÍSICO DIRECTO (a+b+c)	\$ 14,219,497.00

VALORES DE MERCADO

UBICACIÓN DEL INMUEBL PASEOS DE CHURUBUSCO

SUPERFICIE m2. 1009.90 terreno

fecha 22 de Febrero de 2022 **cuenta predial** 047 568 05 000 1

AVALÚO NÚMERO 03

MERCADO INMOBILIARIO Inmuebles afines al sujeto de estudio, en características físicas: ubicación, edad, uso, conservación, mantenimiento. Además del estudio del mercado.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE	NUMERO	TIPO	INFORME	TELEFONO	SUP. CONSTR.	OFERTA \$	CLASIF.	EDAD	V.P.	F Cons.	FEd	F Com.	F. Res.	VALOR RESULTANTE \$
CALLEJON VICTORIA BARRIO SAN LUCAS	SN	casa habitación	METROS CUBICOS	55 4723 8867	208	3,990,000	interes medio	10	70	100	0.8714	0.98	0.85397	3,407,348
CERRADA DE MONZON CERRO DE LA ESTRELLA	5	casa habitación	METROS CUBICOS	55 3527 8966	113	2,950,000	interes medio	30	70	100	0.6143	0.98	0.60201	1,775,941
PINO SUAREZ BARRIO SAN ANTONIO CULHUACAN IZTAPALAPA	SN	casa habitación	METROS CUBICOS	55 8526 1225	220	3,350,000	interes medio	15	70	100	0.8071	0.98	0.79096	2,649,709
VICENTE GUERRERO BARRIO SAN ANTONIO CULHUACAN	6	casa habitación	METROS CUBICOS	56 1357 1102	170	3,250,000	interes medio	50	70	100	0.6000	0.98	0.588	1,911,000
					177.75			se incluye terreno, construcción en su totalidad				PROMEDIO	2,436,000	

VALOR TERRENO POR RESIDUAL Corresponde únicamente al valor del terreno, restando el valor de las construcciones, en función de su edad y conservación VRN

UBICACIÓN DEL INMUEBLE	NUMERO	TIPO	INFORME	TELEFONO	Precio ofertado \$	Precio negociado	m2. construcción	m2. terreno	Edad construcción	CNR	FEd	F Cons.	F. Res.	RESIDUAL TERRENO \$
CALLEJON VICTORIA BARRIO SAN LUCAS	SN	casa habitación	METROS CUBICOS	55 4723 8867	6,995,000	3,990,000	208	119	10	12,822.13	0.8714	100	0.8714	1,665,974
CERRADA DE MONZON CERRO DE LA ESTRELLA	5	casa habitación	METROS CUBICOS	55 3527 8966	6,500,000	2,950,000	113	123	30	12,822.13	0.6143	100	0.6143	2,059,940
PINO SUAREZ BARRIO SAN ANTONIO CULHUACAN	SN	casa habitación	METROS CUBICOS	55 8526 1225	6,500,000	3,350,000	220	120	15	12,822.13	0.8071	100	0.8071	1,073,277
VICENTE GUERRERO BARRIO SAN ANTONIO CULHUACAN IZTAPALAPA	6	casa habitación	METROS CUBICOS	56 1357 1102	6,700,000	3,250,000	170	237	50	12,822.13	0.6000	100	0.6	1,942,143
							149.8	VALOR PROMEDIO \$		PROMEDIO	1,685,333			

<https://www.metrocubicos.com.mx>

CONCLUSIONES

Los valores expresados en cada uno de las investigaciones de mercado, específicamente a los siguientes:

MERCADO \$ m2.	13,705
TERRENO \$ m2.	11,254

*

MERCADO DE INMUEBLES

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

BARRIO SAN LUCAS IZTAPALAPA

cuenta predial 047 568 05 000 1

fecha 22 de Febrero de 2022

AVALÚO NÚMERO 03

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE	
CALLE	VICTORIA SAN LUCAS
NUMERO	SN
COLONIA	BARRIO SAN LUCAS
ALCALDÍA	IZTAPALAPA
LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE	
USO DE SUELO	H3/40
SUP. DEL TERR	119
SUP. CONSTRU	208
EDAD	10
Edo.Conserva	BUENO



1

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE	
CALLE	CERRADA MONZON
NUMERO	5
COLONIA	CERRO ESTRELLA
ALCALDÍA	IZTAPALAPA
LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE	
USO DE SUELO	H3/40
SUP. DEL TERRE	123
SUP. CONSTRU	113
EDAD	30
Edo.Conservaci	BUENO



2

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE	
CALLE	PINO SUAREZ
NUMERO	SN
COLONIA	BARRIO SN ANTONIO
ALCALDÍA	IZTAPALAPA
LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE	
USO DE SUELO	H3/40
SUP. DEL TERR	120
SUP. CONSTRU	220
EDAD	15
Edo.Conserva	BUENO



3

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE	
CALLE	VICENTE GUERRERO
NUMERO	6
COLONIA	BARRIO SN ANTONIO
ALCALDÍA	IZTAPALAPA
LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE	
USO DE SUELO	H3/40
SUP. DEL TERRE	237
SUP. CONSTRU	170
EDAD	50
Edo.Conservaci	BUENO



4

LOS INMUEBLES INVESTIGADOS CORRESPONDEN AL SUJETO EN ESTUDIO. EN CARACTERISTICAS SIMILARES.

VII- CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

cuenta predial	047 568 05 000 1	fecha	22 de febrero de 2022	AVALUO NÚMERO 03
----------------	------------------	-------	-----------------------	------------------

TIPO	AREA	RENTA \$/m2.	RENTA MENSUAL \$	MENSUAL \$	ANUAL \$
------	------	--------------	------------------	------------	----------

NO SE DETERMINO POR SER POCA EL AREA CONSTRUIDA UTIL

IX.- VALORES

FISICO TERRENO	13,840,590
FISICO CONSTRUCCIONES	339,907
INSTALACIONES	39,000
FISICO TOTAL	14,219,497
MERCADO	4,755,510

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Se determinó el valor comercial del inmueble analizado, tomando en cuenta el tipo del inmueble. Comparado con similares, observando factores de comercialización, demérito por obsolescencia, que afecten su valor. La edad, la conservación, por lo tanto, se determina el valor en:

XI.- CONCLUSIÓN**EL VALOR COMERCIAL DETERMINADO PARA EL PRESENTE INMUEBLE ES**

22/02/2022 valor redondeado	\$	14,220,000
-----------------------------	----	------------

(CATORCE MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)

ARQ. MIGUEL HERNÁNDEZ GARCÍA

SUJETO EN ESTUDIO NÚMERO 4

cuenta predial 147 125 01 001 6 fecha 22 de Febrero 2022 AVALÚO NUMERO 04

AVALÚO INMOBILIARIO 4

I.- ANTECEDENTES

SUSTENTANTE	Arq. Miguel Hernández García		
FECHA DEL AVALÚO	Febrero de 2022		
INMUEBLE QUE SE VALÚA	CASA HABITACION		
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	Condominio		
SOLICITANTE DEL AVALÚO	INFORME FINAL		
Domicilio del Propietario	Circuito Río Papagayo 33-101, Paseos de Churubusco, CP 09030 Iztapalapa		
PROPÓSITO DEL AVALUO	Determinar el Valor Comercial		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE			
calle	Circuito Río Papagayo	Número Exterior	33 interior 101
Colonia	Paseos de Churubusco	Alcaldía	Iztapalapa
Código Postal	9030	Entidad	Ciudad de México
NÚMERO DE CUENTA PREDIAL	147 125 01 001 6		
NÚMERO DE CUENTA DE AGUA	2838479821010010		

CUADRO RESUMEN DE VALORES

VALOR FÍSICO DIRECTO	\$	1,125,000
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	\$	1,094,489
VALOR COMERCIAL	\$	949,792

(UN MILLON CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS)

II.-CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA	Habitacional de segundo orden
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE	casas habitación de dos y tres niveles, interés medio, calidad media
INDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA	100%
POBLACIÓN	Normal de nivel soci-económico medio
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL	No satisfactoria, emisiones de automotores y ruido medio
USO DEL SUELO	H/3/40
CARACTERÍSTICAS	Habitacional.
LOTE MODA O PREDOMINANTE	120
CLAVE DE VALOR	A090614
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA	Al oriente eje 5 Javier Rojo Gómez, al poniente Canal de Río Churubusco, al sur Canal de Tezontle, al norte Ferrocarril de Río
SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIP. URBANO	
Abastecimiento de Agua Potable	Mediante redes conectadas a tomas domiciliarias.
Drenaje y Alcantarillado	Mediante sistema combinado.
Red de Electrificación	Red de electrificación aérea con postería de concreto.
Alumbrado Público	Con postería de concreto y lámparas mercuriales.
Banquetas y Guarniciones	Guarniciones de sección trapezoidal y banquetas de concreto.
Vialidades	calle con doble sentido.
Pavimentos	Asfálticos en general.
Mobiliario Urbano	Cuenta con semáforos, señalización de calles, no cuenta con depósitos de basura, ni buzones.
Areas verdes	Cuenta con areas jardinadas a menos de 500 mts.
Recolección de Basura	Recolección de desechos, sólidos con frecuencia
Vigilancia	Escasa, no existe módulos de vigilancia cercanos.
Transporte Público	Transporte público urbano suficiente, mediante autobuses, microbuses, taxis sistema de transporte colectivo, metro bus

cuenta predial 147 125 01 001 6 fecha 22 Febrero de 2022 AVALÚO NÚMERO 04

Infraestructura Educativa	La zona cuenta con instituciones de educación primaria, secundaria, media superior.
Infraestructura en Abasto	Mercado público, cercano, Supermercado, Central de Abastos.
Infraestructura en Sector Salud	Centro de Salud a menos de 700 mts.
Infraestructura para Recreación	Áreas de recreación a menos de 400 mts.
Otros	Agencias de Automoviles, Tiendas especializadas.

III.- TERRENO

SUPERFICIE DE TERRENO (m²)	18.00	según boleta predial
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL (m²)	58.58	según mediciones
PORCENTAJE PROINDIVISO	100%	según boleta predial
TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN	plano, forma regular, con un frente	
FRENTES A VIAS DE CIRCULACIÓN	dos	
CARACTERISTICAS PANORÁMICAS	casas habitación.	
DENSIDAD HABITACIONAL	400 habitantes por hectárea	
DENSIDAD DE HABITACIONAL (C.U.S.)	1.800 veces el area del terreno	
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN (C.O.S.)	60 & area del terreno.	
SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES	Las propias del programa de Desarrollo Urbano de la alcaldía y del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.	

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL :	DEPARTAMENTO
DESCRIPCIÓN :	Departamento en régimen en condominio, desarrollado en un nivel, consta de: dos recamaras, sala comedor, cocina, baño, estacionamiento, jaula de tendido.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:

TIPO I	Departamento moderno, de mediana calidad.
--------	---

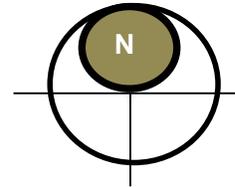
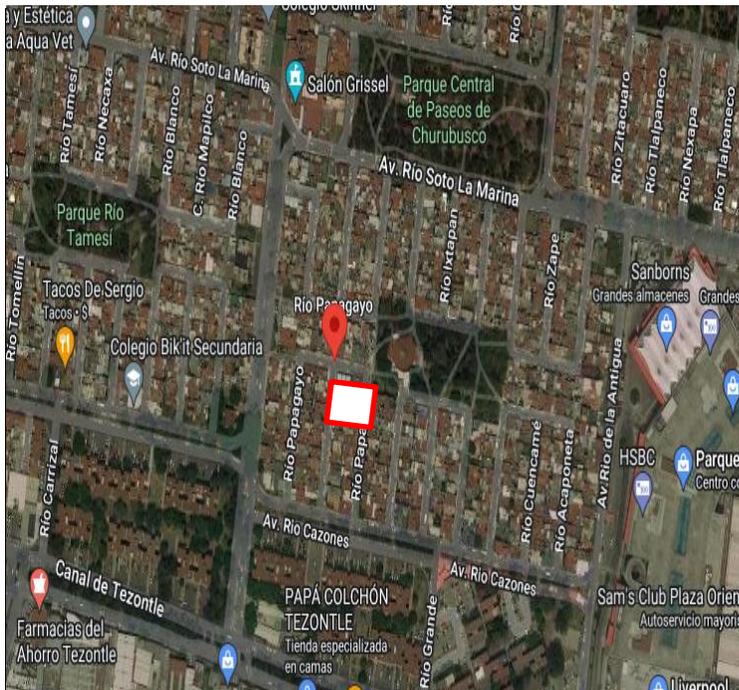
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	TIPO 1	TIPO 2	TIPO 3
USO	H		
NIVELES	5		
CLASE	3		
SUPERFICIE (M²)	50.58		
VIDA ÚTIL TOTAL (AÑOS)	70		
EDAD APROXIMADA (AÑOS)	35		
EDAD REMANENTE	35		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno		
CALIDAD DEL PROYECTO	ADECUADO		
NÚMERO DE UNIDADES RENTABLES	UNO		
Número de Niveles	5	TOTAL m2.	50.58
Edad Aproximada de la Construcción	35		
Vida útil remanente	35		
Estado de conservación	Bueno	con mantenimiento adecuado	
Calidad del Proyecto	ADECUADO		
Unidades rentables	UNO		

cuenta predial 147 125 01 001 6 fecha 22 de Febrero de 2022 AVALÚO NÚMERO 04

COLINDANCIAS DEL TERRENO

AL NORTE	6.745 mts. Con calle Circuito Río Papagayo
AL SUR	6.745 con primer cubo de luz del edificio, con vestibulo, de acceso al mismo departamen
AL ORIENTE	7.90 mts. Con calle Circuito Río Papagayo
AL PONIENTE	7.90 mts. Con calle Circuito Río Papagayo
ARRIBA	con departamento 203
ABAJO	con area de estacionamiento

SEGUN ESCRITURA PÚBLICA, INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL PROPIETARIO.



Predio que se encuentra en la acera Norte y Oriente en Circuito Río Papagayo

<https://www.google.com.mx/maps>

Superficie del Terreno m2.	120.00	según escrituras
Superficie Construida m2.	50.58	según mediciones
Porcentaje Proindiviso	18.133%	según escrituras

cuenta predial 147 034 17 000

fecha Febrero22 de2022

AVALÚO NÚMERO 04

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN**A) OBRA NEGRA****CIMENTACIÓN**

Zapatatas corridas y contratraves de concreto armado

ESTRUCTURA

Mixtas, muros de carga con columnas y trabes de refuerzo, muros de carga de tabique rojo recocado, losas de concreto armado, en claros pequeños y medianos, castillos y cerramientos.

MUROS

Tabique rojo común recocado de 14cms. De espesor con casillos y dalas de refuerzo.

ENTREPISOS

Losas de concreto armado, claros medianos.

TECHUMBRES

Losas macizas de concreto armado, claros medianos.

AZOTEAS

Planas enladrilladas, impermeabilizadas, con mantenimiento adecuado.

BARDAS

Tabique rojo común recocado de 14cms. De espesor con casillos y dalas de refuerzo.

B) ACABADOS INTERIORES**APLANADOS**

De cemento-arena y yeso a reventón, terminado en pasta texturizada.

PLAFONES

Yeso a reventón, liso común, pasta lisa, en interiores, en cocina y baños azulejo 11x11 cms.

LAMBRINES

Azulejo 25x25 cms. en áreas húmedas, 11x11cms. En cocina.

PISOS

Losetas cerámicas 25x25 cms.

ZOCLOS

Acorde al piso en cantidad y calidad.

ESCALERAS

Concreto armado recubierto con piso cerámico de 25x25 cms.

PINTURA

Vinilica, esmalte, laca de mediana calidad. de cerámica en diferentes lugares, pasta texturizada, en diferentes calidades.

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES**C) CARPINTERIA****PUERTAS**

De acceso: metálica, entabladas, con bastidor y marcos de pino. en madera, con puertas abatibles.

GUARDARROPAS**PISOS**

No presenta

LAMBRINES

No presenta

D) INSTALACIONES HIDROSANITARIA**INSTALACIÓN HIDRAÚLICA**

Red de alimentación tubería cobre tipo M, diferentes diámetros, oculta, con salidas a muebles sanitarios.

MUEBLES DE BAÑO

Completos, de mediana calidad. Regular estado.

ACCESORIOS DE BAÑO

De mediana calidad, tipo Helvex, completos.

CANCELERÍA DE BAÑO

No presenta.

INSTALACIÓN SANITARIA

En tubería de PVC. En diferentes diámetros, accesorios

BAJADAS PLUVIALES

En tubería de PVC. En buen estado de conservación

LAVADEROS

De concreto, en buen estado de conservación.

cuenta predial	147 125 01 001 6	fecha	22 de Febrero de 2022	AVALÚO NÚMERO 04
MUEBLES DE COCINA	Cocina integral de mediana calidad.			
COMBUSTIBLE	Gas estacionario			
CALENTADOR	Automático de paso, calidad nacional			
E) INSTALACIÓN ELÉCTRICA				
En general entubada, oculta, salidas normales, incandescentes, al cen				
F) PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICA				
Ventaneria de alumnio esmaltado, en claros medianos.				
G) VIDRIERÍA				
En general, claro, medio doble, en claros cortos.				
H) CERRAJERÍA				
Nacional de Mediana calidad.				
I) FACHADAS				
Aplanado de cemento arena, rústico.				
J) INSTALACIONES ESPECIALES ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS				
INSTALACIONES ESPECIALES	No hay			
ELEMENTOS ACCESORIOS	EA09	cocina integral		
	EA10	equipo de bombeo		
	EA11	gas estacionario		
OBRAS COMPLEMENTARIAS	OC01	bardas		
	OC03	patios y andadores		
	OC010	cisterna		
	OC17	cajon de estacionamiento		
	OC17	jaula de tendido		

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVÁLÚO

- 1.- El valor unitario del terreno, en estudio, es en m², se tomaron en cuenta: zona, ubicación, superficie, servicios municipales, equipamiento urbano, medios de transporte, se consultó lo publicado en fuentes inmobiliarias, actuales.
- 2.- Para el procedimiento valuatorio, aplicado en el sujeto de estudio, se tiene el costo de reposición nuevo, menos la depreciación acumulada por la edad, uso y estado de conservación.
- 3.- El avalúo es destinado para el propósito indicado, conocer el valor comercial del inmueble, niqún otro uso del mismo se reconoce.
- 4.- El valuador no tiene ningún interés en el inmueble valuado.
- 5.- No se pejuzga el estado estructural de la construcción.
- 6.- Para obtener el valor del inmueble, se emplearon los enfoques de valor físico, capitalización de rentas, valor de mercado.

cuenta predial 147 125 01 001 6 fecha 22 de Febrero de 2022 AVALÚO NÚMERO 04

VII.- VALOR FÍSICO O DIRECTO

a) DEL TERRENO :								
LOTE MODA O TIPO:	120.00	M2	FACTORES DE EFICIENCIA DEL SUELO					
VALOR DE CALLE O ZONA:	27,700	según residual	Fzo.	Fub.	FFr.	FFo.	FSu.	Fre.
CLAVE CATASTRAL	147 125 01 001 6		1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	1.15
FRACC.	SUPERFICIE* (m ²)	VALOR UNITARIO (\$ / m ²)	FRe	VALOR UNITARIO NETO (\$ / m ²)	INDIVISO (%)	VALOR PARCIAL (\$)		
1	18.00	\$27,700.09	1.15	\$31,855.10	100.00%	\$573,391.80		

SUBTOTAL \$ 573,391.80

- 1.- Superficie de terreno según información proporcionada.
- 2.- Superficie de Construcción, según datos proporcionados y mediciones realizadas.
- 3.- C.U.R.N. Según BIMCOIN NET./PRECIOS ENERO 2022, con FASAR, considerando el estado de construcción del inmueble.

b) DE LAS CONSTRUCCIONES :									
TIPO	USO	NIVELES	CLASE	ÁREA	C.R.N.	FE _d	FC _o	C.N.R. \$	VALOR \$
I	H	5	0	50.58	12,822.13	0.60	1.00	7,693.28	389,126.00
II									0.00
TOTAL								SUBTOTAL B \$	389,126.00

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTAR						
CLAVE	DESCRIPCIÓN	C.N.R. \$	DEMÉRITO %	FC _o	C.N.R. \$	VALOR \$
EA09	COCINA INTEGRAL	25,000	0.60	1.00	15,000	15,000.00
OC17	JAULA TENDIDO	5,000	0.60	1.00	3,000	3,000
OC17	CAJON ESTACIONAMIENTO	180,000	0.60	1.00	108,000	108,000.00
EN CONDOMINIO					TOTAL	126,000.00
CLAVE	DESCRIPCIÓN	INDIVISO	Fed	FC _o	C.N.R. \$	VALOR \$
EA10	EQUIPO BOMBEO	0.1833	0.60	1.00	8,000	879.84
EA11	GAS ESTACIONARIO	0.1833	0.60	1.00	15,000	1,649.70
OC01	BARDAS	0.1833	0.60	1.00	18,000	1,979.64
OC03	PATIOS Y ANDADORES	100.00	0.60	12.00	4,200	30,240.00
OC10	CISTERNA	0.1833	0.60	1.00	7,000.00	769.86
					SUBTOTAL C \$	\$35,519.04

RESUMEN	
a) VALOR FÍSICO TERRENO	\$ 573,392
b) VALOR FÍSICO CONSTRUCCIONES	\$ 389,126
c) VALOR FÍSICO INSTALACIONES	\$ 161,519
VALOR FÍSICO DIRECTO (a+b+c)	\$ 1,124,037

VALORES DE MERCADO

UBICACIÓN DEL INMUEBL RIO PAPAGAYO PASEOS DE CHURUBUSCO
 SUPERFICIE m2. 120.00 terreno

22 de Febrero de 2022 cuenta predial 147 125 01 001 6

AVALÚO NÚMERO 04

MERCADO INMOBILIARIO Inmuebles afines al sujeto de estudio, en características físicas: ubicación, edad, uso, conservación, mantenimiento. Además del estudio del mercado.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE	NUMERO	TIPO	INFORME	TELEFONO	SUP. CONSTR.	OFERTA \$	CLASIF.	EDAD	V.P.	F Cons.	FEd	F Com.	F. Res.	VALOR RESULTANTE \$
RIO CAZONES PASEOS DE CHURUBUSCO, IZTAPALAPA	SN	DEPARTAM ENTO	METROS CUBICOS	55 5264 2424	76	1,850,000	interes medio	35	70	100	0.60	0.98	0.588	1,087,800
RIO CAZONES PASEOS DE CHURUBUSCO, IZTAPALAPA	SN	DEPARTAM ENTO	METROS CUBICOS	55 8526 1225	90	2,100,000	interes medio	10	70	100	0.87	0.98	0.85397	1,793,341
PLAZA BARATILLO ORTIZ TIRADO IZTAPALAPA	SN	DEPARTAM ENTO	METROS CUBICOS	55 5393 8427	67	1,900,000	interes medio	35	70	100	0.61	0.98	0.59417	1,128,931
RIO CAZONES PASEOS DE CHURUBUSCO, IZTAPALAPA	SN	DEPARTAM ENTO	METROS CUBICOS	55 1456 6070	60	1,747,000	interes medio	10	70	100	0.87	0.98	0.85397	1,491,889
https://www.metroscubicos.com.mx				PROMEDIO	73.25			se incluye terreno, construcción en su totalidad				PROMEDIO	1,375,490	

VALOR TERRENO POR RESIDUAL Corresponde únicamente al valor del terreno, restando el valor de las construcciones, en función de su edad y conservación VRN

UBICACIÓN DEL INMUEBLE	NUMERO	TIPO	INFORME	TELEFONO	Precio ofertado \$	Precio negociado	m2. construcción	m2. terreno	Edad construcción	CNR	FEd	F Cons.	F. Res.	RESIDUAL TERRENO \$
RIO PAPAGAYO PASEOS DE CHURUBUSCO	43	casa habitación	METROS CUBICOS	55 7100 0389	6,995,000	6,295,500	237	120	25	12,822.13	0.6786	100	0.6786	4,233,340
RIO TECOLUTLA PASEOS DE CHURUBUSCO	56	casa habitación	METROS CUBICOS	5570055493	6,500,000	5,850,000	297	120	20	12,822.13	0.8714	100	0.8714	2,531,558
RIO IXTAPAN PASEOS DE CHURUBUSCO	6	casa habitación	METROS CUBICOS	5570368267	6,500,000	5,850,000	238	120	15	12,822.13	0.8071	100	0.8071	3,387,000
RIO TUXPAN PASEOS DE CHURUBUSCO	sn	casa habitación	METROS CUBICOS	5563871199	6,700,000	6,030,000	303	120	20	12,822.13	0.7428	100	0.7428	3,144,144
https://www.metroscubicos.com.mx								120		VALOR PROMEDIO \$	PROMEDIO			3,324,010

RENTAS Es el precio de rentas por m2. de inmuebles similares al analizado, en ubicación, como de condiciones similares.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE	NÚMERO	TIPO	INFORMES	TELEFONO	SUP. RENTA	RENTA MENSUAL \$	EDAD	V.P.	Fco.	Fed.	Fcom.	Fre.	Valor Result	Valor por m2.
LA VIGA, EL SIFÓN, IZTAPALAPA	1418	departamento	ETROS CUBIC	55 5582 3611	60	8,500	20	70	100	0.7428	100	0.7428	6,314	105.23
SAN RAFAEL ATLIXCO, EL MORAL	sn	departamento	ETROS CUBIC	555679 1714	24	5,500	30	70	100	0.6785	100	0.6785	3,732	155.49
ESTENOGRAFOS, SINATEL	13	departamento	ETROS CUBIC	5518347451	70	9,000	10	70	100	0.871429	100	0.87143	7,843	112.04
EL SIFON, CHURBUSCO, IZTAPALAP	sn	departamento	ETROS CUBIC	5512089468	80	11,200	25	70	100	0.7428	100	0.7428	8,319	103.99
PROMEDIO \$												119.19		

CONCLUSIONES Los valores expresados en cada uno de las investigaciones de mercado, específicamente a los siguientes:

MERCADO \$ m2.	18,778
TERRENO \$ m2.	27,700
RENTA \$ m2.	119.19

MERCADO DE INMUEBLES

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

PASEOS DE CHURUBUSCO

cuenta predial 147 125 01 001 6

22 de Febrero de 2022

AVALÚO NÚMERO 04

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE	
CALLE	RIO CAZONES
NUMERO	SN
COLONIA	PASEOS CHURUBUSCO
ALCALDÍA	IZTAPALAPA
LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE	
USO DE SUELO	H3/40
SUP. DEL TERR	ND
SUP. CONSTRUI	76
EDAD	35
Edo.Conservaci	BUENO



1

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE	
CALLE	RIO CAZONES
NUMERO	SN
COLONIA	PASEOS CHURUBUSCO
ALCALDÍA	IZTAPALAPA
LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE	
USO DE SUELO	H3/40
SUP. DEL TERRE	ND
SUP. CONSTRUI	90
EDAD	10
Edo.Conservaci	BUENO



2

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE	
CALLE	PLAZA BARATILLO
NUMERO	6
COLONIA	ORTIZ TIRADO
ALCALDÍA	IZTAPALAPA
LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE	
USO DE SUELO	H3/40
SUP. DEL TERR	ND
SUP. CONSTRUI	67
EDAD	35
Edo.Conservaci	BUENO



3

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE	
CALLE	RIO CAZONES
NUMERO	SN
COLONIA	PASEOS CHURUBUSCO
ALCALDÍA	IZTAPALAPA
LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE	
USO DE SUELO	H3/40
SUP. DEL TERRE	ND
SUP. CONSTRUI	60
EDAD	10
Edo.Conservaci	BUENO



4

LOS INMUEBLES INVESTIGADOS CORRESPONDEN AL SUJETO EN ESTUDIO. EN CARACTERISTICAS SIMILARES.

VIII- CAPITALIZACIÓN DE RENTAS					
cuenta predial	147 125 01 001 6	Fecha	22 de Febrero de 2022	AVALÚO NÚMERO 04	
TIPO	AREA	RENTA \$/m2.	RENTA MENSUAL \$	MENSUAL \$	ANUAL \$
TIPO I	50.58	119.19	6,028.53	304,923.25	3,659,079.05
				-	-
				304,923.25	SUMA
					3,659,079.05
DEDUCCIONES					
VACIOS	0.055		167.71		2,012.49
IMPUESTO PREDIAL	9.8537		30,046.22		360,554.67
DEPRECIACIÓN FISCAL	2.653		4.45		53.39
TOTAL DEDUCCIONES	12.5617		30,218.38		362,620.56
GASTOS					
ADMINISTRACIÓN	4.00				
MANTENIMIENTO	8.00				
TOTAL GASTOS	12.00				
TOTAL DEDUCCIONES Y GASTOS			24.56	74,894.33	898,732.02
TOTAL \$ MENSUAL Y ANUAL				230,028.92	891,242.59
CAPITALIZACIÓN ANUAL DE RENTAS			8.14%	% VALOR APLICADO \$	1,094,489.24

IX.- VALORES			
	FISICO TERRENO		573,392
	FISICO CONSTRUCCIONES		389,126
	INSTALACIONES		161,519
	FISICO TOTAL		1,124,037
	CAPITALIZACION DE RENTAS		1,094,489
	MERCADO		949,792

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Se determinó el valor comercial del inmueble analizado, tomando en cuenta el tipo del inmueble. Comparado con similares, observando factores de comercialización, demérito por obsolescencia, que afecten su valor. La edad, la conservación, por lo tanto, se determina el valor en:

XI.- CONCLUSIÓN

EL VALOR COMERCIAL DETERMINADO PARA EL PRESENTE INMUEBLE E

22/02/2022 valor redondeado \$ 1,125,000
(UN MILLON CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)

ARQ. MIGUEL HERNÁNDEZ GARCÍA

SUJETO EN ESTUDIO NÚMERO 5

cuenta predial 369 693 12 000 7 y 8 fecha Febrero 22 de 2022 AVALÚO NÚMERO 05

AVALÚO INMOBILIARIO 5

I.- ANTECEDENTES

SUSTENTANTE	Arq. Miguel Hernández García		
FECHA DEL AVALÚO	Febrero 22 de 2022		
INMUEBLE QUE SE VALÚA	Oficinas con Bodega		
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	Privada		
SOLICITANTE DEL AVALÚO	INFORME FINAL		
Domicilio del Propietario	Av. República Federal Norte SN, lotes 5 y 6 Ampliación Santa Martha Acatitla, Alcaldía Iztapalapa, CP 09140. Ciudad de México.		
PROPÓSITO DEL AVALUO	Determinar el Valor Comercial		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE			
calle	Av. República Federal Norte	Número Exterior	lotes 5 y 6
Colonia	Ampliación Santa Martha Acatitla	Alcaldía	Iztapalapa
Código Postal	9140	Entidad	Ciudad de México
NÚMERO DE CUENTA PREDIAL			369 693 12 000 7 y 8
NÚMERO DE CUENTA DE AGUA	no se proporciona		

CUADRO RESUMEN DE VALORES

VALOR FÍSICO DIRECTO \$ 8,600,000

OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS

II.-CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA	Habitacional mixta
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE	casas habitación de dos niveles, mediana calidad, bodegas, comer
INDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA	95%
POBLACIÓN	Normal de nivel soci-económico medio, medio bajo.
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL	Media, debido a las emisiones de automotores y ruido medio
USO DEL SUELO	HC/3/50
CARACTERÍSTICAS	Habitacional mixto con comercio en planta baja.
LOTE MODA O PREDOMINANTE	200m ²
CLAVE DE VALOR	
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA	Al sur Calzada Ignacio Zaragoza, al norte Avenida Texcoco.
SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIP. URBANO	
Abastecimiento de Agua Potable	Mediante redes conectadas a tomas domiciliarias.
Drenaje y Alcantarillado	Mediante sistema combinado.
Red de Electrificación	Red de electrificación aérea con postería de concreto.
Alumbrado Público	Con postería de concreto y lámparas mercuriales.
Banquetas y Guarniciones	Guarniciones de sección trapezoidal y banquetas de concreto.
Vialidades	calle con doble sentido.
Pavimentos	Asfálticos en general.
Mobiliario Urbano	Cuenta con semáforos, señalización de calles, no cuenta con depósitos de basura, ni buzones.
Areas verdes	Cuenta con areas jardinadas a menos de 500 mts.
Recolección de Basura	Recolección de desechos, sólidos con frecuencia
Vigilancia	Escasa, no existe módulos de vigilancia cercanos.
Transporte Público	Transporte público urbano suficiente, mediante autobuses, microbuses, taxis sistema de transporte colectivo, metro Santa

cuenta predial 369 693 12 000 7 y 8 fecha Febrero 22 de 2022 AVALÚO NÚMERO 05

Infraestructura Educativa	La zona cuenta con instituciones de educación primaria, secundaria, media superior.
Infraestructura en Abasto	Mercado público, cercano, Supermercado.
Infraestructura en Sector Salud	Centro de Salud a menos de 700 mts.
Infraestructura para Recreación	Áreas de recreación a menos de 400 mts.
Otros	no hay

III.- TERRENO

SUPERFICIE DE TERRENO (m²)	495
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL (m²)	550
PORCENTAJE PROINDIVISO	100%
TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN	plano, forma irregular, con un frente
FRENTES A VIAS DE CIRCULACIÓN	uno
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS	casas habitación con comercio en planta baja.
DENSIDAD HABITACIONAL	400 habitantes por hectárea
DENSIDAD DE HABITACIONAL (C.U.S.)	50%
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN (C.O.S.)	1.50
SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES	Las propias del programa de Desarrollo Urbano de la alcaldía y del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL :	Bodega con oficinas
DESCRIPCIÓN :	Se trata de un terreno irregular, con un frente, donde se construyó una nave industrial a doble altura, con oficinas en tres plantas, con servicio sanitario, para hombres y mujeres, area de maniobras en la parte posterior.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:

Tipo 1	Oficinas
Tipo 2	Bodega

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	TIPO 1	TIPO 2	TIPO 3
USO	0	A	
NIVELES	3		
CLASE	5	2	
SUPERFICIE (M²)	350.00	200.00	
VIDA ÚTIL TOTAL (AÑOS)	60	20	
EDAD APROXIMADA (AÑOS)	10	10	
EDAD REMANENTE	50	10	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	bueno	bueno	
CALIDAD DEL PROYECTO	adecuado	adecuado	
NÚMERO DE UNIDADES RENTABLES	1 (uno)	oficinas con bodega y servicios anexos	
Número de Niveles	3	2	
Edad Aproximada de la Construcción	10	10	
Vida útil remanente	50	10	
Estado de conservación	bueno	bueno	
Calidad del Proyecto	funcional	funcional	
Unidades rentables	1 (uno)		

cuenta predial 369 693 12 000 7 y 8

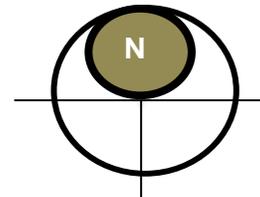
fecha

Febrero 22 de 2022

AVALÚO NÚMERO 05

COLINDANCIAS DEL TERRENO

AL NOROESTE	NO SE PROPORCIONO
AL SUROESTE	NO SE PROPORCIONO
AL NORESTE	NO SE PROPORCIONO
AL SURESTE	NO SE PROPORCIONO

INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL PROPIETARIO.

Oficinas en tres niveles, con bodega, se tiene servicio sanitario en cada uno de los niveles de la construcción, se tiene un área de maniobras en la parte trasera del inmueble, con una funcionalidad adecuada, una calidad de mantenimiento en buen estado.

<https://www.google.com.mx/maps>

Superficie del Terreno m2.	495.00	según escrituras
Superficie Construida m2.	550.00	según mediciones
Porcentaje Proindiviso	100.000%	según información proporcionada

cuenta predial 369 693 12 000 7 y 8 fecha Febrero 22 de 2022 AVALÚO NÚMERO 05

VII.- VALOR FÍSICO O DIRECTO

a) DEL TERRENO :								
LOTE MODA O TIPO:	200.00	M2						
VALOR DE CALLE O ZONA:	7,173	según residual						
CLAVE CATASTRAL	14713404007-9		FACTORES DE EFICIENCIA DEL SUELO					
			Fzo.	Fub.	FFr.	FFo.	FSu.	Fre.
			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
FRACC.	SUPERFICIE+ (m ²)	VALOR UNITARIO (\$ / m ²)	FRe	VALOR UNITARIO NETO (\$ / m ²)	INDIVISO (%)	VALOR PARCIAL (\$)		
1	495.00	\$7,172.81	1.00	\$7,172.81	100.00%	\$3,550,539.56		

SUBTOTAL \$ 3,550,539.56

- 1.- Superficie de terreno según información proporcionada.
- 2.- Superficie de Construcción, según datos proporcionados y mediciones realizadas.
- 3.- C.U.R.N. Según BIMCOIN NET./PRECIOS ENERO 2022, sin FASAR factor de salario real, considerando el estado de construcción del inmueble.

b) DE LAS CONSTRUCCIONES :									
TIPO	USO	NIVELES	CLASE	ÁREA	C.R.N. \$	FE _d	FC _o	C.N.R. \$	VALOR \$
I	O	3	05	350.00	14,193	0.85	1.00	12,063.76	4,222,316.35
II	A	2	02	200.00	6,193	0.60	1.00	3,715.80	743,160.00
TOTAL				550.00				SUBTOTAL B \$	4,965,476.35

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTAR						
CLAVE	DESCRIPCIÓN	C.R.N. \$	DEMÉRITO %	FC _o	C.N.R. \$	VALOR \$
EA10	Equipo de Bombeo	20,000	0.85	1.00	17,000	17,000.00
IE14	Sistema Intercomunicación	35,000	0.85	1.00	29,750	29,750.00
OC10	cisterna	25,000	0.85	1.00	21,250	21,250.00
EN CONDOMINIO					TOTAL	68,000.00
CLAVE	DESCRIPCIÓN	INDIVISO	CANTIDAD	FC _o	C.R.N. \$	VALOR \$
					-	-
					-	-
					SUBTOTAL C \$	

		RESUMEN	
a) VALOR FÍSICO TERRENO	\$	\$	3,550,539.56
b) VALOR FÍSICO CONSTRUCCIONES	\$		4,965,476.35
c) VALOR FÍSICO INSTALACIONES	\$		68,000.00
VALOR FÍSICO DIRECTO (a+b+c)	\$		8,584,016

VALORES DE MERCADO

UBICACIÓN DEL INMUEBLE SANTA MARTHA ACATITLA
SUPERFICIE m2. 495.00

fecha Febrero 22 de 2022

cuenta predial

369 693 12 000 7 y 8

AVALÚO NÚMERO 05

VALOR TERRENOS Corresponde únicamente al valor del terreno, por investigación del mercado.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE	NUMERO	TIPO	INFORME	TELEFONO	Precio ofertado \$	Precio negociado	m2. construcción	m2. terreno	Edad construcción	CRN	FEd	F Cons.	F. Res.	Valor Result. \$	TERRENO \$/M2
CHABACANO SANTA MARTHA ACATITLA	SN	TERRENO	METROS CUBICOS	5553438902	2,400,000	2,280,000	HC/3/50	375	0.00	0.00	0.000	0.00	0.000	6,080	6,080
5 DE MAYO NORTE SANTA MARTHA ACATITLA	SN	TERRENO	METROS CUBICOS	5528836811	10,000,000	9,500,000	HC/3/51	1470	0.00	0.00	0.000	0.00	0.000	6,463	6,463
CAYETANO ANDRADE SANTA MARTHA ACATITLA	SN	TERRENO	METROS CUBICOS	5555089703	39,000,000	37,050,000	HC/3/52	5000	0.00	0.00	0.000	0.00	0.000	7,410	7,410
AMADOR SALZAR SANTA MARTHA ACATITLA	SN	TERRENO	METROS CUBICOS	5535332598	14,175,000	13,466,250	HC/3/53	1541	0.00	0.00	0.000	0.00	0.000	8,739	8,739
2097 VALOR PROMEDIO \$											PROMEDIO	7,173			

CONCLUSIONES Los valores expresados son del mercado, únicamente el valor por m2. de terrenos.

TERRENO \$ m2.	7,173	https://www.metroscubicos.com.mx
-----------------------	--------------	---

VIII- CAPITALIZACIÓN DE RENTAS			
cuenta predial	369 693 12 000 7 y 8	Fecha	22 de Febrero de 2022 AVALÚO NÚMERO 05
TIPO	AREA	RENTA \$/m2.RENTA MENSUAL \$	MENSUAL \$ ANUAL \$
IX.- VALORES			
		FISICO TERRENO	3,550,540
		FISICO CONSTRUCCIONES	4,965,476
		INSTALACIONES	68,000
		FISICO TOTAL	8,584,016
X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN			
Se determinó el valor comercial del inmueble analizado, tomando en cuenta el tipo del inmueble. Comparado con similares, observando factores de comercialización, demérito por obsolescencia, que afecten su valor. La edad, la conservación, por lo tanto, se determina el valor en:			
XI.- CONCLUSIÓN			
L VALOR COMERCIAL DETERMINADO PARA EL PRESENTE INMUEBLE E			
		22/02/2022 valor redondeado	\$ 8,600,000
		OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.	

ARQ. MIGUEL HERNÁNDEZ GARCÍA

SUJETO EN ESTUDIO NÚMERO 0

VALORES DE MERCADO

UBICACIÓN DEL INMUEBL BODEGAS CENTRAL DE ABASTOS

SUPERFICIE m2.

fecha Febrero 22 de 2022

cuenta predial

AVALÚO NÚMERO 0

MERCADO INMOBILIARIO uebles afines al sujeto de estudio, en caracterisitcas físicas: ubicación, edad, uso, conservación, mantenimiento. Además del estudio del merca

UBICACIÓN DEL INMUEBLE	NUMERO	TIPO	INFORME	TELEFONO	SUP. CONSTR.	OFERTA \$	CLASIF.	EDAD	V.P.	F Cons.	FEd	F Com.	F. Res.	Valor Result. \$	VALOR RESULTANTE \$/m2
EJE 6 CENTRAL DE ABASTOS AVES Y CARNICOS	SN	BODEGA	METROS CUBICOS	5555708028	150	11,000,000	COMERCIO	45	90	100	0.600	100	0.6	6,600,000	44,000
PROLONGACION EJE 6 IZTAPALAPA NUEVA VIGA	SN	BODEGA	METROS CUBICOS	5552500808	120	7,500,000	COMERCIO	20	90	100	0.8	100	0.8000	6,000,000	50,000
CENTRAL DE ABASTOS CANAL CHURUBUSCO	SN	BODEGA	METROS CUBICOS	5556441000	738	46,500,000	COMERCIO	45	90	100	0.600	100	0.6000	27,900,000	37,805
CENTRAL DE ABASTOS CHURUBUSCO	SN	BODEGA	METROS CUBICOS	5533416586	9	900,000	COMERCIO	45	90	100	0.6142	100	0.6142	552,780	61420
se incluye terreno, construcción en su													PROMEDIO	48,306	

VALOR TERRENO POR RESIDUAL Corresponde únicamente al valor del terreno, restando el valor de las construcciones, en función de su edad y conservación CRN

UBICACIÓN DEL INMUEBLE	NUMERO	TIPO	INFORME	TELEFONO	Precio ofertado \$	Precio negociado	m2. construcción	m2. terreno	Edad construcción	CRN	FEd	F Cons.	F. Res.	Valor Result. \$	RESIDUAL TERRENO \$/M2
EJE 6 CENTRAL DE ABASTOS AVES Y CARNICOS	SN	BODEGA	METROS CUBICOS	5555708028	11,000,000	10,450,000	150	150	45	10,834	0.60	100	0.600	9,474,918	63,166
PROLONGACION EJE 6 IZTAPALAPA NUEVA VIGA	SN	BODEGA	METROS CUBICOS	5552500808	7,500,000	7,125,000	120	120	20	10,834	0.80	100	0.728	6,178,466	51487
CENTRAL DE ABASTOS CANAL CHURUBUSCO	SN	BODEGA	METROS CUBICOS	5556441000	46,500,000	44,175,000	738	738	45	10,834	0.60	100	0.728	38,353,817	51970
CENTRAL DE ABASTOS CHURUBUSCO	SN	BODEGA	METROS CUBICOS	5533416586	900,000	855,000	9	9	45	10,834	0.60	100	0.6	796,495	88,499
								254	VALOR PROMEDIO \$			PROMEDIO			63,781

CONCLUSIONES Los valores expresados en cada uno de las investigaciones de mercado, específicamente a los siguientes:

TERRENO \$ m2.	63,781 *
-----------------------	-----------------

MERCADO DE INMUEBLES

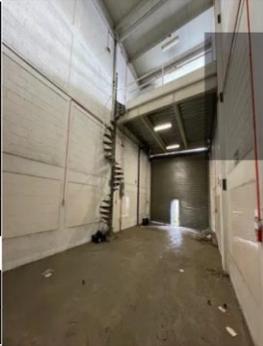
UBICACIÓN DEL INMUEBLE CENTRAL DE ABASTOS ZONA FEDERAL CP 09040

cuenta predial SN

fecha 22 de Febrero de 2022

AVALÚO NÚMERO 0

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE	
CALLE	EJE 6
NUMERO	SN
COLONIA	CENTRAL ABASTOS
ALCALDÍA	IZTAPALAPA
LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE	
USO DE SUELO	HM/3/40
SUP. DEL TERRENO	150
SUP. CONSTRUIDA	150
EDAD	45
Edo.Conservación	BUENO



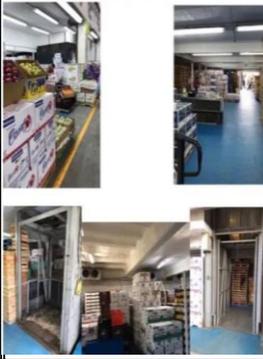
1

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE	
CALLE	PROLONGACION EJE 6 IZTAPALAPA
NUMERO	SN
COLONIA	CENTRAL ABASTOS
ALCALDÍA	IZTAPALAPA
LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE	
USO DE SUELO	HM/3/40
SUP. DEL TERRENO	120
SUP. CONSTRUIDA	120
EDAD	20
Edo.Conservación	BUENO



2

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE	
CALLE	ABASTOS
NUMERO	SN
COLONIA	CENTRAL ABASTOS
ALCALDÍA	IZTAPALAPA
LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE	
USO DE SUELO	HM/3/40
SUP. DEL TERRENO	738
SUP. CONSTRUIDA	738
EDAD	45
Edo.Conservación	BUENO



3

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE	
CALLE	CENTRAL ABASTOS
NUMERO	SN
COLONIA	CENTRAL ABASTOS
ALCALDÍA	IZTAPALAPA
LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE	
USO DE SUELO	HM/3/40
SUP. DEL TERRENO	9
SUP. CONSTRUIDA	9
EDAD	45
Edo.Conservación	BUENO



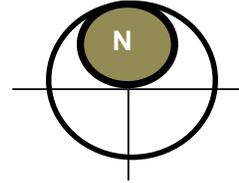
4

LOS INMUEBLES INVESTIGADOS CORRESPONDEN AL MERCADO DE BODEGAS DE LA CENTRAL DE ABASTOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO

COMPARATIVO DE LOS VALORES DE LOS SUJETOS EN ESTUDIO

RESUMEN COMPARATIVO DE AVALÚOS, NUMERO 1**USO GENERICO:** CASA HABITACIÓN**USO ACTUAL:** CASA HABITACIÓN CON DOS RECAMARAS, SALA COMEDOR, COCINA, BAÑO

SUJETO	TIPO	UBICACIÓN	VALOR TERRENO \$	VALOR TERRENO M2	VALOR FÍSICO \$	VALOR RENTA \$	VALOR COMERCIAL \$	CONCLUSIÓN \$
1	CASA HABITACIÓN	Leyes de Reforma Iztapalapa	1,288,284	13,476	1,945,146	591,596	915,284	1,945,146
AVALÚO REFERIDO		30 de octubre de 2001	167,300	1,400.0	330,000	308,571	330,000	330,000

**UBICACIÓN SUJETO 1**

EL AREA DE INFLUENCIA INDICADO, ES DE DOS KILOMETROS, DEL EQUIPAMIENTO URBANO, **DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN 2 DE FEBRERO DE 2012, PUNTO 2.11.** CENTRAL DE ABASTOS DE LA CIUDAD DE MEXICO. EL SUJETO EN ESTUDIO, LEYES DE REFORMA, ESTA AL ORIENTE DE LA ALCALDIA.

DESCRIPCIÓN

Al inicio del presente trabajo, “**LA CENTRAL DE ABASTOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y SU EL IMPACTO EN EL VALOR INMOBILIARIO DE SU ENTORNO URBANO**”. Se determino el objetivo principal: En la transición de la Central de Abastos de la Ciudad de México, antes y después de su construcción, el impacto en el valor de su entorno urbano. Es por esto que se siguieron los pasos para demostrar la manera que el establecimiento de

un equipamiento como el comentado, impacto el valor de la tierra, en su radio de influencia. En este caso involucra a dos Alcaldías, Iztapalapa e Iztacalco.

FACTORES DE LA INVESTIGACIÓN

Valor de la Tierra Mediante el avalúo actualizado, de cinco sujetos de estudio, comparativamente con los valores determinados en fechas anteriores, por avalúos referidos. Se pudo determinar el comportamiento del valor de mercado, de terrenos, de algunos ejemplos representativos. Y de esa manera concluir el comportamiento, del mercado en particular, de la zona en estudio. En este caso, sujeto 1, se refiere a la colonia Leyes de Reforma en sus tres secciones. con una población de nivel medio, con características propias de una colonia del tipo popular.

VALORES TERRENO	FECHA	\$/M ²
MERCADO 1	30 de octubre 2001	1,400
MERCADO 2	22 de febrero de 2022	13,476
POR INFLACIÓN 1	30 de octubre 2001	1,400
POR INFLACIÓN 2	22 de febrero de 2022	2,853



Valor Futuro $VF=VP*(1+i)^n$

Donde:

VF es valor futuro

VP es valor presente

i índice inflacionario anual

n número de periodos

SE ACTUALIZARON LOS VALORES A VALOR PRESENTE, USANDO LOS INDICES INFLACIONARIOS, CON LA FORMULA ARRIBA INDICADA



De los valores de mercado del terreno por m², comparados: el 30 de octubre de 2001 \$1,400 y el 22 de febrero de 2022 \$13,476, es de 962% en un periodo de 21 años. Es decir 45% anual, promedio. En relación a la inflación, tomando como base el valor de \$1,400, del 30 de octubre de 2001, al 22 de febrero de 2022,

RESUMEN COMPARATIVO DE AVALÚOS NUMERO 2

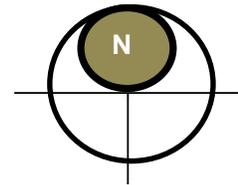
USO GENERICO: Terreno

USO ACTUAL: Terreno Habitacional

AVALÚO	TIPO	UBICACIÓN	VALOR TERRENO \$	VALOR TERRENO M2	VALOR FÍSICO \$	VALOR RENTA \$	VALOR COMERCIAL \$	CONCLUSIÓN \$
2	Terreno	Paseos de Churubusco	3,324,010	27,700	3,345,010		3,345,010	3,350,000
AVALÚO REFERIDO		09 de Febrero de 1979	175,200	1,460			175,200	175,200



UBICACIÓN SUJETO 2



EL SUJETO EN ESTUDIO, SE UBICA EN EL AREA FRACCIONADA POR EL BANCO DEL ATLANTICO, PASEOS DE CHURUBUSCO, ALREDEDOR DE 1972, OCUPADA EN GRAN PARTE POR PROPIETARIOS DE BODEGAS DE LA CENTRAL DE ABASTOS

DESCRIPCIÓN

El fraccionamiento denominado Paseos de Churubusco, comprende aproximadamente 56 hectáreas de terreno fraccionado, siendo unos 2,100 hogares. El medio social es medio alto, con una escolaridad de 13 años cursados, una densidad de 1,300 personas por kilómetro cuadrado. el ingreso promedio, es superior al promedio de la Ciudad de México. Tiene en su parte sur oriente: centros comerciales, agencias de automóviles, hoteles, comercio y servicios diversos, además de escuelas.

FACTORES DE LA INVESTIGACIÓN

Valor de la Tierra

Mediante el avalúo actualizado, del sujeto número 2, un terreno moda, de una superficie de 120 m². adquirido en 1979, previo a la inauguración de la Central de Abastos de la Ciudad de México. Pero ya se tenía el conocimiento de su proxima apertura; lo que impulso los valores de los terrenos, originalmente, eran terrenos de uso agrícola. El precio por metro cuadrado de mil a mil doscientos pesos, al inicio de la venta del fraccionamiento.

VALORES TERRENO	FECHA	\$/M ²
MERCADO 1	09 de Febrero de 1979	1,460
MERCADO 2	22 de febrero de 2022	27,700
POR INFLACIÓN 1	09 de Febrero de 1979	1.46
POR INFLACIÓN 2	22 de febrero de 2022	1,299

$$\text{Valor Futuro } VF = VP * (1+i)^n$$

Donde:

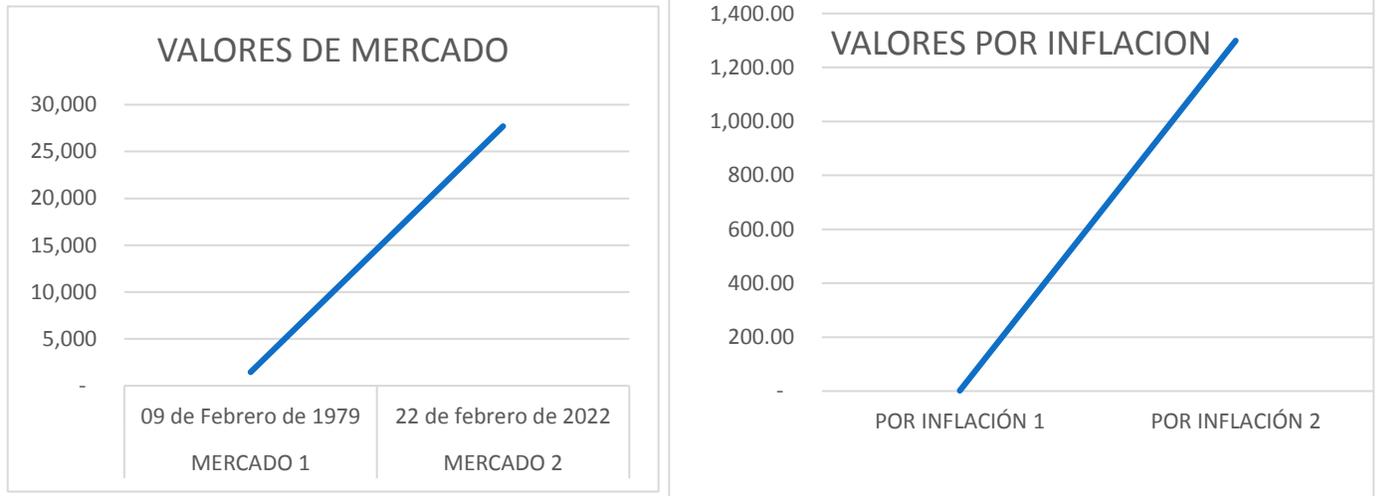
VF es valor futuro

VP es valor presente

i índice inflacionario anual

n número de periodos

SE ACTUALIZARON LOS VALORES A VALOR PRESENTE, USANDO LOS INDICES INFLACIONARIOS, CON LA FORMULA ARRIBA INDICADA



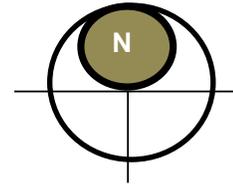
De los valores de mercado del terreno por m², comparados: el 9 de febrero de 1979, \$1,460 y el 22 de febrero de 2022, \$27,158, en un periodo de 43 años. En relación a la inflación, tomando como base el valor de \$1.46, al quitar tres ceros, de los nuevos pesos, dispuesto el 22 de junio de 1992, queda \$1,299 para el 22 de febrero de 2022.

RESUMEN COMPARATIVO DE AVALÚOS NUMERO 3

USO GENERICO: casa habitación

USO ACTUAL: En tres tipos diferentes de construcción: casa habitación, bodega, construcción ruinosas.

AVALÚO	TIPO	UBICACIÓN	VALOR TERRENO \$	VALOR TERRENO M2	VALOR FÍSICO \$	VALOR RENTA \$	VALOR COMERCIAL \$	CONCLUSIÓN \$
3	casa habitación	Centro de Iztapalapa	13,840,590	13,716	14,138,548		4,755,510	14,140,000
AVALÚO REFERIDO		12 de julio de 2011	4,241,664	4,200	4,242,000		4,242,000	4,242,000



PROXIMO A LA CENTRAL DE ABASTOS DE LA CIUDAD DE MEXICO, EL SUJETO 3, ESTA UBICADO AL SUR DE LA ALCALDIA, EN EL BARRIO DE SAN LUCAS, UNO DE LOS OCHO QUE COMPONEN LOS BARRIOS ORIGINARIOS DE LA ALCALDÍA.

UBICACIÓN SUJETO 3

DESCRIPCIÓN

El barrio San Lucas abarca un área de 49 hectáreas, aproximadamente, con una población de alrededor de 7,200 personas en 1,930 casas. Se registran 1,449 habitantes por km², con una edad promedio de 32 años y una escolaridad promedio de 10 años cursados. Tiene una presencia en actividad comercial, de servicios, son en su mayoría casas unifamiliares, son escasos los edificios de viviendas en condominio.

FACTORES DE LA INVESTIGACIÓN

Valor de la Tierra

El tercer sujeto en estudio, se ubica en la parte central de la alcaldía Iztapalapa, en el barrio de San Lucas. En un terreno de 1009 m². con tres tipos de construcción, en una escasa área de construcción. El barrio de San Lucas es uno de los ocho barrios de Iztapalapa, emblemáticos, tanto por su antigüedad como por su valor social, tiene una proximidad al edificio delegacional sede, de menos de quinientos metros, con equipamiento y servicios diversos.

VALORES TERRENO	FECHA	\$/M ²
MERCADO 1	12 de julio de 2011	4,200
MERCADO 2	22 de febrero de 2022	13,716
POR INFLACIÓN 1	12 de julio de 2011	4,200
POR INFLACIÓN 2	22 de febrero de 2022	5,822

$$\text{Valor Futuro } VF = VP * (1+i)^n$$

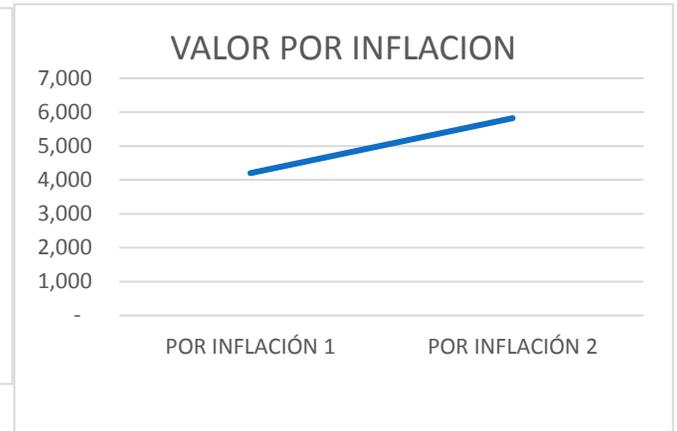
Donde:

VF es valor futuro

VP es valor presente
i índice inflacionario
anual

n número de periodos

SE ACTUALIZARON LOS VALORES A VALOR PRESENTE, USANDO LOS INDICES INFLACIONARIOS,



De los valores de mercado del terreno por m², comparados: el 12 de julio de 2011, \$4, 200 y el 22 de febrero de 2022, \$13,716, en un periodo de 11 años. En relación a la inflación, tomando como base el valor de \$4,200, al valor del 22 de febrero del 2022, \$5,822, 138.62%, en once años es 12.60% anual.

RESUMEN COMPARATIVO DE AVALÚOS NUMERO 4

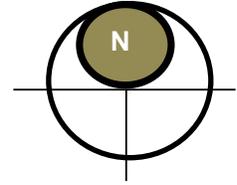
USO GENERICO: Departamento

USO ACTUAL: Departamento en condominio

AVALÚO	TIPO	UBICACIÓN	VALOR TERRENO \$	VALOR TERRENO M2	VALOR FÍSICO \$	VALOR RENTA \$	VALOR COMERCIAL \$	CONCLUSIÓN \$
4	Departamento	Paseos de Churubusco	573,392	31,855	1,140,893		840,658	1,140,000
AVALÚO REFERIDO		5 de junio de 1987	800,000	44,444			4,000,000	4,093,000



UBICACIÓN SUJETO 4



EL SUJETO 4 EN ESTUDIO, ES UN DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO, ADQUIRIDO EN JUNIO DE 1987, UBICADO EN UNO DE LOS CIRCUITOS, SE TOMARON LOS DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

DESCRIPCIÓN

El fraccionamiento denominado Paseos de Churubusco, comprende aproximadamente 56 hectáreas de terreno fraccionado, siendo unos 2,100 hogares. El medio social es medio alto, con una escolaridad de 13 años cursados, una densidad de 1,300 personas por kilómetro cuadrado. el ingreso promedio, es superior al promedio de la Ciudad de México. Tiene en su parte sur-oriente: centros comerciales, agencias de automoviles, hoteles, comercio y servicios diversos, además de escuelas. Sin faltar la Central de Abastos de la Ciudad de México.

FACTORES DE LA INVESTIGACIÓN

Valor de la Tierra Se realizó el avalúo del sujeto en estudio, el número 4, corresponde a un departamento, que fue adquirido el 5 de junio de 1987, en un ambiente económico de alta inflación. Por lo que al año 1992, en el ajuste denominado nuevos pesos N\$, se le quitaron tres ceros, tomando como base la cantidad de N\$ 44.44, valor de m2. de terreno. al aplicar el índice inflacionario, hasta el presente.

VALORES TERRENO	FECHA	\$/M ²
MERCADO 1	5 de junio de 1987	44.44
MERCADO 2	22 de febrero de 2022	27,700
POR INFLACIÓN 1	5 de junio de 1987	44.44
POR INFLACIÓN 2	22 de febrero de 2022	1,660

$$\text{Valor Futuro } VF = VP \cdot (1+i)^n$$

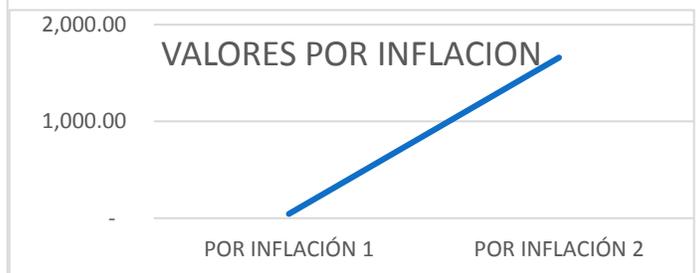
Donde:

VF es valor futuro

VP es valor presente
i índice inflacionario anual

n número de periodos

SE ACTUALIZARON LOS VALORES A VALORPRESENTE, USANDO LOS INDICES INFLACIONARIOS, CON LA FORMULA ARRIBA INDICADA



De los valores de mercado del terreno por m², comparados: el 5 de junio de 1987, fecha de compra, \$44,444.44, expresado en N\$44.44 por m². del terreno. Para el 22 de febrero de 2022, \$27,700, (valores del mercado). Aplicando la inflación, N\$44.44, el 5 de junio de 1987, a \$1,660 de 22 de febrero de 2022.

RESUMEN COMPARATIVO DE AVALÚOS NUMERO 5

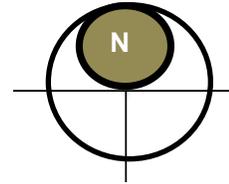
USO GENERICO: Terreno

USO ACTUAL: Terreno baldío

AVALÚO	TIPO	UBICACIÓN	VALOR TERRENO \$	VALOR TERRENO M2	VALOR FÍSICO \$	VALOR RENTA \$	VALOR COMERCIAL \$	CONCLUSIÓN \$
5	Terreno	Santa Martha Acatitla	3,550,540	7,173	3,550,540		3,550,540	3,550,540
						TOTAL TERRENO Y CONSTRUCCIONES		8,600,000



UBICACIÓN SUJETO 5



EL SUJETO EN ESTUDIO NÚMERO 5, ES UNA NAVE INDUSTRIAL, CON OFICINAS DE TRES NIVELES, SE UBICA EN SANTA MARTHA ACATITLA, A 10 KMS. DE LA CENTRAL DE ABASTOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

DESCRIPCIÓN

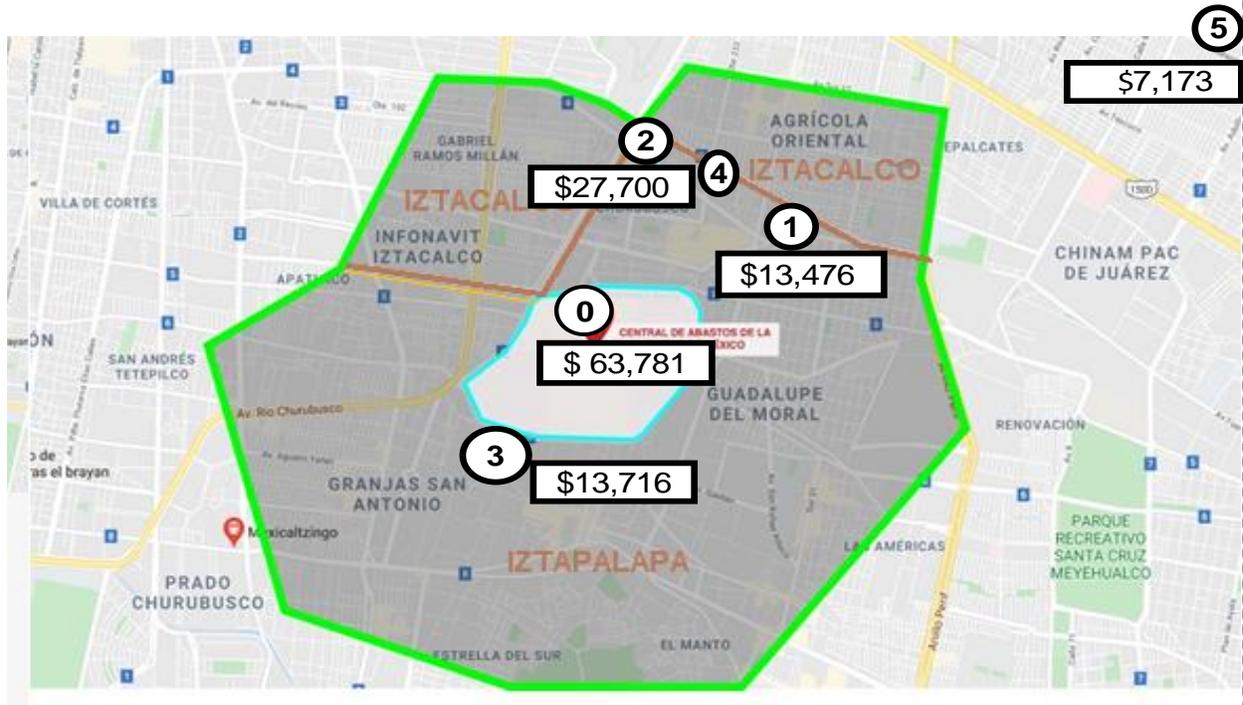
Santa Martha Acatitla, se localiza al oriente de la alcaldía Iztapalapa, tiene una superficie aproximada de 150 hectáreas, unos quince mil habitantes, la población es de clase media a media baja, con una escolaridad de nueve años cursados, el tipo de construcciones predominante es de dos a tres niveles, una calidad económica, las principales vías de comunicación, son la calzada Gral. Ignacio Zaragoza, la avenida Texcoco. Colinda con Los Reyes la Paz.

FACTORES DE LA INVESTIGACIÓN

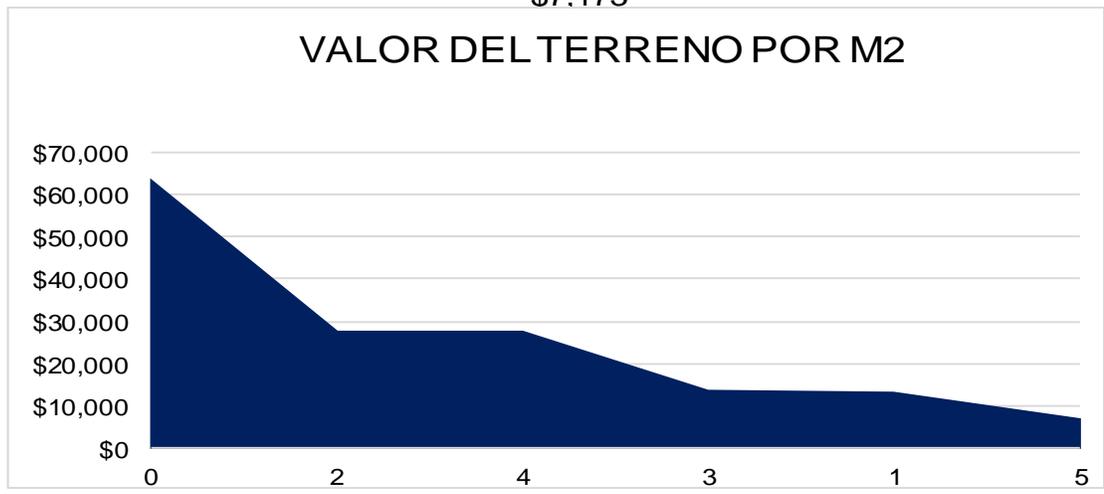
Valor de la Tierra

El avalúo realizado es de fecha 22 de febrero del presente, concluyendo un valor de \$ 8, 600,000, la parte correspondiente al terreno por metro cuadrado es de \$7,173. Se determinó con cuatro sujetos comparables, los cuales son terrenos a la venta, de la misma colonia, se determinó el valor del inmueble por medio del valor físico o directo.

RESUMEN COMPARATIVO VALOR TERRENO M2



SUJETO	VALOR DEL TERRENO POR METRO CUADRADO FEBRERO 22 DE 2022
0	\$63,781
2	\$27,700
4	\$27,700
3	\$13,716
1	\$13,476
5	\$7,173



GRAFICA A

Comparo los resultados obtenidos en los cuatro sujetos de estudio, con la inflación general, en las fechas indicadas, por valor de terreno por metro cuadrado y los valores del mercado, obtenidos en los avalúos previos.

SUJETO	VALOR DE MERCADO M2 FECHA 1		VALOR DE MERCADO M2 FECHA 2		VALOR POR INFLACIÓN \$/m2.
1	30/10/2001	1,400	22/02/22	13,476	2,853
2	9/02/1979	1.46	22/02/22	27,700	1,299
3	12/07/2011	4,200	22/02/22	13,716	5,822
4	5/06/1987	44.444	22/02/22	27,700	1,660

De lo reflejado en la tabla anterior, se aprecia un valor por inflación de los sujetos en estudio, todos ellos menores a los de mercado; sin ninguna lógica, son evidentes por el fenómeno de la oferta y la demanda.

En los costos paramétricos, de la construcción, refleja de mejor manera este aspecto, en seguida lo analizo por el costo de reposición nuevo, (CRN), sin aplicar ningún factor de homologación; en las fechas de los avalúos, referidos: 1, 3, 4, históricos, obtenidos de los documentos oficiales y actuales. Aplicando los índices inflacionarios, anualizados:

SUJETO	FECHA	CRN \$/m2.	FECHA	CRN \$ MAS INFLACION	CRN \$/m2 22/02/2022
1	16/10/2001	3,000	22/02/2022	5,887	12,822.13
3	12/07/2011	7,445	22/02/2022	9,989	12,822.13
4	5/06/1987	139	22/02/2022	2,363	12,822.13

Es evidente que ninguno de los costos obtenidos, aplicando los índices inflacionarios, corresponden a los costos de reposición nuevos actuales; por lo que tampoco la inflación general, es un buen referente.

Aunque es cierto que la inflación afecta los precios de los insumos de la construcción, así como los salarios de las diversas categorías de los obreros de la construcción.

CONCLUSIONES

Los resultados obtenidos en el trabajo terminal, comparados con la hipótesis, además de los objetivos, señalados al inicio; los concluyo de la siguiente manera:

1 En la transición de la Central de Abastos de la Ciudad de México, antes y después de su creación, ¿cómo afecta el valor de su entorno urbano?

La respuesta es: con los valores obtenidos en los avalúos, de fecha 22 de febrero del 2022: **0**=\$63,781, **1**=\$13,476, **2**=\$27,700, **3**=\$13,716, **4**=\$27,700, **5**=\$7,173. Es evidente que los valores por metro cuadrado de terreno, a la fecha, son mayores por la proximidad a la Central de Abastos, "0" el de mayor, al de menor valor, "5".

2 En los objetivos específicos, se explica, en el 2do, punto como el valor económico, influye en el valor de las edificaciones, especialmente el valor del terreno.

Así también como la Central de Abastos, un equipamiento de singular importancia para su entorno urbano. El valor del terreno es el indicador buscado, que representa en: tiempo, lugar y distancia al centro de alto. valor el objetivo que explica la diferencia entre sí, de los valores del mercado.

3 Cada uno de los seis sujetos de estudio, explican los valores determinados en los avalúos, con los factores homologados, siendo la Central de Abastos y el fraccionamiento Paseos de Churubusco, los más apreciados (gráfica A).

4 Se proyectaron los valores históricos de los avalúos referidos, tomando los índices inflacionarios del Banco Nacional de México, con la intención de encontrar una posible relación entre los valores actuales de mercado, de terrenos y costos paramétricos, con los valores históricos, resultantes indexados. El valor de mercado y costos históricos es la base para la proyección. La expresión matemática empleada: $VF=VP*(1+i)^n$ para traer los valores presentes a valor futuro.

En resumen se lograron los propósitos del presente trabajo, probando que la valuación inmobiliaria es la expresión idónea del valor y el mercado la herramienta fundamental para este propósito.

Lamento no haber contado con mayor cantidad de información para generalizar en forma estadística, así también agradezco la información proporcionada por los propietarios de los inmuebles estudiados.

REFERENCIAS

Almejo Hernández, R.& García Galeana, J.& Benítez Villegas I. (2012). *La Urbanización en México 2010-2030*. 20 mayo 2022, de CONAPO Sitio web: http://conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/Resource/2417/1/images/07_Almejo_Garcia_Benitez.pdf.

Central de Abastos de la Ciudad de México
<https://ficeda.com.mx>

DOF - Diario Oficial de la Federación
<https://www.dof.gob.mx>

Fundación ICA
<http://www.fundacion-ica.org.mx>

Google Maps
<https://www.google.com.mx/maps>

http://conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/Resource/2417/1/images/07_Almejo_Garcia_Benitez.pdf.

INEGI (2018). *IX Censo de Población*. INEGI,
<https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/1970/>, documento.

Inmuebles en Metros Cúbicos
<https://www.metroscubicos.com>

Kunz, B. I. (2003). *Usos del Suelo y Territorio*. Ciudad de México: Plaza y Valdés, S.A. de C.V.

La Jornada
<https://www.jornada.com.mx>

Legorreta, J. (1991). *Expansión Urbana, Mercado del Suelo y Estructura del Poder en la Ciudad de México*. Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales UNAM, volumen 36, documento.

Marx, K.& Engels, F. (febrero 2009). *El Capital*. Ciudad de México: siglo XXI

Milenio
<https://www.milenio.com>

Ramírez Favela, E. (2012). *Valuación, Apreciación o Prognosis Inmobiliaria*. Ciudad de México: UNAM

Romero Salgado, E. A. *Apuntes de Economía UNAM*, 1994.

Rossetti, J.P. (1979). *Introducción a la Economía Enfoque Latinoamericano*. Texas, USA: México Harla.

Secretaria de Salud. (2013-2018). *Planificación Familiar y Anticoncepción*. Programa Sectorial de Salud, único, pp.7-11.

Segunda Mano Inmuebles
<https://www.segundamano.mx>

Valdés, L. M. (2005). *Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM*. p.107, Ciudad de México: UNAM.

7Graus. (2013-2022). *Geografía significado de Urbano*. 2022, de 7Graus Sitio web: www.significados.com

7Graus. (2013-2022). *Población conceptos, componentes*. 2022, de 7Graus Sitio web: www.significados.com