# OPINION DE VALOR.



Ing. Abelardo Hurtado Hernández

Calle Caracoles #19
Fracc. Playa Ensenada
Ensenada, B.C., C.P. 22880
Cel. (646) 151-9564

						Abe	lard		o Hernán	dez					Ce	B.C., C.P. 22880 I. (646) 151-9564
c 0	NSTRUE	TO	X Y	AVAL	υп	5		Ingeniero						ema	i: abelardo	o.atn@gmail.com
			X	AVAL			Va	aluador Pro	fesional			FECHA DE				embre 10, 2025
														CON DC	CUMENTOS.	Х
					_				AVALÚO Y ES PARA U	SO INTERNO E INFOI	RMATIVO	EXCLUSIVAMEN	ITE.			
	Datos		Propie Calle	etario :		<b>a Erma Hold</b> evard Zertuc		México S. De l	R. L. De C. V.				Municipio	· Enc	nada	
	del		Frace			Chapultepe							Municipio Condomir			
	Inmueble		C.P. :		2278		, ,						Fecha:		de septiemb	ore de 2025
Obje	eto y Propósi	ito de l	la Opi	nión de \	Valor:			Coi	nocer el valor ap	oroximado del	inmueb	ole.			•	
								DATOS G	ENERALES DEL I	NMUEBLE:						
Desc	ripción gener	al del b	ien:													
Valu	ador:		Ing. A	belardo	Hurta	d <u>o Hernánd</u>	ez	<u></u>		•			-		<u></u>	
	ENO :				Regula	ır X		Irregular			F	Plano X		Desnive	0.0	0 %
	STRUCCIÓN :		Terrer	no baldío 1	_	7						- m	Cro		ocalización:	
	itado :	Si		No	Х	4			ince de obra	. —	0	%	909डि।			THE COURSE ADMIN
Esta	do de conse	ervació	on:	Nuevo		Bueno		Regular		Malo	_			XII		(Marcocaresto
	d actual apı						AÑOS				-				TE	
	sificación de ACTERÍSTICAS			ción:		Interés Social		Mediana		Semilujo	D	e Iujo	Service of the servic			
-	ificación de			Habitaci	onal -	Comercial								是門間		A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH
	ndancias No			Terreno									**************************************			
							. ,				7		THE PERSON NAMED IN		4111	
						e de ubicac ación del inn		en radio de 3 k	(m	Si	_	No X		體質	這個自動	ACE million amount of the
Escu		X	_	Comercia		X	_	ercados	X	Centros re	ecreative	os X	Transp	orte	Х	
DESC	RIPCION GEN	ERAL DI	EL INMU	JEBLE									_			
Terre	no baldío.															
	QUE FÍSICO															
a) TER	RENO	VALOR I	JNIT	INC	). %	FRe	VALO	OR DE TERRENO		b) CONSTRUCCIO		V.R.N.	DEMERITO	) <b> </b> ,	V.N.R	VALOR CONSTRUC
a) TER		VALOR U	JNIT 2,680.00	INE 100.0		FRe 1.00	VALO	DR DE TERRENO 66,307,008	3.28	b) CONSTRUCCION SUPER		V.R.N.	DEMERITO	) ,	V.N.R	VALOR CONSTRUC.
a) TER TIPO I	SUPERFICIE 24,741.42 24,741.42	2	2,680.00	100.0	00%	1.00 TOTAL	VALC			TIPO SUPER		V.R.N.			TOTA	L 0.00
a) TER TIPO I	SUPERFICIE 24,741.42 24,741.42 EAS COMPLEMENT	2	2,680.00 E INSTAL	100.0	00%	1.00 TOTAL		66,307,008 66,307,008	3.28	TIPO SUPER	PRICIE		TOTAL ENFOG	UE FÍSICO	TOTA	
a) TER TIPO I c) AR TIPO	SUPERFICIE 24,741.42 24,741.42	2	2,680.00	100.0	00%	1.00 TOTAL	DEM 0.80	66,307,008 66,307,008		TIPO SUPER	P.FICIE	V.R.N.  R AREAS COM 4,000.00	TOTAL ENFOG	UE FÍSICO	TOTA	L 0.00
a) TER TIPO I c) AR TIPO 1	SUPERFICIE 24,741.42 24,741.42 EAS COMPLEMENT DESCRIPCION	2	2,680.00 E INSTAL UNID	ACIONES E	00% SPECIAI	1.00 TOTAL LES V.R.N.	DEM	66,307,008 66,307,008 V	3.28 .N.R	TIPO SUPER  O  INDIVISO	VALOR 64	R AREAS COM	TOTAL ENFOG	UE FÍSICO	TOTA	L 0.00
a) TER TIPO I c) AR TIPO 1	SUPERFICIE 24,741,42 24,741.42 EAS COMPLEMEN DESCRIPCION Bardas	2	E INSTAL UNID MI	ACIONES E:  CANTI  230.00	SPECIAI	1.00 TOTAL LES V.R.N. 3,500.00	DEM 0.80	66,307,008 66,307,008 V	3.28 .N.R 2,800.00	TIPO SUPER  O  INDIVISO  100%	VALOR 64	R AREAS COM 4,000.00	TOTAL ENFOG	UE FÍSICO	TOTA	L 0.00
a) TER TIPO I c) AR TIPO 1	SUPERFICIE 24,741,42 24,741.42 EAS COMPLEMEN DESCRIPCION Bardas	2	E INSTAL UNID MI	ACIONES E:  CANTI  230.00	SPECIAI	1.00 TOTAL LES V.R.N. 3,500.00	DEM 0.80	66,307,008 66,307,008 V	3.28 .N.R 2,800.00	TIPO SUPER  O  INDIVISO  100%	VALOR 64	R AREAS COM 4,000.00	TOTAL ENFOG	UE FÍSICO	TOTA	L 0.00
a) TER TIPO I c) AR TIPO 1	SUPERFICIE 24,741,42 24,741.42 EAS COMPLEMEN DESCRIPCION Bardas	2	E INSTAL UNID MI	ACIONES E:  CANTI  230.00	SPECIAI	1.00 TOTAL LES V.R.N. 3,500.00	DEM 0.80	66,307,008 66,307,008 V	3.28 .N.R 2,800.00	TIPO SUPER  O  INDIVISO  100%	VALOR 64	R AREAS COM 4,000.00	TOTAL ENFOG	UE FÍSICO	TOTA	L 0.00
a) TER TIPO I c) AR TIPO 1	SUPERFICIE 24,741,42 24,741.42 EAS COMPLEMEN DESCRIPCION Bardas	2	E INSTAL UNID MI	ACIONES E:  CANTI  230.00	SPECIAI	1.00 TOTAL LES V.R.N. 3,500.00	DEM 0.80	66,307,008 66,307,008 V	3.28 .N.R 2,800.00	TIPO SUPER  O  INDIVISO  100%	VALOR 64	R AREAS COM 4,000.00	TOTAL ENFOG	UE FÍSICO	TOTA	67,158,008.28
a) TER TIPO I c) AR TIPO 1	SUPERFICIE 24,741,42 24,741.42 EAS COMPLEMEN DESCRIPCION Bardas	2	E INSTAL UNID MI	ACIONES E:  CANTI  230.00	SPECIAI	1.00 TOTAL LES V.R.N. 3,500.00	DEM 0.80	66,307,008 66,307,008 V	3.28 .N.R 2,800.00	TIPO SUPER  O  INDIVISO  100%	VALOR 64	R AREAS COM 4,000.00	TOTAL ENFOG	UE FÍSICO	TOTA	67,158,008.28
a) TER TIPO I c) AR TIPO 1	SUPERFICIE 24,741,42 24,741.42 EAS COMPLEMEN DESCRIPCION Bardas	2	E INSTAL UNID MI	ACIONES E:  CANTI  230.00	SPECIAI	1.00 TOTAL LES V.R.N. 3,500.00	DEM 0.80	66,307,008 66,307,008 V	3.28 .N.R 2,800.00	TIPO SUPER  O  INDIVISO  100%	VALOR 64	R AREAS COM 4,000.00	TOTAL ENFOG	UE FÍSICO	TOTA	67,158,008.28
a) TER TIPO I c) AR TIPO 1	SUPERFICIE 24,741,42 24,741.42 EAS COMPLEMEN DESCRIPCION Bardas	2	E INSTAL UNID MI	ACIONES E:  CANTI  230.00	SPECIAI	1.00 TOTAL LES V.R.N. 3,500.00	DEM 0.80	66,307,008 66,307,008 V	3.28 .N.R 2,800.00	INDIVISO 100% 100%	VALOF 64	R AREAS COM 4,000.00 7,000.00	TOTAL ENFOG	UE FÍSICO	TOTA	67,158,008.28
a) TER TIPO I c) AR TIPO 1	SUPERFICIE 24,741,42 24,741,42 EAS COMPLEMEN DESCRIPCION BORDOS Rejas	NTARIAS	E INSTAL UNID MI Lote	ACIONES E:  CANTI  230.00	SPECIAI	1.00 TOTAL LES V.R.N. 3,500.00	DEM 0.80	66,307,008 66,307,008 V	3.28 .N.R 2,800.00	TIPO SUPER  O  INDIVISO  100%	VALOF 64	R AREAS COM 4,000.00	TOTAL ENFOG	UE FÍSICO	TOTA	67,158,008.28
a) TER TIPO I c) AR TIPO 1	SUPERFICIE 24,741,42 24,741.42 EAS COMPLEMEN DESCRIPCION Bardas	NTARIAS	E INSTAL UNID MI Lote	ACIONES E:  CANTI  230.00	SPECIAI \$ \$	1.00 TOTAL LES V.R.N. 3,500.00	DEM 0.80 0.90	66,307,008 66,307,008 V	3.28 .N.R 2,800.00	INDIVISO 100% 100%	VALOF 64	R AREAS COM 4,000.00 7,000.00	TOTAL ENFOG	UE FÍSICO	TOTA	67,158,008.28
a) TER TIPO I c) AR TIPO 1	SUPERFICIE 24,741,42 24,741,42 EAS COMPLEMEN DESCRIPCION BORDOS Rejas	NTARIAS VALORE	E INSTAL UNID MI Lote	ACIONES E:  CANTI  230.00	SSPECIAL S	1,00 TOTAL LES V.R.N. 3,500,00 230,000.00	DEM 0.80 0.90	66,307,008 66,307,008 V	3.28 .N.R 2,800.00	INDIVISO 100% 100%	VALOF 64	R AREAS COM 4,000.00 7,000.00	TOTAL ENFOG	UE FÍSICO	TOTA	67,158,008.28
a) TERM	RENO SUPERFICIE 24,741,42 24,741,42 EAS COMPLEME DESCRIPCION BORDOS REJOS REJOS RESUMEN DE ENFOQUE FÍSI ENFOQUE DE CONSIDERAC	VALORE ICO MERCA	E INSTAL UNID MI Lote  DOO DOO DOO DOO DOO DOO DOO DOO DOO D	100.C ACIONES E: CANTI 230.00 1.0	SPECIAI \$ \$ \$	1,00 TOTAL LES V.R.N. 3,500.00 230,000.00 \$ 67,158,00 \$ 67,158,00	0.80 0.90	66,307,008 66,307,008 V	N.R 2,800.00 207,000.00	INDIVISO 100% 100%	VALOR 644 20	R AREAS COM 4,000.00 7,000.00	TOTAL ENFOG	UE FÍSICO	TOTA	67,158,008.28
a) TERM	RENO SUPERFICIE 24,741,42 24,741,42 EAS COMPLEME DESCRIPCION BORDOS REJOS REJOS RESUMEN DE ENFOQUE FÍSI ENFOQUE DE CONSIDERAC	VALORE ICO MERCA	E INSTAL UNID MI Lote  DOO DOO DOO DOO DOO DOO DOO DOO DOO D	100.C ACIONES E: CANTI 230.00 1.0	SPECIAI \$ \$ \$	1,00 TOTAL LES V.R.N. 3,500.00 230,000.00 \$ 67,158,00 \$ 67,158,00	0.80 0.90	66,307,008 66,307,008 V	N.R 2,800.00 207,000.00	INDIVISO 100% 100% TOTAL	VALOR 644 20	R AREAS COM 4,000.00 7,000.00	TOTAL ENFOG	UE FÍSICO	TOTA	67,158,008.28
a) TERM	RENO SUPERFICIE 24,741,42 24,741,42 EAS COMPLEME DESCRIPCION BORDOS REJOS REJOS RESUMEN DE ENFOQUE FÍSI ENFOQUE DE CONSIDERAC	VALORE ICO MERCA	E INSTAL UNID MI Lote  DOO DOO DOO DOO DOO DOO DOO DOO DOO D	ACIONES E: CANTI 230.00 1.0	\$ \$ \$	1,00 TOTAL LES V.R.N. 3,500.00 230,000.00  \$ 67,158,00 \$ 67,158,00 SIÓN IVO DE LOS ENF	0.80 0.90	66,307,008 66,307,008 V	N.R 2,800.00 207,000.00	INDIVISO 100% 100% 100%  TOTAL	VALOR 644 20 88	R AREAS COM 4,000.00 7,000.00	TOTAL ENFOG	UE FÍSICO	TOTA	67,158,008.28
a) TERM	RENO SUPERFICIE 24,741,42 24,741,42 EAS COMPLEME DESCRIPCION BORDOS REJOS REJOS RESUMEN DE ENFOQUE FÍSI ENFOQUE DE CONSIDERAC	VALORE ICO MERCA	E INSTAL UNID MI Lote  DOO DOO DOO DOO DOO DOO DOO DOO DOO D	100.C ACIONES E: CANTI 230.00 1.0	\$ \$ \$	1,00 TOTAL LES V.R.N. 3,500.00 230,000.00  \$ 67,158,00 \$ 67,158,00 \$ 100 N N N N N N N N N N N N N N N N N N	0.80 0.90 0.90	66,307,008 66,307,008  V \$ \$  APLICADOS EN ESTE	N.R 2,800.00 207,000.00	INDIVISO 100% 100% 100%  TOTAL  OQUE DE MERCADO S I Ó N 67,158,000  ENTA Y OCHO	VALOR 644 20  88	R AREAS COM 4,000.00 7,000.00	TOTAL ENFOG	UE FÍSICO	TOTA	67,158,008.28
a) TERM	RENO SUPERFICIE 24,741,42 24,741,42 EAS COMPLEME DESCRIPCION BORDOS REJOR RESUMEN DE ENFOQUE FÍSI ENFOQUE DE CONSIDERAC E CONSIDERAC	VALORE ICO MERCA CIONES I	E INSTAL UNID MI Lote	ACIONES E: CANTI 230.00 1.0  S A LA CC ÁS REPRES	SPECIAI  \$ \$  SONCLUS  SENTAT	1,00 TOTAL LES V.R.N. 3,500.00 230,000.00 \$ 67,158,00 \$ 67,158,00 \$ 100 DE LOS ENF	0.80 0.90 0.90	66,307,008 66,307,008  V \$ \$  APLICADOS EN ESTE	2,800.00 207,000.00 207,000 ES EL ENF CONCLU  S CIENTO CINCU	INDIVISO 100% 100% 100% TOTAL	VALOR 644 20  88	R AREAS COM 4,000.00 7,000.00	TOTAL ENFOG	UE FÍSICO	TOTA	67,158,008.28
a) TERM	RENO SUPERFICIE 24,741,42 24,741,42 EAS COMPLEME DESCRIPCION BORDOS REJOR RESUMEN DE ENFOQUE FÍSI ENFOQUE DE CONSIDERAC E CONSIDERAC	VALORE ICO MERCA CIONES I	E INSTAL UNID MI Lote	ACIONES E: CANTI 230.00 1.0  S A LA CC ÁS REPRES	SPECIAI  \$ \$  SONCLUS  SENTAT	1,00 TOTAL LES V.R.N. 3,500.00 230,000.00 \$ 67,158,00 \$ 67,158,00 \$ 100 DE LOS ENF	0.80 0.90 0.90	66,307,008 66,307,008  V \$ \$  APLICADOS EN ESTE \$  S SIETE MILLONE	2,800.00 207,000.00 207,000 ES EL ENF CONCLU  S CIENTO CINCU	INDIVISO 100% 100% 100%  TOTAL  OQUE DE MERCADO S I Ó N 67,158,000  ENTA Y OCHO	VALOR 644 20  88	R AREAS COM 4,000.00 7,000.00	TOTAL ENFOG	UE FÍSICO	TOTA	67,158,008.28
a) TERM	RENO SUPERFICIE 24,741,42 24,741,42 EAS COMPLEME DESCRIPCION BORDOS REJOR RESUMEN DE ENFOQUE FÍSI ENFOQUE DE CONSIDERAC E CONSIDERAC	VALORE ICO MERCA CIONES I	E INSTAL UNID MI Lote	ACIONES E: CANTI 230.00 1.0  S A LA CC ÁS REPRES	SPECIAI  \$ \$  SONCLUS  SENTAT	1,00 TOTAL LES V.R.N. 3,500.00 230,000.00 \$ 67,158,00 \$ 67,158,00 \$ 100 DE LOS ENF	0.80 0.90 0.90	66,307,008 66,307,008  V \$ \$  APLICADOS EN ESTE \$  S SIETE MILLONE	2,800.00 207,000.00 207,000 ES EL ENF CONCLU  S CIENTO CINCU	INDIVISO 100% 100% 100%  TOTAL  OQUE DE MERCADO S I Ó N 67,158,000  ENTA Y OCHO	VALOR 644 20  88	R AREAS COM 4,000.00 7,000.00	TOTAL ENFOG	UE FÍSICO	TOTA	67,158,008.28
a) TERM	RENO SUPERFICIE 24,741,42 24,741,42 EAS COMPLEME DESCRIPCION BORDOS REJOR RESUMEN DE ENFOQUE FÍSI ENFOQUE DE CONSIDERAC E CONSIDERAC	VALORE ICO MERCA CIONES I	E INSTAL UNID MI Lote	ACIONES E: CANTI 230.00 1.0  S A LA CC ÁS REPRES	SPECIAI  \$ \$  SONCLUS  SENTAT.	1,00 TOTAL LES V.R.N. 3,500.00 230,000.00 \$ 67,158,00 \$ 67,158,00 \$ 100 DE LOS ENF	0.80 0.90 0.90	66,307,008 66,307,008  V \$ \$  APLICADOS EN ESTE \$  S SIETE MILLONE	2,800.00 207,000.00 207,000 ES EL ENF CONCLU  S CIENTO CINCU	INDIVISO 100% 100% 100%  TOTAL  OQUE DE MERCADO S I Ó N 67,158,000  ENTA Y OCHO	VALOR 644 20  88	R AREAS COM 4,000.00 7,000.00	TOTAL ENFOG	UE FÍSICO	TOTA	67,158,008.28
a) TERM	RENO SUPERFICIE 24,741,42 24,741,42 EAS COMPLEME DESCRIPCION BORDOS REJOR RESUMEN DE ENFOQUE FÍSI ENFOQUE DE CONSIDERAC E CONSIDERAC	VALORE ICO MERCA CIONES I	E INSTAL UNID MI Lote	ACIONES E: CANTI 230.00 1.0  S A LA CC ÁS REPRES	SPECIAI  \$ \$  SONCLUS  SENTAT.	1,00 TOTAL LES V.R.N. 3,500.00 230,000.00 \$ 67,158,00 \$ 67,158,00 \$ 100 DE LOS ENF	0.80 0.90 0.90	66,307,008 66,307,008  V \$ \$  APLICADOS EN ESTE \$  S SIETE MILLONE	2,800.00 207,000.00 207,000 ES EL ENF CONCLU  S CIENTO CINCU	INDIVISO 100% 100% 100%  TOTAL  OQUE DE MERCADO S I Ó N 67,158,000  ENTA Y OCHO	VALOR 644 20  88	R AREAS COM 4,000.00 7,000.00	TOTAL ENFOG	UE FÍSICO	TOTA	67,158,008.28

Página 1 de 2

### OPINION DE VALOR.



## Abelardo Hurtado Hernández

Ingeniero Civil Valuador Profesional

Calle Caracoles #19 Fracc. Playa Ensenada Ensenada, B.C., C.P. 22880 Cel. (646) 151-9564 email: abelardo.atn@gmail.com

### INVESTIGACION DE MERCADO

		TERRENOS						
	Ubicación	Teléfono	Informante					
1	Parcela 166 Colonia Ejido Chapultepec	6461079292	Abraham Luna					
2	C. Blvd. 2000, Ejido Chapultepec	646 1943270	José Moya Rosas					
3	Calle Manuel Sánchez, Ex Ejido Chapultepec 646 3509884 Arcc							
	Otala (form of the control of the co		A 12					

No.	Oferta	Área	\$/m²		Factores de Homologación para el terreno (VENTA)							
	\$			FUbic.	Fzona.	Ftopo	Fárea.	Fuso.	Fnegoc.	Fotro	FRe	ĺ
1	12,800,000.00	5,000.00	2,560.00	1.00	1.05	1.05	0.84	1.05	0.90	1.05	0.92	2,355.00
2	36,000,000.00	10,000.00	3,600.00	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	0.90	1.00	0.84	3,024.00
3	25,875,528,00	8,000,00	3,234,44	1.00	1.00	1.00	0.91	1.00	0.90	1.00	0.82	2,652,00

Fotro: Considera disponibilidad de servicios públicos

Área de terreno del Inmueble analizado (sujeto) : 24,741.42 Valor obtenido: 2,680.00

CONSTRUCCIONES

Construcciones que hayan sido vendidas o que se encuentren ofertándose para su venta										
No. Ubicación Edad Área m² Área m² Teléfono Informar										
			Terr.	Const.						

No.	Oferta	Área Const.	\$/m²	Factores de Homologación para la construcción (VENTA)						х		\$/m²
	\$	m²		Fzon	Fcal	Fed	Fcus	Fubic	Fnegoc.	Fcons.	FRe	

Edad : Años

Area construida del inmueble analizado (sujeto) :

Area construida del inmueb	le analizado (sujeto) :	0.00	M <sup>2</sup>	Valor obtenido:		NO APLICA
ENFOQUE DE MERCADO						
Valor estimado de	Factor de	Valor resultante de		Área vendible	\	alor de Mercado
Mercado \$/M²	Comercialización	Mercado \$/M²		M <sup>2</sup>		\$
2,680.00	1.00	2,680.00		24,741.42		66,307,008

### REPORTE FOTOGRAFICO



















Página 2 de 2