

ESTIMACIÓN DE VALOR POR POSICIONAMIENTO

DATOS DEL VALUADOR

Nombre del valuador	JOSE ALBERTO FLORES SALAS	Cédula	869639
---------------------	---------------------------	--------	--------

INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Constructor / Promotor (Solo en Vivienda Nueva)	N/A		
Nombre de solicitante	GERALDINE VERENISSE CRESPO RIVAS		
Calle y Núm.	CORONEL HIGINIO RUIZ GUTIERREZ 508	Conjunto	
Lote	5	Manzana	26
		Colonia	FRACCIONAMIENTO, HACIENDA LOS MORALES
Municipio	044 - SABINAS HIDALGO	Clave Entidad	19 - NUEVO LEON
		Código postal	65256

RESUMEN DE VALORES

ANÁLISIS DEL VALOR COMPARATIVO DE MERCADO	\$664,359.36
ANÁLISIS DEL VALOR FÍSICO	\$636,000.00
ANÁLISIS CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	NO APLICA

VALOR COMERCIAL
\$664,400.00
(SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)

I. ASPECTOS GENERALES

I.1. ANTECEDENTES

VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY S.A. DE C.V..		Núm de Vivienda		Número de paquete INFONAVIT		Folio INFONAVIT	
Valuador	JOSE ALBERTO FLORES SALAS						
Especialidad	VALUACION INMOBILIARIA	Cédula profesional	869639	Registro otorgado por otra autoridad		Cédula de Posgrado	6812355
Solicitante	GERALDINE VERENISSE CRESPO RIVAS			Solicitante R.F.C.		Solicitante N.S.S.	
Domicilio							
Propietario	LETICIA CASTELLANOS MARTINEZ						
Domicilio							
Constructor / Promotor	N/A			Intermediario Financiero			
Objeto del avalúo							

I.2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble a valorar	CASA HABITACION			Cuenta Predial		Cuenta de Agua	
Ubicación del inmueble a valorar							
Calle y número	CORONEL HIGINIO RUIZ GUTIERREZ No. 508 MZ. 26 LT. 5						
Colonia	FRACCIONAMIENTO, HACIENDA LOS MORALES			Conjunto			
Delgación ó Municipio	SABINAS HIDALGO	Clave Municipio	044	Entidad Federativa	NUEVO LEON		
Entre Calles	SARGENTO ISIDORO GONZALEZ CORONEL MARCELINA DE LA GARZA			Clave Entidad	19	C.P.	65256
Rég. de propiedad	PRIVADA			Plaza:	MONTERREY		
Nº de Escritura	17,206	de fecha	2008-06-17	Nº	69	Firmada ante Notario	LIC. JORGE AARON GONZALEZ FLORES
				Volumen:			

INFORMACIÓN RELATIVA A LA GEORREFERENCIA DEL INMUEBLE

Longitud: -100.2068590 W Latitud: 26.5003740 N Altitud: 508.00 (m.s.n.m.)

I.3. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

Declaraciones:

EL PRESENTE AVALUO NO TIENE LA INSPECCION INTERNA POR LO QUE EL ESTADO DE CONSERVACION ASI COMO LA DESCRIPCION DEL INMUEBLE SE CONSIDERA SEGUN LO OBSERVADO EN VISTA EXTERNA. POR LO ANTERIOR NO ES POSIBLE VERIFICAR LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCION, LA CUAL ES TOMADA DE LA INFORMACION PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE ESCRITURA Y/O AVALUO ANTECEDENTE

Advertencias:

EL PRESENTE AVALUO NO TIENE LA INSPECCION INTERNA POR LO QUE EL ESTADO DE CONSERVACION ASI COMO LA DESCRIPCION DEL INMUEBLE SE CONSIDERA SEGUN LO OBSERVADO EN VISTA EXTERNA. POR LO ANTERIOR NO ES POSIBLE VERIFICAR LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCION, LA CUAL ES TOMADA DE LA INFORMACION PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE ESCRITURA Y/O AVALUO ANTECEDENTE

I.4. ENTORNO

Clasificación de la zona	HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN BUENA	Referencia de proximidad urbana	CENTRICA
Tipo de construcción predominante	CASAS TIPO MEDIO DE UNO Y DOS NIVELES		
Índice de saturación de la zona	60.00%	Densidad Habitacional	ESCASA DE 1 A 40 Viv/Ha
Densidad de población	NORMAL (Entre 51 y 100)	Contaminación ambiental	NO MONITOREADA
Vías de acceso	BLVR. TRICENTENARIO AL SURESTE, LUIS T. MIRELES AL PONIENTE, CASIMIRO TIJERINA Y GUADALUPE MORALES AL NORTE.		

Infraestructura disponible

Agua Potable	CON SUMINISTRO AL INMUEBLE	Recolección de desechos	EXISTE
Electrificación	RED AEREA	Gas Natural	CON ACOMETIDA AL INMUEBLE
Vialidades, Banquetas y Guarniciones	VIALIDADES DE ASFALTO BANQUETAS DE CONCRETO GUARNICIONES DE CONCRETO	Suministro telefónico	
Alumbrado público	AEREO	Señalización y nomenclatura	EXISTE
Drenaje	CON CONEXION AL INMUEBLE	Transporte y distancia	Urbano a 450 m
Nivel de Infraestructura	3	Vigilancia	MUNICIPAL
Nivel de equipamiento urbano	4	CUENTA CON ALUMBRADO PUBLICO Y VIALIDADES TERMINADAS (CON BANQUETAS) ADEMAS DE LOS SERVICIOS DEL NIVEL 2	
LA ZONA CUENTA CON IGLESIA, MERCADO O COMERCIOS, ESCUELAS, PARQUES, JARDINES, ACCESO O ESTACION DE TRANSPORTE PUBLICO, HOSPITALES Y BANCOS.			

Equipamiento urbano

Iglesia:	EXISTE	Proximidad	1879 m	Escuelas:	EXISTE	Proximidad	1000 m
Mercados:	EXISTE	Proximidad	1000 m	Hospitales:	EXISTE	Proximidad	2243 m
Plazas públicas:	EXISTE	Proximidad	1000 m	Bancos:	EXISTE	Proximidad	1000 m
Parques y jardines:	EXISTE	Proximidad	500 m	Estación de transporte:	EXISTE	Proximidad	450 m

I.3. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS**DECLARACIONES**

Se realizaron las siguientes verificaciones:

La identificación física del inmueble coincide con lo señalado en la documentación.

Las superficies físicas observadas coinciden con la documentación.

Se verificó: El estado de construcción y conservación del inmueble, el estado de ocupación del inmueble, su uso y la construcción del inmueble según el plan de desarrollo vigente (En su caso)

El inmueble no es considerado monumento histórico, ni patrimonio arquitectónico por la I.N.A.H.

EL PRESENTE AVALÚO CONSTITUYE UNA ESTIMACIÓN DE VALOR PARA USO DEL PROPÓSITO EXPRESADO EN LA CARÁTULA DEL MISMO, POR LO TANTO CARECE DE VALIDEZ SI ES UTILIZADO PARA OTROS FINES.

CONDICIONES LIMITANTES

El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la Ingeniería Civil o la Arquitectura que no sea la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de avalúo, incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal según la vida útil consumida de inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, es obligación del valuador realizar el avalúo según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

El presente avalúo se realiza siguiendo las normas vigentes emitidas por la Sociedad Hipotecaria Federal y en su caso la autoridad Fiscal o Catastral local, así como criterios de valuación generalmente aceptados, según el alcance del avalúo en función del propósito del mismo.

No se realizaron investigaciones, excepto cuando así se indique en el avalúo, con respecto a la existencia de tuberías o almacenamientos de materiales peligrosos que puedan ser nocivos para la salud de las personas que habitan en el inmueble o el estado del mismo, el bien o en sus cercanías.

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 no se 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, Catastro u otros.

Las superficies utilizadas en el avalúo son obtenidas en las fuentes indicadas en el mismo. Cuando se indica según medidas, corresponde a una medición física para efectos de avalúo, sin que esto represente un levantamiento exacto, considerando las variantes y hábitos de medición existentes, por lo que su resultado únicamente se destina para fines de cálculo de avalúo.

La edad del inmueble se considera con base en la información documental existentes (Licencias de construcción, boleta predial, escritura u otros) y en su caso, se estima con base en lo apreciado físicamente.

Para la estimación del valor comercial del inmueble se consideran los siguientes enfoques:

ENFOQUE FÍSICO: Este enfoque será aplicable en la valuación de toda clase de edificios habitacionales y elementos privativos de éstos, ya sea un proyecto, construcción, remodelación o terminados; o bien, tratándose de estudio de valor que reflejen valores con hipótesis de vivienda terminada.

ENFOQUE DE MERCADO: Para la utilización de este enfoque se deberá disponer de información suficiente del mercado local de que se trate, a efecto de contar con al menos seis transacciones u ofertas de inmuebles similares que reflejen en el avalúo, adecuadamente, la situación actual de dicho mercado. Al mismo tiempo se deberán identificar, en su caso, parámetros necesarios para realizar una homologación de comparables.

ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: 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.

Para fines administrativos el presente avalúo tendrá una vigencia de seis meses, contada a partir de la fecha de su emisión, siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.

APLICABILIDAD DE LOS ENFOQUES

ENFOQUE DE MERCADO: **SI APLICA**

ENFOQUE DE COSTOS: **SI APLICA**

ENFOQUE DE INGRESOS: **NO APLICA**

ADVERTENCIAS

Se dispuso de documentación relevante.

Se encontraron ofertas de mercado en la zona suficientes para considerar el enfoque.

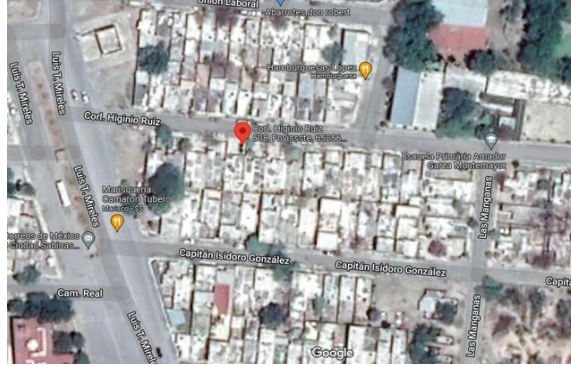
No existe duda sobre el uso del inmueble o de alguna sección del mismo

No existen obras públicas que afecten los servicios en las colonias.

II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

II.1. TERRENO

CROQUIS DE MACRO-LOCALIZACIÓN



Tramo de calle, calles transversales limitrofes y orientación

AL NORTE TRANSVERSAL CON CALLE CORONEL HIGINIO RUIZ GUTIERREZ; AL SUR LIMITROFE CON CALLE SARGENTO ISIDORO GONZALEZ; AL ORIENTE LIMITROFE CON CALLE MARCELINA DE LA GARZA; AL PONIENTE LIMITROFE CON CALLE GENERAL LUIS T. MIRELES.

Topografía y configuración	Configuración descripción	Topografía	No. de frentes	1
	REGULAR	PLANO	Pendiente (%)	0.00
Características panorámicas	VISTA NORMAL A LA CALLE			
Uso de suelo	H/2/30	Coefficiente de utilización del suelo del inmueble valuado (CUS)	0.7	
Densidad habitacional	ESCASA DE 1 A 40 Viv/Ha			
Servidumbres y/o restricciones				
NINGUNA APRECIADA NI MENCIONADA EN DOCUMENTOS.				
Medidas y colindancias según				
ESCRITURA				
No. de escritura	17,206	de fecha	2008-06-17	Firmada ante notario
				LIC. JORGE AARON GONZALEZ FLORES, NOTARIA PUBLICA No. 69, MONTERREY
Fuente consultada para la obtención del indiviso			ESCRITURA	Indiviso
				100%

TIPO	DIRECCIÓN	MEDIDA	DESCRIPCIÓN
TERRENO	NORTE	8.00 m	CON FRENTE A LA CALLE CORONEL HIGINIO RUIZ GUTIERREZ
TERRENO	SUR	8.00 m	CON LOTE 31
TERRENO	ORIENTE	20.00 m	CON LOTE 6
TERRENO	PONIENTE	20.00 m	CON LOTE 4

II.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

Uso actual y distribución del inmueble												
HABITACIONAL, SIN ACCESO SE ESTIMA SALA, COMEDOR, COCINA, TRES RECAMARAS, UN BAÑO COMPLETO. UN ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.												
Elevador	NO EXISTE	Recámaras	3	Baños	1	Medios baños	0	Cajones de estacionamiento	1	Acometida telefonía	SI	
Calidad del proyecto	FUNCIONAL					No. de niveles del inmueble a valuar	1					
Clase general del inmueble	MEDIO											
Clasificación de las construcciones			Estado de conservación			Factor de conservación (FCo)		Edad (mes)		VUT (mes)		VUR (mes)
T - 1	BUENO		BUENO			1.0000		420		840		420
% de avance de obra			100.00			% de avance de obra en áreas comunes			100.00			
Unidades rentables generales			1			Unidades rentables			1			

II.3. SUPERFICIES

Superficie de terreno	160.0000 m ²	ESCRITURA
Superficie construida	112.0000 m ²	SUPERFICIE ESTIMADA
Superficie accesoria	0.0000 m ²	
Superficie del terreno de la vivienda	160.0000 m ²	ESCRITURA
Superficie vendible	112.0000 m ²	SUPERFICIE ESTIMADA

II.4. ELEMENTOS DE CONSTRUCCION

Estructura		
Cimentación	SE SUPONE ZAPATAS CORRIDAS CON CONTRATRABES DE CONCRETO ARMADO	
Muros, trabes y columnas	Estructura	SE ESTIMA A BASE DE COLUMNAS TRABES CASTILLOS CADENAS Y CERRAMIENTOS DE CONCRETO ARMADO
	Muros	SE ESTIMA DE BLOCK HUECO CEMENTO-ARENA
Losas y entrepisos	SE ESTIMA LOSA DE CONCRETO ARMADO EN CLAROS CORTOS	
Escaleras	Interiores	NO TIENE
	Exteriores	SE ESTIMA NO TIENE
Techos	SE ESTIMA LOSA DE CONCRETO ALIGERADA	
Azoteas		

Espacio Arquitectónico	Acabados		
	Pisos	Muros	Plafón
Fachada	NO APLICA	MEZCLA FINA Y PINTURA VINILICA	NO APLICA
Baños	SE ESTIMA CERAMICOS	SE ESTIMA YESO LISO O TEXTURIZADO	SE ESTIMA YESO LISO
Cocina	SE ESTIMA CERAMICOS	SE ESTIMA YESO LISO O TEXTURIZADO	SE ESTIMA YESO LISO
Estancia / Comedor	SE ESTIMA CERAMICOS	SE ESTIMA YESO LISO O TEXTURIZADO	SE ESTIMA YESO LISO
Recámaras	SE ESTIMA CERAMICOS	SE ESTIMA YESO LISO O TEXTURIZADO	SE ESTIMA YESO LISO
Sala	SE ESTIMA CERAMICOS	SE ESTIMA YESO LISO O TEXTURIZADO	SE ESTIMA YESO LISO

Instalaciones			
Hidráulicas	SE ESTIMA RED DE ALIMENTACION OCULTA CON TUBERIA Y ACCESORIOS DE PVC HIDRAULICO		
Sanitarias	SE ESTIMA RED OCULTA CON TUBERIA Y ACCESORIOS DE PVC		
Eléctricas	SE ESTIMA ECONOMICOS		
Carpintería	Puertas (material)	SE ESTIMA DE TAMBOR DE MADERA	
	Guardarropa (entrepau y puertas)	SE ESTIMA NO TIENE	
Herrería	Puertas	SE ESTIMA PERFILES TUBULARES CON CUBIERTA DE LAMINA	Ventanas
	Rejas de acceso	TIPO FORJA	Protecciones en ventanas
			SE ESTIMA PERFILES TUBULARES CON CUBIERTA DE LAMINA
			TIPO FORJA

Elementos adicionales

IV. ENFOQUES ADICIONALES EMPLEADOS

IV.1. ANÁLISIS FÍSICO

Investigación de terrenos comparables

Ubicación	Características	m ² suelo	m ² const.	Precio(\$)	P. unit. (\$/m ²)	Nombre/teléfono
FELIZ GONZALEZ, HACIENDA LA MORENA JUAREZ, NUEVO LEON	TERRENO	90.00	0.00	179,900.00	1,898.95	DANIEL GALLEGOS (811) 7373160
NP, SAN JUAN BAUTISTA GARCIA, NUEVO LEON	TERRENO	120.00	0.00	240,000.00	1,900.00	PROPIEDADES.COM (81) 80404080
NP, RIBERAS DE CAPELLANIA GARCIA, NUEVO LEON	TERRENO	90.00	0.00	200,000.00	2,111.11	PROPIEDADES.COM (81) 23500733
SAN ANDRES, SAN ANTONIO JUAREZ, NUEVO LEON	TERRENO	105.00	0.00	160,000.00	1,447.62	BETTY AGUERO (81) 12285496
Promedio					1,839.42	

IV.2. ANÁLISIS RESIDUAL

Se considera el valor del terreno a partir de un procedimiento residual estático: $F=[VI(1-b)]-Pn$

Tipo de inmueble	b	[VI(1-b)]	Pagos (\$/m ²)	demérito	Pagos netos(\$/m ²)	Pagos totales	VI-Pn	Valor Unitario(\$/m ²)
TERRENO	0.00%	179,900.00	5,000.00	0.00	5,000.00	0.00	179,900.00	1,898.94
TERRENO	0.00%	240,000.00	5,000.00	0.00	5,000.00	0.00	240,000.00	1,900.00
TERRENO	0.00%	200,000.00	5,000.00	0.00	5,000.00	0.00	200,000.00	2,111.11
TERRENO	0.00%	160,000.00	5,000.00	0.00	5,000.00	0.00	160,000.00	1,447.62
Promedio								1,839.42

Precios de construcción de tipos similares

(con base en manuales de costos)

Fuente	P.unit.(\$/m ²)
COSTOS POR M2, ING. VARELA	5,000.00
COSTOS POR M2, ING. VARELA	

La comparación se lleva con respecto a las características del lote tipo

Sup. m ²	Unit.(\$/m ²)	Zona	Ubic.	Frente	Forma	Superf	Otro	FRe	V.Unit.(\$/m ²)
90.00	1,898.94	1.00	1.00	1.00	1.00	0.91	0.95	0.91	1,728.04
120.00	1,900.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	0.95	1,805.00
90.00	2,111.11	1.00	1.00	1.00	1.00	0.91	0.95	0.91	1,921.11
105.00	1,447.62	1.00	1.00	1.00	1.00	0.93	0.95	0.93	1,346.29
Promedio									\$1,700.11
Lote tipo	160	Valor unitario aplicado al suelo				1,700.00 \$/m ²	Area valor		

Factor de eficiencia en inmueble valuado

Zona	1.00
Ubicación	
Frente	
Forma	
Superficie	1.00
Otro	
F. Resultante	
Valor de tablas	

Terreno

Fracción del terreno	Area(m ²)	Valor Unit. neto	Factores de eficiencia							V. Unit.	Indiviso	Valor parcial del terreno	
			Zona	Ubic.	Frente	Forma	Superficie	FOt	F Re				
FRACCION DE TERRENO	160.00	1,700.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1,700.00	100.00%	272,000.00
Superficie total de terreno			160.00 m ²							Valor total de terreno		272,000.00	

Construcciones

Tipos de construcción		Clasificación	Edad en años	Area m ²	VRN	FEd edad	FCo conservación	Deterioro estimado	F Re	V.N.R. (\$/m ²)	Valor Parcial construcciones	
T-1	CASA HABITACION	BUENO	35	112.00	5,000.00	0.65	1.00	1.00	0.65	3,250.00	364,000.00	
Superficie total de construcciones			112.00 m ²							Valor total de las construcciones		364,000.00

Áreas e instalaciones comunes (solo condominios)

Clave	Descripción	Unidad	Cant.	VRN	Edad años	VUR	FEd edad	FCo conservac	FRe	VNR (\$/m ²)	Indiviso	Valor Parcial áreas comunes
Valor total por áreas e instalaciones comunes												0.00

Elementos adicionales (Instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios)

Clave	Descripción	Unidad	Cant.	VRN	Edad años	VUR	FEd edad	FCo conservac	FRe	Indiviso	VNR (\$/m ²)	Valor Parcial elementos adicionales
Elementos adicionales (Instalaciones especiales y obras complementarias)												0.00

RESULTADO DEL ANÁLISIS DEL VALOR FÍSICO

636,000.00

III. ENFOQUE DE MERCADO

III.1. INFORMACIÓN DEL MERCADO **III.2. FUENTES DE INFORMACION**

Ofertas de inmuebles similares en venta e la zona										
Clase Inmueble	Referencia de proximidad	Ubicación		Edad (años)	m² suelo	m² const.	C.U.S.	Precio (\$)	P.unit.(\$/m²)	Nombre/teléfono
		Calle	Número							
MEDIO	INTERMEDIA	VALLE DE LOS AUCES		11	90.00	115.00	1.28	750,000.00	6,521.74	HOUM VENTAS
Colonia VALLE REAL, JUAREZ, NUEVO LEON										
INTERES SOCIAL	PERIFERICA	SD		12	90.00	88.00	0.98	600,000.00	6,818.18	RE BROKERS
Colonia REAL DE PALMAS, GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEON										
INTERES SOCIAL	INTERMEDIA	CLAVELINA		10	90.00	66.00	0.73	360,000.00	5,454.55	JUAN CARLOS MORENO HERRERA
Colonia JARDINES DE CADEREYTA, CADEREYTA JIMENEZ, NUEVO LEON										
INTERES SOCIAL	PERIFERICA	SD		25	126.00	119.00	0.94	720,000.00	6,050.42	CENTURY 21
Colonia FOMERREY, MONTERREY, NUEVO LEON										
MEDIO	CENTRICA	SD		15	90.00	105.00	1.17	730,000.00	6,952.38	PROPIEDADES.COM
Colonia SANTA BARBARA, GUADALUPE, NUEVO LEON										
INTERES SOCIAL	INTERMEDIA	NP		28	78.00	156.00	2.00	960,000.00	6,153.85	BLANCA E. LIMON
Colonia JARDINES DEL VIRREY, APODACA, NUEVO LEON										
Promedios				16.83	94	108.17	1.18	686,666.67	6,325.19	
Conclusiones	SI EL FACTOR RESULTANTE ES MAYOR QUE LA UNIDAD, ENTONCES EL SUJETO ES MEJOR QUE EL COMPARABLE SI EL FACTOR RESULTANTE ES MENOR QUE LA UNIDAD, ENTONCES EL COMPARABLE ES MEJOR QUE EL SUJETO							C.U.S. Inmueble sujeto	0.70	

Otras consideraciones a los precios de oferta

Venta No.	Clasificación	Número de recámaras	Número de baños	Número de medios baños	Número de estacionamientos	Número de niveles
1	MEDIA	4	2	0	2	2
2	INTERES SOCIAL	2	2	0	1	1
3	INTERES SOCIAL	2	1	0	1	1
4	MEDIO	2	1	0	2	1
5	MEDIA	2	1	0	1	2
6	INTERES SOCIAL	3	1	1	2	2

Homologación por C.U.S.

m² Terreno	m² Construcción	P. Unit.(\$/m²)	Valor unit. del suelo	Factor de eficiencia	Valor unit. del suelo compar.	Sup terreno necesaria	Excedente o faltante	Importe excedente o faltante	Valor Inmueble homologado CUS	Valor unitario C.U.S.(\$/m²)
90.00	115.00	6,521.74	1,700.00	1.00	1,700.00	164.29	-74.29	-126,293.00	876,293.00	7,619.94
90.00	88.00	6,818.18	1,700.00	1.00	1,700.00	125.71	-35.71	-60,707.00	660,707.00	7,508.03
90.00	66.00	5,454.55	1,700.00	1.00	1,700.00	94.29	-4.29	-7,293.00	367,293.00	5,565.05
126.00	119.00	6,050.42	1,700.00	1.00	1,700.00	170.00	-44.00	-74,800.00	794,800.00	6,678.99
90.00	105.00	6,952.38	1,700.00	1.00	1,700.00	150.00	-60.00	-102,000.00	832,000.00	7,923.81
78.00	156.00	6,153.85	1,700.00	1.00	1,700.00	222.86	-144.86	-246,262.00	1,206,262.00	7,732.45
Valor unitario estimado para terreno del inmueble sujeto					5,931.78				PROMEDIO	7,171.38

III.3. Análisis y justificación de los factores empleados en la comparación de inmuebles similares

m² Terreno	m² Construcción	V. unit. suelo	Factores de comparación para los inmuebles similares utilizados						Factor resultante	Valor unitario suelo (\$/m²)
			C.U.S.	Edad	Conservación	Ubicación	Superficie	Otro		
90.00	115.00	6,521.74	1.17	0.88	1.00	1.00	1.00	0.95	0.98	6,391.31
90.00	88.00	6,818.18	1.10	0.88	1.00	1.00	0.98	0.95	0.90	6,136.36
90.00	66.00	5,454.55	1.02	0.87	1.10	1.00	0.96	0.95	0.93	5,072.73
126.00	119.00	6,050.42	1.10	0.90	1.00	1.00	1.01	0.95	0.95	5,747.90
90.00	105.00	6,952.38	1.14	0.90	1.00	1.00	0.99	0.95	0.92	6,396.19
78.00	156.00	6,153.85	1.26	0.96	1.00	1.00	1.03	0.95	0.95	5,846.16
Descripción factor otro									PROMEDIO	5,931.78

ANÁLISIS DEL ENFOQUE DE COMPARACION

Resultado natural de la investigación de inmuebles similares

minimo	5,454.55	\$/m² de referencia
promedio	6,325.19	\$/m² de referencia
máximo	6,952.38	\$/m² de referencia

Resultado de los análisis de comparación de inmuebles similares

minimo	5,072.73	\$/m² de referencia
promedio	5,931.78	\$/m² de referencia
máximo	6,396.19	\$/m² de referencia

Aplicación del enfoque de mercado

Justificación del monto unitario aplicable	Monto unitario aplicable :	\$5,931.78
	Monto unitario aplicable resultante	
Se refiere a la superficie que es comercializada	Superficie vendible (m²)	112.00
	Valor estimado hipotético de bien sin deterioro (\$)	\$ 0.00
	Factor avance de obra (%)	1

III.4. RESULTADO DEL ANALISIS DE VALOR COMPARATIVO DE MERCADO

\$664,359.36

V. CONCLUSIONES

V.1.RESUMEN DE VALORES

Formúla para obtener el resultado por deterioro estimado.

VM = Valor de mercado

VT = Valor total de terreno.

Fde = Factor de deterioro.

Rde = Resultado del deterioro estimado.

$$Rde = ((VM - VT) * Fde) + VT$$

VALOR DEL TERRENO \$272,000.00

VALOR FÍSICO \$636,000.00

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO \$664,359.36

AVANCE DE OBRA 100.00 %

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO CON BASE EN GRADO DE TERMINACIÓN NO APLICA

VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS NO APLICA

SUMA ASEGURABLE \$364,000.00

VALOR MÍNIMO DE VENTA \$478,338.74

Consideraciones previas a la conclusión:

1. Son análisis, opiniones y conclusiones de tipo profesional y están solamente limitadas por los supuestos y condiciones limitantes.
2. Los análisis, opiniones y conclusiones reportados corresponden a un estudio profesional totalmente imparcial.
3. No existe por nuestra parte ningún interés presente o futuro inmediato en la propiedad valuada.
4. Los honorarios no están relacionados con el hecho de concluir un valor predeterminado o en la dirección que favorezca la causa del cliente, el monto del valor estimado, la obtención de un resultado estipulado o la ocurrencia de un evento subsecuente.
5. Personalmente hice la inspección de los bienes objeto de este avalúo y manifestamos que los resultados serán guardados con absoluta confidencialidad.

V.2. CONCLUSION

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE: \$664,400.00

Con letra: (SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)

28 de octubre de 2022

Valuador

Controlador

Valuador: JOSE ALBERTO FLORES SALAS
Cédula Profesional: 869639
Especialidad: VALUACION INMOBILIARIA
Cédula especialidad: 6812355

Controlador : MARCO ANTONIO GOMEZ ROCHA
Cédula Profesional: 1275279
Especialidad: VALUACION INMOBILIARIA
Cédula especialidad: 5419366

REPORTE FOTOGRÁFICO



ENTORNO



FACHADA

ANEXO COMPARABLES TERRENO

Número de comparable:	1	Número de control:	279723
Tipo de inmueble:	TERRENO	Tipo de Operación:	VENTA



UBICACIÓN

Estado:	NUEVO LEON
Delegación / Municipio:	JUAREZ
Código postal:	67265
Colonia:	HACIENDA LA MORENA
Calle y número:	FELIZ GONZALEZ NP

CARACTERÍSTICAS

Fuente de información:	DANIEL GALLEGOS	Teléfono:	(811) 7373160
URL / Página Web:	https://vaproy.sax.center/links/go/d013b4		
Uso del inmueble:	H/2/10	Clase del inmueble:	INTERES SOCIAL
Referencia de proximidad:	INTERMEDIA	Edad:	0
Número de recámaras:		Número de baños:	
Número de estacionamientos:		Piso / Nivel:	
Superficie de terreno (m²):	90.0000	Superficie de construcción (m²):	0.0000
		Precio:	\$179,900.00

OBSERVACIONES

TERRENO PLANO, MEDIANERO, CON USO DE SUELO HABITACIONAL, DE FORMA REGULAR Y DENSIDAD MEDIA. CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS.

Número de comparable:	2	Número de control:	276984
Tipo de inmueble:	TERRENO	Tipo de Operación:	VENTA



UBICACIÓN

Estado:	NUEVO LEON
Delegación / Municipio:	GARCIA
Código postal:	66009
Colonia:	SAN JUAN BAUTISTA
Calle y número:	NP NP

CARACTERÍSTICAS

Fuente de información:	PROPIEDADES.COM	Teléfono:	(81) 8040480
URL / Página Web:	https://vaproy.sax.center/links/go/b23da3		
Uso del inmueble:	H/2/10	Clase del inmueble:	MEDIO
Referencia de proximidad:	INTERMEDIA	Edad:	0
Número de recámaras:		Número de baños:	
Número de estacionamientos:		Piso / Nivel:	
Superficie de terreno (m²):	120.0000	Superficie de construcción (m²):	0.0000
		Precio:	\$240,000.00

OBSERVACIONES

Número de comparable:	3	Número de control:	265600
Tipo de inmueble:	TERRENO	Tipo de Operación:	VENTA



UBICACIÓN

Estado:	NUEVO LEON
Delegación / Municipio:	GARCIA
Código postal:	66007
Colonia:	RIBERAS DE CAPELLANIA
Calle y número:	NP NP

CARACTERÍSTICAS

Fuente de información:	PROPIEDADES.COM	Teléfono:	(81) 23500733
URL / Página Web:	https://vaproy.sax.center/links/go/edbe85		
Uso del inmueble:	H/2/15	Clase del inmueble:	INTERES SOCIAL
Referencia de proximidad:	PERIFERICA	Edad:	0
Número de recámaras:		Número de baños:	
Número de estacionamientos:		Piso / Nivel:	
Superficie de terreno (m²):	90.0000	Superficie de construcción (m²):	0.0000
		Precio:	\$200,000.00

OBSERVACIONES

ANEXO COMPARABLES TERRENO

Número de comparable:	4	Número de control:	262986
Tipo de inmueble:	TERRENO	Tipo de Operación:	VENTA



UBICACIÓN

Estado:	NUEVO LEON
Delegación / Municipio:	JUAREZ
Código postal:	67259
Colonia:	SAN ANTONIO
Calle y número:	SAN ANDRES NP

CARACTERÍSTICAS

Fuente de información:	BETTY AGUERO	Teléfono:	(81) 12285496
URL / Página Web:	https://vaproy.sax.center/links/go/2c5253		
Uso del inmueble:	H/1/10	Clase del inmueble:	INTERES SOCIAL
Referencia de proximidad:	INTERMEDIA	Edad:	0
Número de recámaras:		Número de baños:	
Número de estacionamientos:		Piso / Nivel:	
Superficie de terreno (m²):	105.0000	Superficie de construcción (m²):	0.0000
		Precio:	\$160,000.00

OBSERVACIONES

TERRENO DE USO HABITACIONAL, VISIBLEMENTE PLANO, MEDIANERO, CON 7.00 M DE FRENTE POR 15.00 M DE FONDO, DE FORMA RECTANGULAR, DENSIDAD MEDIA, COS: DE 0.75, CUS DE 0.58. CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS.

ANEXO COMPARABLES MERCADO

Número de comparable:	1	Número de control:	281581
Tipo de inmueble:	CASA HABITACION	Tipo de Operación:	VENTA



UBICACIÓN

Estado:	NUEVO LEON
Delegación / Municipio:	JUAREZ
Código postal:	67280
Colonia:	VALLE REAL
Calle y número:	VALLE DE LOS AUDES SD

CARACTERÍSTICAS

Fuente de información:	HOUM VENTAS	Teléfono:	(55) 88971173
URL / Página Web:	https://vaproy.sax.center/links/go/be1b37		
Uso del inmueble:	H/2/30	Clase del inmueble:	MEDIO
Referencia de proximidad:	INTERMEDIA	Edad:	11
Número de recámaras:	4	Número de baños:	2
Número de estacionamientos:	2	Piso / Nivel:	
Superficie de terreno (m²):	90.0000	Superficie de construcción (m²):	115.0000
		Elevador:	NO EXISTE
		Precio:	\$750,000.00

OBSERVACIONES

--	--	--	--

Número de comparable:	2	Número de control:	281582
Tipo de inmueble:	CASA HABITACION	Tipo de Operación:	VENTA



UBICACIÓN

Estado:	NUEVO LEON
Delegación / Municipio:	GENERAL ZUAZUA
Código postal:	65760
Colonia:	REAL DE PALMAS
Calle y número:	SD SD

CARACTERÍSTICAS

Fuente de información:	RE BROKERS	Teléfono:	(81) 16186277
URL / Página Web:	https://vaproy.sax.center/links/go/4b076f		
Uso del inmueble:	H/1/30	Clase del inmueble:	INTERES SOCIAL
Referencia de proximidad:	PERIFERICA	Edad:	12
Número de recámaras:	2	Número de baños:	2
Número de estacionamientos:	1	Piso / Nivel:	
Superficie de terreno (m²):	90.0000	Superficie de construcción (m²):	88.0000
		Elevador:	NO EXISTE
		Precio:	\$600,000.00

OBSERVACIONES

--	--	--	--

Número de comparable:	3	Número de control:	262985
Tipo de inmueble:	CASA HABITACION	Tipo de Operación:	VENTA



UBICACIÓN

Estado:	NUEVO LEON
Delegación / Municipio:	CADEREYTA JIMENEZ
Código postal:	67485
Colonia:	JARDINES DE CADEREYTA
Calle y número:	CLAVELINA NP

CARACTERÍSTICAS

Fuente de información:	JUAN CARLOS MORENO HERRERA	Teléfono:	(81) 18001315
URL / Página Web:	https://vaproy.sax.center/links/go/8139df		
Uso del inmueble:	H/1/15	Clase del inmueble:	INTERES SOCIAL
Referencia de proximidad:	INTERMEDIA	Edad:	10
Número de recámaras:	2	Número de baños:	1
Número de estacionamientos:	1	Piso / Nivel:	
Superficie de terreno (m²):	90.0000	Superficie de construcción (m²):	66.0000
		Elevador:	NO EXISTE
		Precio:	\$360,000.00

OBSERVACIONES

SOBRE TERRENO MEDIANERO, PLANO, DE FORMA REGULAR, LA CASA SE DESARROLLA EN 1 NIV. CON LA SIG. DISTRIBUCION: COCHERA SIN TECHAR, DOS RECAMARAS, SALA, COMEDOR Y UN BAÑO. EL CONJUNTO CUENTA AREAS VERDES			
HOJA ANEXA - REPORTE FOTOGRÁFICO			

ANEXO COMPARABLES MERCADO

Número de comparable:	4	Número de control:	281839
Tipo de inmueble:	CASA HABITACION	Tipo de Operación:	VENTA



UBICACIÓN

Estado:	NUEVO LEON
Delegación / Municipio:	MONTERREY
Código postal:	64210
Colonia:	FOMERREY
Calle y número:	SD SD

CARACTERÍSTICAS

Fuente de información:	CENTURY 21	Teléfono:	(81) 82595405
URL / Página Web:	https://vaproy.sax.center/links/go/0236d8		
Uso del inmueble:	H/2/30	Clase del inmueble:	INTERES SOCIAL
Referencia de proximidad:	PERIFERICA	Edad:	25
Número de recámaras:	2	Número de baños:	1
Número de estacionamientos:	2	Piso / Nivel:	
Superficie de terreno (m²):	126.0000	Superficie de construcción (m²):	119.0000
		Elevador:	NO EXISTE
		Precio:	\$720,000.00

OBSERVACIONES

Número de comparable:	5	Número de control:	281841
Tipo de inmueble:	CASA HABITACION	Tipo de Operación:	VENTA



UBICACIÓN

Estado:	NUEVO LEON
Delegación / Municipio:	GUADALUPE
Código postal:	67196
Colonia:	SANTA BARBARA
Calle y número:	SD SD

CARACTERÍSTICAS

Fuente de información:	PROPIEDADES.COM	Teléfono:	(81) 00000000
URL / Página Web:	https://vaproy.sax.center/links/go/797b37		
Uso del inmueble:	H/2/30	Clase del inmueble:	MEDIO
Referencia de proximidad:	CENTRICA	Edad:	15
Número de recámaras:	2	Número de baños:	1
Número de estacionamientos:	1	Piso / Nivel:	
Superficie de terreno (m²):	90.0000	Superficie de construcción (m²):	105.0000
		Elevador:	NO EXISTE
		Precio:	\$730,000.00

OBSERVACIONES

ANUNCIO SIN TELEFONO

Número de comparable:	6	Número de control:	262481
Tipo de inmueble:	CASA HABITACION	Tipo de Operación:	VENTA



UBICACIÓN

Estado:	NUEVO LEON
Delegación / Municipio:	APODACA
Código postal:	66645
Colonia:	JARDINES DEL VIRREY
Calle y número:	NP NP

CARACTERÍSTICAS

Fuente de información:	BLANCA E. LIMON	Teléfono:	(81) 20297677
URL / Página Web:	https://vaproy.sax.center/links/go/09f7d9		
Uso del inmueble:	H/2/15	Clase del inmueble:	INTERES SOCIAL
Referencia de proximidad:	INTERMEDIA	Edad:	28
Número de recámaras:	3	Número de baños:	1
Número de estacionamientos:	2	Piso / Nivel:	
Superficie de terreno (m²):	78.0000	Superficie de construcción (m²):	156.0000
		Elevador:	NO EXISTE
		Precio:	\$960,000.00

OBSERVACIONES

HOJA ANEXA - REPORTE FOTOGRÁFICO

CROQUIS DEL INMUEBLE



FIRMAS ELECTRÓNICAS

Valuador: Jose Alberto Flores Salas

Certificado NS: 251380BC

2USTcmMjl1497M14h7UYCwcmFgBAd31Mk8pcTRrhHb7oL5KNdDIRqM1tWEmZMAo7UYkZddZQ8daCmFdKoFDTRAfYMZ2L+Kqv2MXw8k6tndMPAuaHtimUdHz2+cZfzkKkdqT3G44HDdXL3YxtTQ+GlxGP17exVjZ3XeJsgtRuArqwU2+9Nq2Y0dyJRAc9U0vYRC1q71pW+wXq6MeWuhDhQh/jT8ksE5Txd+zPIXMCbjk1nVqdVC16r/WHh4qKWLy5kTswlZlcPauFwJC6VWktHOGHwvbXbuc0gerKfJjshT0pb5Xed4rAGh9yqvataAPMHYE2cCIsogvXh4BM3hrQ==

Controlador: Marco Antonio Gomez Rocha

Certificado NS: 25138099

HEBIR883Lwi5cz6JzsfccxFb5VGRiMclSghLQF75KplIDDbUR4P5QM9qzxrK9JY/Z6jVjak5/J9JP1F6/RhgZESqDp/JXStqtT6IOf0Foz598sYYrXUmPwRMSLddiJNtvD4nre4OssWNVXnileBgzvKMD85NOxZyt8mmrlii1esoliejnU/4Jmr3JMxGRjXWSyfxUBrbg7RGPe1VQeBX6QZsRyU9dtNITZ/yqGD5FVyTAAetba3CXEoTiIUisXxOs1DgEKLHc0p2T2Pgkcb1mGbr1IE54DHkRM1ZM0AvWe/t/KKbLe3QlaXkwRrd4UA7Ckmj+dtDGNdzD4zNfwy2Q==

Unidad: Ignacio Ramirez Gutierrez

Certificado NS: 251380E3

RiViC/m3PPkjZm7XKREa7odxV6DVBHxNstlPYk2JNdUHo9UFWQhWjjYPIj5gxHJf3j4or+g0sJtGGSMIPSI3sfCkXDMiwJ98aea0etCPBvYO Lqe1Pji4SI432/oBg2UQbaiB0bFcgzKN4NwZtp0GAP+9wt5pZv3T1b58IDRZgzyopWqAPKkZH8HWFkUycO3PDEq3Gy4O5KdInTNosPPGmEqyLPFVZCh5a+DWKcXCdpEk77XsBQB9msQMKxu5Hyqv+PQaJLVx00is3ftF27trBAMWZomD3c/6uvOWQS6oIIWM1/oPyrYEtbBK6EWZkYVvUd6JXUSyBG+bZH5giUNu1pw==



El presente acto administrativo ha sido firmado mediante el uso de la firma electrónica avanzada, amparada por un certificado vigente a la fecha de su elaboración; y, es válido de conformidad con lo dispuesto en los artículos 7º y 10º de la ley de Firma Electrónica Avanzada y el artículo 12 de su Reglamento.

Por un uso responsable de papel, las copias de conocimiento se enviarán de forma electrónica, de conformidad con lo establecido en la fracción V y VI del artículo 11 del "Decreto que establece las medidas para el uso frecuente, transparente y eficaz de los recursos públicos, y las acciones de disciplina presupuestaria en el ejercicio del gasto público, así como para la modernización de la Administración Pública Federal".

La versión electrónica del presente documento, su integridad y autoría se podrá comprobar a través de la página electrónica de la [Dependencia] por medio de la siguiente liga: https://vaproy.sax.center/fiel_pdfs/consulta/ para lo cual será necesario capturar el número de folio de validación de la representación impresa del documento digital. De igual manera podrá verificar el documento electrónico por medio del código QR para lo cual, se recomienda descargar una aplicación de lectura de este tipo de códigos a su dispositivo móvil.

Folio de Validación: ODY5ZDAyMGMxNjY2OTkwMzM0NTUw