

TERRENO VASCO DE QUIROGA

ATENCIÓN INVERSIONISTAS

GRAN OPORTUNIDAD!!!

Ubicación

- Ubicación: Glorieta Vasco de Quiroga s/n
- Colonia: Santa Fe
- Delegación: Álvaro Obregón
- Municipio: Cd de México



\$6,000 DLLS EL MT2
A TRATAR

Total de Metros en el Terreno
Vasco de Quiroga Santa Fe.

39,036 m2

Ubicación

- Ubicación: Glorieta Vasco de Quiroga s/n
- Colonia: Santa Fe
- Delegación: Álvaro Obregón
- Municipio: Cd de México





Terrens Santa Le CIMA

Información de los Predios

1. Predio:	Glorieta Vasco de Quiroga s/n
2. Colonia / Código Postal:	Santa Fe / CP 01376
3. Delegación / Estado:	Álvaro Obregón / Ciudad de México
4. Superficie:	7,813 m ²
5. Certificado Uso del Suelo:	OC 7/75 (Oficinas Corporativas -Zona Peña Blanca-, 7 niveles,

1. Predio:	Calle Cilantro 2 s/n
2. Colonia / Código Postal:	Santa Fe / CP 01376
3. Delegación / Estado:	Álvaro Obregón / Ciudad de México
4. Superficie:	11,517 m ²
5. Certificado Uso del Suelo:	OC 7/75 (Oficinas Corporativas -Zona Peña Blanca-, 7 niveles,

1. Predio:	Calle Cilantro s/n
2. Colonia / Código Postal:	Santa Fe / CP 01376
3. Delegación / Estado:	Álvaro Obregón / Ciudad de México
4. Superficie:	19,706 m ²
5. Certificado Uso del Suelo:	OC 7/75 (Oficinas Corporativas -Zona Peña Blanca-, 7 niveles,



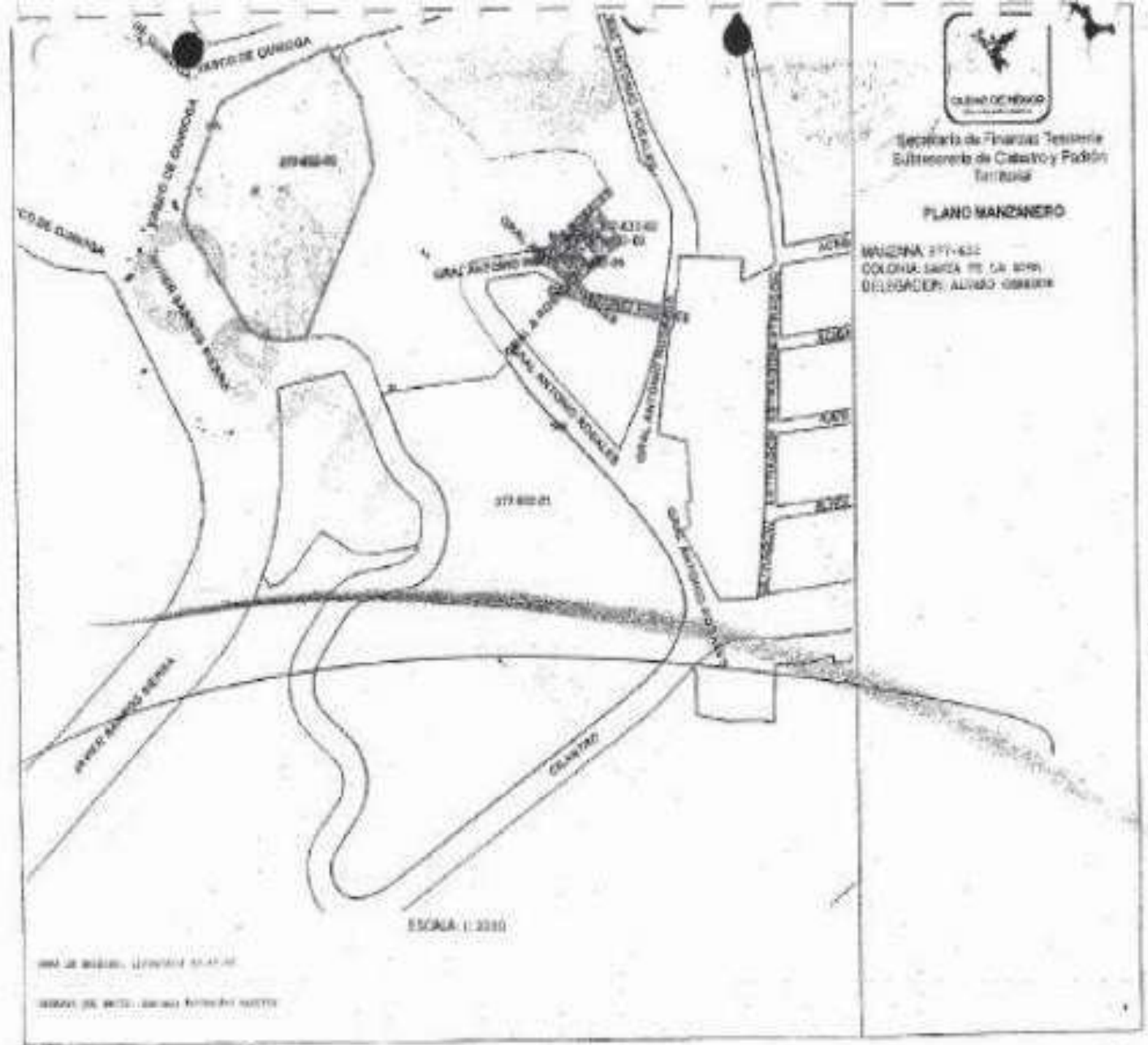
1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

[illegible]

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LINEA	PROY.	FECHA	ESTADO	U	COORDENADAS	
EST	PRO				X	Y
01	01	0	0000000000	0	0	0
02	02	0	0000000000	0	0	0
03	03	0	0000000000	0	0	0
04	04	0	0000000000	0	0	0
05	05	0	0000000000	0	0	0
06	06	0	0000000000	0	0	0
07	07	0	0000000000	0	0	0
08	08	0	0000000000	0	0	0
09	09	0	0000000000	0	0	0
10	10	0	0000000000	0	0	0
11	11	0	0000000000	0	0	0
12	12	0	0000000000	0	0	0
13	13	0	0000000000	0	0	0
14	14	0	0000000000	0	0	0
15	15	0	0000000000	0	0	0
16	16	0	0000000000	0	0	0
17	17	0	0000000000	0	0	0
18	18	0	0000000000	0	0	0
19	19	0	0000000000	0	0	0
20	20	0	0000000000	0	0	0
21	21	0	0000000000	0	0	0
22	22	0	0000000000	0	0	0
23	23	0	0000000000	0	0	0
24	24	0	0000000000	0	0	0
25	25	0	0000000000	0	0	0
26	26	0	0000000000	0	0	0
27	27	0	0000000000	0	0	0
28	28	0	0000000000	0	0	0
29	29	0	0000000000	0	0	0
30	30	0	0000000000	0	0	0
31	31	0	0000000000	0	0	0
32	32	0	0000000000	0	0	0
33	33	0	0000000000	0	0	0
34	34	0	0000000000	0	0	0
35	35	0	0000000000	0	0	0
36	36	0	0000000000	0	0	0
37	37	0	0000000000	0	0	0
38	38	0	0000000000	0	0	0
39	39	0	0000000000	0	0	0
40	40	0	0000000000	0	0	0
41	41	0	0000000000	0	0	0
42	42	0	0000000000	0	0	0
43	43	0	0000000000	0	0	0
44	44	0	0000000000	0	0	0
45	45	0	0000000000	0	0	0
46	46	0	0000000000	0	0	0
47	47	0	0000000000	0	0	0
48	48	0	0000000000	0	0	0
49	49	0	0000000000	0	0	0
50	50	0	0000000000	0	0	0

1930-9

Planos Manzaneros

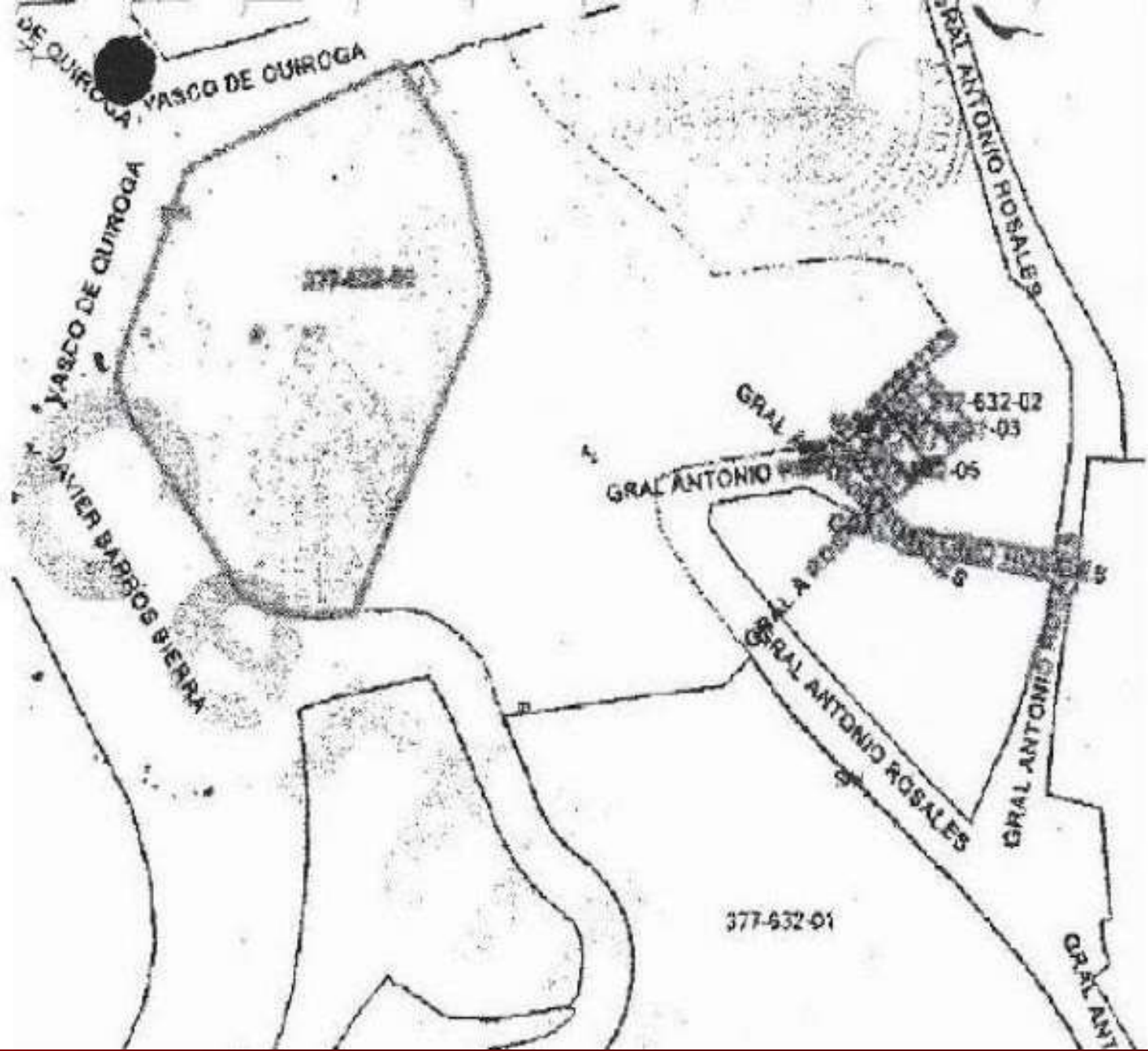


ANEXO 4

3

01

Planos Manzaneros



AVALUO

I.- ANTECEDENTES:

VALUADOR: ARQ. PRAXEDIS DIAZ PALACIOS
CED. PROFESIONAL: 1704556
IGECEM: 0218

ESPECIALIDAD: VALUACION INMOBILIARIA

SOLICITANTE:
DOMICILIO NOTIFICACIONES:

FECHA DEL AVALUO: 20 DE MAYO DE 2019

INMUEBLE QUE SE VALÚA: TERRENO URBANO

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: CALLE PROLONGACION VAZCO DE QUIROGA
COL, SANTA FE LA LOMA

ALVARO OBREGON

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA INDIVIDUAL.

PROPIETARIO:

PROPÓSITO DEL AVALÚO: OPINION DE VALOR

OBJETO DEL AVALÚO: OPINION DE VALOR

NUMERO DE CTA. PREDIAL:

NUMERO DE CTA. DE AGUA: NO TIENE

AVALUO

II.- CARACTERISTICAS URBANAS:

CLASIFICACIÓN DE ZONA: OFICINAS Y COMERCIAL

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN LA ZONA: DE BUENA CALIDAD HASTA 30 NIVELES

ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: 100%

POBLACION: NORMAL

ÍNDICE SOCIOECONÓMICO: MEDIO-ALTO

CONTAMINACIÓN AMBTAL: BAJA, PRODUCIDA PRINCIPALMENTE POR HUMOS VEHICULARES, POLVOS AMBIENTALES Y

USO DE SUELO: - HABITACIONAL MIXTO

NIVELES:

A.LIBRE:

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: COMO VIA DE ACCESO PRINCIPAL ESTA LA AV. VAZCO DE QUIROGA LA CUAL ES SU UBICACIÓN.

SERVICIOS PÚBLICOS

Y

BASICOS; CON PAVIMENTOS DE ASFALTO Y TERRACERIA, ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, ENERGÍA ELÉCTRICA A TRAVÉS DE REDES AEREAS, ALUMBRADO PUBLICO CON POSTES METÁLICOS Y/O DE CONCRETO, Y CON LUMINARIAS INCANDESCENTES, RECOLECCIÓN DE BASURA, RED TELEFÓNICA SUBTERRÁNEA, DRENAJE, ALCANTARILLADO, TRANSPORTE PUBLICO Y NOMENCLATURA EN CALLES

EQUIPAMIENTO URBANO:

EN UN RADIO DE 5000 MTS. SE TIENEN MERCADOS POPULARES, TIENDAS DE AUTOSERVICIO, CENTROS DE CULTO RELIGIOSO, ESCUELAS DE NIVEL BASICO, MEDIO Y SUPERIOR, CENTROS COMERCIALES ASI COMO CLINICAS Y HOSPITALES PUBLICOS Y PRIVADOS.



ARQ. PRAXEDIS

DIAZ PALACIOS

AV. ALÍO

III.- T E R R E N O

ÁREA, MEDIDAS Y

COLINDANCIAS SEGÚN:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE

DEL TERRENO

AL NORTE EN 54 MTS. CON AV. VASCO DE QUIROGA

AL NORESTE EN 27 MTS. CON PROPIEDAD PRIVADA

AL ESTE EN 25 MTS. CON PROPIEDAD PRIVADA

AL SURESTE EN 34 MTS. CON PROPIEDAD PRIVADA

AL SUR EN 40 MTS. CON PROPIEDAD PRIVADA

AL SUROESTE EN 26 MTS. CON CALLE CILANTRO

AL OESTE EN 56 MTS. CON AV. J. BARROS SIERRA

AL NOROESTE CON 59 MTS. CON GLORIETA DE VASCO DE QUIROGA

SUPERFICIE DEL TERRENO

7,589.00

m²

INDIVISO:

100.00%

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:

TERRENO PLANO

FORMA REGULAR:

NO

Nº DE FRENTE:

3

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

VISTA PROPIA DE LA ZONA

DENSIDAD HABITACIONAL:

0.00

VECES EL ÁREA DEL TERRENO.

0.00

m²

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:

1.00

DEL ÁREA DEL TERRENO

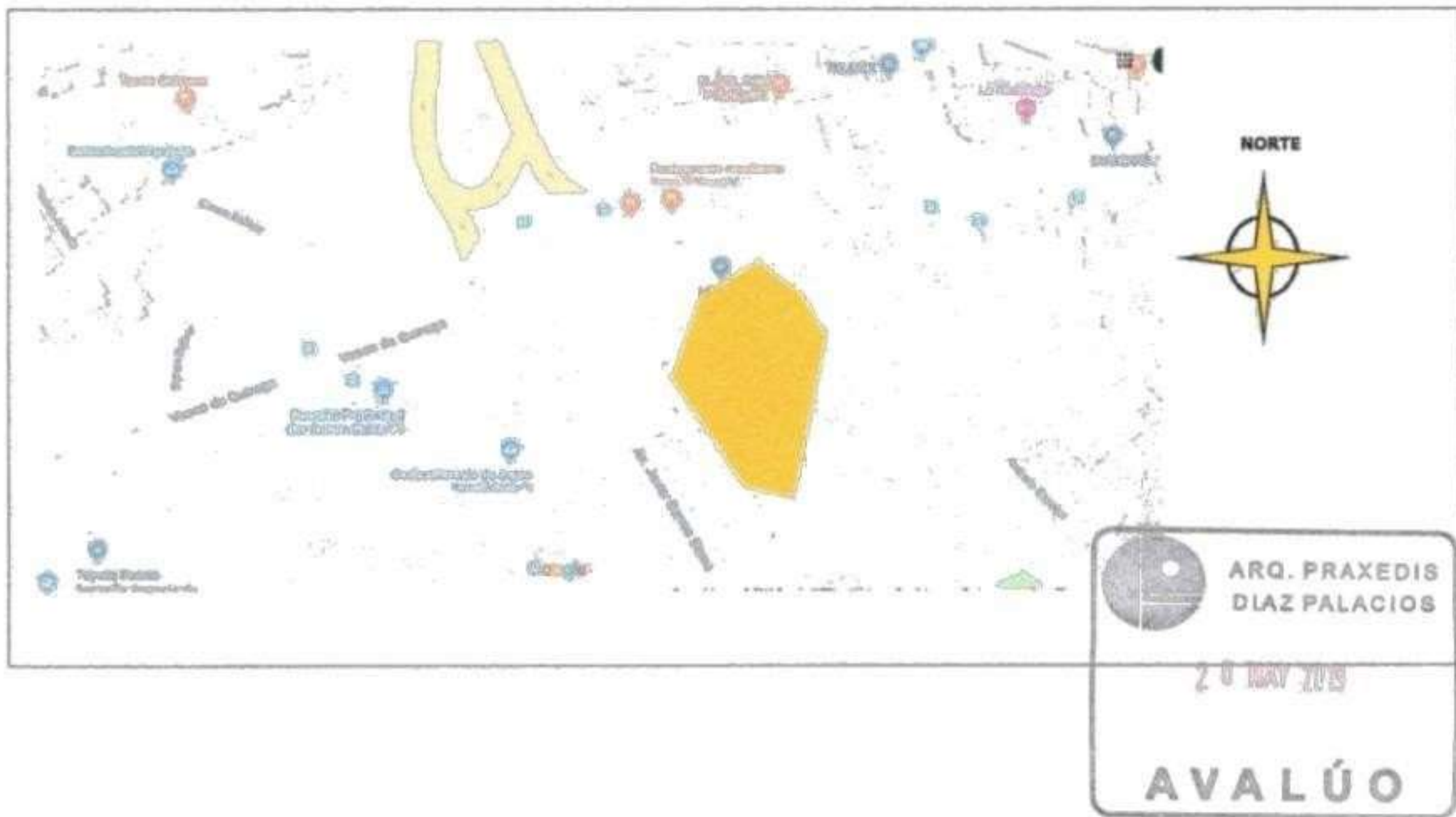
7,589.00

m²

SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES:

LAS QUE MARCA EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE:

USO ACTUAL: SE TRATA DE UN TERRENO URBANO DE FORMA IRREGULAR

V.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO:

PARA LA APLICACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO, SE ANALIZA LA OFERTA Y DEMANDA QUE SE COTIZA EN LA ZONA DE INFLUENCIA CON DATOS DE ANUNCIOS QUE SE PUBLICAN A TRAVÉS DE PERIÓDICOS O REVISTAS ESPECIALIZADAS Y LOS EXPUESTOS DIRECTAMENTE EN LOS INMUEBLES DE LA ZONA.

EL VALUADOR DECLARA QUE NO TIENE INTERÉS PRESENTE O FUTURO EN LA PROPIEDAD VALUADA.

TODAS LAS CONCLUSIONES Y OPINIONES SOBRE LA PROPIEDAD QUE SE VALÚO, HAN SIDO PREPARADAS POR EL VALUADOR QUE FIRMA EL AVALÚO Y CADA UNA DE SUS HOJAS. EL VALUADOR NO TENDRÁ RESPONSABILIDAD POR NINGÚN CAMBIO REALIZADO EN EL REPORTE SIN SU AUTORIZACIÓN.

EL VALUADOR NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR LAS CONDICIONES LEGALES QUE GUARDA EL INMUEBLE EN ESTUDIO, YA QUE EL PRESENTE REPORTE SUPONE QUE EL PROPIETARIO MANTIENE LA PROPIEDAD EN CONDICIONES ÓPTIMAS.

EL VALUADOR NO ESTA OBLIGADO A DAR TESTIMONIO O ACUDIR A TRIBUNALES POR HABER REALIZADO EL PRESENTE REPORTE, A MENOS QUE SE HAYA ACORDADO PREVIAMENTE CON EL SOLICITANTE.

LA INFORMACIÓN, LOS ESTIMADOS Y VALORES ASENTADOS EN EL REPORTE, SE OBTUVIERON DE FUENTES QUE EL VALUADOR CONSIDERA CONFIABLES Y CORRECTAS.

VI.- METODO FÍSICO O DIRECTO:

ÁREA DE VALOR O CORREDOR		VALOR DE CALLE O DE ZONA:	LOTE TIPO O PREDOMINANTE:
NA	NA		

A) DEL TERRENO:

FRACCIÓN:	SUPERFICIE:	UNIDAD	VALOR UNITARIO:	FACTORES DE EFICIENCIA DE SUELO:					V. TERRENO RESULTANTE:	INDIVISO:	VALOR RESULTANTE:
				FFo.	FUb.	FFo.	FSu.	FRa.			
1	7,589.00	M²	\$ 99,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 99,000.00	100%	\$ 751,311,000.00
2	0.00	M²	\$ -	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -	100%	\$ -
TOTAL:		7,589.00		VALOR DEL TERRENO:							\$ 751,311,000.00

B) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES:

CONCEPTO:	CANTIDAD:	UNIDAD	VALOR UNIT.		POSICIÓN	DEMÉRITO:		VALOR UNIT. NETO DE REPOSICIÓN:	INDIVISO:	VALOR RESULTANTE:
			NUEVO:	FCo		FEd				
VALOR DE LAS INSTALACIONES:										\$ -

AVALÚO

P

AVALUOS

Arq. Praxedis Díaz Palacios

Perito Valuador

Ced. Prof.: 1704556

AVALÚO N°: PD- 036-2019/P

VII.- RESUMEN:

VALOR FÍSICO O DIRECTO:	\$	751,311,000.00
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	\$	-
VALOR DE MERCADO:	\$	751,311,000.00

VIII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN:

-EL VALOR DE MERCADO ES EL VALOR FINAL EN CIFRAS REDONDAS.
-EL PRESENTE AVALUO NO TENDRA VALIDEZ PARA FIN DISTINTO DEL ESPECIFICADO EN LA CARATULA DE ESTE DOCUMENTO, ASI MISMO SI CARECE DE SELLO Y FIRMA DEL PERITO.

IX.- CONCLUSION:

CONSIDERAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE A LA FECHA DEL PRESENTE AVALÚO,
CORRESPONDE EN NÚMEROS REDONDOS A LA CANTIDAD DE:

\$ 751,311,000.00

**(SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS ONCE MIL
PESOS 00/100)**

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DIA: **20 DE MAYO DE 2019**





P A V A L U O S

Arq. Praxedis Díaz Palacios
Perito Valuador Ced. Prof.: 1704556

AVALÚO N°: PD- 036-2019/P

A V A L U O

I.- ANTECEDENTES:

VALUADOR: ARQ. PRAXEDIS DIAZ PALACIOS
CED. PROFESIONAL: 1704556
IGECM: 0218

ESPECIALIDAD: VALUACION INMOBILIARIA

X.- VALOR REFERIDO (En su caso):

FECHA	FACTOR	VALOR	IND. ACT.	IND. ANT.

MÉXICO, D.F. A 20 DE MAYO DE 2019

PERITO VALUADOR:
NOMBRE: **ARO. PRAXEDIS DIAZ PALACIOS**
CED. PROFESIONAL: **1704556**
IGECM: **0218**



Ubicación

- Ubicación: Glorieta Vasco de Quiroga s/n
- Colonia: Santa Fe
- Delegación: Álvaro Obregón
- Municipio: Cd de México



\$4,079'262,000

Propuesta Avalúo

\$104,500.00 x M2

Propuesta Avalúo

Total de Metros2
Terreno Vasco de Quiroga
Santa Fe

39,036 M2