

OPINIÓN DE VALOR CASA HABITACIÓN



Ubicación del inmueble:	Calle: Trece de Febrero	No. Ext./Int.: SN	Lote: 4	Manzana: 183, Sección G-1	Supermanzana: -
	Colonia: Santa Cruz			Municipio: Acapulco de Juárez	
	Estado: Guerrero			Código Postal: 39530	
Solicitante:	Proyectos Adamantine S.A. de C.V. SOFOM E.R.			Fecha:	11 de julio de 2023
Objeto:	Estimar Valor Comercial				
Propósito:	Opinión de Valor				

VALOR COMERCIAL CONCLUIDO
\$1,072,000.00

(UN MILLON SETENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M. N.)

Georreferencia

Latitud: **16° 52' 23.25" N**

Longitud: **99° 54' 4.35" O**

Altitud: **105 msnm**

OPINIÓN DE VALOR DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

ESTE DOCUMENTO NO TIENE CARÁCTER DE AVALÚO Y SU USO ES EXCLUSIVO DEL SOLICITANTE

I.- ANTECEDENTES

Nombre del Valuador:	José Miguel Gutiérrez Martín del Campo	Especialidad:	Inmobiliaria	Cédula Profesional:	6074640
Nombre del solicitante:	Proyectos Adamantine S.A. de C.V. SOFOMER.				
Domicilio del solicitante:	Calle: No proporcionado	No. Ext./Int.:		Lote:	
	Colonia:	Supermanzana:	-	Manzana:	
	Municipio:	Estado:		C.P.:	
Nombre del propietario:	Rigoberto Gallegos Javier				
Objeto:	Estimar Valor Comercial				
Propósito:	Opinión de Valor				
Fecha de Inspección:	11 de julio de 2023				
Tipo de inmueble:	Casa habitación				
Régimen de propiedad:	Privada				
Ubicación del inmueble:	Calle: Trece de Febrero	No. Ext./Int.:	SN	Lote:	4
	Colonia: Santa Cruz	Supermanzana:	-	Manzana:	183, Sección G-1
	Municipio: Acapulco de Juárez	Estado:	Guerrero	C.P.:	39530
No. Cuenta predial:	No proporcionado				
No. Cuenta de agua:	No proporcionado				

Georreferencia

Latitud	16° 52' 23.25" N
Longitud	99° 54' 4.35" O
Altitud	105 msnm

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la zona:	Habitacional					
Servicios públicos:	Red de Agua	Si tiene	Red sanitaria	Si tiene	Red eléctrica	Aérea
	Banquetas	Si tiene	Pavimentos	Concreto	Alumbrado público	Aérea
Equipamiento urbano:	Escuelas	Si	Comercios	Si	Áreas recreativas	Si
	Transporte	Si	Gasolineras	Si	Mercados	Si
Descripción de la ubicación:	Avenida Constituyentes, vialidad primaria de flujo vehicular alto, Avenida Santa Cruz, vialidad secundaria de flujo vehicular medio, calle Trece de Febrero, vialidad terciaria de flujo vehicular bajo, por donde se accede al inmueble.					
Uso de suelo:	Habitacional					
Servidumbres o restricciones:	Físicamente no se observan y la documentación proporcionada no las menciona.					

III.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Terreno:	102.23 m ²	Forma:	Regular	No. frentes:	1	Topografía:	Plana	% pendiente:	0%
Construcción:	191.4 m ²	Edad:	35 años	Vida útil total:	60 años	Vida mínima remanente:	25 años	Clasificación:	Económica
		Estado de conservación:	Regular	Estado de ocupación actual:	Habitado				
Uso actual y descripción de la distribución de la construcción:	No se tuvo acceso al inmueble por lo que no se cuenta con descripción de distribución, según Avalúo antecedente proporcionado: Casa habitación tipo económica, con un tipo de construcción, desarrollada en dos niveles.								

IV.- VALORES

ENFOQUE DE MERCADO						\$1,071,840.00
Descripción	Superficie de terreno	Superficie de construcción	Venta / m ²	Valor total		
Casa habitación	102.23 m ²	191.4 m ²	\$5,600.00	\$1,071,840.00		
ENFOQUE DE COSTOS						\$902,310.36
Concepto	Superficie aprox.	\$ Unitario	Indiviso	Factor	Valor parcial	
Terreno	102.23 m ²	\$2,200.00	100%	1.00	\$224,902.00	
Construcción	191.4 m ²	\$4,200.00	100%	0.57	\$677,404.36	
I.E., O.C. y E.A.	0.00	\$0.00	0%	0.00	\$0.00	
VALOR ASEGUABLE (Construcciones + OC)						\$677,404.36
VALOR OTRO / MINIMO DE VENTA *						\$771,840.00

*Se considera un valor mínimo de venta de \$771,840.00 que corresponde al resultado del enfoque de mercado con base a grado de terminación, afectado por un factor de 0.72 el cual resulta de considerar los gastos de administración (judicial regularización, escrituración y comercial) proporcionados por el solicitante del servicio, de acuerdo a su experiencia en el ramo.

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN:

A petición del solicitante se valúo el inmueble ubicado en: Trece de Febrero, # SN, Lote 4, Manzana 183, Sección G-1, Colonia Santa Cruz, Municipio de Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero, C.P.: 39530

La fecha de visita fue: 11 de julio de 2023

Comentarios: No se tuvo acceso al inmueble, por lo que el presente avalúo se basa en la información obtenida en el expediente presentado por el solicitante y complementada con investigación en portales públicos de internet que manejan herramientas satelitales, con la finalidad de una mayor aproximación a los datos básicos del inmueble en estudio para mejor apreciación de valor.

Nota 01.- El solicitante proporcionó la siguiente documentación: Avalúo antecedente de fecha 8 de marzo de 2018, elaborado por el Ing. Arq. Clemente Mejía Martínez, Cédula 656737. Copia simple de Escritura de apertura de crédito, Instrumento No. 986, de fecha 10 de junio de 2008, ante el Lic. Antonio Pano Mendoza, Notario Público No. 8 del Distrito de Tabares, en Acapulco de Juárez, Guerrero.

Nota 02.- Este reporte presupone que no existe una restitución legal en cuanto a la posesión, el presente documento no tiene el carácter de un avalúo bancario, toda vez que no se contó con información actualizada de la propiedad y no se tuvo acceso al interior de la misma para constatar el tipo y calidad de los acabados y el estado de conservación o posibles modificaciones.

Nota 03.- Para el presente análisis, la ubicación del inmueble, así como la superficie de terreno y construcción se toman del avalúo antecedente indicado en la Nota 01.

Nota 04.- El presente avalúo puede variar con respecto a su valor final debido a que las medidas de construcción son un estimado. Tasaciones y Avalúos, S.A.P.I. de C.V. no asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias que la falta de documentación pudiera representar sobre el valor.

V.- CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE		\$1,072,000.00
(UN MILLON SETENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M. N.)		
VALUADOR	CONTROLADOR	

José Miguel Gutiérrez Martín del Campo
Cédula Profesional: 6074640

Manuel Paquini Rodríguez
Cédula profesional: 546721

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Macro localización



Micro localización



Georeferencia

Latitud	16° 52' 23.25" N
Longitud	99° 54' 4.35" O
Altitud	105 msnm

REPORTE FOTOGRÁFICO



Entorno



Fachada del inmueble



Fachada del inmueble



Nomenclatura del inmueble

ESCRITURA DEL INMUEBLE

LIC. ANTONIO PANO MENDOZA
NOTARIO PÚBLICO No. 8



TERCERA
PÁGINA

GADO
INST. D
TRITO

VOLUMEN TERCERO.- TOMO SEXTO.

ESC. No. 986.- ESCRITURA NUMERO NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS, DEL AÑO DOS MIL OCHO, Yo, el Licenciado ANTONIO PANO MENDOZA, Notario Público Número Ocho del Distrito de Tabares, HAGO CONSTAR lo siguiente:

I.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran, de una parte, el señor RIGOBERTO GALLEGOS JAVIER, en lo sucesivo la "PARTE COMPRADORA", y, de otra, las señoras ROSELIA VINALAY ALEMAN y RODRIGO CASTILLO ADAME, en lo sucesivo la "PARTE VENDEDORA", con la concurrencia del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, para efectos de la cláusula segunda del capítulo, en lo sucesivo el "INFONAVIT", representado por el señor Lic. GADOLINO TRAPAGA ROJAS.

II.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE que celebran, por una parte, el "INFONAVIT", representado como ha quedado antes dicho, y, por otra parte, el señor RIGOBERTO GALLEGOS JAVIER, en lo sucesivo el "TRABAJADOR".

III.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE que celebran, por una parte, SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, en lo sucesivo "SCOTIABANK", representado por el señor HUMBERTO PARRA PÉREZ, y, por otra parte, el señor RIGOBERTO GALLEGOS JAVIER, en lo sucesivo el "ACREDITADO".

IV.- LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA que realizan los señores RIGOBERTO GALLEGOS JAVIER y MA. DORI NAVARRETE DEL CARMEN, a quienes en lo sucesivo se les denominará indistintamente como "EL ACREDITADO" y/o el "TRABAJADOR" y/o el "GARANTE HIPOTECARIO", en favor de "SCOTIABANK", y del "INFONAVIT".

V.- LA OBLIGACIÓN SOLIDARIA, que constituye la señora MA. DORI NAVARRETE DEL CARMEN, a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente como el "OBLIGADO SOLIDARIO" en favor de "SCOTIABANK" y el "INFONAVIT", representados como ha quedado indicado, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones, y cláusulas:

ANTECEDENTES

I.- TÍTULO DE PROPIEDAD.

Mediante escritura pública número DIECISIETE MIL QUINIENTOS CINCO, de fecha siete de julio de mil novecientos noventa y nueve, otorgada ante la fe del Licenciado José Rubén Robles Cealán, en ese entonces, Notario Público Número Trece, del Distrito Judicial de Tabares, y del Patrimonio Inmueble Federal, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta Entidad, en el Folio de Derechos Reales número CIENTO TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO, correspondiente al Distrito de Tabares de fecha diecinueve de agosto de mil novecientos noventa y nueve, los señores ROSELIA VINALAY ALEMAN y RODRIGO CASTILLO ADAME, adquirieron por compra que hicieron a la señora JUANA TORRES VIUDA DE ESTRADA, en el precio de \$50,500.00 M.N. (CINCUENTA MIL QUINIENTOS PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL), LA CASA HABITACION UBICADA EN LA FRACCION DE TERRENO MARCADA CON EL NUMERO CUATRO B, INMUEBLE SUJETO A REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO CONSTITUIDO SOBRE EL LOTE DE TERRENO NUMERO CUATRO MANZANA CIENTO OCHENTA Y TRES, SECCION G BUEN VINO, DE LA COLONIA SANTA CRUZ, EN ESTA CIUDAD Y PUERTO DE ACAPULCO, GUERRERO, con superficie de: CIENTO DOS METROS VEINTITRES CENTIMETROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y linderos:

AL NORESTE, en diez metros, con fracciones cuatro y cuatro quión A.

AL SURESTE, en diez metros treinta centímetros, con lote número tres.

AL SUROESTE, en nueve metros ochenta y cinco centímetros, con lote número cinco.

AL NOROESTE, en diez metros treinta centímetros, con Calle Trece de Febrero.

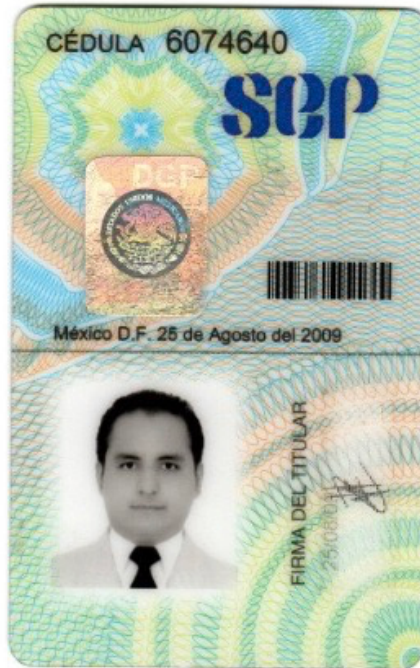
A dicho inmueble respecto de las áreas comunes a que se encuentra sujeto derivado del régimen de propiedad en Condominio al que pertenece, le corresponde el siguiente índice: 0.4755% (cero, punto, cuatro, siete, cinco, cero por ciento).

IV.- CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES.

El inmueble de referencia se encuentra libre de gravámenes, según certificado expedido por el Ciudadano Delegado Regional del Registro Público de la Propiedad en el Estado, en esta Ciudad, que en una foja útil se agrega al apéndice de este número bajo la letra "B".

COPIADO

CÉDULA DEL VALUADOR



APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (VENTAS)

Oferta de inmuebles en venta

No.	Ubicación	Área vendible	Valor total	\$/m ²	Informó	Teléfono
1-V	Guaymas SN, Progreso, Acapulco de Juárez, Guerrero	200.00	\$ 1,690,000.00	\$ 8,450.00	Oscar Hernández	7444282200
2-V	Av. Circunvalación SN, Santa Cruz, Acapulco de Juárez, Guerrero	240.00	\$ 1,700,000.00	\$ 7,083.33	Héctor Huerta	7441389557
3-V	Fernando Rosas SN, Hogar Moderno, Acapulco de Juárez, Guerrero	250.00	\$ 1,900,000.00	\$ 7,600.00	Javier Ortiz	7444283840
4-V	Río Colorado SN, Hogar Moderno, Acapulco de Juárez, Guerrero	153.00	\$ 1,000,000.00	\$ 6,535.95	Raymundo Julián	7443444645

MAPEO DE MERCADO



DATOS DE LOS COMPARABLES

Características	Sujeto	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
Fecha:	11-07-23	13-07-23	13-07-23	13-07-23	13-07-23
Municipio:	Acapulco de Juárez	Acapulco de Juárez	Acapulco de Juárez	Acapulco de Juárez	Acapulco de Juárez
Colonia:	Santa Cruz	Progreso	Santa Cruz	Hogar Modemo	Hogar Modemo
Calle:	Trece de Febrero	Guaymas	Av. Circunvalación	Fernando Rosas	Río Colorado
No. Ext. / No. Int.:	SN	SN / -	SN / -	SN / -	SN / -
Zona:	Intermedia	Intermedia	Intermedia	Intermedia	Intermedia
Ubicación:	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente
Sup. Terreno:	102.23 m ²	615.00 m ²	422.00 m ²	160.00 m ²	120.00 m ²
Sup. Vendible:	191.40 m ²	200.00 m ²	240.00 m ²	250.00 m ²	153.00 m ²
Proyecto:	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno
Edo. Conservación:	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno
Edad:	35	30	35	30	35
Relación T / C:	0.5341	3.0750	1.7583	0.6400	0.7843
Calidad:	Media	Económica	Económica	Económica	Económica
Negociación:	N/A	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Importe unitario:	N/A	\$ 8,450.00	\$ 7,083.33	\$ 7,600.00	\$ 6,535.95

HOMOLOGACIÓN

Factores	Comparables en venta							
	1-V		2-V		3-V		4-V	
Zona	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
Ubicación	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
Superficie vendible	1.00	\$ -	1.02	\$ 141.67	1.03	\$ 228.00	0.98	\$ -130.72
Proyecto	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
Estado de conservación	0.90	-\$ 845.00	0.90	-\$ 708.33	0.90	-\$ 760.00	0.90	-\$ 653.59
Edad	0.95	-\$ 422.50	1.00	\$ -	0.95	-\$ 380.00	1.00	\$ -
FIC	0.95	-\$ 422.50	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
Calidad	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
Negociación	0.90	-\$ 845.00	0.90	-\$ 708.33	0.90	-\$ 760.00	0.90	-\$ 653.59
Otro (equipamiento):	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
Fact. Resultante Valor unitario homologado	0.70	\$ 5,915	0.82	\$ 5,808	0.78	\$ 5,928	0.78	\$ 5,098
Ponderación	Pond.	25.00%	Pond.	25.00%	Pond.	25.00%	Pond.	25.00%

VALOR UNITARIO PONDERADO HOMOLOGADO \$ 5,600.00

APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (TERRENOS EN VENTA)

Oferta de terrenos en venta

No.	Ubicación	Área m ²	Valor total	\$/m ²	Informó	Teléfono
1-T	Calle 16 SN, Santa Cruz, Acapulco de Juárez, Guerrero	141.00	\$ 360,000.00	\$ 2,553.19	Teresa Bárcenas	7441003809
2-T	Av. Ampliación Santa Cruz SN, Ampliación Santa Cruz, Acapulco de Juárez, Guerrero	420.00	\$ 800,000.00	\$ 1,904.76	Isidoro Rodríguez	7441007162
3-T	Zaragoza SN, Santa Cruz, Acapulco de Juárez, Guerrero	243.10	\$ 700,000.00	\$ 2,879.47	Xóchitl Candia	7443620174
4-T	Guaymas Lt 51, Progreso, Acapulco de Juárez, Guerrero	489.10	\$ 1,369,480.00	\$ 2,800.00	Fernando Mondragón	7442163833

MAPEO DE MERCADO



DATOS DE LOS COMPARABLES

Características	Sujeto	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
Fecha:	11-07-23	13-07-23	13-07-23	13-07-23	11-05-22
Municipio:	Acapulco de Juárez	Acapulco de Juárez	Acapulco de Juárez	Acapulco de Juárez	Acapulco de Juárez
Colonia:	Santa Cruz	Santa Cruz	Ampliación Santa Cruz	Santa Cruz	Progreso
Calle:	Trece de Febrero	Calle 16	Av. Ampliación Santa Cruz	Zaragoza	Guaymas
No. Ext. / No. Int.:	SN	SN / -	SN / -	SN / -	Lt 51 / -
Zona:	Intermedia	Intermedia	Intermedia	Intermedia	Intermedia
Ubicación:	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente	Un frente
Frente (m):	55.00 ml	8.00 ml	10.00 ml	8.00 ml	18.00 ml
Forma:	Trapezoidal	Regular	Regular	Regular	Regular
Superficie:	102.23 m ²	141.00 m ²	420.00 m ²	243.10 m ²	489.10 m ²
Topografía:	Plana	Plana	Ascendente	Plana	Ascendente
Uso actual:	Habitacional	Habitacional	Habitacional	Habitacional	Habitacional
Negociación:	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Importe unitario:	N/A	\$ 2,553.19	\$ 1,904.76	\$ 2,879.47	\$ 2,800.00

Lote tipo en la zona	150.00 m ²	Frente tipo en la zona	8.00 m ²
----------------------	-----------------------	------------------------	---------------------

HOMOLOGACIÓN

Se homologa al: Lote tipo de la zona Lote valuado 150.00 m²

Factores	Comparables							
	1-T		2-T		3-T		00-ene	
Zona	1.00	\$ -	1.10	\$ 190	1.00	\$ -	0.90	\$ 280
Ubicación	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
Frente	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	0.90	\$ 280
Forma	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.05	\$ 140
Superficie	1.00	\$ 9	1.06	\$ 112	1.03	\$ 78	1.07	\$ 190
Topografía	0.90	\$ 255	1.00	\$ -	0.90	\$ 288	1.00	\$ -
Uso actual	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
Negociación	0.90	\$ 255	0.90	\$ 190	0.90	\$ 288	0.90	\$ 280
Otro:	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -	1.00	\$ -
Fact. Resultante Valor unitario homologado	0.80	\$ 2,034	1.06	\$ 2,017	0.83	\$ 2,382	0.82	\$ 2,290
Ponderación	Pond.	25.0%	Pond.	25.0%	Pond.	25.0%	Pond.	25.0%

VALOR UNITARIO PONDERADO HOMOLOGADO \$ 2,200.00

INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA

COMPARABLE 1 INMUEBLE EN VENTA

Especialidad: Inmuebles Subespecialidad: Casa habitación

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	13/07/23	Zona	Intermedia
Tipo de Fuente	https://propiedades.com/inmuebles/casa-en-venta-guaymas-progreso-guerrero-21893889#tipos=casas-venta&area=progreso-acapulco-de-juarez&pos=13	Entre las calles	Ruiz Cortínez y Chetumal
Nombre Fuente	Oscar Hernández	Ubicación	Un frente
Teléfono Fuente	7444282200	Sup. Constr.	200.00 m ²
Nivel Comprob. Inf.	Obtenido de Internet con Fotos	Proyecto	Bueno
Localización del Comparable		Est. Conserv.	Bueno
Estado	Guerrero	Edad	30
Municipio	Acapulco de Juárez	Sup. Terreno	615.00 m ²
Colonia	Progreso	Calidad	Económica
C.P.	39350 Población o Ciudad	Negociación	Oferta
Nombre Calle	Guaymas	T / C	3.0750
Nº Exterior	SN	Nº Interior	

Identificación	Importes
Nombre Edificio	Venta Total (\$) \$1,690,000.00
No. Cta. Predial	Venta (\$/m ²) \$8,450.00

Descripción de bien

Casa habitación desarrollada en dos niveles, cuenta con estancia, comedor, cocina, 4 recámaras, 4 baños, 2 cajones de estacionamiento cubiertos. La edad y superficies se verificaron vía telefónica.

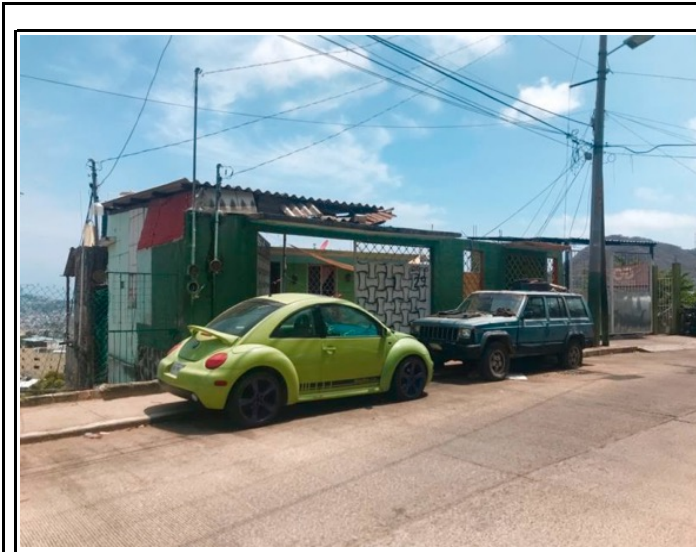


FOTO DEL COMPARABLE



UBICACIÓN DEL COMPARABLE

INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA

COMPARABLE 2 INMUEBLE EN VENTA

Especialidad: Inmuebles Subespecialidad: Casa habitación

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	13/07/23	Zona	Intermedia
Tipo de Fuente	https://www.lamudi.com.mx/detalle/41032-73-4a2c8fb0758d-2443-4f316915-ac0f-30bc	Entre las calles	Santa Cruz y Nicolás Bravo
Nombre Fuente	Héctor Huerta	Ubicación	Un frente
Teléfono Fuente	7441389557	Sup. Constr.	240.00 m ²
Nivel Comprob. Inf.	Obtenido de Internet con Fotos	Proyecto	Bueno
		Est. Conserv.	Bueno

Localización del Comparable

Estado	Guerrero	Edad	35
Municipio	Acapulco de Juárez	Sup. Terreno	422.00 m ²
Colonia	Santa Cruz	Calidad	Económica
C.P.	39530	Población o Ciudad	Acapulco de Juárez
Nombre Calle	Av. Circunvalación	Negociación	Oferta
N° Exterior	SN	N° Interior	
		T / C	1.7583

Identificación

Nombre Edificio	-	Importes	
No. Cta. Predial	Sin dato	Venta Total (\$)	\$1,700,000.00
		Venta (\$/m ²)	\$7,083.33

Descripción de bien

Casa habitación desarrollada en dos niveles, cuenta con estancia, comedor, cocina, 4 recámaras, 6 baños, 2 cajones de estacionamiento cubiertos. La edad y superficies se verificaron vía telefónica.

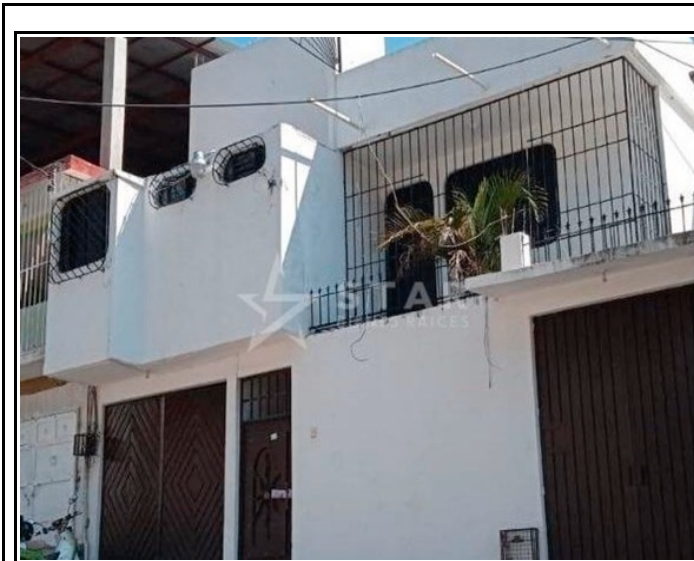
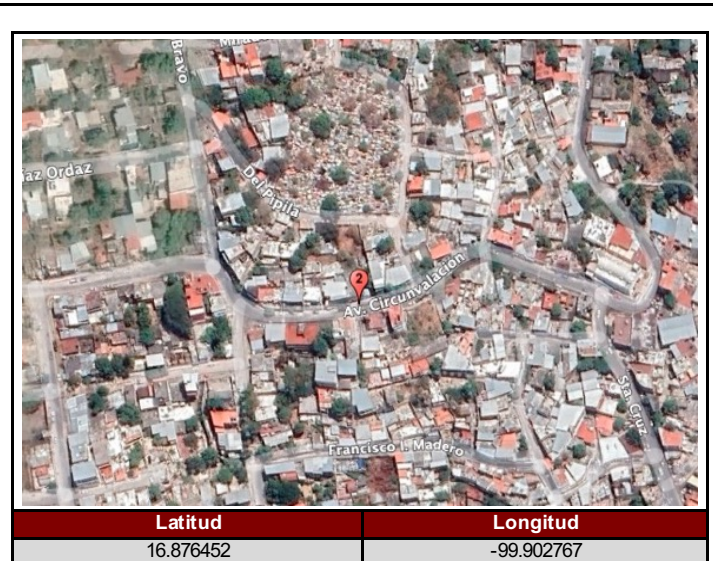


FOTO DEL COMPARABLE



Latitud	Longitud
16.876452	-99.902767

UBICACIÓN DEL COMPARABLE

INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA

COMPARABLE 3 INMUEBLE EN VENTA

Especialidad: Inmuebles Subespecialidad: Casa habitación

Fechas y Origen del Dato

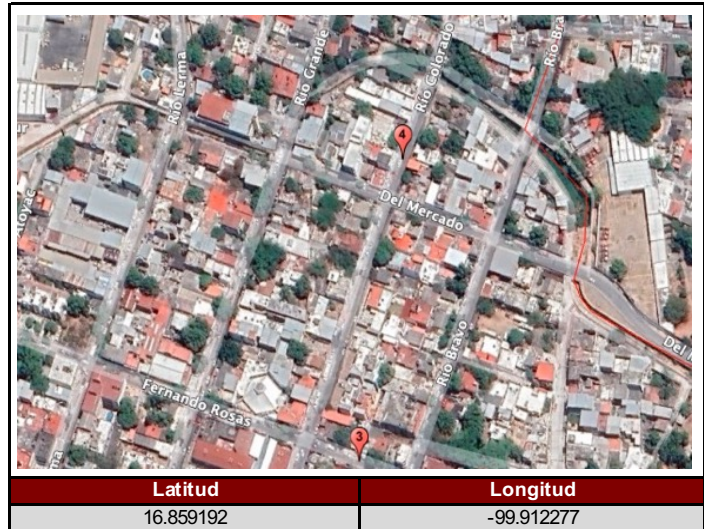
Fecha Información	13/07/23	Zona	Intermedia
Tipo de Fuente	https://propiedades.com/inmuebles/casa-en-venta-fernando-rosas-hogar-moderno-guerrero-26706173#tipos=casas-venta&area=hogar-moderno-acapulco-de-juarez&pos=1	Entre las calles	Río Bravo y Río Lerma
Nombre Fuente	Javier Ortiz	Ubicación	Un frente
Teléfono Fuente	7444283840	Sup. Constr.	250.00 m ²
Nivel Comprob. Inf.	Obtenido de Internet con Fotos	Proyecto	Bueno
Localización del Comparable		Est. Conserv.	Bueno
Estado	Guerrero	Edad	30
Municipio	Acapulco de Juárez	Sup. Terreno	160.00 m ²
Colonia	Hogar Moderno	Calidad	Económica
C.P.	39580	Negociación	Oferta
Nombre Calle	Fernando Rosas	T / C	0.6400
N° Exterior	SN	N° Interior	
Identificación		Importes	
Nombre Edificio	-	Venta Total (\$)	\$1,900,000.00
No. Cta. Predial	Sin dato	Venta (\$/m ²)	\$7,600.00

Descripción de bien

Casa habitación desarrollada en dos niveles, cuenta con estancia, comedor, cocina, 4 recámaras, 2 baños, 1 cajón de estacionamiento cubierto. La edad y superficies se verificaron vía telefónica.



FOTO DEL COMPARABLE



Latitud

16.859192

Longitud

-99.912277

UBICACIÓN DEL COMPARABLE

INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA

COMPARABLE 4 INMUEBLE EN VENTA

Especialidad: Inmuebles Subespecialidad: Casa habitación

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	13/07/23
Tipo de Fuente	https://guerrero.doplim.com.mx/casa-en-hogar-moderno-miguel-aleman-acapulco-2-id-3304169.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
Nombre Fuente	Raymundo Julián
Teléfono Fuente	7443444645
Nivel Comprob. Inf.	Obtenido de Internet con Fotos

Localización del Comparable

Estado	Guerrero		
Municipio	Acapulco de Juárez		
Colonia	Hogar Moderno		
C.P.	39580	Población o Ciudad	Acapulco de Juárez
Nombre Calle	Río Colorado		
N° Exterior	SN	N° Interior	

Identificación

Nombre Edificio	-
No. Cta. Predial	Sin dato

Descripción de bien

Casa habitación desarrollada en dos niveles, cuenta con estancia, comedor, cocina, 2 recámaras, 2 baños, 1 local comercial. La edad y superficies se verificaron vía telefónica.

Zona	Intermedia
Entre las calles	Fernando Rosas y Ejido
Ubicación	Un frente
Sup. Constr.	153.00 m ²
Proyecto	Bueno
Est. Conserv.	Bueno
Edad	35
Sup. Terreno	120.00 m ²
Calidad	Económica
Negociación	Oferta
T / C	0.7843

Importes

Venta Total (\$)	\$1,000,000.00
Venta (\$/m ²)	\$6,535.95

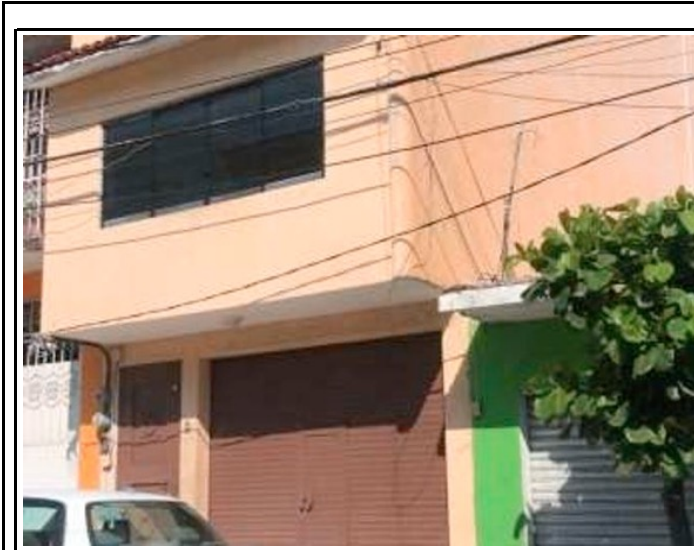


FOTO DEL COMPARABLE



Latitud	Longitud
16.860912	-99.91197

UBICACIÓN DEL COMPARABLE

TERRENOS COMPARABLES EN VENTA

COMPARABLE 1 TERRENO EN VENTA

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	13/07/23	Zona	Intermedia
Tipo de Fuente	https://propiedades.com/inmuebles/terreno-habitacional-en-venta-calle-16-santa-cruz-guerrero-25288250#area=santa-cruz-acapulco-de-juarez-guerrero&pagina=1&tipos=venta&pos=15	Entre las calles	15 y 17
Nombre Fuente	Teresa Bárcenas	Ubicación	Un frente
Teléfono Fuente	7441003809	Frente	8.00 ml
Nivel Comprob. Inf.	Obtenido de Internet con Fotos	# Frente Tipo	8.00 ml
Localización del Comparable	Apodaca	Nu Forma	Regular
Estado	Guerrero	Desc. Forma	Rectangular
Municipio	Acapulco de Juárez	Topografía	Plana
Colonia	Santa Cruz	Desc. Topogr.	Plana - Rectangular
C.P.	39530	Superficie	141.00 M ²
Nombre Calle	Calle 16	Uso	Habitacional
N° Exterior	SN	N° Interior	
Identificación		Negociación	Oferta
Nombre del Predio		Importes	
No. Cta. Predial	Sin dato	Total (\$)	\$360,000.00
		Unitario (\$/m ²)	\$2,553.19

Descripción de la zona del terreno

Terreno habitacional con forma regular, medianero, topografía plana.



FOTO DEL COMPARABLE



Latitud

16.868622

Longitud

-99.920555

UBICACIÓN DEL COMPARABLE

TERRENOS COMPARABLES EN VENTA

COMPARABLE # TERRENO EN VENTA

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	13/07/23
Tipo de Fuente	https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vecitein-en-venta-terreno-en-acapulco-col.-ampliacion-santacruz-65210684.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale-premium
Nombre Fuente	Isidoro Rodríguez
Teléfono Fuente	7441007162
Nivel Comprob. Inf.	Obtenido de Internet con Fotos

Zona	Intermedia
Entre las calles	Niño Perdido y Circunvalación
Ubicación	Un frente
Frente	10.00 ml
Frente Tipo	8.00 ml
Forma	Regular
Desc. Forma	Rectangular
Topografía	Ascendente
Desc. Topogr.	Ascendente - Rectangular
Superficie	420.00 M ²
Uso	Habitacional
Negociación	Oferta

Localización del Comparable

Estado	Guerrero		
Municipio	Acapulco de Juárez		
Colonia	Ampliación Santa Cruz		
C.P.	39530	Población o Ciudad	Acapulco de Juárez
Nombre Calle	Av. Ampliación Santa Cruz		
Nº Exterior	SN	Nº Interior	

Importes	
Total (\$)	\$800,000.00
Unitario (\$/m ²)	\$1,904.76

Identificación

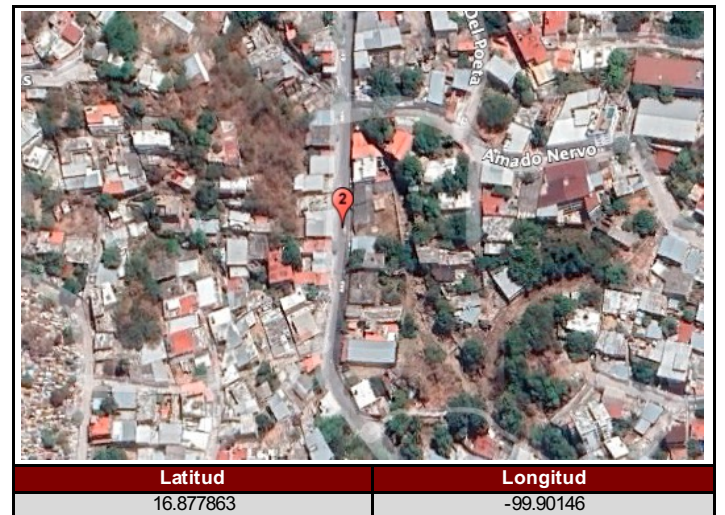
Nombre del Predio	
No. Cta. Predial	Sin dato

Descripción de la zona del terreno

Terreno habitacional con forma regular, medianero, topografía ascendente.



FOTO DEL COMPARABLE



Latitud	Longitud
16.877863	-99.90146

UBICACIÓN DEL COMPARABLE

TERRENOS COMPARABLES EN VENTA

COMPARABLE 3 TERRENO EN VENTA

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	13/07/23
Tipo de Fuente	https://www.universoinmuebles.com/propiedad/terreno-en-venta-en-santa-cruz-con-de-200-a-300-mts-2_36_87647945_5122489?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
Nombre Fuente	Xóchitl Candia
Teléfono Fuente	7443620174
Nivel Comprob. Inf.	Obtenido de Internet con Fotos

Zona	Intermedia
Entre las calles	Plan de Ayala y Santa Cruz
Ubicación	Un frente
Frente	8.00 ml
Frente Tipo	8.00 ml
Forma	Regular
Desc. Forma	Rectangular
Topografía	Plana
Desc. Topogr.	Plana - Rectangular
Superficie	243.10 M ²
Uso	Habitacional
Negociación	Oferta

Localización del Comparable

Estado	Guerrero		
Municipio	Acapulco de Juárez		
Colonia	Santa Cruz		
C.P.	39530	Población o Ciudad	Acapulco de Juárez
Nombre Calle	Zaragoza		
Nº Exterior	SN	Nº Interior	

Importes	
Total (\$)	\$700,000.00
Unitario (\$/m ²)	\$2,879.47

Identificación

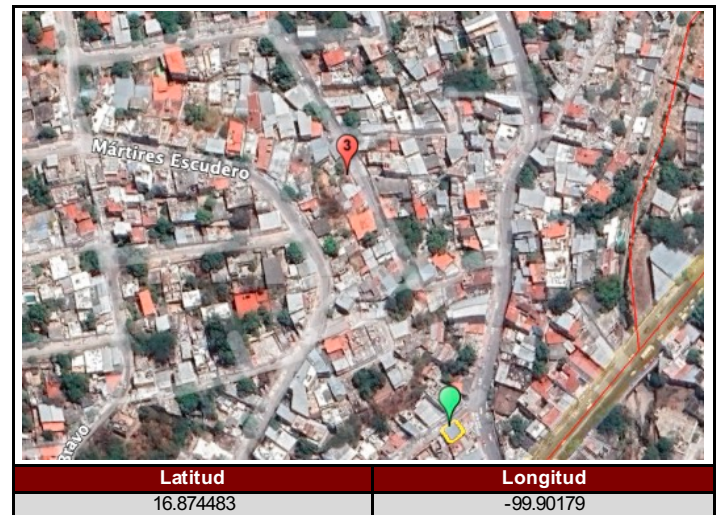
Nombre del Predio	
No. Cta. Predial	Sin dato

Observaciones

Terreno habitacional con forma regular, medianero, topografía plana. Cuenta con construcciones sin terminar pero se comercializa como terreno.



FOTO DEL COMPARABLE



Latitud

16.874483

Longitud

-99.90179

UBICACIÓN DEL COMPARABLE

TERRENOS COMPARABLES EN VENTA

COMPARABLE 4 TERRENO EN VENTA

Fechas y Origen del Dato

Fecha Información	13/07/23
Tipo de Fuente	https://www.inmuebles24.com/propiedades/imprimir/vendo-terreno-en-la-colonia-progreso-acapulco-61453445.html
Nombre Fuente	Fernando Mondragón
Teléfono Fuente	7442163833
Nivel Comprob. Inf.	Obtenido de Internet con Fotos

Zona	Intermedia
Entre las calles	Ruiz Cortinez y Chetumal
Ubicación	Un frente
Frente	18.00 ml
Frente Tipo	12.00 ml
Forma	Regular
Desc. Forma	Rectangular
Topografía	Ascendente
Desc. Topogr.	Ascendente - Rectangular
Superficie	489.10 M ²
Uso	Habitacional
Negociación	Oferta

Localización del Comparable

Estado	Guerrero		
Municipio	Acapulco de Juárez		
Colonia	Progreso		
C.P.	39350	Población o Ciudad	Acapulco de Juárez
Nombre Calle	Guaymas		
Nº Exterior	Lt 51	Nº Interior	

Importes	
Total (\$)	\$1,369,480.00
Unitario (\$/m ²)	\$2,800.00

Identificación

Nombre del Predio	
No. Cta. Predial	Sin dato

Observaciones

Terreno habitacional con forma regular, medianero, topografía ascendente.



FOTO DEL COMPARABLE



UBICACIÓN DEL COMPARABLE

V. - APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE MERCADO (VALOR COMPARATIVO DE MERCADO)

Tipos de construcción	Sup. Vendible	Valor de mercado homologado		Valor excedente (en su caso)	
		Unitario	Total	Unidad	m ²
1 Casa habitación	191.40 m ²	\$ 5,600.00	1,071,840.00		
Justificación:				Valor Excedente Total	\$ -
Total \$				1,071,840.00	Compra-Venta
RESULTADO DE APLICAR EL ENFOQUE DE MERCADO (VALOR COMPARATIVO DE MERCADO)				\$	1,071,840.00

VI. - APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)

A) TERRENO							
Lote tipo	Frente	Fondo	Sup. m ²	Valores de calle o de zona \$ 2,200.00 / M ²			
Fracción	Superficie m ²	Valor unitario \$/m ²		Coefficiente	Motivo coeficiente	Valor parcial	
Terreno	102.230	2,200.00		1.0000	Integro	224,906.00	
Total	102.230			1.0000		Subtotal 224,906.00	
Valor unitario medio \$ 2,200.00 / M ²						% indiviso 100%	
						Valor de terreno \$ 224,906.00	
						PORCENTAJE INCIDENCIA DEL TERRENO EN EL ENFOQUE DE COSTOS 24.93%	
B) CONSTRUCCIONES							
Tipos de construcción	Superficie m ²	Valor de Reposición Nuevo		Grado terminación	Factor demérito	Valor Neto de Reposición	
		Unitario	Total			Unitario	Total
T1 Casa Habitación	191.40	\$ 6,200.00	\$ 1,186,680.00	100%	0.57	\$ 3,538.74	\$ 677,314.36
Total	191.40		\$ 1,186,680.00		0.57		\$ 677,404.36
VRN Unitario medio \$ 6,200.00						Menos obsolescencia funcional y/o económica (en su caso) \$ -	
VNR Unitario medio \$ 3,539.21						Valor Neto de Reposición de las construcciones \$ 677,404.36	
						PORCENTAJE INCIDENCIA DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL ENFOQUE DE COSTOS 75.07%	
C) INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS							
Tipo	Cantidad	Valor de Reposición Nuevo		Grado terminación	Factor demérito	Valor Neto de Reposición	
		Unitario	Total			Unitario	Total
No aplica	0.00	\$ -	\$ -	100%	0.57		
						\$ -	
						Valor Neto de Reposición de Inst. Esp., Obras Compl. y Elementos Accesorios \$ -	
						PORCENTAJE INCIDENCIA DE INST. ESPE, OBRAS COMP. Y ELEM. ACCE. EN EL ENFOQUE DE COSTOS 0.00%	
RESULTADO DE APLICAR EL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)				\$	902,310.36		

FIRMAS ELECTRÓNICAS

Valuador: JOSE MIGUEL GUTIERREZ MARTIN DEL CAMPO

Certificado NS: 3900000809B57D4AB3E0547AE0000000000809

UCcx2T7hksGTBm5Sl+vopFJCUx7qTDYDYiRv3GIwJmnpxiwIICu1+q2VcJCCAHCtYmzM+fHsUn99085Kdbzgl2dWDO
SaNCaXkKCAxmC0bqkU3+ssjcFSAEDKv6SW8WH/0cEC+KXq8HyB73hIRQiu3yasJUkEgKuq5BKdCCJmIpcEp9mzlu+5
G+f0+40ZODE4fAHkURDRQ71TIa/UsOFbPFBUqp3sKVfYUOXPt1faYp/K+tTcQ/2eqATegEFUwzNdfMVZr3AuDKWBrr
dIk1p6V/iNf2Sp4I0X9w7HXKGGnr5wwBMo8mQ8qMICJrytLD60I8OXvjh/4fZTDk14ft7yUQ==

Controlador: Manuel Paquini Rodriguez

Certificado NS: 39000005FBAA2C5349C6D09A7B0000000005FB

AbkYoK+OfCYRPVOCxg1FHHc01BIwBv5uUpTkG3YJCJ1npTKPD/9LgCb0fshYzVun6QPYf9Cvxiu3uyPBad5sY9lqAA
Ea4jypwKA0Xbq3+ZxgihAfFwKHIVm0YUZGqvuN81gSfHADeSfvsDx41kd0g1uU1VQc6V4iZuXSJdWomkjui2cWEKz
IyVbx5BkVI9fmYagrQ/ilFu3HTTQIthcZ8+nZGSX904YJhv6D8sQKDYaw4SUcOsU9IwI5N0s1K38YOeL8x55bJIB7
D4aiC5lxKn9gddXNG+mTZrqh8Mo1OL7r1TDOZ1oizs+P88eAiCvRwTQPHJauhdpPhUhe/x/g==

Unidad: JOSE DE JESUS RUIZ VAZQUEZ

Certificado NS: 726561636800102D

bqiHvxJJP8f000pAqKiyJ/bj+bAHRVu0T2oQt0GfyR4nEMYO26ngA4mFJPKGPZe+YYXvjFq2B7rMS41UBPYWe13qIp
qyixg/JJStFseSwGQ4vg3FjxY2ekoERmAjEUbEw52B0x9qaZiecirSKCHK4TeuhMNdQFdwXjH53VL/3zJPca/+lfDv
0iJxEzddHYmXhddv9SSGspspwzvs1t/VtRShJ7dnQDGmqTf2qJTPAoJ9Bve8h6ahneuGD3bA88D+NRdaoYIKyBgfH9
TXfb0wpdjEHw5odIbW1AqDTWnakZDyB1Psd8VQPuj3irTD32sNjbgzaWxFpwAWnPpu+4qxbgg==



El presente acto administrativo ha sido firmado mediante el uso de la firma electrónica avanzada, amparada por un certificado vigente a la fecha de su elaboración; y, es válido de conformidad con lo dispuesto en los artículos 7º y 10º de la ley de Firma Electrónica Avanzada y el artículo 12 de su Reglamento. Por un uso responsable de papel, las copias de conocimiento se enviarán de forma electrónica, de conformidad con lo establecido en la fracción V y VI del artículo 11 del "Decreto que establece las medidas para el uso frecuente, transparente y eficaz de los recursos públicos, y las acciones de disciplina presupuestaria en el ejercicio del gasto público, así como para la modernización de la Administración Pública Federal".

La versión electrónica del presente documento, su integridad y autoría se podrá comprobar a través de la página electrónica de la [Dependencia] por medio de la siguiente liga: <https://tasvaluo.solucionideas.com/validapdf.aspx> para lo cual será necesario capturar el número de folio de validación de la representación impresa del documento digital. De igual manera podrá verificar el documento electrónico por medio del código QR para lo cual, se recomienda descargar una aplicación de lectura de este tipo de códigos a su dispositivo móvil..

Folio de validación: QVZBODk4NTcxMzMzMzg00TU2MDg5Njg1NTU1