

OPINIÓN DE VALOR

La presente opinión de valor corresponde a los valores físico y comercial del Inmueble a tratar.

Valuador:	<i>Maestro en valuación.</i> <i>Arq. Miguel C. Castro Alemán.</i>
Inmueble:	Actualización - Edificio Comercial.
Ubicación del Inmueble:	<i>Calle Aljojuca 609, Col. La Paz, Puebla.</i>
Predial:	<i>PU- 90075 1</i>
Clave Catastral:	<i>005011100200000</i>
Coordenadas: Latitud:	<i>19°03'28.45" N.</i>
Longitud:	<i>98°13'58.33" O.</i>
Elevación:	<i>2147 m. Sobre el nivel del mar.</i>
Solicita:	<i>José Moctezuma Villagómez.</i>
Fecha:	<i>23 de enero del 2021.</i>



LOCALIZACIÓN

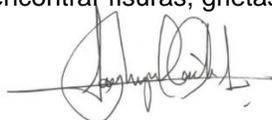


FACHADA CASA

DESCRIPCIÓN:

El inmueble a valorar es un edificio con aulas con estilo contemporáneo y funcional que se encuentra ubicado en un fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Paz", en la zona existen usos de suelo mixto, ya que hay un contraste de vivienda con comercio y edificios de prestación de servicios, por lo que, existe un buen equipamiento e infraestructura urbana en la zona. La tipología del entorno comprende construcciones de corporativos y universidades semejantes al inmueble a valorar, también existen casas con carácter residencial, debido al origen del fraccionamiento.

El sujeto a valorar es un inmueble integrado por la fusión de 4 predios que se ubican en la esquina que comprenden las calles Aljojuca y Tlacomulco del fraccionamiento. El proyecto arquitectónico contiene como edificio principal una construcción con 24 años de edad promedio diseñada para uso comercial académico. El sistema constructivo de este edificio corresponde a un diseño estructural de marcos rígidos de concreto armado compuesto con zapatas, contra trabes, columnas y trabes diseñadas según cálculo estructural, las losas son sistemas prefabricados. En la visita de inspección se pudo apreciar que todo el edificio mantiene seguridad estructural por no encontrar fisuras, grietas o desconchamiento en el interior y exterior.



Las construcciones anexas son dos: la primera se encuentra en el predio de la esquina y es una construcción de espacio cubierto por una losa también de sistema prefabricado; la segunda construcción es un cuarto que se encuentra colindando hacia la vialidad principal también con sistema constructivo tradicional.

El proyecto arquitectónico integral del inmueble es un edificio de salones, una construcción adicional con cubierta prefabricada y un cuarto bien terminado.

En la presente actualización de avalúo se consideran las mejoras de construcción que contiene el edificio en su última etapa.

VALOR DEL TERRENO

TERRENO	m ²	COSTO m ² ZONA	COEF. AFECTACIÓN	MOTIVO COEFICIENTE	COSTO m ² NETO	VALOR TOTAL DEL TERRENO
SUPERFICIE INTEGRAL	1,129.00	\$ 9,600.00	+10%	ESQUINA Y CABEZA DE MANZANA	\$ 10,560.00	\$ 11'922,240.00
VALOR TOTAL DEL TERRENO						\$ 11'922,240.00

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIÓN	SUP.	COSTO VRN/m ²	COEF. AFEC.	MOTIVO COEFICIENTE	VALOR NETO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIÓN TIPO I EDIFICIO PRINCIPAL CON AULAS	590 m ²	\$ 12,000.00	-16%	EDAD Y EDO. DE CONSERVACIÓN	\$ 10,080.00	\$ 5'947,200.00
CONSTRUCCIÓN TIPO II ANEXAS TIPO TRADICIONAL	140 m ²	\$ 5,800.00	-16%	EDAD Y EDO. DE CONSERVACIÓN	\$ 4,872.00	\$ 682,080.00
CONSTRUCCIONES ADICIONALES CISTERNA, BARDAS, PISOS Y JARDIN..	LOTE	\$ 106,000.00	-16%	EDAD Y EDO, DE CONSERVACIÓN	\$ 89,040.00	\$ 89,040.00
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES						\$ 6'718,320.00

VALOR FÍSICO TOTAL DEL INMUEBLE	\$ 18'640,560.00
--	-------------------------

EN ESTE CASO EL VALOR COMERCIAL DEL PRESENTE INMUEBLE CORRESPONDE AL VALOR FISICO CON UN INCREMENTO SOLO DEL 3%, DEBIDO A LA DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN Y TERRENO, TOMANDO EN CUENTA SU CARÁCTER COMERCIAL.

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	\$ 19'200,000.00
-------------------------------------	-------------------------

(DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS^{00/100} M. N.)



OPINIÓN DE VALOR AL DÍA 23 DE ENERO DEL 2021.

REPORTE FOTOGRAFICO



