



Clave certificación SHF	26002231910134011
Folio único SHF:	2600219006013401230
Clave única de vivienda	2319006001127215
Cédula INFONAVIT:	19239228201554685
Paquete INFONAVIT:	-

Número Interno:	11704
Crédito anterior:	-
Fecha del Avalúo:	09/12/2023
Vivienda en Paquete:	-
Folio cliente:	-
Fecha de Caducidad:	09/06/2024

1. Clave del avalúo SHF.	26002231910134011
2. Fecha del Avalúo.	09/12/2023
3. Número de registro del conjunto INFONAVIT.	-
4. Clave del Controlador que certificó el Avalúo.	1741815
5. Clave del Valuador Profesional.	1639175
6. Clave de la entidad que otorga el crédito.	INFONAVIT Clave: 030001
7. Nombre del constructor en caso de vivienda nueva.	N/A
8. Propósito del Avalúo.	Originación de crédito.
9. Tipo de inmueble a valorar.	CASA HABITACION.
10. Calle y número.	VIA CASERTA EXT: 323 MZ: 887 LTE: 24
11. Nombre del conjunto incluyendo INFONAVIT	-
12. Colonia.	FRACCIONAMIENTO MODENA 2 DO. SECTOR 1ER. ETAPA
13. Código postal.	66643
14. Clave de la Delegación o Municipio INEGI.	006 - APODACA
15. Clave de la entidad federativa INEGI.	019 - NUEVO LEON
16. Número de cuenta predial.	17-06-887-024
17. Proximidad urbana.	Céntrica
18. Nivel de infraestructura urbana.	NIVEL 4
19. Clase del inmueble.	Media
20. Vida útil remanente en meses.	804
21. Año de terminación o remodelación de la obra.	2020
22. Unidades rentables generales.	1
23. Unidades rentables.	1
24. Superficie del terreno en mts2.	98.0000
25. Superficie construida en mts2.	75.1500
26. Superficie accesoria en mts2.	0.0000
27. Superficie vendible en mts2.	75.1500
28. Valor comparativo de mercado.	\$1,248,241.50
29. Valor físico del terreno.	\$441,000.00
30. Valor físico de la construcción.	\$677,101.50
31. Valor físico de instalaciones y elementos comunes	\$62,041.68
32. Importe del valor concluido.	\$1,250,000.00
33. Número de recámaras.	2
34. Número de baños.	1
35. Número de medios baños.	1
36. Número de niveles de la unidad valuada.	2
37. Número de espacios de estacionamiento.	1
38. Acometida al inmueble del suministro telefónico.	2
39. Nivel de equipamiento urbano.	3
40. Elevador (indicar: Uno si tiene. Cero si no.).	0
41. Georreferencia	Latitud: 25.7370561; Longitud: -100.1480321; Altitud: 407;

VALUADOR

CONTROLADOR

Nombre: RICARDO LIMON TORRES
 Profesión: ARQUITECTO
 Posgrado VALUACION
 Cédula Profesional: 3229054 Cédula Posgrado: 8775376
 Autorización S.H.F.: 1639175 Registro Fiscal: -
 No. serie certificado: 3030303030313030303039393030303134343434

Nombre: LUIS ALBERTO CARO FIGUEROA
 Profesión: INGENIERO CIVIL
 Posgrado VALUACION INMOBILIARIA
 Cédula Profesional: 3770964 Cédula Posgrado: 036786
 Autorización S.H.F.: 1741815 Registro Fiscal: -
 No. serie certificado: 39000008076C174CEF1438F98600000000807

FIRMA ELECTRÓNICA

FIRMA ELECTRÓNICA

NMCosRNRIBYD/oU6Yv+YYCShEU|86VNZemBT9RA59ZkqHj|GrxbVb21grZQeF/U3RrEnRI
 Xv1C+NI2RSmRXgRZSWzoqNJf4RyZO19JxYkGtlprBNQ1EYWsZmf/Ti3dU20PrfdOEIK8FN
 CwdEHxcciMjhAgzVilw/ch21vU7InWVDAYL3VcCwcYYHDcGkqtB6URlW22xoWD0JQLfdAel
 YKilCw0jD93OpV+dCHKFVhv0gtdv0gvXBVLUJHp6S11jmLoAXHHKEaNsWFS+uHY/ehaZn7
 8T2w3E7DgEGeQ3QUYRjgZs9vxDY/eciERm7Um0HVkJEzRESax7rNW2BeIQBg==

DaNEwuO94vKPYXnrJYQMZfWSRZ3sgHcGUK7YxpIDLu+VZu4E2P7ZIn2ibADI8DBpVv6d
 hHfXXqJbfricMMHy6cL4datN|oK4SQ6pb3JfQ+sY2DGY5Wl98m5IwWFDn8XiTP7b7MjKJT
 K7tC89EADbvkhK/Vbhs9GTdPvy/tMLXaEyd4a5Vhs8ZIKWnElygwdF8cg13kEGxcINV4L1A
 CKTt8NRqPCRnSe//Crvym7qVLL6dk0uzbAV8iM5bSivCpu/nobAEp8wkenJgKtthYB7Fo/tuV
 DhnAE0gSAwmQWafeytgFvW0fu83FcovCsqNz4T7i8Ow3nF0zj1k3Oh0IUw==

1. DATOS GENERALES

Nombre UV:	SAGO AVALUOS Y SERVICIOS INTEGRALES SA DE CV		Clave UV:	26002	Fecha del Avalúo:	09/12/2023	
Nombre Controlador:	LUIS ALBERTO CARO FIGUEROA		Clave SHF:	1741815			
Nombre Valuador:	RICARDO LIMON TORRES		Clave SHF:	1639175	Propósito:	1 - ORIGINACIÓN	
Calle y Número:	VIA CASERTA EXT. 323 MZ. 887 LTE: 24						
Colonia:	FRACCIONAMIENTO MODENA 2 DO. SECTOR 1ER. ETAPA				Tipo de Inmueble:	2 - CASA HABITACION	
Nombre del Conjunto:	-	Entidad Federativa:	19 NUEVO LEON		C.Postal:	66643	
Alcaldía o Municipio:	19006 APODACA	Longitud:	-100.1480321	Latitud:	25.7370561	Altitud:	407
Regimen de Propiedad:	1 - PRIVADA (PARTICULAR)		Cuenta Predial:	17-06-887-024		Número Conjunto Infonavit:	-
Clave de Ent. Otorgante:	030001	Nombre del Constructor:	N/A				
Nombre del solicitante:	RICARDO DE JESUS RAMIREZ PORRAS		Nombre del propietario:	AZIEL MARTINEZ VILLARREAL			

DOMICILIO GEOGRÁFICO

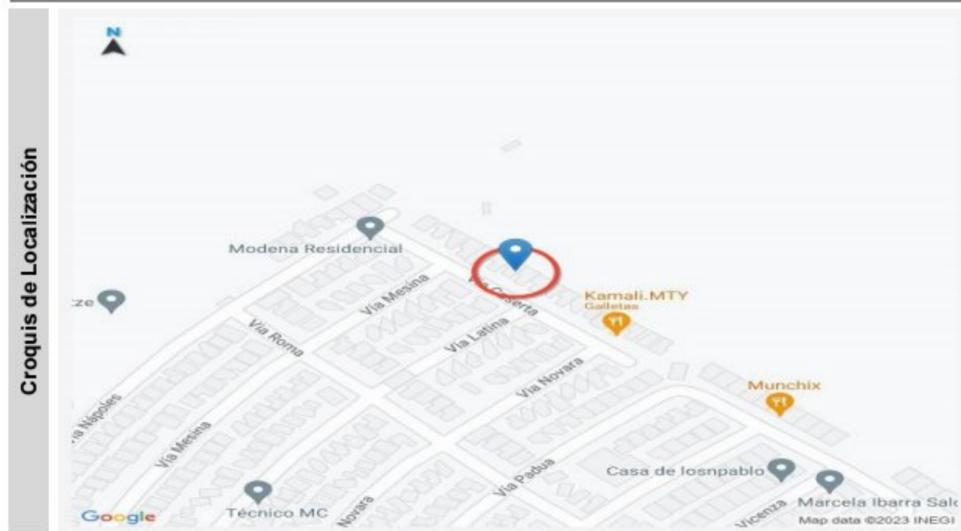
C.Postal:	66643	Entidad:	NUEVO LEON	Municipio:	APODACA	Localidad:	Ciudad Apodaca	
Tipo Asentamiento:	COLONIA	Nombre:	FRACCIONAMIENTO MODENA 2 DO. SECTOR 1ER. ETAPA			Tipo domicilio:	DOMICILIO URBANO	
Tipo vialidad:	CALLE	Nombre vialidad:	VIA CASERTA					
No.Ext.Núm:	323	No.Ext.Alfanum:	-	No.Ext.Anterior:	-	No.Int.Núm:	0	
Entre vialidades:	Tipo vialidad:	CALLE	Nombre:	VIA PADUA	Tipo vialidad:	CALLE	Nombre:	VIA NOVARA Y VIA NAPOLES
Vialidad posterior:	Tipo vialidad:	CALLE	Nombre:	LIMITE DE FRACCIONAMIENTO				
Descripción de ubicación:	ENTRE VIA PADUA Y VIA NOVARA Y VIA NAPOLES							

2. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Nivel de Infraestructura:	NIVEL 4	Agua Potable:	CON SUMINISTRO AL INMUEBLE	Drenaje:	CON CONEXIÓN, SIN DRENAJE PLUVIAL, SISTEMA MIXTO	Electrificación:	RED SUBTERRÁNEA CON ACOMETIDA	
Alumbrado Público:	ALUMBRADO CON CABLEADO ÁEREO.			Vialidades:	V (ASFALTO 9 M.), B (CONCRETO 1.5 M.), G (CONCRETO 0.2 M.)			
Teléfonos:	RED SUBTERRÁNEA. SIN ACOMETIDA		Señalización:	SI	Transporte:	URBANO DISTANCIA 421 M	Vigilancia:	AUTONOMA PRIVADA
Nivel de Equipamiento:	NIVEL 3	Clasificación de la Zona:	3. HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN		Referencia de Proximidad Urbana:	CÉNTRICA		
Const. Predominantes:	CASA HABITACION SIMILARES							
Vías de acceso:	CARRETERA APODACA - VILLA DE JUAREZ COMO VÍA PRINCIPAL DE LA ZONA.							

3. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Croquis de Localización



Fachada



Uso del suelo:	HABITACIONAL	Servidumbres o Restricciones:	NO EXISTEN RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN EN EL TERRENO.				
Descripción de las Construcciones y Uso Actual:	CASA HABITACION DESPLANTADA EN DOS NIVELES, QUE CONSTA DE LAS SIGUIENTES AREAS EN INTERIOR PLANTA BAJA: SALA, COMEDOR, COCINA Y MEDIO BAÑO; EN PLANTA ALTA CUENTA CON: DOS RECÁMADAS Y UN BAÑO COMPLETO. EN EXTERIOR CUENTA CON: COCHERA DESCUBIERTA, PASILLO LATERAL Y PATIO DE SERVICIO EN LA PARTE POSTERIOR SIN TECHAR.						

No. Recámaras:	2	No. Baños:	1	No. 1/2 Baños:	1	Estacionamiento:	1	Elevador:	NO
Unidades Rentables Generales:	1	Estructura:	MUROS DE CARGA Y TRABES Y COLUMNAS DE CONCRETO ARMADO SEGUN PLANO						
Unidades Rentables del Inmueble:	1	Acabados:							
Espacio:	Pisos		Muros			Plafones			
Recámaras	LOSETA CERAMICA		APLANADO FINO DE MEZCLA ACABADO CON PINTURA VINÍLICA			PINTURA VINILICA SOBRE YESO REGLEADO			



Table with 4 columns: Room/Category, Description, Material/Finish, and Notes. Rows include Estancia comedor, Cocina, Baños, Escaleras, Patio de Servicio, Estacionamiento, Fachada, Hidráulico Sanitarias, Carpintería, and Herrería.

4. ENFOQUE FÍSICO

Obtención del valor unitario. comparables de terrenos en venta semejantes en uso que se valúa (sujeto).

Table with 7 columns: N°, UBICACIÓN DE LA OFERTA (COMPARABLES), OFERTA, SUP. TERRENO, SUP. CONST., FECHA, FUENTE/ ANTECEDENTE/ TELÉFONO/ URL. Contains 4 rows of comparable property data.

Tabla de homologación de comparables de terreno y/o cálculo del enfoque residual estático.

Table with 16 columns: N, B, PAGOS (\$m2), DEMERITO, VALOR UNITARIO, ZONA, UBICACIÓN, FRENTE, FORMA, SUPERFICIE, USO, LOCALIZACIO, FRE, F.NEG, VALOR UNITARIO RESULTANTE. Contains 4 rows of homologation data.

Valor unitario promedio (\$/m²): \$4,389.43

Valor aplicado (\$/m²): \$4,500.00

Terreno en Estudio

Table with 12 columns: FRACCIÓN N, SUPERFICIE /m², VALOR UNIT., ZONA, UBICACIÓN, FRENTE, FORMA, SUPERFICIE, F.R., VALOR UNITARIO NETO, INDIVISO, VALOR PARCIAL. Contains 1 row of study data.

Totales Valor A: \$ 441,000.00

Construcciones.

Clasificación de las Construcciones:

Table with 4 columns: Clase General del Inmueble, Estado de Conservación, Calidad del Proyecto, Vida Útil Remanente, Número de Niveles, Nivel en Edificio (condominio), Grado de Terminación de la Obra, Grado y Avance de las Áreas Comunes.

Construcciones en Estudio:

Table with 9 columns: TIPO DE CONSTRUCCIÓN, EDAD EN AÑOS, SUPERFICIE m², V.R. NUEVO, FACTOR EDAD, FACTOR CONSERV., FACTOR RESULTANTE, V.R. NETO (\$/m²), VALOR PARCIAL CONSTRUCCIONES. Contains 1 row of study data.

Totales Valor B: \$ 677,101.50

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo: BIMSA

Áreas y Elementos Adicionales

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (solo condominios)



Clave certificación SHF:	26002231910134011
Folio único SHF:	2600219006013401230
Clave única de vivienda:	2319006001127215
Cédula INFONAVIT:	19239228201554685
Paquete INFONAVIT:	-

Número Interno:	11704
Crédito anterior:	-
Fecha del Avalúo:	09/12/2023
Vivienda en Paquete:	-
Folio cliente:	-
Fecha de Caducidad:	09/06/2024

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANT	V.R. NUEVO	VIDA REMTE.	EDAD EN AÑOS	FACTOR EDAD	FACTOR CONSERV.	FACTOR RESULT.	INDIVISO	VALOR PARCIAL
-------------	--------	------	------------	-------------	--------------	-------------	-----------------	----------------	----------	---------------

Totales									Valor C:	\$ 0.00
---------	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	----------------

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (instalaciones especiales y obras complementarias)

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANT	V.R. NUEVO	VIDA REMTE.	EDAD EN AÑOS	FACTOR EDAD	FACTOR CONSERV.	FACTOR RESULT.	V.R. NETO (\$/m2)	VALOR PARCIAL
REJAS	LOTE	1.00	\$19,000.00	22.00	3	0.8920	1.10	0.9812	\$18,642.80	\$18,642.80
BARDAS, CELOSÍAS	ML	15.45	\$1,550.00	67.00	3	0.9614	1.10	1.0576	\$1,639.24	\$25,326.20
EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO	PIEZA	1.00	\$8,500.00	22.00	3	0.8800	1.10	0.9680	\$8,228.00	\$8,228.00
OC03. PATIOS Y ANDADORES	M2	16.93	\$550.00	67.00	3	0.9614	1.10	1.0576	\$581.66	\$9,844.67

Totales									Valor D:	\$ 62,041.68
---------	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	---------------------

Valor Físico A + B + C + D									\$ 1,180,143.18
-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	------------------------

5. ENFOQUE DE MERCADO

Información de Mercado. Comparables de Inmuebles en Venta Semejantes en Uso al que se Valúa (sujeto).

N°	UBICACIÓN DE LA OFERTA (COMPARABLE)	EDAD	CONSERV.	FECHA	TELÉFONO	FUENTE /ANTECEDENTES/ URL
1	VILLA TERUEL EXT: 162 SAN CARLOS	10	NORMAL	21/06/2023	(81) 8220 8484	INMUEBLES24.COM http://valua.me/2IHv
2	VALLE DE LOS NOGALES EXT: SIN DATO VALLE DE LOS NOGALES	15	NORMAL	21/06/2023	(81) 1340 0820	INMUEBLES24.COM http://valua.me/2li8
3	SD EXT: SD INT: SD RENACERES RESIDENCIAL	10	NORMAL	24/07/2023	(52) 8183178283	INMUEBLES 24 http://valua.me/2LW
4	SIN DATO EXT: SIN DATO ARBOLEDAS DE SANTA ROSA	10	NORMAL	31/10/2023	(81) 8220 8491	PROPIEDADES.COM http://valua.me/2wfl
5	AZULEJOS EXT: SD LOS COLIBRIES	3	NORMAL	07/11/2023	(52) 8110328932	INMOVAASESORES http://valua.me/2WIG
6	DEL PASEO EXT: 123 PASEO DE APODACA	10	NORMAL	31/10/2023	(81) 1522 7457	PROPIEDADES.COM http://valua.me/2wfy

Análisis por Homologación.

N°	PRECIO DE VENTA INMUEBLES	SUPERFICIE M²		VALOR UNITARIO (\$/m²)	VALORES		FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						%	VALOR UNITARIO RESULTANTE (\$/m²)	
		TERRENO	CONSTRUCCIÓN		VUT	VUC	FIC	SUP	ZONA	UBIC.	EDAD	CONSERV.			F.RESULT.
1	\$795,000.00	90.00	60.00	\$13,250.00	\$4,500.00	\$6,500.00	1.0000	0.9800	0.9500	1.0000	1.1100	1.1765	1.1865	0.9700	\$15,720.74
2	\$1,100,000.00	90.00	68.00	\$16,176.47	\$4,500.00	\$10,220.59	1.0000	0.9900	0.9500	1.0000	1.1900	0.9091	1.0091	0.9700	\$16,323.53
3	\$1,200,000.00	90.00	66.00	\$18,181.81	\$4,500.00	\$12,045.45	1.0000	0.9900	0.8636	1.0000	1.0900	1.0000	0.9136	0.9700	\$16,611.56
4	\$1,400,000.00	84.00	94.00	\$14,893.61	\$4,500.00	\$10,872.34	1.0000	1.0400	1.0000	1.0000	1.1100	1.0000	1.1200	0.9700	\$16,680.84
5	\$1,550,000.00	90.00	107.00	\$14,485.98	\$4,500.00	\$10,700.93	1.0000	1.0600	1.1176	1.0000	1.0000	1.0000	1.1476	0.9700	\$16,624.79
6	\$1,500,000.00	90.00	100.00	\$15,000.00	\$4,500.00	\$10,950.00	1.0000	1.0500	1.0556	1.0000	1.1100	1.0000	1.1656	0.9500	\$17,483.33

Resultado directo de la investigación de inmuebles compara

\$15,331.31	Máximo: \$18,181.81	Diferencial físico vs mercado
	Mínimo: \$13,250.00	

Resultado del análisis de comparación para inmuebles si

Promedio: \$16,610.00	Máximo: \$17,483.33
	Mínimo: \$15,720.74
Monto unitario aplicable:	\$16,610.00
Superficie vendible:	75.15
Valor comparativo de mercado:	\$1,248,241.50



Clave certificación SHF	26002231910134011
Folio único SHF	2600219006013401230
Clave única de vivienda	2319006001127215
Cédula INFONAVIT	19239228201554685
Paquete INFONAVIT	-

Número Interno:	11704
Crédito anterior:	-
Fecha del Avalúo:	09/12/2023
Vivienda en Paquete:	-
Folio cliente:	-
Fecha de Caducidad:	09/06/2024

6. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN RENTAS

N°	UBICACIÓN DE LA OFERTA (COMPARABLES)	RENTA MENSUAL	EDAD	SUPERFICIE	UNITARIO	RESULTANTE	FUENTE/ANTECEDENTE/TELÉFONO/URL
----	--------------------------------------	---------------	------	------------	----------	------------	---------------------------------

Estimación de Renta de acuerdo a la referencia de inmuebles similares:

N°	UNIDAD RENTABLE (1)	RENTA UNIT/m2	SUPERFICIE	RENTA MENSUAL	Deducciones mensuales	%
					Porcentaje de desocupación (vacíos)	0.00
					Impuesto predial	0.00
					Conservación y mantenimiento	0.00
					Administración	0.00
					Seguros	0.00
					Otros (indicar)	0.00
					I.S.R.	0.00
					Suma	0.00

Cálculo por capitalización de rentas:		Renta mensual bruta	\$0.00
		Deducciones mensuales estimadas	\$0.00
		PMT renta neta mensual	\$0.00
		Tasa de capitalización mensual	0.00 %
		Vida útil remanente en meses	804.00

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

%Tasa = Valor promedio de ventas / Valor promedio de rentas

7. CONCLUSIONES

Valor comparativo de mercado:	\$1,248,241.50
Valor físico:	\$1,180,143.18
Valor de capitalización de rentas:	\$ 0.00

Importe del valor concluido:	\$1,250,000.00
------------------------------	----------------

UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

Valuador

Clave:	1639175
Nombre valuador profesional:	RICARDO LIMON TORRES
No. serie certificado:	39000008076C174CEF1438F98600000000807

FIRMA ELECTRÓNICA

NMCosRNRIBYD/oU6Yv+YYCShEUI86VNZemBT9RA59ZkqHj|GrxbVb21grZQeF/U3RrEnRiXv1C+NI2RSmRXgRZSWzoqNjF4RyZO19JxYkGtlprBNQ1EYWsZmfTt3dU20PrfdOEiK8FNOWdEHxcclMjhAgzVllw/ch21vU7inWVDayL3VcCwcYYHdcGkqtB6URtW22xoWD0JQLfdAeiYKilCw0]D93OpV+dCHKFVhv0gtdv0gvXBVLUJHp6S11jmlLoAXHHKEaNsWFS+uHY/ehaZn78T2w3E7DgEGeQ3QUYRjgZs9vxDY/eoiERm7Um0HVkJEzRESax7rNW2BeiQBg==

Controlador

Clave:	1741815
Nombre del controlador:	LUIS ALBERTO CARO FIGUEROA
No. serie certificado:	3030303030313030303039393030303134343434

FIRMA ELECTRÓNICA

DaNEwuO94vKPYXnrJYQMZiWSRZ3sgHcGUK7YxpIDLu+VZu4E2P7ZIn2lbADI8DBpVv6dhHXqJbfricMMHy6cL4datNloK4SQ6pb3JfQ+sY2DGY5W98m5lwWFDn8XiTP7b7MjKJTK7tC89EADbvkhK/Vbhs9GTdPvy/tMLXaEyd4a5Vhs8ZIKWnElygwdF8cg13kEGxcFNv4L1ACKT18NRqPCRnSe//Crwym7qVLL6dk0uzbAV8iM5bSivCpu/nobAEp8wkenJgKlthYB7Fo/tuVDhnAE0gSAwmQWafeytgqFwW0fu83FoovCsqNz4T7iI8Ow3nF0zj1k3Oh0IUw==

Consideraciones

NINGUNA. NINGUNA

Reporte fotografico



Fachada posterior



Estancia comedor



Cocina



Baño



Recámaras



Entorno

Declaraciones y advertencias

EL DOCUMENTO QUE SE REVISÓ PARA DETERMINAR QUE LA VIVIENDA ES USADA FUE LA ESCRITURA No. 150,222 LIBRO 5,785 NOTARIA PUBLICA No. 129 FIRMADA POR EL LIC. JUAN MANUEL GARCIA GARCIA, DE FECHA DEL 18 DE SEPTIEMBRE DEL 2020, DE ACUERDO A LA POLÍTICA POL-SGC-002 IDENTIFICACIÓN DE VIVIENDA USADA

EL DOCUMENTO QUE SE REVISÓ PARA DETERMINAR LA EDAD DE LA FINCA FUE LA ESCRITURA No. 150,222 LIBRO 5,785 NOTARIA PUBLICA No. 129 FIRMADA POR EL LIC. JUAN MANUEL GARCIA GARCIA, DE FECHA DEL 18 DE SEPTIEMBRE DEL 2020, POR LO QUE SE DEDUCE QUE CONTARIA CON UNA EDAD CRONOLÓGICA DE 3 AÑOS.

LA METODOLOGÍA DE HOMOLOGACIÓN EMPLEADA: SE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE HOMOLOGACIÓN CON BASE A SUMAS ALGEBRAICAS DE DIFERENCIAS EN UNIDADES DE COMPARACIÓN CONVIRTIÉNDOLOS EN FACTORES MEDIANTE UN PROCEDIMIENTO ARITMÉTICO PARA CUMPLIR LO ESTABLECIDO EN LAS REGLAS DE CARÁCTER GENERAL. HOMOLOGACIÓN DE VENTAS: POR LAS DISPOSICIONES A LAS QUE NOS OBLIGA LA NORMATIVIDAD VIGENTE DEL 24 DE FEBRERO DEL 2012 EMITIDA POR LA SHF; DONDE SE ESTABLECE EL FORMATO ÚNICO DE AVALÚO, SE DENOMINA: CONSERV: AL FACTOR DE DIFERENCIACIÓN POR EQUIPAMIENTO ENTRE EL SUJETO Y LOS COMPARABLES EDAD : EL FACTOR DE EDAD - CONSERVACIÓN; ES FUNCIÓN DE: A) CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (MATERIALES Y EJECUCIÓN). B) GRADO DE CONSERVACIÓN DE LA PARTES. C) EDAD CRONOLÓGICA DE LA PARTE Y D) VIDA ECONÓMICA DE LA PARTES; FIC: DEBIDO A QUE CONTAMOS CON LA SUPERFICIE PRIVATIVA DE TERRENO DEL INMUEBLE SUJETO EN ESTUDIO Y LA DE LOS COMPARABLES DE MERCADO, EL FACTOR OTROS CONSIDERADO PARA EL FACTOR DE UBICACIÓN: LA RELACIÓN TERRENO/CONSTRUCCIÓN DE LOS COMPARABLES VS EL SUJETO EN ESTUDIO.

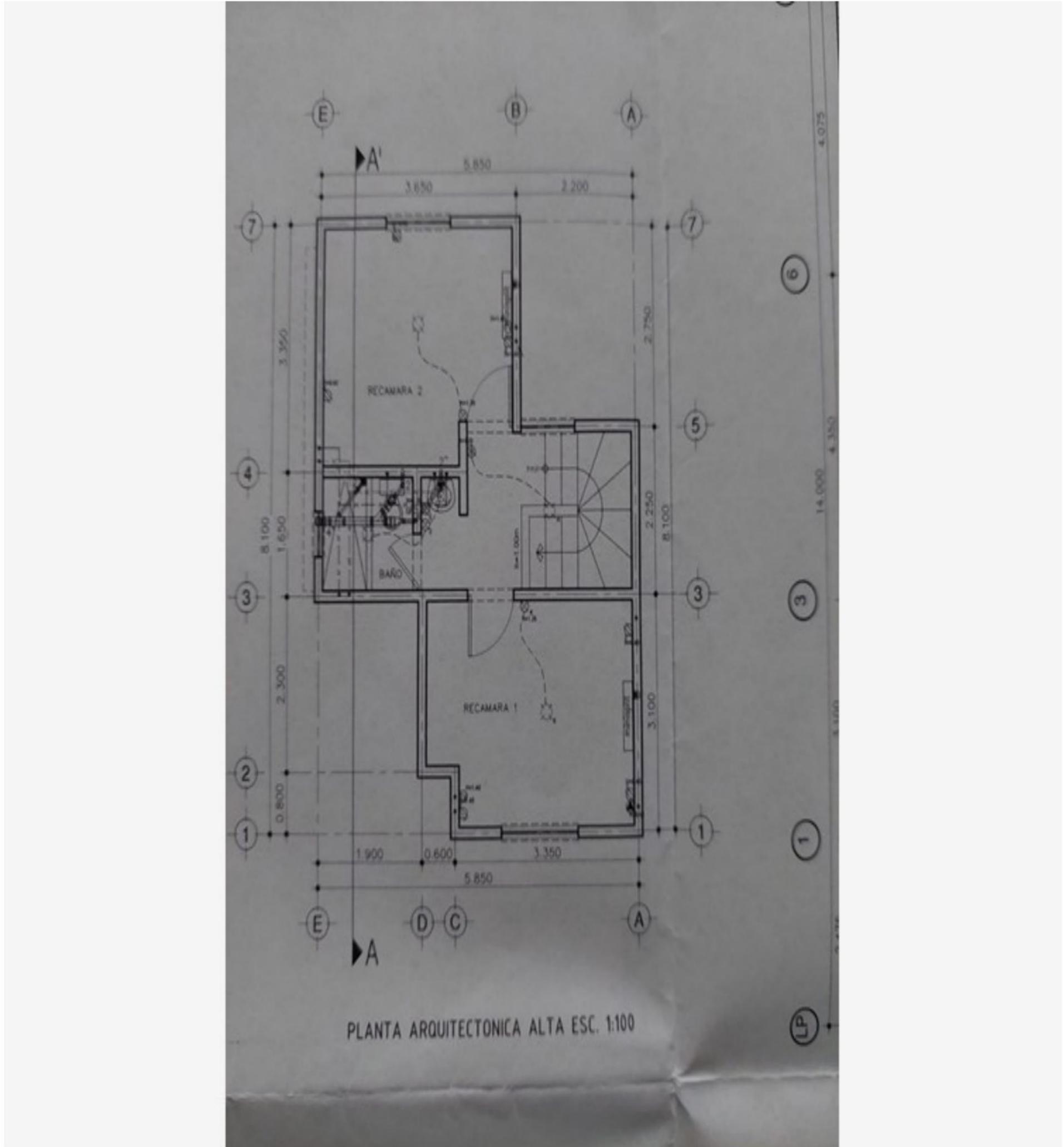
Fuente de la información: **ESCRITURA**

Nombre del notario:	LIC. JUAN MANUEL GARCIA GARCIA	Fecha:	18/09/2020	Volumen:	LIBRO 5785
Distrito judicial:	SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	Número:	150222	No. notaria:	129

Colindancias

TIPO	ORIENTACIÓN	MEDIDA	DESCRIPCIÓN COLINDANTE
COLINDANCIA	SURESTE	14.0000 m	A COLINDAR CON LOTE 23
COLINDANCIA	SUROESTE	7.0000 m	A DAR FRENTE A LA CALLE VIA CASERTA
COLINDANCIA	NORESTE	7.0000 m	A COLINDAR CON LIMITE DE SECTOR DEL FRACCIONAMIENTO
COLINDANCIA	NOROESTE	14.0000 m	A COLINDAR CON LOTE 25

Croquis del inmueble



CARATULA DE ESCRITURA



NOTARIA PÚBLICA No. 129
TITULAR
LIC. JUAN MANUEL GARCÍA GARCÍA
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO

NOTARIOS ASOCIADOS

NOTARIO PÚBLICO No. 129
LIC. JUAN MANUEL GARCÍA GARCÍA
TITULAR

NOTARIO PÚBLICO No. 53
LIC. JUAN MANUEL GARCÍA CAÑAMAR
TITULAR



NOTARIA PÚBLICA No. 53
TITULAR
LIC. JUAN MANUEL GARCÍA CAÑAMAR
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO

LIBRO 5785 FOLIO 115554

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 150.222
(CIENTO CINCUENTA MIL DOSCIENTOS VEINTIDÓS)

EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, a los 18 (dieciocho) días del mes de Septiembre de 2020 (dos mil veinte). Yo, Licenciado JUAN MANUEL GARCÍA CAÑAMAR, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 53 (cincuenta y tres), Asociado con el Licenciado JUAN MANUEL GARCÍA GARCÍA, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 129 (ciento veintinueve), ambos con ejercicio en el Primer Distrito y Actuando en el Protocolo de este último, HAGO CONSTAR: Que ante mí, comparecen y se otorgan el siguiente acto jurídico:

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE que celebran, de una parte, el señor AZIEL MARTINEZ VILLARREAL, en lo sucesivo LA PARTE COMPRADORA, y, de otra, la sociedad denominada FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su Apoderado LA SEÑORA MARIA DE LOS ÁNGELES MARTINEZ CERDA y la señorita LUZ MARIA MORALES SALINAS, en lo sucesivo LA PARTE VENDEDORA.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- TITULO DE PROPIEDAD.- Manifiesta la "PARTE VENDEDORA", por conducto de sus apoderados antes mencionados quienes manifiestan bajo protesta de decir verdad lo siguiente:

Que el inmueble en el cual se construyó la casa habitación fue adquirido en mayor extensión mediante Escritura Pública Número 11,888 (once mil seiscientos ochenta y ocho), de fecha 31 (treinta y uno) de Diciembre del año 2013 (dos mil trece), pasada ante la fe del Licenciado y Contador Público César González Cantú, Titular de la Notaría Pública Número 69 (sesenta y nueve), con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa a un CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES A PLAZOS, cuyo Primer Testimonio se encuentra inscrito bajo el Número 507 (quinientos siete), Volumen 111 (ciento once), Libro 21 (veintiuno), Sección I Primera Propiedad, Unidad Apodaca, de fecha 24 (veinticuatro) de Febrero del año 2015 (dos mil quince), en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Que la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del Fraccionamiento Modena, Segundo Sector, 1ª Etapa, cuyo plano se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 4 (cuatro), Volumen 104 (ciento cuatro), Libro 1 (uno), Sección Fraccionamiento, Unidad Apodaca, de fecha 11 (once) de marzo del año 2020 (dos mil veinte).

SEGUNDO.- EL INMUEBLE.- Sigue manifestando la "PARTE VENDEDORA" que es dueña en legítima propiedad, posesión y pleno dominio del siguiente inmueble, en lo sucesivo "EL INMUEBLE":

Lote de terreno marcado con el número 24 veinticuatro de la manzana 587 ochocientos ochenta y siete, del fraccionamiento MODENA 200. SECTOR 1ER. ETAPA, ubicado en el municipio de Apodaca, Nuevo León, con una superficie total de 98.000 M2., con las siguientes medidas y colindancias: al Noreste mide 7.000 metros a colindar con límite del sector del fraccionamiento; al Sureste mide 14.000 metros a colindar con el lote 23; al Suroeste mide 7.000 metros a dar frente a la calle Via Caserta; al Noroeste mide 14.000 metros a colindar con el lote 25; La manzana de referencia se encuentra circundada por las siguientes calles: al Noreste límite del fraccionamiento; al Sureste calle Via Padua, Área fuera de trámite 3; al Suroeste límite del sector del fraccionamiento, calle Via Padua y calle Via Caserta; al Noroeste calle Via Novara y calle Via Nápoles.

Teniendo como mejoras la finca marcada con el número 323 (TRESCIENTOS VEINTI TRES), de la calle VIA CASERTA, del Fraccionamiento antes mencionado.

TERCERO. CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.- Continúa expresando, LA PARTE VENDEDORA que "EL INMUEBLE" descrito e identificado con anterioridad, se encuentra libre de todo gravamen como se justifica con el Certificado de Libertad de Gravamen respectivo, expedido por el Registrador Público de la Propiedad y del Comercio con residencia en Monterrey Nuevo León, que Yo, el Notario Doy Fe tener a la vista y agrego al Apéndice de mi Protocolo bajo la letra que le corresponda.

CUARTO. IMPUESTO PREDIAL Y DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA, por lo que a Contribuciones Prediales se refiere, manifiesta que dicho inmueble se encuentra al corriente, lo que acredita con el recibo de pago

RECIBO DEL PREDIAL



MUNICIPIO DE APODACA, N.L.
 ZARAGOZA E HIDALGO C.P. 66600 TEL. 17722020 CD. APODACA, N.L.



MARTINEZ VILLARREAL AZIEL
 VIA CASERTA 323
 Modena 2do Sector

Fecha: miércoles, 29 de noviembre de 2023, 10:16:51 a. m.

Valor Catastral: 394,235 ***TERRENO Y CONSTRUCCION***
 Valor Construcción: 178,635

Expediente Catastral: 17-06-887-024

Pagado en: CAJA PRINCIPAL Recibo: 1743-00039632

Concepto	Importe	Recargos	Subtotal	Subsidio	Bonif.	Neto
Rezago del Bim. 2021-01	786.00	274.00	1,060.00		192.00	868.00
Rezago del Bim. 2022-01	786.00	134.00	920.00		94.00	826.00
Impuesto Predial del Bim. 2023-01	131.00	13.00	144.00		9.00	135.00
Impuesto Predial del Bim. 2023-02	131.00	10.00	141.00		7.00	134.00
Impuesto Predial del Bim. 2023-03	131.00	8.00	139.00		6.00	133.00
Impuesto Predial del Bim. 2023-04	131.00	5.00	136.00		4.00	132.00
Impuesto Predial del Bim. 2023-05	131.00	3.00	134.00		2.00	132.00
Impuesto Predial del Bim. 2023-06	131.00		131.00			131.00
Gastos del Bim. 2022-06	157.00		157.00		110.00	47.00
Sanciones del Bim. 2022-06	1,572.00		1,572.00		1,100.00	472.00
Total	4,087.00	447.00	4,534.00		1,524.00	3,010.00

*** (TRES MIL DIEZ PESOS 00/100 M.N.) ***

Firma y Sello

1743 SILVIA LUCIO MUÑIZ
Cajero

~~M.N.I.~~

Tesorero Municipal
Marcos Rodríguez Duran

AGADO
 APODACA, N.L.
 29 NOV 2023
 TESORERIA MUNICIPAL
 CAJA 43

CONSECUTIVO
Nº 673550

CONTRIBUYENTE

1.- EL PAGO DEL PRESENTE RECIBO NO EXIME DE ADELANTOS ANTERIORES
 2.- EL RECIBO DEBERÁ CONTENER SELLO Y FIRMA DEL CAJERO
 3.- EL PRESENTE RECIBO NO SERÁ VÁLIDO SI PRESENTA RASPADURAS O CUALQUIER ALTERACIÓN



INSTALACIONES O ELEMENTOS ESPECIALES DEL CONJUNTO

Sistema de tratamiento de agua. planta de tratamiento	NO EXISTE	Sistema de reuso del agua residual tratada	NO EXISTE
Sistema de tratamiento de reutilización de aguas jabonosas	NO EXISTE	Sistema de drenaje pre-tratado de aguas negras para reutilización del agua	NO EXISTE
Sistema de captación de agua pluvial	NO EXISTE	Separación de basura. Contenedores	NO EXISTE
Área para elaboración de composta	NO EXISTE	Celdas fotovoltaicas para alumbrado público	SI EXISTE
Sistema centralizado de captación solar para calentamiento de agua	NO EXISTE	Red de agua purificada	NO EXISTE
Señalización en braille de: no. o nombre de edificio	NO EXISTE	Señalización en braille de calles interiores	NO EXISTE
No. de piso en braille en el inicio y fin del barandal	NO EXISTE	No. de departamentos de inicio a término, en braille, que se ubican en cada piso de un edificio	NO EXISTE
Botón de elevador con señalización en braille	NO EXISTE	Reductor de sedimentos calcificados en tuberías	NO EXISTE
Cámaras de seguridad	NO EXISTE	Otro tipo de instalaciones especiales en el conjunto habitacional	

ECO TECNOLOGÍAS DE LA VIVIENDA

Inodoro máximo de 6 litros	SI EXISTE	Inodoro de grado ecológico máximo 5 litros	NO EXISTE
Inodoro economizador de agua con doble botón(sistema dual para wc) integrado	NO EXISTE	Válvula dual para doble descarga integrada a un inodoro normal(no economizador)	NO EXISTE
Dispositivos de reducción de flujo de agua en llaves de lavabo	NO EXISTE	reduccionflujollaveslavabo	NO EXISTE
Señalización en braille de agua fría y caliente baño llaves de lavabo	NO EXISTE	Regadera con dispositivo ahorrador integrado	NO EXISTE
Señalización en braille de agua fría y caliente cocina	NO EXISTE	Dispositivo de reducción de flujo de agua en regadera	NO EXISTE
Llaves con dispositivo ahorrador de agua cocina	NO EXISTE	Dispositivos de reducción de flujo de agua en llave de cocina	NO EXISTE
Señalización en braille de agua fría y caliente cocina	NO EXISTE	Válvula reguladora, para flujo de agua, en tubería de suministro	NO EXISTE
Captación de agua pluvial	NO EXISTE	Calentador de gas depósito	NO EXISTE
Calentador de paso de gas	SI EXISTE	Señalización en braille de encendido y apagado de calentador	NO EXISTE
Calentador solar de agua de tubos evacuados	NO EXISTE	Calentador solar de agua plano	NO EXISTE
Calentador solar de agua de tubos evacuados con respaldo de calentador de gas	NO EXISTE	Calentador solar de agua plano con respaldo de calentador de gas de paso	NO EXISTE
Calentador solar de agua de tubos evacuados con respaldo de calentador eléctrico	NO EXISTE	Calentador solar de agua plano con respaldo de calentador eléctrico	NO EXISTE
Aire acondicionado de alta eficiencia o de bajo consumo	SI EXISTE	Señalización en braille de prendido y apagado aire acondicionado	NO EXISTE
Ubicación aire acondicionado	NO EXISTE	Aislamiento térmico en el techo(con nom mx 460)	SI EXISTE
Aislamiento térmico en muro(con nom mx 460)	NO EXISTE	Aislamiento térmico en puerta y ventanas	NO EXISTE
Ventilador solar corriente directa	NO EXISTE	Ventilador solar corriente alterna	NO EXISTE
Ventilador de cuerda de alta potencia	NO EXISTE	Ventilador de cuerda de baja potencia	NO EXISTE
Sistemas de detección de movimiento para encendido de luces	NO EXISTE	Paneles solares, fotovoltaicos (Captación de energía)	NO EXISTE
Focos ahorradores (lámparas fluorescentes compactas)	SI EXISTE	Focos LED (luz dirigida)	NO EXISTE
Focos LED (luz difusa)	NO EXISTE	Sistemas de iluminación natural (captadores de luz solar para iluminación)	NO EXISTE



Estabilizador estático (reordenador de corriente eléctrica para el proceso de distribución)	NO EXISTE	Dispositivo ahorrador de gas	NO EXISTE
Voz y datos (internet)	SI EXISTE	Servicio de mantenimiento contratado por desarrollador	NO EXISTE
Suministro de agua purificadora en la vivienda	NO EXISTE	Filtros purificadores de agua	NO EXISTE
Dispositivo de desinfección de agua en tinaco	NO EXISTE	Reductor de sedimentos calcificados en tubería	NO EXISTE
Interfón	NO EXISTE	Dos o más circuitos de electricidad	SI EXISTE
Protección solar en las ventanas	NO EXISTE	Pintura reflejante en techo	SI EXISTE
Pintura reflejante en muro	NO EXISTE	Aislante para tubería de agua caliente	NO EXISTE
Tubería térmica para agua caliente	NO EXISTE	Pintura fotocatalítica	NO EXISTE
inf_instalacionespecialviviendaotro		Otro tipo de obras complementarias en el conjunto habitacional	
Estacionamiento techado	NO EXISTE	Rampa de acceso del exterior al interior de la vivienda	NO EXISTE
Textura especial diferenciada en piso en banqueta de que indique giro de acceso a la vivienda	NO EXISTE	Accesorio en la vivienda	NO EXISTE
Cisterna	NO EXISTE	Ducto para clima	NO EXISTE
Jaula de tendido	NO EXISTE	Rejas de protección en ventanas	SI EXISTE
Doble vidrio en ventanas como aislante térmico con marco de aluminio	NO EXISTE	Vidrios con película reflectiva integrada con marco de aluminio	NO EXISTE
Vidrios dobles como aislante térmico con marco de PVC	NO EXISTE	Vidrios con película reflectiva integrada con marco de PVC	NO EXISTE
Baño para personas con discapacidad	NO EXISTE	Baño en planta baja para personas con discapacidad	NO EXISTE
Baño para personas con discapacidad. Área de regadera sin sardinel	NO EXISTE	Baño para personas con discapacidad. Piso antiderrapante	SI EXISTE
Baño para personas con discapacidad. Charola 2 cm. en regadera	SI EXISTE	Baño para personas con discapacidad. Pendiente en piso a rejilla de captación	NO EXISTE
Baño para personas con discapacidad. Preparación en salida regadera para inst. accesorio tipo teléfono	NO EXISTE	Baño para personas con discapacidad. Preparación para adecuar lavabo a 75 cm altura	NO EXISTE
Baño para personas con discapacidad. Manerales tipo palanca	NO EXISTE	Cocina para personas con discapacidad. Preparación para adecuar tarja a 0.75 cm altura	NO EXISTE
Marco de puerta móvil para discapacitados	NO EXISTE	Baño para personas con discapacidad. Preparación para colocación espejo de sobreponer	NO EXISTE
Pasamanos en baño	NO EXISTE	Áreas de circulación en vivienda para discapacitados en vivienda. Ancho 1.20 m. giros mínimos de 1.50 m. en pasillos, cocina, baño y 1 recámara	NO EXISTE
Pasillos	SI EXISTE	Cocina	SI EXISTE
Baño	SI EXISTE	Recámara	SI EXISTE
Área acceso a vivienda con puerta de .90 cms o más	SI EXISTE	Accesos entre espacios interiores con puerta de .90 cms o más	NO EXISTE
Hidromaceteros	NO EXISTE	Número de Hidromaceteros	0
Otro tipo de obras complementarias en la vivienda		Se observa terreno que colinda con	NO COLINDA NI SE UBICA EN UNA ZONA CON ESTAS CONDICIONES
Se observa terreno ubicado con	10. NO COLINDA NI SE UBICA EN UNA ZONA CON ESTAS CONDICIONES	Riesgo social	3. NO SE OBSERVA RIESGO SOCIAL
Riesgo comercial	4. NO SE OBSERVA RIESGO COMERCIAL	Refrigerador	NO EXISTE
Lavadora	NO EXISTE	Estufa	NO EXISTE
Fotovoltaicos	NO EXISTE	Captación de agua	NO EXISTE
Ahorrador de energía eléctrica	NO EXISTE		



CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la zona	3. HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN	Número de niveles de las construcciones	2
Uso de las construcciones	1. HABITACIONAL	Referencia de proximidad urbana	CÉNTRICA
Densidad de población	5. SEMIDENSA (ENTRE 80 Y 95)	Red de recolección de agua potable	CON SUMINISTRO AL INMUEBLE
Red de recolección de aguas residuales	CON SUMINISTRO AL INMUEBLE	Red de drenaje pluvial en la calle	NO EXISTE
Red de drenaje pluvial en la zona	NO EXISTE	Sistema mixto (aguas residuales y pluviales)	SI EXISTE
Otro tipo de desalojo en la zona	NO EXISTE	Suministro eléctrico	RED SUBTERRANEA
Acometida de suministro eléctrico	SI EXISTE	Alumbrado público	AÉREO
Suministro telefónico	RED SUBTERRANEA	Acometida teléfono	NO EXISTE
Señalización y nomenclatura de calles	SI EXISTE	Material de vialidades	2. CONCRETO ASFÁLTICO
Material de banquetas	1. CONCRETO	Material de guarniciones	1. CONCRETO
Otro material de vialidades		Material de banquetas	
Otro material de guarniciones		Transporte urbano	SI EXISTE
Distancia urbano	421	Frecuencia urbano	25
Transporte suburbano	NO EXISTE	Distancia suburbano	0
Frecuencia suburbano	0	Recolección de basura	SI EXISTE
Frecuencia recolección de basura	3	Gas natural	CON ACOMETIDA AL INMUEBLE
Tipo de vigilancia	PRIVADA	Iglesia o templo	EXISTE
Distancia iglesia o templo	1616	Mercado	EXISTE
Distancia mercado	547	Supermercado	EXISTE
Distancia supermercado	414	Local comercial	EXISTE
Distancia local comercial	591	Número de locales comerciales	5
Plaza pública	EXISTE	Distancia plaza pública	253
Parques	EXISTE	Distancia parques	305
Jardines	EXISTE	Distancia jardines	305
Canchas deportivas	EXISTE	Distancia canchas deportivas	325
Centro deportivo	NO EXISTE	Distancia centro deportivo	0
Escuela Primaria	EXISTE	Distancia escuela primaria	890
Escuela secundaria	EXISTE	Distancia escuela secundaria	863
Escuela preparatoria	EXISTE	Distancia escuela preparatoria	1236
Escuela universidad	NO EXISTE	Distancia escuela universidad	0
Otras escuelas	EXISTE	Distancia otras escuelas	726
Servicio salud 1er nivel	EXISTE	Distancia Servicio salud 1er nivel	1122
Servicio salud 2do nivel	EXISTE	Distancia Servicio salud 2do nivel	1971
Servicio salud 3er nivel	NO EXISTE	Distancia Servicio salud 3er nivel	0
Bancos	NO EXISTE	Distancia bancos	0
Centro comunitario	EXISTE	Distancia centro comunitario	1900



Clave certificación SHF	26002231910134011
Folio único SHF:	2600219006013401230
Clave única de vivienda	2319006001127215
Cédula INFONAVIT:	19239228201554685
Paquete INFONAVIT:	-

Número Interno:	11704
Crédito anterior:	-
Fecha del Avalúo:	09/12/2023
Vivienda en Paquete:	-
Folio cliente:	-
Fecha de Caducidad:	09/06/2024

Estación transporte urbano	NO EXISTE	Distancia centro comunitario	1900
Nivel de equipamiento urbano	3	Densidad Habitacional viviendas (VivHa)	
Densidad Habitacional habitantes (HabHa)	65		

OTROS ELEMENTOS

Refrigerador	NO EXISTE
Lavadora	NO EXISTE
Estufa	NO EXISTE
Fotovoltaicos	NO EXISTE
Captación de agua	NO EXISTE
Ahorrador de energía eléctrica	NO EXISTE

DICTAMEN TÉCNICO DE CALIDAD
DELEGACIÓN REGIONAL
NUEVO LEON

Cedula Infonavit
19239228201554685

I.- ANTECEDENTES Datos del derechohabiente

Apellido Paterno : RAMIREZ	Municipio: Guadalupe
Apellido Materno : PORRAS	Colonia: LOS CRISTALES 1 ER. SECTOR
Nombre(s) : RICARDO DE JESUS	Calle: ZINC
R.F.C. : RAPR900817JD3	No. exterior: 332
C.U.R.P. : RAPR900817HNLMRC02	No. interior:
Teléfono: -	C.P. : 67117
NSS: 43079093605	

Datos del propietario actual del inmueble

Apellido Paterno : MARTINEZ	Municipio: San Nicolás de los Garza
Apellido Materno : VILLARREAL	Colonia: FRANCISCO GARZA SADA
Nombre(s) : AZIEL	Calle: MONTES URALES
R.F.C. : MAVA920402R15	No. exterior: 124
C.U.R.P.: MAVA920402HNLRZ03	No. interior:
Teléfono:	C.P. : 66490

II.- DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

Loc, Mpo, Delg. : Apodaca	Tipo de Vivienda: Usada
Colonia o barrio : FRACCIONAMIENTO MODENA 2 DO. SECTOR 1ER. ETAPA	Código postal : 66643
Avenida o calle : VIA CASERTA	Telefono : -
Entre la calle : VIA PADUA	No. recámaras : 2
y la calle : VIA NOVARA Y VIA NAPOLES	Area Construida : 75.15
No. exterior : 323	Area del lote : 98.00
No. interior/Depto :	Edificio :
Nivel : PLANTA BAJA	Entrada :
Condominio:	Tipo de Inmueble: Casa Habitación
Supermanzana :	
inm_manzana 887	
inm_lote 24	

III.- EVALUACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE TOTAL

Pendiente del terreno		
ZONAS DE RIESGO	Evaluación	Observaciones
Restricciones	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 NO COLINDA CON LAS ZONAS DE RIESGO ANTES MENCIONADAS.
Áreas inundables	A	EL TERRENO NO SE ENCUENTRA O NO COLINDA CON LAS ZONAS DE RIESGO ANTES MENCIONADAS.
VIALIDADES	Evaluación	Observaciones
Pavimentos	A	CUENTA CON PAVIMENTOS CON ESPECIFICACIONES REGLAMENTARIAS LOCALES, NUEVOS Y/O EN ÓPTIMO ESTADO DE CONSERVACIÓN Y FUNCIONAMIENTO.
Guarnición, banqueta o andador	A	CUENTA CON GUARNICIONES, BANQUETAS O ANDADORES NUEVAS Y/O EN ÓPTIMO ESTADO DE CONSERVACIÓN Y FUNCIONAMIENTO.
Nivel de acceso	A	EL LOS ACCESO S A LA COLONIA O AL FRACCIONAMIENTO ES POR UNA VIALIDAD PRIMARIA, Y CUMPLE CON LAS ESPECIFICACIONES REGLAMENTARIAS LOCALES Y SE ENCUENTRAN EN ÓPTIMO ESTADO DE CONSERVACIÓN Y FUNCIONAMIENTO.
INFRAESTRUCTURA	Evaluación	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 ÓPTIMA CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO.
Alumbrado público	A	CUENTA CON SERVICIO DE ALUMBRADO EN LA VIALIDAD DE ACCESO DIRECTO AL INMUEBLE Y SE ENCUENTRA EN ÓPTIMAS CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO.
OBRA NEGRA O GRUESA	Evaluación	Observaciones
Cimentación	A	NO PRESENTA ASENTAMIENTOS IRREGULARES, HUMEDADES O SALITRE.
Estructura	A	NO PRESENTA DESPLÓMES O FISURAS.
Muros	A	NO PRESENTA GRIETAS NI ZONAS AFECTADAS POR HUMEDADES O SALITRE.
Losas	A	NO PRESENTA FLECHAS, GRIETAS O ZONAS AFECTADAS POR LA HUMEDAD O SALITRE.
Bardas	A	LAS BARDAS CUMPLEN CON LAS ESPECIFICACIONES REGLAMENTARIAS LOCALES Y SE ENCUENTRAN EN ÓPTIMO ESTADO DE CONSERVACIÓN.
Impermeabilización	B	PRESENTA IMPERMEABILIZACIÓN NUEVA EN CONDICIONES SUFICIENTES DE RESISTENCIA PARA EL AISLAMIENTO DE AGUA, SIN MANIFESTACIÓN VISUAL DE HUMEDADES.

DICTAMEN TÉCNICO DE CALIDAD
DELEGACIÓN REGIONAL
NUEVO LEON

INSTALACIONES	Evaluación	Observaciones
Hidráulica	B	CUENTA CON EQUIPO Y ACCESORIOS USADOS EN CONDICIONES SUFICIENTES DE SERVICIO Y CONSERVACIÓN FREGADERO, CALENTADOR, TINACO, LAVADERO, REGADERA Y LLAVES.
Sanitaria	B	CUENTA CON MUEBLES SANITARIOS ACCESORIOS EN CONDICIONES SUFICIENTES DE SERVICIO Y CONSERVACIÓN INODORO, LAVABO, CESPOL, COLADERAS Y BAJADAS PLUVIALES.
Eléctrica	A	CUENTA CON UN SISTEMA DE DOS CIRCUITOS Y ACCESORIOS NUEVOS INTERRUPTORES, SALIDAS DE LÁMPARAS POR TECHO, APAGADORES Y CONTACTOS.
Gas	A	CUENTA CON RED DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL Ó TANQUE ESTACIONARIO EN CONDICIONES ÓPTIMAS DE SERVICIO.

CALIDAD	Evaluación	Observaciones
Funcionalidad	A	LA SOLUCIÓN ARQUITECTÓNICA DELIMITA CLARAMENTE LAS ZONAS PÚBLICAS Y PRIVADAS, SE APROVECHAN LOS ESPACIOS DE MANERA ÓPTIMA PARA UN AMUEBLADO BÁSICO, LOS LOCALES CUENTAN CON ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN ACORDE A REGLAMENTOS, Y EL SISTEMA CONSTRUCTIVO Y SUS MAT
Estado de conservación	A	PRESENTA CONDICIONES ÓPTIMAS DE CONSERVACIÓN EN LA ESTRUCTURA, COMPONENTES Y ACABADOS.
Vida útil remanente	A	CÓN UNA VIDA ÚTIL ESTIMADA EN MÁS DE 40 AÑOS

EQUIPAMIENTO	Evaluación	Observaciones
Educación	A	CUENTA CON EQUIPAMIENTO A UNA DISTANCIA MENOR DE 3 KM.
Salud	B	
Abasto	B	
Recreación	A	
Transporte	A	
Vigilancia	A	
Recolección de basura	A	

OBSERVACIONES GENERALES

VIVIENDA UNIFAMILIAR SEMI NUVEVA, HABITADA, SIN MEJORAS O AMPLIACIONES Y EN BUENAS CONDICIONES EN GENERAL DE ACUERDO A SU USO Y EDAD.

IV.- CALIFICACIÓN

El inmueble presenta algún elemento de descalificación automática: **No**

Lugar y fecha: **NUEVO LEON, a 09 de diciembre de 2023**

Nombre valuador: **RICARDO LIMON TORRES**

Calificación Mínima Aprobatoria: **70 puntos**

No. de registro: **1639175**

Calificación Total de la Evaluación: **96.70**

Firma del Valuador

Resultado del Dictamen: **APROBADO**

NMCosRNRIBYD/oU6Yv+YYCSHeUI86VNZemBT9RA59ZkqHj|GrxbVb21grZQ
eF/U3RrEnRiXv1C+Ni2RSmRXgRZSWzoqNjF4RyZO19JxYkGtlprBNQ1EYWs
Zmf/Ti3dU20PrfdOEik8FNQwdEHxcciMjhAgzVllw/cH21vU7inWVDAYL3VcCwcY
YHDcGkqtB6URtW22xoWD0JQLfdAeIYKilCw0jD93OpV+dCHKFVhv0gtdv0gvXB
VLUJHp6S11jmLoAXHHKEaNsWFS+uHY/ehaZn78T2w3E7DgEGeQ3QUYRjg
Zs9vxDY/eoiERm7Um0HVkJEzRESax7rNW2BeiQBg==