

SÍNTESIS DEL AVALÚO

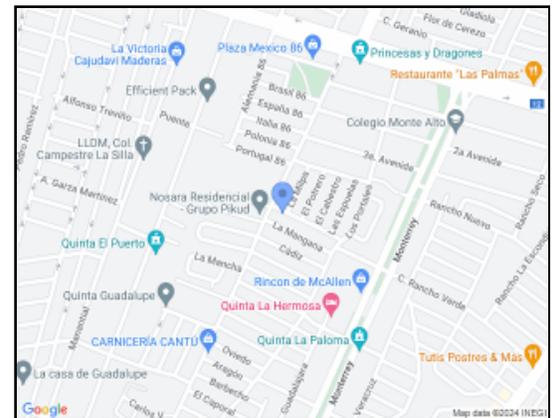
Clave del Avalúo:	19011241911996061
Fecha del Avalúo:	19/03/2024
Clave Única de la vivienda:	2419026001103205
Clave del Controlador:	1741205
Clave del Valuador Profesional:	0903013
Clave de la entidad que otorga el crédito:	030001 - INFONAVIT
Propósito del avalúo:	Originación de crédito
Tipo de inmueble a valorar:	Casa habitación
Calle y número:	Calle Corral 548 Mza. 309 Lt. 5
Colonia:	Fraccionamiento Portales de la Silla, Primer Sector
Código postal:	67194
Clave Delegación o municipio INEGI:	026, Guadalupe
Clave Entidad Federativa INEGI:	19, Nuevo León
Número de cuenta predial:	34-309-005
Proximidad urbana:	Intermedia
Nivel de Infraestructura urbana:	Nivel 3
Clase del inmueble:	Media
Vida útil remanente:	540 Meses
Año de terminación de la obra:	1999
Unidades rentables generales:	1
Unidades rentables:	1
Superficie de terreno:	90.000 m ²
Superficie construida:	126.650 m ²
Superficie accesoria:	36.860 m ²
Superficie vendible:	163.510 m ²
Valor comparativo de mercado:	\$ 1,716,855.00
Valor físico del terreno:	\$ 504,000.00
Valor físico de la construcción:	\$ 843,444.52
Valor físico de inst. y elementos comunes.:	\$ 60,594.80
Importe del valor concluido:	\$ 1,717,000.00
Número de recámaras:	3
Número de baños:	2
Número de medios baños:	1
Número de niveles de la unidad valuada:	2
Número de espacios de estacionamiento:	1
Suministro telefónico:	No Existe
Nivel de equipamiento urbano:	Nivel 4
Elevador:	No
Georeferencia:	Latitud: 25.6476900 Longitud: -100.1993400 Altitud: 480.5 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):
QWFRnBaeNBpWJwBYShNJA2+FXwdWyoICXN/NS9vBZGQYDgAg4ZxCmdZokA+7P7hPEDDCV
rNCR/OLc8hlyvDyauy4MRK2KqAzvzBpladvPdJOIbtX9jgE36DWwZm1xdHo00xKLs5
FjvuJwLhpVOZaund43MmHvJfHbPubi+4zeJ9dbnOPBZhv3zLm+7vFL460dtvM3EeR0B5
KSC7WgIjk6O17OpghZvJ5q3b7N84TAEZ+tsZlmzFCJsTbn8kz4pSmIK0hD/1cODJ759kacZU
gmBx38w50Tr3vKJT7vKpYdLLeANxHdWgZ8w==



CERTIFICADO
19/03/2024

CONTROLADOR
Arq. Jessica Dávila Ochoa
Cédulas Licenciatura/Postgrado: **4523808 / 9339319**
Clave del Controlador SHF: **1741205**
No. serie certificado: **303030303130303030393030303135393138**

Cadena de validación (Base 64):
xfjNuFX30T3u4VIXGok9B3wvkePo0kQ4VwUqC2lyD52j8FV3qVrPa+OUYhA0zWDBQ5v
4levTBxpzDPlcERqKmj/xwM7dWnNoktPmtSzAUB7rq/xPCi6T5JluOyKJp5vPcmxTq+PWVTPQ
rLdTLkTcED30yppxQ7Nu5+ECHUAEQ76bzENafa26w6k+ppN33dgdHAEolgdRQJ086D4kSuxTKM
YNXOIV81fYOpnOMNys/xagF5OrkxGB3Gi9YrUmUY000dMdlWCvbjJ0fH5jmrCRxB9ACvUugJWJC
e64RafRyJ+ca27Clp00RmGo6N5TFGo2kN1g==

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	19/03/2024	
1.5. Nombre Controlador	Arq. Jessica Dávila Ochoa	1.6. Clave Controlador SHF	1741205	Fecha del Caducidad	19/09/2024	
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 Corral 548 Mza. 309 Lt. 5			
1.11.2. Nombre del conjunto	1.11.3. Colonia	Fraccionamiento Portales de la Silla, Primer Sector			1.11.4. C.P.	67194
1.11.5. Delegación o municipio	Guadalupe	1.11.6. Entidad Federativa	Nuevo León			
1.12.1. Latitud	25.6476900	1.12.2. Longitud	-100.1993400			
1.13. Régimen de propiedad	1 Privada	1.14. Cuenta Predial	34-309-005			
1.15.1. Cuenta agua	2145232-01 DV 9	1.15. Número del conjunto Infonavit				
1.16. Clave de entidad otorgante	030001	1.15.2. Nuevo o usado	Usado			
1.18. Nombre del solicitante	Eddi Constantino Macias	1.19. Nombre del propietario	Bertha Parra Hernandez			

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 aérea, Existe
2.5. Alumbrado público	aéreo	2.6. Vialidades	Asfalto	2.7. Teléfono	red aérea	2.8. Señalización	Existe
2.9. Transporte	Urbano a una distancia de 440 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	Intermedia						
2.14. Construcción predominante	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: D+ Medio Bajo						
2.16. Vías de acceso	Por Ave. Eloy Cavazos de Primer orden y de Alta intensidad vehicular; Por Ave. Maestro Israel Cavazos Garza de Segundo orden y de Moderada intensidad vehicular; Por Francia 86 y Monterrey 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 crecimiento; Según: lo observado en la zona.			3.4. Servidumbres y/o restricciones	Ninguna declarada o aparente.	
3.5. Descripción de las construcciones y uso actual	Vivienda Usada Inmueble desocupado; Lote de terreno de uso habitacional de configuración regular en el cual se construyó una casa de dos niveles con la siguiente distribución: (Planta Baja) Cochera sencilla techada, pasillo lateral, acceso, sala - comedor, cocina, cubo de escaleras, área de lavado techada, patio semi techado, medio baño / (Planta Alta) Cubo de escaleras, estancia, pasillo, lavandería interior, dos baños completos, 3 recámaras con espacio para closet.					

3.5.1 N° recámaras	3	3.5.2 N° Baños	2	3.5.3 N° 1/2 baños	1	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 Se estima cerramiento de concreto armado con 4 vrs. 3/8 pulgadas; columna de concreto armado con 4 vrs. 1/2 pulgadas.

3.8.2 Acabados	Espacio arquitectónico	Pisos	Muros	Plafones
Recamara	Loseta de cerámica	Yeso con pintura	Yeso a nivel	Yeso a nivel
Estancia comedor	Loseta de cerámica	Yeso con pintura	Yeso a nivel	Yeso a nivel
Baños	Loseta de cerámica	Cerámico de piso a techo	Yeso a nivel	Yeso a nivel
Cocina	Loseta de cerámica	Yeso con pintura / Respaldo cerámico	Yeso a nivel	Yeso a nivel
Patio de servicio	Loseta de cerámica	Zarpeo y afine con pintura	Zarpeo y afine con pintura	Zarpeo y afine con pintura
Estacionamiento	Loseta de cerámica	Zarpeo y afine con pintura	Zarpeo y afine con pintura	Zarpeo y afine con pintura
Fachada		Zarpeo y afine con pintura		
Escalera	Loseta de cerámica	Yeso con pintura		Yeso a nivel
Lavandería	Loseta de cerámica	Yeso con pintura		Yeso a nivel
Estancia	Loseta de cerámica	Yeso con pintura		Yeso a nivel

3.9.1. Hidráulico sanitarias Se estima tubería de P.V.C de 2/4 pulgadas

3.9.10. Carpintería Madera de tambor

3.9.11. Herrería Puerta de acceso de forja con cristal / Barandal de herrería en escaleras / Portón de herrería en cochera

3.9.2. Eléctricas Se estima poliducto, cableado y accesorios electricos.

CERTIFICADO
19/03/2024



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	Calle No Proporcionado Col. Nuevo San Miguel Mpio. Guadalupe CP 67116	\$1,215,000.00	224.00		Ene - 24	PROPIEDADES.COM 5589577494
2	Calle Los Manantiales Col. Los Manantiales Mpio. Guadalupe CP 67204	\$1,000,000.00	162.00		Feb - 24	The Land Co 8117754792
3	Calle Gral Leandro Valle 3935 Col. José Luis Mora Mpio. Guadalupe CP 67185	\$800,000.00	160.00		Feb - 24	Propiedades.com 55895774
4	Calle Jardín de Bugambillas Col. Nuevo San Miguel Mpio. Guadalupe CP 67116	\$735,000.00	150.00		Mar - 24	Grupo Inmobiliario Grandi 8120444056

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		
			\$5,424.11	1.00	0.95	1.00	1.00	0.98	1.00	1.16	0.95	1.03	\$5,586.83	
			\$6,172.84	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	0.95	1.05	\$6,481.48	
			\$5,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	0.95	1.05	\$5,250.00	
			\$4,900.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.09	0.95	1.04	\$5,096.00	
Superficie del Lote Tipo			90.00 m2	Valor unitario promedio(\$/m ²)										\$5,603.58
				Valor aplicado por m ²										\$5,600.00

4.2 Terreno en estudio

Fracción	Superficie m ²	Valor Unitario \$/m ²	zona	Ub.	Factores de Homologacion					Valor Unitario Resultante	Indiviso	Valor Parcial
					Fronte	Forma	Sup.	Otro	F.R.			
1	90	\$5,600	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$5,600	100.00000000%	\$504,000
Totales		Justificación de Factor		ver homologacion					Valor A		\$504,000.00	

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	Regular	4.3.1.3. Calidad de proyecto	Funcional
4.3.1.4. Edad de las construcciones	300meses	4.3.1.5. Vida útil remanente	540	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 ²	V.R.Nuevo \$/m ²	Factor Edad	Factor Consv	Factor Resultante	V.R. Neto \$/m ²	Valor Parcial construcciones
1	Casa Habitación	25	126.650	8,549.49	0.68	1.00	0.68	5,813.65	736,298.77
2	Pórtico y volado	25	36.860	4,274.75	0.68	1.00	0.68	2,906.83	107,145.75
Totales			163.510 m ²	Valor B				\$843,444.52	

Fuente donde se obtuvo el VRN Manual Valuador, Bimsa Reports 2024

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 Consv	Demerito	Indiviso	Valor Parcial áreas privativas
Techo de lamina	m2	2.20	\$3800.00	45	25	0.68	1.00	0.32	100.00000000%	\$5684.80
Piso cerámico en exteriores	m2	6.50	\$1500.00	45	25	0.68	1.00	0.32	100.00000000%	\$6630.00
Roperías	Lote	3.00	\$12000.00	45	25	0.68	1.00	0.32	100.00000000%	\$24480.00
Cocina integral de madera	Lote	1.00	\$35000.00	45	25	0.68	1.00	0.32	100.00000000%	\$23800.00
Suma										\$60,594.80

Obras complementarias (Comunes)

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

Instalaciones especiales (Privativas)

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

Instalaciones especiales (Comunes)

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

Elementos accesorios (Privativas)

CERTIFICADO
19/03/2024

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

AVALÚO INMOBILIARIO

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R.Nuevo \$/m ²	Vida Remte.	Edad años	Factor Edad	Factor Consv	Demerito	Indiviso	Valor Parcial áreas privativas
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		\$60,594.80	Valor Comunes					Valor D		\$60,594.80
Valor Físico A + B + C + D										\$1,408,039.32

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	Teléfono (Lada)	Fuente / Antecedente
V1	Calle No Proporcionado Col. 3 Caminos Mpio. Guadalupe CP 67190	30	Bueno	Mar - 24	8114096321	Century 21 Taurus
V2	Calle Diamante 1931 Col. Valle San Rafael Mpio. Guadalupe CP 67118	20	Bueno	Mar - 24	8115700470	AG Bienes Raices
V3	Calle Orquídea 1790 Col. Santa María Mpio. Guadalupe CP 67198	20	Bueno	Mar - 24	8110328932	Innova Asesores
V4	Calle Independencia 623 Col. Guadalupe Centro Mpio. Guadalupe CP 67100	40	Bueno	Mar - 24	8118783959	ADHOME SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A. DE C.V.
V5	Calle Rosa de Castilla 7021 Col. Santa María Mpio. Guadalupe CP 67198	35	Bueno	Mar - 24	8112049406	INMOBILIARIA VALLES
V6	Calle Escollera 3105 Col. Riberas del Río Mpio. Guadalupe CP 67160	25	Bueno	Mar - 24	8126142021	CUSPIDE BIENES RAICES

5.2 Análisis por homologación

Precio de Venta	Terreno	Superficie m ² Construcción	Valor Unitario (\$ / m ²)	Valores VUT	VUC	Fic	Sup.	Zona	Ubic	Con.	Edad	FNeg	Fre	Valor unitario Resultante \$/m ²
\$1,790,000.00	105.00	160.00	\$11,187.50	5,600.00	7,513.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	0.95	0.95	\$10,628.13
\$1,950,000.00	105.00	181.00	\$10,773.48	5,600.00	7,525.00	0.98	1.02	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	0.90	\$9,723.07
\$1,790,000.00	119.00	141.00	\$12,695.04	5,600.00	7,969.00	0.87	0.98	1.00	1.00	1.05	0.95	0.95	0.81	\$10,251.24
\$1,750,000.00	100.00	165.00	\$10,606.06	5,600.00	7,212.00	0.97	1.00	0.95	1.00	1.00	1.15	0.95	1.01	\$10,680.30
\$1,600,000.00	118.00	130.00	\$12,307.69	5,600.00	8,912.00	0.84	0.96	1.00	1.00	1.00	1.10	0.95	0.85	\$10,406.15
\$1,800,000.00	105.00	136.00	\$13,235.29	5,600.00	8,912.00	0.91	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.84	\$11,064.70
Área del Sujeto	90.000	163.51												

Resultado directo de la investigación de inmuebles comparables

Promedio	\$11,800.84	máximo	\$13,235.29
		mínimo	\$10,606.06

Diferencial físico vs mercado

19.76%

Resultado del análisis de comparación para inmuebles similares

Promedio	\$10,458.93	máximo	\$11,064.70
		mínimo	\$9,723.07

Monto unitario aplicable: \$10,500.00

5.3.1. Superficie vendible: 163.51 m2

7.1.1. Valor comparativo de mercado \$1,716,855.00

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



CERTIFICADO
19/03/2024



6. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

N°	Ubicación de la oferta (comparables)	Renta mensual	Edad	Superficie Construcción	Unitario	Fuente / Antecedente / Teléfono
R1	Calle Col. Mpio. CP					
R2	Calle Col. Mpio. CP					
R3	Calle Col. Mpio. CP					
R4	Calle Col. Mpio. CP					

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		126.65	\$0.00	Porcentaje de desocupación (Vacíos)	
2 Superficie de accesoria		36.86	\$0.00	Impuesto Predial	
			\$0.00	Conservación y mantenimiento:	
			\$0.00	Administración	
			\$0.00	Seguros	
			0.58%	Otros	
			540	Suma	

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

7. CONCLUSIONES

7.1.1. Valor comparativo de mercado	\$1,716,855.00
7.1.2 Valor Físico	\$1,408,039.32
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.
La edad del inmueble, superficie de terreno medidas y colindancias, se obtuvieron de la copia de Escritura Pública No. 22,577 del 26 de Junio del 2000.
La superficie de construcción se obtuvo mediante la cuantificación del plano arquitectónico proporcionado.
Al momento de realizar la investigación de algunos de los comparables, no fue proporcionado el nombre de la calle por seguridad y por políticas de privacidad de los oferentes.
Se realizó, 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 mas, ni menos del 30% de la superficie del sujeto. Por lo que el mercado de terreno y construcción utilizado se considera el mas adecuado.

7.2.2. Importe del valor concluido: **\$1,717,000.00**

Cantidad con letra: **un millón setecientos diecisiete mil pesos 00/100 M. N.**

Importe cobrado al cliente por el presente avalúo: 3676 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**

Cadena de validación (Base 64):

QWfNbaeNBpWwJWvBY5hNJAz+FxwvdWjOICNXNS9vBZZGOYDgAg4ZxcCmdZokAa+7P7h/PEDDCBv
rNCR//OLE8hJyDvYauy4MRik2KgAzytzBphIadvPJOIBx9zjgE36DWwZrml1xdHc/00xKLs5
FjuvJWlhpVOZaund43MmHVFHbPUBi+4izEJ9dbnj0PBZHjV3zLm+*7vcFL460dtetM3EdR0B5
KSC7WG/jK6O7Qpgh2vJ5q3b7N84XAEZ+hsZImzFCJsTbn8kz4pSmIK0hD/1cODJ75tlkacZU
gmbx38v5idTrn3VkJTvkPjYdFLeANxHDWgzf8w==

CERTIFICADO
19/03/2024

CONTROLADOR

Arq. Jessica Dávila Ochoa

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

Clave del Controlador SHF: **1741205**

No. serie certificado: **303030303130303030393930303135393138**

Cadena de validación (Base 64):

xfjnNuFX30T3u4VXGok9B3wkePo0kQ4VwJqC2lyD52j8FrVE3qVrPa+OUIYfnA0f2WDBQSV
4levTBxpDPl0ERqKmj/xwM7dWhNoktPmtSzAub7rq/xPCi8ItY5JluOykuJp5vPcmxTq+PWWIPQ
rLdTKLTcED30bypxQ7Nu5+ECHUAEQ76bzENafa26w6k+ppN33dqdHAeolgdRQJQ86D4kSux7kM
YNxOIVB1yOpnOMNys/xagF5OrkxGB3G9YUmJY000dMvWChvbJ0jH5jm/cRx89ACvJugfJwC
e64RafDRYJ+ca27CipQ0bRmGoeN5TFGo2keN1g==

AVALÚO INMOBILIARIO

7.3. Reporte fotográfico



Fachada Posterior



Sala-Comedor



Cocina



Baño



Recamara (1)



Entorno

7.4. Colindancias

Número de Escritura: 277
Notario: Lic. Gustavo Carlos Fuentesvilla Carvajal
Medidas y colindancias Ver Anexo
Frente del lote: 6.00 mts.

Fecha: 05 de Octubre de 2004
Número de Notaría: 138

7.5. Declaraciones y advertencias

Declaraciones: se comprobó la identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección, coincide con los datos descritos en su documentación; se verificó el estado de la construcción y conservación del inmueble; 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.

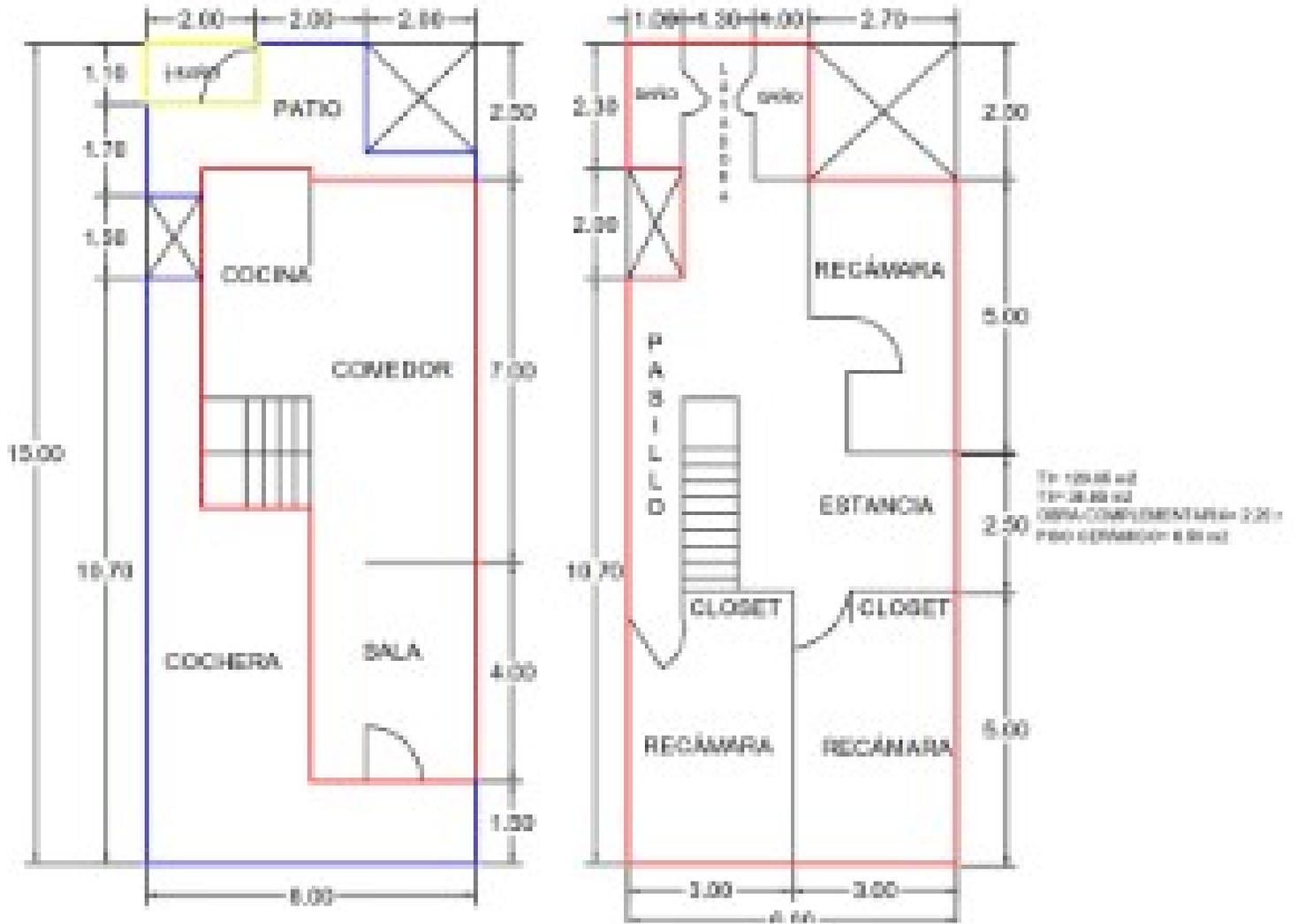


CERTIFICADO
19/03/2024



AVALÚO INMOBILIARIO

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: fubic: comparable ubicado en esquina / fus: comparable con construcción / fco: negociación; T2: fco: negociación; T3: fco: negociación; T4: fco: negociación;

De Ventas.- V1: Fco: similar a sujeto; V2: Fco: similar a sujeto; V3: fco: Sujeto a valuar con cajón de estacionamiento; V4: fzo: comparable en zona de mayor deseabilidad / Fco: similar a sujeto; V5: Fco: similar a sujeto; V6: Fco: similar a sujeto;



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

AVALÚO INMOBILIARIO

ANEXO COLINDANCIAS

	ORIENTACIÓN	MIDE	Y COLINDA CON
General	Norte	6.000 m.	A dar frente a la calle Corral
General	Sur	6.000 m.	Límite de sector
General	Oriente	15.000 m.	Lote número 6
General	Poniente	15.000 m.	Lote número 4



CERTIFICADO

	DELEGACIÓN REGIONAL INFONAVIT NUEVO LEÓN	DICTAMEN TÉCNICO DE CALIDAD No. 19249210202717214	LÍNEA II (X) Mercado Abierto Individual Usado LÍNEA V () Cofinavit ()
--	---------------------------------------------	---------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

I.- ANTECEDENTES

Datos del derechohabiente

Apellido Paterno	Constantino	Municipio	Guadalupe		
Apellido Materno	Macias	Colonia	Villa Olímpica		
Nombre (s)	Eddi	Calle	Pedro Ramirez		
R.F.C.	COME82100371A	Nº exterior	3709	C. P.	67183
C.U.R.P.	COME821003HVZNCD02	Nº interior		NSS	16018228011

Datos del propietario actual del inmueble

Apellido Paterno/Razón Social	Parra	Municipio	Guadalupe		
Apellido Materno	Hernandez	Colonia	Portales de la Silla		
Nombre(s)	Bertha	Calle	Corral		
R.F.C.	PAHB5609205M8	Nº exterior	548	C. P.	67194
C.U.R.P.	PAHB560920MNLRRR09	Nº interior		Teléfono	

II.- DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

Localidad Municipio o Delegación Política	Guadalupe
Colonia o Barrio	Fraccionamiento Portales de la Silla, Primer Sector
Avenida o Calle	Calle Corral
Manzana (en su caso)	309
Lote	5
Entre la calle y la calle	Mangana Los Portales
Nº exterior	548
Nº interior/Departamento	
Nivel	
Código postal	67194
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	163.510 m2
No. de recamaras	3
No. de baños	2

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	B	Cuenta con servicio de alumbrado en vialidades secundarias al inmueble y se encuentra en condiciones
OBRA NEGRA O GRUESA	Calificación	Observaciones
Cimentación	B	Presenta humedades o salitre que requiere mantenimiento.
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	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.
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: aéreo Número de Escritura: 277 Fecha: 05/10/2004 Notario: Lic. Gustavo Carlos Fuentesvilla Carvajal Número de Notaria: 138	
Calificación Mínima Aprobatoria	70.00
Calificación Total de la Evaluación	89.60
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 19 de Marzo del 2024


 NOTARIA PÚBLICA N° 138
LIC. GUSTAVO CARLOS FUENTEVILLA CARVAJAL
 TITULAR

NOTARIA PÚBLICA N° 138
 NOTARIO TITULAR
 LIC. GUSTAVO CARLOS FUENTEVILLA CARVAJAL
 GUADALUPE, N. LEÓN
 PRIMER DISTRITO

LIBRO 5

----- ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 277-DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE. -----

----- EN LA CIUDAD DE GUADALUPE, NUEVO LEÓN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, a los 5-cinco días del mes de Octubre del año 2004-dos mil cuatro, Yo **LICENCIADO GUSTAVO CARLOS FUENTEVILLA CARVAJAL**, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 138-ciento treinta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, HAGO CONSTAR el siguiente acto jurídico:-----

----- **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE**, que celebran de una parte la señora **MARÍA ALEJANDRA ORTA GUTIERREZ DE MADRIGAL**, a quien en lo sucesivo se le denominará "**LA PARTE VENDEDORA**"; y de otra parte la señora **BERTHA PARRA HERNANDEZ**, a quien en lo sucesivo se les denominará "**LA PARTE COMPRADORA**", acto que sujetan al tenor de las siguientes Declaraciones y Cláusulas.-----

----- **DECLARACIONES** -----

----- I.- Manifiesta "**LA PARTE VENDEDORA**" que es dueña en legítima propiedad, posesión y pleno dominio del siguiente inmueble:-----

"Lote de terreno marcado con el número 5-cinco de la manzana 309- trescientos nueve, del Fraccionamiento Portales de la Silla, Primer Sector en Guadalupe, Nuevo León, al cual tiene una superficie de 90.00 M2, noventa metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: al Norte mide 6.00 seis metros a dar frente a la calle Corral; al Sur mide 6.00 seis metros a lindar con límite del Sector; al Oriente mide 15.00 quince metros a lindar con el lote número 6 seis; y al Poniente mide 15.00 quince metros a lindar con el lote número 4 cuatro, La manzana de referencia se encuentra circundada por las siguientes calles: Al Norte Corral; Al Sur Mangana; Al Oriente Los Portales y Al Poniente Francis 86; Que sobre el inmueble antes descrito se construirá la Finca que se identifica con el número 548 de la calle Corral del Fraccionamiento Portales de la Silla, Primer Sector, ubicado en Guadalupe, Nuevo León."-----

----- II.- Dicho inmueble fue adquirido por "**LA PARTE VENDEDORA**" 50 % ,(cincuenta por ciento) mediante escritura pública número 47,970-cuarenta y siete mil novecientos setenta , de fecha 29-veintinueve de Noviembre de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Manuel García Cirilo, Titular de la Notaría Pública Número (62) sesenta y dos con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita bajo el número 4380-cuatro mil trescientos ochenta, Volumen 102-ciento dos, Libro 79-setenta y nueve, Sección I Propiedad, Unidad Guadalupe, de fecha 12-doce de Septiembre de 1995-mil novecientos noventa y cinco, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad; y el otro 50 % ,(cincuenta por ciento) mediante escritura pública número 17,673 diecisiete mil seiscientos setenta y tres , de fecha 4-cuatro de Septiembre de 2000- dos mil, pasada ante la fe del Licenciado José Garza de la Garza, Titular de la Notaría Pública Número (106) ciento seis con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita bajo el número 5247-cinco mil doscientos cuarenta y siete, Volumen 117-ciento diecisiete, Libro 1110-ciento diez, Sección I Propiedad, Unidad Guadalupe, de fecha 23-veintitrés de Noviembre de 2000-dos mil , en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad.-----

----- III.- Continúa manifestando "**LA PARTE VENDEDORA**", bajo protesta de decir verdad que el relacionado inmueble se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad, y al corriente en el Pago de sus Contribuciones Prediales, según recibo oficial de pago del Impuesto Predial el cual ampara el expediente catastral número **34-309-005**, expedido por la Tesorería Municipal de Guadalupe, Nuevo León.-----

----- IV.- Manifiesta "**LA PARTE VENDEDORA**", bajo protesta de decir verdad que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra al corriente en el pago de los Servicios de Agua y Drenaje.-----

----- Con base en las anteriores declaraciones ambas partes formalizan el presente Contrato al tenor de las siguientes:-----

----- **CLAUSULAS** -----