

SÍNTESIS DEL AVALÚO

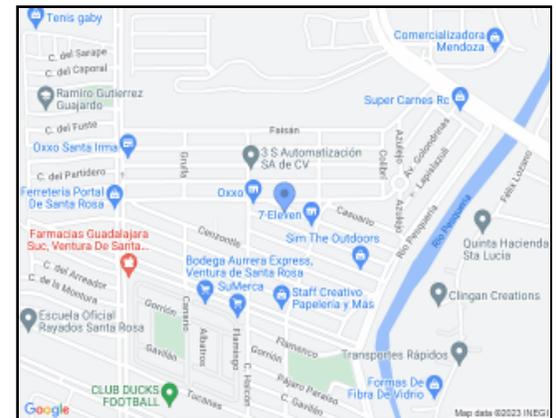
Clave del Avalúo:	19011231911956582
Fecha del Avalúo:	26/12/2023
Clave Única de la vivienda:	2319006001128627
Clave del Controlador:	1741205
Clave del Valuador Profesional:	0903013
Clave de la entidad que otorga el crédito:	030001 - INFONAVIT
Propósito del avalúo:	Originación de crédito
Tipo de inmueble a valorar:	Casa habitación
Calle y número:	Calle Papagayos 323 Mza. 225 Lt. 44
Colonia:	Fraccionamiento Paseo Santa Rosa 1er Sector
Código postal:	66614
Clave Delegación o municipio INEGI:	006, Apodaca
Clave Entidad Federativa INEGI:	19, Nuevo León
Número de cuenta predial:	17-32-225-044
Proximidad urbana:	De expansión
Nivel de Infraestructura urbana:	Nivel 3
Clase del inmueble:	Interés Social
Vida útil remanente:	516 Meses
Año de terminación de la obra:	2006
Unidades rentables generales:	1
Unidades rentables:	1
Superficie de terreno:	90.000 m ²
Superficie construida:	52.050 m ²
Superficie accesoria:	31.650 m ²
Superficie vendible:	83.700 m ²
Valor comparativo de mercado:	\$ 1,105,677.00
Valor físico del terreno:	\$ 450,000.00
Valor físico de la construcción:	\$ 497,008.13
Valor físico de inst. y elementos comunes.:	\$ 34,500.00
Importe del valor concluido:	\$ 1,106,000.00
Número de recámaras:	2
Número de baños:	1
Número de medios baños:	0
Número de niveles de la unidad valuada:	1
Número de espacios de estacionamiento:	1
Suministro telefónico:	Existe
Nivel de equipamiento urbano:	Nivel 4
Elevador:	No
Georeferencia:	Latitud: 25.8206980 Longitud: -100.2299970 Altitud: 417 mts.



Fachada Principal



Entorno



Croquis

VALUADOR PROFESIONAL
Arq. Carlos Zavala Andrade
Cédulas Licenciatura/Postgrado: **355476 / 5643170**
Clave del Valuador Profesional SHF: **0903013**
No. serie certificado: **4CC4EC1543D10662**

Cadena de validación (Base 64):
W1XmOXYYPrk/BH8a5iPqLb+I2K3koyAp8SHD5v+2Y3SL3w2JvOOobhyn1NyVXXc0J45bwz3Nd
Ho0AaupEEG3OIFW2AWMGIKQUmklRiqdLhZL6LdWYag7cK4DRwM+RR+aircNEYwzYfWJehP
JZhuo9GcxqbcOKgsoUxOnzeOxbzF41bkbwTJyC5z1SIOIRKk2zrxvKp5uY2z06MZeVxSeEBUX
n7x5GL102m2M0JpOrBmOPKicI+W5xhYF+2f9hkgDHmQkYxYhWpp57Y+9GxRarifOsnWGj
0D8QKfY2igbzNDIQMvFKX2YNNtt8Wf93eJA==



CERTIFICADO
26/12/2023

CONTROLADOR
Arq. Jessica Dávila Ochoa
Cédulas Licenciatura/Postgrado: **4523808 / 9339319**
Clave del Controlador SHF: **1741205**
No. serie certificado: **30303030313030303039303030303135393138**

Cadena de validación (Base 64):
NZLsuDLI3v0DCItayDSWD2tqL1N1aCa88PqauM61H0UoocdWbMEavJzryfApecfVj1IkKzZ
4aXpwD8DOKxjov+R58doOpnyx3w3cyFJ3LlYFqKTBerqdfGH30m7VfWpURpEzHPibz2N8q4
UHFDurrPgg+JwZGmuayefURIRdWHLBovHmL9c3SxgascPldCwNGCM2uLJzSTV2xBIJN
c+n8K+IgrfyXN3ddSdZAGOVHmVSlD2VOE2WlyOU+HBhY5vYO+K6D9m2af7drJTFuoTIdAS
rfVdg3Zz36kDnwP2R8Aq4H1YsjmSDUvxl8g==

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

AVALÚO INMOBILIARIO

1. DATOS GENERALES

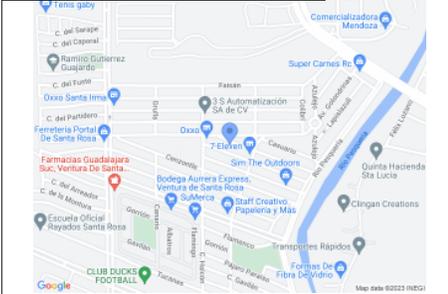
1.2. Nombre UV	Valor Comercial Avalúos S.A. de C.V.	1.3. Clave de la UV	19011	1.4. Fecha del Avalúo	26/12/2023	
1.5. Nombre Controlador	Arq. Jessica Dávila Ochoa	1.6. Clave Controlador SHF	1741205	Fecha del Caducidad	26/06/2024	
1.7. Nombre VP	Arq. Carlos Zavala Andrade	1.8. Clave VP SHF	0903013	1.9. Propósito	1 Origenación de crédito	
1.10. Tipo de inmueble	2 Casa habitación	1.11.1. Calle y número	Calle Papagayos 323 Mza. 225 Lt. 44			
1.11.2. Nombre del conjunto	1.11.3. Colonia	Fraccionamiento Paseo Santa Rosa 1er Sector			1.11.4. C.P.	66614
1.11.5. Delegación o municipio	Apodaca	1.11.6. Entidad Federativa	Nuevo León			
1.12.1. Latitud	25.8206980	1.12.2. Longitud	-100.2299970			
1.13. Régimen de propiedad	1 Privada	1.14. Cuenta Predial	17-32-225-044			
1.15.1. Cuenta agua	5231803-01 DV 5	1.15. Número del conjunto Infonavit	1.12.3. Altitud			417
1.16. Clave de entidad otorgante	030001	1.15.2. Nuevo o usado	Usado			
1.18. Nombre del solicitante	Humberto Ramos Ruiz	1.19. Nombre del propietario	Carlos Alberto Silva Ruiz y Catalina Hernandez Ortiz			

2. CARACTERÍSTICAS URBANAS

2.1. Nivel de infraestructura	Nivel 3	2.2. Agua potable	Con suministro al inmueble	2.3. Drenaje	Con conexión al inmueble	2.4. Electrificación	red subterránea, Existe
2.5. Alumbrado público	subterráneo	2.6. Vialidades	Asfalto	2.7. Teléfono	red subterránea Existe	2.8. Señalización	Existe
2.9. Transporte	Urbano a una distancia de 317 mts.	2.10. Vigilancia	Municipal	2.11. Nivel de equipamiento	Nivel 4	2.12. Clasificación de la zona	Habitacional de segundo orden
2.13. Referencia de proximidad urbana	De expansión						
2.14. Construcción predominante	Clase General Inmueble Zona: Media, Niveles zona: 2, Uso Construcción: Habitacional, Índice de Saturación de Zona: 70 %, Densidad población: Media, Nivel socio economico de la zona: C Medio						
2.16. Vías de acceso	Por Camino Apodaca - Santa Rosa de Primer orden y de Alta intensidad vehicular; Por Camino a Mezquital - Santa Rosa de Segundo orden y de Moderada intensidad vehicular; Por Av. Enrique Guajardo Villarreal de Tercer orden y de Baja intensidad vehicular.						

3. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

3.1. Croquis de localización



3.1a. Macro



3.2. Fachada



3.3. Uso de suelo	Clasificación: Habitacional; Tipo: En desarrollo a mediano plazo; Según: lo observado en la zona.			3.4. Servidumbres y/o restricciones	Respetar lineamientos usos de suelo y construcción.	
3.5. Descripción de las construcciones y uso actual	Vivienda Usada Inmueble desocupado; Lote de terreno de configuración regular, de uso habitacional, en cual se edificó una casa habitación de un nivel con la siguiente distribución: Cochera sencilla techada, portico de acceso, sala, comedor, cocina, dos recamaras, baño completo y patio techado.					

3.5.1 N° recámaras	2	3.5.2 N° Baños	1	3.5.3 N° 1/2 baños	0	3.5.4 N° estacionamientos	1
3.5.5 Elevador	No	3.6. Unidades rentables generales	1			3.7. Unidades rentables del inmueble	1

3.8.1 Estructura	muros cargadores, castillos y cerramientos de concreto armado.						
3.8.2 Acabados	Espacio arquitectónico	Pisos	Muros	Plafones			
Recamara	Loseta de cerámica	Yeso regleado	Yeso regleado				
Estancia comedor	Loseta de cerámica	Yeso regleado	Yeso regleado				
Baños	Loseta de cerámica	Yeso regleado y azulejo en áreas húmedas	Yeso regleado				
Cocina	Loseta de cerámica	Yeso regleado	Yeso regleado				
Patio de servicio	Cemento Pulido	Block aparente					
Estacionamiento	Cemento Pulido						
Fachada	Cemento Pulido	Zarpeo y afine con acabado en pintura vinilica	Zarpeo y afine con acabado en pintura vinilica				

3.9.1. Hidráulico sanitarias	Con tubería de P.V.C. de 2 y 4 pulgadas.		3.9.2. Eléctricas	completas y en buen estado, se estima a base de poliducto naranja, cable t.w. calibres 12, 14 y 16, salidas normales, corriente 110, accesorios de calidad comercial.			
3.9.10. Carpintería	de tambor. Puerta principal de multipanel.						
3.9.11. Herrería	Marcos de puertas de perfil tubular de lamina, ventanas de aluminio natural.						

CERTIFICADO
26/12/2023

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

AVALÚO INMOBILIARIO

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	Valle de las Bugambilias, Valle de las Bugambilias, Apodaca	\$750,000.00	160.00		Sep - 23	Propiedades.com 8163547896
2	Prados de La Cieneguilla, Prados de La Cieneguilla, Apodaca	\$800,000.00	119.00		Sep - 23	Propiedades.com 8127487350
3	No Proporcionado, Sebastián Elizondo, Apodaca	\$620,000.00	120.00		Nov - 23	Propiedades.com 5589577494
4	Nova Apodaca, Nova Apodaca, Apodaca	\$680,000.00	123.93		Oct - 23	Propiedades.com 8215632458

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

b	Pagos (\$/m ²)	Demerito	Valor Unitario	Factores de Homologacion								Valor unitario Resultante \$/m ²		
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fus	Fto	Fsu	Fco		Fre	
			\$4,687.50	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	0.90	0.99	\$4,640.63
			\$6,722.69	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.05	0.90	0.85	\$5,714.29
			\$5,166.67	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	0.90	0.95	\$4,908.34
			\$5,486.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.05	0.90	0.85	\$4,663.92
Superficie del Lote Tipo			90.00 m2									Valor unitario promedio (\$/m²)	\$4,981.80	
												Valor aplicado por m²	\$5,000.00	

4.2 Terreno en estudio

Fracción	Superficie m ²	Valor Unitario \$/m ²	zona	Ub.	Factores de Homologacion				F.R.	Valor Unitario Resultante	Indiviso	Valor Parcial
					Fronte	Forma	Sup.	Otro				
1	90	\$5,000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$5,000	100.00000000%	\$450,000
Totales		Justificación de Factor	Fronte a parque				Valor A			\$450,000.00		

4.3 Construcciones

4.3.1 Clasificación de las construcciones

4.3.1.1. Clase general del inmueble	Interés Social	4.3.1.2. Estado de conservación	Bueno	4.3.1.3. Calidad de proyecto	Funcional
4.3.1.4. Edad de las construcciones	204 meses	4.3.1.5. Vida útil remanente	516	4.3.1.6. Número de niveles	1
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 ²	V.R.Nuevo \$/m ²	Factor Edad	Factor Conserv	Factor Resultante	V.R. Neto \$/m ²	Valor Parcial construcciones
1	Casa Habitación	17	52.050	9,600.00	0.75	1.00	0.75	7,200.00	374,760.00
1	Area abierta de construccion	17	31.650	5,150.00	0.75	1.00	0.75	3,862.50	122,248.13
Totales			83.700 m²	Valor B			\$497,008.13		

Fuente donde se obtuvo el VRN Manual Valuador, Bimsa Reports

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 ²	Vida Remte.	Edad años	Factor Edad	Factor Conserv	Demerito	Indiviso	Valor Parcial áreas privativas
Cocina integral	lote	1.00	\$35000.00	33	17	0.69	1.00	0.31	100.00000000%	\$24150.00
Porton metalico	lote	1.00	\$15000.00	33	17	0.69	1.00	0.31	100.00000000%	\$10350.00
Suma										\$34,500.00

Obras complementarias (Comunes)

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

Instalaciones especiales (Privativas)

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

Instalaciones especiales (Comunes)

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

Elementos accesorios (Privativas)

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R.Nuevo \$/m ²	Vida Remte.	Edad años	Factor Edad	Factor Conserv	Demerito	Indiviso	Valor Parcial áreas privativas
-------------	--------	----------	-----------------------------	-------------	-----------	-------------	----------------	----------	----------	--------------------------------

CERTIFICADO
26/12/2023

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

AVALÚO INMOBILIARIO

Elementos accesorios (Comunes)

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R.Nuevo \$/m ²	Vida Remte.	Edad años	Factor Edad	Factor Consv	Demerito	Indiviso	Valor Parcial áreas privativas
Valor Privativas		\$34,500.00	Valor Comunes					Valor D		\$34,500.00
Valor Físico A + B + C + D										\$981,508.13

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	Telefono (Lada)	Fuente / Antecedente
V1	Cosmópolis Octavo Sector Cosmópolis Octavo Sector Apodaca CP 66614	22	Bueno	Sep - 23	8145263987	Propiedades.com
V2	Los Amarantos Los Amarantos Apodaca CP 66613	16	Bueno	Sep - 23	8118167736	Lamudi
V3	Nereida 139 Cosmópolis Apodaca CP 66614	16	Bueno	Oct - 23	8152635897	Propiedades.com
V4	Renaceres Renaceres Apodaca CP 66614	20	Bueno	Sep - 23	8110224630	Lamudi
V5	Insurgentes Insurgentes Apodaca CP 66612	18	Bueno	Oct - 23	8183786238	Inmuebles24
V6	Aquiles Sepulveda Los Lirios Apodaca CP 66613	20	Bueno	Oct - 23	8116105555	Propiedades.com

5.2 Análisis por homologación

Precio de Venta	Superficie m ²		Valor Unitario (\$ / m ²)	Valores												Valor unitario Resultante \$/m ²
	Terreno	Construcción		VUT	VUC	Fic	Sup.	Zona	Ubic	Con.	Edad	FNeg	Fre			
\$900,000.00	85.00	78.00	\$11,538.46	5,000.00	6,090.00	0.99	0.99	1.00	1.03	1.00	1.05	0.95	1.01	\$11,619.23		
\$1,050,000.00	90.00	75.00	\$14,000.00	5,000.00	8,000.00	0.96	0.98	1.00	1.03	1.00	0.99	0.95	0.91	\$12,768.00		
\$1,100,000.00	85.00	80.00	\$13,750.00	5,000.00	8,438.00	1.00	0.99	1.00	1.03	1.00	0.99	0.95	0.96	\$13,193.13		
\$1,180,000.00	95.00	84.00	\$14,047.62	5,000.00	8,393.00	0.98	1.00	1.00	1.03	1.00	1.03	0.95	0.99	\$13,879.05		
\$1,300,000.00	96.00	98.00	\$13,265.31	5,000.00	9,941.00	1.04	1.03	1.00	1.03	1.00	1.01	0.95	1.05	\$13,988.27		
\$1,300,000.00	91.00	85.00	\$15,294.12	5,000.00	9,941.00	1.00	1.00	1.00	1.03	0.90	1.03	0.95	0.90	\$13,802.94		
Área del Sujeto	90.000	83.70														

Resultado directo de la investigación de inmuebles comparables

Promedio	\$13,649.25	máximo	\$15,294.12
		mínimo	\$11,538.46

Diferencial físico vs mercado

11.90%

Resultado del análisis de comparación para inmuebles similares

Promedio	\$13,208.44	máximo	\$13,988.27
		mínimo	\$11,619.23

Monto unitario aplicable:

\$13,210.00

5.3.1. Superficie vendible:

83.70 m2

7.1.1. Valor comparativo de mercado

\$1,105,677.00

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



CERTIFICADO
26/12/2023

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 ²	Superficie	Renta mensual	Deducciones mensuales	Porcentaje
1 Superficie de construcción		52.05	\$0.00	Porcentaje de desocupación (Vacíos)	
2 Superficie de accesoria		31.65	\$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		0.58%	Otros	
	Vida útil remanente en meses		516	Suma	

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

7. CONCLUSIONES

7.1.1. Valor comparativo de mercado	\$1,105,677.00
7.1.2 Valor Físico	\$981,508.13
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 en la zona.
 Por lo mismo se considera que este valor comparativo de mercado en números redondos es el mejor indicador del Valor Comercial del Inmueble valuado.
 El Valor De Reposición Nuevo utilizado en el Enfoque Físico, se obtuvo del Manual Valuador, Bimsa Reports, eliminando las partidas no compatibles de acuerdo al inmueble a valorar.
 Al momento de la inspección física, la vivienda se encontraba en buenas condiciones.
 La Edad del inmueble, la superficie de terreno y las medidas y colindancias se tomaron en base a la Escritura Publica Proporciona numero 17599 con fecha de 23 de Junio del año de 2006.
 Se observo que en la Escritura Publica Proporciona numero 17599 con fecha de 23 de Junio del año de 2006 se menciona la calle Pagayos, sin embargo se verifico físicamente así como en el resto de la papelería y el nombre correcto es Papagayos, se recomienda verificar.
 La superficie de construcción se tomo en base a la medición realizada al momento de la inspección física del inmueble.
 Se observo que las muestras de terreno sobresalen del limite establecido, esto debido a que la oferta de terrenos en la zona son de superficies mayores, se utilizaron las ofertas mas parecidas y se consideran adecuadas para la realización de este estudio.
 Los factores FIC y SUP en el enfoque de mercado son utilizado de manera complementaria, con el objeto de sustentar el valor por comparación a partir de sus similitudes y diferencias y así obtener una estimación mas objetiva.
 El Valor De Reposición Nuevo utilizado en el Enfoque Físico, se obtuvo del Manual Valuador, Bimsa Reports eliminando las partidas no compatibles de acuerdo al inmueble a valorar.

7.2.2. Importe del valor concluido: **\$1,106,000.00**
 Cantidad con letra: **un millón ciento seis mil pesos 00/100 M. N.**

Importe cobrado al cliente por el presente avalúo: 2454 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
 Arq. Carlos Zavala Andrade
 Cédulas Licenciatura/Postgrado: **355476 / 5643170**
 Clave del Valuador Profesional SHF: **0903013**
 No. serie certificado: **4CC4EC1543D10662**

CERTIFICADO
26/12/2023

CONTROLADOR
 Arq. Jessica Dávila Ochoa
 Cédulas Licenciatura/Postgrado: **4523808 / 9339319**
 Clave del Controlador SHF: **1741205**
 No. serie certificado: **3030303031303030393930303135393138**

Cadena de validación (Base 64):
 W1XmOXYYPk/BHBA/5IPqLb+I2K3koyApBsHD5+2Y3SL3w2JwOObhyn1NyVrXXCz0J45bwz3Nd
 Ho0AupEEG3OFW2AWMGIKQUmmkI/RiqdLhZL6LdwYag7cK4DRwM+RR+aircNEYwzfyWJUehP
 JZuho9GcxqbcQKgsouGx0nzeOxbzF41bkbwTJyC5z1SIOIRKK2rxveKp5uY2zo6MZeVxSeE8UX
 n7x5GL102m2M0gUpOrBbMQPKic+W5xhYFz2ifkHjgkDhmQkYxYhYwpp57Y+9GXrSrl0snWVGJ
 OD8QKfYzigszNDIDQMvFkZYNt8lWf93eJA==

Cadena de validación (Base 64):
 NZrLsuDL3v0DCJtayDSWD2EtqLN1aCa68IPqauM61HnQUoadWbMvEavJzkyfApeclvIj1IKaZ
 4axPwD8DOKjov+R58doOpny3w3cyFJP3LyFqdkTBrqrdIGHH30m7VFWpURPÉjzPhIxbZN8q14
 UHF6úrrPpp+JwZGmuayeqTURIRdWhLBoVThmL9o3SxgascGPidCwvNGCM2uLz9S7V2fxBfJN
 c+n8K+IGrtyqXN3ddS4ZAGovHtmvSld2VOE2WjyaOU+HB/hY5wYO+k60D9m2af7drJTFuoTtdAS
 rfV9gZ3236kDmP2RBAq4/HIYsjmSDUuI8g==



AVALÚO INMOBILIARIO

7.3. Reporte fotográfico



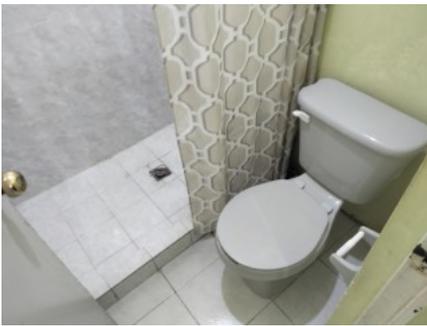
Fachada Posterior



Sala-Comedor



Cocina



Baño



Recamara (1)



Entorno

7.4. Colindancias

Número de Escritura: 17599
Notario: Lic. Juan Manuel Garcia Garcia
Medidas y colindancias Ver Anexo
Frente del lote: 6.00 mts.

Fecha: 23 de Junio de 2006
Número de Notaría: 129

7.5. Declaraciones y advertencias

Declaraciones: se verificó el estado de la construcción y conservación del inmueble.; se comprobó la identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección,coincida con los datos descritos en su documentación.; 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). Esto es una practica común en el mercado de inmuebles.

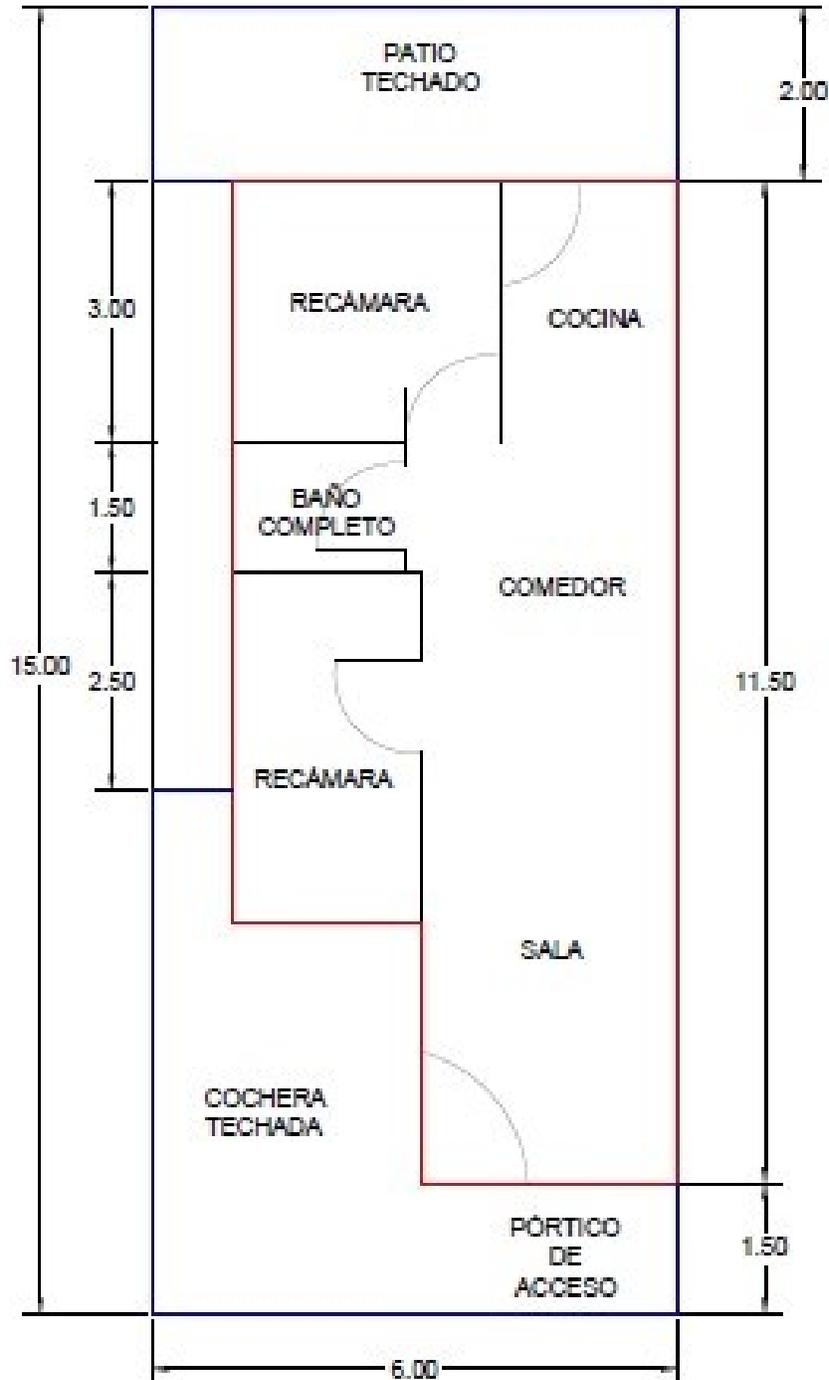


CERTIFICADO
26/12/2023



AVALÚO INMOBILIARIO

7.6. Croquis del inmueble



TI=52.05 m²
TII= 31.65 m²



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: Fco. Negociación; T2: Fco. Negociación. Fus. La oferta cuenta con construcción; T3: Fco. Negociación; T4: Fco. Negociación. Fus. La oferta cuenta con construcción;

De Ventas.- V1: Comercialización.- Negociación. Fubic. frente a parque; V2: Comercialización.- Negociación. Fubic. frente a parque; V3: Comercialización.- Negociación. Fubic. frente a parque; V4: Comercialización.- Negociación. Fubic. frente a parque; V5: Comercialización.- Negociación. Fubic. frente a parque; V6: Comercialización.- Negociación. Fubic. frente a parque. Fcon. Calidad de mayor valor en relación con el bien a valorar;



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

AVALÚO INMOBILIARIO

ANEXO COLINDANCIAS

	ORIENTACIÓN	MIDE	Y COLINDA CON
General	Noreste	6.000 m.	frente a la calle Papagayos
General	Suroeste	6.000 m.	lote 12
General	Sureste	15.000 m.	lote 45.
General	Noroeste	15.000 m.	lote 43.



CERTIFICADO

	DELEGACIÓN REGIONAL INFONAVIT NUEVO LEÓN	DICTAMEN TÉCNICO DE CALIDAD No. 19239210201801919	LÍNEA II (X) Mercado Abierto Individual Usado LÍNEA V () Cofinavit ()
--	---------------------------------------------	---------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

I.- ANTECEDENTES

Datos del derechohabiente

Apellido Paterno	Ramos	Municipio	Apodaca		
Apellido Materno	Ruiz	Colonia	Paseo de Santa Rosa		
Nombre (s)	Humberto	Calle	Gavilan		
R.F.C.	RARH960413AW4	Nº exterior	234	C. P.	66614
C.U.R.P.	RARH960413HCSMZM04	Nº interior		NSS	29169652442

Datos del propietario actual del inmueble

Apellido Paterno/Razón Social	Silva	Municipio	Apodaca		
Apellido Materno	Ruiz	Colonia	Paseo de Santa Rosa		
Nombre(s)	Carlos Alberto	Calle	Papagayo		
R.F.C.	SIRC820807L9A	Nº exterior	323	C. P.	66614
C.U.R.P.	SIRC820807HNLLZR09	Nº interior		Teléfono	

II.- DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

Localidad Municipio o Delegación Política	Apodaca
Colonia o Barrio	Fraccionamiento Paseo Santa Rosa 1er Sector
Avenida o Calle	Calle Papagayos
Manzana (en su caso)	225
Lote	44
Entre la calle y la calle	Aguila Halcon
Nº exterior	323
Nº interior/Departamento	
Nivel	
Código postal	66614
Teléfono	
Otra referencia	

Tipo de vivienda:	CASA HABITACIÓN
Unifamiliar	X
Triplex	
Dúplex	
Condominio horizontal	
Supermanzana	
Edificio	

Características	
Area del lote / m ²	90.000 m2
Area total construida/m ²	83.700 m2
No. de recamaras	2
No. de baños	1

III.- EVALUACIÓN DE LAS CARÁCTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

ZONAS DE RIESGO	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.
VIALIDADES	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

INFRAESTRUCTURA	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	A	Cuenta con servicio de alumbrado en la vialidad de acceso directo al inmueble y se encuentra en óptimas
OBRA NEGRA O GRUESA	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
INSTALACIONES	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	A	Cuenta con un sistema de dos circuitos y accesorios nuevos.
Gas	A	Cuenta con red de suministro de gas natural ó tanque estacionario en condiciones óptimas de servicio.
CALIDAD	Calificación	Observaciones
Funcionalidad	A	La solución arquitectónica delimita claramente las zonas públicas y privadas, se aprovechan los espacios
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.
EQUIPAMIENTO	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.

IV.- RESULTADO DEL DICTAMEN

A) El inmueble presenta algún elemento de descalificación	
No Existen elementos de descalificación	
B) El inmueble se encuentra en las condiciones siguientes: (Pavimentos, Guarniciones y banquetas, Acceso(s) Alumbrado publico)	
Pavimentos: Guarniciones: Banquetas: Accesos: de Alumbrado: subterráneo La Edad del inmueble se tomo en base a la Escritura Publica numero 21,947 con fecha del 26 de Diciembre del 2006.	
Calificación Mínima Aprobatoria	70.00
Calificación Total de la Evaluación	92.90
Resultado del Dictamen	Aprobado
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	Arq. Carlos Zavala Andrade
Número de Registro SHF (Valuador)	0903013
Lugar y Fecha	Nuevo León, a 26 de Diciembre del 2023



ANEXO



NOTARIO PÚBLICO No. 129
TITULAR
LIC. JUAN M. GARCÍA GARCÍA
SAN PEDRO GARZA GARCÍA
NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO

NOTARÍA PÚBLICA No. 129

LIC. JUAN MANUEL GARCÍA GARCÍA
TITULAR



LIBRO 635 FOLIO 128928

— ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 17,599 (DIECISIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE) —
— EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, a los 23 veintidós días del mes de Junio del 2006 dos mil seis, Yo, Licenciado JUAN MANUEL GARCÍA GARCÍA, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 129 ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, manifiesto que con fundamento en el Artículo 42 cuarenta y dos, de la Ley del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, HAGO CONSTAR: Que ante mí, comparecen y se otorgan los siguientes actos jurídicos:

—A).- El CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran, de una parte, el señor CARLOS ALBERTO SILVA RUIZ y su esposa(s) la señora CATALINA HERNÁNDEZ ORTIZ, en lo sucesivo la "PARTE COMPRADORA", y, de otra, PROMOTORA ELIZONDO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su Apoderado General señor Licenciado OSCAR ELIZONDO GONZÁLEZ, en lo sucesivo la "PARTE VENDEDORA", con la concurrencia del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, en lo sucesivo el "INFONAVIT", representado por el señor Licenciado GERARDO FLORES GONZÁLEZ.

—B).- El CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran, por una parte, el "INFONAVIT", representado como ha quedado antes dicho, y, por otra parte, el señor CARLOS ALBERTO SILVA RUIZ, en lo sucesivo el "TRABAJADOR", con el consentimiento de su cónyuge, la señora CATALINA HERNÁNDEZ ORTIZ, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

ANTECEDENTES

— I.- DECLARA "LA PARTE VENDEDORA" la sociedad denominada PROMOTORA ELIZONDO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su Apoderado General el señor Licenciado OSCAR ELIZONDO GONZÁLEZ, que el polígono en donde se construyó la casa habitación lo adquirió, mediante Escritura Pública Número 11,257 once mil doscientos cincuenta y seis, de fecha 25 veintidós de Julio del 2005 dos mil cinco, otorgada ante la fe del Licenciado Mariano G. Montes Martínez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 90 noventa, con ejercicio en el Primer Distrito, relativa a un Convenio de Disolución de Copropiedad, inscrita bajo el Número 233-005 mil trescientos veintitres, volumen 82 ochenta y dos, libro 101 ciento-uno, Sección Inscripciones, Unidad Apodaca, con fecha 10 diez de Agosto del 2005 dos mil cinco, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Primera Cabeza Distrital en el Estado, con residencia en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

— a).- Expone que obtuvo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y Ecología del Municipio de Apodaca, Nuevo León, el permiso para la Enajenación del inmueble motivo del presente Contrato, como lo justifica con el Oficio Número DDU-288/05, Expediente Número 1189/05, de fecha 03 tres de Agosto del 2005 dos mil cinco, expedido por la dicha dependencia, el cual doy fe tenor a la vista y devuelvo a su(s) presentante(s).

— b).- Que sobre dicho inmueble se construyó el Fraccionamiento PASEO SANTA ROSA, de acuerdo al plano de ubicación, el cual quedó inscrito bajo el Número 354 trescientos cincuenta y cuatro, Volumen 82 ochenta y dos, Libro 114 ciento catorce, Sección Fraccionamientos, Unidad Apodaca, con fecha 08 seis de Septiembre del 2005 dos mil cinco, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Primera Cabeza Distrital en el Estado con asistencia en Monterrey, Nuevo León.

— II.- Continúa declarando "LA PARTE VENDEDORA" por conducto de su Apoderado antes mencionado, que "EL INMUEBLE" del cual es dueño en legítima propiedad, posesión y pleno dominio, tiene las siguientes medidas y características: