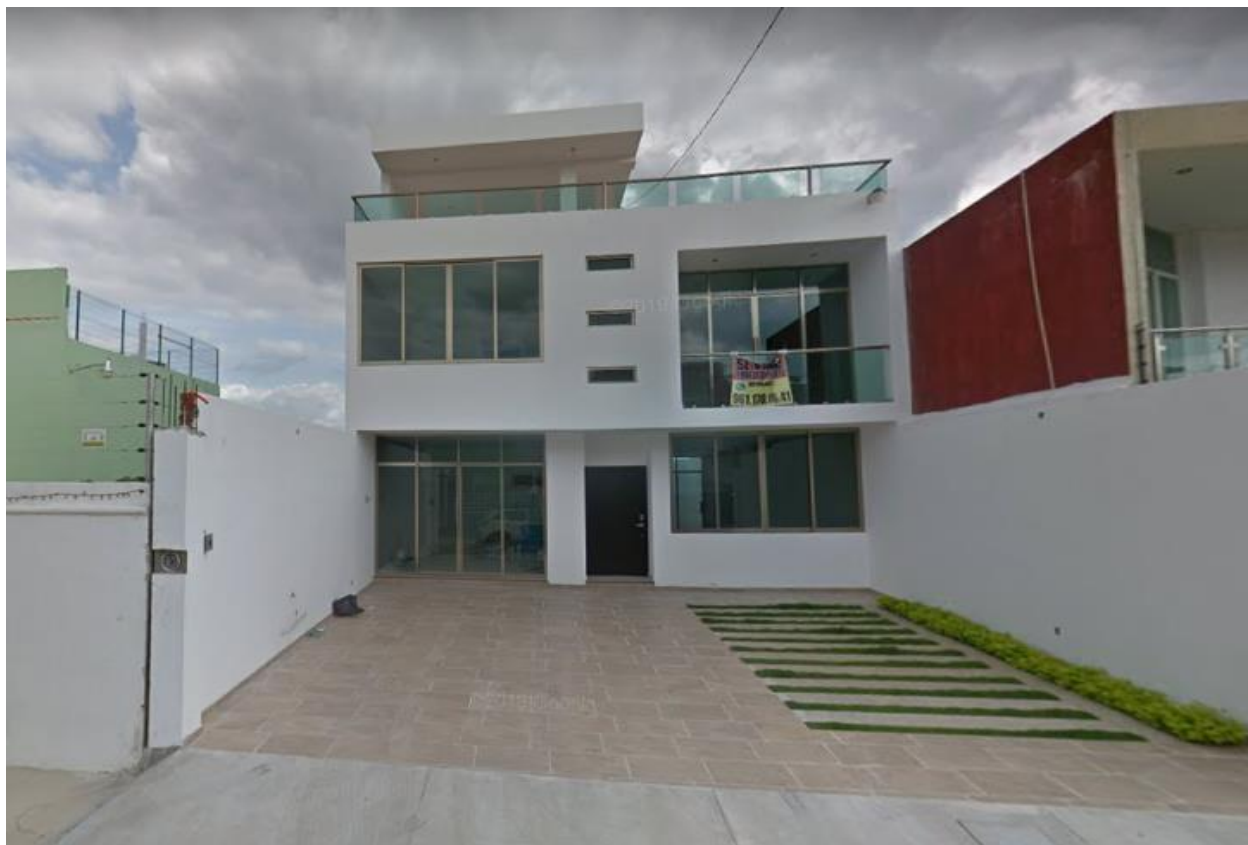


AVALÚO COMERCIAL



Solicitante:

PROYECTOS ADAMANTINE, S.A. DE C.V. SOFOM, E.R.

Ubicación del Inmueble:

Flamboyant No. -, No. Interior -, Lote 27, Manzana -, Colonia SAHOP, Mun. Tuxtla Gutierrez, C.P. 29024, Chiapas.

Fecha del Avalúo:

30 de diciembre de 2022

C.P.:

29024

Resumen de Valores

Valor del Terreno:

\$ 704,987.52

Valor Físico Directo o de Costos:

\$ 3,935,000.00

Valor de Mercado:

\$ 4,433,000.00

Valor comercial del Inmueble:

\$ 4,433,000.00

AVALÚO COMERCIAL

1 Antecedentes

Solicitante	Nombre:	PROYECTOS ADAMANTINE, S.A. DE C.V. SOFOM, E.R.	
Propietario	Nombre:	Claraseli Díaz Gomez	
	Valuador:	Ing. Fernando Luis Sandoval Miranda	
	Cédula Profesional:	1138324	
	Fecha de Inspección:	No aplica por tratarse de un estudio de gabinete	
	Fecha efectiva del valor:	30 de diciembre de 2022	
	Tipo de inmueble:	Casa Habitación	
	Régimen de Propiedad:	Privada	
	Objeto del Avalúo:	Estimar el valor comercial.	
	Propósito del Avalúo:	Estimar el valor comercial del inmueble valuado para toma de decisiones - Consultoría.	
	Ubicación del Inmueble:	Flamboyant	
	Calle:	-	
	No. Exterior:	-	
	Lote:	27	
	Colonia:	SAHOP	
	Alcaldía / Municipio:	Tuxtla Gutierrez	
	Clave Catastral:	No proporcionado	
	No. Interior:	-	
	Manzana:	-	
	Código Postal:	29024	
	Entidad:	Chiapas	

2 Características Urbanas

Clasificación de la Zona:	Habitacional de segundo orden.		
Tipo de Construcción Dominante:	Casas en 2 niveles de mediana calidad.		
Uso de Suelo Permitido:	Habitacional		
Uso de Suelo Actual:	Habitacional	Contaminación ambiental:	Media, solo la producida por vehículos de la zona.
Vías de Acceso e Importancia:	Como vía principal al sur aprox. 600m Carr. A Chicoasen con flujo vehicular alto, como vía secundaria al norte aprox. 100m P. de las Gárgolas, con flujo vehicular medio.		

Equipamiento e Infraestructura en un Radio de 2 km.:

Agua Potable <input checked="" type="checkbox"/>	Línea Telefónica <input checked="" type="checkbox"/>	Guarniciones <input checked="" type="checkbox"/>	Señalización Vial <input checked="" type="checkbox"/>	Hospitales <input type="checkbox"/>
Drenaje Sanitario <input checked="" type="checkbox"/>	Gas Natural <input type="checkbox"/>	Banquetas <input checked="" type="checkbox"/>	Nomenclatura de Calles <input type="checkbox"/>	Bancos <input checked="" type="checkbox"/>
Electrificación <input checked="" type="checkbox"/>	Recolección Basura <input checked="" type="checkbox"/>	Pavimento Hidráulico <input checked="" type="checkbox"/>	Vigilancia <input checked="" type="checkbox"/>	Templos <input type="checkbox"/>
Alumbrado Público <input checked="" type="checkbox"/>	Transporte Público <input checked="" type="checkbox"/>	Pavimento Asfáltico <input checked="" type="checkbox"/>	Locales Comerciales <input checked="" type="checkbox"/>	Escuelas <input checked="" type="checkbox"/>

3 Terreno

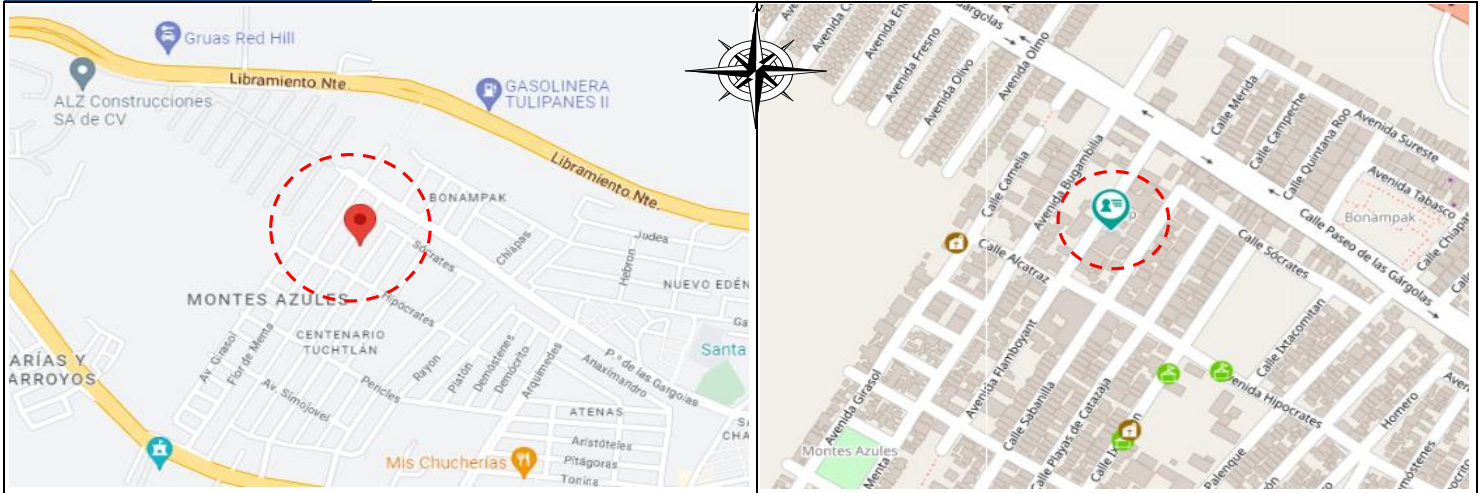
Calles Transversales, Límites y Orientación:	Terreno de forma regular y topografía sensiblemente plana, ubicado sobre la calle Flamboyantes al noroeste, la calle Hipócrates al suroeste, la calle P. de las Gárgolas al noreste y completando la manzana la calle Sabanilla al sureste.	
Fuente de información:	Copia simple de Escritura No. 40,960 Lib. 1,601, firmado por el Lic. Miguel de Jesús Solórzano Grajales, titular de la notaría pública no. 46 del estado de Chiapas, con fecha 30 de junio de 2016.	
Colindancias:	Ver Anexo	
Superficie de terreno:	199.17 m ²	Indiviso : 100.00%
Superficie de construcción:	285.19 m ²	
Topografía y Configuración:	Terreno de forma regular y topografía sensiblemente plana.	
Características Panorámicas:	Vista panorámica con construcciones propias del lugar.	
Servidumbres y/o Restricciones:	Las que marque el Programa de Desarrollo Urbano de Tuxtla Gutierrez.	
Densidad Habitacional Permitida:	165 Ha/Ha	
Intensidad de Construcción:	Hasta 2.0 veces la superficie de terreno.	
Consideraciones Adicionales:	Ninguna según información proporcionada.	

AVALÚO COMERCIAL

3 Terreno

Georreferencias: 16.771362, -93.165674

Croquis de Localización:



4 Descripción General del Inmueble

Uso Actual:

Terreno de forma regular y topografía sensiblemente plana, donde se desplanta una casa habitación de 2 niveles, la cual se supone cuenta con la siguiente distribución arquitectónica. Planta baja: acceso, sala, comedor, cocina, sanitario, estudio, subo de escaleras, jardín, y 2 lugares de estacionamiento al frente. Planta alta: cubo de escaleras, vestíbulo, 3 recamaras y 2 baños.

Tipos y Clasificación de la Construcción:

No.	Descripción	Conservación	No. Niv.	Edad	VP	VUR	F. Edad	F. Cons. / F. Av. de Obra	Superficie (m ²)
1	Casa Habitación	Normal	2	4	60	56	0.97	1.000	285.190 m ²
Total:									285.190 m ²

Calidad del Proyecto:

Bueno

Grado de conservación:

Normal

Unidades Rentables:

Uno, la casa.

Estado de Ocupación:

Deshabitado



AVALÚO COMERCIAL

5 Consideraciones Previas al Estudio.

Método Físico, Directo o enfoque de COSTOS, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la Depreciación atribuible a los factores de Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia.

Método Comparativo o de MERCADO, es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado o de venta de cuando menos tres bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación).

Valor de Reposición Nuevo, (V.R.N.): Es el costo directo actual de reproducir de modo eficiente un determinado bien. Para el caso de los inmuebles en razón de su estructura y acabados.

Valor Neto de Reposición, (V.N.R.): Es el que resulta de descontar al Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.) los deméritos atribuibles a la depreciación por Edad, Estado de Conservación y obsolescencia o su equivalente en costos directos a incurrir para devolver a la construcción su estado original o Nuevo para el caso de los inmuebles.

AVALÚO: Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien raíz o bien inmueble, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación.

VALOR COMERCIAL: Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente estudio, es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

La probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el bien que se valúa, que no hayan sido declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, no serán de nuestra responsabilidad por información omitida en la solicitud del avalúo.

El presente estudio es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el "Avalúo Inmobiliario", por lo que no podrá ser utilizado para garantizar créditos o fines distintos.

OBSERVACIONES:

Para efectos del presente estudio se considera la base informativa proporcionada por el solicitante, la cual se recibió sin prejuzgar y asumimos como correcta, para las reservas del caso.

La superficie de terreno y construcción se obtiene de la Copia simple de Escritura No. 40,960 Lib. 1,601, firmado por el Lic. Miguel de Jesús Solórzano Grajales, titular de la notaria pública no. 46 del estado de Chiapas, con fecha 30 de junio de 2016. Proporcionada por el solicitante.

La superficie de construcción se obtiene de la copia simple de avalúo antecedente firmado por el perito Ing. Jorge Jesus Zamorano Castillo, Ced. Prof. 4712879, con fecha 6 de abril de 2022. Proporcionado por el solicitante.

El presente servicio se emite bajo la premisa de ser un estudio de gabinete, lo cual indica que no se realizó una visita de inspección física para corroborar las condiciones actuales del inmueble, para las reservas del caso.

Derivado de la premisa anterior, para efectos del presente estudio se considera la base informativa proporcionada por el solicitante, la cual se recibió sin prejuzgar y asumimos como correcta, para las reservas del caso.

AJUSTE DE FACTORES:

Para la homologación de terrenos en venta:

Se aplicó un factor de Negociación de 0.95, que representa la diferencia que existe entre el valor de oferta y el precio de venta de terrenos en la zona.

Se aplicó un factor de Zona de 0.90 al comparable 1, ya que se encuentra sobre una vialidad superior.


Para la homologación de inmuebles dentro del Enfoque de Mercado:


Se aplicó un factor de Negociación del 0.95, que representa la diferencia que existe entre el valor de oferta y el precio de venta de los comparables en la zona.


AVALÚO COMERCIAL


6 Valor de Mercado

Comparables de inmuebles en venta

N°	Tipo Inmueble	Ubicación	Edad	Sup/Terreno	Sup/Const		
1	Casa Habitación	Montes Azules, Col. Las Nubes, Tuxtla Gutierrez, Chiapas.	10	126.00 m2	180.00 m2		
	Contacto:	Propiedades.com / 9612457113		Oferta:	\$ 2,900,000.00		
	Casa Habitación de 2 niveles, cuenta con 3 recamaras, 3 baños y 1 lugar de estacionamiento.						
	Link:	https://bit.ly/3Zr92bB					

N°	Tipo Inmueble	Ubicación	Edad	Sup/Terreno	Sup/Const		
2	Casa Habitación	Col. Los Laguitos, Tuxtla Gutierrez, Chiapas.	1	167.00 m2	175.00 m2		
	Contacto:	Kan House / 9614045865		Oferta:	\$ 3,300,000.00		
	Casa Habitación de 2 niveles, cuenta con 3 recamaras, 3 baños y 2 lugares de estacionamiento.						
	Link:	https://bit.ly/3m84qZo					

N°	Tipo Inmueble	Ubicación	Edad	Sup/Terreno	Sup/Const		
3	Casa Habitación	Col. Esmeralda, Tuxtla Gutierrez, Chiapas.	13	152.00 m2	192.00 m2		
	Contacto:	Propiedades.com / 9614041900		Oferta:	\$ 2,950,000.00		
	Casa Habitación de 2 niveles, cuenta con 3 recamaras, 3 baños y 2 lugares de estacionamiento.						
	Link:	https://bit.ly/41Hk1w					

N°	Tipo Inmueble	Ubicación	Edad	Sup/Terreno	Sup/Const		
4	Casa Habitación	Col. Santa Clara, Tuxtla Gutierrez, Chiapas.	5	183.00 m2	184.00 m2		
	Contacto:	Arlibast / 9612367159		Oferta:	\$ 3,350,000.00		
	Casa Habitación de 2 niveles, cuenta con 3 recamaras, 2 baños y 1 lugar de estacionamiento.						
	Link:	https://bit.ly/3ZgAHvS					

Homologación

No.	Oferta de Venta	Superficie (m ²)	Valor \$/m ²	Factores de Homologación							Factor Result.	\$/ m ²
				Zona	Ubicación	Sup.	Edad	Calidad	Negoc.	Otro		
1	\$ 2,900,000	180.00 m2	\$ 16,111.11	1.00	1.00	0.93	1.06	1.00	0.95	1.00	0.93	\$ 15,026.04
2	\$ 3,300,000	175.00 m2	\$ 18,857.14	1.00	1.00	0.92	0.97	1.00	0.95	1.00	0.85	\$ 16,018.50
3	\$ 2,950,000	192.00 m2	\$ 15,364.58	1.00	1.00	0.94	1.09	1.00	0.95	1.00	0.97	\$ 14,894.71
4	\$ 3,350,000	184.00 m2	\$ 18,206.52	1.00	1.00	0.93	1.01	1.00	0.95	1.00	0.89	\$ 16,238.75
Promedio:											\$ 15,544.50	

Análisis de Datos	
Dispersión de Entrada:	22.73%
Dispersión de Salida:	9.02%

Valor unitario aplicado: \$ 15,544.50
Superficie Total de Construcción: 285.190 m2
Valor de mercado: \$ 4,433,136.16

Valor de Mercado del Inmueble en N.R.: \$ 4,433,000.00



AVALÚO COMERCIAL

6 Valor de Mercado

Comparables de terrenos en venta

N°	Tipo Inmueble	Ubicación	Informante	Observaciones	Sup / Terreno	Precio de Venta
1	Terreno	Periférico Sur, Las Terrazas, Tuxtla Gutierrez, Chiapas.	ROARD / 9991445203	Plano, Regular, Medianero.	901.00 m2	\$ 4,000,000.00
2	Terreno	Campestre Arenal, Tuxtla Gutierrez, Chiapas.	Propiedades.com / 9611772727	Plano, Regular, Medianero.	500.00 m2	\$ 2,250,000.00
3	Terreno	Calichal, Tuxtla Gutierrez, Chiapas.	Ary Merchant / 9612418542	Plano, Regular, Medianero.	600.00 m2	\$ 2,400,000.00

Homologación

N°	Oferta de Venta	Superficie (m ²)	Valor \$/m ²	Factores de Homologación								Factor Result.	\$ / m ²
				Zona	Ubicación	Frente	Demolición	Superficie	Negoc.	Entorno			
1	\$ 4,000,000	901.00 m2	\$ 4,439.51	0.90	1.00	1.00	1.00	1.10	0.95	1.00	0.94	4,187.23	
2	\$ 2,250,000	500.00 m2	\$ 4,500.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95	4,275.00	
3	\$ 2,400,000	600.00 m2	\$ 4,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	0.95	1.00	0.98	3,917.24	
											Promedio:	4,126.49	

Análisis de Datos

Dispersión de Entrada:	12.50%
Dispersión de Salida:	9.13%

Valor unitario aplicado: \$ 4,126.50
 Lote tipo: 500.00 m2
 Superficie total del terreno: 199.170 m2
 Superficie de terreno derivada de indiviso: 199.170 m2

7 Valor Físico o Directo

A Terreno

Lote tipo o predominante (m ²):	500.00
Valor del terreno por m ² :	\$ 4,126.50

Factores de Eficiencia del Suelo

Fracc	Característica	Factores						Factor Resultante
		Zona	Ubicación	Frente	Forma	Superficie	Otro	
1	Terreno	1.00	1.00	1.00	1.00	0.86	1.00	0.86

Determinación del Valor del Terreno

Fracc	Característica	Superficie (m ²)	Valor Unitario (\$/m ²)	Coefficiente	Motivo del coeficiente	Valor Unitario (\$/m ²)	Indiviso	Valor parcial
1	Terreno	199.170	4,126.50	0.86	Sup.	3,539.63	100.0000%	\$ 704,987.52

A) Valor del Terreno: \$ 704,987.52

Superficie Privativa: 199.17 m2

B Construcciones

Determinación del Valor de las Construcciones.

Tipo	Tipo	Superficie (m ²)	V.R.N. (\$/m2)	Fedad	Fcons. / Fav.ob.	Fre	Valor neto de Rep. (\$/m2)	Valor parcial
1	Casa Habitación	285.190	11,043.39	0.97	1.000	0.973	\$ 10,748.75	\$ 3,065,436.68
								B) Valor de las Construcciones: \$ 3,065,436.68

C Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias

No.	Descripción	Unidad	Cantidad	V.R.N. (\$/m2)	Fedad	Fcons.	Fre	Valor neto de Rep. (\$/m2)	Valor parcial
1	Cisterna	lote	10.00	4,223.85	0.96	1.00	0.96	\$ 4,054.90	\$ 40,548.97
2	Barda de colindancia	m	32.00	2,939.44	0.92	1.00	0.92	\$ 2,704.28	\$ 86,537.11
3	Volados	m2	18.20	1,129.66	0.92	1.00	0.92	\$ 1,039.29	\$ 18,915.03
4	Firme de Concreto	m2	36.00	551.74	0.92	1.00	0.92	\$ 507.60	\$ 18,273.63
									C) Valor de las Inst. Esp., Elem. Acc. Y Obras Compl.: \$ 164,274.74

Valor físico o directo (A + B + C): \$ 3,934,698.94

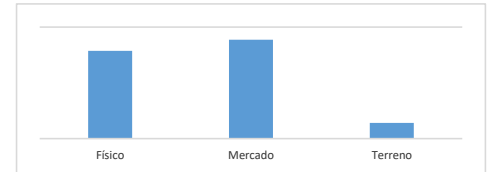
Valor Físico o Directo en N.R.: \$ 3,935,000.00



AVALÚO COMERCIAL

8 Resumen de Valores

Valor del Terreno: >>>>>	\$ 704,987.52
Valor Físico Directo o de Costos: >>>>>	\$ 3,935,000.00
Valor de Mercado: >>>>>	\$ 4,433,000.00



9 Consideraciones Previas a la Conclusión

Obtenidos los indicadores de valor por cada uno de los enfoques valuadores aplicados, se analizaron las fortalezas y debilidades de cada uno de ellos de acuerdo a la certidumbre de la información utilizada, determinando el indicador adecuado y mejor sustentado.

Resultado de este análisis es la conclusión del Enfoque de Mercado expresado en números redondos.

10 Conclusión de Valor

Valor comercial del Inmueble:	\$ 4,433,000.00
--------------------------------------	------------------------

(CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)


<i>Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble en números redondos al día:</i>	30 de diciembre de 2022
---	-------------------------



Ing. Fernando Luis Sandoval Miranda
Cédula Profesional: 1138324

AVALÚO COMERCIAL

BASE DOCUMENTAL


 -----ESCRITURA NÚMERO 40, 960 (CUARENTA MIL NOVECIENTOS SESENTA).-----
 -----LIBRO 1, 601 (MIL SEISCIENTOS UNO).-----
 En la ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, México, a los treinta días del mes de junio del año dos mil dieciséis, yo, LICENCIADO MIGUEL DE JESÚS SOLÓRZANO GRAJALES, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO CUARENTA Y SEIS DEL ESTADO DE CHIAPAS Y DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL, hago constar:-----
 I.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran por una parte el señor VICTOR MANUEL CORZO MORENO, la señora BELLANEY RUIZ RUIZ y el señor JOSE HUMBERTO CORZO MORENO, a quienes en lo sucesivo se les denominará la "PARTE VENDEDORA", y de la otra parte a la señora CLARASELI DIAZ GOMEZ, a quien en lo sucesivo se le denominará la "PARTE COMPRADORA".-----
 II.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS, que celebran de una parte, COMO ACREEDOR, SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, a quien en el presente se le denominará el "BANCO" O EL "ACREDITANTE", representada en este acto por los SEÑORES JOSUE EDGAR OCAMPO TORRES Y JOSE LUIS ALVAREZ LÓPEZ, y por la otra parte, la señora CLARASELI DIAZ GOMEZ, a quien en lo sucesivo se denominará como el "ACREDITADO".-----
 III.- CONTRATO DE HIPOTECA que otorgan los señores CLARASELI DIAZ GÓMEZ Y GUILLERMO ANTONIO LÓPEZ GUTIÉRREZ a quien en lo sucesivo se les denominará indistintamente como el "ACREDITADO" en favor de SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, representado como ha quedado indicado, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones, capítulos y cláusulas:-----
 IV.- OBLIGACIÓN SOLIDARIA, del señor GUILLERMO ANTONIO LÓPEZ GUTIÉRREZ, a quien en lo sucesivo se les denominará indistintamente como el "OBLIGADO SOLIDIARIO" con SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, representado como ha quedado indicado, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones, capítulos y cláusulas:-----

COLINDANCIAS / SUPERFICIES

- A).- Que dentro de la misma escritura se hizo la aclaración en la cláusula segunda del levantamiento de superficie de terreno, arrojando una superficie de ciento noventa y nueve metros, diecisiete centímetros cuadrados, quedando con las nuevas medidas y colindancias siguientes:-----
 --- AL NORTE: Veintidós metros diez centímetros con lote 28.-----
 --- AL SUR: Veintidós metros dieciséis centímetros con lote 26.-----
 --- AL ESTE: Nueve metros, con fraccionamiento; y.-----
 --- AL PONIENTE: Nueve metros, con calle Flamboyant.-----