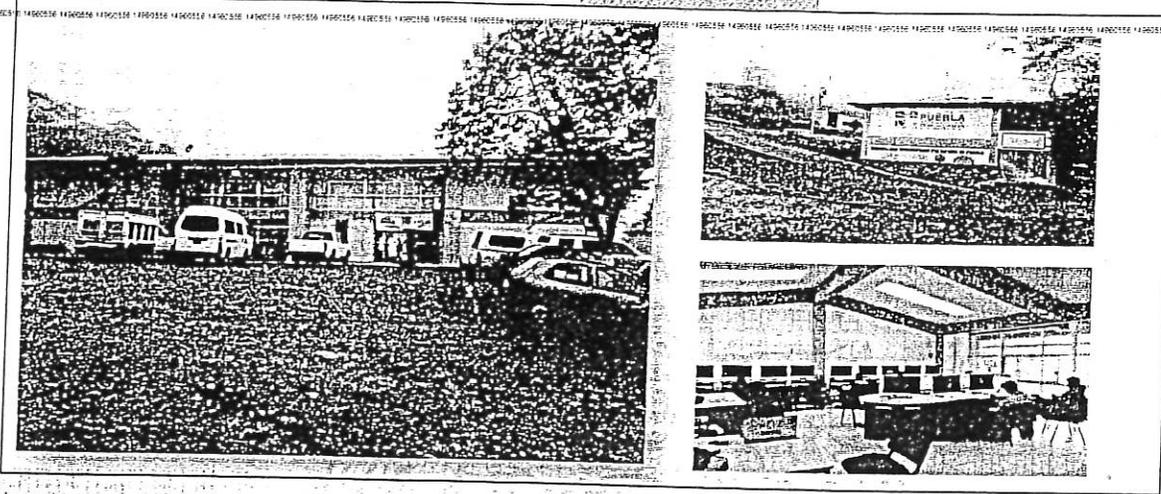


1700004  
 14960556  
 10421/15



Folio IRCEP:



**Inmueble que se valúa:** Edificio de Servicios (Universidad Intercultural del Estado de Puebla).  
**Solicitante:** C. Radamés Ramírez Chávez, Director de Finanzas y Administración, de la Universidad Intercultural del Estado de Puebla.  
**Ubicación del inmueble**  
**Calle:** Privada 8 de Marzo No. 9 (Primera y Segunda Fracción del Predio Rústico denominado "Quillagne"), de la Localidad de Lipuntahuaca, Huehuetla, Pue.  
**Colonia:**  
**Ciudad o Población:** Lipuntahuaca.  
**Municipio:** Huehuetla.  
**Objeto de avalúo:** Estimar el valor comercial del inmueble.  
**Propósito del avalúo:** Conocer el valor del inmueble.  
**Fecha de Avalúo:** 24/05/2016  
**Vigencia:** 24/11/2016

**CONCLUSIÓN:**

El valor estimado del inmueble, motivo del presente avalúo, a la fecha es de:

**\$103,683,467.65**

(CIENTO TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 65/100 M.N.)

Se expide el presente documento con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 74 y 75 del Decreto que Reforma, Adiciona y Deroga diversas disposiciones del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas y Administración; 6 Fracción X del Decreto que Crea el Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, como Órgano desconcentrado de la Secretaría de Finanzas y Administración; 7 Fracción II y 16 Fracciones XI, XIV y XVIII de la Ley de Catastro del Estado de Puebla.

Elaboró  
  
 MTRO. ARQ. MANUEL PAQUINI RODRIGUEZ  
 Perito Valuador  
 Vo. Bo.  
 ARQ. JORGE ARMANDO ARACEN HERNANDEZ  
 Subdirección de Gestión Catastral

Revisó  
  
 ING. JUAN LUIS TEPALE RAMIREZ  
 Jefe del Departamento de Valuación  
 Aprobó  
  
 LIC. JESUS MORENO PEDRAZA  
 Director de Catastro





Fecha de Inspección: 14 de Abril de 2016

Clave Catastral: 21-072-160-590-029-060

Perito Valuador: MTRO. ARQ. MANUEL PAQUINI RODRÍGUEZ      Cuenta Predial: R-1378 y R-43951.

Solicitante: C. Radamés Ramírez Chávez, Director de Finanzas y Administración, de la Universidad Intercultural del Estado de Puebla.

Razón Social: -

**II.- DATOS GENERALES**

*Datos del Propietario o Poseedor:*

Apellido Paterno:	-	Domicilio:	Privada 8 de Marzo No. 9
Apellido Materno:	-	Colonia:	- C.P. 73475
Nombre (s):	-	Localidad:	Lipuntahuaca.
Razón Social:	Universidad Intercultural del Estado de Puebla	Municipio:	Huehuella.

*Datos del Predio*

Ubicación del Predio:	Privada 8 de Marzo No. 9 (Primera y Segunda Fracción del Predio Rústico denominado "Quitlagne"), de la Localidad de Lipuntahuaca, Huehuella, Pue.	Colonia:	- C.P. 73475
Localidad:	Lipuntahuaca.	Municipio:	Huehuella.

**III.- CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA**

Clasificación de la zona:	Habitacional y Equipamiento (Observado)	Uso de suelo:	Habitacional y Equipamiento (Observado)
Const. dominante:	De Servicios, Medio, en 1, 2 y 3 niveles.	Contaminación ambiental:	Baja
Zona Catastral:	Localidad foránea	Índice de Saturación:	40%
Valor de la Zona:	\$70.00 /m	Densidad de Población:	Escasa.
C.O.S.:	0.02	C.U.S.:	0.03

**IV.- EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA**

<b>Equipamiento:</b>	<b>Infraestructura:</b>
x Salud.- Clínica Pública de Salud.	x Agua Potable
x Educación.- Escuelas Públicas.	x Drenaje Sanitario
x Abastos.- Mercado y tiendas de ventas al menudeo.	- Drenaje Pluvial
x Recreación.- Parque Público.	x Energía Eléctrica
x Deporte.- Canchas Deportivas.	x Alumbrado Público
x Religión.- Templo.	x Red Telefónica
- Cultura.- -	x Otros T.V. via satélite
- Otros.- -	

**OTROS SERVICIOS PÚBLICOS**

- Gas Natural	x Recolección de basura	- Mobiliario urbano	x Vigilancia
x Transporte Público	x Señalamiento	- Otro	- Especificar

Se expide el presente documento con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 74 y 75 del Decreto que Reforma, Adiciona y Deroga diversas disposiciones del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas y Administración; 6 Fracción X del Decreto que Crea el Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, como Órgano desconcentrado de la Secretaría de Finanzas y Administración; 7 Fracción II y 16 Fracciones XI, XIV y XVIII de la Ley de Catastro del Estado de Puebla.

FURCEP-DG-DC-SGC-DV-004

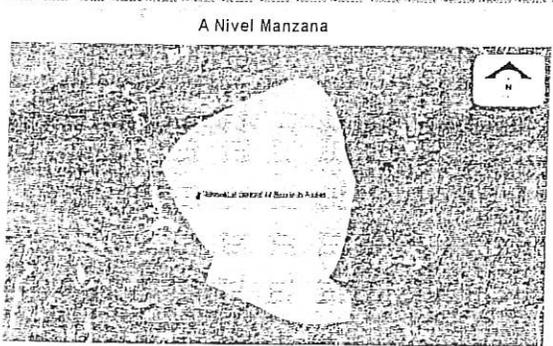


AVALÚO COMERCIAL PARA PREDIOS URBANOS  
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE PUEBLA

1700004  
14960556



V.- DESCRIPCIÓN DEL TERRENO  
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



Geo referencia del Inmueble (UTM): X: 643,573.00 m Y: 2,221,171.00 m Altitud: 530.00 m

Fuente: Geo-Puebla, UTM14N, ITRF92

DATOS DEL PREDIO

Tramo de Calle, Calles Transversales, Limitrofes y Orientación: Predio ubicado sobre la Carretera a Lipuntahuaca, a 4.00 km. (aprox.) al Suroeste de la cabecera municipal de Huehuettla; con base a la información proporcionada por el C. Radamés Ramírez Chávez, Director de Finanzas y Administración, de la Universidad Intercultural del Estado de Puebla, anexa al Oficio UIEP/R/0716/2015, de fecha 21 de Diciembre de 2015 y a lo observado en la inspección física.

ACCESIBILIDAD

Primarias: Carretera a Lipuntahuaca  
Secundarias:

ORIENTACIÓN, MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

Primera Fracción del Predio Rústico denominado "QUINTLAGNE":  
Al Noroeste: 202.00 m Linda con Miguel y José García S.;  
Al Suroeste: 439.50 m Linda con Mariano García, Oréncé Torres y Miguel Aquino;  
Al Oriente: 751.20 m Linda con Humberto Martínez Moreno, y;  
Al Poniente: 403.70 m Linda con Cristóbal García.

Superficie 1: 185,217.00 m<sup>2</sup>

Segunda o Última Fracción del Predio Rústico denominado "QUINTLAGNE":  
Al Noroeste: 352.30 m Linda con Miguel y José García y Mateo Gaona;  
Al Sur: 241.40 m Linda con Barranca;  
Al Oriente: 390.00 m Linda con Mateo Gaona, Bonifacio García y Manuel García, y;  
Al Poniente: 351.20 m Linda con Etelberto Martínez.

Superficie 2: 110,013.00 m<sup>2</sup> Fuente: Escritura Pública y declaración para el pago de Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Descripción:

Instrumento No. 34,946; Volúmen 498; de fecha 15 de Diciembre de 2011, de la Notaría Pública No. 1 de Xicotepec de Juárez, Pue., y Declaración para el Pago de Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles con Folios 01-0849 y 01-0850, documentación proporcionada por el Director de Finanzas y Administración de la Universidad Intercultural del Estado de Puebla, mediante Oficio UIEP/R/0716/2015, de fecha 21 de Diciembre de 2015.

Densidad Habitacional Perm.:	Forma:	Irregular	Topografía y Descen- configuración	dente	Características panorámicas:	Las de Localidad Foránea
Int. Constr. Perm.:	Servidumbre y restricciones:	No se investigó	No. Frentes:	Uno	Ubicación en la Manzana:	Intermedio

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Uso actual: De Servicios (Educación).- Universidad Intercultural del Estado de Puebla. Consta de: Edificios para Aulas, Laboratorios, Auditorio y Villas Universitarias, Caseta de Vigilancia, Instalaciones Especiales y Obras Complementarias.

Clave	Tipo	No. Niveles	Edad	Vida Útil Remanente	Estado de Conservación	Superficie en m <sup>2</sup>
T-1	Moderno-Educación-(Edif. Administrativo, Edificio C, Edificio D y Dormitorios).	2	60	10	Bueno	5,609.94
T-2	Moderno-Educación-(Edificio de Formación, Salud Intercultural) 75% de avance físico.	2	60	10	Avance de Obra	1,088.96
T-3	Moderno-Educación (Edificio E Lab Medios de Comunicación y Laboratorios)	2	60	10	Bueno	1,827.22
T-4	Moderno-Educación-Caseta de vigilancia	1	60	10	Bueno	20.25
T-5	Moderno-Educación-Cuarto de máquinas	1	60	10	Bueno	10.24
Total =:						8,556.61

Calidad del Proyecto: Funcional. Unidades Rentables: Una. Avance de Obra: Terminado

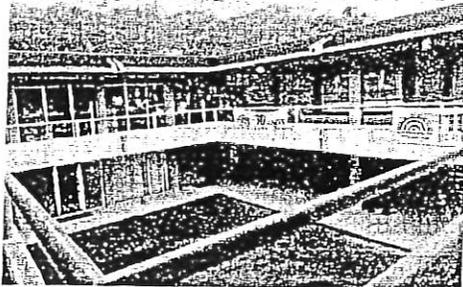
Se expide el presente documento con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 74 y 75 del Decreto que Reforma, Adiciona y Deroga diversas disposiciones del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas y Administración; 6 Fracción X del Decreto que Crea el Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, como Órgano desconcentrado de la Secretaría de Finanzas y Administración; 7 Fracción II y 16 Fracciones XI, XIV y XVIII de la Ley de Catastro del Estado de Puebla.

FIARCEP-DG-DC-SOC-01V-004  
*[Handwritten Signature]*

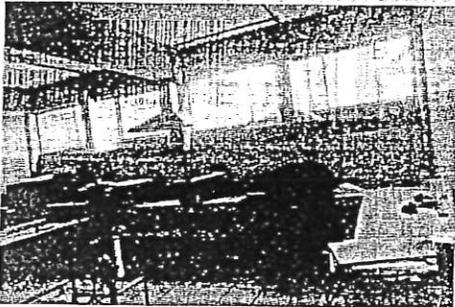




**VI.- CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN**



Vista interior del Laboratorio de Biología (T-2)



Vista interior de los dormitorios para mujeres (Villas Universitarias, T-1)



**OBRA NEGRA O GRUESA:**

- Cimentación: T-1, T-2 y T-3: A base de zapatas aisladas de concreto armado. T-4: Piedra braza juntada con mortero cemento-cal-arena
- Estructura: T-1, T-2 y T-3: Estructura a base de columnas, traves y contratraves de concreto armado. T-4: Muros de carga con columnas y traves
- Muros: T-1, T-2 y T-3: De concreto armado y ladrillo de barro juntado con mortero. T-4: Ladrillo de barro juntado con mortero.
- Entrepisos: T-1, T-2, T-3 y T-4: Losa maciza de concreto armado
- Techos: T-1, T-2, T-3 y T-4: Losa maciza de concreto armado
- Azoteas: Impermeabilizadas.
- Bardas: Ladrillo de barro recocido juntada con mortero.

**REVESTIMIENTOS Y ACABADOS:**

- Muros Exteriores: T-1, T-2, T-3 y T-4: Aplanado de mortero y pintura vinilica.
- Muros Interiores: T-1, T-2, T-3 y T-4: Aplanado de mortero y pintura vinilica.
- En Plafones: T-1, T-2, T-3 y T-4: Aplanado de mortero y pintura vinilica.
- Lambrines: T-1, T-2 y T-3: De azulejo en baños, cocinas y laboratorios
- Pisos: T-1, T-2 y T-3: De cerámica. T-4: Concreto pulido.
- Zoclos: T-1, T-2 y T-3: Cintilla de cerámica.
- Escaleras: T-1, T-2 y T-3: Rampa de concreto con escalones forrados de cerámica.
- Pintura y pastas: T-1, T-2, T-3 y T-4: Pinturas vinilica y esmalte en herreria.
- Recubrimientos: T-2: Revestimiento acústico en cabina de radio.
- Carpintería: T-1, T-2 y T-3: Puertas de intercomunicación y closets.

**INSTALACIONES:**

- Hidráulicas: T-1, T-2, T-3 y T-4 Ocultas y visibles, tuberías en material de cobre y PVC.
- Sanitarias: T-1, T-2, T-3 y T-4: Ocultas y visibles, tuberías en material de PVC y cemento.
- Eléctricas: T-1, T-2, T-3 y T-4: Ocultas en poliducto, de calidad media, con suficientes salidas.
- Herrería: Perfiles metálicos comerciales, con pintura de esmalte y herrería como protecciones.
- Fachada: Plana, con losas a 4 aguas y pasillos.
- Instalaciones Especiales: Subestación Eléctrica y Planta de Emergencia.
- Elementos Accesorios: -
- Obras Complementarias: Sistemas, malla ciclónica perimetral, muros de contención, palapas, andadoras, explanada, rejas y tanques estacionarios

Se expide el presente documento con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 74 y 75 del Decreto que Reforma, Adiciona y Deroga diversas disposiciones del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas y Administración; 6 Fracción X del Decreto que Crea el Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, como Órgano desconcentrado de la Secretaría de Finanzas y Administración; 7 Fracción II y 16 Fracciones XI, XIV y XVIII de la Ley de Catastro del Estado de Puebla.

F:\RCEP-DC-DC-SGC-DV-004





**DEFINICIONES:**

**Valor Comercial (Valor Justo de Mercado):**

Es el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

**Enfoque de Mercado:**

Este enfoque se basa en el principio de que el valor de un bien es equivalente al valor de bienes comparables ofertados en el mercado, y que es el mercado quien rige su comportamiento, y su estimación puede obtenerse mediante una adecuada investigación de la oferta y demanda de dichos bienes, así como de operaciones de compraventa y renta recientes (Principios de Sustitución y de Cambio).

**Enfoque de Ingresos o Capitalización:**

Este enfoque se basa en el principio de que el valor de un bien es equivalente al valor presente de los beneficios futuros que éste es capaz de producir y su estimación puede obtenerse, mediante un análisis de capitalización directa (a perpetuidad) o mediante un análisis de capitalización de flujos de efectivo en un horizonte de tiempo predeterminado (Principio de Anticipación).

Los beneficios futuros producidos (rentas), por el bien que se valúa y la tasa de capitalización correspondiente, deberán sustentarse en una adecuada investigación de rentas de bienes comparables en el mercado.

**Enfoque de Costos o Físico o Directo:**

Este enfoque se basa en el principio de que el valor de un bien es equivalente al costo de reposición o reproducción de un bien nuevo igualmente deseable y con características y funcionalidad semejantes a aquel que se valúa, menos el costo que se deriva por efecto de su vida útil consumida y de su estado de conservación (Principio de Sustitución).

Bajo este enfoque, para estimar el valor de un bien se considera la posibilidad de que, como sustituto de él, se podría construir otro bien réplica del original o uno que pueda proporcionar una utilidad equivalente con el mismo costo.

**VII.- ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO**

TIPO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	VALOR UNIT. MERCADO (m <sup>2</sup> )	VALOR RESULTANTE
T-1			

VALOR DE MERCADO:

**VIII.- ENFOQUE DE INGRESOS (CAPITALIZACION DE RENTAS)**

TIPO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	VALOR UNIT. RENTA (m <sup>2</sup> )	VALOR RESULTANTE

VALOR DE INGRESOS

**IX.- ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FISICO O DIRECTO)**

a) Del terreno:

TIPO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO (\$ / m <sup>2</sup> )	VALOR RESULTANTE
1	185,217.00	\$ 180.00	\$ 33,339,060.00
2	110,013.00	\$ 180.00	\$ 19,802,340.00

VALOR DEL TERRENO (a): \$ 53,141,400.00

b) De las construcciones:

TIPO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	V.N.R. (m <sup>2</sup> )	VALOR RESULTANTE
T-1	5,609.94	\$ 4,686.61	\$ 26,291,572.85
T-2	1,088.96	\$ 3,880.00	\$ 4,225,164.80
T-3	1,827.22	\$ 5,375.55	\$ 9,822,303.33
T-4	20.25	\$ 3,988.60	\$ 80,769.15
T-5	10.24	\$ 2,991.45	\$ 30,632.45

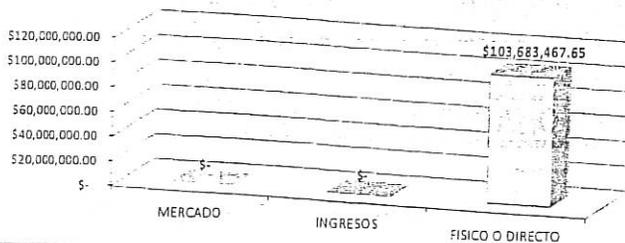
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES (b): \$ 40,450,442.59

c) De las Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:

VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS (c): \$ 10,091,625.06

COMPARATIVA DE VALORES RESULTANTES

VALOR FISICO O DIRECTO (a+b+c): \$ 103,683,467.65



Se expide el presente documento con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 74 y 75 del Decreto que Reforma, Adiciona y Deroga diversas disposiciones del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas y Administración; 6 Fracción X del Decreto que Crea el Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, como Órgano desconcentrado de la Secretaría de Finanzas y Administración; 7 Fracción II y 16 Fracciones XI, XIV y XVIII de la Ley de Catastro del Estado de Puebla.

F:\RCEP-06-06-SGC-04-001

*[Handwritten signature]*





**X.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO**

- 1.- El valor unitario de terreno aplicado en el presente avalúo, es el resultado de la investigación de mercado inmobiliario en la zona, de inmuebles similares, realizada en Abril de 2016.
- 2.- Para el presente avalúo, no aplican los Enfoques Comparativo de Mercado, ni el de Ingresos (Capitalización de Rentas) por no existir comparables en la zona de estudio, de inmuebles similares.
- 3.- De acuerdo al alcance del avalúo, esto no es un dictamen estructural o de instalaciones, no se contó con memoria técnica de obras complementarias e instalaciones especiales, por lo que queda fuera de responsabilidad cualquier omisión por parte del Perito.
- 4.- La superficie de terreno indicada, se obtiene de la Declaración para el Pago de Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles con Folios 01-0849 y 01-0850. En cuanto a las medidas y colindancias, estas se obtienen del Instrumento No. 34946, Volumen 498, de fecha 15 de Diciembre de 2011, de la Notaría Pública No. 1 de Xicotepec de Juárez, Pue. La documentación Legal y Técnica, fue proporcionada por el Lic. Radamés Ramírez Chávez, Director de Finanzas y Administración de la Universidad Intercultural del Estado de Puebla, mediante Oficio UIEP/R/0716/2015, de fecha 21 de Diciembre de 2015.
- 5.- La depreciación se indica mediante un factor representado en forma porcentual y que refiere la pérdida de valor acumulada y ocasionada por el deterioro físico por la edad y su estado de conservación el cual esta dado de acuerdo al criterio de Ross-Heidecke.
- 6.- Las superficies de construcción de los edificios y obras complementarias, fueron obtenidos de los planos arquitectónicos proporcionados por el Lic. Radamés Ramírez Chávez, Director de Finanzas y Administración de la Universidad Intercultural del Estado de Puebla, complementando dicha información con lo observado en la inspección e información cartográfica del IRCEP.
- 7.- Con respecto a la edad de las construcciones y obras complementarias, para efectos del factor aplicado, NO se considera la cronológica, sino aquella que en función a su estado de conservación y mantenimiento amerite, conforme a lo observado en la inspección física al inmueble.
- 8.- En cuanto a las construcciones y obras complementarias, se parte del Valor de Reposición Nuevo (V. R. N.), a las cuales se le aplica un factor de depreciación por la edad y estado de conservación, para obtener el Valor Neto de Reposición (V. N. R.), mismo que se aplica en el análisis.
- 9.- Toda vez que el objetivo del presente avalúo no es constatar deslindes de propiedad o cualquier otra restricción legal, el valor estimado por el método aplicado al que se concluye, solo considera las características del inmueble expresadas en el avalúo, las observadas en su inspección realizada el día 14 de Abril de 2016 y las incluidas en la documentación legal y técnica proporcionada por el Lic. Radamés Ramírez Chávez, Director de Finanzas y Administración de la Universidad Intercultural del Estado de Puebla, mediante Oficio UIEP/R/0716/2015, de fecha 21 de Diciembre de 2015.
- 10.- Se practica el presente avalúo, a petición del Lic. Radamés Ramírez Chávez, Director de Finanzas y Administración de la Universidad Intercultural del Estado de Puebla, mediante Oficio UIEP/R/0716/2015, de fecha 21 de Diciembre de 2015, ingresado al IRCEP con el número de Folio 10421/15. El día de la inspección el inmueble fue mostrado por el Lic. Juan Pérez García, personal administrativo de esta Universidad.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

ENFOQUE DE INGRESOS (CAPITALIZACIÓN DE  
RENTAS):

ENFOQUE DE COSTOS (FÍSICO O DIRECTO):      \$      103,683,467.65

**XII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN**

- 1.- Este avalúo no tendrá validez, si carece de la firma de los funcionarios autorizados por el IRCEP.
- 2.- El presente avalúo es de uso exclusivo para el propósito solicitado y no podrá ser utilizado para otro fin.

**XIII.- CONCLUSIÓN**

**\$103,683,467.65**

(CIENTO TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 65/100 M.N.)

Se expide el presente documento con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 74 y 75 del Decreto que Reforma, Adiciona y Deroga diversas disposiciones del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas y Administración; 6 Fracción X del Decreto que Crea el Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, como Órgano desconcentrado de la Secretaría de Finanzas y Administración; 7 Fracción II y 16 Fracciones XI, XIV y XVIII de la Ley de Catastro del Estado de Puebla.

IRCEP-03-02-SGC-DV-03



ANEXO 1

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

Primera fracción (18-52-17 Has.)

No.	Ubicación	Teléfono	Informante
1	Calle M. Alvarado S/N Cuetzalán del Progreso, Pue.	01271-7149940	Jimena Degamo
	CARACTERÍSTICAS: Terreno con pendiente en la periferia de Cuetzalán sin servicios.		
2	Calle M. Alvarado S/N Cuetzalán del Progreso, Pue.	2711344857	Melisa de Gasperín
	CARACTERÍSTICAS: Terreno con pendiente en la periferia de Cuetzalán sin servicios con acceso por servidumbre.		
3	Carretera Zacapoaxtla-Cuetzalán S/N, Zacapoaxtla Pue.	-	Trovit.com
	CARACTERÍSTICAS: Terreno sobre carretera, uso mixto		
4	Carretera Zacapoaxtla-Cuetzalán S/N, frente al Tecnológico de Zacapoaxtla, Pue.	233-104-4289	Aurelio Alvarado Valerio
	CARACTERÍSTICAS: Terreno sobre carretera, en frente de la Universidad, con topografía ascendente, cuenta con luz y agua		

No.	Precio de Oferta \$	Sup. m²	Precio Unitario \$/m²	Factores de Homologación							Precio homologado \$/m²
				NEG.	UBIC.	ZONA	FORMA	SUP	FRENTE	FRe	
1	13,500,000.00	30,000.00	450.00	0.90	0.95	0.95	1.00	0.86	1.00	0.70	-
2	9,000,000.00	25,000.00	360.00	0.90	1.00	0.95	1.00	0.85	1.00	0.72	260.49
3	5,755,588.00	14,388.97	400.00	0.90	0.90	0.90	1.00	0.81	1.00	0.59	235.68
4	2,520,000.00	60,000.00	42.00	0.95	0.95	0.95	1.00	0.91	1.00	0.78	32.78

VALOR HOMOLOGADO:	176.32
SUPERFICIE DEL TERRENO EN ESTUDIO m²	185,217.00
VALOR HOMOLOGADO EN N.R.	180.00

Primera fracción (11-00-13 Has.)

No.	Ubicación	Teléfono	Informante
1	Calle M. Alvarado S/N Cuetzalán del Progreso, Pue.	01271-7149940	Jimena Degamo
	CARACTERÍSTICAS: Terreno con pendiente en la periferia de Cuetzalán sin servicios.		
2	Calle M. Alvarado S/N Cuetzalán del Progreso, Pue.	2711344857	Melisa de Gasperín
	CARACTERÍSTICAS: Terreno con pendiente en la periferia de Cuetzalán sin servicios con acceso por servidumbre.		
3	Carretera Zacapoaxtla-Cuetzalán S/N, Zacapoaxtla Pue.	-	Trovit.com
	CARACTERÍSTICAS: Terreno sobre carretera, uso mixto		
4	Carretera Zacapoaxtla-Cuetzalán S/N, frente al Tecnológico de Zacapoaxtla, Pue.	233-104-4289	Aurelio Alvarado Valerio
	CARACTERÍSTICAS: Terreno sobre carretera, en frente de la Universidad, con topografía ascendente, cuenta con luz y agua		

No.	Precio de Oferta \$	Sup. m²	Precio Unitario \$/m²	Factores de Homologación							Precio homologado \$/m²
				NEG.	UBIC.	ZONA	FORMA	SUP	FRENTE	FRe	
1	13,500,000.00	30,000.00	450.00	0.90	0.95	0.95	1.00	0.90	1.00	0.73	-
2	9,000,000.00	25,000.00	360.00	0.90	1.00	0.95	1.00	0.85	1.00	0.72	260.49
3	5,755,588.00	14,388.97	400.00	0.90	0.90	0.90	1.00	0.81	1.00	0.59	235.68
4	2,520,000.00	60,000.00	42.00	0.95	0.95	0.95	1.00	0.91	1.00	0.78	32.78

VALOR HOMOLOGADO:	176.32
SUPERFICIE DEL TERRENO EN ESTUDIO (m²)	110,013.00
VALOR HOMOLOGADO EN N.R.:	180.00

ANEXO 2

ENFOQUE FÍSICO Ó DIRECTO

Observaciones:

a) DEL TERRENO :  
CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

Fracción	Superficie m <sup>2</sup>	Valor Unitario (m <sup>2</sup> )	Indiviso	Factor	Motivo	Valor Parcial (m <sup>2</sup> )	Valor Total
1	185,217.00	\$ 180.00	1.0000	1.0000	Regular	\$ 180.00	\$ 33,339,060.00
2	110,013.00	\$ 180.00	1.0000	1.0000	Regular	\$ 180.00	\$ 19,802,340.00
						Valor del Terreno:	\$ 53,141,400.00

b) DE LAS CONSTRUCCIONES :

CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Clave	Tipo	Superficie (m <sup>2</sup> )	V.R.N. \$/m <sup>2</sup>	Factor	Motivo	V.N.R. (m <sup>2</sup> )	Valor Total
T-1	Moderno-Educación-(Edif. Administrativo, Edificio C, Edificio D y Dormitorios).	5,609.94	\$ 5,170.00	0.9065	Edad y E.C.	\$ 4,686.61	\$ 26,291,572.85
T-2	Moderno-Educación-(Edificio de Formación Salud Intercultural) 75% de avance físico.	1,088.96	\$ 3,880.00	1.0000	Edad y E.C.	\$ 3,880.00	\$ 4,225,164.80
T-3	Moderno-Educación (Edificio E Lab. Medios de Comunicación y Laboratorios)	1,827.22	\$ 5,930.00	0.9065	Edad y E.C.	\$ 5,375.55	\$ 9,822,303.33
T-4	Moderno-Educación-Caseta de vigilancia	20.25	\$ 4,400.00	0.9065	Edad y E.C.	\$ 3,988.60	\$ 80,769.15
T-5	Moderno-Educación-Cuarto de máquinas	10.24	\$ 3,300.00	0.9065	Edad y E.C.	\$ 2,991.45	\$ 30,632.45
Suma =		8,556.61				Valor de las construcciones:	\$ 40,450,442.59

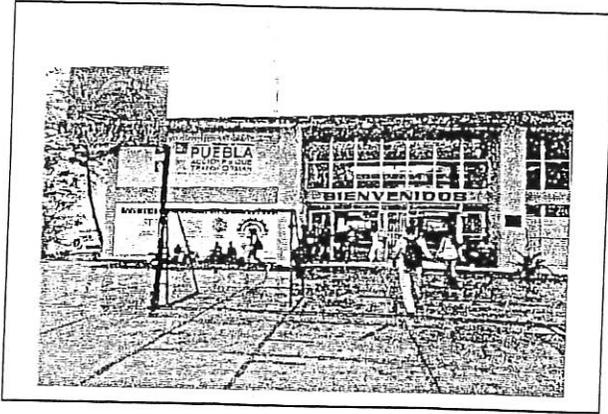
c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS :  
CÁLCULO DEL VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R.N.	Demérito	Factor	V.N.R.	Valor Total
Cisternas de concreto.	Pieza	7.00	\$ 13,000.00	0.8860	Edad y E.C.	\$ 11,518.00	\$ 80,626.00
Volados de losa maciza y trabes de concreto.	m2	924.33	\$ 650.00	0.9065	Edad y E.C.	\$ 589.23	\$ 544,638.34
Relleno, Nivelación y compactación del terreno.	m2	225,347.81	\$ 20.00	1.0000	Edad y E.C.	\$ 20.00	\$ 4,506,956.20
Muros de contención de concreto armado.	m2	1,654.21	\$ 2,200.00	0.9065	Edad y E.C.	\$ 1,994.30	\$ 3,298,985.42
Muros de piedra brasa	m2	60.00	\$ 1,190.00	0.9065	Edad y E.C.	\$ 1,078.74	\$ 64,724.10
Escalinatas de concreto en exteriores.	m2	373.60	\$ 1,840.00	0.9065	Edad y E.C.	\$ 1,667.96	\$ 623,149.86
Pacios y andadores de concreto en exteriores.	m2	3,525.20	\$ 140.00	0.9065	Edad y E.C.	\$ 126.91	\$ 447,382.50
Subestación eléctrica de 225 kva, nicho de medición y obra.	Pieza	1.00	\$ 279,400.00	0.9065	Edad y E.C.	\$ 253,276.10	\$ 253,276.10
Reja de herrería en acceso	m2	58.50	\$ 580.00	0.9065	Edad y E.C.	\$ 525.77	\$ 30,757.55
Palapas de piso de concreto y estructura metálica con teja metálica	Pieza	6.00	\$ 6,000.00	0.9065	Edad y E.C.	\$ 5,439.00	\$ 32,634.00
Planta de emergencia	Pieza	1.00	\$ 230,000.00	0.9065	Edad y E.C.	\$ 208,495.00	\$ 208,495.00
						Valor de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:	\$ 10,091,625.06

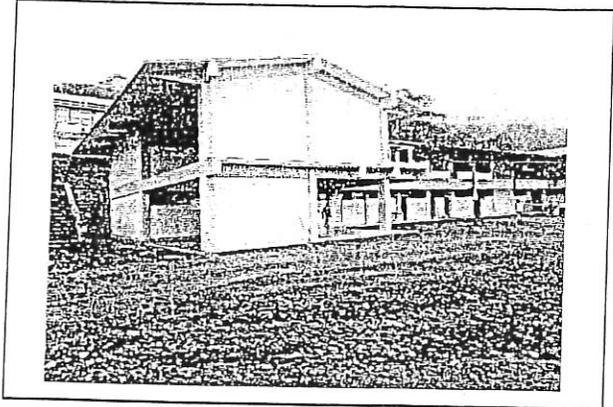
VALOR DEL INMUEBLE POR EL ENFOQUE DE COSTOS (FÍSICO O DIRECTO):	\$ 103,683,467.65
---	-------------------

*[Handwritten signature]*

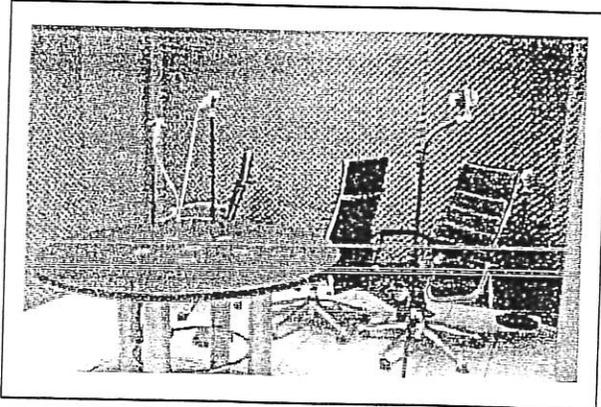
ANEXO 3  
REPORTE FOTOGRÁFICO



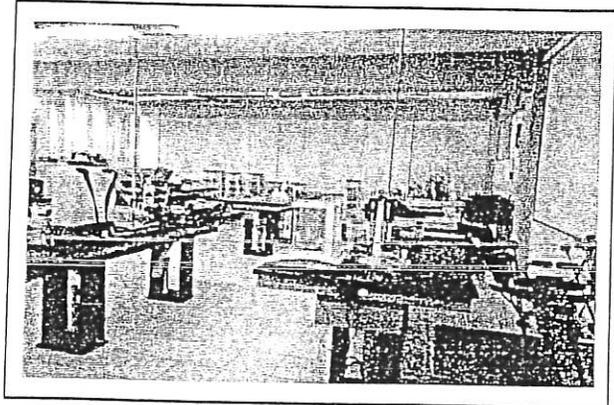
Edificio Administrativo (T-1)



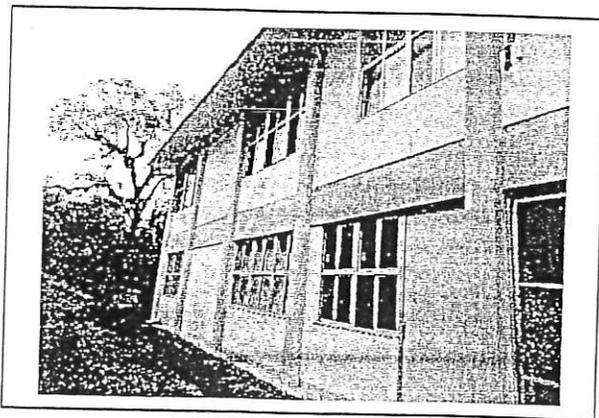
Edificio de Formación Intercultural de la Salud (T-2)



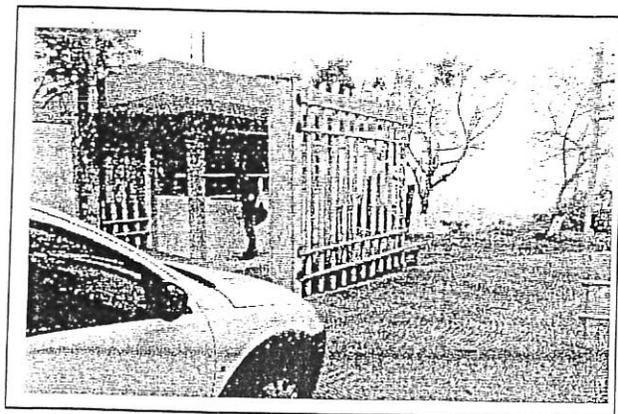
Interior del Laboratorio de Medios de Comunicación (T-3)



Interior del Laboratorio de Biología (T-3)

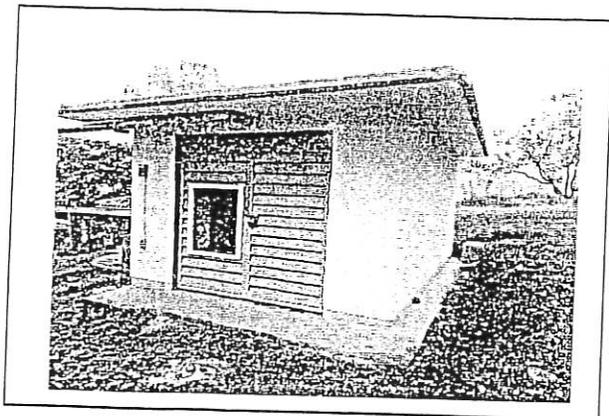


Villa Universitaria para hombres (T-1)

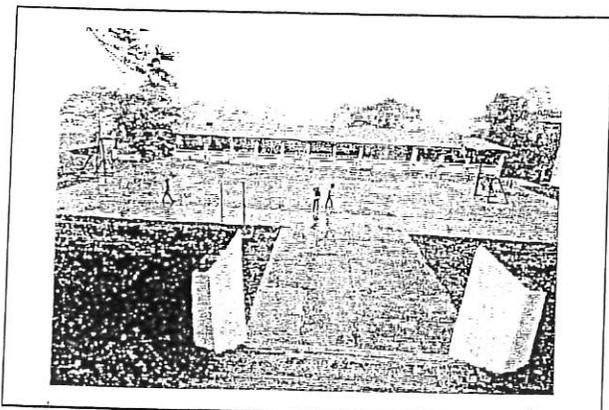


Caseta de vigilancia (T-4)

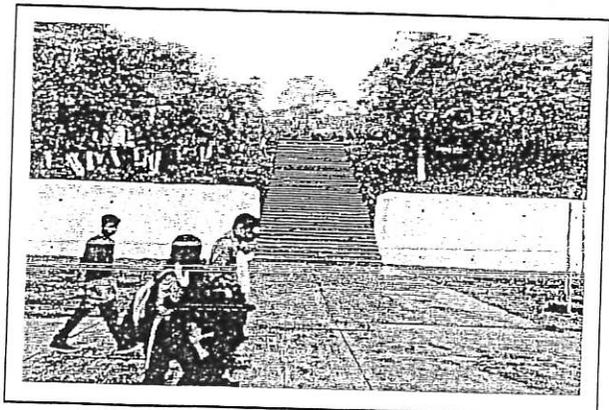
ANEXO 3  
REPORTE FOTOGRAFICO



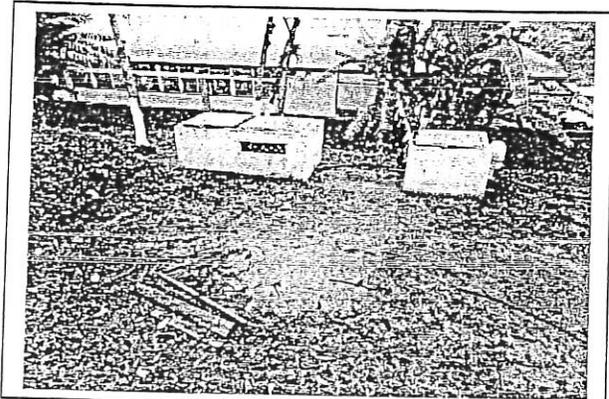
Cuarto de máquinas (T-5)



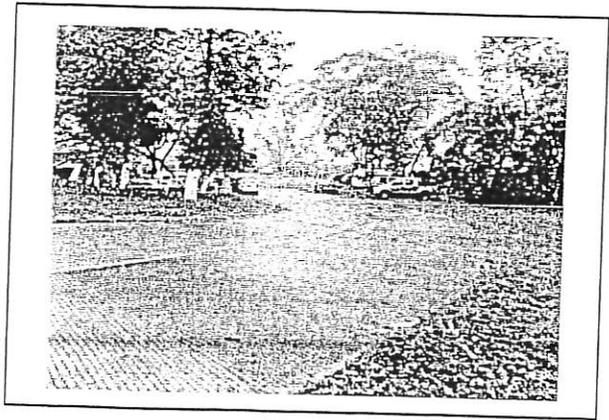
Patios y andadores de concreto (exterior)



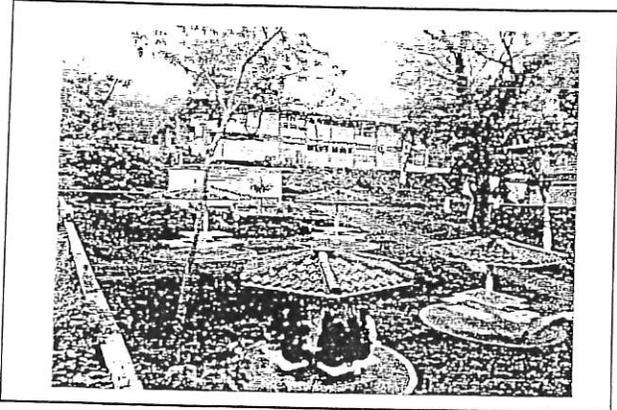
Escalinatas de concreto (exterior)



Cisternas de concreto (O. Complem.)

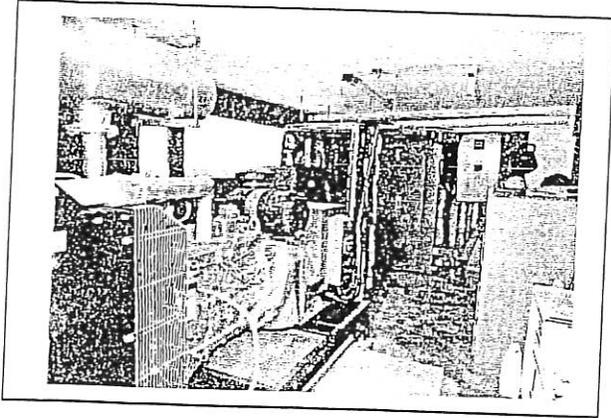


Acceso al inmueble (andador de concreto-exterior)

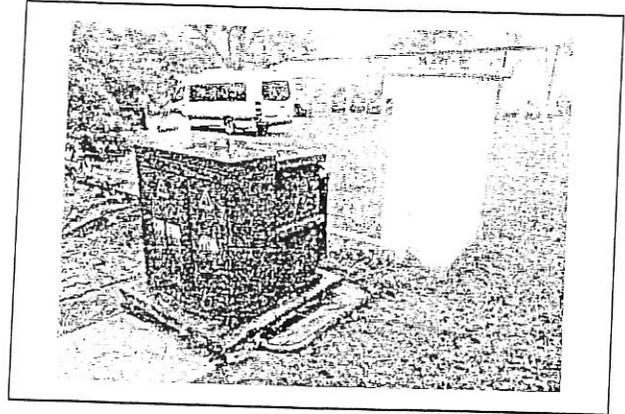


Palapas (exterior)

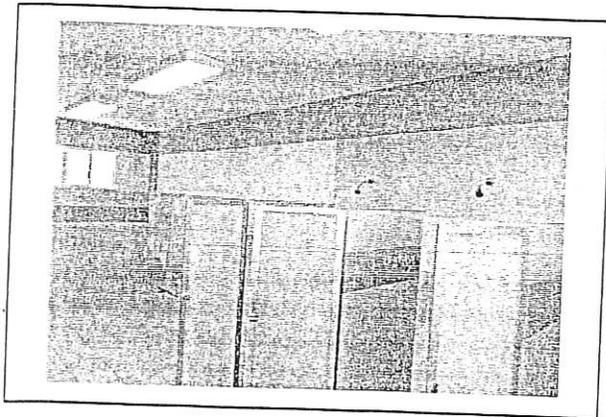
ANEXO 3  
REPORTE FOTOGRÁFICO



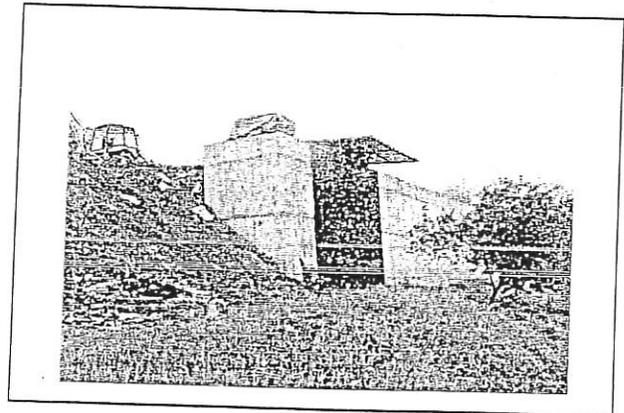
Planta de emergencia



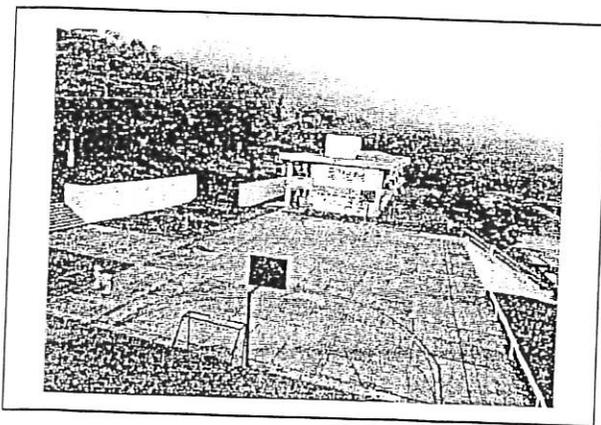
Subestación eléctrica de 225 kva



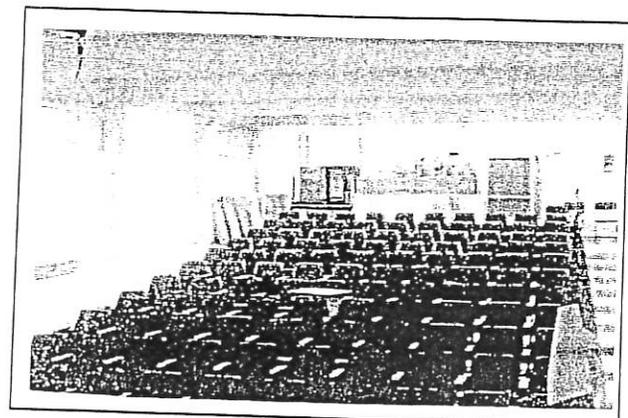
Baños en Villa Universitaria para hombres



Muros de contención de concreto armado



Panorámica de los edificios y exteriores



Auditorio

*[Handwritten signature]*