

FICHA DE PROPIEDAD

Terreno Comercial San Juan

AV SAN JUAN-PIRAMIDES S/N COL, CENTRO MUNICIPIO DE TECÁMAC

Precio: \$35,000,000 MXN

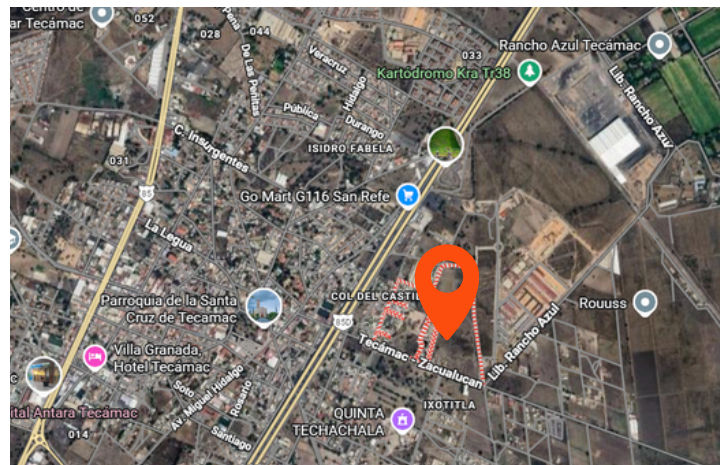
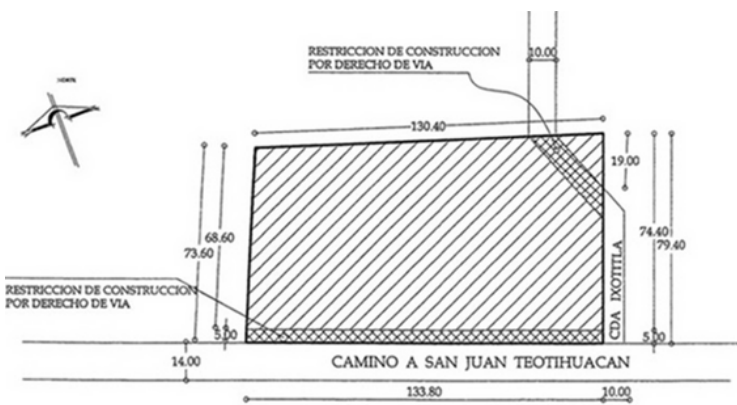


CARACTERÍSTICAS

	Terreno 10,000 m²
	Uso de Suelo H200A HABITACIONAL CRU200A COMERCIAL



UBICACIÓN



Por estar colindante a vialidad principal
adquiere el uso:

CRU.200.A



Contáctanos

contacto@grupokoi.mx

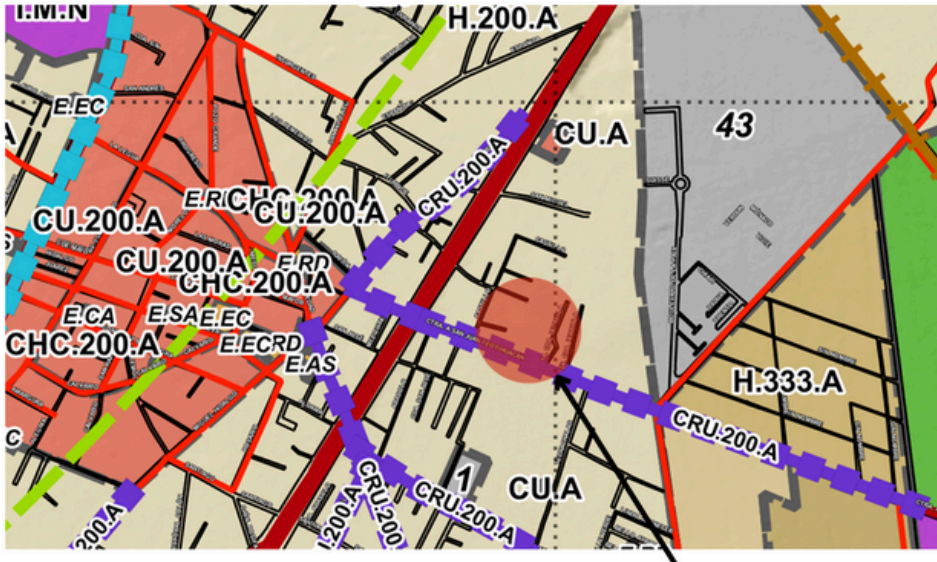
+52 (55) 5417 1392

grupokoi.mx

Terreno Comercial San Juan

AV SAN JUAN-PIRAMIDES S/N COL, CENTRO MUNICIPIO DE TECÁMAC

USO DE SUELO



Terreno san juan

H.200.A

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

HABITACIONALES H.100.A H.100.B H.125.A H.150.A H.200.A H.200.B H.250.B H.300.A H.300.B H.333.A H.417.A H.1000.A	CONJUNTOS URBANOS 1-94 ZONA FEDERAL Z.F EQUIPAMIENTO E INDUSTRIAL I.EX I.M.N I.MX I.P.C I.P.N COPLADEMUN USOS AUTORIZADOS OBRA DE INFRAESTRUCTURA OI NATURAL N.BOS.N N.PAR.P AGROPECUARIO AG.AP.R AG.MPT	USO HABITACIONAL Nº DE TIPO DE TIERRA MEDIDA DE USOS H.100.A USO URBANO Nº DEL TERRENO BRU/OTRO TIPO DE USOS CU.200.A USO URBANO Nº DEL TERRENO BRU/OTRO TIPO DE USOS CRU.200.A
--	---	--

NORMAS DE APROVECHAMIENTO DENSIDAD	Densidad (Viviendas por hectárea)	50
LOTE	Número de viviendas por lote	1
	Fronte mínimo (m)	7
	Superficie mínima del lote (m ²)	120
	Área libre mínima (%)	30
COS Y CUS	Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	0.70
	Número de niveles máximos permitidos	4
	Distancia máxima del entropiso (m)	3
	Coefficiente máximo de Utilización del Suelo (CUS)	2.8
RESTRICCIONES	Restricción mínima de construcción al frente (m)	0
	Restricción mínima de construcción al fondo (m)	0
	Restricción mínima lateral (m)	0

Habitacional H.200.A

NORMAS DE USO:

Se tendrá una densidad máxima de 50 viv/ha y se permite la instalación de usos de servicios dentro de la vivienda. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 120 m² de superficie y un frente mínimo de 7 m. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 4 niveles y 12 m, deberá dejarse como mínimo 30% de la superficie del lote sin construir y una superficie construida equivalente a 2.8 veces la superficie del lote.

CRU.200.A CORREDOR URBANO

NORMAS DE USO:

Se tendrá una densidad máxima de 50 viv/ha y se permite la instalación de usos comercial y de servicios básicos y especializados. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 120 m² de superficie y un frente de cuando menos 7 m. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 4 niveles o 12 m., deberá dejarse como mínimo 30% de la superficie del lote sin construir y una superficie construida equivalente a 2.8 veces la superficie del lote.

NORMAS DE APROVECHAMIENTO DENSIDAD	Densidad (Viviendas por hectárea)	50
LOTE	Número de viviendas por lote	1
	Fronte mínimo (m)	7
	Superficie mínima del lote (m ²)	120
	Área libre mínima (%)	30
COS Y CUS	Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	0.7
	Número de niveles máximos permitidos	4
	Distancia máxima del entropiso (m)	3.0
	Coefficiente máximo de Utilización del Suelo (CUS)	2.8
RESTRICCIONES	Restricción mínima de construcción al frente (m)	0
	Restricción mínima de construcción al fondo (m)	0
	Restricción mínima lateral (m)	0

Contáctanos

contacto@grupokoi.mx


+52 (55) 5417 1392


Uso de Suelo CRU200A

USO

HABITACIONAL.
OFICINAS.
SERVICIOS FINANCIEROS.
COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS.
COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS
COMERCIO DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION,
VENTA Y/O RENTA DE EQUIPOS PARA LA CONSTRUCCION
COMERCIO PARA LA VENTA, RENTA, DEPOSITO,
REPARACION, SERVICIO DE VEHICULOS Y MAQUINARIA EN GENERAL.
COMERCIO PARA LA VENTA, RENTA, DEPOSITO,
REPARACION, SERVICIO DE VEHICULOS Y MAQUINARIA EN GENERAL.
ESTABLECIMIENTOS PARA EL SERVICIO DE VEHICULOS.
BAÑOS PUBLICOS.
CENTROS COMERCIALES.
MERCADOS.
CENTROS DE ABASTO.
BODEGAS DE ALMACENAMIENTO Y DEPOSITOS MULTIPLES SIN VENTA DIRECTA AL PUBLICO.
COMBUSTIBLES
RASTROS.
ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS SIN BEBIDAS ALCOHOLICAS.
ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS.
ESTACIONES DE SERVICIO. (GASOLINERAS)
GASONERAS
ESTACION DE ALMACENAMIENTO DE GAS L.P. Y GAS NATURAL COMPRIMIDO Y TURBOSINA
CENTROS DE CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS.
HOSPITALES Y SANATORIOS.
EDUCACION ELEMENTAL Y BASICA.
EDUCACION MEDIA BASICA.
EDUCACION MEDIA SUPERIOR.
EDUCACION SUPERIOR E INSTITUCIONES DE INVESTIGACION.
EDUCACION FISICA Y ARTISTICA.
INSTALACIONES RELIGIOSAS.
CENTROS DE ESPECTACULOS CULTURALES Y RECREATIVOS.
INSTALACIONES PARA LA RECREACION Y LOS DEPORTES.
INSTALACIONES PARA DEPORTES DE EXHIBICION AL AIR
CLUBS E INSTALACIONES CAMPESTRES.
PARQUES Y JARDINES.
INSTALACIONES HOTELERAS.
ASISTENCIALES.
INSTALACIONES PARA LA SEGURIDAD
PUBLICA Y PROCURACION DE JUSTICIA.
FUNERARIAS Y VELATORIOS.
CEMENTERIOS.
ESTACIONAMIENTOS.
TERMINALES E INSTALACIONES PARA EL TRANSPORTE
COMUNICACIONES.
TORRES O SITIOS CELULARES DENOMINADOS RADIOBASES
MANUFACTURERA DE TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR Y COLCHONES.
MANUFACTURERA DEL CUERO Y DEL CALZADO.
OTRAS MANUFACTURERAS.
INSTALACIONES EN GENERAL.

Contáctanos

 contacto@grupokoi.mx

 +52 (55) 5417 1392

Terreno Comercial San Juan

AV SAN JUAN-PIRAMIDES S/N COL, CENTRO MUNICIPIO DE TECÁMAC



BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE
AVENIDA PASEO DE LA REFORMA 250 INT PISO 24 COL JUAREZ
CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MEXICO, C.P. 06600
TEL: 11-02-3770 *1428 01-800-42-64-284
www.bim.mx

Folio: [REDACTED]
Folio Infonavit: [REDACTED]
Clave Única de Vivienda: [REDACTED]
1.1. Clave del Avalúo: [REDACTED]
Folio Único [REDACTED]

1. Datos Generales

1.2. Nombre UV	BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE	1.3. Fecha del avalúo	2025-01-15		
1.4. Nombre funcionario bancario	[REDACTED]	1.5. Nombre VP	[REDACTED]		
1.6. Propósito	3 - DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	1.7. Tipo de inmueble	1 - TERRENO		
1.8.1. Calle y número	CARRETERA CAMINO A SAN JUAN No. SN				
1.8.2. Nombre del conjunto		1.8.3. Asentamiento	COLONIA, TECAMAC DE FELIPE VILLANUEVA CENTRO		
1.8.4. C.P.	55740	1.8.5. Delegación o municipio	081 - TECAMAC	1.8.6. Entidad federativa	15 - MEXICO
1.9.1. Longitud	-98.9616358	1.9.2 Latitud	19.7104350	1.9.3. Altitud	2230
1.10. Régimen de propiedad	1 - PRIVADA INDIVIDUAL	1.11. Cuenta predial		1.12. Número de conjunto de infonavit	
1.13. Nombre del constructor	N/A	1.14. Cuenta agua	NO CUENTA CON FACTIBILIDAD DE SERVICIO DE AGUA		
1.15. Nombre del solicitante	[REDACTED]	1.16. Nombre del propietario	[REDACTED]		

2. Características Urbanas

2.1. Nivel de infraestructura	Nivel 2	2.2. Agua potable	SIN SUMINISTRO AL INMUEBLE	2.3. Drenaje	SIN RED DE RECOLECCION	2.4. Electrificación	RED AEREA	2.5. Alumbrado Público	AEREO
2.6. Vialidades	ASFALTO	2.7. Teléfono	RED AEREA	2.8. Señalización	NO EXISTE	2.9. Transporte	EXISTE	2.10. Vigilancia	MUNICIPAL
2.11. Nivel de equipamiento	Nivel 4	2.12. Clasificación de la zona	HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN	2.13. Ref. de proximidad urbana	INTERMEDIA				
2.14. Construcciones predominantes	CASAS HABITACION DE UNO Y DOS NIVELES DE CALIDAD ECONOMICA CALIDAD: ECONOMICA NO. NIVELES: 2 USO CONSTRUCCIONES: HABITACIONAL	2.15. Vías de acceso	TIENE COMO PRINCIPALES VIAS DE ACCESO AL SUR EL CAMINO A SAN JUAN TEOTIHUACAN, QUE ES UNA DE LAS CALLES DE ACCESO. AL OESTE LA CARRETERA MEXICO-PACHUCA Y AL NORTE EL LIBRAMIENTO RANCHO AZUL.						

3.1 Croquis de Localización



3.2 Fachada



3.3. Uso de suelo CB/4/30 3.4. Servidumbres o restricciones DE ALZAR PARA EL ALIENANTE GERENCIA Y PROTECCION DE SERVICIOS PARA LOS SERVIDORES COMO A SU VEZ PARA LOS SERVIDORES Y PROTECCION DE CONSTRUCCIONES PARA LA GERENCIA Y PROTECCION DE SERVICIOS

3.5. Descripción de las construcciones y uso actual TERRENO SIN CONSTRUCCIONES, LOTE DE TERRENO PLANO CON DOS FRENTEROS, A LA FECHA SIN CONSTRUCCIONES, CUENTA CON DOS RESTRICCIONES, DE LAS QUE SE ANEXA CROQUIS.

3.5.1. N° Recamaras 3.5.2. N° Baños 3.5.3. N° 1/2 Baños 3.5.4. N° Estacionamientos 3.5.5. N° Elevador NO EXISTE

3.6. Unidades rentables generales 3.7. Unidades rentables del inmueble 1 3.8.1. Estructura NO APLICA

3.8.2. Acabados

Espacio Arquitectónico	Pisos	Muros	Plafones
------------------------	-------	-------	----------

3.9.1. Hidráulico sanitarias HIDRAÚLICO: NO APLICA SANITARIAS: NO APLICA 3.9.2. Eléctricas NO APLICA

3.10.1. Carpintería PUERTAS: NO APLICA PISOS: NO APLICA

3.10.2. Herrería PUERTAS: NO APLICA VENTANAS: NO APLICA

Contáctanos

contacto@grupokoi.mx

+52 (55) 5417 1392



Terreno Comercial San Juan

AV SAN JUAN-PIRAMIDES S/N COL, CENTRO MUNICIPIO DE TECÁMAC



BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

AVENIDA PASEO DE LA REFORMA 250 INT PISO 24 COL JUAREZ
CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MEXICO, C.P. 06600
TEL: 11-02-3770 *1429 01-800-42-84-284
www.bim.mx

Folio:
Folio Infonavit:
Clave Única de Vivienda:
1.1. Clave del Avalúo:
Folio Único

5.2 Análisis por homologación.

N°	Precio de VENTA Inmuebles similares	Superficie m²		Valor unitario (\$/m²)	Valores		Factores de homologación						%	Valor unitario resultante (\$/m²)	
		Terreno	Construcción		VUT	VUC	Fic	Superficie	Zona	Ubicación	Conservación	Edad			Resultante
1															
2															
3															
4															
5															
6															

Área del sujeto 992.1855 m² 0 m²

Resultado directo de la investigación de inmuebles comparables

Promedio \$ 0.00 Máximo \$ 0.00
Mínimo \$ 0.00

Diferencial físico vs mercado

0 %

Resultado del análisis de comparación para los inmuebles similares

Promedio \$ 0.00 Máximo \$ 0.00
Mínimo \$ 0.00

Monto unitario aplicable: \$ 0.00

5.3.1. Superficie Vendible: 10105.65

7.1.1 Valor comparativo de mercado: \$0.00

6. Enfoque de Capitalización de Rentas

N°	Ubicación de la oferta (Comparables)	Renta mensual	Edad	Superficie	Unitario	Fuente/Antecedente/Teléfono
1	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
2	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
3	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
4	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA

Estimación de renta de acuerdo a la referencia de inmuebles similares:

N°	Unidad Rentable (1)	Renta unit/m²	Superficie	Renta mensual
1				
2				
3				

Cálculo por capitalización de rentas

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

Renta mensual bruta	\$ 0.00
Deducciones mensuales estimadas	\$ 0.00
PMT renta neta mensual	\$ 0.00
Tasa de capitalización mensual	0 %
Vida útil remanente en meses	0

Deducciones mensuales	%
Porcentaje de desocupación (Vacíos)	
Impuesto predial	
Conservación y mantenimiento	
Administración	
Seguros	
Otros (Indicar)	
Suma	

7. Conclusiones

7.1.1. Valor comparativo de mercado:	\$0.00
7.1.2. Valor Físico:	\$36,432,405.33
7.1.3. Valor de capitalización de rentas:	\$ 0.00

7.2 Valor Concluido

7.2.2. Importe del Valor Concluido: \$36,432,000.00

(TREINTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)

Importe cobrado al cliente por el presente avalúo

[Handwritten signature]

Valuador Cédula: **[Redacted]**



Funcionario Bancario Cédula: **[Redacted]**

AVALÚOS

Contáctanos

contacto@grupokoi.mx

+52 (55) 5417 1392