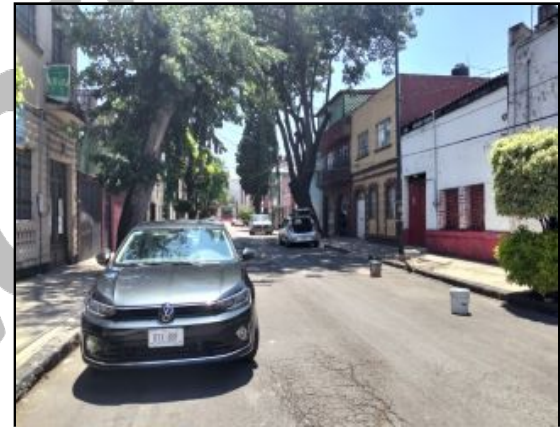


SÍNTESIS DEL AVALÚO

Clave del Avalúo:	000000000000000000
Fecha del Avalúo:	29/04/2026
Clave del Controlador:	1301811
Clave del Valuador Profesional:	1844460
Clave de la entidad que otorga el crédito:	040044 - Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat
Propósito del avalúo:	Originación de crédito
Tipo de inmueble a valuar:	Departamento en condominio
Calle y número:	José Joaquín Arriaga 68 (registralmente 68 A) - Depto. 301, Segundo Nivel Mza. 22 Lt. 35 Condominio Arriaga Sesenta y Ocho
Colonia:	Cuartel Cuarto (hoy colonia Obrera)
Código postal:	06800
Clave Delegación o municipio INEGI:	015, Cuauhtémoc
Clave Entidad Federativa INEGI:	09, Ciudad de México
Número de cuenta predial:	00804317003-7
Proximidad urbana:	Céntrica
Nivel de Infraestructura urbana:	Nivel 3
Clase del inmueble:	Media
Vida útil remanente:	660 Meses
Año de terminación de la obra:	2025
Unidades rentables generales:	4
Unidades rentables:	1
Superficie de terreno:	32.672 m ²
Superficie construida:	84.400 m ²
Superficie accesoria:	0.000 m ²
Superficie vendible:	84.400 m ²
Valor comparativo de mercado:	\$ 3,603,880.00
Valor físico del terreno:	\$ 1,055,292.52
Valor físico de la construcción:	\$ 1,472,832.33
Valor físico de inst. y elementos comunes.:	\$ 467,861.21
Importe del valor concluido:	\$ 3,604,000.00
Número de recámaras:	2
Número de baños:	2
Número de medios baños:	0
Número de niveles de la unidad valuada:	1
Número de espacios de estacionamiento:	1
Suministro telefónico:	Existe
Nivel de equipamiento urbano:	Nivel 4
Elevador:	No
Coordenadas:	Longitud: -99.1361551 Latitud: 19.4158806 Altitud: 2238 mts.



Fachada Principal



Entorno



Croquis

AVALÚO INMOBILIARIO

1. DATOS GENERALES

1.2. Nombre UV	Valor Comercial Avalúos S.A. de C.V.	1.3. Clave de la UV	19011	1.4. Fecha del Avalúo	29/04/2026
1.5. Nombre Controlador		1.6. Clave Controlador SHF		Fecha del Caducidad	29/10/2026
1.7. Nombre VP		1.8. Clave VP SHF		1.9. Propósito	1 Origenación de crédito
1.10. Tipo de inmueble	4 Departamento en condominio	1.11.1. Calle y número	José Joaquín Arriaga 68 (registralmente 68 A) - Depto. 301, Segundo Nivel Mza. 22 Lt. 35 Condominio Arriaga Sesenta y Ocho		
1.11.2. Nombre del conjunto		1.11.3. Colonia	Cuartel Cuarto (hoy colonia Obrera)	1.11.4. C.P.	06800
1.11.5. Delegación o municipio	Cuauhtémoc	1.11.6. Entidad Federativa	Ciudad de México	1.12.3. Altitud	2238
1.12.1. Latitud	19.4158806	1.12.2. Longitud	-99.1361551	1.15. Número del conjunto Infonavit	
1.13. Régimen de propiedad	2 Condominal	1.14. Cuenta Predial	00804317003-7	1.15.2. Nuevo o usado	Usado
1.15.1. Cuenta agua	23-42-241-278-01-000-7 (Global)				
1.16. Clave de entidad otorgante	040044	1.11.3. Nombre del constructor			
1.18. Nombre del solicitante	Susana Alfaro San Juan	1.19. Nombre del propietario	Proyectos Xosh, Sociedad Anónima de Capital Variable		

2. CARACTERÍSTICAS URBANAS

2.1. Nivel de infraestructura	Nivel 3	2.2. Agua potable	Con suministro al inmueble	2.3. Drenaje	Con conexión al inmueble mixto	2.4. Electrificación	Red aérea, Existe
2.5. Alumbrado público	Aéreo	2.9. Transporte	Urbano a una distancia de 163 mts.	2.6. Vialidades	Asfalto	2.7. Teléfono	Red aérea Existe
2.8. Señalización	Existe	2.10. Vigilancia	Municipal	2.13. Referencia de proximidad urbana	Céntrica	2.11. Nivel de equipamiento	Nivel 4
2.12. Clasificación de la zona	Habitacional de segundo orden						
2.14. Construcción predominante	Clase General Inmueble Zona: Media, Niveles zona: 5, Uso Construcción: Habitacional, Índice de Saturación de Zona: 98 %, Densidad población: Media, Nivel socio económico de la zona: C Medio						
2.16. Vías de acceso	Por Avenida San Antonio Abad de Primer orden y de Alta intensidad vehicular; Por Eje Central Lázaro Cárdenas de Primer orden y de Alta intensidad vehicular; Por Fray Servando Teresa de Mier de Primer orden y de Alta intensidad vehicular.						

3. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

3.1. Croquis de localización



3.1a. Macro



3.2. Fachada



3.3. Uso de suelo	Clasificación: Habitacional y comercio; Tipo: Consolidado; Según: Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad.			3.4. Servidumbres y/o restricciones	Las establecidas en el plan de desarrollo urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc y el régimen en condominio	
--------------------------	--	--	--	--	---	--

3.4.1 Densidad habitacional (habitantes)	4. Media, 400 hab/ha una vivienda por lote de 125 m ²	3.4.2 Densidad habitacional (viviendas)	4. Media entre 61 y 80 Viv/Ha
---	--	--	-------------------------------

3.4.3 Densidad de acuerdo	Apreciación del valuador		
3.5. Descripción de las construcciones y uso actual	Lote urbano, de forma regular, sensiblemente plano, con un frente a vialidad, donde se desplanta un edificio desarrollado en 4 niveles (Planta Baja y 3 niveles superiores de departamentos), cuenta con 1 departamentos por nivel, sumando 4 departamentos totales. Es sujeto del presente estudio el departamento 301, localizado en el segundo nivel, se desarrolla en un solo nivel, presenta un solo tipo constructivo y la siguiente distribución arquitectónica: Acceso, sala - comedor con acceso a balcones, cocina, patio de servicio, baño de uso general, sala de tv, recámara secundaria con closet y recámara principal con closet y baño privado. Tiene una terraza en azotea. Cuenta con cajón de estacionamiento en planta baja.		

3.5.1 N° recámaras	2	3.5.2 N° Baños	2	3.5.3 N° 1/2 baños	0	3.5.4 N° estacionamientos	1
3.5.5 Elevador	No	3.6. Unidades rentables generales	4		3.7. Unidades rentables del inmueble	1	

3.8.1 Estructura Muros de carga, castillos, trabes y cerramientos de concreto armado.

3.8.2 Acabados	Espacio arquitectónico	Pisos	Muros	Plafones
Recámara	Cerámico de 45 x 45 cm	Yeso fino con pintura vinílica	Yeso fino con pintura vinílica	Yeso fino con pintura vinílica
Estancia comedor	Cerámico de 45 x 45 cm	Yeso fino con pintura vinílica	Yeso fino con pintura vinílica	Yeso fino con pintura vinílica
Baños	Cerámico de 45 x 45 cm	Cerámico de 45 x 45 cm y yeso fino con pintura vinílica	Cerámico de 45 x 45 cm y yeso fino con pintura vinílica	Yeso fino con pintura vinílica
Cocina	Cerámico de 45 x 45 cm	Cerámico de 45 x 45 cm y yeso fino con pintura vinílica	Cerámico de 45 x 45 cm y yeso fino con pintura vinílica	Yeso fino con pintura vinílica
Patio de servicio	Cerámico de 45 x 45 cm	Mortero rústico y pintura acrílica	Mortero rústico y pintura acrílica	Mortero rústico y pintura acrílica
Estacionamiento	Firme de concreto	Mortero rústico y pintura acrílica	Mortero rústico y pintura acrílica	Mortero rústico y pintura acrílica
Fachada		Mortero rústico y pintura acrílica	Mortero rústico y pintura acrílica	
Escalera	Cerámico de 45 x 45 cm	Tirol rústico y pintura vinílica	Tirol rústico y pintura vinílica	Tirol rústico y pintura vinílica

3.9.1. Hidráulico sanitarias	A base de PVC sanitario de diferentes diámetros con conexión municipal.	3.9.2. Eléctricas	Tubería conduit
-------------------------------------	---	--------------------------	-----------------

3.9.10. Carpintería Tambor de pino con cubierta de triplay

3.9.11. Herrería Perfiles en protecciones

AVALÚO INMOBILIARIO

4. ENFOQUE FÍSICO

4.1 Obtención del valor unitario de terreno. Comparables de terrenos en venta semejantes en uso al que se valúa (sujeto)

N°	Ubicación de la oferta	Precio de Oferta	Sup. Terreno	Sup. Const.	Fecha	Fuente / Antecedente / Teléfono
1	Calle A. García Cubas No. 90 Col. Obrera Mpio. Cuauhtémoc CDMX CP 06800	\$8,650,000.00	288.00		Abr - 26	KW Más 5531487284
2	Calle Simón Bolívar No. 287 Col. Obrera Mpio. Cuauhtémoc CDMX CP 06800	\$18,375,000.00	606.00		Abr - 26	REMAX Vivir Bien 5543301215
3	Calle Gutierrez Nájera No. 125 Col. Obrera Mpio. Cuauhtémoc CDMX CP 06800	\$7,185,500.00	215.00	207.00	Abr - 26	IAD Inmobiliaria 5513289530
4	Calle Antonio Solís Np Col. Obrera Mpio. Cuauhtémoc CDMX CP 06800	\$9,875,000.00	277.00		Abr - 26	Mirra Olivares Bienes Raíces 5532484249

4.1.1 Tabla de homologación de comparables y terreno y/o cálculo del enfoque residual estático.

b	Pagos (\$/m ²)	Demerito	Valor Unitario	Factores de Homologación										Valor unitario Resultante \$/m ²
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fus	Fto	Fsu	Fco	Fre		
			\$30,034.72	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.07	0.95	1.02	\$30,635.41
			\$30,321.78	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.14	0.95	1.08	\$32,747.52
			\$33,420.93	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.04	0.90	0.94	\$31,415.67
			\$35,649.82	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.07	0.90	0.96	\$34,223.83
Superficie del Lote Tipo			128.30 m ²											\$32,255.61
				Valor unitario promedio(\$/m²)										\$32,300.00
				Valor aplicado por m²										

4.2 Terreno en estudio

Fracción	Superficie m ²	Valor Unitario \$/m ²	zona	Factores de Homologación							Valor Unitario Resultante	Indiviso	Valor Parcial
				Ub.	Frente	Forma	Sup.	Otro	F.R.				
1	128.300	\$32,300	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$32,300	0.2546500000	\$1,055,292.52
Totales		Justificación de Factor										Valor A	\$1,055,292.52

4.3 Construcciones

4.3.1 Clasificación de las construcciones

4.3.1.1. Clase general del inmueble	Media	4.3.1.2. Estado de conservación	Bueno	4.3.1.3. Calidad de proyecto	Funcional
4.3.1.4. Edad de las construcciones	12meses	4.3.1.5. Vida útil remanente	660	4.3.1.6. Número de niveles	1
4.3.1.7. Nivel en edificio (condominio)	Nivel 2	4.3.1.8. Grado de terminación de la obra	100%	4.3.1.9. Grado y avance de las áreas comunes	100%

4.3.2 Construcciones en estudio

4.3.2.1 Áreas Privativas

Tipo	Descripción	Edad	Superficie m ²	V.R. Nuevo \$/m ²	Factor Edad	Factor Conserv.	Factor Resultante	V.R. Neto \$/m ²	Valor Parcial construcciones
1	Departamento 301	1	84.400	17,806.75	0.98	1.00	0.98	17,450.62	1,472,832.33
Totales			84.400 m ²	Valor B				\$1,472,832.33	

Fuente donde se obtuvo el VRN IMIC Mod M0360

4.3.2.2 Áreas Comunes

Tipo	Descripción	Edad	Superficie m ²	V.R. Nuevo \$/m ²	Factor Edad	Factor Conserv.	Factor Resultante	V.R. Neto \$/m ²	Avance Obra	Indiviso	Valor Parcial construcciones
2	Área común	1	39.500	17,806.75	0.98	1.00	0.98	17,450.62	100.00%	25.46500000%	175,530.12
Valor C											\$175,530.12

4.4 Obras complementarias, instalaciones y accesorios

Obras complementarias (Privativas)

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo \$/m ²	Vida Remte.	Edad años	Factor Edad	Factor Conserv.	Demerito	Indiviso	Valor Parcial áreas privativas
Terraza	m2	3.00	\$8000.00	49	1	0.98	1.00	0.02	100.00000000%	\$23520.00
Balcón	m2	1.08	\$8000.00	49	1	0.98	1.00	0.02	100.00000000%	\$8467.20
Cajón de estacionamiento	m2	9.24	\$14245.40	69	1	0.99	1.00	0.01	100.00000000%	\$130311.26
Suma										\$162,298.46

Obras complementarias (Comunes)

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo \$/m ²	Vida Remte.	Edad años	Factor Edad	Factor Conserv.	Demerito	Indiviso	Valor Parcial áreas comunes
Cisternas o aljibes	m3	40.00	\$3500.00	55	1	0.98	1.00	0.02	25.46500000%	\$34937.98
Suma										\$34,937.98

Instalaciones especiales (Privativas)

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo \$/m ²	Vida Remte.	Edad años	Factor Edad	Factor Conserv.	Demerito	Indiviso	Valor Parcial áreas comunes
-------------	--------	----------	------------------------------	-------------	-----------	-------------	-----------------	----------	----------	-----------------------------

AVALÚO INMOBILIARIO

Instalaciones especiales (Comunes)

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo \$/m ²	Vida Remte.	Edad años	Factor Edad	Factor Consv.	Demerito	Indiviso	Valor Parcial áreas comunes
Elementos accesorios (Privativas)										
Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo \$/m ²	Vida Remte.	Edad años	Factor Edad	Factor Consv.	Demerito	Indiviso	Valor Parcial áreas privativas
Cocinas integrales movibles	Lote	1.00	\$90000.00	49	1	0.98	1.00	0.02	100.00000000%	\$88200.00
Suma										\$88,200.00

Elementos accesorios (Comunes)

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo \$/m ²	Vida Remte.	Edad años	Factor Edad	Factor Consv.	Demerito	Indiviso	Valor Parcial áreas privativas	
Equipos de bombeo	hp	1.00	\$8500.00	19	1	0.95	1.00	0.05	25.46500000%	\$2056.30	
Gas natural	salidas	4.00	\$5000.00	19	1	0.95	1.00	0.05	25.46500000%	\$4838.35	
Suma										\$6,894.65	
Valor Privativas	\$250,498.46		Valor Comunes	\$41,832.63		Valor D		\$292,331.09		Valor Físico A + B + C + D	\$2,995,986.06

5. ENFOQUE DE MERCADO

5.1 Información de mercado. Comparables de inmuebles en venta semejantes en uso al que se valúa (sujeto)

N°	Ubicación de la oferta (comparables)	Edad	Conservación	Fecha	Teléfono (Lada)	Fuente / Antecedente
V1	Calle Porfirio Parra Np Col. Obrera Mpio. Cuauhtémoc CDMX CP 06800	0	Nuevo	Abr - 26	5630107545	GRUPO INMOBILIARIO ROMHE
V2	Calle Lucas Alamán No. 105 Col. Obrera Mpio. Cuauhtémoc CDMX CP 06800	5	Bueno	Abr - 26	5553938427	REMAX HOME LIFE
V3	Calle José Joaquín Arriaga No. 68 Col. Obrera Mpio. Cuauhtémoc CDMX CP 06800	1	Bueno	Abr - 26	5534676385	Inmobiliaria Punto Deluxe
V4	Calle Dr. Neva No. 40 Col. Doctores Mpio. Cuauhtémoc CDMX CP 06720	0	Nuevo	Abr - 26	5572425395	PROYECTO ALDEA
V5	Calle Manuel J. Othon No. 146 A Col. Obrera Mpio. Cuauhtémoc CDMX CP 06800	2	Bueno	Abr - 26	5573902848	Century 21 Apolo
V6	Calle 5 de Febrero 498 Col. Algarín Mpio. Cuauhtémoc CDMX CP 06880	7	Bueno	Abr - 26	5527432973	Mudafy Terra

5.2 Análisis por homologación

Precio de Venta	Superficie m ² Terreno	Superficie m ² Construcción	Valor Unitario (\$ / m ²)	Valores VUT	VUC	Fic	Sup.	Zona	Ubic	Con.	Edad	FCom	Fre	Valor unitario Resultante \$/m ²
\$3,545,000.00	82.56	82.56	\$42,938.47	32,300.00	10,638.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	0.99	0.95	0.92	\$39,503.39
\$3,500,000.00	64.00	64.00	\$54,687.50	32,300.00	22,388.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.88	1.04	0.95	0.83	\$45,390.63
\$3,000,000.00	80.00	80.00	\$37,500.00	32,300.00	5,200.00	1.00	0.99	1.00	1.00	1.10	1.00	0.95	1.04	\$39,000.00
\$3,990,000.00	96.75	78.00	\$51,153.85	32,300.00	11,089.00	1.00	0.99	0.95	1.00	0.98	0.99	0.95	0.86	\$43,992.31
\$3,990,000.00	77.00	77.00	\$51,818.18	32,300.00	16,589.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.88	1.01	0.95	0.83	\$43,009.09
\$4,400,000.00	90.00	90.00	\$48,888.89	32,300.00	16,589.00	1.00	1.01	1.00	1.00	0.92	1.06	0.95	0.93	\$45,466.67
Área del Sujeto	32.672	84.40												

Resultado directo de la investigación de inmuebles comparables

Resultado del análisis de comparación para inmuebles similares

Promedio	\$47,831.15	máximo	\$54,687.50	Promedio	\$42,727.02	máximo	\$45,466.67
Diferencial físico vs mercado		mínimo	\$37,500.00			mínimo	\$39,000.00
	16.87%			Monto unitario aplicable:			\$42,700.00
				5.3.1. Superficie vendible:			84.40 m2
				7.1.1. Valor comparativo de mercado			\$3,603,880.00

Ver Anexo para la justificación de los factores aplicados en la homologación.

Justificaciones de Factores:

De Ventas. - V1: Fcon se homologa la diferencia en acabados. Negociación. ; V2: Fcon se homologa la diferencia en acabados y la diferencia en la superficie del roof garden. Negociación. ; V3: Fcon se homologa la falta del roof garden. Negociación. ; V4: Fcon se homologa la diferencia en acabados. Negociación. ; V5: Fcon se homologa la diferencia en acabados y la diferencia en la superficie del roof garden. Negociación. ; V6: Fcon se homologa la diferencia en acabados y la diferencia en la superficie del roof garden. Negociación. ;

AVALÚO INMOBILIARIO

6. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

N°	Ubicación de la oferta (comparables)	Renta mensual	Edad	Superficie Construcción	Unitario	Fuente / Antecedente / Teléfono
R1						
R2						
R3						
R4						

Estimación de renta de acuerdo a al referencia de inmuebles similares

Unidad rentable	Renta unit/m ²	Superficie	Renta mensual	Deducciones mensuales	Porcentaje
1 Superficie de construcción		84.40	\$0.00	Porcentaje de desocupación (Vacíos)	
2 Superficie de accesoria				Impuesto Predial	
	renta mensual bruta		\$0.00	Conservación y mantenimiento:	
	Deducciones mensuales estimadas		\$0.00	Administración	
	PMT renta neta mensual		\$0.00	Seguros	
	Tasa de capitalización mensual		0.00%	Otros	
	Vida útil remanente en meses		660	Suma	

$$VC = \frac{PMT [1 - (1 + i)^{-n}]}{i}$$

7. CONCLUSIONES

7.1.1. Valor comparativo de mercado	\$3,603,880.00
7.1.2 Valor Físico	\$2,995,986.06
7.1.3 Valor de capitalización de rentas:	

7.2 Valor concluido

7.2.2. Importe del valor concluido: **\$3,604,000.00**

Cantidad con letra: **tres millones seiscientos cuatro mil pesos 00/100 M. N.**

El presente documento no tendrá validez para ningún propósito distinto al especificado en la página 2 de 7, así mismo si carece del sello y firmas de los profesionistas autorizados por la Unidad de Valuación

AVALÚO INMOBILIARIO

7.3. Reporte fotográfico



Fachada Posterior



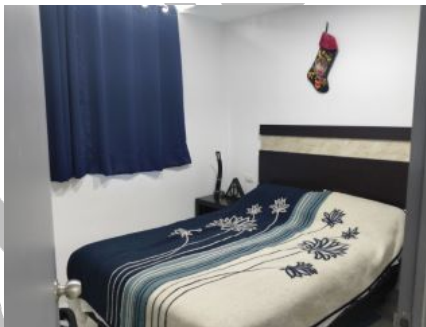
Sala - Comedor



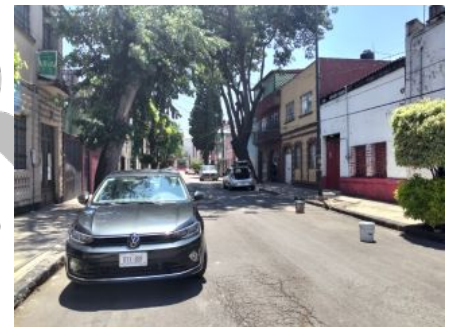
Cocina



Baño



Recámara (1)



Entorno

7.4. Colindancias

Número de Escritura: 124,668
Notario: Lic. Gonzalo M. Ortiz Blanco
Medidas y colindancias Ver Anexo
Frente del lote: 7.00 mts.

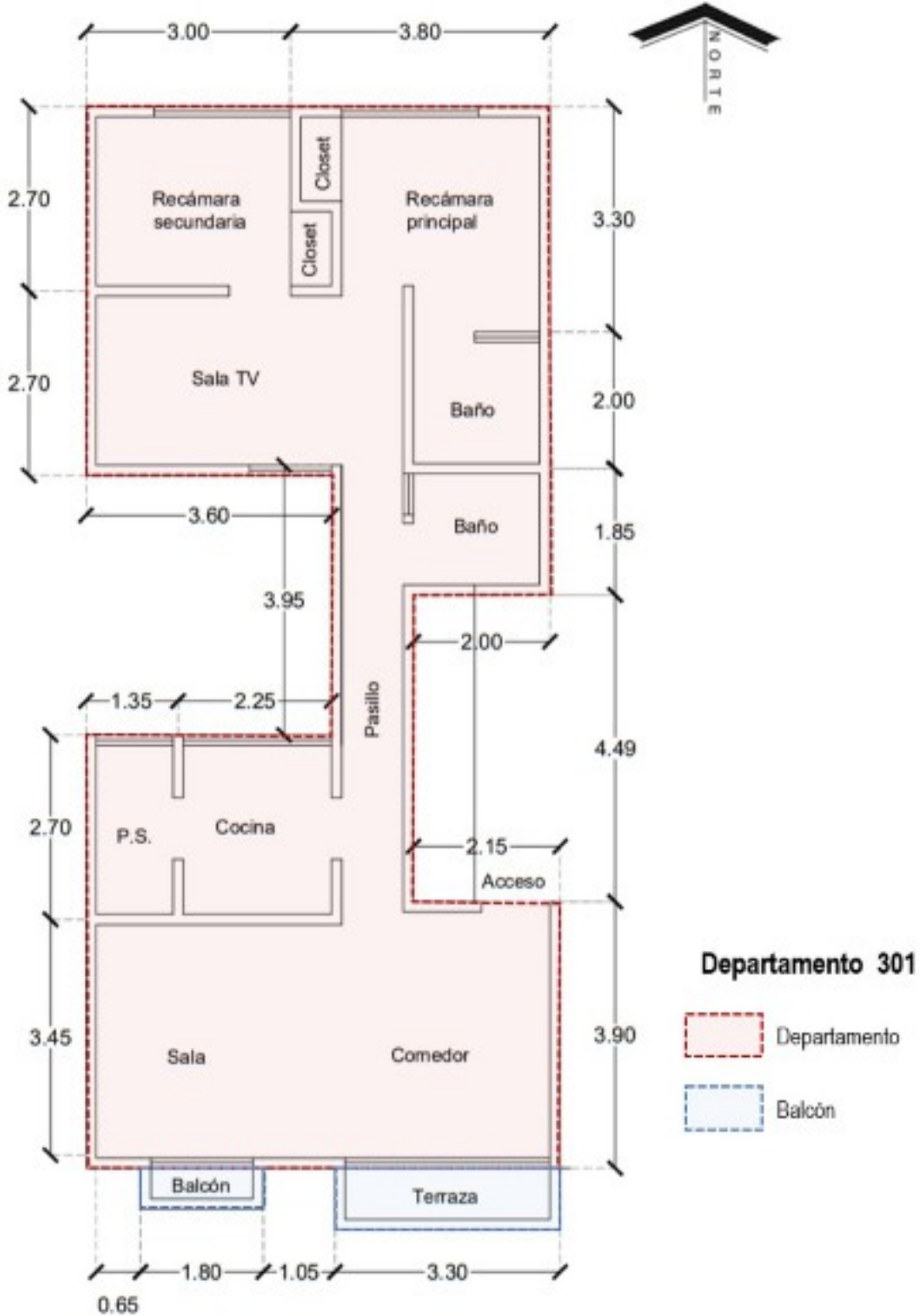
Fecha: 12 de Mayo de 2025
Número de Notaría: 98

7.5. Declaraciones y advertencias

Declaraciones: se verificó el estado de la construcción y conservación del inmueble; se comprobó la identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección, coincide con los datos descritos en su documentación; se comprobó el estado de ocupación del inmueble y su uso; se verificó la existencia de servidumbres; se verificó la construcción del inmueble según el Plan de Desarrollo Urbano vigente (en su caso); Advertencias: Las direcciones utilizadas en los comparables de mercado, se obtuvieron de las publicaciones analizadas al investigar comparables similares al sujeto valuado. Priorizamos la búsqueda de comparables en el mismo conjunto, seguido de comparables en zonas similares, e incluso ampliamos el radio de búsqueda a otras zonas más alejadas, siempre procurando la mayor similitud en zona, ubicación, equipamiento, infraestructura, calidad, edad y superficies similares al sujeto, homologando las diferencias encontradas. Investigamos las direcciones de la forma más precisa posible. Sin embargo, en algunos de los comparables, no se proporcionó la dirección completa, faltando datos como la calle o el número oficial del comparable. Esto se debe a que, por motivos de seguridad y confidencialidad del oferente, estos datos se proporcionan hasta pactar una cita. Esta es una práctica común en el mercado inmobiliario. Advertimos también que la vigencia de la publicación o el enlace en la web del comparable, no depende de la Unidad de Valuación (UV), sino del oferente que la publica, quien decide el tiempo de permanencia. Confirmamos que el mercado investigado y colocado en el Anexo del presente estudio se encuentra vigente y fue validado AL MOMENTO DE LA ELABORACION Y REVISION DEL PRESENTE AVALUO

AVALÚO INMOBILIARIO

7.6. Croquis del inmueble



AVALÚO INMOBILIARIO

ANEXO I

7.5.a DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS (ADICIONALES)

Manifiesto bajo protesta de decir verdad: no tengo interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este estudio, así como no tener interés personal o parcialidad a las partes involucradas.

El inmueble en estudio se valúa bajo el supuesto de que: se encuentra libre de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente en el pago de impuestos y aquellos que se deriven de las obligaciones reales y actuales de cualquier bien inmueble.

La verificación de la condición física del inmueble, así como la obtención de las características cualitativas de la misma está basada en inspección ocular, por lo que, Valor Comercial Avalúos S.A. de C.V. no se responsabiliza por vicios ocultos en la estructura, superestructura e instalaciones que pudieran existir y pasaran inadvertidos al momento de la inspección.

La descripción cualitativa y cuantitativa de la estructura del inmueble, de las instalaciones, así como de las calidades de materiales y acabados, se ponen de manifiesto sólo para que el lector pueda visualizar mejor el inmueble, ya que los valores que se indican en el presente avalúo se refieren a este en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo. De la misma manera, el desglose de valor entre construcción y terreno se manifiestan también en su caso, a efectos meramente informativos, y no pueden utilizarse los valores parciales, de manera indistinta y separada, salvo que se indique expresamente otro criterio en el avalúo.

La determinación del valor comercial del inmueble en estudio se realizó mediante los enfoques de valor y métodos de valuación que a continuación se mencionan:

* **ENFOQUE DE MERCADO (VALOR COMERCIAL):** Es el valor obtenido sobre la base de investigación de mercado homologado y por el cual estarían dispuestos a negociar un comprador y un vendedor en pleno conocimiento del inmueble. Los factores que incluyen esta comparativa son: Zona, Ubicación del inmueble con respecto de la manzana, Edad, Estado de Condición o Conservación, Calidad de los materiales y acabados, Estacionamiento, Factor de Superficie, Factor de CUS, comercialización y Otro que resaltarán una característica particular del inmueble en estudio que no haya sido considerada en los factores mencionados.

* **ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO):**

Del Terreno. - El valor unitario de terreno se obtiene analizando el mercado real existente en la zona o zonas similares, considerando para su comparativa los factores de Zona, Ubicación, Frente, Forma, Superficie, Comercialización y Otro que resaltarán una característica particular del mismo (topografía, acceso, entorno, etc.) Así como también se analizan los factores de eficiencia del suelo.

De las Construcciones, instalaciones, accesorios y obras complementarias. - El Valor de Reposición Nuevo, resulta de estimar el valor del bien valuado como la cantidad necesaria para construir o adquirir un nuevo bien, de iguales o similares características sobre la base de presupuesto real de constructora, manuales de construcción (Bimsa - Prisma) y revistas especializadas en el ramo. A este precio obtenido, se aplica un demérito basado en las tres formas de depreciación existentes que son: deterioro físico, obsolescencia funcional y por la edad del inmueble, esta última forma de depreciación se obtiene de la aplicación del método de LINEA RECTA CON RESCATE.

* **ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS):**

Según la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C, en sus Reglas de Carácter General que establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Crédito Garantizado a la Vivienda, publicado en el diario Oficial de la Federación con fecha del 27 de septiembre de 2004, en su CAPITULO V, regla VIGESIMOSEGUNDA menciona que La utilización de este enfoque requiere que existan suficientes datos de rentas sobre comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de ese mercado. La aplicación de dicho enfoque no será necesaria para la valuación de viviendas de clase **Mínima, Económica, Interés social y Media**, descritas en la regla Vigésimoséptima. Por lo tanto y acatando dicha reglamentación, este enfoque no aplicará para las viviendas clasificadas según la regla en vigor.

Este avalúo tiene únicamente un carácter informativo y su propósito es reflejar un valor estimado del inmueble con base en la metodología y criterios de valuación aplicados. Valor Comercial Avalúos S.A. de C.V. no se hace responsable por el uso indebido que se le pueda dar al presente documento ni por las decisiones que terceros, incluidas instituciones financieras, puedan tomar con base en él. Asimismo, la responsabilidad sobre el otorgamiento de un crédito recae exclusivamente en la institución financiera correspondiente, ya que este avalúo no constituye garantía, autorización ni recomendación alguna para su aprobación.

Las presentes Condiciones Generales de Uso se rigen en todos y cada uno de sus extremos por las leyes aplicables de los Estados Unidos Mexicanos. De igual manera, el solicitante y/o propietario del inmueble valuado será el único responsable ante cualquier autoridad por los actos y/o actividades que se lleven a cabo o se ejecuten con el presente avalúo, ya sea por él mismo o por un tercero. En este sentido, el solicitante y/o propietario del inmueble valuado se obliga a mantener en paz y a salvo a Valor Comercial Avalúos S.A. de C.V. de cualquier reclamación, litigio o procedimiento de cualquier naturaleza que sea intentado en su contra como consecuencia del uso del avalúo emitido. Lo anterior es sin perjuicio de que Valor Comercial Avalúos S.A. de C.V. pueda ejercer las acciones penales, administrativas, civiles o cualquier otra que corresponda en caso de uso indebido del avalúo emitido.

La superficie de terreno se obtuvo de documentación proporcionada o suministrada por el solicitante y de la cual se especifica la información en el punto Siete punto cuatro en el apartado de Colindancias. Dicha documentación se considera fidedigna y completa, por lo que, Valor Comercial Avalúos S.A. de C.V. no asume responsabilidad sobre las consecuencias que se deriven de la falta de veracidad en la papelería o falta de esta y que influya directamente sobre el valor del avalúo.

La superficie de construcción se obtuvo de la documentación o información proporcionada por el solicitante. En ausencia de documentos oficiales, se tomó como referencia la información disponible para la elaboración del presente avalúo. Valor Comercial Avalúos S.A. de C.V. no asume responsabilidad sobre las diferencias que pudieran existir entre dicha información y las superficies reales del inmueble.

Los nombres de solicitante, propietario, así como los números de cuenta predial y agua y la ubicación del inmueble se señalan según la información proporcionada por el cliente al momento de solicitar el avalúo. Por lo tanto, Valor Comercial Avalúos S.A. de C.V. no asume responsabilidad por errores, omisiones o diferencias con respecto a los datos registrados por autoridades oficiales, como lo puede ser el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, Departamento de Catastro, falsedad en la documentación, u otros.

* **Justificaciones de Factores:**

Del Terreno. - T1: Fsu se homologa a lote tipo en base a una raíz doceava. negociación. ; T2: Fsu se homologa a lote tipo en base a una raíz doceava. negociación. ; T3: Fsu se homologa a lote tipo en base a una raíz doceava. negociación. ; T4: Fsu se homologa a lote tipo en base a una raíz doceava. negociación. ;

De Ventas. - V1: Fcon se homologa la diferencia en acabados. Negociación. ; V2: Fcon se homologa la diferencia en acabados y la diferencia en la superficie del roof garden. Negociación. ; V3: Fcon se homologa la falta del roof garden. Negociación. ; V4: Fcon se homologa la diferencia en acabados. Negociación. ; V5: Fcon se homologa la diferencia en acabados y la diferencia en la superficie del roof garden. Negociación. ; V6: Fcon se homologa la diferencia en acabados y la diferencia en la superficie del roof garden. Negociación. ;

AVALÚO INMOBILIARIO

ANEXO COLINDANCIAS

	ORIENTACIÓN	MIDE	Y COLINDA CON
General	Norte	7.000 m.	lote 2.
General	Sur	7.000 m.	la calle Joaquín Arriaga.
General	Oriente	18.340 m.	lote 34.
General	Poniente	18.340 m.	lotes números 36 y 37.
Privativa Depto. 301	Norte	3.000 m.	vacío de terraza
Privativa Depto. 301	Norte	3.800 m.	vacío terraza
Privativa Depto. 301	Oriente	3.300 m.	propiedad particular
Privativa Depto. 301	Oriente	2.000 m.	propiedad particular
Privativa Depto. 301	Oriente	1.850 m.	ducto instalaciones
Privativa Depto. 301	Sur	2.000 m.	ducto de instalaciones
Privativa Depto. 301	Oriente	4.490 m.	escaleras
Privativa Depto. 301	Norte	2.150 m.	escaleras
Privativa Depto. 301	Sur	3.900 m.	propiedad particular
Privativa Depto. 301	Sur	3.300 m.	terracea
Privativa Depto. 301	Sur	1.050 m.	vacío calle José Joaquín Arriaga
Privativa Depto. 301	Sur	1.800 m.	balcón
Privativa Depto. 301	Sur	0.650 m.	vacío calle José Joaquín Arriaga
Privativa Depto. 301	Poniente	3.450 m.	propiedad particular
Privativa Depto. 301	Poniente	2.700 m.	propiedad particular
Privativa Depto. 301	Norte	1.350 m.	vacío a estacionamientos
Privativa Depto. 301	Norte	2.250 m.	vacío a estacionamientos
Privativa Depto. 301	Oriente	3.800 m.	vacío a estacionamientos
Privativa Depto. 301	Sur	3.600 m.	vacío a estacionamientos
Privativa Depto. 301	Poniente	2.700 m.	propiedad particular
Privativa Depto. 301	Poniente	2.700 m.	propiedad particular
Privativa Terraza	Norte	3.300 m.	sala
Privativa Terraza	Oriente	0.900 m.	vacío calle José Joaquín Arriaga
Privativa Terraza	Sur	3.050 m.	vacío calle José Joaquín Arriaga
Privativa Terraza	Poniente	0.900 m.	vacío calle José Joaquín Arriaga
Privativa Balcón	Norte	1.800 m.	comedor

AVALÚO INMOBILIARIO

ANEXO COLINDANCIAS

	ORIENTACIÓN	MIDE	Y COLINDA CON
Privativa Balcón	Oriente	0.600 m.	vacío calle José Joaquín Arriaga
Privativa Balcón	Sur	1.800 m.	vacío calle José Joaquín Arriaga
Privativa Balcón	Poniente	0.600 m.	vacío calle José Joaquín Arriaga
Privativa Cajón No. 1	Norte	2.400 m.	cajón de estacionamiento 3
Privativa Cajón No. 1	Oriente	5.000 m.	cajón de estacionamiento 2
Privativa Cajón No. 1	Sur	2.400 m.	calle José Joaquín Arriaga
Privativa Cajón No. 1	Poniente	5.000 m.	propiedad particular
Privativa Terraza Privada en Azotea	Norte	4.650 m.	vacío a terraza
Privativa Terraza Privada en Azotea	Oriente	4.350 m.	área de tinacos
Privativa Terraza Privada en Azotea	Sur	0.900 m.	pasillo
Privativa Terraza Privada en Azotea	Oriente	0.900 m.	pasillo
Privativa Terraza Privada en Azotea	Sur	3.600 m.	vacío a estacionamiento
Privativa Terraza Privada en Azotea	Poniente	5.400 m.	propiedad privada

AVALUO SIN VALOR

ANEXO REPORTE FOTOGRÁFICO



RECÁMARA (2)



ACCESO



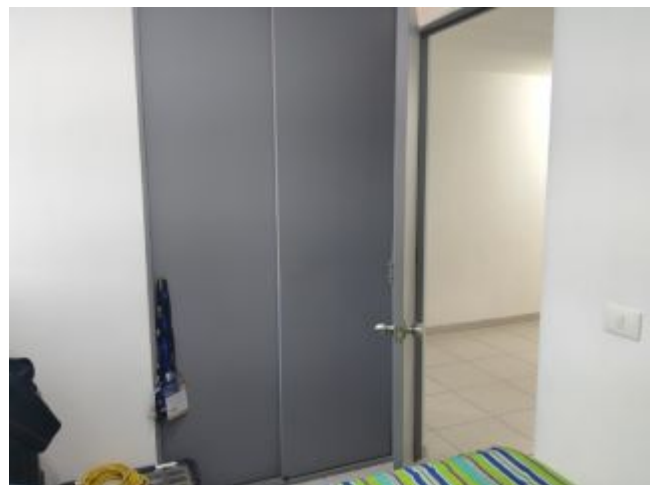
NUMERO OFICIAL



RECÁMARA (2)



RECÁMARA (2)



RECÁMARA (2)

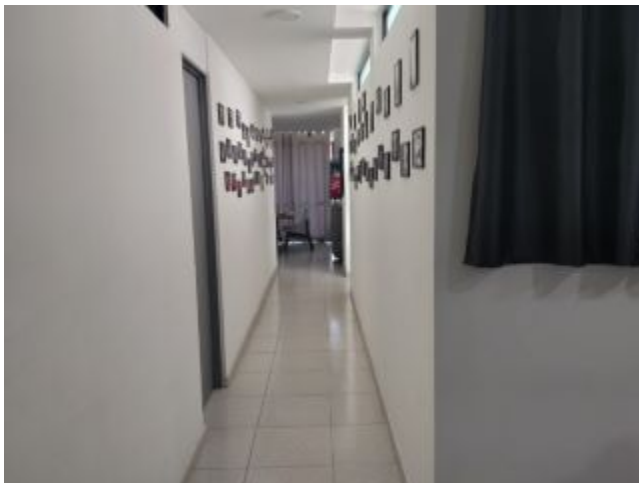
ANEXO REPORTE FOTOGRÁFICO



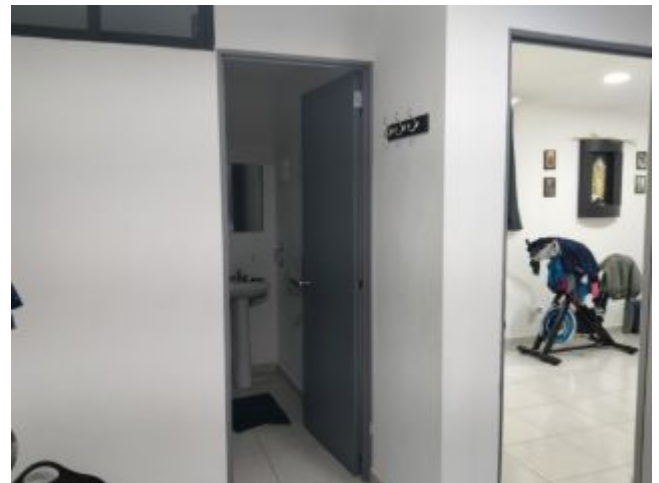
SALA DE TV



SALA DE TV



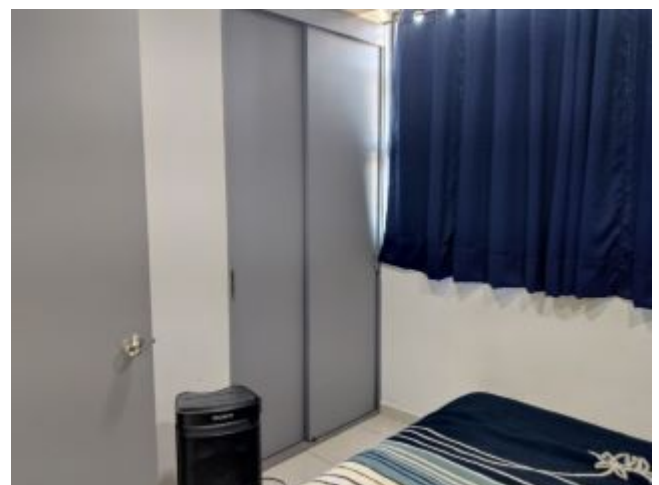
PASILLO DISTRIBUIDOR



BAÑO DE RECÁMARA (1)



RECÁMARA (1)



RECÁMARA (1)

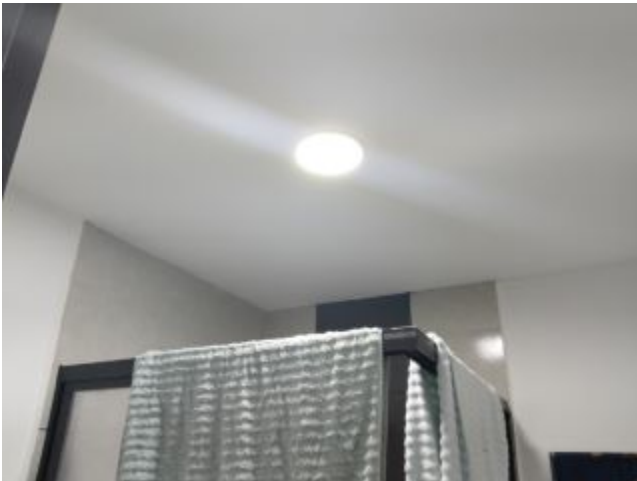
ANEXO REPORTE FOTOGRÁFICO



BAÑO DE RECÁMARA (1)



BAÑO DE RECÁMARA (1)



BAÑO DE RECÁMARA (1)



BAÑO



BAÑO



COCINA

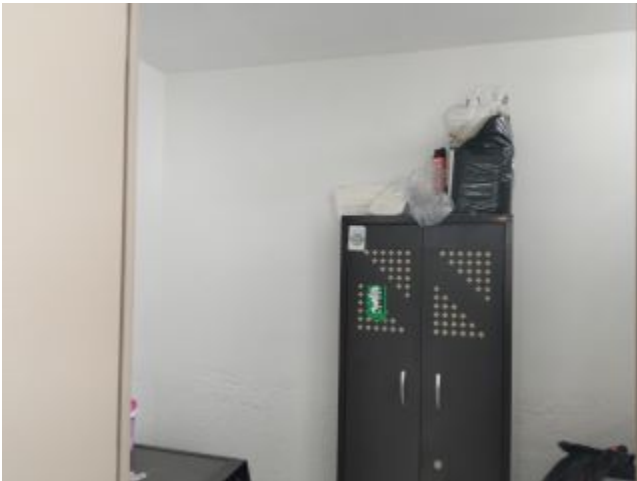
ANEXO REPORTE FOTOGRÁFICO



COCINA



ÁREA DE LAVADO



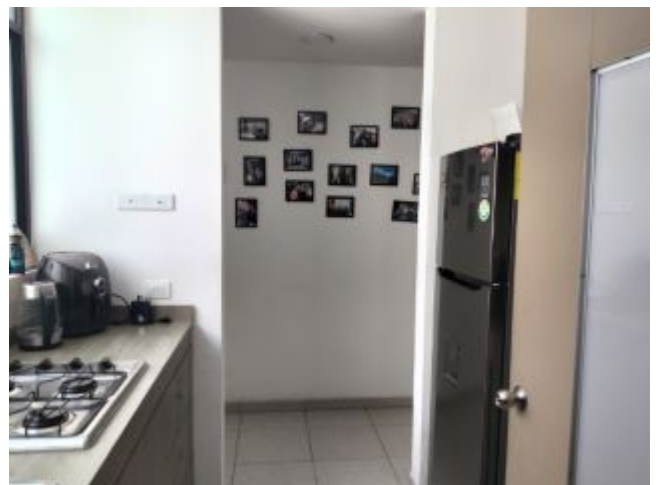
ÁREA DE LAVADO



ÁREA DE LAVADO



ÁREA DE LAVADO



COCINA

ANEXO REPORTE FOTOGRÁFICO



SALA-COMEDOR



SALA-COMEDOR



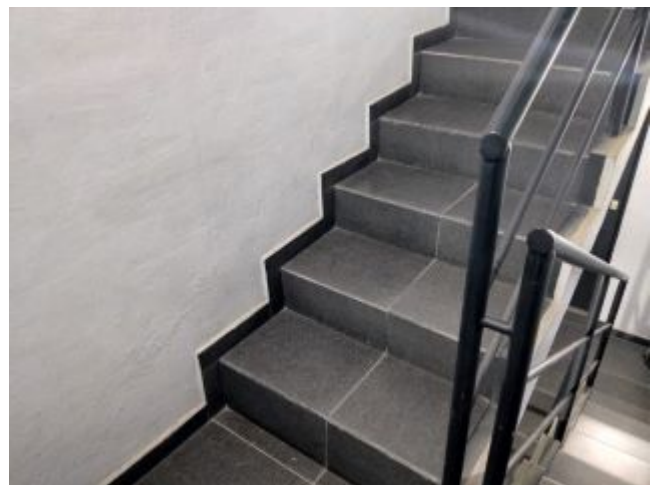
SALA-COMEDOR



BALCÓN



BALCÓN



ESCALERAS COMUNES

ANEXO REPORTE FOTOGRÁFICO



MEDIDOR DE AGUA



TERRAZA PRIVADA



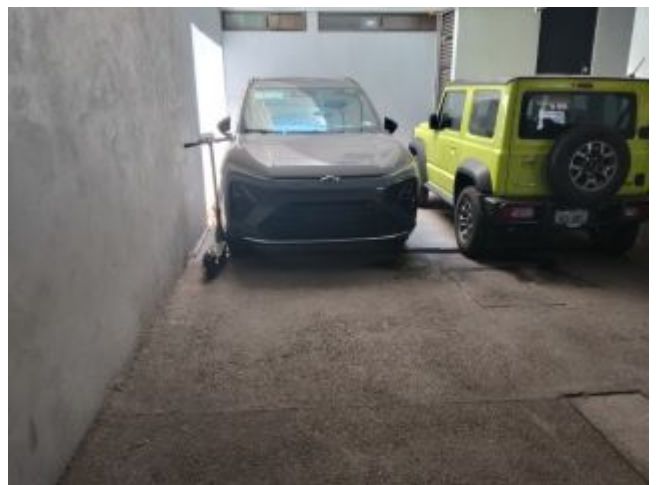
TERRAZA PRIVADA



TERRAZA PRIVADA



ACCESO AL ESTACIONAMIENTO



ESTACIONAMIENTO

ANEXO REPORTE FOTOGRÁFICO



CASETA DE VIGILANCIA



CASETA DE VIGILANCIA



MEDIDORES



FACHADA PRINCIPAL



ACCESO AL EDIFICIO



NOMENCLATURA DE LA CALLE

ANEXO REPORTE FOTOGRÁFICO



ENTORNO

ANEXO CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Después de analizar los enfoques anteriores se concluye con el valor del enfoque de mercado en números redondos.

1.- La dirección del inmueble de acuerdo a las cláusulas de la escritura proporcionada es: "... el inmueble marcado con el número sesenta y ocho (registralmente sesenta y ocho "A"), de la Calle José Joaquín Arriaga, que es terreno identificado como lote treinta y cinco, manzana veintidós, del terreno llamado "El Cuartelito", en el Cuartel Cuarto (hoy colonia Obrera), en Cuauhtémoc, código postal número cero seis mil ochocientos, en esta Ciudad...". La cual coincide con lo observado durante la visita.

2.- La superficie de terreno se obtuvo a la escritura proporcionada.

Los terrenos que se comercializan con construcción, se le consideran un incremento al valor a raíz de los metros cuadrados de construcción adicionales por demolición a razón de \$1,500.00/ m², lo cual incrementa su valor de la oferta reflejada.

3.- La superficie de construcción se obtuvo a la memoria descriptiva proporcionada, la cual indica una superficie privativa de 84.40 m², una terraza de 3.00 m², un balcón de 1.08 m² y el cajón de estacionamiento No. 1 de 9.24 m².

* Cabe mencionar que en la memoria descriptiva también se señala una terraza en azotea de 23.47 m², pero al momento de la visita la persona que atendió mencionó que la terraza en azotea era área común y efectivamente no existe un espacio asignado o confinado para uso exclusivo. Para efectos de este estudio se considera, pero se recomienda se delimite el espacio.

4.- El inmueble cuenta con dos baños completos, los cuales ventilan hacia el interior del departamento (recámara y pasillo), no tienen extractor.

5.- La edad del inmueble se obtiene de la escritura proporcionada, en donde indica que el régimen de propiedad en condominio se constituyó en el año 2025 (1 año).

6.- Al inmueble le corresponde un indiviso de 25.465%

7.- Debido a políticas de confidencialidad y seguridad, los oferentes no proporcionan la dirección completa de las ofertas, por lo que algunas muestras de mercado no cuentan con el número oficial.

8.- El Enfoque por Capitalización de Rentas se omite bajo el criterio de la Regla Vigésimo Segunda de las Reglas de Carácter general que establecen la Metodología para la Valuación de Créditos Garantizados a la Vivienda (Diario oficial de fecha 27 de septiembre del año 2004), que dice: Enfoque de Capitalización de Rentas, la utilización de este enfoque requiere que existan suficientes datos de rentas sobre comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de ese mercado. La aplicación de dicho enfoque no será necesaria para la valuación de viviendas de clase mínima, económica, interés social y media, descritas en la Regla Vigésimo Segunda.

9.- Dentro del estudio se integra una oferta del propio conjunto, esta sin Roof garden, por lo que homologa la diferencia.

10.- Respecto a la dirección de los comparables V2 se indica la calle de acuerdo al croquis que se comparte en la publicación y el comparable V3 se integra el número exterior de acuerdo a la identificación a través de la fachada en google maps.

El comparable V2, en el enfoque de mercado excede los lineamientos requeridos por el banco de $\pm 20\%$ con diferencia de la superficie de construcción del sujeto. No obstante, las variaciones en los valores antes y después de homologar, así como en los factores de homologación y el factor resultante, son mínimas, por lo que se estima adecuado su uso. Dadas las superficies del Sujeto valuado, se considera Atípico en la zona por lo que las muestras utilizadas se consideran las más adecuadas para el estudio.

El comparable V6, exceden los lineamientos requeridos por el banco de ± 5 años con diferencia del sujeto. No obstante, las variaciones en los valores antes y después de homologar, así como en los factores de homologación y el factor resultante, son mínimas, por lo que se estima adecuado su uso al ser las muestras de mercado más representativas. Dada la edad del Sujeto valuado, se considera Atípico en la zona por lo que las muestras utilizadas se consideran las más adecuadas para el estudio.

ANEXO

Nombre y firma del contribuyente o representante legal



FECHA DE CORTE
19/Diciembre/2025

m ² de suelo (terreno)	m ² de construcción	Uso-Rango de nivel - Clase	Impuesto real
28.11	103.58	H -05 - 4	\$964.06
Valor unitario por m ² \$4,760.88	Valor unitario por m ² \$8,059.99	Valor catastral \$955,057.29	Subsidio otorgado \$853.06
Valor del suelo \$133,828.34	Valor de la construcción \$821,228.95	Rango tarifa D	Total a pagar 1 ^{er} bimestre \$111.00

PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 31 DE ENERO)

Vence	Línea de captura	Importe
31/ENE/2026	8000804317003A4M45T9	\$613.00

PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 28 DE FEBRERO)

Vence	Línea de captura	Importe
02/MAR/2026	8000804317003BWM4UMF	\$613.00

PAGO 1ER BIMESTRE


Vence	Línea de captura	Importe
02/MAR/2026	8000804317003BWJREM9	\$111.00

ESTADO DE CUENTA				
Periodo	Importe	Fecha de pago	Lugar de pago	Situación
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold; color: #800000;">Índice promedio de cumplimiento de pago (acumulado anual)</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em; font-weight: bold; color: #800000;">65.53%</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold; color: #800000;">Índice de pago en tu colonia (acumulado anual)</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em; font-weight: bold; color: #800000;">64.79%</p> </div> </div>				

De conformidad con lo previsto en los artículos 17, 8, 9 Base III, L 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 del Código Fiscal de la Ciudad de México, el presente documento elaborándose en una Programa de Sistematización de Valor Catastral y Pago del Impuesto Predial, conforme a los datos contenidos en el Padrón a cargo de la Secretaría Fiscal, con el objeto de facilitar a los contribuyentes el cumplimiento de la obligación de calcular el Impuesto Predial a su cuenta por lo que se constituye una herramienta de consulta pública por parte de la autoridad. Sin embargo, al aceptar la presente propuesta y efectuar el pago correspondiente se entenderá como generada la declaración. Por otra parte, la no aceptación de la propuesta de referencia, no releva a los contribuyentes de la presentación de las declaraciones que correspondan. No se está solicitando que, las disposiciones fiscales son de carácter observancia.

Importante

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



NÚMERO DE CUENTA: 00804317003-7

<p style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: #800000;">2026</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: #800000;">1</p> <p style="font-weight: bold;">PRIMER BIMESTRE</p>	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">CONTRIBUYENTE:</td> <td style="width: 50%;">PROPIETARIO O POSEADOR</td> </tr> <tr> <td>UBICACIÓN DEL PREDIO:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CALLE Y NÚMERO:</td> <td>CL. JOSE JOAQUIN ARRIAGA, 68 DPTO. 301</td> </tr> <tr> <td>COLONIA:</td> <td>OBRERA</td> </tr> <tr> <td>C.P.:</td> <td>06800 ALCALDIA: CUAUHTEMOC</td> </tr> <tr> <td>DOMICILIO PARA NOTIFICAR:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CALLE Y NÚMERO:</td> <td>CL. JOSE JOAQUIN ARRIAGA, 68 DPTO. 301</td> </tr> <tr> <td>COLONIA:</td> <td>OBRERA</td> </tr> <tr> <td>C.P.:</td> <td>06800</td> </tr> <tr> <td>ENTIDAD FEDTIVA.:</td> <td>09 FOLIO: 050682</td> </tr> </table>	CONTRIBUYENTE:	PROPIETARIO O POSEADOR	UBICACIÓN DEL PREDIO:		CALLE Y NÚMERO:	CL. JOSE JOAQUIN ARRIAGA, 68 DPTO. 301	COLONIA:	OBRERA	C.P.:	06800 ALCALDIA: CUAUHTEMOC	DOMICILIO PARA NOTIFICAR:		CALLE Y NÚMERO:	CL. JOSE JOAQUIN ARRIAGA, 68 DPTO. 301	COLONIA:	OBRERA	C.P.:	06800	ENTIDAD FEDTIVA.:	09 FOLIO: 050682
CONTRIBUYENTE:	PROPIETARIO O POSEADOR																				
UBICACIÓN DEL PREDIO:																					
CALLE Y NÚMERO:	CL. JOSE JOAQUIN ARRIAGA, 68 DPTO. 301																				
COLONIA:	OBRERA																				
C.P.:	06800 ALCALDIA: CUAUHTEMOC																				
DOMICILIO PARA NOTIFICAR:																					
CALLE Y NÚMERO:	CL. JOSE JOAQUIN ARRIAGA, 68 DPTO. 301																				
COLONIA:	OBRERA																				
C.P.:	06800																				
ENTIDAD FEDTIVA.:	09 FOLIO: 050682																				

Realiza tu pago Anual y obtén un descuento:

Del 1 al 31 de Enero del 8%

Del 1 al 28 de Febrero del 5%

ANEXO VIDA MÍNIMA PROBABLE

PARTIDAS	Participación Porcentual	Estado de Conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos por Partida	Índice de Conservación	Puntos ajustados
Cimentación	13.250%	1 EXCELENTE O NUEVO	NULO	13.25	1.00	13.25
Estructura	18.000%	1 EXCELENTE O NUEVO	NULO	18.00	1.00	18.00
Albañilería	7.750%	1 EXCELENTE O NUEVO	NULO	7.75	1.00	7.75
Instalación Hidráulica	2.750%	1 EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.75	1.00	2.75
Instalación Sanitaria	1.500%	1 EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.50	1.00	1.50
Instalación eléctrica	1.750%	1 EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.75	1.00	1.75
Instalación de Gas	0.250%	1 EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.25	1.00	0.25
Acabados Interiores	17.250%	1 EXCELENTE O NUEVO	NULO	17.25	1.00	17.25
Acabados Exteriores	11.250%	1 EXCELENTE O NUEVO	NULO	11.25	1.00	11.25
Puertas de Madera	2.750%	1 EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.75	1.00	2.75
Herrería y Cancelaría	2.500%	1 EXCELENTE O NUEVO	NULO	2.50	1.00	2.50
Muebles de Baño y Cocina	9.750%	1 EXCELENTE O NUEVO	NULO	9.75	1.00	9.75
Equipos	0.250%	1 EXCELENTE O NUEVO	NULO	0.25	1.00	0.25
Closets y Alacenas	3.750%	1 EXCELENTE O NUEVO	NULO	3.75	1.00	3.75
Accesorias	7.250%	1 EXCELENTE O NUEVO	NULO	7.25	1.00	7.25
				100.00		100.00

Estado General de Conservación	1 EXCELENTE O NUEVO
Vida Minima Remanente	55 Años
Indice del costo Remanente	1.00

ANEXO COMPARABLES TERRENOS
COMPARABLE T-1


Id	T260401972	Tipo Operación	OFERTA
Tipo De Inmueble	Terreno	Fecha	28/04/2026
Ubicación			
Estado	Ciudad de México	Municipio	Cuauhtémoc
Colonia	Obrera		
Código Postal	06800	Domicilio	A. García Cubas No. 90
Entre Calles	Simón Bolívar / Isabel La Católica		
Características			
Uso	Habitacional		
Calidad De Zona	Habitacional de segundo orden		
Características	Terreno con construcción		
Área Terreno	288.00	Área Construcción	
Edad		Densidad	1
Numero Frente	1	Frente Tipo	
Ubicación Manzana	Medianero	Forma	Regular
Topografía	Plano	Pendiente	No
Precio Venta	\$8,650,000.00	\$/m2	\$30,034.72
Informes			
Fuente	KW Más	Teléfono	5531487284
Contacto			
Url	https://systmaker.com/a5bo		

Notas

Se agrega \$150,000 por concepto de demolición 8100 x 1,500), estimado.

COMPARABLE T-2


Id	T260401970	Tipo Operación	OFERTA
Tipo De Inmueble	Terreno	Fecha	28/04/2026
Ubicación			
Estado	Ciudad de México	Municipio	Cuauhtémoc
Colonia	Obrera		
Código Postal	06800	Domicilio	Simón Bolívar No. 287
Entre Calles	José T. Cuellar / Gutiérrez Nájera		
Características			
Uso	Habitacional y comercio		
Calidad De Zona	Habitacional de segundo orden		
Características	Terreno con construcción		
Área Terreno	606.00	Área Construcción	
Edad		Densidad	1
Numero Frente	1	Frente Tipo	SD
Ubicación Manzana	Medianero	Forma	Regular
Topografía	Plano	Pendiente	No
Precio Venta	\$18,375,000.00	\$/m2	\$30,321.78
Informes			
Fuente	REMAX Vivir Bien	Teléfono	5543301215
Contacto			
Url	https://systmaker.com/2069		

Notas

Se agrega \$375,000 por concepto de demolición (250 x 1,500), estimado.

ANEXO COMPARABLES TERRENOS
COMPARABLE T-3


Id	T260401974	Tipo Operación	OFERTA
Tipo De Inmueble	Terreno	Fecha	28/04/2026
Ubicación			
Estado	Ciudad de México	Municipio	Cauahémoc
Colonia	Obrera		
Código Postal	06800	Domicilio	Gutierrez Nájera No. 125
Entre Calles	Isabel La Católica / 5 de Febrero		
Características			
Uso	Habitacional		
Calidad De Zona	Habitacional de segundo orden		
Características	Terreno con construcción		
Área Terreno	215.00	Área Construcción	207.00
Edad	Densidad	1	Frente Tipo
Numero Frente	1	Frente	SD
Ubicación Manzana	Medianero	Forma	Regular
Topografía	Plano	Pendiente	No
Precio Venta	\$7,185,500.00	\$/m2	\$33,420.93
Informes			
Fuente	IAD Inmobiliaria	Teléfono	5513289530
Contacto			
Url	https://systmaker.com/4buw		

Notas

Se agrega \$310,500 por concepto de demolición (207 x 1,500).

COMPARABLE T-4


Id	T260401969	Tipo Operación	OFERTA
Tipo De Inmueble	Terreno	Fecha	28/04/2026
Ubicación			
Estado	Ciudad de México	Municipio	Cauahémoc
Colonia	Obrera		
Código Postal	06800	Domicilio	Antonio Solis Np
Entre Calles	SD y SD		
Características			
Uso	Habitacional, comercio y de servicios		
Calidad De Zona	Habitacional de segundo orden		
Características	Terreno con construcción		
Área Terreno	277.00	Área Construcción	
Edad	Densidad	1	Frente Tipo
Numero Frente	1	Frente	17.00
Ubicación Manzana	Medianero	Forma	Regular
Topografía	Plano	Pendiente	No
Precio Venta	\$9,875,000.00	\$/m2	\$35,649.82
Informes			
Fuente	Mirna Olivares Bienes Raíces	Teléfono	5532484249
Contacto			
Url	https://systmaker.com/qaq1		

Notas

 Se agrega \$375,000 por concepto de demolición (250 x 1,500)., estimado.
 Frente: 17 m, fondo: 17 m.

COMPARABLE V-1


Id	V260408876	Tipo Operación	OFERTA
Tipo De Inmueble	Departamento en condominio	Fecha	29/04/2026
Ubicación			
Estado	Ciudad de México	Municipio	Cuahtémoc
Colonia	Obrera		
Código Postal	06800	Domicilio	Porfirio Parra Np
Entre Calles	eje central lazaro cardenas / jose t cuellar		
Características			
Calidad De Zona	Habitacional de segundo orden		
Área Terreno	82.56	Área Construcción	82.56
Edad	0	Cus	1
Conservación	Nuevo	Acceso	Nivel 5
Clase De Inmueble	Media		
Ref. De Proximidad	Céntrica		
Rec	2	Baño	2
Elevador	No	1/2 Baño	0
Precio Venta	\$3,545,000.00	Niveles	1
		Cajón	0
		Bodega	Si
		Jardines	Si
		Amenidades	No
		Informes	
Fuente	GRUPO INMOBILIARIO ROMHE	Teléfono	5630107545
Contacto			
Url	https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclapin-departamento-en-		

Notas

El depto. cuenta con una bodega de 10.22 m2, un roof garden privado de 22.10 m2.

COMPARABLE V-2


Id	V260408877	Tipo Operación	OFERTA
Tipo De Inmueble	Departamento en condominio	Fecha	29/04/2026
Ubicación			
Estado	Ciudad de México	Municipio	Cuahtémoc
Colonia	Obrera		
Código Postal	06800	Domicilio	Lucas Alamán No. 105
Entre Calles	Isabel la Católica y 5 de Febrero		
Características			
Calidad De Zona	Habitacional de segundo orden		
Área Terreno	64.00	Área Construcción	64.00
Edad	5	Cus	1
Conservación	Bueno	Acceso	Nivel 5
Clase De Inmueble	Media		
Ref. De Proximidad	Céntrica		
Rec	2	Baño	2
Elevador	No	1/2 Baño	0
Precio Venta	\$3,500,000.00	Niveles	1
		Cajón	1
		Bodega	No
		Jardines	Si
		Amenidades	No
		Informes	
Fuente	REMAX HOME LIFE	Teléfono	5553938427
Contacto			
Url	https://systemaker.com/1m4v		

Notas

 El depto. tiene dos balcones y un roof garden privado de 61 m².

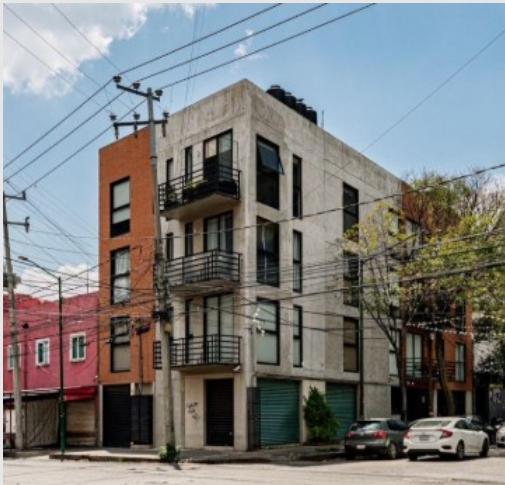
COMPARABLE V-3


Id	V260408887	Tipo Operación	OFERTA
Tipo De Inmueble	Departamento en condominio	Fecha	29/04/2026
Ubicación			
Estado	Ciudad de México	Municipio	Cuahtémoc
Colonia	Obrera		
Código Postal	06800	Domicilio	José Joaquín Arriaga No. 68
Entre Calles	SD Y SD		
Características			
Calidad De Zona	Habitacional de segundo orden		
Área Terreno	80.00	Área Construcción	80.00
Edad	1	Cus	1
Conservación	Bueno	Acceso	Nivel 1
Clase De Inmueble	Media		
Ref. De Proximidad	Céntrica		
Rec	2	Baño	2
Elevador	No	1/2 Baño	0
Precio Venta	\$3,000,000.00	Niveles	1
		Cajón	1
		Bodega	No
		Jardines	No
		Amenidades	No
Precio Venta	\$3,000,000.00	\$/m2	\$37,500.00
Informes			
Fuente	Inmobiliaria Punto Deluxe	Teléfono	5534676385
Contacto			
Url	https://systemaker.com/x05u		

Notas

El depto. tiene sala de TV, balcones.

El condominio cuenta con roof garden común.

COMPARABLE V-4


Id	V260408879	Tipo Operación	OFERTA
Tipo De Inmueble	Departamento en condominio	Fecha	29/04/2026
Ubicación			
Estado	Ciudad de México	Municipio	Cuahtémoc
Colonia	Doctores		
Código Postal	06720	Domicilio	Dr. Neva No. 40
Entre Calles	SD Y SD		
Características			
Calidad De Zona	Habitacional de segundo orden		
Área Terreno	96.75	Área Construcción	78.00
Edad	0	Cus	.81
Conservación	Nuevo	Acceso	Nivel 2
Clase De Inmueble	Media		
Ref. De Proximidad	Céntrica		
Rec	2	Baño	2
Elevador	Si	1/2 Baño	0
Precio Venta	\$3,990,000.00	Niveles	1
		Cajón	1
		Bodega	No
		Jardines	Si
		Amenidades	No
Precio Venta	\$3,990,000.00	\$/m2	\$51,153.85
Informes			
Fuente	PROYECTO ALDEA	Teléfono	5572425395
Contacto			
Url	https://systemaker.com/69ni		

Notas

El depto. tiene balcón, un Roof Garden Privado de 18.77 m².

COMPARABLE V-5



Id	V260408872	Tipo Operación	OFERTA
Tipo De Inmueble	Departamento en condominio	Fecha	29/04/2026
Ubicación			
Estado	Ciudad de México	Municipio	Cuahtémoc
Colonia	Obrera		
Código Postal	06800	Domicilio	Manuel J. Othon No. 146 A
Entre Calles	5 de Febrero / San Antonio Abad		
Características			
Calidad De Zona	Habitacional de segundo orden		
Área Terreno	77.00	Área Construcción	77.00
Edad	2	Cus	1
Conservación	Bueno	Acceso	Nivel 3
Clase De Inmueble	Media	Ub. Manzana	Medianero
Ref. De Proximidad	Céntrica		
Rec	2	Baño	2
Elevador	No	1/2 Baño	0
Precio Venta	\$3,990,000.00	Niveles	1
		Cajón	1
		Bodega	No
		Jardines	Si
		Amenidades	No
Precio Venta	\$3,990,000.00	\$/m2	\$51,818.18
Informes			
Fuente	Century 21 Apolo	Teléfono	5573902848
Contacto			
Url	https://systmaker.com/830y		

Notas

El depto. cuenta con roof garden privado de 77 m² (tiene medio baño).

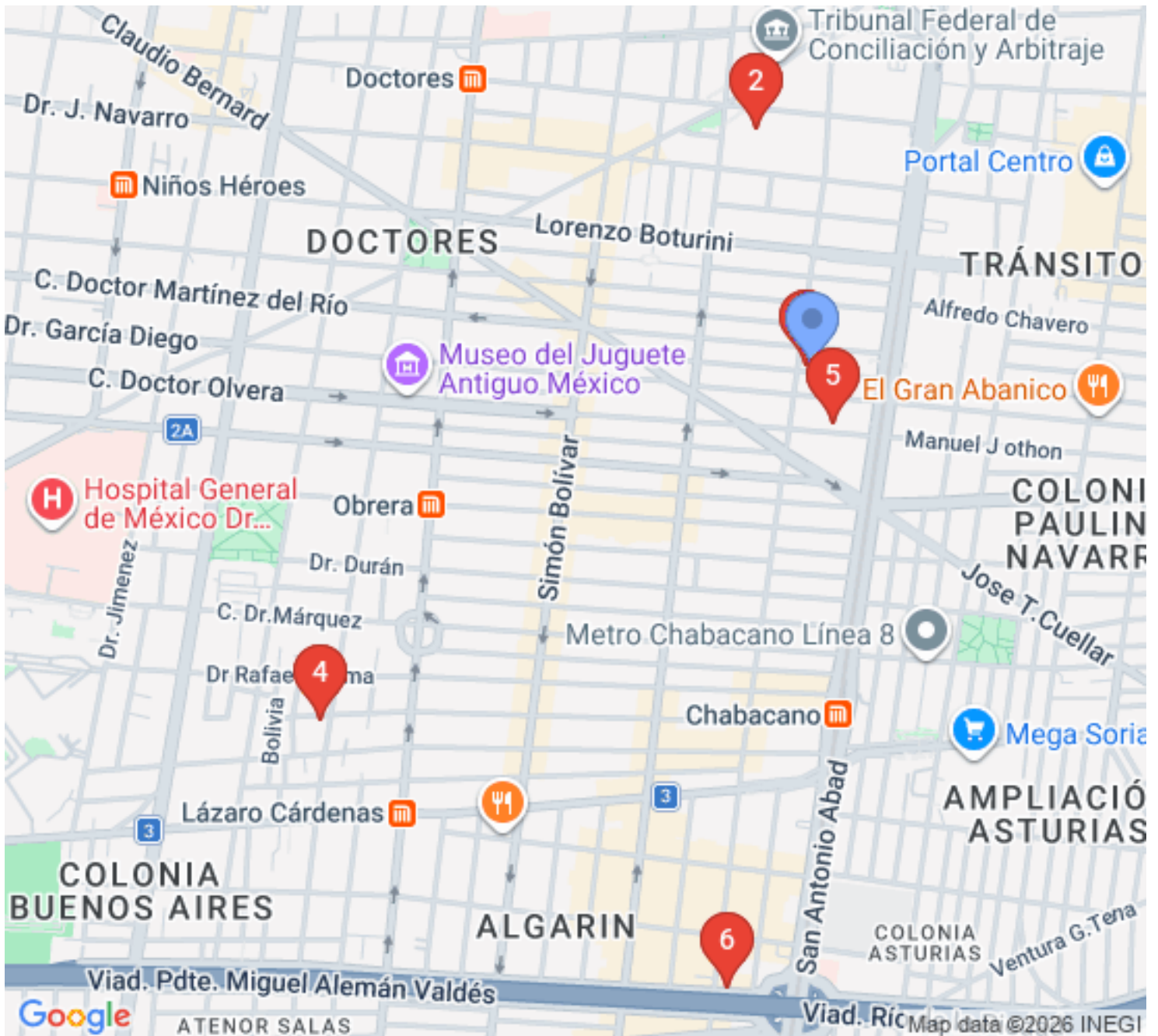
COMPARABLE V-6



Id	V260409232	Tipo Operación	OFERTA
Tipo De Inmueble	Departamento en condominio	Fecha	30/04/2026
Ubicación			
Estado	Ciudad de México	Municipio	Cuahtémoc
Colonia	Algarin		
Código Postal	06880	Domicilio	5 de Febrero 498
Entre Calles	SD Y SD		
Características			
Calidad De Zona	Habitacional de segundo orden		
Área Terreno	90.00	Área Construcción	90.00
Edad	7	Cus	1
Conservación	Bueno	Acceso	Nivel 7
Clase De Inmueble	Media	Ub. Manzana	Lote en esquina
Ref. De Proximidad	Céntrica		
Rec	2	Baño	2
Elevador	Si	1/2 Baño	0
Precio Venta	\$4,400,000.00	Niveles	1
		Cajón	1
		Bodega	No
		Jardines	No
		Amenidades	No
Precio Venta	\$4,400,000.00	\$/m2	\$48,888.89
Informes			
Fuente	Mudafy Terra	Teléfono	5527432973
Contacto			
Url	https://systmaker.com/szx4		

Notas

Con Roof garden de 90m² (este sin acabados)



#	Ubicación	Coordenadas	Distancia	Oferta	Fecha
2	Lucas Alamán No. 105, Obrera	19.4205540,-99.1373117	0.53 KM	\$3,500,000	Abr - 26
3	José Joaquín Arriaga No. 68, Obrera	19.4159419,-99.1362722	0.01 KM	\$3,000,000	Abr - 26
4	Dr. Neva No. 40, Doctores	19.4089964,-99.1463286	1.31 KM	\$3,990,000	Abr - 26
5	Manuel J. Othon No. 146 A, Obrera	19.4147984,-99.1357427	0.13 KM	\$3,990,000	Abr - 26
6	5 De Febrero 498, Algarin	19.4037684,-99.1379314	1.36 KM	\$4,400,000	Abr - 26

* La distancia se expresa en metros lineales desde la propiedad hasta el inmueble comparativo.

* Es posible que algunos puntos en el mapa no se muestren cuando dos o más registros convergen en la misma coordenada.