

**SÍNTESIS DEL AVALÚO**

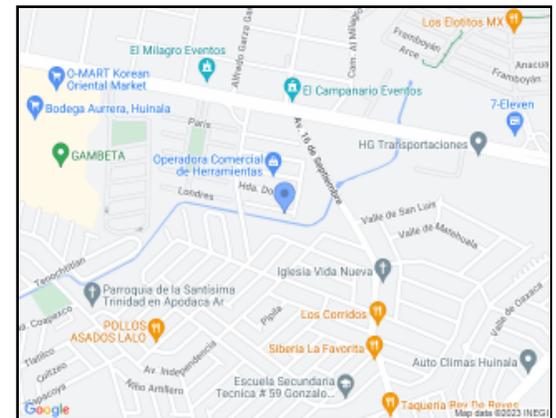
|  |  |
|--|--|
| <b>Clave del Avalúo:</b>                           | 19011231911912720  |
| <b>Fecha del Avalúo:</b>                           | 12/10/2023   |
| <b>Clave Única de la vivienda:</b>                 | 2319006001122299   |
| <b>Clave del Controlador:</b>                      | 1741205  |
| <b>Clave del Valuador Profesional:</b>             | 1844525  |
| <b>Clave de la entidad que otorga el crédito:</b>  | 030001 - INFONAVIT   |
| <b>Propósito del avalúo:</b>                       | Originación  |
| <b>Tipo de inmueble a valorar:</b>                 | Casa habitación  |
| <b>Calle y número:</b>                             | Calle Hacienda Guadalupe 430 Lt. 16 Mza. 201                 |
| <b>Colonia:</b>                                    | Fraccionamiento Villas de Huinalá                            |
| <b>Código postal:</b>                              | 66634  |
| <b>Clave Delegación o municipio INEGI:</b>         | 006, Apodaca   |
| <b>Clave Entidad Federativa INEGI:</b>             | 19, Nuevo León   |
| <b>Número de cuenta predial:</b>                   | 17-03-201-016  |
| <b>Proximidad urbana:</b>                          | Intermedia   |
| <b>Nivel de Infraestructura urbana:</b>            | Nivel 3  |
| <b>Clase del inmueble:</b>                         | Media  |
| <b>Vida útil remanente:</b>                        | 600 Meses  |
| <b>Año de terminación de la obra:</b>              | 2003   |
| <b>Unidades rentables generales:</b>               | 1  |
| <b>Unidades rentables:</b>                         | 1  |
| <b>Superficie de terreno:</b>                      | 105.000 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>Superficie construida:</b>                      | 73.780 m <sup>2</sup>  |
| <b>Superficie accesoria:</b>                       | 50.060 m <sup>2</sup>  |
| <b>Superficie vendible:</b>                        | 123.840 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>Valor comparativo de mercado:</b>               | \$ 1,453,881.60  |
| <b>Valor físico del terreno:</b>                   | \$ 441,000.00  |
| <b>Valor físico de la construcción:</b>            | \$ 862,808.92  |
| <b>Valor físico de inst. y elementos comunes.:</b> | \$ 149,975.06  |
| <b>Importe del valor concluido:</b>                | <b>\$ 1,454,000.00</b>                                       |
| <b>Número de recámaras:</b>                        | 2  |
| <b>Número de baños:</b>                            | 1  |
| <b>Número de medios baños:</b>                     | 1  |
| <b>Número de niveles de la unidad valuada:</b>     | 2  |
| <b>Número de espacios de estacionamiento:</b>      | 2  |
| <b>Suministro telefónico:</b>                      | No Existe  |
| <b>Nivel de equipamiento urbano:</b>               | Nivel 4  |
| <b>Elevador:</b>                                   | No   |
| <b>Georeferencia:</b>                              | Latitud: 25.7442518 Longitud: -100.1930020 Altitud: 441 mts. |



Fachada Principal



Entorno



Croquis

**VALUADOR PROFESIONAL**  
Ing. Genesis Carolina Sanchez Garces  
Cédulas Licenciatura/Postgrado: **10206806 / 10999867**  
Clave del Valuador Profesional SHF: **1844525**  
No. serie certificado: **30303030313030303039393030303133343435**  
Cadena de validación (Base 64):  
LV19PSv8oLLP16ILSD0DO76XZ4CbU2whY3vSnsScppm4eHUUO7FtQMwVwYieZJ30h9Gnl+pE6  
cQyKfEldnyfT9+E4xQwua/gnb1yRQNJUEJPZAsz8IAc8E3lpw3YGDgmpP0629xg+cGCBAJXGS  
nNkuaJZvgr6hLeYqWUkCovA37PVCJMEVjBeS09Ww9ZcFIS09JiaDww99my2GJM6xxvTgGHVp  
pw32qPscZkLNW240yB9SBdOzjsXr1gZK9yJyEn+kwK0La53m4JMeLveDbQaajx801sdXKE  
OOPXVzP3ZEExKwawit7c7ejnXuanMslUvYgQ=



**CERTIFICADO**  
12/10/2023

**CONTROLADOR**  
Arq. Jessica Dávila Ochoa  
Cédulas Licenciatura/Postgrado: **4523808 / 9339319**  
Clave del Controlador SHF: **1741205**  
No. serie certificado: **30303030313030303039393030303135393138**  
Cadena de validación (Base 64):  
NBfPSF/DgY18wNctOqCEYssiCXNRfm2DgBUDfLXqcsRrJXkKno4w30rY3QvEe67gvOclJcl+L2  
Yyw0P2/o2WSAok8K3W54QdVosNITvlvTUV6NE/nkLLRkzAmsowNv7D07C3+84nRjuyVp9K90  
g36u6ouNdy/Ey+Uz2m3mNMAJ780lbQXAJzYbm6CvH8duYue39v8mal1+fdgX5QQ86dVvYJr  
L6jFyZTvZPIITMtyG5A67MzEgWgmsyWeHbA8A8v+4WTYSVikF0wCXLy83S0QphHaw8EYpP  
zuaQVT+yibN7wn9TIPmTgXbI7n0XUJ5S0+w==

CLAVE S.H.F. S.N.C. 19011

**AVALÚO INMOBILIARIO**

**1. DATOS GENERALES**

|   |                                      |  |  |                              |                          |
|---|--------------------------------------|--|--|------------------------------|--------------------------|
| <b>1.2. Nombre UV</b>                   | Valor Comercial Avalúos S.A. de C.V. | <b>1.3. Clave de la UV</b>                 | 19011  | <b>1.4. Fecha del Avalúo</b> | 12/10/2023               |
| <b>1.5. Nombre Controlador</b>          | Arq. Jessica Dávila Ochoa            | <b>1.6. Clave Controlador SHF</b>          | 1741205                                      | <b>Fecha del Caducidad</b>   | 12/04/2024               |
| <b>1.7. Nombre VP</b>                   | Ing. Genesis Carolina Sanchez Garces | <b>1.8. Clave VP SHF</b>                   | 1844525                                      | <b>1.9. Propósito</b>        | 1 Origenación de crédito |
| <b>1.10. Tipo de inmueble</b>           | 2 Casa habitación                    | <b>1.11.1. Calle y número</b>              | Calle Hacienda Guadalupe 430 Lt. 16 Mza. 201 |                              |                          |
| <b>1.11.2. Nombre del conjunto</b>      | <b>1.11.3. Colonia</b>               | Fraccionamiento Villas de Huinalá          |  | <b>1.11.4. C.P.</b>          | 66634                    |
| <b>1.11.5. Delegación o municipio</b>   | Apodaca                              | <b>1.11.6. Entidad Federativa</b>          | Nuevo León                                   |                              |                          |
| <b>1.12.1. Latitud</b>                  | 25.7442518                           | <b>1.12.2. Longitud</b>                    | -100.1930020                                 |                              |                          |
| <b>1.13. Régimen de propiedad</b>       | 1 Privada                            | <b>1.14. Cuenta Predial</b>                | 17-03-201-016                                |                              |                          |
| <b>1.15.1. Cuenta agua</b>              | 2114587-01 DV 3                      | <b>1.15. Número del conjunto Infonavit</b> | 1.12.3. Altitud                              |                              |                          |
| <b>1.16. Clave de entidad otorgante</b> | 030001                               | <b>1.15.2. Nuevo o usado</b>               | Usado  |                              |                          |
| <b>1.18. Nombre del solicitante</b>     | Raul Lopez Trujillo                  | <b>1.19. Nombre del propietario</b>        | Omar David Valles Ramos                      |                              |                          |

**2. CARACTERÍSTICAS URBANAS**

|  |   |                          |                            |  |  |                             |                   |
|--|---|--------------------------|----------------------------|--|--|-----------------------------|-------------------|
| <b>2.1. Nivel de infraestructura</b>   | Nivel 3   | <b>2.2. Agua potable</b> | Con suministro al inmueble | <b>2.3. Drenaje</b>                          | Con conexión al inmueble   | <b>2.4. Electrificación</b> | red aérea, Existe |
| <b>2.5. Alumbrado público</b>          | aéreo   | <b>2.6. Vialidades</b>   | Asfalto                    | <b>2.7. Teléfono</b>                         | red aérea  | <b>2.8. Señalización</b>    | Existe            |
| <b>2.9. Transporte</b>                 | Urbano a una distancia de 407 mts.  |                          | <b>2.10. Vigilancia</b>    | Municipal                                    | <b>2.11. Nivel de equipamiento</b>   | Nivel 4                     |                   |
| <b>2.12. Clasificación de la zona</b>  | Habitacional de segundo orden   |                          |                            | <b>2.13. Referencia de proximidad urbana</b> | Intermedia   |                             |                   |
| <b>2.14. Construcción predominante</b> | Clase General Inmueble Zona: Media, Niveles zona: 2, Uso Construcción: Habitacional, Índice de Saturación de Zona: 85 %, Densidad población: Media, Nivel socio economico de la zona: C Medio |                          |                            | <b>2.16. Vías de acceso</b>                  | Por Av. Miguel Alemán de Primer orden y de Alta intensidad vehicular; Por Blvd. Julián Treviño Elizondo de Segundo orden y de Moderada intensidad vehicular; Por Hacienda San Javier de Tercer orden y de Baja intensidad vehicular. |                             |                   |

**3. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE**

**3.1. Croquis de localización**



**3.1a. Macro**



**3.2. Fachada**



|  |  |   |  |                                     |   |
|--|--|---|--|-------------------------------------|---|
| <b>3.3. Uso de suelo</b>                                   | Clasificación: Habitacional; Tipo: Consolidado; Según: lo observado en la zona.  |   | <b>3.4. Servidumbres y/o restricciones</b> | Ninguna declarada o aparente        |   |
| <b>3.5. Descripción de las construcciones y uso actual</b> | Vivienda Usada Inmueble ocupado; Terreno habitacional de configuración regular sobre el cual se edificó una casa habitación de dos niveles con la siguiente distribución: Planta baja.- Cochera doble cubierta junto con pasillo lateral, cubo de escaleras, sala-comedor, medio baño, cocina, patio con techumbre de lamina; Planta alta.- cubo de escaleras, baño completo, dos recamaras, terraza descubierta y pasillo lateral cubierto con techumbre de lamina. |   |  |                                     |   |
| <b>3.5.1 N° recámaras</b>                                  | 2  | <b>3.5.2 N° Baños</b>   | 1  | <b>3.5.3 N° 1/2 baños</b>           | 1 |
| <b>3.5.5 Elevador</b>                                      | No   | <b>3.6. Unidades rentables generales</b>  | 1  | <b>3.5.4 N° estacionamientos</b>    | 2 |
| <b>3.8.1 Estructura</b>                                    | Se estima castillos de concreto armado con 4 varillas de 1/2 pulgadas y estribos de alambren 15 cms Conc fc= 200 kg/cm.  |   |  |                                     |   |
| <b>3.8.2 Acabados</b>                                      | <b>Espacio arquitectónico</b>  | <b>Pisos</b>  | <b>Muros</b>                               | <b>Plafones</b>                     |   |
| Recamara   | Loseta de cerámica y duela laminada  | Yeso a regla y nivel con pintura vinilica                                       | Yeso a nivel con pintura vinilica          | Yeso a nivel con pintura vinilica   |   |
| Estancia comedor   | Loseta de cerámica   | Yeso a regla y nivel con pintura vinilica                                       | Yeso a nivel con pintura vinilica          | Yeso a nivel con pintura vinilica   |   |
| Baños  | Loseta de cerámica   | Yeso a regla y nivel con pintura vinilica y loseta de cerámica en áreas húmedas | Yeso a nivel con pintura vinilica          | Yeso a nivel con pintura vinilica   |   |
| Cocina   | Loseta de cerámica   | Yeso a regla y nivel con pintura vinilica y loseta de cerámica en respaldo      | Yeso a nivel con pintura vinilica          | Yeso a nivel con pintura vinilica   |   |
| Patio de servicio  | Firme de concreto  | Zarpeo y afine con pintura vinilica   | Techumbre de lamina galvanizada            | Zarpeo y afine con pintura vinilica |   |
| Estacionamiento  | Loseta de cerámica   | Zarpeo y afine con pintura vinilica   | Techumbre de lamina galvanizada            | Zarpeo y afine con pintura vinilica |   |
| Fachada  |  | Zarpeo y afine con pintura vinilica   |  |                                     |   |
| Escalera   | Loseta de cerámica   | Yeso a regla y nivel con pintura vinilica                                       |  | Yeso a nivel con pintura vinilica   |   |
| Terraza  | Loseta de cerámica   | Zarpeo y afine con pintura vinilica   |  |                                     |   |
| <b>3.9.1. Hidráulicas sanitarias</b>                       | Se estima tubería de P.V.C de 2" y/o 4"  |   |  |                                     |   |
| <b>3.9.10. Carpintería</b>                                 | Principal de tipo multypanel, interiores de tambor de pino.  |   |  |                                     |   |
| <b>3.9.11. Herrería</b>                                    | Marcos de perfil metálico; Ventanas de aluminio natural con protectores metálicos.   |   |  |                                     |   |
| <b>3.9.2. Eléctricas</b>                                   | Se estiman de poliducto de 1/2" cables t.w. de 1/2" 14" 16" salidas corriente de 110 y 220v.; iluminación a base de lámparas fluorescentes   |   |  |                                     |   |

**CERTIFICADO**  
12/10/2023



**4. ENFOQUE FÍSICO**

**4.1 Obtención del valor unitario de terreno. Comparables de terrenos en venta semejantes en uso al que se valúa (sujeto)**

| N° | Ubicación de la oferta                                      | Precio de Oferta | Sup. Terreno | Sup. const. | Fecha    | Fuente / Antecedente / Teléfono             |
|----|---|------------------|--------------|-------------|----------|---|
| 1  | Nueva Las Puentes, Las Estancias, Apodaca                   | \$1,172,522.00   | 266.00       |             | Sep - 23 | Asesores Inmobiliarios de México 8716886600 |
| 2  | Sebastian Elizondo, Sebastián Elizondo, Apodaca             | \$620,000.00     | 120.00       |             | Jul - 23 | Inmuebles24 8117754792                      |
| 3  | No Proporcional, Valle de Salduero, Apodaca                 | \$790,000.00     | 178.00       |             | Jul - 23 | elnorte.com 8133842030                      |
| 4  | Valle de las Bugambilias, Valle de las Bugambilias, Apodaca | \$750,000.00     | 160.00       |             | Sep - 23 | Propiedades.com 8163547896                  |

**4.1.1 Tabla de homologación de comparables y terreno y/o calculo del enfoque residual estático.**

| b                               | Pagos (\$/m <sup>2</sup> ) | Demerito | Valor Unitario   | Factores de Homologacion |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Valor unitario Resultante \$/m <sup>2</sup>      |                   |
|---------------------------------|----------------------------|----------|------------------|--------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|-------------------|
|                                 |                            |          |                  | Fzo                      | Fub  | Ffr  | Ffo  | Fus  | Fto  | Fsu  | Fco  | Fre  |      |  |                   |
|                                 |                            |          | \$4,407.98       | 0.90                     | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.17 | 0.90 | 0.95 | \$4,187.58                                       |                   |
|                                 |                            |          | \$5,166.67       | 1.00                     | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.02 | 0.90 | 0.92 | \$4,753.34                                       |                   |
|                                 |                            |          | \$4,438.20       | 0.90                     | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.09 | 0.90 | 0.84 | \$3,728.09                                       |                   |
|                                 |                            |          | \$4,687.50       | 0.90                     | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.07 | 0.90 | 0.87 | \$4,078.13                                       |                   |
| <b>Superficie del Lote Tipo</b> |                            |          | <b>105.00 m2</b> |                          |      |      |      |      |      |      |      |      |      | <b>Valor unitario promedio(\$/m<sup>2</sup>)</b> | <b>\$4,186.79</b> |
|                                 |                            |          |                  |                          |      |      |      |      |      |      |      |      |      | <b>Valor aplicado por m<sup>2</sup></b>          | <b>\$4,200.00</b> |

**4.2 Terreno en estudio**

| Fracción       | Superficie m <sup>2</sup> | Valor Unitario \$/m <sup>2</sup> | zona | Ub.                     | Factores de Homologacion |       |      |      |                | Valor Unitario Resultante | Indiviso            | Valor Parcial |
|----------------|---------------------------|----------------------------------|------|-------------------------|--------------------------|-------|------|------|----------------|---------------------------|---------------------|---------------|
|                |                           |                                  |      |                         | Fronte                   | Forma | Sup. | Otro | F.R.           |                           |                     |               |
| 1              | 105                       | \$4,200                          | 1.00 | 1.00                    | 1.00                     | 1.00  | 1.00 | 1.00 | 1.00           | \$4,200                   | 100.00000000%       | \$441,000     |
| <b>Totales</b> |                           | <b>Justificación de Factor</b>   |      | <b>Ver homologacion</b> |                          |       |      |      | <b>Valor A</b> |                           | <b>\$441,000.00</b> |               |

**4.3 Construcciones**

**4.3.1 Clasificación de las construcciones**

|   |          |  |       |  |           |
|---|----------|--|-------|--|-----------|
| 4.3.1.1. Clase general del inmueble     | Media    | 4.3.1.2. Estado de conservación          | Bueno | 4.3.1.3. Calidad de proyecto                 | Funcional |
| 4.3.1.4. Edad de las construcciones     | 240meses | 4.3.1.5. Vida útil remanente             | 600   | 4.3.1.6. Número de niveles                   | 2         |
| 4.3.1.7. Nivel en edificio (condominio) |          | 4.3.1.8. Grado de terminación de la obra | 100%  | 4.3.1.9. Grado y avance de las áreas comunes |           |

**4.3.2 Construcciones en estudio**

**4.3.2.1 Áreas Privativas**

| Tipo           | Descripción       | Edad | Superficie m <sup>2</sup>   | V.R.Nuevo \$/m <sup>2</sup> | Factor Edad | Factor Consv | Factor Resultante | V.R. Neto \$/m <sup>2</sup> | Valor Parcial construcciones |
|----------------|-------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|-------------|--------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 1              | Casa Habitación   | 20   | 73.78                       | 11,800.00                   | 0.74        | 1.00         | 0.74              | 8,732.00                    | 644,246.96                   |
| 2              | Cochera y pasillo | 20   | 50.06                       | 5,900.00                    | 0.74        | 1.00         | 0.74              | 4,366.00                    | 218,561.96                   |
| <b>Totales</b> |                   |      | <b>123.84 m<sup>2</sup></b> |                             |             |              |                   | <b>Valor B</b>              | <b>\$862,808.92</b>          |

Fuente donde se obtuvo el VRN Manual de Bimsa Reports 2023

**4.3.2.2 Áreas Comunes**

**Valor C**

**4.4 Obras complementarias, instalaciones y accesorios**

**Obras complementarias (Privativas)**

| Descripción          | Unidad | Cantidad | V.R.Nuevo \$/m <sup>2</sup> | Vida Remte. | Edad años | Factor Edad | Factor Consv | Demerito | Indiviso      | Valor Parcial áreas privativas |
|----------------------|--------|----------|-----------------------------|-------------|-----------|-------------|--------------|----------|---------------|--------------------------------|
| Cocina integral      | Lote   | 1.00     | \$45000.00                  | 50          | 20        | 0.74        | 1.00         | 0.26     | 100.00000000% | \$33300.00                     |
| Portón y Protectores | Lote   | 1.00     | \$38000.00                  | 50          | 20        | 0.74        | 1.00         | 0.26     | 100.00000000% | \$28120.00                     |
| Firme de concreto    | m2     | 28.00    | \$700.00                    | 50          | 20        | 0.74        | 1.00         | 0.26     | 100.00000000% | \$14504.00                     |
| Piso Loseta          | m2     | 50.06    | \$1150.00                   | 50          | 20        | 0.74        | 1.00         | 0.26     | 100.00000000% | \$42601.06                     |
| Techumbre de lamina  | Lote   | 1.00     | \$14000.00                  | 50          | 20        | 0.74        | 1.00         | 0.26     | 100.00000000% | \$10360.00                     |
| Bardas               | ml     | 19.00    | \$1500.00                   | 50          | 20        | 0.74        | 1.00         | 0.26     | 100.00000000% | \$21090.00                     |
| <b>Suma</b>          |        |          |                             |             |           |             |              |          |               | <b>\$149,975.06</b>            |

**Obras complementarias (Comunes)**

| Descripción        | Unidad | Cantidad | V.R.Nuevo \$/m <sup>2</sup> | Vida Remte. | Edad años | Factor Edad | Factor Consv | Demerito | Indiviso | Valor Parcial áreas comunes |
|--------------------|--------|----------|-----------------------------|-------------|-----------|-------------|--------------|----------|----------|-----------------------------|
| <b>12/10/2023</b>  |        |          |                             |             |           |             |              |          |          |                             |
| <b>CERTIFICADO</b> |        |          |                             |             |           |             |              |          |          |                             |

**Instalaciones especiales (Privativas)**

| Descripción | Unidad | Cantidad | V.R.Nuevo \$/m <sup>2</sup> | Vida Remte. | Edad años | Factor Edad | Factor Consv | Demerito | Indiviso | Valor Parcial áreas comunes |
|-------------|--------|----------|-----------------------------|-------------|-----------|-------------|--------------|----------|----------|-----------------------------|
|-------------|--------|----------|-----------------------------|-------------|-----------|-------------|--------------|----------|----------|-----------------------------|

**Instalaciones especiales (Comunes)**

CLAVE S.H.F. S.N.C. 19011

**AVALÚO INMOBILIARIO**

| Descripción                              | Unidad | Cantidad     | V.R.Nuevo \$/m <sup>2</sup> | Vida Remte. | Edad años | Factor Edad | Factor Consv | Demerito | Indiviso | Valor Parcial áreas comunes    |
|--|--------|--------------|-----------------------------|-------------|-----------|-------------|--------------|----------|----------|--------------------------------|
| <b>Elementos accesorios (Privativas)</b> |        |              |                             |             |           |             |              |          |          |                                |
| Descripción                              | Unidad | Cantidad     | V.R.Nuevo \$/m <sup>2</sup> | Vida Remte. | Edad años | Factor Edad | Factor Consv | Demerito | Indiviso | Valor Parcial áreas privativas |
| <b>Elementos accesorios (Comunes)</b>    |        |              |                             |             |           |             |              |          |          |                                |
| Descripción                              | Unidad | Cantidad     | V.R.Nuevo \$/m <sup>2</sup> | Vida Remte. | Edad años | Factor Edad | Factor Consv | Demerito | Indiviso | Valor Parcial áreas privativas |
| Valor Privativas                         |        | \$149,975.06 | Valor Comunes               |             |           |             |              | Valor D  |          | \$149,975.06                   |
| <b>Valor Físico A + B + C + D</b>        |        |              |                             |             |           |             |              |          |          | \$1,453,783.98                 |

**5. ENFOQUE DE MERCADO**

**5.1 Información de mercado. Comparables de inmuebles en venta semejantes en uso al que se valúa (sujeto)**

| N° | Ubicación de la oferta (comparables)                                | Edad | Conservación | Fecha    | Iterono (Lada) | Fuente / Antecedente |
|----|---|------|--------------|----------|----------------|----------------------|
| V1 | Deportivo Huinalá Mundialista Deportivo Huinalá Mundialista Apodaca | 20   | Bueno        | Oct - 23 | 8716886600     | ML                   |
| V2 | Deportivo Huinalá Mundialista Deportivo Huinalá Mundialista Apodaca | 15   | Bueno        | Oct - 23 | 8122299459     | ML                   |
| V3 | Paseo de Apodaca Paseo de Apodaca Apodaca                           | 20   | Bueno        | Sep - 23 | 8119348823     | Inmuebles24          |
| V4 | Real Hacienda de Huinalá Real Hacienda de Huinalá Apodaca           | 17   | Bueno        | Oct - 23 | 8716886600     | ML                   |
| V5 | Pirul 41 Arboledas del Mezquital Apodaca                            | 20   | Bueno        | Oct - 23 | 8113579191     | Inmuebles24          |
| V6 | Nuevo las Puentes Nuevo las Puentes Primer Sector Apodaca           | 17   | Bueno        | Oct - 23 | 8124760515     | Inmuebles24          |

**5.2 Análisis por homologación**

| Precio de Venta | Terreno | Superficie m <sup>2</sup> Construcción | Valor Unitario (\$ / m <sup>2</sup> ) | Valores VUT | VUC      | Fic  | Sup. | Zona | Ubic | Con. | Edad | FNeg | Fre  | Valor unitario Resultante \$/m <sup>2</sup> |
|-----------------|---------|--|---------------------------------------|-------------|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|---|
| \$1,420,000.00  | 90.00   | 124.00                                 | \$11,451.61                           | 4,200.00    | 8,403.00 | 1.04 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.99 | \$11,314.19                                 |
| \$1,400,000.00  | 90.00   | 116.00                                 | \$12,068.97                           | 4,200.00    | 8,810.00 | 1.03 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.05 | 0.95 | 0.95 | 0.97 | \$11,694.83                                 |
| \$1,190,000.00  | 90.00   | 101.00                                 | \$11,782.18                           | 4,200.00    | 8,040.00 | 0.98 | 0.97 | 1.05 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 0.95 | 0.98 | \$11,528.86                                 |
| \$1,750,000.00  | 115.00  | 127.00                                 | \$13,779.53                           | 4,200.00    | 9,976.00 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 0.97 | 0.95 | 0.86 | \$11,781.50                                 |
| \$1,400,000.00  | 90.00   | 110.00                                 | \$12,727.27                           | 4,200.00    | 8,371.00 | 1.01 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 1.02 | 1.00 | 0.95 | 0.96 | \$12,211.82                                 |
| \$1,550,000.00  | 96.00   | 137.00                                 | \$11,313.87                           | 4,200.00    | 8,371.00 | 1.05 | 1.02 | 1.05 | 1.00 | 1.02 | 0.97 | 0.95 | 1.05 | \$11,930.48                                 |
| Área del Sujeto | 105.000 | 123.84                                 |                                       |             |          |      |      |      |      |      |      |      |      |   |

Resultado directo de la investigación de inmuebles comparables

|          |             |        |             |
|----------|-------------|--------|-------------|
| Promedio | \$12,187.24 | máximo | \$13,779.53 |
|          |             | mínimo | \$11,313.87 |

Diferencial físico vs mercado

0.01%

Resultado del análisis de comparación para inmuebles similares

|          |             |        |             |
|----------|-------------|--------|-------------|
| Promedio | \$11,743.61 | máximo | \$12,211.82 |
|          |             | mínimo | \$11,314.19 |

Monto unitario aplicable:

\$11,740.00

5.3.1. Superficie vendible:

123.84 m<sup>2</sup>

7.1.1. Valor comparativo de mercado

\$1,453,881.60

Ver Anexo para la justificación de los factores aplicados en la homologación.



**CERTIFICADO**  
12/10/2023



6. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

| N° | Ubicación de la oferta (comparables) | Renta mensual | Edad | Superficie Construcción | Unitario | Fuente / Antecedente / Teléfono |
|----|--------------------------------------|---------------|------|-------------------------|----------|---------------------------------|
| R1 |                                      |               |      |                         |          |                                 |
| R2 |                                      |               |      |                         |          |                                 |
| R3 |                                      |               |      |                         |          |                                 |
| R4 |                                      |               |      |                         |          |                                 |

Estimación de renta de acuerdo al referencia de inmuebles similares

| Unidad rentable              | Renta unit/m <sup>2</sup>       | Superficie | Renta mensual | Deducciones mensuales               | Porcentaje |
|------------------------------|---------------------------------|------------|---------------|-------------------------------------|------------|
| 1 Superficie de construcción |                                 | 73.78      | \$0.00        | Porcentaje de desocupación (Vacíos) |            |
| 2 Superficie de accesoria    |                                 | 50.06      | \$0.00        | Impuesto Predial                    |            |
|                              | renta mensual bruta             |            | \$0.00        | Conservación y mantenimiento:       |            |
|                              | Deducciones mensuales estimadas |            | \$0.00        | Administración                      |            |
|                              | PMT renta neta mensual          |            | \$0.00        | Seguros                             |            |
|                              | Tasa de capitalización mensual  |            | 0.57%         | Otros                               |            |
|                              | Vida útil remanente en meses    |            | 600           |                                     |            |
|                              |                                 |            |               | Suma                                |            |

$$VC = \frac{PMT [1 - (1 + i)^{-n}]}{i}$$

7. CONCLUSIONES

|  |                |
|--|----------------|
| 7.1.1. Valor comparativo de mercado      | \$1,453,881.60 |
| 7.1.2 Valor Físico                       | \$1,453,783.98 |
| 7.1.3 Valor de capitalización de rentas: | \$0.00         |

7.2 Valor concluido

En base a los resultados obtenidos, se observa que el valor comparativo de Mercado arroja un valor integrado para este inmueble. Lo cual se juzga adecuado en base a la información obtenida de ofertas de inmuebles de la zona. Por el mismo se considera que este valor comparativo de mercado en números redondos es el mejor indicador del Valor comercial del inmueble valuado.

- 1.- La superficie de terreno, medidas y colindancias se tomaron en base a la escritura proporcionada numero 5664.
- 2.- La superficie de construcción se obtuvo mediante el levantamiento arquitectónico hecho en sitio al momento de la inspección física del inmueble.
- 3.- La edad del inmueble fue estimada, en base a la antigüedad de la zona, así como recubrimientos y acabados observados al momento de la inspección física. Lo anterior, al no contar con documentos oficiales que registren claramente la edad.
- 4.- El código postal se obtiene de la página oficial de SEPOMEX, 66634 este corresponde al Fraccionamiento Villas de Huinalá en el municipio de Apodaca tal como dicta la Escritura
- 5.- Al momento de realizar la investigación de los comparables tanto de terrenos como de inmuebles, no fue proporcionado el nombre de la calle por motivos de seguridad y por políticas de privacidad de los oferentes.
- 6.- Se realizo una investigación exhaustiva en la zona y se contó con pocas ofertas que cumplieran con el parámetro sugerido por la entidad financiera, donde solicitan que los comparables no deben tener ni más, ni menos del 30% de la superficie del sujeto. Por lo que el mercado de terreno utilizado se considera el más adecuado.

7.2.2. Importe del valor concluido: **\$1,454,000.00**

Cantidad con letra: **un millón cuatrocientos cincuenta y cuatro mil pesos 00/100 M. N.**

Importe cobrado al cliente por el presente avalúo: 3150 mas IVA

El presente documento no tendrá validez para ningún propósito distinto al especificado en la página 2 de 7, así mismo si carece del sello y firmas de los profesionistas autorizados por la Unidad de Valuación

VALUADOR PROFESIONAL

Ing. Genesis Carolina Sanchez Garces

Cédulas Licenciatura/Postgrado: **10206806 / 10999867**

Clave del Valuador Profesional SHF: **1844525**

No. serie certificado: **303030303130303030393930303133343435**

Cadena de validación (Base 64):

LV19P5vBoLLP1I6LSD0D076X24CbiU2wHY3vSns5c9pm4eHU07FuQMwvUyiezJj30h9Gnl+pE6  
cQyldFEldnyfT9+E4xQwuAgnb1yRQNJIEJpZAsst8IAc8Ei3slpw3YGDgmPQ629xg+cGCBqJXGS  
nNkuaJ7Zvgr6hLcYqWUkC0vA37PVCJMEVjBeSQ9WwK9tZcFISo9J/aDw99my2GJM6/xxvTgGHVp  
pw32qwPscZKLW2X40yB9SBdOzjsXr1gZX9yJyEn+kwKc/La53m4JMEdLvEdbQaajx801sdXKE  
OOPXVzP32EzqKwawftqic7ejXuanMslUvgyQ==



CONTROLADOR

Arq. Jessica Dávila Ochoa

Cédulas Licenciatura/Postgrado: **4523808 / 9339319**

Clave del Controlador SHF: **1741205**

No. serie certificado: **303030303130303030393930303135393138**

Cadena de validación (Base 64):

NBfPSF/DgYI8wNctQcEYssiCXNRfm2DgBUDfzLXqcsRrJXkKn0lw4a0Y3QvEeE67gvOeUcl+L2  
Yyw0P2/o2WSAok8K3W54QdVosNITvLTVUv6NE/nkLLRkZAmsonrNv7D07C3+84nRjeyVp9k90  
g36u6ouNdy7EY+Uz2m3minNMAJ78OlbQXAJzYbmeCvHL8duYue39v8mal1+fdqgX5QQ86dVvJr  
L6jFYzTvZPIITMTYg5A67MzEgWgmsyWeHBA8A8v+H4WTYSVikFeWCxLrY83s0QphoHaw8YeyP  
zuaQVT+yIbN7wn9TIPimTgXbI7n0XUoJSS0+w==

**7.3. Reporte fotográfico**



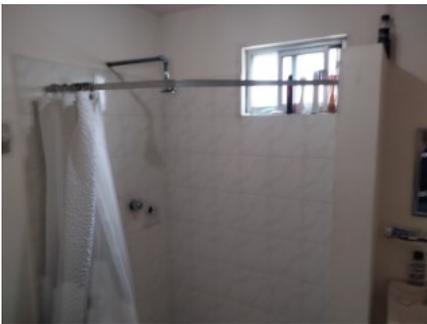
Fachada Posterior



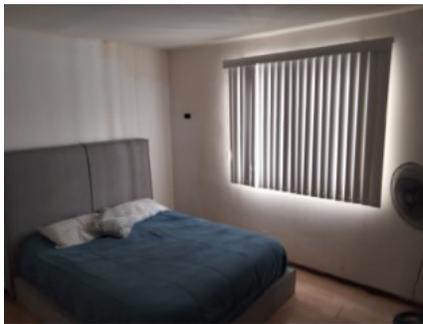
Sala-Comedor



Cocina



Baño



Recamara (1)



Entorno

**7.4. Colindancias**

Número de Escritura: 5664  
Notario: Lic. Marcela Ibarra Campos  
Medidas y colindancias Ver Anexo  
Frente del lote: 7 mts.

Fecha: 31 de Mayo de 2023  
Número de Notaría: 30

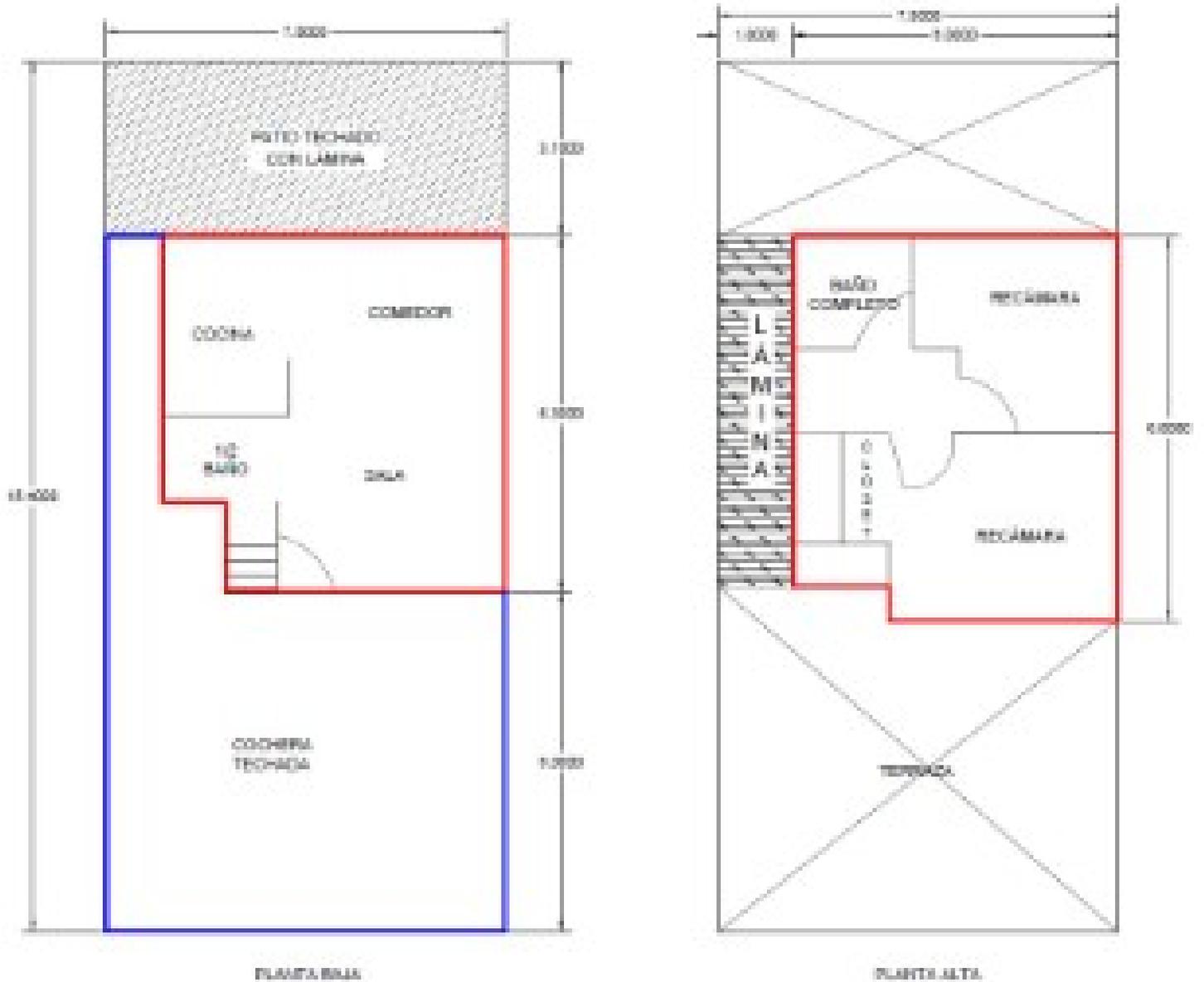
**7.5. Declaraciones y advertencias**

Declaraciones: se comprobó la identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección,coincida con los datos descritos en su documentación; ; ; se verificó el estado de la construcción y conservación del inmueble; ; ; se verificó la existencia de servidumbres; ; ; se comprobó el estado de ocupación del inmueble y su uso.; Advertencias: Al momento de realizar la investigación de los comparables, en algunos casos no fue proporcionado el nombre de la calle por motivos de seguridad y por políticas de privacidad de los oferentes. Estos datos solo los proporcionan si se concreta una cita para visitar el inmueble ofertado, por lo tanto, en el avalúo se coloca (NP). Ésto es una practica común en el mercado de inmuebles.



**CERTIFICADO**  
12/10/2023

7.6. Croquis del inmueble





## AVALÚO INMOBILIARIO

### ANEXO I

#### 7.5. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS (ADICIONALES)

Manifiesto bajo protesta de decir verdad: no tengo interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este estudio así como no tener interés personal o parcialidad a las partes involucradas.

El inmueble en estudio se valúa bajo el supuesto de que: se encuentra libre de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente en el pago de impuestos y aquellos que se deriven de las obligaciones reales y actuales de cualquier bien inmueble.

La verificación de la condición física del inmueble, así como la obtención de las características cualitativas de la misma está basada en inspección ocular, por lo que, Valor Comercial Avalúos S.A. de C.V. no se responsabiliza por vicios ocultos en la estructura, superestructura e instalaciones que pudieran existir y pasaran inadvertidos al momento de la inspección.

La descripción cualitativa y cuantitativa de la estructura del inmueble, de las instalaciones, así como de las calidades de materiales y acabados, se ponen de manifiesto sólo para que el lector pueda visualizar mejor el inmueble, ya que los valores que se indican en el presente avalúo se refieren a este en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo. De la misma manera, el desglose de valor entre construcción y terreno se manifiestan también en su caso, a efectos meramente informativos, y no pueden utilizarse los valores parciales, de manera indistinta y separada, salvo que se indique expresamente otro criterio en el avalúo.

La determinación del valor comercial del inmueble en estudio se realizó mediante los enfoques de valor y métodos de valuación que a continuación se mencionan:

\* **ENFOQUE DE MERCADO ( VALOR COMERCIAL):** Es el valor obtenido sobre la base de investigación de mercado homologado y por el cual estarían dispuestos a negociar un comprador y un vendedor en pleno conocimiento del inmueble. Los factores que incluyen esta comparativa son: Zona, Ubicación del inmueble con respecto de la manzana, Edad, Estado de Condición o Conservación, Calidad de los materiales y acabados, Estacionamiento, Factor de Superficie, Factor de CUS, comercialización y Otro que resaltarán una característica particular del inmueble en estudio que no haya sido considerada en los factores mencionados.

La utilización del FIC y el Factor de Superficie se usan de manera complementaria, con el objeto de sustentar el valor por comparación, a partir de similitudes y diferencias, para obtener una estimación más objetiva.

\* **ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO):**

**Del Terreno.-** El valor unitario de terreno se obtiene analizando el mercado real existente en la zona o zonas similares, considerando para su comparativa los factores de Zona, Ubicación, Frente, Forma, Superficie, Comercialización y Otro que resaltarán una característica particular del mismo (topografía, acceso, entorno, etc.) Así como también se analizan los factores de eficiencia del suelo.

**De las Construcciones, instalaciones, accesorios y obras complementarias.-** El Valor de Reposición Nuevo, resulta de estimar el valor del bien valuado como la cantidad necesaria para construir o adquirir un nuevo bien, de iguales o similares características sobre la base de presupuesto real de constructora, manuales de construcción (Bimsa - Prisma) y revistas especializadas en el ramo. A este precio obtenido, se aplica un demérito basado en las tres formas de depreciación existentes que son: deterioro físico, obsolescencia funcional y por la edad del inmueble, esta última forma de depreciación se obtiene de la aplicación del método de LINEA RECTA CON RESCATE.

\* **ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS):**

Según la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., en sus Reglas de Caracter General que establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Crédito Garantizado a la Vivienda, publicado en el diario Oficial de la Federación con fecha del 27 de Septiembre de 2004, en su CAPITULO V, regla VIGESIMOSEGUNDA menciona que La utilización de este enfoque requiere que existan suficientes datos de rentas sobre comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de ese mercado. La aplicación de dicho enfoque no será necesaria para la valuación de viviendas de clase **Mínima, Económica, Interés social y Media**, descritas en la regla Vigésimoséptima. Por lo tanto y acatando dicha reglamentación, este enfoque no aplicará para las viviendas clasificadas según la regla en vigor.

La superficie de terreno se obtuvo de documentación proporcionada o suministrada por el solicitante y de la cual se especifica la información en el punto Dos en el apartado de Medidas y colindancias. Dicha documentación se considera fidedigna y completa, por lo que, Valor Comercial Avalúos S.A. de C.V. no asume responsabilidad sobre las consecuencias que se deriven de la falta de veracidad en la papelería o falta de la misma y que influya directamente sobre el valor del avalúo.

La superficie de construcción se obtuvo de plano arquitectónico proporcionado por el solicitante y en ausencia de este documento de levantamiento físico realizado al momento de la inspección ocular efectuada. Por lo tanto, en caso de que las superficies de construcción sean obtenidas mediante este último procedimiento mencionado, Valor Comercial Avalúos S.A. de C.V. no asume responsabilidad sobre las consecuencias que se deriven de la diferencia de superficies existente entre lo observado y los datos otorgados por el solicitante.

Los nombres de solicitante, propietario así como los números de cuenta predial y agua y la ubicación del inmueble se señalan según la información proporcionada por el cliente al momento de solicitar el avalúo. Por lo tanto, Valor Comercial Avalúos S.A. de C.V. no asume responsabilidad por errores, omisiones o diferencias con respecto a los datos registrados por autoridades oficiales, como lo puede ser el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, Departamento de Catastro, falsedad en la documentación, u otros.

\* **Justificaciones de Factores:**

**Del Terreno.-** T1: Fzo: Corredor de mayor valor en relación con el bien a valuar, Fcon. Negociación.; T2: Fco. Negociación.; T3: Fzo: Corredor de mayor valor en relación con el bien a valuar, Fcon. Negociación, Fub: Comparable en esquina ; T4: Fzo: Corredor de mayor valor en relación con el bien a valuar, Fcon. Negociación.;

**De Ventas.-** V2: fCO: SUJETO CON ESTACIONAMIENTO TECHADO Y TERRAZA; V3: Fzo: SUJETO EN Corredor de mayor valor en relación con el bien a valuar, fCO: COMPARABLE CON UN CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO, sUJETO CON TERRAZA; V4: fUBIC: comparable EN ESQUINA ; V5: fCO:COMPARABLE NO CUENTA CON CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ; V6: Fzo: SUJETO EN Corredor de mayor valor en relación con el bien a valuar, fCO: COMPARABLE CON UN CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO;



CLAVE S.H.F. S.N.C. 19011

## AVALÚO INMOBILIARIO

### ANEXO COLINDANCIAS

|         | ORIENTACIÓN | MIDE      | Y COLINDA CON                        |
|---------|-------------|-----------|--------------------------------------|
| General | Sur         | 7.000 m.  | limite de sector                     |
| General | Norte       | 7.000 m.  | Frente a la calle Hacienda Guadalupe |
| General | Oriente     | 15.000 m. | lote número 17                       |
| General | Poniente    | 15.000 m. | lote número 15                       |



**CERTIFICADO**

**I.- EVALUACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE**

| <b>ZONAS DE RIESGO</b>              | Calificación | Observaciones  |
|-------------------------------------|--------------|--|
| Restriciones                        | A            | El terreno no se encuentra o no colinda con las zonas de riesgo antes mencionadas.                           |
| Zonas de afectación                 | A            | El terreno no se encuentra o colinda con las zonas de riesgo antes mencionadas.                              |
| Areas inundables                    | A            | El terreno no colinda con las zonas de riesgo antes mencionadas.   |
| <b>VIALIDADES</b>                   | Calificación | Observaciones  |
| Pavimentos                          | B            | Cuenta con pavimentos con especificaciones reglamentarias locales, en condiciones suficientes de             |
| Guarniciones, banquetas o andadores | B            | Cuenta con guarniciones, banquetas o andadores en condiciones suficientes de conservación y funcionamiento.  |
| Acceso(s)                           | B            | El (los) acceso(s) a la colonia o al fraccionamiento cumplen con las especificaciones reglamentarias locales |
| <b>INFRAESTRUCTURA</b>              | Calificación | Observaciones  |
| Agua Potable                        | A            | Cuenta con servicio de agua potable y toma domiciliaria en óptimas condiciones de funcionamiento.            |
| Drenaje                             | A            | Cuenta con servicio de drenaje y alcantarillado en óptimas condiciones de funcionamiento.                    |
| Energía Eléctrica                   | A            | Cuenta con servicio de energía eléctrica y acometida en óptimas condiciones de funcionamiento.               |
| Alumbrado público                   | B            | Cuenta con servicio de alumbrado en vialidades secundarias al inmueble y se encuentra en condiciones         |
| <b>OBRA NEGRA O GRUESA</b>          | Calificación | Observaciones  |
| Cimentación                         | A            | No presenta asentamientos irregulares, humedades o salitre.  |
| Estructura                          | A            | No presenta desplomes o fisuras.   |
| Muros                               | A            | No presenta grietas ni zonas afectadas por humedades o salitre.  |
| Losas                               | A            | No presenta flechas, grietas, o zonas afectadas por humedades o salitre.                                     |
| Bardas                              | A            | Las bardas cumplen con las especificaciones reglamentarias locales, y se encuentran en óptimo estado de      |
| Impermeabilización                  | B            | Presenta impermeabilización en condiciones suficientes de resistencia para el aislamiento de agua, sin       |
| <b>INSTALACIONES</b>                | Calificación | Observaciones  |
| Hidráulica                          | B            | Cuenta con equipo y accesorios usados en condiciones suficientes de servicio y conservación                  |
| Sanitaria                           | B            | Cuenta con muebles sanitarios accesorios en condiciones suficientes de servicio y conservación               |
| Eléctrica                           | B            | Cuenta con un sistema de un circuito y accesorios en condiciones suficientes de servicio y conservación.     |
| Gas                                 | A            | Cuenta con red de suministro de gas natural ó tanque estacionario en condiciones óptimas de servicio.        |
| <b>CALIDAD</b>                      | Calificación | Observaciones  |
| Funcionalidad                       | A            | La solución arquitectónica delimita claramente las zonas públicas y privadas, se aprovechan los espacios de  |
| Estado de conservación              | B            | Presenta condiciones suficientes de conservación, pero requiere obras de mantenimiento menores.              |
| Vida útil remanente                 | A            | Con una vida útil estimada en más de 40 años.  |
| <b>EQUIPAMIENTO</b>                 | Calificación | Observaciones  |
| Educación                           | A            | Cuenta con equipamiento a una distancia menor de 3 Km.   |
| Salud                               | A            | Cuenta con equipamiento a una distancia menor de 3 Km.   |
| Abasto                              | A            | Cuenta con equipamiento a una distancia menor de 3 Km.   |
| Recreación                          | A            | Cuenta con equipamiento a una distancia menor de 3 Km.   |
| Transporte                          | A            | Se accede al transporte público a una distancia menor de 500 metros.   |
| Vigilancia                          | A            | Cuenta con el servicio.  |
| Recolección de Basura               | A            | Cuenta con servicio de recolección de basura a domicilio o con colector comunitario a menos de 100 m.        |



DELEGACIÓN REGIONAL INFONAVIT  
NUEVO LEÓN

DICTAMEN TÉCNICO DE  
CALIDAD  
No. 19239210299663893

LÍNEA II ( X )  
Mercado Abierto Individual  
Usado ( )  
LÍNEA V ( )  
Cofinavit ( )

## II.- RESULTADO DEL DICTAMEN

A) El inmueble presenta algún elemento de descalificac

No Existen elementos de descalificación

**valorcomercial**  
avalúos sa de cv  
**CERTIFICADO**  
12/10/2023

B) El inmueble se encuentra en las condiciones siguientes: (Pavimentos, Guarniciones y banquetas, Acceso(s) Alumbrado publico)

Pavimentos: Guarniciones: Banquetas: Accesos: de Alumbrado: aéreo

Número de Escritura: 5664 Fecha: 31/05/2023 Notario: Lic. Marcela Ibarra Campos Número de Notaria: 30

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Calificación Mínima Aprobatoria      | <b>70.00</b>                           |
| Calificación Total de la Evaluación  | <b>90.80</b>                           |
| Resultado del Dictamen               | <b>Aprobado</b>                        |
| Unidad de Valuación                  | Valor Comercial Avalúos S. A. de C. V. |
| Nombre del Controlador               | Arq. Jessica Dávila Ochoa              |
| Número de Registro SHF (Controlador) | 1741205                                |
| Nombre del Valuador Profesional      | Ing. Genesis Carolina Sanchez Garces   |
| Número de Registro SHF (Valuador)    | 1844525                                |
| Lugar y Fecha                        | Nuevo León, a 12 de Octubre del 2023   |



NOTARIA PÚBLICA No. 30  
TITULAR  
**LIC. MARCELA IBARRA CAMPOS**  
MONTERREY, NUEVO LEÓN, MÉXICO  
PRIMER DISTRITO

LIC. MARCELA IBARRA CAMPOS | LIC. ENRIQUE MARTÍNEZ MORALES  
TITULAR | SUPLENTE

NOTARIA PÚBLICA No. 30  
SUPLENTE  
**LIC. ENRIQUE MARTÍNEZ MORALES**  
MONTERREY, NUEVO LEÓN, MÉXICO  
PRIMER DISTRITO

LIBRO: 113 CIENTO TRECE

FOLIO: 22474 VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 5664 CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO

EN LA CIUDAD DE MONTERREY, CAPITAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, a los 31

treinta y un días del mes de mayo del 2023 dos mil veintitrés, ante mí, Licenciada MARCELA

IBARRA CAMPOS, titular de la notaría pública número 30 treinta, con ejercicio en este Primer

Distrito Registral en el Estado y residencia en Monterrey, Nuevo León, comparecen: De una

parte, los señores JOSE GUADALUPE VALLES RAMOS y LUIS ALBERTO VALLES RAMOS,

a quienes en lo sucesivo se les denominará LA PARTE VENDEDORA; y de la otra parte, el

señor OMAR DAVID VALLES RAMOS, a quien en lo sucesivo se le denominará LA PARTE

COMPRADORA; y DIJERON:

Que ocurren a celebrar un CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, el cual

formalizan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

**DECLARACIONES:**

I. Manifiesta la PARTE VENDEDORA, los señores JOSE GUADALUPE VALLES RAMOS y LUIS ALBERTO VALLES RAMOS:

A. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. Que son dueños en legítima propiedad, posesión y pleno dominio del 66.67% sesenta y seis punto sesenta y siete por ciento del siguiente inmueble:

Finca marcada con el número 430 cuatrocientos treinta, de la calle Hacienda Guadalupe, del Fraccionamiento Villas de Huinalá, en Apodaca, Nuevo León, y terreno que ocupa con la superficie, medidas y linderos que se describen a continuación: Lote de terreno marcado con el número 16 dieciséis, de la manzana número 201 doscientos uno, con superficie total de 105.00 ciento cinco metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: al Sur mide 7.00 siete metros y colinda con límite del sector; al Norte mide 7.00 siete metros y da frente a la calle Hacienda Guadalupe; al Oriente mide 15.00 quince metros y colinda con el lote número 17 diecisiete y al Poniente mide 15.00 quince metros a colindar con el lote número 15 quince. La manzana se encuentra circundada por las siguientes calles: Al Norte, Hacienda Guadalupe; al Sur, límite del sector; al Oriente, Hacienda de la Soledad y al Poniente, Hacienda San Javier.

B. ANTECEDENTE DE PROPIEDAD. Que adquirieron el inmueble antes descrito en copropiedad los señores JOSE GUADALUPE VALLES RAMOS un 33.34% y LUIS ALBERTO VALLES RAMOS un 33.33%, por adjudicación hecha en su favor dentro de la protocolización de las operaciones de inventario y avalúo del juicio sucesorio de intestado a bienes JOSE TRINIDAD VALLES NAJERA, según consta en la escritura pública número 5309 cinco mil trescientos nueve de fecha 28 veintiocho de octubre de 2022 dos mil veintidós otorgada ante la fe de la suscrita notaría Licenciada Marcela Ibarra Campos, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 535 quinientos treinta y cinco, volumen 135 ciento treinta y cinco, libro 22 veintidós, Sección Propiedad Unidad Apodaca de fecha 1° primero de febrero de 2023 dos mil veintitrés, el restante 33.33% treinta y tres punto treinta y tres por ciento, pertenece al señor OMAR DAVID VALLES RAMOS quien lo adquirió en copropiedad con sus hermanos JOSE GUADALUPE VALLES RAMOS y LUIS ALBERTO VALLES RAMOS, en la misma escritura mencionada en este apartado.

C. CERTIFICACION DE PROPIEDAD. Que el inmueble objeto de la presente operación se encuentran actualmente libre de todo gravamen y responsabilidad, justificándolo con el certificado de libertad de gravámenes con carácter de aviso pre-preventivo, expedido por el Ciudadano Registrador Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, documentos que Yo, la Notaría, doy fe tener a la vista y agrego al apéndice de mi protocolo, con el mismo número de





Siempre Ascendiendo



**IRCA**  
Instituto Registral y Catastral  
Nuevo León | Siempre Ascendiendo



**INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**

Con fundamento en lo previsto por los artículos 2905, 2907, 2908 y demás relativos del Código Civil para el Estado de Nuevo León, así como en los artículos 8 Fracción VI, 21, 23, y demás relativos de la Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Estado de Nuevo León, se expide:

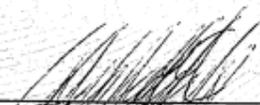
**CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN**

REGISTRADO BAJO EL NUMERO 2822 VOLUMEN: 135 LIBRO: 113  
SECCIÓN: PROPIEDAD UNIDAD: APODACA  
FECHA Y HORA DE PRESENTACIÓN: 21/07/2023 12:58:22 p.m.  
MONTERREY, NUEVO LEÓN A 26 DE JULIO DE 2023  
BOLETA: 26390664 IDLIBRO: 558022  
NOTARIA PUBLICA NO. 30 ESCRITURA: 5664

ORIGINAL

FOLIO: 1483586

POR M. L. EL C. SEGUNDO REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL PRIMER DISTRITO DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

  
LIC. MARIA DEL SOCORRO TORRES CEDILLO

LIC. YOLANDA INEZ CASILLO ZARATE  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA



26390664  
21/07/2023 12:58:22 p.m.



ID: 3231691