



Fibonacci Propiedades

Preparado por Fausto Bor

5491132692964 · hola@propio.com.ar



AVALÚO DE VENTA · DEPARTAMENTO

INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD

Dirección:	Rafael Ávila Camacho 3300, Sta Cruz Buenavista, 72150 Heroica Puebla de Zaragoza, Pue., México
Operación:	Venta
Tipo:	Departamento
Antigüedad:	20 años
Superficie total:	120.0 m²
Superficie cubierta:	100.0 m²
Recámaras:	2
Baños:	2
Estacionamiento:	No tiene
Alberca:	Sí
SUM:	Sí
Seguridad 24hs:	Sí
Disposición:	Frente



RESULTADO

VALOR ESTIMADO DE PUBLICACIÓN

\$2,570,000

MXN

(\$24,200/m²)

\$2,450,000

MÍNIMO

(\$23,100/m²)

-

\$2,700,000

MÁXIMO

(\$25,500/m²)

Conversión de referencia: MXN 16.88 por USD, promedio oficial compra/venta.

JUSTIFICACIÓN DE LA VALUACIÓN

El avalúo se apoya principalmente en referencias del mismo corredor y, sobre todo, en dos comparables de la misma cuadra sobre Rafael Ávila Camacho, que son los más representativos del mercado inmediato. Tu departamento es más amplio que esas unidades, pero también es más antiguo y no cuenta con estacionamiento, lo que limita parte del premio por superficie. Las amenidades del conjunto como alberca, salón de usos múltiples y seguridad ayudan a sostener el valor. Las torres más nuevas de Zavaleta y Quore marcan un techo superior, pero pertenecen a un producto más reciente y con mejor paquete comercial, por lo que sólo sirven como referencia complementaria.

PROPIEDADES COMPARABLES



1. US\$ 148,065

Departamento

US\$ 1,575/m²

Rafael Ávila Camacho 3304

2 recámaras • 87 m² tot • 97 m² cub • 2 baños • 2 cajones

Seguridad

Antigüedad: 8 años

Distancia: 305 m

Por qué sirve: Misma calle y misma cuadra; comparable muy directo, aunque más nuevo, más chico y con 2 estacionamientos.

[Ver publicación](#)



2. US\$ 109,568

Departamento

US\$ 1,217/m²

rafael avila camacho 3304

90 m² tot • 90 m² cub • 2 baños • 2 cajones

Seguridad

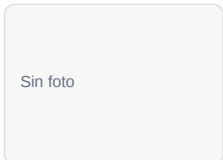
Antigüedad: 8 años

Mantenimiento: MXN 1,600/mes

Distancia: 285 m

Por qué sirve: Misma calle y misma cuadra; útil para piso medio, aunque es más chico, más nuevo y con 2 estacionamientos.

[Ver publicación](#)



3. US\$ 201,949

Departamento

US\$ 2,019/m²

Calzada Zavaleta 15

2 recámaras • 100 m² tot • 100 m² cub • 2 baños • 2 cajones

Seguridad

Antigüedad: 6 años

Mantenimiento: MXN 0/mes

Distancia: 1,109 m

Por qué sirve: Quore en Calzada Zavaleta marca un techo superior por ser producto más nuevo y mejor posicionado.

[Ver publicación](#)



4. US\$ 121,413

Departamento

US\$ 1,012/m²

Departamento en Recta a Cholula/zavaleta (san...)

2 recámaras • 120 m² tot • 120 m² cub • 2 baños • 2 cajones

Antigüedad: 12 años

Mantenimiento: MXN 400/mes

Distancia: 789 m

Por qué sirve: Misma colonia y misma superficie total; sirve de piso por ser más nuevo y con 2 estacionamientos.

[Ver publicación](#)



5. US\$ 140,958

Departamento

US\$ 1,582/m²

Rafael Ávila Camacho

2 recámaras • 87 m² tot • 90 m² cub • 2 baños • 2 cajones

Seguridad

Antigüedad: 7 años

Mantenimiento: MXN 1,700/mes

Distancia: 233 m

Por qué sirve: Misma calle Rafael Ávila Camacho; apoya el rango, aunque sin número exacto y con menor superficie.

Ver publicación



Fecha del informe: 07 de septiembre de 2026

El informe es resultado de un análisis del mercado inmobiliario actual. Se tomaron en cuenta propiedades similares a la venta en cercanías y la valuación fue realizada mediante Inteligencia Artificial. Los importes corresponden a precios publicados, no a operaciones cerradas. La ausencia o escasez de comparables puede afectar la precisión y el resultado es de carácter estimativo. Esta estimación no constituye un avalúo oficial ni sustituye el dictamen de un perito valuador.