



ARQ. ALBERTO CASTILLO OSORIO

VALUACIÓN ESPECIALIZADA

Especialidad y Maestría en Valuación

Especialidad en Valuación del Impacto Ambiental

Miembro del Colegio de Valuadores del Estado de Puebla, A. C.

Perito registrado ante la S. H. F.

Perito registrado ante el Consejo de la Judicatura Federal



SÍNTESIS DEL AVALÚO

1	NÚMERO DEL AVALÚO:	2024AP0085
2	FECHA DEL AVALÚO:	19 DE MARZO DE 2024
3	CLAVE SHF DEL VALUADOR:	1400340
4	PROPÓSITO:	DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO DEL INMUEBLE.
5	TIPO DE INMUEBLE A VALUAR:	DEPARTAMENTO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
6	UBICACIÓN (INDICAR CALLE Y NÚMERO O SU EQUIVALENCIA):	DEPARTAMENTO NÚMERO MIL DÓCE, UBICADO EN EL NIVEL DÉCIMO, TÓRRE "B", SUJÉTO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL MARCADO CON EL NÚMERO OFICIAL GENERAL DOSCIENTOS UNO - "B" DE LA CALLE ALGOL, RESERVA TERRITORIAL ATLIXCÁYOTL, EN EL MUNICIPIO DE PUEBLA, ESTADO DE PUEBLA, DEL CONJUNTO COMERCIALMENTE DENOMINADO "PUNTA ALTA RESIDENCIAL", CATASTRALMENTE IDENTIFICADO COMO CALLE ALGOL NO. 201 - "B", EDIFICIO "B", DEPARTAMENTO 1012, COLONIA PUNTA ALTA RESIDENCIAL, CIUDAD DE PUEBLA, ESTADO DE PUEBLA
7	NOMBRE DEL CONJUNTO:	PUNTA ALTA RESIDENCIAL
8	FRACCIONAMIENTO Ó COLONIA:	PUNTA ALTA RESIDENCIAL
9	CÓDIGO POSTAL:	72193
10	MUNICIPIO O DELEGACIÓN CONFORME A INEGI:	114
11	ENTIDAD FEDERATIVA CONFORME A INEGI:	021
12	NÚMERO DE CUENTA PREDIAL:	PU - 526536 - 01
13	REFERENCIA DE PROXIMIDAD URBANA:	PERIFÉRIA
14	CLASE DE INMUEBLE:	URBANA
15	VIDA ÚTIL REMANENTE, (EN AÑOS):	67
16	EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES, (EN AÑOS):	3
17	NIVEL DE INFRAESTRUCTURA URBANA:	COMPLETA
18	UNIDADES RENTABLES GENERALES:	UNA
19	UNIDADES RENTABLES:	UNA
20	SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO:	23.135
21	SUPERFICIE CONSTRUÍDA:	237.66
22	SUPERFICIE ACCESORIA (%):	0.360000%
23	SUPERFICIE VENDIBLE (CONSTRUCCION):	163.750

ARQ. ALBERTO CASTILLO OSORIO

VALUACIÓN ESPECIALIZADA

Especialidad y Maestría en Valuación

Especialidad en Valuación del Impacto Ambiental

Miembro del Colegio de Valuadores del Estado de Puebla, A. C.

Perito registrado ante la S. H. F.

Perito registrado ante el Consejo de la Judicatura Federal



SÍNTESIS DEL AVALÚO

24	VALOR COMPARATIVO DE MERCADO:	\$5,350,676.44
25	VALOR FÍSICO DEL TERRENO:	\$1,788,633.18
26	VALOR FÍSICO DE LA CONSTRUCCIÓN:	\$3,374,367.24
27	VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	\$5,277,214.97
28	VALOR FÍSICO DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES Y ELEMENTOS ACCESORIOS:	\$96,500.00
29	IMPORTE DEL VALOR CONCLUÍDO:	\$5,300,000.00
30	IMPORTE OBTENIDO POR METRO CUADRADO:	\$32,366.41
31	NÚMERO DE RECAMARAS:	TRES
32	NÚMERO DE BAÑOS:	DOS
33	NÚMERO DE MEDIOS BAÑOS:	UNO
34	NÚMERO DE NIVELES DEL SUJETO VALUADO:	UNO
35	NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:	DOS
36	COORDENADA ESTE (UTM):	581 156.3738
37	COORDENADA NORTE (UTM):	2 104 259.5011
38	ALTITUD:	2123 msnm
39	VALOR REFERIDO A LA FECHA SEÑALADA:	NO APLICA

NOTA: EL PRESENTE AVALÚO SE REALIZA DE CONFORMIDAD CON LAS CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES FÍSICAS DEL INMUEBLE ENCONTRADAS AL MOMENTO (FECHA Y HORA) DE LA VISITA DE INSPECCIÓN, Y SE CONSIDERAN LAS ÁREAS PRIVATIVAS Ó VENDIBLES Y LAS ÁREAS COMÚNES QUE LE CORRESPONDEN.

VALUADOR

ESP. EN VAL. Y ARQ. ALBERTO CASTILLO OSORIO

ARQ. ALBERTO CASTILLO OSORIO

VALUACIÓN ESPECIALIZADA

Especialidad y Maestría en Valuación

Especialidad en Valuación del Impacto Ambiental

Miembro del Colegio de Valuadores del Estado de Puebla, A. C.

Perito registrado ante la S. H. F.

Perito registrado ante el Consejo de la Judicatura Federal



PRIVADA 15 "C" SUR NO. 6917, COL. SAN JOSÉ
MAYORAZGO, C. P. 72450, PUEBLA, PUE.
E - Mail: arqcaos@hotmail.com

TEL. Y FAX: +52 222 294 07 98
MÓVIL: 222 340 56 66
MÓVIL: 222 117 32 73

AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO No.: 2024AP0085

SOLICITANTE: [REDACTED]

DEPARTAMENTO NÚMERO MIL DÓCE, UBICADO EN EL NIVEL DÉCIMO, TÓRRE "B", SUJETO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL MARCADO CON EL NÚMERO OFICIAL GENERAL DOSCIENTOS UNO - "B" DE LA CALLE ALGOL, RESERVA TERRITORIAL ATLIXCÁYOTL, UBICACIÓN DEL INMUEBLE: EN EL MUNICIPIO DE PUEBLA, ESTADO DE PUEBLA, DEL CONJUNTO COMERCIALMENTE DENOMINADO "PUNTA ALTA RESIDENCIAL", CATASTRALMENTE IDENTIFICADO COMO CALLE ALGOL NO. 201 - "B", EDIFICIO "B", DEPARTAMENTO 1012, COLONIA PUNTA ALTA RESIDENCIAL, CIUDAD DE PUEBLA, ESTADO DE PUEBLA

CLASIFICACION DEL INMUEBLE: DEPARTAMENTO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

SUPERFICIE TOTAL EN METROS²: CONSTRUCCIÓN: 237.661 TERRENO: 23.135

USO: COMPRA - VENTA

PROPOSITO: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO DEL INMUEBLE.



FACHADA PRINCIPAL



RESÚMEN

VALOR FÍSICO: \$5,259,500.42
VALOR DE INGRESOS: \$5,277,214.97
VALOR DE MERCADO: \$5,350,676.44

VALOR CONCLUSIVO

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE DESCRITO,
A LA FECHA DE HOY, 19 DE MARZO DE 2024 ES DE \$ 5'300,000.00
***** (CINCO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M. N.) *****

\$5,300,000.00

I. - ANTECEDENTES

Nombre del perito: ARQ. ALBERTO CASTILLO OSORIO
Ced. Prof. (Arquitecto): 2 0 5 7 8 0 9 No. registro del I.R.C.E.P.: IRCEP-62/2024
Ced. de Especialidad: 4 3 7 1 0 7 3 Ced. de Especialidad en Valuación del Impacto Ambiental: 1 0 9 9 6 3 3 0
Ced. de Maestría en Valuación: EN TRÁMITE Reg. ante el Consejo de la Judicatura Federal: P.022 - 2024
Reg. del COVAPUE, A. C.: 76 Reg. ante la S. H. F.: 1 4 0 0 3 4
Fecha elaboración del avalúo: 19 DE MARZO DE 2024 Vigencia del avalúo: 6 MESES

Solicitante:

Domicilio: CALLE ALGOL NO. 201 TÓRRE "B", DEPTO. 1012
Fraccionamiento: PUNTA ALTA RESIDENCIAL C. P.: 72193
Entidad: PUEBLA Municipio: PUEBLA
Inmueble que se valúa: DEPARTAMENTO EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
Ubicación: CALLE ALGOL NO. 201 TÓRRE "B", DEPTO. 1012
Fraccionamiento: PUNTA ALTA RESIDENCIAL C. P.: 72193
No. de cuenta predial: PU - 526536 - 01 Municipio: PUEBLA
No. de cuenta de agua (NIS): NO PROPORCIONÓ Estado: PUEBLA
Régimen de propiedad: PROPIEDAD PRIVADA EN REGIMEN DE CONDOMINIO
Propietario: SRA. PAÓLA ALEJANDRA GARCÍA ALVARÁDO
Domicilio: CALLE ALGOL NO. 201 TÓRRE "B", DEPTO. 1012
Municipio: PUEBLA Fraccionamiento: PUNTA ALTA RESIDENCIAL
Entidad: PUEBLA C. P.: 72193
Propósito o destino del avalúo: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO DEL INMUEBLE.
Uso del avalúo: COMPRA - VENTA

II. - CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA

Ubicación general dentro de la ciudad: EL INMUEBLE SE UBICA EN LA ZONA SUROÉSTE DE LA CIUDAD
Clasificación de zona y clave (según autoridad local): USO MIXTO (DENSIDAD 45 VIV/HA. (MIXTO - MEDIA)
Usos del suelo actuales observados en la zona inmediata: MIXTO (HABITACIONAL, SERVICIOS, COMERCIO)
Uso del suelo autorizado para la zona según planes de desarrollo urbano: MIXTO (HABITACIONAL, SERVICIOS, COMERCIO)
Índice de saturación en la zona: 65%
Densidad de población: MEDIA
Nivel socioeconómico: MEDIO - ALTO
Contaminación ambiental: POLVO, RUIDO DE AUTOMOTORES, FAUNA SILVESTRE (AMBIENTAL), Y PROPAGANDA PÚBLICA, PUBLICIDAD NOCIVA (VISUAL).
Tipo de construcción dominante: HABITACIONAL Y COMERCIAL EN SU MAYORÍA
Servicios públicos: AGUA POTABLE, DRENAJE, ALUMBRADO PÚBLICO, TRANSPORTE URBANO, ENERGÍA ELÉCTRICA, GUARNICIONES Y BANQUETAS EN ALGUNAS ZONAS, ETC. (SERVICIOS COMPLETOS).
Equipamiento urbano: IGLÉSIA, MERCADO MUNICIPAL, CENTRO DE SALUD, ESCUELAS PÚBLICAS, SERVICIOS DE SALUD PRIVADOS, OFICINAS DE GOBIERNO.
Vías de acceso e importancia de las mismas: PRIMARIAS: PERIFÉRICO ECOLÓGICO, VÍA ATLIXCÁYOTL, CIRCUITO JUAN PABLO II, BOULEVARD DEL NIÑO POBLANO, AVENIDA 11 SUR.
SECUNDARIAS: AVENIDA Z DE COLCHERO, BOULEVARD KEPLER, AVENIDA ÓSA MAYOR, AVENIDA DEL SÓL.
TERCIARIAS: CALLE GABINO BARRÉDA A, CALLE ALGÓL, PRIVADA DE LAS RAMBLAS, CALLE MARIÁNO MATAMÓROS, CALLE MORELOS Y PAVÓN.

III.- TERRENO

Tramo de calle, calles transversales, SE TRATA DE UN INMUEBLE DE ÚSO HABITACIONAL, CONSTRUÍDO EN EL DÉCIMO NIVEL, DEL EDIFICIO ERIGIDO SOBRE UN PREDIO URBANO, MANZANERO E INTERMEDIO, QUE SE UBICA EN EL TERCIO MEDIO DE LA CALLE ALGOL, ENTRE LA PRIVADA DE LAS RAMBLAS Y LA CONTINUACIÓN DE LA CALLE ALGOL, HACIA EL VIENTO SUROESTE, APROXIMADAMENTE A 165.00 METROS DE LA ESQUINA MÁS CERCANA, (CONTINUACIÓN DE LA CALLE ALGOL HACIA EL VIENTO SUROESTE); SIN FRENTE A CALLE, SÓLO HACIA VACÍO DE ÁREAS COMÚNES.

límites y orientación:

Topografía y configuración: DE CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA IRREGULAR Y DE TOPOGRAFÍA SENSIBLEMENTE DESCENDENTE HACIA EL VIENTO SURESTE.

Características panorámicas: SE OBSERVÓ EN SU MAYORÍA INMUEBLES DE USO HABITACIONAL, EN UNO Y DOS NIVELES.

Densidad habitacional permitida al predio y/o la zona (COS): 75%

Intensidad de construcción permitida al predio y/o la zona (CUS): 1.50 VECES

Servidumbres y/o restricciones: LAS PROPIAS DEL REGIMEN ESTABLECIDO.

Superficies en metros cuadrados (m²):

Suelo: 23.1350

FUENTE: ESCRITURA PÚBLICA

Construcciones: 237.6610

FUENTE: ESCRITURA PÚBLICA

Indivisos (en su caso): 0.36000%

Fuente consultada para la obtención del

ESCRITURA PÚBLICA, VOLÚMEN NÚMERO DOS MIL QUINIENTOS DIECINUEVE (2,519), INSTRUMENTO NÚMERO CIENTO VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO (128,944), DE FECHA TREINTA (30) DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIÚNO (2021), TIRADA POR LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO DIECINUEVE (19), DE LAS DE LA CIUDAD DE PUEBLA, ESTADO DE PUEBLA.

indiviso:

Medidas y colindancias según:

ESCRITURA PÚBLICA, VOLÚMEN NÚMERO DOS MIL QUINIENTOS DIECINUEVE (2,519), INSTRUMENTO NÚMERO CIENTO VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO (128,944), DE FECHA TREINTA (30) DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIÚNO (2021), TIRADA POR LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO DIECINUEVE (19), DE LAS DE LA CIUDAD DE PUEBLA, ESTADO DE PUEBLA.

Medidas y colindancias:

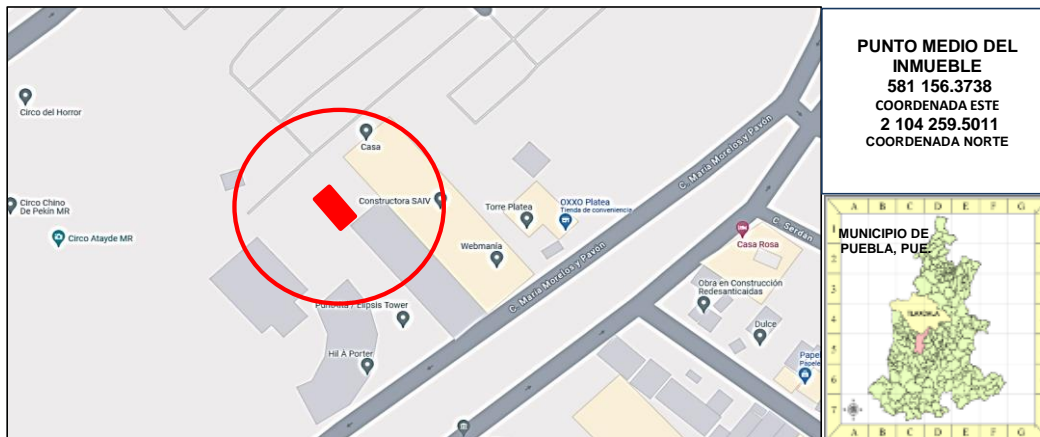
AL NORTE/NORÉSTE: EN UNO PUNTO NOVENTA Y SIETE METROS, EN QUINCE PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS, EN DOS PUNTO SETENTA Y CINCO METROS, Y EN CERO PUNTO VEINTICINCO METROS, COLINDA CON TERRAZA, VACÍO, CÚBO DE ACCÉSO LOFT "B" NOVECIENTOS DIEZ.

AL SUR/SURÉSTE: EN TRES PUNTO NOVENTA METROS Y NUEVE PUNTO VEINTE METROS, COLINDA CON LOFT "B" NOVECIENTOS DIEZ.

AL ORIENTE/SURÉSTE: EN CUATRO PUNTO SESENTA METROS, EN CUATRO PUNTO QUINCE METROS, EN TRES PUNTO SETENTA Y NUEVE METROS, Y EN UNO PUNTO SESENTA Y TRES METROS, COLINDA CON CÚBO DE ACCÉSO, PASILLO DE CIRCULACIÓN LOFT "B" NOVECIENTOS DIEZ.

AL PONIENTE/NOROÉSTE: EN SIETE PUNTO SESENTA Y UN METROS, EN UNO PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS, EN UNO PUNTO CINCUENTA METROS, Y EN UNO PUNTO SETENTA METROS, COLINDA CON TERRAZA, LOFT "B" NOVECIENTOS DIEZ.

Consideraciones adicionales (subsuelo, afectaciones, aguas freáticas, reglamentaciones, etc.): NO HAY.



PUNTO MEDIO DEL INMUEBLE
581 156.3738
COORDENADA ESTE
2 104 259.5011
COORDENADA NORTE



Croquis de localización (marcar vías y equipamientos principales que se encuentren próximos)

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL Y USO DEL INMUEBLE

Uso actual y distribución del inmueble

INMUEBLE DE ÚSO HABITACIONAL TIPO DEPARTAMENTO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, CONSTRUÍDO EN UN SÓLO NIVEL, EL CUÁL CONSTA DE ACCÉSO PRINCIPAL, ESTANCIA, COMEDOR, COCINA CON DESAYUNADOR, PATIO DE SERVICIO, MEDIO BAÑO, BALCÓN, RECÁMARA PRINCIPAL CON VESTIDOR Y BAÑO COMPLETO, DOS RECÁMARA ADICIONALES, BAÑO COMPLETO Y LE CORRESPONDEN DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.

(detallado por niveles, áreas, cuartos

y/o espacios, etc.):

Calidad del proyecto: FUNCIONAL

Número de niveles: UNO (SUJETO VALUADO)

Calidad y clasificación de la construcción

SUPERIOR - BUENO

dominante en el inmueble:

Tipos de construcción (con calidad, clasificación y clave según autoridad HABITACIONAL

local):

Edad aproximada dominante del inmueble

3

AÑOS APROXIMADAMENTE

(y/o el de cada tipo de construcción):

Vida útil remanente dominante del inmueble (y/o el de cada tipo de construcción):

67

AÑOS APROXIMADAMENTE

Estado de conservación dominante del inmueble (y/o de cada tipo de construcción):

EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

Unidades rentables o susceptibles de rentarse (número y tipo):

UNA

V.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

a).- OBRA NEGRA O GRUESA:

Cimentación: A BASE DE ZAPÁTAS DE CONCRETO ARMADO, CON ARMADO Y ALTURAS VARIABLES SEGÚN PROYECTO ESTRUCTURAL GENERAL (DEL EDIFICIO EN GENERAL).

Estructura: A BASE DE CADENAS DE DESPLANTE, CASTILLOS, CADENAS DE AMARRE, COLUMNAS, TRABES Y CONTRATRABES UTILIZADAS, A BASE DE CONCRETO ARMADO, REFORZADO CON VARILLAS DE DIFERENTES DIÁMETROS Y AGREGADO MÁXIMO DE 3/4", (DEL EDIFICIO EN GENERAL).

Muros: A BASE DE BLOCK HUECO RECOCIDO, DE 12 CMS. DE ANCHO, AMBAS CARAS A PLOMO Y JUNTEADOS CON MORTERO CEMENTO-CAL-ARENA EN PROPORCIÓN DE 1:3:4.

Entrepisos: A BASE DE LOSA PREFABRICADA, TIPO VIGUETA Y BOVEDILLA, SIMPLEMENTE APOYADA, EN SU LADO MÁS CORTO, REFORZADA CON VARILLAS DE 3/8" POR TEMPERATURA, Y CON CAPA DE COMPRESIÓN DE CONCRETO ARMADO DE 10 CENTÍMETROS DE ESPESOR, (DEL EDIFICIO EN GENERAL).

Techos: A BASE DE LOSA PREFABRICADA, TIPO VIGUETA Y BOVEDILLA, SIMPLEMENTE APOYADA EN SU LADO MÁS CORTO, REFORZADA CON VARILLAS DE 3/8" POR TEMPERATURA, Y CON CAPA DE COMPRESIÓN DE CONCRETO ARMADO DE 10 CENTÍMETROS DE ESPESOR, (DEL EDIFICIO EN GENERAL).

Azoteas: RECUBIERTAS CON LADRILLO ROJO RECOCIDO, CON LECHADEADA DE CEMENTO SIMPLE, CREANDO PENDIENTE PARA BAJADAS DE AGUA PLUVIAL, PVC Y REJILLAS DE METAL, Y ACABADAS CON IMPERMEABILIZANTE BASE AGUA, COLOR ROJO ÓXIDO, (DEL EDIFICIO EN GENERAL).

Bardas: LAS EXISTÉNTES A BASE DE BLOCK HUECO RECOCIDO, DE 12 CMS. DE ANCHO, AMBAS CARAS A PLOMO Y JUNTEADOS CON MORTERO CEMENTO-CAL-ARENA EN PROPORCIÓN DE 1:3:4.

b).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS:

Aplanados: EN MUROS INTERIORES REPELLADO RÚSTICO PARA RECIBIR ACABADO ESPECIAL (PASTA) Y RECUBRIMIENTO TIPO INTERCERAMIC EN BAÑOS; EN MUROS EXTERIORES REPELLADO FINO PARA RECIBIR PINTURA VINILICA Y RECUBRIMIENTOS ESPECIALES.

Pisos: CREADOS POR EL LECHO SUPERIOR DE LA LOSA DE ENTREPISO DEL NIVEL INFERIOR, RECUBIERTOS CON LOSETA TIPO INTERCERAMIC EN FORMATO 20 X 60 CMS., EN ÁREA ÍNTIMA RECUBIERTOS TAMBIÉN CON LOSETA TIPO PORCELANITE Ó SIMILAR EN FORMATO DE 20 X 60 CMS.

V.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Plafones: A BASE DE YESO APLICADO A TALOCHA SOBRE LA BASE INFERIOR DE LAS LOSAS, ACABADOS EN PINTURA VINILICA COLOR BLANCO Y PINTURA VINILICA DE COLOR BLANCO EN ZONA DE BAÑOS.

Lambrines: A BASE DE LOSETAS DE 60 X 60 CMS. TIPO INTERCERAMIC O PORCELANITE ANTIDERRAPANTES Y DE TIPO PORCELANATO EN ALGUNOS MUROS DE 40 x 40 CMX., EN ÁREAS HÚMEDAS DE BAÑOS Y COCINA.

Escaleras: CON RAMPA A BASE DE PERFIL TUBULAR Y HUELLA DE ESCALONES ELABORADOS DE CONCRETO ARMADO, RECUBIERTOS CON LOSÉTA TIPO PORCELANITE Ó SIMILAR, Y BARANDAL A BASE DE CRISTAL EMPLOMADO CON HERRAJES DE CALIDAD NACIONAL CROMADOS.

Pintura: DE CALIDAD NACIONAL, LAVABLE, PLASTIFICADA Y APLICADA A DOS MANOS, TANTO PARA MUROS EXTERIORES, INTERIORES Y PLAFONES.

Recubrimientos especiales: LOSETA DE CERÁMICA EN ALGUNOS MUROS EXTERIORES E INTERIORES.

c).- CARPINTERIA:

Puertas: ENTABLERADAS, DE MADERA DE BANAK, ACABADAS EN LACA COLOR CHOCOLATE, CON BISAGRAS Y HERRAJES EN COLOR PLATEADO DE CALIDAD NACIONAL.

Guardarropas: A BASE DE TAMBOR DE MADERA DE BANAK, ACABADAS EN LACA COLOR CHOCOLATE, CON PUERTAS CON ABATIMIENTO EXTERNO.

Lambrines o plafones: NO HAY.

Pisos: NO HAY.

d).- INSTALACIONES HIDRAULICA Y SANITARIA:

Tubería y equipo: DE CPVC, EN DIÁMETROS VARIABLES, CON RAMALES DE ALIMENTACIÓN DE LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS Y CONECTADA A LA RED MUNICIPAL; INSTALACIONES SANITARIAS, CON DESCARGA A LA RED MUNICIPAL, DE P.V.C. DE 2" Y 4", REGISTROS SANITARIOS A CADA 5.0 MTS, Y ALBAÑALES DE CEMENTO PULIDO DE 6".

Muebles sanitarios: DE MARCA COMERCIAL Y DE CALIDAD DE IMPORTACIÓN, EN BUEN ESTADO.

e).- INSTALACIONES ELECTRICAS: ACOMETIDAS MONOFÁSICAS EXTERIORES DENTRO DE LAS NORMAS DE LA C.F.E., LÍNEAS Y DUCTOS OCULTOS CON POLIDUCTO NARANJA; PLACAS, APAGADORES, CONTACTOS DE CALIDAD DE NACIONAL, ILUMINACIÓN A BASE DE SALIDAS PARA RECIBIR LÁMPARAS FLUORESCENTES Y/O INCANDESCENTES.

f).- PUERTAS Y VENTANERIA METALICA: PUERTAS DE SERVICIO FABRICADAS EN PERFIL DE ALUMINIO ANONIZADO, COLOR NATURAL, DE ABATIMIENTO EXTERNO, CON TABLERO FORMADO EN LA PARTE SUPERIOR DE CRISTAL EMPLOMADO DE 5 MM., CHAPA DE LINEA COMERCIAL. VENTANAS A BASE DE PERFIL DE ALUMINIO ANONIZADO EN COLOR BALNCO DE 3" Y CRISTAL TINTEX DE 6 MM DE ESPESOR. CANCELERIA EN BAÑOS A BASE DE CRISTAL EMPLOMADO CON HERRAJES DE CALIDAD NACIONAL.

g).- VIDRIERIA: CRISTALES DE TIPO TINTEX, DE CALIDAD MEDIA DE 6 MM. DE ESPESOR Y ESPECIAL EN BAÑOS.

h).- CERRAJERIA: DE CALIDAD NACIONAL, LÍNEA COMERCIAL .

VI.- DESCRIPCIÓN DE LA FACHADA

FACHADA DE ARQUITECTURA MODERNA; CON JUEGO DE VOLÚMENES Y ALTURAS. MUROS RECUBIERTOS CON LOSETA TIPO PORCELANITE Ó SIMILAR Y VENTANALES CON CRISTAL TINTEX.

j).- INSTALACIONES ESPECIALES Y

ELEMENTOS ACCESORIOS: COCINA INTEGRAL MODULAR Y BARRA DE GRANITO.

k).- OBRAS COMPLEMENTARIAS (señalar cantidad, dimensiones y/o capacidad): AMENIDADES (ELEVADORES, ALBERCA TECHADA, SPA, CANCHA DE PADDEL, GIMNASIO, ÁREA DE JUEGOS, SALÓN/BAR, ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS, ÁREAS VERDES, JUEGOS INFANTILES, ETC.)

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

EL PRESENTE AVALÚO O DICTAMEN DE VALOR SE ELABORA DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA NORMA OFICIAL MEXICANA **NMX-C-459-SCFI-ONNCCE-2007**, PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DE FECHA 13 DE SEPTIEMBRE DE 2007.
 1.-EN EL PRESENTE DICTAMEN SE ESTIMÓ ÚNICAMENTE EL VALOR DEL INMUEBLE, DE ACUERDO A LOS REQUERIMIENTOS DEL CLIENTE, POR LO QUE NO SE VALUÓ CONSIDERANDO SU MEJOR Y MAYOR USO.
 2.-EL PRESENTE DICTAMEN APLICA SOLAMENTE PARA EL USO Y PROPÓSITO SEÑALADOS EN LA PORTADA DEL MISMO, DE LO CONTRARIO EL TIPO DE VALOR CONCLUSIVO QUEDARÍA SIN EFECTO.

Investigación del mercado

Precios de terrenos en la zona o en zonas similares

No.	Zona	Ubicación	Características	M2	Precio	P. U.	Fuente
1	HAB.	PRIVADA DE LAS RÁMBLAS NO 201 - DEPTO 201, ZONA COMERCIAL ANGELÓPOLIS, PUEBLA, PUE.	Valor máximo	25.00	600,000.00	24,000.00	INMOBILIARIA ALIADO
			Valor mínimo	25.00	550,000.00	22,000.00	INMOBILIARIA ALIADO
2	HAB.	PENTHOUSE, CLÚSTER PARQUE VENETO, CIRCUITO ADRIÁTICO 66, LÓMAS DE ANGELÓPOLIS, TLAXCALANCINGO, PUE.	Valor máximo	50.00	1,200,000.00	24,000.00	BESTMONT BIENES RAÍCES BESTMONT
			Valor mínimo	50.00	1,150,000.00	23,000.00	BIENES RAÍCES
3	HAB.	DEPARTAMENTO 301, CLÚSTER 333, LOMAS DE ANGELÓPOLIS, SAN ANDRÉS CHOLULA, PUE.	Valor máximo	50.00	1,300,000.00	26,000.00	GRUPO BÓSQUES BIENES RAÍCES
			Valor mínimo	50.00	1,250,000.00	25,000.00	GRUPO BÓSQUES BIENES RAÍCES
4	HAB.	CALLE ALGOL NO 201, TORRE B, DEPTO. 1803, RESIDENCIAL PUNTA ALTA, PUEBLA, PUE.	Valor máximo	25.00	600,000.00	24,000.00	CENTURY 21
			Valor mínimo	25.00	550,000.00	22,000.00	CENTURY 21
5	HAB.	DEPARTAMENTO 805, TORRE A, PUNTA ALTA, ZONA ANGELOPOLIS, RESERVA TERRITORIAL ANGELÓPOLIS, PUEBLA, PUE.	Valor máximo	25.00	600,000.00	24,000.00	(O1 222) 661.60.06
			Valor mínimo	25.00	550,000.00	22,000.00	LINDEN INMOBILIARIA
PROMEDIO :						20,000.00	

Area m²	\$/m²	Factores de Homologación para el terreno (VENTA)								\$/m²
		FUbic.	Fzona.	FServ.	Fsup.	Fuso.	Fnegoc.	urbanizació	FRe	
25	24,000	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90	21,600
50	24,000	0.90	0.90	1.00	1.07	0.90	0.90	1.00	0.70	16,791
50	23,000	0.90	0.90	1.00	1.07	1.00	0.90	1.00	0.78	17,879
25	26,000	1.00	1.00	1.00	1.01	0.90	1.00	1.00	0.91	23,552
25	24,000	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01	24,156
PROMEDIO :										\$20,795.45

Rentas de inmuebles similares en la zona o en zonas similares

No.	Tipo	Zona	Ubicación	M2 de Terreno	Renta (\$/mes)	(\$/mes/m ²)	Fuente
1	HAB.	SIMILAR	PRIVADA DE LAS RÁMBLAS NO 201 - DEPTO 201, ZONA COMERCIAL ANGELÓPOLIS, PUEBLA, PUE.	25.00	8,000.00	320.000	INMOBILIARIA ALIADO
2	HAB.	SIMILAR	PENTHOUSE, CLÚSTER PARQUE VENETO, CIRCUITO ADRIÁTICO 66, LÓMAS DE ANGELÓPOLIS, TLAXCALANCINGO, PUE.	50.00	10,000.00	200.000	BESTMONT BIENES RAÍCES
3	HAB.	SIMILAR	DEPARTAMENTO 301, CLÚSTER 333, LOMAS DE ANGELÓPOLIS, SAN ANDRÉS CHOLULA, PUE.	50.00	12,000.00	240.000	GRUPO BÓSQUES BIENES RAÍCES
4	HAB.	SIMILAR	CALLE ALGOL NO 201, TORRE B, DEPTO. 1803, RESIDENCIAL PUNTA ALTA, PUEBLA, PUE.	25.00	7,000.00	280.000	CENTURY 21
5	HAB.	SIMILAR	DEPARTAMENTO 805, TORRE A, PUNTA ALTA, ZONA ANGELÓPOLIS, RESERVA TERRITORIAL ANGELÓPOLIS, PUEBLA, PUE.	25.00	6,500.00	260.000	LINDEN INMOBILIARIA
Conclusiones de la investigación:						260.000	

Precios de inmuebles similares en la zona o en zonas similares

No.	Tipo	Zona	Ubicación	M2 suelo	M2 de Const.	Precio	P. U. (\$/m ²)	Fuente
1	HAB.	SIMILAR	PRIVADA DE LAS RÁMBLAS NO 201 - DEPTO 201, ZONA COMERCIAL ANGELÓPOLIS, PUEBLA, PUE.	25.00	240.00	5,900,000	24583.33	INMOBILIARIA ALIADO
2	HAB.	SIMILAR	PENTHOUSE, CLÚSTER PARQUE VENETO, CIRCUITO ADRIÁTICO 66, LÓMAS DE ANGELÓPOLIS, TLAXCALANCINGO, PUE.	50.00	284.00	6,500,000	22887.32	BESTMONT BIENES RAÍCES
3	HAB.	SIMILAR	DEPARTAMENTO 301, CLÚSTER 333, LOMAS DE ANGELÓPOLIS, SAN ANDRÉS CHOLULA, PUE.	50.00	283.00	6,050,000	21378.09	GRUPO BÓSQUES BIENES RAÍCES
4	HAB.	SIMILAR	CALLE ALGOL NO 201, TORRE B, DEPTO. 1803, RESIDENCIAL PUNTA ALTA, PUEBLA, PUE.	25.00	149.00	5,195,000	34865.77	CENTURY 21
5	HAB.	SIMILAR	DEPARTAMENTO 805, TORRE A, PUNTA ALTA, ZONA ANGELOPOLIS, RESERVA TERRITORIAL ANGELÓPOLIS, PUEBLA, PUE.	25.00	223.00	6,000,000	26905.83	LINDEN INMOBILIARIA
Conclusiones de la investigación:						PROMEDIO :	26,124	

Otras consideraciones previas o precios y rentas adicionales

- 3.- LOS VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y/O CONSTRUCCIONES QUE SE EMPLEARON EN ESTA AVALÚO, SON LOS QUE SE ENCONTRARON EN LA ZONA, PARA INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS SIMILARES.
 4.- LOS VALORES UNITARIOS DE LOS TIPOS CONSTRUCTIVOS EMPLEADOS EN EL PRESENTE DICTAMEN VALUATORIO SON LOS QUE SE OBTUVIERON PARA CONSTRUCCIONES DE CARACTERÍSTICAS SIMILARES, CON BASE EN SU RESPECTIVO ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS.
 5.- LA TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE AL CASO, SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE EDAD, USO ESTADO DE CONSERVACIÓN, CALIDAD DEL PROYECTO, VIDA ÚTIL REMANENTE, CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES, ZONA DE UBICACIÓN, LOCALIZACIÓN, OFERTA Y DEMANDA INMOBILIARIA DE LA ZONA, ETC. SERÁ DEL **13 %**.

VIII.- APLICACIÓN DEL MÉTODO FÍSICO

a).- Terreno:

Factores de eficiencia:

Fracción de terreno:	Zona	Ubicación	Frente	Forma	Superficie	Otros (Plusvalía)	
PRIVATIVA	0.90	0.80	0.80	0.80	0.85	0.90	0.35
Factor resultante						Total	0.353

Comentarios :

6.- EL COSTO UNITARIO POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN EMPLEADO EN ESTA DICTAMEN INCLUYE EL COSTO DE LOS ALEROS, PRORRATEADO ENTRE LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA, Y TOMA EN CONSIDERACIÓN TAMBIÉN SU DENSIDAD DE MUROS.
 7.- LOS COEFICIENTES APLICADOS QUE SE UTILIZARON SON CON BASE A LAS CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL SUJETO VALUADO.
 8.- LA EDAD EFECTIVA DEL INMUEBLE SE CALCULÓ TOMANDO EN CONSIDERACIÓN, EL ESTADO DE CONSERVACIÓN QUE TIENE, SUS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y DE CONSTRUCCIÓN, ASÍ COMO LOS MATERIALES EMPLEADOS Y LA CALIDAD DE LOS MISMOS, RESULTANDO UNA EDAD EFECTIVA DE **70** AÑOS PARA EL SUJETO VALUADO.

Valor del Predio :

Lote tipo predominante: **NO HAY** m² Precio unitario medio: \$ / m²

No.	Fracción de terreno	Area en M2	P. U. \$ / m ²	Factor de eficiencia	P. Neto por m ²	Precio parcial	Indiviso (en su caso)	Precio del terreno
1	ÁREA PRIVATIVA	163.750	20,000.00	0.35251	7,050.24	1,154,477	100%	1,154,477
2	ÁREA COMÚN AL CONDOMINIO	73.911	20,000.00	0.42900	8,580.00	634,156	100%	634,156
3								

superficie total terreno: **237.661**

precio del terreno: **1,788,633**

% REPRESENTATIVO : 34%

b.- construcciones (análisis desglosado.)

Factores de eficiencia

No.	Tipos de construcción (dominante o desglosado)	Edad const. en años	V. U. R. en años	Factor	Factor de conservación	% Estructura	% Acabados	Otro (Exclusividad)	Factor resultante
1	PRIVATIVA	3.00	67.00	1.04	0.85	0.90	0.85	0.80	0.54349

Porción	TIPO DE CONSTRUCCION	Área M2	P. U. de reposición nuevo (\$/m2)	Factor de eficiencia (1)	P. U. neto de reposición	Precio parcial	Indiviso (en su caso)	Observaciones
1	PRIVATIVA	163.75	26,124.07	0.54349	14,198.24	2,324,961.33		
2	COMÚNES	73.91	26,124.07	0.54349	14,198.24	1,049,405.91		

Superficie total construcciones: **237.66**

Precio de las construcciones: **3,374,367**

% REPRESENTATIVO : 64%

c.- Instalaciones especiales

c).- instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias y comunes en su caso

Concepto:	Unidad	Cantidad	P. U. de reposición nuevo	Factor de edad	Factor de conservación	Precio parcial	Indiviso (en su caso)	Observaciones
1	BARRA DE GRANITO	LOTE	1.00	30,000.00	0.90	0.90	24,300.00	100.00
2	COCINA INTEGRAL MODULAR	LOTE	1.00	80,000.00	0.95	0.95	72,200.00	100.00

Precio instalaciones especiales, accesorios y obras complementarias y comunes: **96,500.00**

% REPRESENTATIVO : 1.83%

Resultado por el método físico a + b + c: **5,259,500**

Resúmen:

Notas a considerar en la aplicación del método físico:

EL PRESENTE DICTAMEN NO TOMA EN CONSIDERACIÓN LAS LIMITACIONES DE DOMINIO O GRAVÁMENES QUE PUDIERAN EXISTIR SOBRE EL INMUEBLE EN ANÁLISIS. ADEMÁS, SE CONSIDERA QUE NO EXISTIRÍA NINGUNA COMPLICACIÓN PARA SU TRASLADO DE DOMINIO Y/O CEDER SU POSESIÓN, EN CASO DE RENTA O VENTA, PUES DE LO CONTRARIO, EL VALOR CONCLUSIVO DICTAMINADO EN ESTE REPORTE PODRÍA QUEDAR SIN EFECTO.

DEFINICIÓN:

VALOR COMERCIAL O JUSTO DE MERCADO ES EL VALOR QUE SE CONCLUYE PARA EL INMUEBLE EN ANÁLISIS, PARTIENDO DE LOS ÍNDICES ESTIMADOS POR CADA UNO DE LOS ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS (COSTO, INGRESO Y MERCADO). RAZONANDO LOS RESULTADOS OBTENIDOS Y ANALIZANDO LOS FACTORES, QUE EN FUNCIÓN DEL TIPO DE INMUEBLE Y DEL OBJETO DEL AVALÚO, AFECTAN AL BIEN EN SU CONJUNTO, ADEMÁS DE CONSIDERAR SU EXPOSICIÓN EN EL MERCADO EN UN PERÍODO RAZONABLE DE TIEMPO. EL VALOR RESULTANTE EN EL PRESENTE DICTAMEN SE OBTIENE CONSIDERANDO LAS CONDICIONES ACTUALES DEL MERCADO INMOBILIARIO.

IX.- APLICACIÓN DEL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Asignación de posible renta de acuerdo a las observadas en la zona en inmuebles similares:

Unidad rentable (1)	Tipo	renta unitaria/m ² /mes	superficie	renta mensual	Deducciones anuales estimadas:	
1	PRIVATIVA	260.00	237.661	61,792	vacíos:	0.30%
					predial:	0.18%
					agua potable:	1.00%
					administración:	3.00%
					impuestos:	0.00%
					mantenimiento:	3.00%
				Renta mensual bruta:	61,792	Total: 7%
				Renta unitaria por m ² /mes	260.00	

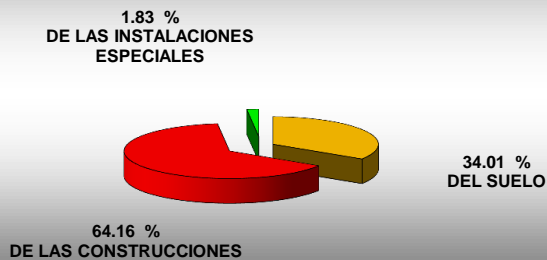
Cálculo por capitalización de rentas:

renta mensual bruta:	61,792	
renta anual bruta:	741,502	
deducciones anuales estimadas en un:	7%	
renta neta anual:	686,038	
tasa de capitalización:	13.00%	
Resultado por el metodo de capitalización de rentas:		5,277,215

Distribución de precios del inmueble:

suelo	34.01%	
construcciones	64.16%	
instalaciones especiales	1.83%	
Vida útil remanente (promedio ponderado, en años):	0.00	

GRÁFICA COMPARATIVA POR PORCENTAJE DEL MÉTODO FÍSICO



X.- APLICACIÓN DEL MÉTODO DEL MERCADO

Asignación de montos de posible venta de acuerdo con observaciones en las zonas e inmuebles similares:

monto promedio de ventas u ofertas	MAXIMO	34,866	\$/m ² cub. o útil	factor comercial:	0.82	
	INTERMEDIO	26,124	\$/m ² cub. o útil	monto unitario aplicable:	27,456	\$/m ² cub. o útil
	MÍNIMO	21,378	\$/m ² cub. o útil	superficie cubierta o útil:	237.661	m ²

Justificación del factor:

Los valores mínimos y máximos se dan como referencia para determinar el valor unitario de mercado

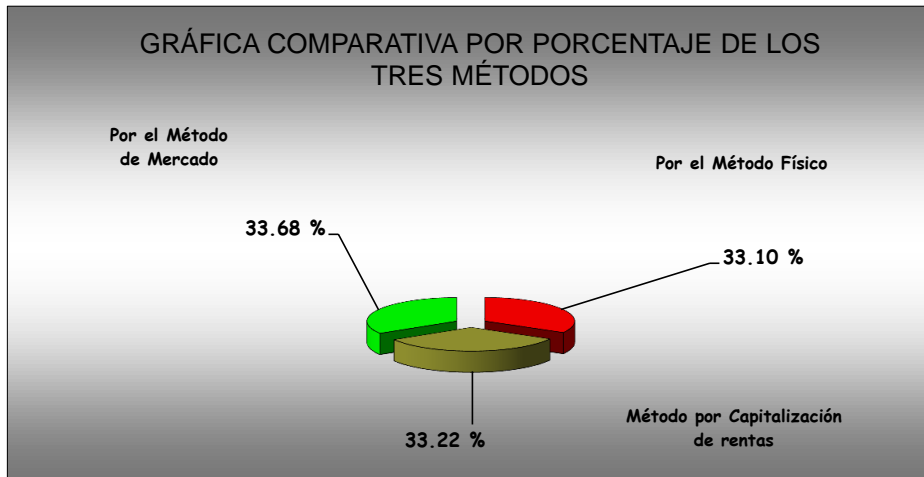
Resultado por el método de comparación directa del mercado: 5,350,676

Notas a considerar en la aplicación del método de comparación

NO HAY

XI.- RESÚMEN

Método físico:	\$	5,259,500
Método de capitalización de rentas:	\$	5,277,215
Método de mercado o comparación:	\$	5,350,676



XII.- CONCLUSIONES

EL VALOR CONCLUSIVO DEL INMUEBLE SE DETERMINO EN BASE AL RESULTADO OBTENIDO MEDIANTE LA PONDERACIÓN DE LOS VALORES LOGRADOS POR EL MÉTODO DE MERCADO O COMPARACIÓN, POR EL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS Y POR EL MÉTODO FÍSICO; SIN EMBARGO, PARA LOS FINES QUE CONVenga AL INTERESADO SE PUEDE TOMAR EL VALOR RESULTADO DEL ENFOQUE DE MERCADO COMO VALOR DE CONCLUSIÓN PARA ÉSTE INMUEBLE.

EL TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DE ESTE INMUEBLE SEGÚN LO APRECIADO EN LA ZONA, LAS CARACTERÍSTICAS DEL MISMO Y EXPERIENCIA DEL VALUADOR ES DE APROXIMADAMENTE 6 MESES

Valor Justo de Mercado:

\$5,300,000.00

SE ESTIMA QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE DESCRITO ANTERIORMENTE,
A LA FECHA DE HOY, 19 DE MARZO DE 2024 ES DE **\$ 5'300,000.00**
***** (CINCO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M. N.) *****

Monto de la suma asegurable:	Valor en dólares:	\$317,175
Esta cantidad representa el valor del inmueble al día:		N/H
Valor referido (en su caso):	fecha de referencia:	18/03/2024
	paridad intercambiaria	16.71
		N/H

XIII. CALCULO DE LIQUIDACIÓN ORDENADA Y FORZADA

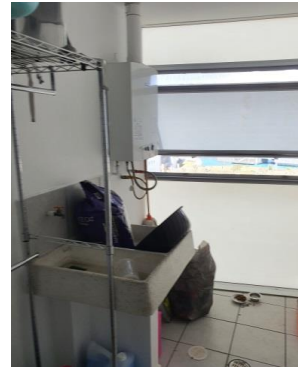
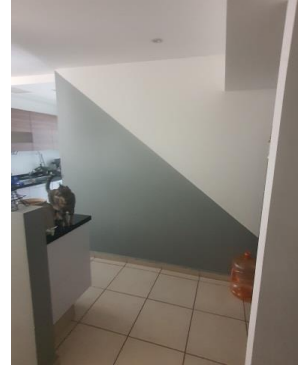
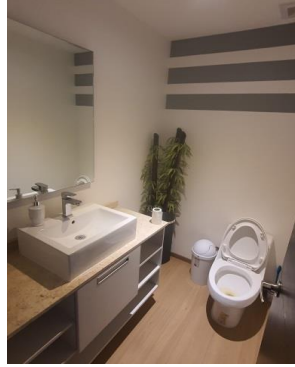
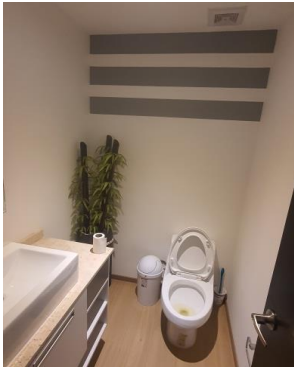
Se empleó el metodo de valor presente a diferentes fechas y tasas.

	TIEE	TIEE+6 puntos		
ANUAL	11.4775%	17.48%	La TIEE es a la fecha de :	19 DE MARZO DE 2024
SEMESTRAL	5.7388%	11.74%	FUENTE: DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DE FECHA	19 DE MARZO DE 2024

VALOR DE LIQUIDACIÓN ORDENADA, TIEE MAS 6 PUNTOS, 6 MESES	\$4,700,000.00
VALOR DE LIQUIDACIÓN FORZADA, TIEE MAS 6 PUNTOS, 12 MESES	\$4,500,000.00

XIII.- ANEXOS

Anexo fotográfico de la zona y del inmueble



Perito: **ALBERTO CASTILLO OSORIO**

Ced. Prof. (Arquitecto): **2 0 5 7 8 0 9**

Ced. de Especialidad en Valuación: **4 3 7 1 0 7 3**

Ced. de Maestría en Valuación: **EN TRÁMITE**

Ced. de Especialidad en Val. de **1 0 9 9 6 3 3 0**

Impacto Ambiental:

Reg. C. F. J.: **P.022 - 2024**

Reg. I. R. C. E.P.: **I.R.C.E.P. - 62/2024**

Reg. ante la S. H. F.: **1 4 0 0 3 4 0**

No. de Reg. COVAEPUE, A. C.: **76**

Firma



XIII.- ANEXOS Y CONSIDERACIONES

7.- LA FECHA DE VIGENCIA QUE INDICA EL AVALUO, ES SOLO PARA EFECTOS Y REQUISITOS DE LAS CONDICIONES DEL MERCADO INMOBILIARIO, POR LO QUE EL PERITO NO SE HACE RESPONSABLE DURANTE CUALQUIER SUCESO TANTO FISICO COMO ECONOMICO QUE PUDIERA SUFRIR EL INMUEBLE EN EL LAPSO POSTERIOR TRANSCURRIDO A ESTE.

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

9.- EL PRESENTE AVALÚO SE HA HECHO DE CONFORMIDAD Y SUJETO A TODOS LOS REQUERIMIENTOS DE LA NORMA OFICIAL MEXICANA NÚMERO NMX-C-459-SCFI-ONNCCE-2007, PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DE FECHA 13 DE SEPTIEMBRE DE 2007, REFERENTE A LOS SERVICIOS DE VALUACIÓN.

10.- 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.

11.- 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.

12.- 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.

13.- EL VALUADOR ASUME QUE EL TERRENO NO TIENE FALLAS O CONDICIONES ESPECIALES, DEL SUBSUELO QUE AFECTARAN EL VALOR DE LA MISMA. EL VALUADOR NO ASUME RESPONSABILIDAD POR ESTAS CONDICIONES.

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

15.- CON EL PROPÓSITO DE DAR CUMPLIMIENTO A LA REGLA QUINTA DE CARÁCTER GENERAL, QUE ESTABLECE LA METODOLOGÍA PARA LA VALUACION DE INMUEBLES OBJETO DE CREDITOS GARANTIZADOS A LA VIVIENDA, LA INFORMACION Y LA DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE AVALÚO, FUE REVISADA Y VERIFICADA CONTRA LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE SUJETO.

16.- PARA LOS EFECTOS A LOS QUE HAYA LUGAR, SE INFORMA QUE, **SI** SE LE PERMITIÓ EL ACCESO A ESTE PERITO, POR LO QUE LAS CARACTERÍSTICAS AQUÍ SEÑALADAS DESCRIBEN EL INMUEBLE EN ESTUDIO, ASÍ COMO TAMBIÉN EL ESTUDIO DE MERCADO CORRESPONDIENTE QUE ESTA DEBIDAMENTE FUNDAMENTADO.

FACTORES UTILIZADOS:

FZo: ZONA:	INCLUYE LA DIFERENCIA DE LOS SERVICIOS Y/O ENTORNO, ENTRE EL INMUEBLE VALUADO Y EL Ó LOS COMPARABLES.
FUb: UBICACIÓN :	IMPLICA LA UBICACIÓN EN LA MANZANA.
FFo: FORMA :	ES EL FACTOR QUE RESULTA DE CALIFICAR LA IRREGULARIDAD DE LOS PREDIOS COMPARABLES RESPECTO AL INMUEBLE VALUADO.
FSu: SUPERFICIE :	ES EL FACTOR QUE RESULTA DE LA RELACIÓN DE SUPERFICIE RESPECTO AL LOTE MODA Y/O VALUADO.
FNeg: NEGOCIACIÓN :	FACTOR DE NEGOCIACIÓN.
OTRO : (OFERTA Y DEMANDA)	FACTOR POR OFERTA Y DEMANDA
FRe: RESULTANTE:	PRODUCTO DE TODOS LOS FACTORES CONSIDERADOS.



ARQ. ALBERTO CASTILLO OSORIO
VALUACIÓN ESPECIALIZADA
Especialidad y Maestría en Valuación
Especialidad en Valuación del Impacto Ambiental
Miembro del Colegio de Valuadores del Estado de Puebla, A. C.
Perito registrado ante la S. H. F.
Perito registrado ante el Consejo de la Judicatura Federal

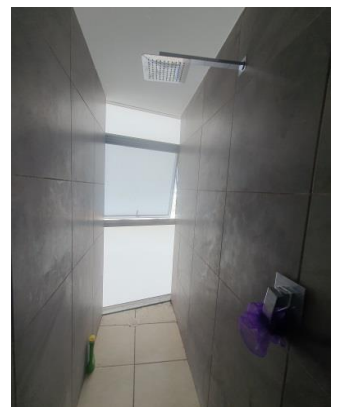
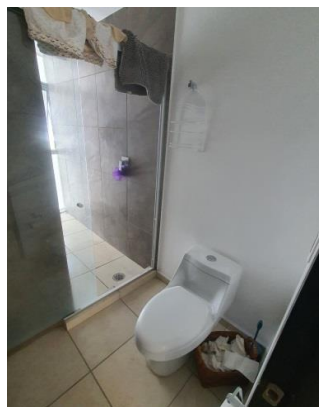
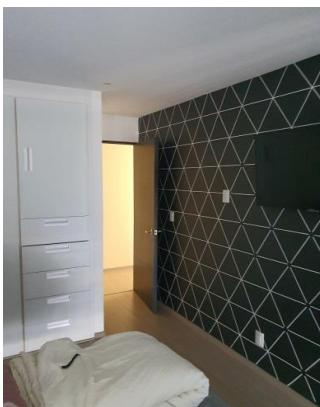
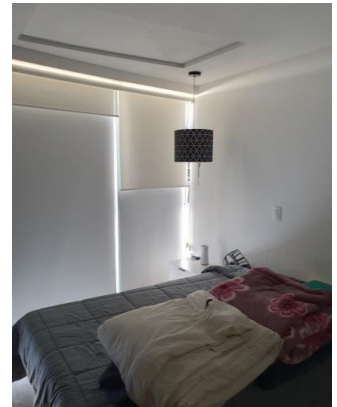
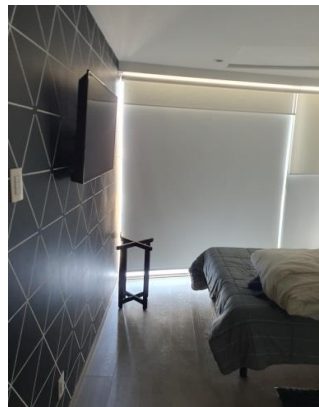
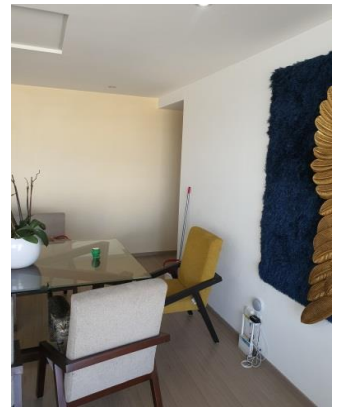


PRIVADA 15 "C" SUR NO. 6917, COL. SAN JOSÉ
MAYORAZGO, C. P. 72450, PUEBLA, PUE.
E - MAIL: arqcaos@hotmail.com

TEL. Y FAX: +52 222 294 07 98
MÓVIL: 222 340 56 66
MÓVIL: 222 117 32 73

AVALÚO No.:	2024AF0085
HOJA No.:	18 DE 20
FECHA:	19 DE MARZO DE 2024

REPORTE FOTOGRÁFICO





ARQ. ALBERTO CASTILLO OSORIO

VALUACIÓN ESPECIALIZADA

Especialidad y Maestría en Valuación

Especialidad en Valuación del Impacto Ambiental

Miembro del Colegio de Valuadores del Estado de Puebla, A. C.

Perito registrado ante la S. H. F.

Perito registrado ante el Consejo de la Judicatura Federal



PRIVADA 15 "C" SUR NO. 6917, COL. SAN JOSÉ

MAYORAZGO, C. P. 72450, PUEBLA, PUE.

E - MAIL: arqcaos@hotmail.com

TEL. Y FAX: +52 222 294 07 98

MÓVIL: 222 340 56 66

MÓVIL: 222 117 32 73

AVALÚO No.:

2024AF0085

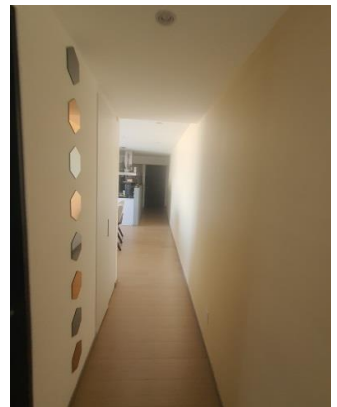
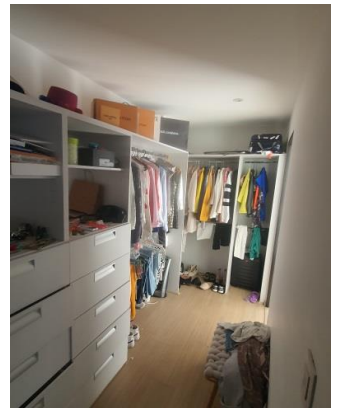
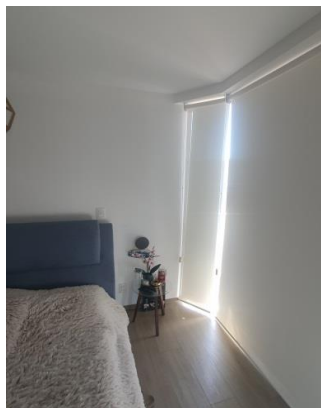
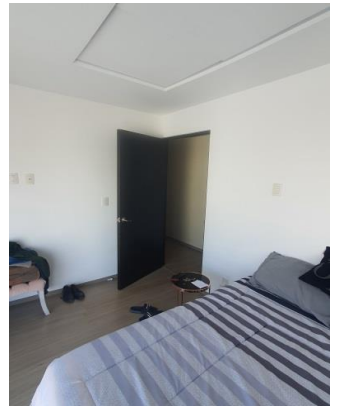
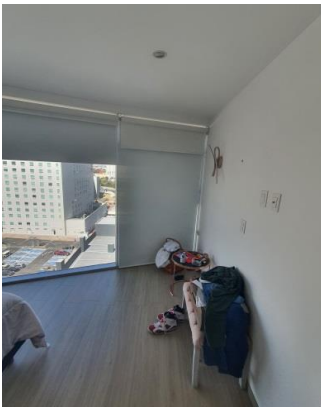
HOJA No.:

19 DE 20

FECHA:

19 DE MARZO DE 2024

REPORTE FOTOGRÁFICO





ARQ. ALBERTO CASTILLO OSORIO

VALUACIÓN ESPECIALIZADA

Especialidad y Maestría en Valuación

Especialidad en Valuación del Impacto Ambiental

Miembro del Colegio de Valuadores del Estado de Puebla, A. C.

Perito registrado ante la S. H. F.

Perito registrado ante el Consejo de la Judicatura Federal



PRIVADA 15 "C" SUR NO. 6917, COL. SAN JOSÉ

MAYORAZGO, C. P. 72450, PUEBLA, PUE.

E - MAIL: arqcaos@hotmail.com

TEL. Y FAX: +52 222 294 07 98

MÓVIL: 222 340 56 66

MÓVIL: 222 117 32 73

AVALÚO No.:

2024APO085

HOJA No.:

20 DE 20

FECHA:

19 DE MARZO DE 2024

VISTA AÉREA

