



Gobierno del Distrito Federal

Secretaría de Finanzas

Tesorería

NÚMERO ÚNICO A-CAT-2019-43568

I. CUENTA CATASTRAL

Reg.	Manz.	Lote	Loc.	D.V.
765	186	01	000	3

II. CUENTA DE AGUA

NO PROPORCIONADO

III. DATOS DEL PROPIETARIO O SOLICITANTE DEL AVALÚO

Nombre, denominación o razón social , FIDEICOMISO DE FOMENTO MINERO

Calle LATERAL DE LA AUTOPISTA MEXICO PUEBLA ESQ. EJE 6 S No. Exterior SN

No. Interior -

Colonia SAN MIGUEL TEOTONGO SECCION GUADALUPE

Delegación o Municipio

Código Postal 09630

Entidad Federativa DISTRITO FEDERAL

Teléfono

IV. UBICACIÓN DEL INMUEBLE QUE SE ADQUIERE

Calle LATERAL DE LA AUTOPISTA MEXICO PUEBLA ESQ. EJE 6 S

Manzana 186

Lote 1

No. Exterior SN

No. Interior -

Colonia SAN MIGUEL TEOTONGO
SECCION GUADALUPE

Delegación

Código Postal 09630

V. DATOS DE LA ESCRITURA

Número Escritura 2432

Fecha 7/23/2009

Número Notaría 110

Nombre del Notario LIC SAMUEL ENRIQUE DEL RIO MUNGUA

Entidad Federativa LEON GUANAJUATO

Dirección de Política Catastral
Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial
Secretaría de Finanzas



R

AVALÚO

I.- ANTECEDENTES

SOCIEDAD QUE PRACTICA EL AVALÚO:

VALUADOR: V-0860-400
FECHA DEL AVALÚO: 31/12/2018
SOLICITANTE: Tipo persona: Moral
FIDEICOMISO DE FOMENTO MINERO
Calle: LATERAL DE LA AUTOPISTA MEXICO PUEBLA ESQ. EJE 6 S
Nº Exterior: SN
Nº Interior: -
Colonia: SAN MIGUEL TEOTONGO SECCION GUADALUPE
CP : 09630
Delegación: IZTAPALAPA

INMUEBLE QUE SE VALÚA: 765-186-01-000 3

REGIMEN DE PROPIEDAD: Privada

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Tipo persona: Moral
FIDEICOMISO DE FOMENTO MINERO
Calle: LATERAL DE LA AUTOPISTA MEXICO PUEBLA ESQ. EJE 6 S
Nº Exterior: SN
Nº Interior: -
Colonia: SAN MIGUEL TEOTONGO SECCION GUADALUPE
CP : 09630
Delegación: IZTAPALAPA

OBJETO DEL AVALÚO: DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL

PROPÓSITO DEL AVALÚO: DICTAMINACION 2018

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:
Calle : LATERAL DE LA AUTOPISTA MEXICO PUEBLA ESQ. EJE 6 S
Nº Exterior : SN
Nº Interior : -
Colonia: SAN MIGUEL TEOTONGO SECCION GUADALUPE
CP : 09630
Delegación: IZTAPALAPA
Edificio:
Lote: 1
Cuenta agua: NO PROPORCIONADO

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Habitacional de tercer orden
ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA: 90.0 %
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE: MEDIA
DENSIDAD DE POBLACIÓN: Media
NIVEL SOCIOECONÓMICO DE LA ZONA: D Bajo
CONTAMINACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE: REGULAR LA OCASIONADA POR EL RUIDO Y HUMO DE AUTOMOVILES

AVALÚO PARA EFECTOS FISCALES

CLASE GENERAL DE INMUEBLES DE LA ZONA:	MEDIA
USO DEL SUELO:	HABITACIONAL
AREA LIBRE OBLIGATORIA:	20
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:	AL NORESTE CARRETERA MEXICO PUEBLA, VIALIDAD QUE DA ACCESO AL SUJETO DE ESTUDIO. AL NOROESTE CALZADA ERMITA IZTAPALAPA, VIALIDAD CON ALTO FLUJO VEHICULAR
SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:	
Red de distribución agua potable:	Con suministro al inmueble
Red de recolección de aguas residuales:	Con conexión al inmueble
Red de drenaje de aguas pluviales en la calle:	No existe
Red de drenaje de aguas pluviales en la zona:	No existe
Sistema mixto (aguas pluviales y residuales):	Con conexión al inmueble
Suministro eléctrico:	Red aérea
Acometida al inmueble:	SI EXISTE
Alumbrado público:	Alumbrado con cableado aereo
Vialidades:	Concreto asfáltico
Banquetas:	Concreto
Guarniciones:	Concreto
Nivel de infraestructura en la zona (%):	80.0 %
Gas natural:	No existe
Teléfonos suministro:	Red aérea
Señalización de vías:	SI
Acometida al inmueble tel.:	SI EXISTE
Distancia transporte urbano:	500.00
Frecuencia transporte urbano:	5.00
Distancia transporte suburbano:	500.00
Frecuencia transporte suburbano:	5.00
Vigilancia:	Municipal
Recolección de basura:	No Existe
Templo:	Sí
Mercados:	Sí
Plazas públicas:	Sí
Parques y jardines:	Sí
Escuelas:	Sí
Hospitales:	Sí
Bancos:	Sí
Estación de transporte:	Sí
Nivel de equipamiento urbano:	3
Nomenclatura de calles	Sí Existe

III.-TERRENO

CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

AVALÚO PARA
EFECTOS FISCALES

TERRENO CON FRENTES PRINCIPALES A LA LATERAL DE LA AUTOPISTA MEXICO-PUEBLA AL NORESTE ESQUINA EJE 6 SUR AV DE LAS TORRES AL NOROESTE. DEBIDO A SU GRAN SUPERFICIE TAMBIEN TIENE OTROS FRENTES A CALLES INTERIORES DE LA COLONIA

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

Fuente: Escritura
Número escritura: 2432
Número notaría: 110
Entidad federativa: LEON GUANAJUATO

Número volumen: NP
Nombre de notario: LIC SAMUEL ENRIQUE DEL RIO MUNGUIA

Superficie total terreno	36,051.50 m ²	Superficie construida	47,000 m ²
Superficie libre de construcciones	36,051.50 m ²	Superficie construida	47,000 m ²

Perito Valuator Independiente
V-0860-400
AVALÚO PARA EFECTOS FISCALES

Orientación	Medida En Metros	Descripción Colindante
NORESTE	199.48	CON LIMITE DE DERECHO DE VIA DE LA AUTOPISTA MEXICO PUEBLA
SURESTE	8.45	CON LOTE 1 DE LA MANZANA 116 CIENTO DIECISEIS
SURESTE	16.30	CON LOTE 1 DE LA MANZANA 116 CIENTO DIECISEIS
SURESTE	7.64	CON LOTE 15 QUINCE DE LA MANZANA 116 CIENTO DIECISEIS
SURESTE	7.75	CON CALLE DOMINGO SOLER, ACTUALMENTE CERRADA 1 ANDRES SOLER
SURESTE	3.90	CON CALLE DOMINGO SOLER, ACTUALMENTE CERRADA 1 ANDRES SOLER
SURESTE	10.78	Y 16.60 M CON MANZANA 115 CIENTO QUINCE
SURESTE	9.15	CON CALLE MERCEDES ESCOBAR, ACTUALMENTE CERRADA 3 TRES ANDRES SOLER
SURESTE	20.31	CON LOTE 4 CUATRO
SURESTE	9.03	CON LOTE 4 CUATRO
SURESTE	68.66	CON LOTE 4 CUATRO
SURESTE	7.96	15.89 Y 56.68 M, CON CALLE IZTAPALAPA
NOROESTE	2.54	CON CALLE IZTAPALAPA
NOROESTE	32.00	CON LOTE 2 DOS
SUROESTE	9.00	CON LOTE 2 DOS
SUROESTE	11.02	CON LOTE 2 DOS
SUROESTE	15.72	CON LOTE 2 DOS
SUROESTE	10.73	CON LOTE 2 DOS
SUROESTE	13.47	CON LOTE 3 TRES
SUROESTE	33.57	CON LOTE 3 TRES
SUROESTE	16.63	CON LOTE 3 TRES
NOROESTE	34.06	Y 33.66 M, CON CALLE NOGALES
SUROESTE	21.92	Y 37.35 M, CON CALLE CHABACANO
NOROESTE	10.46	CON LOTE 1 UNO DE LA MANZANA 108 CIENTO OCHO
SUROESTE	11.53	CON LOTE 1 UNO DE LA MANZANA 108 CIENTO OCHO
SUROESTE	8.29	CON LOTE 1 UNO DE LA MANZANA 108 CIENTO OCHO
NOROESTE	42.50	CON CALLE SANDINO
NORESTE	23.31	CON CALLE 5 DE MAYO
NOROESTE	10.34	CON CALLE 5 DE MAYO
NOROESTE	7.01	Y 23.08 M, CON LOTE 2 DE LA MANZANA 110 CIENTO DIEZ
NOROESTE	10.96	CON LOTE 15 QUINCE DE LA MANZANA 110 CIENTO DIEZ
NOROESTE	29.27	CON LATERAL DE LA AUTOPISTA MEXICO - PUEBLA
NOROESTE	14.83	55.19 M Y 35.55 M CON LATERAL DE LA AUTOPISTA MEXICO - PUEBLA

SUPERFICIE TOTAL SEGÚN:

Ident. Fracción	Sup Fracción	Valor Fracción	Clave Area De Valor
1	47,943.00	35,921,292.75	A090891

Superficie total terreno:

47,943.00

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

VISTA A LATERAL DE CARRETERA

DENSIDAD HABITACIONAL:

Baja, 100 a 200 hab/ha una vivienda por lote de 250 m²

SERVIDUMBRE O RESTRICCIONES:

DE ACUERDO AL PROGRAMA DE DESARROLLO DE IZTAPALAPA Y ALINEAMIENTO

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL:

Dr

AVALÚO PARA
EFECTOS FISCALES

TERRENO SE TRATA DE UN TERRENO DE CONFIGURACION IRREGULAR, CON FRENTE A DOS VIALIDADES IMPORTANTES QUE SON LA LATERAL DE LA AUTOPISTA MEXICO PUEBLA Y EL EJE 6 SUR AV DE LAS TORRES, ADEMAS DE VARIOS FRENTE MAS A CALLES INTERIORES DE LA COLONIA (IZTAPALAPA, NOGAL, CHABACANO, SANDINO Y 15 DE MAYO) O DE CALLES QUE DESEMBOCAN A ESTE (ANDRES SOLER, CERRADAS 1 Y 3 DE ANDRES SOLER). EL PREDIO OBSERVA TOPOGRAFIA ACCIDENTADA CON PENDIENTES PRONUNCIADAS QUE DESCENDEN HACIA LA AUTOPISTA Y ALGUNAS SECCIONES PLANAS CONFORMADAS CON CORTES DEL PROPIO TERRENO NATURAL Y DEPOSITOS DE BASURA. CABE DESTACAR QUE EN LA PARTE ALTA DEL TERRENO CON FRENTE A LAS CALLES CHABACANO Y NOGAL, EXISTE UN AREA DE JUEGOS INFANTILES Y PARQUE. TAMBIEN SE OBSERVO ESTO MISMO EN LA COLINDANCIA SURESTE, CON FRENTE A CALLE IZTAPALAPA

CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS

No se ha aportado información

CONSTRUCCIONES COMUNES

No se ha aportado información

INDIVISO 100.00000000 %
VIDA ÚTIL PROMEDIO DEL INMUEBLE: 0
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: 0
VIDA ÚTIL REMANENTE:

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS: NO APLICA

ESTRUCTURA: NO APLICA

MUROS: NO APLICA

ENTREPISOS: NO APLICA

TECHOS: NO APLICA

AZOTEAS: NO APLICA

BARDAS: NO APLICA

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

APLANADOS: NO APLICA

PLAFONES: NO APLICA

LAMBRINES: NO APLICA

PISOS:



NO APLICA

ZOCLOS: NO APLICA

ESCALERAS: NO APLICA

PINTURA: NO APLICA

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: NO APLICA

c) CARPINTERÍA

PUERTAS INTERIORES: NO APLICA

GUARDARROPAS: NO APLICA

MUEBLES EMPOTRADOS O FIJOS: NO APLICA

d) INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

MUEBLES DE BAÑO: NO APLICA

RAMALEOS HIDRÁULICOS: NO APLICA

RAMALEOS SANITARIOS: NO APLICA

e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y ALUMBRADO

NO APLICA

f) PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICA

HERRERÍA: NO APLICA

VENTANERÍA: NO APLICA

g) VIDRIERÍA NO APLICA



h) CERRAJERÍA NO APLICA

i) FACHADAS NO APLICA

j) INSTALACIONES ESPECIALES

No se ha aportado información

k) ELEMENTOS ACCESORIOS

No se ha aportado información

l) OBRAS COMPLEMENTARIAS

No se ha aportado información

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO



AVALÚO PARA
EFECTOS FISCALES

VII.- ÍNDICE FÍSICO O DIRECTO

a) CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

Fracc.	Área de Valor	Superficie (m2)	Valor Catastral	Valor Fracción
1	A090891	47,943.00	\$749.25	\$35,921,292.75
Total superficie:		47,943.00	Valor total del terreno:	\$35,921,292.75

Indiviso de la unidad que se Valua: 100.00000000 %
VALOR TOTAL DEL TERRENO PROPORCIONAL \$35,921,292.75

b) CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS

No se ha aportado información

VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS: 0

c) CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES COMUNES

No se ha aportado información

VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES COMUNES: 0

VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES COMUNES POR INDIVISO: \$0.00

IMPORTE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMP. \$0.00

IMPORTE TOTAL DEL VALOR CATASTRAL: \$35,921,292.75

AVANCE OBRA: 100 %

IMPORTE TOTAL DEL VALOR CATASTRAL OBRA EN PROCESO: \$35,921,292.75

VIII.- RESUMEN DE VALORES

IMPORTE TOTAL DEL VALOR CATASTRAL: \$35,921,292.75

IMPORTE TOTAL DEL VALOR CATASTRAL OBRA EN PROCESO: \$35,921,292.75

IX.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

CONSIDERACIONES:

PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE AVALUO, DE CONFORMIDAD CON EL CODIGO FISCAL 2018 Y NORMAS DE APLICACION NO SE DESCRIBE SUPERFICIE CONSTRUIDA, TODA VEZ QUE SE TRATA DE UN TERRENO BALDÍO. FECHA DE AVALUO 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 CON VALORES DEL EJERCICIO FISCAL 2018.

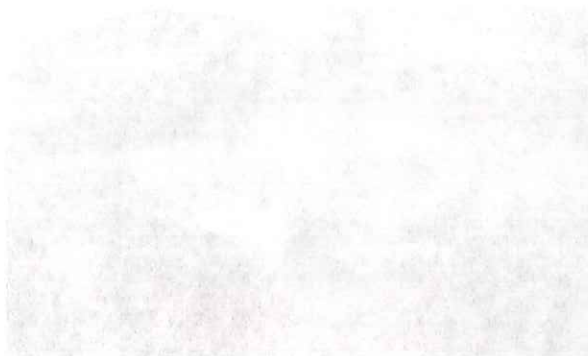
X.- CONCLUSIONES SOBRE EL VALOR CATASTRAL

CONSIDERAMOS QUE EL VALOR CATASTRAL CORRESPONDE A: \$35,921,292.75

Perito valuador: V-0860-400 PARRA GASPAR, JESUS

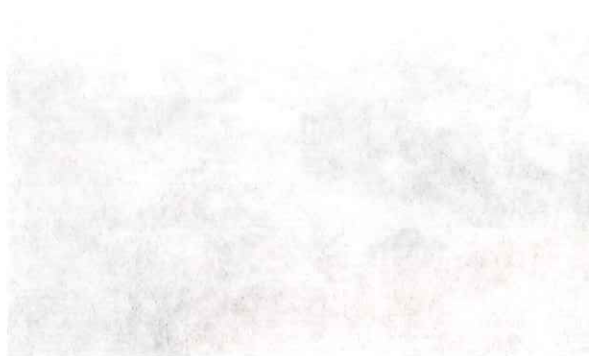
Registro T.D.F.:

AVALUO PARA
EFECTOS FISCALES



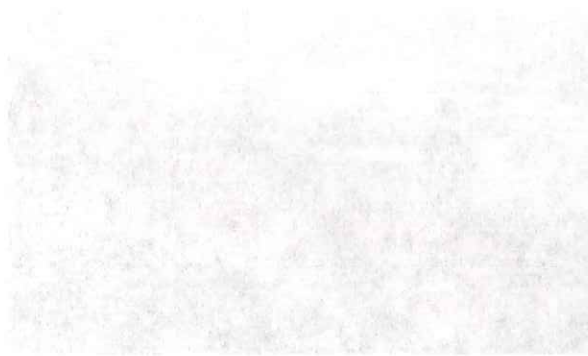
001-001-001

001-001-001



001-001-001

001-001-001



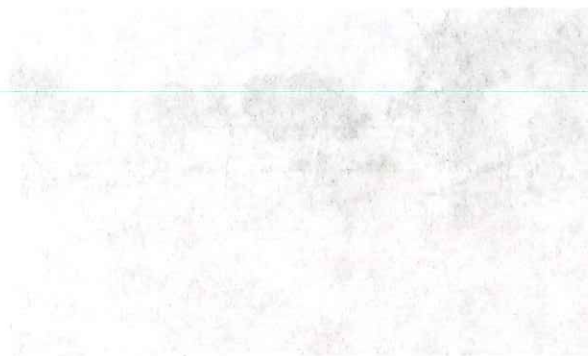
001-001-001

001-001-001



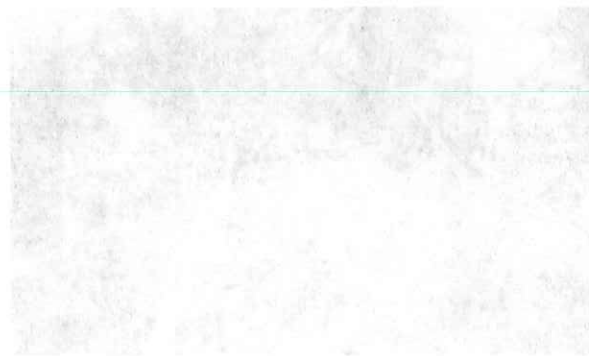
001-001-001

001-001-001



001-001-001

001-001-001



001-001-001

001-001-001



001-001-001

001-001-001



001-001-001

001-001-001

Handwritten signature in blue ink.

Arg. Jesús Parra Gaspar
V-0860-400
Perito Valuador Independiente
AVALÚO PARA
EFECTOS FISCALES

ANEXO FOTOGRÁFICO SUJETO

INMUEBLE OBJETO DE ESTE AVALÚO



765-186-01-000

Exterior



765-186-01-000

Interior



765-186-01-000

Interior



765-186-01-000

Interior



765-186-01-000

Interior



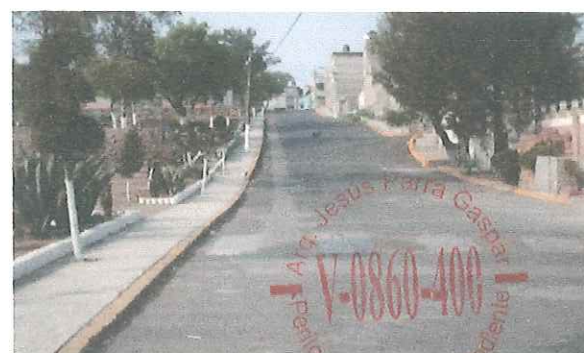
765-186-01-000

Interior



765-186-01-000

Interior



765-186-01-000

Exterior

AVALÚO PARA
EFECTOS FISCALES



765-186-01-000

Interior



765-186-01-000

Interior



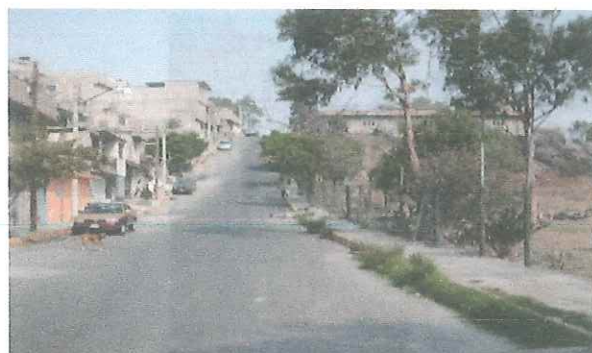
765-186-01-000

Interior



765-186-01-000

Interior



765-186-01-000

Exterior



765-186-01-000

Interior



765-186-01-000

Interior



765-186-01-000

Interior

Handwritten signature in blue ink.

V-0860-400
Perito Valuador Independiente
AVALÚO PARA
EFECTOS FISCALES



765-186-01-000

Interior



765-186-01-000

Interior



765-186-01-000

Interior



765-186-01-000

Interior



765-186-01-000

Exterior



765-186-01-000

Interior



765-186-01-000

Interior



765-186-01-000

Interior

DI

V-0860-400
Perito Valuador Independiente
AVALÚO PARA
EFECTOS FISCALES



765-186-01-000

Exterior



Handwritten signature or initials in blue ink.



LOTE 1 MZ. 110 "A" ZONA 3,
IZTAPALAPA, MÉXICO D.F.

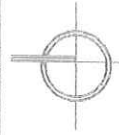


LOCALIZACIÓN

SUPERFICIE

47,943.00 m²

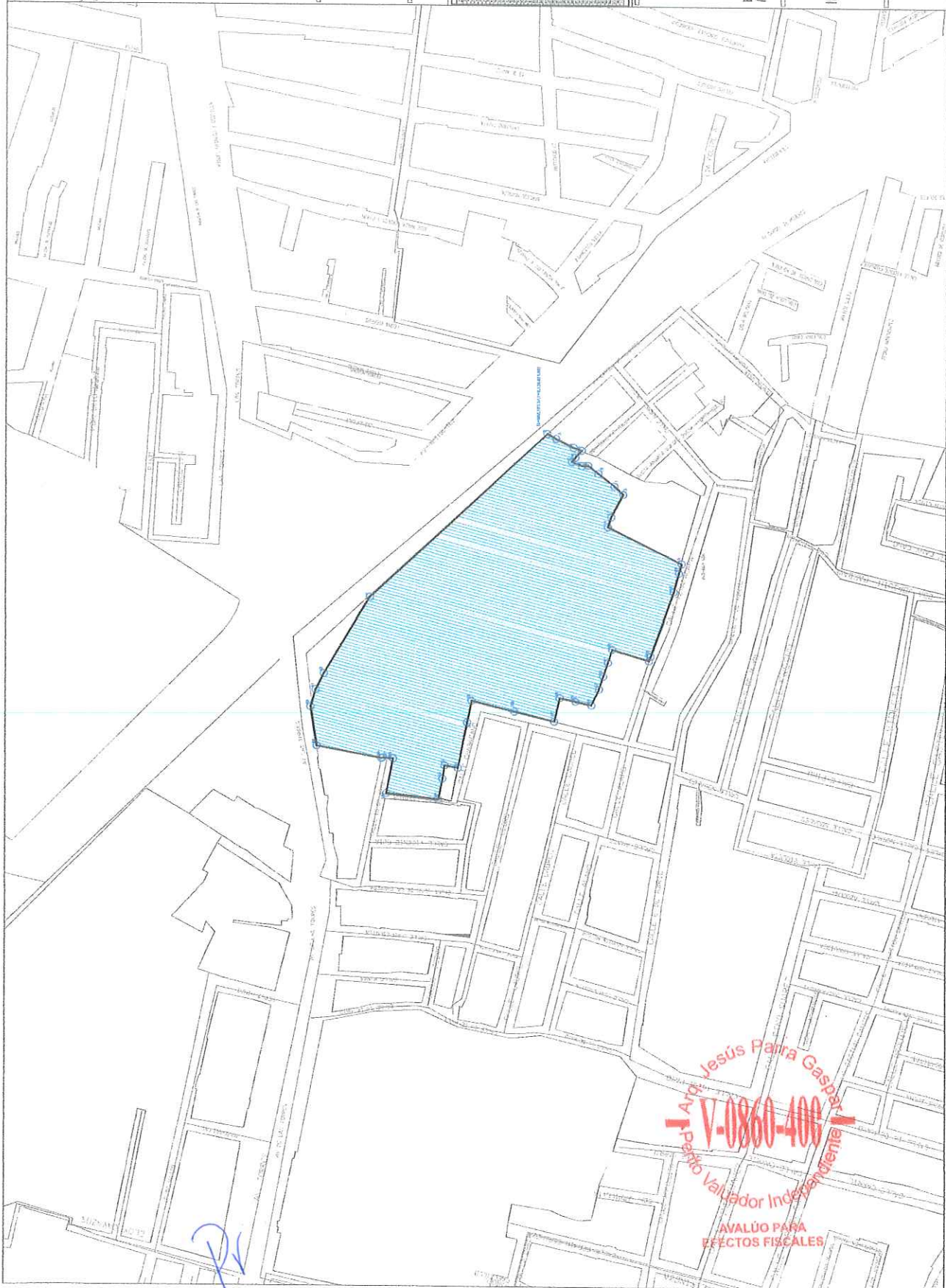
CUADRO DE
CONSTRUCCIÓN



Escala 1:1500
MAYO 2011

LEVANTAMIENTO
ING. SALVADOR RAFAEL
AGUIRRE MARTINEZ
CÉDULA PROFESIONAL 853462

10



AVALÚO PARA EFECTOS FISCALES

