

FOLIO:	AVA.COM. 114 22
REF.:	PROVI 5.9 M M M M 3 07 22
FECHA:	21/06/2022

**AVALÚO
INMOBILIARIO**

TELS: 55 5361 1010 55 4182 3934
i.avaarq@gmail.com

RESUMEN

SOLICITANTE DEL AVALÚO: **LUIS REY MOLINA DÍAZ**



INMUEBLE QUE SE VALÚA: **EDIFICIO DE OFICINAS**

UBICACION DEL INMUEBLE:

CALLE NUMERO	DOS SUR 318
COLONIA	JUAN FERNANDEZ ALBARRAN
C.P.	52168
MUNICIPIO	METEPEC
ENT. FED.	ESTADO DE MEXICO

PROPÓSITO DEL AVALÚO: **COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE**

RESÚMEN DE VALORES ESTIMADOS:

VALOR COMPARATIVO O DE MERCADO (VENTA):	\$6,520,000.00
VALOR FÍSICO O DIRECTO (VENTA):	\$5,870,000.00

VALOR COMERCIAL ESTIMADO (VENTA): **6,520,000.00**

IMPORTE EN LETRA: **(SEIS MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS Y 00/100 M.N.)**

VALUADOR:

NOMBRE:	ARQ. MARICRUZ MORELOS MORALES
CED. PROF.:	SÉDULA PROFESIONAL 1482486

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO PARA EFECTOS, FISCALES, LEGALES, DE CRÉDITO NI CUALQUIER OTRO QUE NO SEA EXCLUSIVAMENTE CONOCER EL VALOR ESTIMADO DE EL INMUEBLE PARA EFECTOS DE SU COMERCIALIZACIÓN.
EL PRESENTE DOCUMENTO SOLO SERÁ VÁLIDO, SI CONTIENE LAS FIRMAS DEL VALUADOR EN TODAS LAS HOJAS Y LOS SELLOS CORRESPONDIENTES.

AVALÚO INMOBILIARIO

I ASPECTOS GENERALES

1 ANTECEDENTES

FECHA DEL AVALÚO:	21/06/2022
INSTITUCIÓN SOLICITANTE:	PARTICULAR
SOLICITANTE DEL AVALÚO:	LUIS REY MOLINA DIAZ
VALUADOR:	ARQ. MARICRUZ MORELOS MORALES
CEDULA PROFESIONAL:	CEDULA PROFESIONAL 14B2486
OBJETO DEL AVALÚO:	CONOCER EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE
PROPOSITO DEL AVALÚO:	COMERCIALIZACION DEL INMUEBLE
NOTAS:	EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO PARA EFECTOS, FISCALES, LEGALES, DE CRÉDITO NI CUALQUIER OTRO QUE NO SEA EXCLUSIVAMENTE CONOCER EL VALOR ESTIMADO DE EL INMUEBLE PARA EFECTOS DE SU COMERCIALIZACIÓN. EL PRESENTE DOCUMENTO SOLO SERÁ VÁLIDO, SI CONTIENE LAS FIRMAS DEL VALUADOR EN TODAS LAS HOJAS Y LOS SELLOS CORRESPONDIENTES.

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE A VALUAR:

TIPO DE INMUEBLE A VALUAR:	EDIFICIO DE OFICINAS	NÚMERO:	318	MZ.:	LT.:
UBICACIÓN:	CALLE DOS SUR CONDominio JUAN FERNANDEZ ALBARRAN COLONIA 054 METEPEC MUNICIPIO 15 ESTADO DE MÉXICO ENTIDAD FEDERATIVA	CÓDIGO POSTAL:	52168		
PROPIETARIO:	LUIS REY MOLINA DIAZ	SEGÚN: DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE			
DOMICILIO DEL PROPIETARIO:	NO APLICA				
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADA	SEGÚN: DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE			

3. ENTORNO (CARACTERÍSTICAS URBANAS):

CLASIFICACION DE LA ZONA:	SE APRECIA HABITACIONAL																														
PROXIMIDAD URBANA (SHF):	1 CENTRICA																														
TIPOS CONSTR. PREDOMINANTES:	PREDOMINANTEMENTE CASAS HABITACIÓN, LOCALES COMERCIALES Y EDIFICIOS DE OFICINAS CERCA A AV. PRINCIPAL.																														
CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES:	MODERNO MEDIANO Y DE INTERES SOCIAL.																														
NÚMERO DE NIVELES:	HASTA IV NIVELES																														
USO DE LAS CONSTRUCCIONES:	HABITACIONAL																														
TOPOGRAFIA DE LAS CALLES:	PLANAS																														
COLINDANCIAS NOTABLES:	CERCANO A UN PARQUE																														
CARACTERÍSTICAS PANORAMICAS:	VISTA A CONSTRUCCIONES PROPIAS DE LA ZONA DESCRITA																														
USO DE SUELO	SE APRECIA HABITACIONAL EN LA ZONA Y COMERCIAL EN LA AVENIDA																														
ÍNDICE DE SATURACION:	98%																														
DENSIDAD DE POBLACION:	NORMAL																														
NIVEL SOCIOECONOMICO:	MEDIO Y MEDIO-BAJO																														
CONTAMINACION:	LA OCASIONADA POR RUIDOS Y GASES CONTAMINANTES EMITIDOS POR VEHÍCULOS EN CIRCULACIÓN CON FLUJO MEDIO																														
VIAS DE ACCESO, PROXIMIDAD, IMPORTANCIA Y FLUJO VEHICULAR:	ACCESO POR BLVR. JM PINO SUAREZ Y C. CEBORUCO 1000 Y 100 MTS RESPECTIVAMENTE VIALIDADES DE PRIMERO Y SEGUNDO ORDEN CON ALTO Y MEDIO FLUJO VEHICULAR																														
INFRAESTRUCTURA	EN LA CALLE DE UBICACION DEL INMUEBLE. EN LA ZONA SEGUN LA SHF: EL RADIO DE 2 KM APROXIMADAMENTE DE EL INMUEBLE EN ESTUDIO.																														
AGUA POTABLE:	AB RED DE DISTRIBUCION CON SUMINISTRO AL INMUEBLE.																														
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	AB RED DE RECOLECCION INDEPENDIENTE CON CONEXION AL INMUEBLE.																														
ELECTRIFICACION:	AB SUMINISTRO A TRAVES DE RED AEREA CON ACOMETIDA AL INMUEBLE.																														
ALUMBRADO PUBLICO:	AB CON SISTEMA DE CABLEADO ABREO Y LUMINARIAS																														
VIALIDADES:	AB CAMELLON FRENTE AL PREDIO VALUADO, PAVIMENTACION ASFALTICA CON ANCHOS DE 9.00 M.																														
BANQUETAS:	AB DE CONCRETO DE 1.20 M. DE ANCHO APROX.																														
GUARNICIONES:	AB DE CONCRETO.																														
GAS:	AB DISTRIBUCION POR CAMION DE GAS LP																														
TELEFONO:	AB RED EN LA ZONA																														
T.V. POR CABLE:	AB RED DE DISTRIBUCION AEREA CON SUMINISTRO AL INMUEBLE.																														
SEÑALIZACION DE VIAS:	AB COMPLETA																														
NOMENCLATURA DE CALLES:	AB COMPLETA, EN PLACAS METALICAS																														
TRANSPORTE PUBLICO:	AB TRANSPORTE PUBLICO A UNA DISTANCIA DE ABORDAJE A MENOS DE 100 MTS. APROXIMADAMENTE																														
VIGILANCIA:	AB PUBLICA POR PARTE DE LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES, MEDIANTE RONDINES DE PATRULLAS																														
CONTROL DE ACCESO:	NP																														
SERVICIO DE LIMPIA:	AB REGULAR																														
RECOLECCION DE BASURA:	AB RECOLECCION DE DESECHOS SOLIDOS MEDIANTE CAMION.																														
NIVELES DE INFRAESTRUCTURA S/SHF:	NIVEL 1: NO TIENE O SERVICIO DE AGUA O DE DRENAJE O DE LUZ; NIVEL 2: CUENTA CON SERVICIO DE AGUA, DE DRENAJE Y DE LUZ; NIVEL 3: ADEMAS DE LO ANTERIOR CUENTA CON CALLES, BANQUETAS Y ALUMBRADO; NIVEL 4: ADEMAS DE LO ANTERIOR CUENTA CON GAS NATURAL Y VIGILANCIA PRIVADA.																														
NIVEL CORRESPONDIENTE	3																														
EQUIPAMIENTO URBANO	EN LA ZONA S/SHF: EL RADIO DE 2 KM DE EL INMUEBLE EN ESTUDIO. EN ZONAS PERIFERICAS: LAS UBICADAS A UN RADIO MAYOR A 5 KM DEL INMUEBLE EN ESTUDIO.																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>EDUCACION</th> <th>SALUD</th> <th>ABASTO</th> <th>TRANSPORTE</th> <th>SERV.GRALES.</th> <th>RECREACION / DEPORTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BASICA P/AB PRIV/AB</td> <td>CONS PUBL/AB PRIV/AB</td> <td>LOC.COM AB</td> <td>URBANO AB</td> <td>GASOLINERIAS AB</td> <td>PARQUES AB CANCHAS PUBL AB PRIV AB</td> </tr> <tr> <td>MEDIA P/AB PRIV/AB</td> <td>CLIN PUBL/AB PRIV/AB</td> <td>MERCADO AB</td> <td>COLECTIVOS AB</td> <td>RESTAURANTES AB</td> <td>CINES AB CLUBES PUBL AB PRIV AB</td> </tr> <tr> <td>MED-SU P/AB PRIV/AB</td> <td>HOSP PUBL/AB PRIV/AB</td> <td>TIEND.AUT. AB</td> <td>TAXIS AB</td> <td>IGLESIA AB</td> <td>RECREAT. AB</td> </tr> <tr> <td>SUPER P/AB PRIV/AB</td> <td></td> <td>CENT.COM. AB</td> <td>"METRO" AB</td> <td>BANCOS AB</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	EDUCACION	SALUD	ABASTO	TRANSPORTE	SERV.GRALES.	RECREACION / DEPORTE	BASICA P/AB PRIV/AB	CONS PUBL/AB PRIV/AB	LOC.COM AB	URBANO AB	GASOLINERIAS AB	PARQUES AB CANCHAS PUBL AB PRIV AB	MEDIA P/AB PRIV/AB	CLIN PUBL/AB PRIV/AB	MERCADO AB	COLECTIVOS AB	RESTAURANTES AB	CINES AB CLUBES PUBL AB PRIV AB	MED-SU P/AB PRIV/AB	HOSP PUBL/AB PRIV/AB	TIEND.AUT. AB	TAXIS AB	IGLESIA AB	RECREAT. AB	SUPER P/AB PRIV/AB		CENT.COM. AB	"METRO" AB	BANCOS AB	
EDUCACION	SALUD	ABASTO	TRANSPORTE	SERV.GRALES.	RECREACION / DEPORTE																										
BASICA P/AB PRIV/AB	CONS PUBL/AB PRIV/AB	LOC.COM AB	URBANO AB	GASOLINERIAS AB	PARQUES AB CANCHAS PUBL AB PRIV AB																										
MEDIA P/AB PRIV/AB	CLIN PUBL/AB PRIV/AB	MERCADO AB	COLECTIVOS AB	RESTAURANTES AB	CINES AB CLUBES PUBL AB PRIV AB																										
MED-SU P/AB PRIV/AB	HOSP PUBL/AB PRIV/AB	TIEND.AUT. AB	TAXIS AB	IGLESIA AB	RECREAT. AB																										
SUPER P/AB PRIV/AB		CENT.COM. AB	"METRO" AB	BANCOS AB																											
NIVELES DE EQUIPAMIENTO S/SHF:	NIVEL 1: CUANDO EN LA ZONA EXISTEN 2 ELEMENTOS O MENOS DEL NIVEL 2. NIVEL 2: CUANDO LA ZONA CUENTA CON IGLESIA, MERCADO O COMERCIOS, ESCUELAS, PARQUES Y JARDINES NIVEL 3: CUANDO LA ZONA TENGA LOS ELEMENTOS DEL NIVEL 2 MAS ACCESO O ESTACION DE TRANSPORTE PUBLICO. NIVEL 4: CUANDO EN LA ZONA SE HALLEN LOS ELEMENTOS DEL NIVEL 3 MAS HOSPITALES Y BANCOS.																														
NIVEL CORRESPONDIENTE	4																														

POLIO:	AVA.COM. 114.22
REF.:	PROVI 59 M M M M 3 07 22
FECHA:	21/06/2022

**AVALÚO
INMOBILIARIO**

TELS: 55 5361 1010 55 4182 3934
i.avaarq@gmail.com

II CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

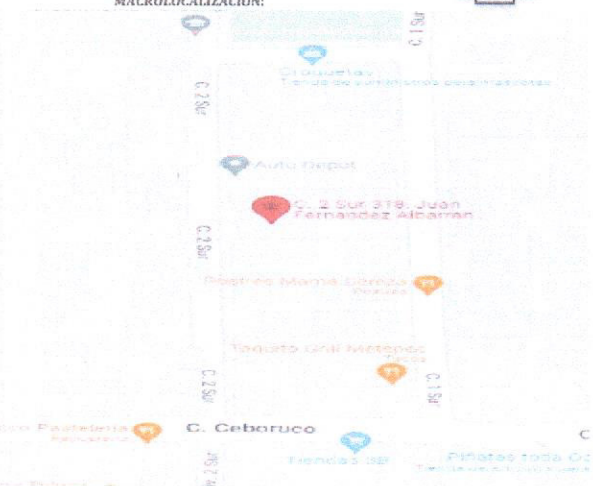
I TERRENO

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:

MICROLOCALIZACIÓN:



MACROLOCALIZACIÓN:



NORTE

NOMBRE DE LA VIALIDAD:	DOS SUR
ORIENTACIÓN DEL FRETE A VÍA PÚBLICA:	AL PONIENTE
ENTRE LAS VIALIDADES:	
AL:	CEBORUCO SUR
CERRANDO LA MANZANA LA CALLE DE:	
AL:	UNO SUR ORIENTE
UBICACION EN LA MANZANA:	LOTE MEDIANERO
NUMERO DE FRENTES:	UNO
CONFIGURACION:	REGULAR
TOPOGRAFIA:	PLANA
COLINDANCIAS NOTABLES:	NINGUNA RELEVANTE
PREDIO UBICADO S/ AVENIDA Y/O CAMELLÓN:	NO APLICA
DISTANCIA A LA ESQUINA MAS PROX:	100 MTS. APROX.
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	FRONTAL VISTA A CONSTRUCCIONES PROPIAS DE LA ZONA DESCRITA
USO DE SUELO:	POSTERIOR VISTA A CONSTRUCCIONES PROPIAS DE LA ZONA DESCRITA
FUENTE DE INFORMACION:	SE APRECIA HABITACIONAL SEGUN VISITA OCULAR
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	MEDIA
RESTRICC./AFECTAC. Y/O SERVIDUMBRES:	LAS DEL USO DE SUELO QUE ORDENAN LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES.
CONTROL DE ACCESO:	NO APLICA
CONSIDERACIONES ADICIONALES:	NINGUNA
ÁREA TOTAL:	240.00 M2
FUENTE DE INFORMACION:	

FOLIO:	AVA.COM. 114.22
REF.:	PROVIN 5.9 M N M M 3 07 22
FECHA:	21/06/2022

**AVALÚO
INMOBILIARIO**

TELS: 55 5361 1010 55 4182 3934
i.avaarq@gmail.com

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

USO ACTUAL:	PROY ORIGINAL:	EDIFICIO DE OFICINAS
	USO:	OFICINAS
	NÚMERO DE NIVELES:	TRES NIVELES Y PLANTA DE AZOTEA
DESCRIPCIÓN:		CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN: PLANTA BAJA: GARAGE A CUBIERTO PARA MAS DE 6 AUTOS A CUBIERTO, PATIO-GARAGE POSTERIOR BARDEADO, ÁREA DE OFICINAS Y EXPOSICIÓN CON BAÑOS, CUBO DE ESCALERAS; PLANTA TIPO EN PRIMERO Y SEGUNDO NIVEL: NÚCLEO DE BAÑOS, HOMBRES, NÚCLEO DE BAÑOS MUJERES, ÁREA DE OFICINAS CON CON CANCELERÍA; PLANTA DE AZOTEA, AREA DE COCINA Y DE SERVICIO.

CALIDAD DEL PROYECTO:	ADECUADO A SU USO																																																																												
CLASE DEL INMUEBLE (S/SHF):	4 MEDIO																																																																												
TIPOS Y CALIDADES DE CONSTRUCCIÓN:	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">DESCRIPCIÓN</th> <th>REGULAR</th> <th>ALTA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>OFICINAS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>TIPO</th> <th>NIVELES DEL COM.</th> <th>NIVELES DEL PREDIO</th> <th>NIVEL DE UBICACIÓN</th> <th>VIDA PROB. NVA (AÑOS)</th> <th>EDAD APROX. (AÑOS)</th> <th>VIDA ÚTIL REMANENTE (AÑOS)</th> <th>ESTADO DE CONSERVACIÓN %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I</td> <td></td> <td>3</td> <td></td> <td>70</td> <td>15</td> <td>55</td> <td>100 NORMAL</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>III</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>V</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>70</td> <td>15</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	DESCRIPCIÓN		REGULAR	ALTA		OFICINAS															TIPO	NIVELES DEL COM.	NIVELES DEL PREDIO	NIVEL DE UBICACIÓN	VIDA PROB. NVA (AÑOS)	EDAD APROX. (AÑOS)	VIDA ÚTIL REMANENTE (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN %	I		3		70	15	55	100 NORMAL	II								III								IV								V												70	15		
DESCRIPCIÓN		REGULAR	ALTA																																																																										
	OFICINAS																																																																												
TIPO	NIVELES DEL COM.	NIVELES DEL PREDIO	NIVEL DE UBICACIÓN	VIDA PROB. NVA (AÑOS)	EDAD APROX. (AÑOS)	VIDA ÚTIL REMANENTE (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN %																																																																						
I		3		70	15	55	100 NORMAL																																																																						
II																																																																													
III																																																																													
IV																																																																													
V																																																																													
				70	15																																																																								

REMODELACIONES:	NINGUNA
GRADO TERMINACIÓN OBRA:	100%
UNID.RENTABLES GENERALES:	NA
UNIDADES RENTABLES:	UNA, EL INMUEBLE VALUADO.

3. SUPERFICIES

	TOTAL	T-I	T-II	T-III	T-IV	T-V	FUENTE DE INFORMACIÓN:
SUP. TOTAL DE TERRENO M2	240.00	240.00	0.00	0.00	0.00	0.00	DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE
USO DE ESPACIOS:		EL EDIFICIO					
SUP. CONSTRUCCIÓN M2	556.70	556.70	0.00	0.00	0.00	0.00	DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE

**AVALÚO
INMOBILIARIO**

TELS: 55 5361 1010 55 4182 3934
i.avaarq@gmail.com

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO:

DETALLES, SUPOSICIONES, CIRCUNSTANCIAS QUE AFECTARON LOS PARÁMETROS DEL AVALÚO, LIMITANTES PARA CONTAR CON LA INFORMACIÓN.

OFERTA OBSERVADA DURANTE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO:

MUY ALTA ALTA REGULAR BAJA MUY BAJA NULA

**III. ENFOQUE DE MERCADO
INMUEBLES SIMILARES EN VENTA (VALOR DE MERCADO)**

UBICACIÓN:																TELÉFONO		
COMP. RAÍCES	ALCALDÍA O MUNICIPIO	COLONIA	CALLE	U.S.	FRONTERA	FRONTERA	FRONTERA	FRONTERA	FRONTERA	FRONTERA	FRONTERA	FRONTERA	FRONTERA	FRONTERA	FRONTERA	FRONTERA	FRONTERA	
SUJETO	054 METEH	JUAN FERNANDEZ ALBARAN	DOR SUR	H														
COMP.1	054 METEH	SOLIDARIDAD DE LOS EL		U														
COMP.2	054 METEH	JUAN FERNANDEZ ALBAR		O														
COMP.3	054 METEH	JUAN FERNANDEZ ALBAR		O														
COMP.4	054 METEH	JUAN FERNANDEZ ALBAR		O														
COMP.5	054 METEH	JUAN FERNANDEZ ALBAR		O														
COMP.6																		
COMP.7																		
COMP.8																		
COMP.9																		
COMP.10																		
COMP.11																		
COMP.12																		

	VALOR OFERTA \$	F.NEG	VALOR AJUST. \$	TERR. M2	CONST. M2	EDAD PROM	\$/M2 VENDIBLE	R.HOMOL	\$/M2 VEND. AJUST.
SUJETO	6,520,000.00	1.00	6520000	240.00	556.70	15	11,708.02		
COMP.1	4,600,000.00	0.97	4,462,000.00	150.00	400.00		11155.00	1.12	12,544.84
COMP.2	3,950,000.00	0.97	3,831,500.00	250.00	563.00	20	6805.51	1.18	8,017.57
COMP.3	5,000,000.00	0.97	4,850,000.00	240.00	309.00	20	15825.79	1.05	16,357.18
COMP.5	4,200,000.00	0.97	4,074,000.00	150.00	300.00	20	13580.00	0.72	9,812.47
COMP.6									
COMP.7									
COMP.8									
COMP.9									
COMP.10									
COMP.11									
COMP.12									

11,819.92
\$/M2 VENDIBLE APLICADO AL SUJETO:
CONSTRUCCION DEL SUJETO: M2 11,708.02
556.70
6,517,852
TERRENO RESIDUAL ADICIONAL:
CONSTRUCCION T-II:
VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE REDONDEADO: \$ 6,520,000

FACTORES DE HOMOLOGACION																																	
DEL TERRENO													DE LAS CONSTRUCCIONES																				
ZONA						FORMA							RESULTADO						DE LAS CONSTRUCCIONES														
UB	SEG	EQ	INF	ESTR.	NIV	URI	FTE	FORM	FACT.SUP	TOP	US	LEG	TERRENO	CUS	CUS	OTRO	OTRO	RESULT	CALD	PROM	INSTAG	PACTADAD	E.CON	FACT. SUP.	C.EX.	OTRO	NEG	RESULT	RESULT				
SUJETO	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
COMP.1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.17	1.00	1.00	1.00	1.00	1.17	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
COMP.2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
COMP.3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
COMP.5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.78	1.00	1.00	1.00	1.00	0.78	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
COMP.6	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
COMP.7	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
COMP.8	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
COMP.9	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
COMP.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
COMP.11	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
COMP.12	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

**AVALÚO
INMOBILIARIO**

TELS: 55 5361 1010 55 4182 3934
i.avaarq@gmail.com

IV. ENFOQUES ADICIONALES EMPLEADOS

ANÁLISIS FÍSICO

ÁREA DE VALOR ENCLAVE DE VALOR O CORREDOR DE VALOR \$0.00	VALOR DE INVESTIGACIÓN \$8,800.00	LOTE TIPO M2
--	--------------------------------------	--------------

FACTORES DE EFICIENCIA DEL TERRENO:

ZONA	UBIC	PRENT	FORM	SUPERF	TOPOGR	F.LEGAL	OTRO	OTRO	OTRO	RESULTANTE
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

A) DEL TERRENO:

FRACCIÓN	SUPERFICIE M2	VALOR DE INVESTIGACIÓN \$	FACTOR RESULTANTE	MOTIVO	VALOR UNITARIO \$	INDIVISO %	VALOR PARCIAL \$	
1 I	240.00	8800.00	1.00	Fre	8800.00	100	2112000.00	
2 II								
3 III								
							VALOR DEL TERRENO: \$	\$2,112,000.00
							VALOR UNITARIO MEDIO DEL TERRENO: \$	\$8,800.00
							PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL: %	35.98%

TIPO	K1=FACTOR GRADO 980	K2=FACT. DE EDAD LAS CONSTRUCCION	EDAD	K2=FACT. GRADO DE EDAD	FACT. EFICIENCIA DE LAS CONSTRUCCIONES	DEMERITO APLICABLE EN %
	K3	V.P.N.	E	K2	K1*K2	
I	1.00	70.00	15	0.807	0.81	19%
II						
III						
IV						
V						

B) DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.) \$/M2	FACTOR	MOTIVO	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.) \$	INDIVISO %	VALOR PARCIAL \$
I	EL EDIFICIO	556.70	8300.00	19%	EDAD	6699.29	100	3,729,492.36
II								
III								
IV								
V								
SUPERFICIE TOTAL		556.70						
							VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: \$	\$3,729,492.36
							VALOR MEDIO DE LAS CONSTRUCCIONES: \$	
							PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL: %	63.53%

C) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

TIPO	DESCRIPCIÓN	VALOR PARCIAL \$
SUBTOTAL:		\$30,375.00
% SOBRE LAS CONSTRUCCIONES PARA LOS ELEMENTOS COMUNES:		\$0.00
VALOR TOTAL ESTIMADO DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEM. ACC. Y O. COMPLEM.:		\$30,375.00
PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL:		0.52%
VALOR FÍSICO O DIRECTO (A) + (B) + (C):		\$5,870,000.00

FOLIO:	AVA.COM. 114.22
REF.:	PROVI 59 M M M M 3 07 22
FECHA:	21/06/2022

AVALÚO
INMOBILIARIO

TELS: 55 5361 1010 55 4182 3934
i.avaarq@gmail.com

V. CONCLUSIONES

RESUMEN DE VALORES

VALOR COMPARATIVO O DE MERCADO (VENTA):	\$6,520,000.00
VALOR FÍSICO O DIRECTO (VENTA):	\$5,870,000.00

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

SE ESTIMARON LOS VALORES A PARTIR DE LA INVESTIGACION DE MERCADO EN LA ZONA.

FACTORES O CONDICIONES PARTICULARES QUE INFLUYERON SIGNIFICATIVAMENTE EN LA ESTIMACIÓN DEL VALOR CONCLUIDO

DECLARACIONES (EN SU CASO)

NINGUNA

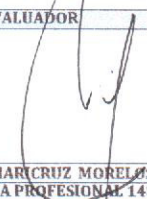
CONCLUSIÓN

CONSIDERAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL DÍA: 21/06/2022 ES DE:

(SEIS MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS Y 00/100 M.N.)

\$ **6,520,000.00**

VALOR REFERIDO (EN SU CASO)

VALUADOR	
	
NOMBRE:	ARQ. MARICRUZ MORELS MORALES
CED. PROF.:	CEDULA PROFESIONAL 1482486

EL PRESENTE AVALÚO SOLO SERÁ VÁLIDO, SI CONTIENE LAS FIRMAS DEL VALUADOR EN TODAS LAS HOJAS Y LOS SELLOS CORRESPONDIENTES

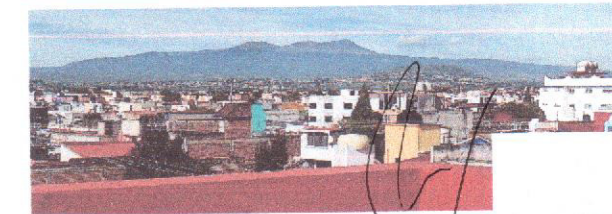
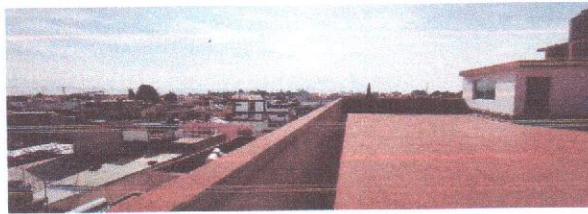
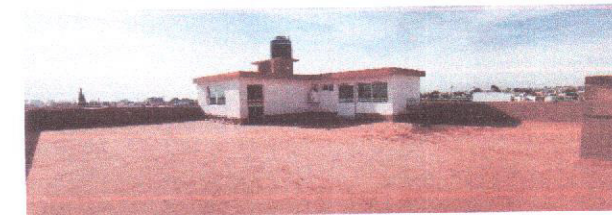
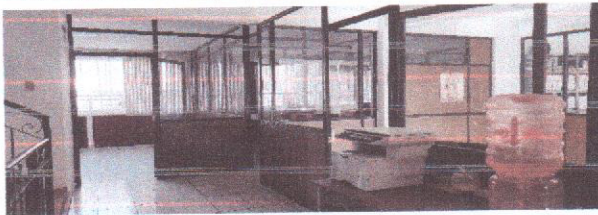
FOLIO:	AVA.COM. 114.22
REF:	PROVIA 5.9 M M M M 3 07 22
FECHA:	21/06/2022

**AVALÚO
INMOBILIARIO**

TELS: 55 5361 1010 55 4182 3934
i.avaarq@gmail.com

REPORTE FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE UBICADO EN:

CALLE DOS SUR NÚMERO: 318 COLONIA JUAN FERNANDEZ ALBARRAN MUNICIPIO METEPEC ESTADO DE MÉXICO



FOLIO:	AVA.COM. 114 .22
REF.:	PROVIN 59 M M M M 3 07 22
FECHA:	21/06/2022

**AVALÚO
INMOBILIARIO**

TELS: 55 5361 1010 55 4182 3934
i.avaarq@gmail.com

REPORTE FOTOGRÁFICO DE COMPARABLES PARA ESTUDIO DE MERCADO PARA EL INMUEBLE UBICADO EN:

CALLE DOS SUR NÚMERO: 318 COLONIA JUAN FERNANDEZ ALBARRAN MUNICIPIO METEPEC ESTADO DE MÉXICO

COMPARABLE 1



COMPARABLE 2



COMPARABLE 3



COMPARABLE 5



Handwritten signature