



AVALÚO INMOBILIARIO



Solicitante:

Marcia Guadalupe Chuil Rodríguez

Ubicación del Inmueble:

Calle Victoria número 9 y 11, Lote 5 y 6, Fraccionamiento Los Morales, Mineral de La Reforma, Hidalgo.

Fecha del Avalúo:

martes 16 de julio de 2024

C.P.:

42180

Resumen de Valores

Valor del Terreno:

\$ 891,030.00

Valor Físico Directo o de Costos:

\$ 3,223,000.00

Valor de Mercado:

\$ 3,024,400.00

Valor Asegurable:

\$ 2,134,300.00

Valor Otro (Mínimo de venta):

\$ 2,320,560.00

Valor comercial del Inmueble:

\$ 3,223,000.00

AVALÚO INMOBILIARIO

1 Antecedentes

Solicitante	Nombre:
Propietario	Nombre:
	Domicilio:
	Valuador:
	Cédula Profesional:
	Fecha de Inspección:
	Fecha de avalúo:
	Tipo de inmueble:
	Régimen de Propiedad:
	Objeto del Avalúo:
	Propósito del Avalúo:
	Ubicación del Inmueble:
	C. P.:
	Clave Catastral:
	Cuenta de Agua:

Marcia Guadalupe Chuil Rodríguez	
José Guadalupe Rocha Rodríguez	
Calle Victoria número 9 y 11, Lote 5 y 6, Fraccionamiento Los Morales, Mineral de La Reforma, Hidalgo.	
Ing. Fernando Luis Sandoval Miranda	
1138324	
11 de julio de 2024	
16 de julio de 2024	
Casa Habitación unifamiliar	
Privada	
Estimar su valor comercial.	
Conocer su valor comercial	
Calle Victoria número 9 y 11, Lote 5 y 6, Fraccionamiento Los Morales, Mineral de La Reforma, Hidalgo.	
42180	
No proporcionado	
No proporcionado	

2 Características Urbanas

Clasificación de la Zona:
Tipo de Construcción Dominante:
Índice de Saturación de la Zona:
Contaminación ambiental:
Vías de Acceso e Importancia:

Habitacional de segundo orden.		
Casas habitación de tipo interés social y medio de hasta 2 niveles de altura.		
60%	Densidad de Población:	Media (200 Hab/Ha)
Baja	Uso de Suelo:	Habitacional
Al este, carretera Pachuca - Tulancingo, con flujo vehicular alto en dos sentidos de circulación, en aprox. 300 mts: al oeste, carretera Providencia - Pachuquilla, con flujo vehicular alto en dos sentidos de circulación, en aprox. 600 mts		

En un radio de 2 km

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



AVALÚO INMOBILIARIO

3 Terreno

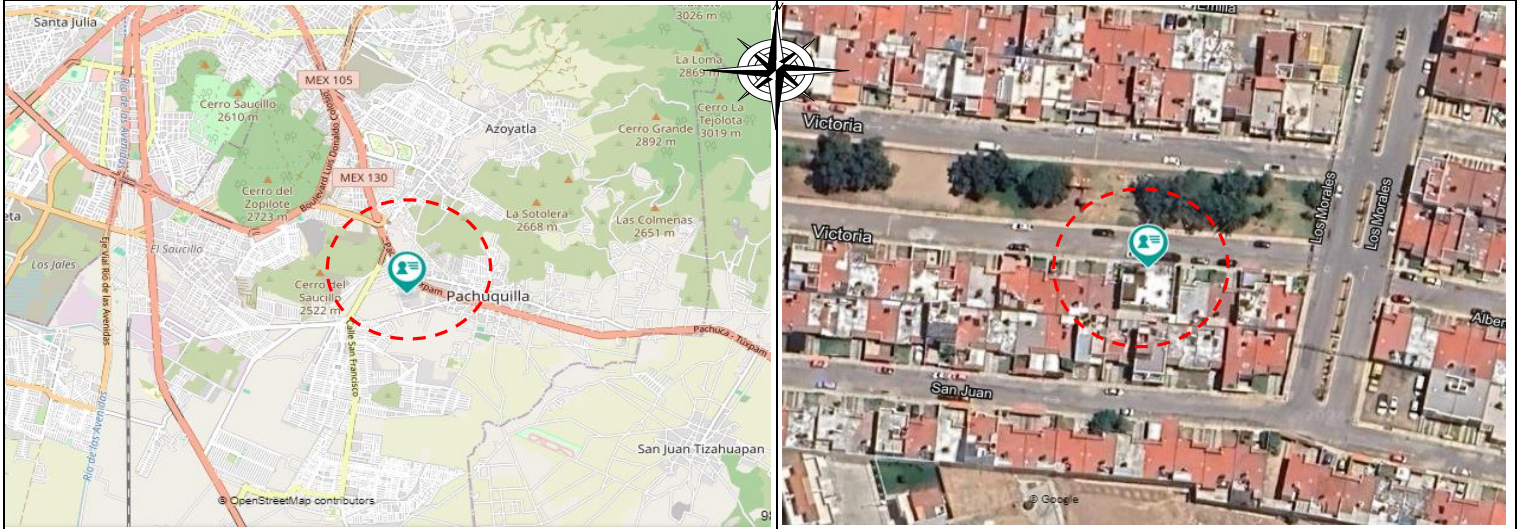
Calles Transversales, Límites y Orientación:
Fuente de información:
Colindancias:
Orientación:
Al Norte:
Al Sur:
Al Este:
Al Oeste:
Colindancias:
Al Norte:
Al Sur:
Al Este:
Al Oeste:
Superficie de terreno privativo:
Superficie de construcción:
Topografía y Configuración:
Características Panorámicas:
Servidumbres y/o Restricciones:
Densidad Habitacional Permitida:
Intensidad de Construcción:
Consideraciones Adicionales:
Georreferencias:

Predio medianero con un solo frente orientado al norte, con las siguientes calles limitantes: al norte con calle Victoria; al este con calle Los Morales; al sur con calle San Juan; y cerrando la manzana al oeste con Camino San Marcos.			
Copia simple de Escritura No. 49,567, Libro 1,701, haciendo constar el Lic. Gerardo Martínez Martínez, notario público número 3, del Estado de Hidalgo, con fecha 16 de marzo del 2012.			
Lote 5			
Distancia	Colindancia		
7.00 m	Con Circuito Victoria;		
7.00 m	Con lote 60 y lote 59;		
15.00 m	Con lote 4;		
15.00 m	Con lote 6.		
Lote 6			
7.00 m	Con Circuito Victoria;		
7.00 m	Con lote 59 y lote 58;		
15.00 m	Con lote 5;		
15.00 m	Con lote 7.		
210.00 m2	Indiviso :	100.00%	Según escritura
234.50 m2	Indiviso :	100.00%	Según avalúo antecedente.
Terreno de forma regular y topografía sensiblemente plana.			
Vista panorámica con construcciones propias del lugar.			
Las que marque el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del municipio de Mineral de La Reforma, Hidalgo.			
200 Ha/Ha			
Hasta 2.1 veces la superficie de terreno.			
Ninguna según información proporcionada.			
20.072493851422994, -98.70737251453953			



AVALÚO INMOBILIARIO

Croquis de Localización:



4 Descripción General del Inmueble

Uso Actual:

Predio medianero con un solo frente, de configuración regular, sobre nivel de banquetta, donde se desplanta una casa habitación desarrollada en dos niveles de altura, con la posible distribución de espacios: Planta baja. Acceso, sala, comedor, cocina, área de lavado, patio de servicio, 1/2 baño y área de escaleras a siguiente nivel. Planta Alta. área vestibular, baño completo y dos recámaras, además de un área de estacionamiento en la parte frontal del predio.

Tipos y Clasificación de la Construcción:

No.	Descripción	Conservación	No. Niv.	Edad	VP	VUR	F. Edad	F. Conserv.	Superficie (m ²)
1	Casa Habitación	Normal	2	14	70	56	0.92	1.00	234.50
Total:									234.50

Calidad del Proyecto:

Bueno

Grado de conservación:

Normal

Unidades Rentables:

Uno, la casa.

Estado de Ocupación:

Se desconoce

- A Cimentación y Estructura
- B Acabados Interiores
- C Carpintería
- D Inst. Hidráulicas y Sanitarias
- E Instalaciones Eléctricas
- F Ventanas
- G Vidriería
- H Cerrajería
- I Fachadas
- J Inst. Especiales, Elem. Accesorios y Obras Complementarias:

Derivado de que no se tuvo acceso al interior del inmueble se omite el presente apartado para evitar especulaciones.



AVALÚO INMOBILIARIO

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:

La superficie de terreno es tomada de la Copia simple de Escritura No. 49,567, Libro 1,701, haciendo constar el Lic. Gerardo Martínez Martínez, notario público número 3, del Estado de Hidalgo, con fecha 16 de marzo del 2012. Proporcionada por el solicitante.

La superficie de construcción es tomada del avalúo antecedente proporcionado por el solicitante.

No se tuvo acceso al inmueble, por lo que las características físicas y de conservación son las supuestas por el perito en base a su experiencia en la valuación de este tipo de inmuebles.

Para la homologación de terrenos en venta:

- 1.- Se aplicó un factor de Negociación del 0.90, que representa la diferencia que existe entre el valor de oferta y el precio de venta de terrenos en la zona.
- 2.- Se aplicó un factor de Zona del 0.95 a los comparables 1, 2 y 4, debido a que son predios con control de acceso dentro de un condominio.

Para la homologación de inmuebles dentro del Enfoque de Mercado:


- 1.- 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 INMOBILIARIO


6 Valor de Mercado

Comparables de inmuebles en venta


N°	Tipo Inmueble	Ubicación	Edad	Sup/Terreno	Sup/Const	
1	Casa Habitación unifamiliar	Los Morales, Mineral de La Reforma, Hidalgo.	14	105.00 m2	132.00 m2	
	Contacto:	Waa2 / Mensaje	Oferta:	\$ 1,880,000.00		
	2 niveles, cuenta con 3 recamaras, 3 baños y 1 lugar de estacionamiento.					
	Link:	https://casas.waa2.com.mx/detail?id=05e1e73a91d9314eeb88ec18bc0d6329&q=casa%20en%20los%20morales%20pachuquilla%20hidalgo&type=sale				




N°	Tipo Inmueble	Ubicación	Edad	Sup/Terreno	Sup/Const	
2	Casa Habitación unifamiliar	Quinta Las Violetas, Mineral de La Reforma, Hidalgo.	2	120.00 m2	140.00 m2	
	Contacto:	7712623511 / Veinte+Tres Inmobiliaria	Oferta:	\$ 2,400,000.00		
	2 niveles, cuenta con 3 recamaras, 2.5 baños y 2 lugares de estacionamiento.					
	Link:	https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclcain-casas-en-venta-en-fraccionamiento-quinta-las-violetas-66540598.html				



N°	Tipo Inmueble	Ubicación	Edad	Sup/Terreno	Sup/Const	
3	Casa Habitación unifamiliar	Carr. Providencia-Pachuquilla 140, Sta Rita, 42180 Cadena, Hgo.	2	105.00 m2	133.00 m2	
	Contacto:	Octavio Lara / Mensaje	Oferta:	\$ 2,150,000.00		
	2 niveles, cuenta con 3 recamaras, 2.5 baños y 2 lugares de estacionamiento.					
	Link:	https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-en-venta-en-fraccionamiento-moderno-en-camino-81068231.html				



N°	Tipo Inmueble	Ubicación	Edad	Sup/Terreno	Sup/Const	
4	Casa Habitación unifamiliar	Insurgentes, Pueblo Pachuquilla, Mineral de la Reforma	5	120.00 m2	148.00 m2	
	Contacto:	55 2742 0228 / Hogar Residencial	Oferta:	\$ 2,150,000.00		
	2 niveles, cuenta con 3 recamaras, 2.5 baños y 2 lugares de estacionamiento.					
	Link:	https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclcain-pachuquilla.-en-privada.-148-m-sup2.-3rec-2-niveles.-59502128.html				




AVALÚO INMOBILIARIO

6 Valor de Mercado

Homologación

No.	Oferta de Venta	Superficie (m ²)	Valor \$/m ²	Factores de Homologación							Factor Result.	\$ / m ²
				Zona	Ubicación	Sup.	Edad	Proyecto	Negoc.	Entorno		
1	\$ 1,880,000	132.00 m2	\$ 14,242.42	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	0.91	\$ 12,897.64
2	\$ 2,400,000	140.00 m2	\$ 17,142.86	1.00	1.00	0.96	0.88	1.00	0.95	1.00	0.80	\$ 13,728.45
3	\$ 2,150,000	133.00 m2	\$ 16,165.41	1.00	1.00	0.95	0.88	1.00	0.95	1.00	0.80	\$ 12,877.58
4	\$ 2,150,000	148.00 m2	\$ 14,527.03	1.00	1.00	0.96	0.91	1.00	0.95	1.00	0.83	\$ 12,086.07
Promedio:											\$ 12,897.43	

Análisis de Datos	
Dispersión de Entrada:	20.36%
Dispersión de Salida:	13.59%

Valor unitario aplicado: \$ 12,897.43
Superficie Total de Construcción: 234.50 m2
Valor de mercado: \$ 3,024,448.31

Valor de Mercado del Inmueble en N.R.: \$ 3,024,400.00

Comparables de terrenos en venta

N°	Tipo Inmueble	Ubicación	Informante	Observaciones	Sup / Terreno	Precio de Venta
1	Terreno	Privada Don German, Colonia Pachuquilla, C.P. 42180	7711439136 / Propiedades.com	Plano, Regular, Medianero.	150.00 m2	\$ 750,000.00
2	Terreno	Quinta Las Violetas, Colonia Pachuquilla, C.P. 42180	8120512979 / Guillermo C.	Plano, Regular, Medianero.	120.00 m2	\$ 600,000.00
3	Terreno	Av Mineral de la Reforma Lt 31 Mz XXI, Colonia Pachuquilla, C.P. 42180	7714540334 / Century	Plano, Regular, Medianero.	90.00 m2	\$ 425,000.00
4	Terreno	Colonia Pachuquilla, C.P. 42180	7712149300 / Courtier	Plano, Regular, Medianero.	126.00 m2	\$ 617,400.00

Homologación

N°	Oferta de Venta	Superficie (m ²)	Valor \$/m ²	Factores de Homologación							Factor Result.	\$ / m ²
				Zona	Ubicación	Frente	Demolición	Superficie	Negoc.	Forma		
1	\$ 750,000	150.00 m2	\$ 5,000.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.01	0.90	1.00	0.87	4,335.48
2	\$ 600,000	120.00 m2	\$ 5,000.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.85	4,271.46
3	\$ 425,000	90.00 m2	\$ 4,722.22	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	0.90	1.00	0.88	4,165.82
4	\$ 617,400	126.00 m2	\$ 4,900.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.86	4,199.67
Promedio:											4,243.11	

Análisis de Datos	
Dispersión de Entrada:	5.88%
Dispersión de Salida:	4.07%

Valor unitario aplicado: \$ 4,243.00
Lote tipo: 121.50 m2
Superficie total del terreno: 210.00 m2
Superficie de terreno derivada de indiviso: 21,000.00 m2

AVALÚO INMOBILIARIO

7 Valor Físico o Directo

A Terreno

Lote tipo o predominante (m ²):	121.50
Valor según tablas de valor:	No aplica
Área de valor:	No aplica
Valor del terreno por m ² :	\$ 4,243.00

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	1.00	1.00	1.00

Determinación del Valor del Terreno

Fracc	Característica	Superficie (m ²)	Valor Unitario (\$/m ²)	Coefficiente	Motivo del coeficiente	Indiviso	Valor parcial
1	Terreno	210.00	4,243.00	1.00	Integro	100.00%	\$ 891,030.00
A) Valor del Terreno:							\$ 891,030.00
Superficie Privativa:							21,000.00 m2

B Construcciones

Determinación del Valor de las Construcciones.

Tipo	Tipo	Superficie (m ²)	V.R.N. (\$/m2)	Fedad	Fcons.	Fre	Valor neto de Rep. (\$/m2)	Valor parcial	
1	Casa Habitación	234.50	10,009.49	0.92	1.00	0.92	\$ 9,209.33	\$ 2,159,588.21	
		234.50						B) Valor de las Construcciones:	\$ 2,159,588.21

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	Obras complementarias	%	8.00	2,159,588.21	1.00	1.00	1.00	\$ 2,159,588.21	\$ 172,767.06
C) Valor de las Inst. Esp., Elem. Acc. Y Obras Compl.:									\$ 172,767.06

Valor físico o directo (A + B + C): \$ 3,223,385.26

Valor Físico o Directo en N.R.: \$ 3,223,000.00

7' Valor Asegurable

A Construcciones

Determinación del Valor de las Construcciones.

Tipo	Tipo	Superficie (m ²)	V.R.N. (\$/m2)	Fedad	Fcons.	Fre	Valor neto de Rep. (\$/m2)	Valor parcial
1	Casa Habitación	234.50	9,159.34	0.92	1.00	0.92	\$ 8,427.14	\$ 1,976,164.88
B) Valor de las Construcciones:								\$ 1,976,164.88

B 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	Obras complementarias	%	8.00	1,976,164.88	1.00	1.00	1.00	\$ 1,976,164.88	\$ 158,093.19
C) Valor de las Inst. Esp., Elem. Acc. Y Obras Compl.:									\$ 158,093.19

Valor asegurable (A + B): \$ 2,134,258.07

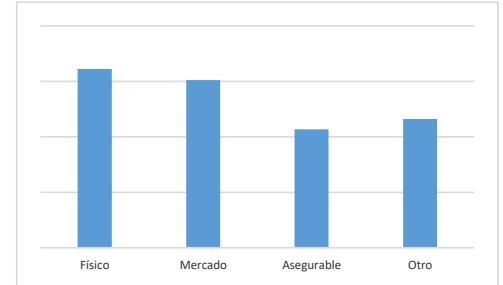
Valor Asegurable (A + B): \$ 2,134,300.00



AVALÚO INMOBILIARIO

8 Resumen de Valores

Valor del Terreno: >>>>>	\$ 891,030.00
Valor Físico Directo o de Costos: >>>>>	\$ 3,223,000.00
Valor de Mercado: >>>>>	\$ 3,024,400.00
Valor Asegurable: >>>>>	\$ 2,134,300.00
Valor Otro (Mínimo de venta): >>>>>	\$ 2,320,560.00



9 Consideraciones Previas a la Conclusión

En función de los valores obtenidos por el método comparativo de mercado, físico o directo, se concluye que el valor por el Enfoque Físico es el más representativo, debido a que la información de mercado de terrenos en venta en la zona, así como el costo de las construcciones influye de manera superlativa con relación a los comparables de inmuebles en venta ofertado en la zona, por lo cual se concluye como Valor Comercial este indicado en números redondeados.

Se considera un valor mínimo de venta de \$ 2,320,560.00, que corresponde al resultado del Enfoque Físico con base a grado de terminación, afectado por un factor del 0.72 el cual resulta de considerar los gastos de administración (judicial, regularización, escrituración y comercial) proporcionados por el solicitante del servicio, de acuerdo a su experiencia en el ramo. Estos gastos se consideran necesarios para que el inmueble en estudio cuente con todos los elementos legales y administrativos para su posible comercialización.

10 Conclusión de Valor

Valor comercial del Inmueble:	\$ 3,223,000.00
--------------------------------------	------------------------

(TRES MILLONES DOSCIENTOS VEINTITRES MIL PESOS 00/100 M.N.)

<i>Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble en números redondos al día:</i>	martes 16 de julio de 2024
---	----------------------------

Ing. Fernando Luis Sandoval Miranda
Cédula Profesional: 1138324



GOVYNDAYA
DESARROLLO INMOBILIARIO

AVALÚO INMOBILIARIO

REPORTE FOTOGRÁFICO



ACCESO A PRIVADA



FACHADA



VISTA LATERAL IZQUIERDA



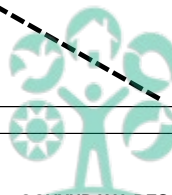
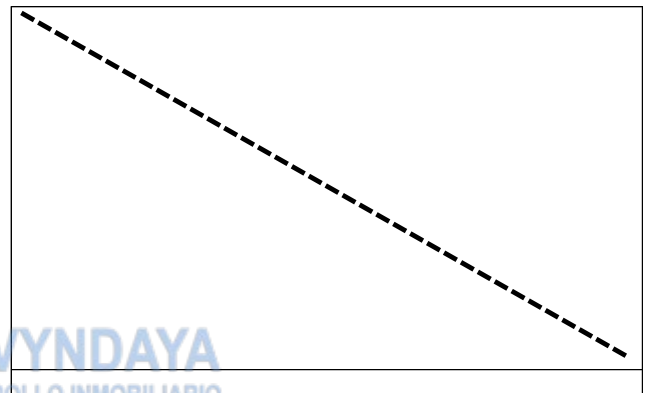
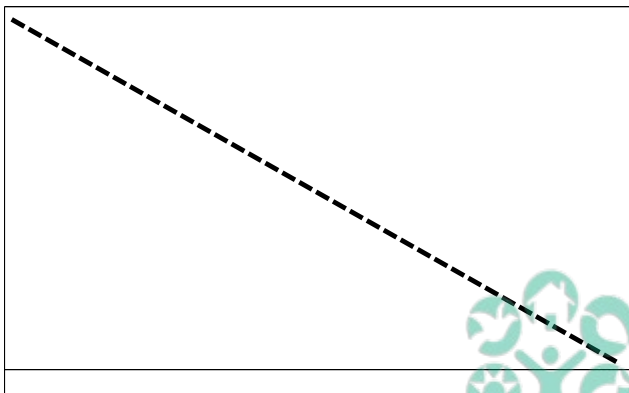
VISTA LATERAL DERECHA



ENTORNO



ENTORNO



AVALÚO INMOBILIARIO

ESCRITURAS

LIBRO NÚMERO 1,701 MIL SETECIENTOS UNO. -----
FOLIO NÚMERO 55,032 CINCUENTA Y CINCO MIL TREINTA Y DOS. -----
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 49,567 CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS
SESENTA Y SIETE. -----
En la Ciudad de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo, a 16 dieciséis días del
mes de marzo del año 2012 dos mil doce, ANTE MÍ, LICENCIADO GERARDO
MARTÍNEZ MARTÍNEZ, NOTARIO PÚBLICO TITULAR NÚMERO TRES, con ejercicio en
este Distrito Judicial, hago constar: -----
I.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran por una parte la Sociedad
Mercantil "ISVA CONSTRUCTORA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a
través de su Apoderada Legal Licenciada LAURA ISLAS VARGAS, a quien en lo
sucesivo se le denominará "LA PARTE VENDEDORA" a favor del señor JOSÉ
GUADALUPE ROCHA RODRÍGUEZ, a quien en lo sucesivo se le denominará la
"PARTE COMPRADORA". -----
II.- CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA
HIPOTECARIA que celebran, por una parte, "SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD
ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK
INVERLAT", representada en este acto por el señor JUAN RICARDO USCANGA
SANTOS y la señora MARÍA DEL CARMEN JUANA HERNÁNDEZ ROSAS, a quien en lo
sucesivo se le denominará como el "ACREDITANTE", y por la otra el señor JOSÉ
GUADALUPE ROCHA RODRÍGUEZ, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se
le denominará como el "ACREDITADO"; -----
III.- LA HIPOTECA que otorga el señor JOSÉ GUADALUPE ROCHA RODRÍGUEZ, a
quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente como el "ACREDITADO",
y/o conjuntamente el "GARANTE HIPOTECARIO", en favor de SCOTIABANK
INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO
FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, representado como ha quedado dicho, al
tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones, capítulos y cláusulas: -----
ANTECEDENTES -----
I).- INSTRUMENTO JUSTIFICATIVO DE PROPIEDAD.- Manifiesta la Licenciada
LAURA ISLAS VARGAS, que su representada la Sociedad Mercantil "ISVA
CONSTRUCTORA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, adquirió entre
otros los inmuebles objeto del presente instrumento mediante Dación en Pago
que celebros con los señores Víctor Manuel Ramírez Morales, Matilde Morales
Corella y Emiliano Ramírez Larios, como consta en escritura pública número
44,652 cuarenta y cuatro mil seiscientos cincuenta y dos, del libro 1457 mil
cuatrocientos cincuenta y siete, folio 6,338 seis mil trescientos treinta y ocho, de

AVALÚO INMOBILIARIO

COLINDANCIAS / SUPERFICIES

Fecha 1 primero de diciembre del 2010 dos mil diez, pasada ante la fe del Suscrito Notario, cuyo primer testimonio obra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial Pachaca, Hidalgo, bajo el número 208626 doscientos ocho mil seiscientos veintiséis, del libro I primero, de la sección I primera, de fecha 10 diez de diciembre del 2010 dos mil diez;

--- II).- **INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO.**- Manifiesta los comparecientes que los inmuebles motivo de la presente compraventa serán la **CASA HABITACIÓN** construida sobre los **PREDIOS URBANOS**, identificados como **LOTE 5 CINCO** y **LOTE 6 SEIS** de la **MANZANA "C"**, ubicados en la Calle **VICTORIA, NÚMERO 9 NUEVE y 11 ONCE** respectivamente, del Fraccionamiento "**LOS MORALES**", del Municipio de Mineral de la Reforma, Hidalgo; los cuales tienen las siguientes medidas, colindancias y superficie:

--- **LOTE 5 CINCO** ---

--- **AL NORTE:** 7.00 siete metros, linda con Circuito Victoria; ---
--- **AL SUR:** 7.00 siete metros, linda con lote 60 sesenta y lote 59 cincuenta y nueve; ---
--- **AL ESTE:** 15.00 quince metros, linda con lote 4 cuatro; ---
--- **AL OESTE:** 15.00 quince metros, linda con lote 6 seis; ---
--- Con una superficie de 105.00 ciento cinco metros cuadrados; ---

--- **LOTE 6 SEIS** ---

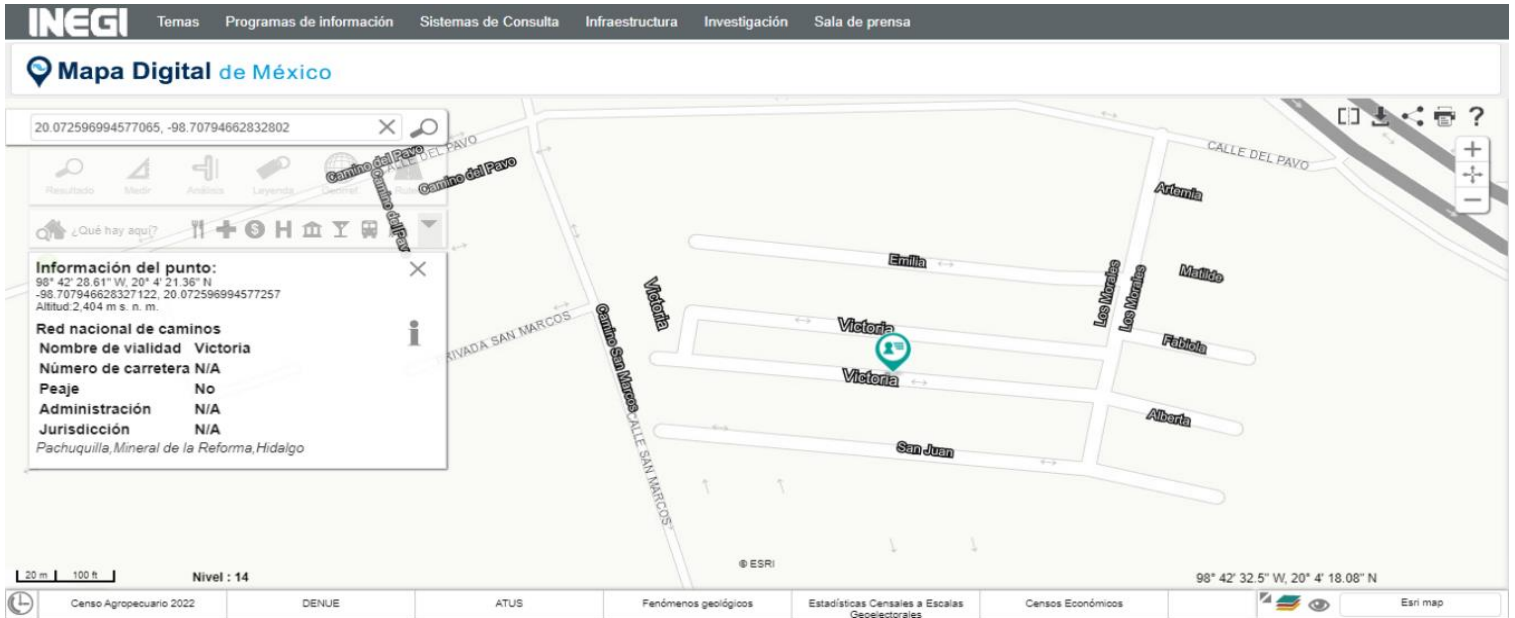
--- **AL NORTE:** 7.00 siete metros, linda con Circuito Victoria; ---
--- **AL SUR:** 7.00 siete metros, linda con lote 59 cincuenta y nueve y lote 58 cincuenta y ocho; ---
--- **AL ESTE:** 15.00 quince metros, linda con lote 5 cinco; ---
--- **AL OESTE:** 15.00 quince metros, linda con lote 7 siete; ---
--- Con una superficie de 105.00 ciento cinco metros cuadrados; ---
--- Manifiesta "**LA PARTE VENDEDORA**" que a los inmuebles antes descritos, le fue asignado el número oficial **9 NUEVE y 11 ONCE** respectivamente de la **CALLE VICTORIA**, del Fraccionamiento "**LOS MORALES**"; como lo acredita con constancia de alineamiento y número oficial, así mismo cuenta con licencia de construcción con número de Folio 1454, de fecha 28 veintiocho de octubre del 2010 dos mil diez y terminación de obra número DU/TO/0138/2010, de fecha 3 tres de diciembre del 2010 dos mil diez, documentos expedidos por la Presidencia Municipal de Mineral de la Reforma, Hidalgo y que en copia agrego al apéndice de este instrumento con la letra "A"

AVALÚO INMOBILIARIO

VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO Y VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO PARA ASEGURAMIENTO.

CONCEPTO	V.R.N \$/ m ²	V.R.N. Aseguramiento \$/ m ²
Casa Clase 3 SHF Interés Social	\$ 10,009.49	\$ 9,159.34

CROQUIS DE UBICACIÓN (MAPA DIGITAL INEGI)



MAPEO DE COMPARABLES



SUJETO



COMPARABLES