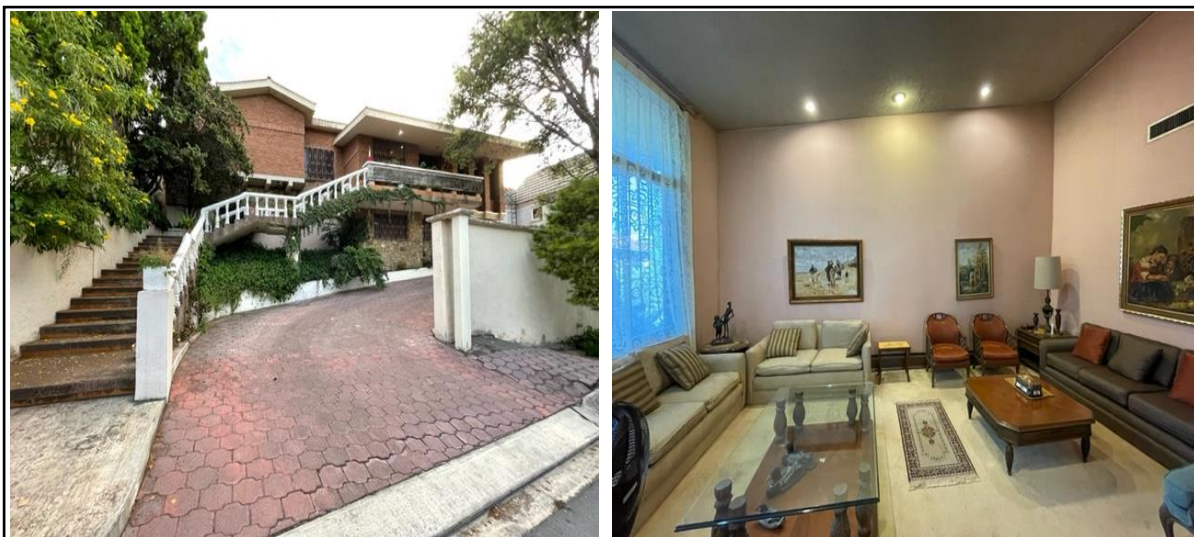


AVALÚO COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE



Solicitante del Avalúo:

ING. ALFREDO JAIME RIVERA MORENO.

Ubicación del Inmueble:

MARSELLA #320

FRACC. SAN PATRICIO 2DO SECTOR

SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.

MÉXICO, C.P. 66270.

<u>VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:</u>
<p>\$42,228,325.73</p> <p>(Cuarenta y Dos Millones Doscientos Veintiocho Mil Trescientos Veinticinco Pesos 73/100 M.N.)</p>

No. de Avalúo: 221026

Lic. Patricio Eugenio Galván Salinas

Corredor Público No. 1

Plaza del Estado de Nuevo León

EN LA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, A LOS 26 (VEINTISÉIS) DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE 2022 (DOS MIL VEINTIDÓS), YO LICENCIADO **PATRICIO EUGENIO GALVÁN SALINAS** CORREDOR PÚBLICO EN EJERCICIO, TITULAR DE LA CORREDURÍA PÚBLICA NÚMERO 1 (UNO) DE LA PLAZA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, CON EL CARÁCTER DE PERITO VALUADOR QUE ME CONFIERE LA LEY FEDERAL DE CORREDURÍA PÚBLICA Y SU REGLAMENTO, Y CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 6º (SEXTO) FRACCIÓN II DE DICHA LEY, REALIZO EL PRESENTE **AVALÚO DE BIEN INMUEBLE (EL "AVALÚO")** A PETICIÓN DEL SOLICITANTE QUE SE MENCIONA A CONTINUACIÓN Y DE CONFORMIDAD CON LO SIGUIENTE:

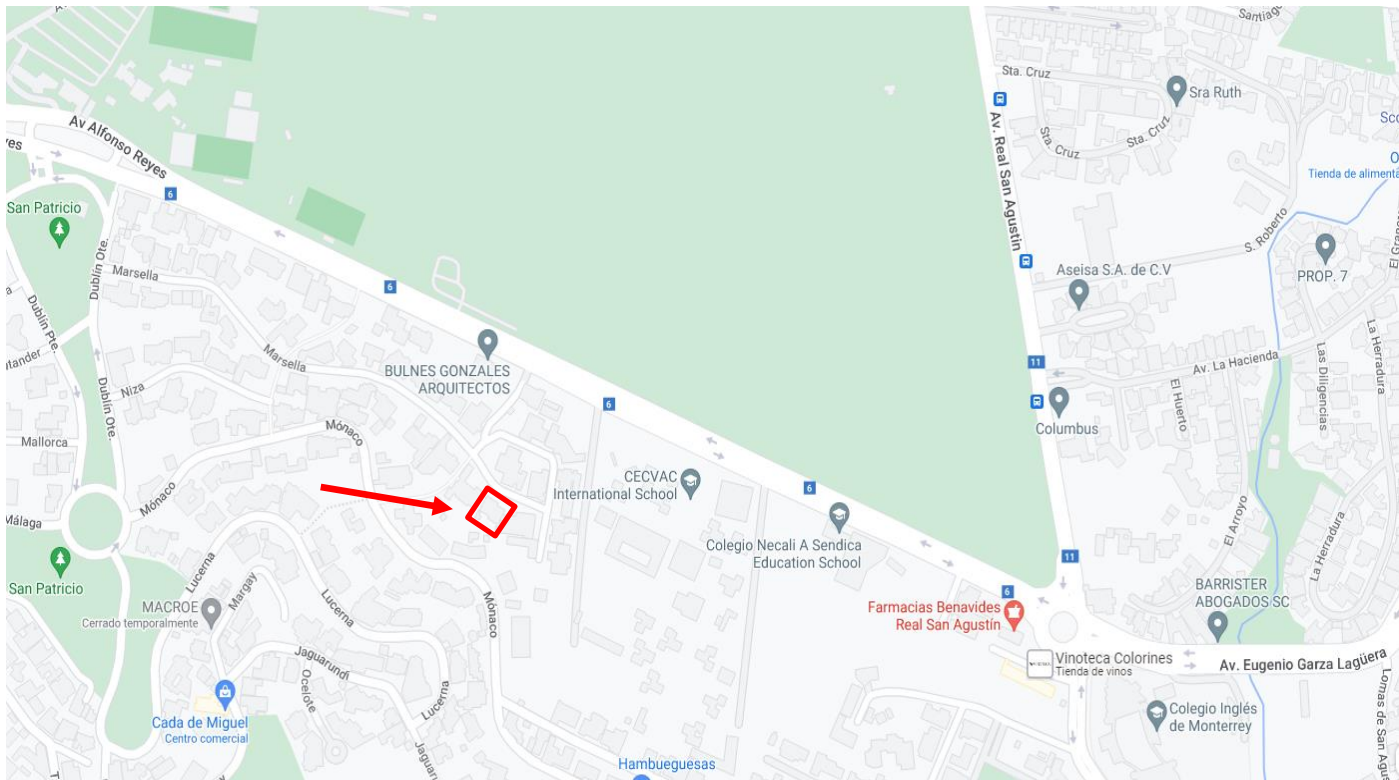
I. ANTECEDENTES:

A. NOMBRE DEL SOLICITANTE:	ING. ALFREDO JAIME RIVERA MORENO.
B. DOMICILIO:	Marsella #320 Fracc. San Patricio, 2do Sector San Pedro Garza García, N.L. México, C.P. 66270.
C. NOMBRE DE(LOS) PROPIETARIO(S):	ING. ALFREDO JAIME RIVERA MORENO.
D. DOMICILIO PARA OÍR NOTIFICACIONES:	Marsella #320 Fracc. San Patricio, 2do Sector San Pedro Garza García, N.L. México, C.P. 66270.
E. FECHA DE INSPECCIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE:	22 de Septiembre de 2022.
F. FECHA DE EMISIÓN DEL AVALÚO:	26 de Octubre de 2022.
G. VIGENCIA DEL AVALÚO:	1 (un) año contado a partir de su fecha de emisión, de conformidad con el Artículo 3º (tercero) del Reglamento del Código Fiscal de la Federación.
H. PROPÓSITO DEL AVALÚO:	Estimar el valor comercial del Inmueble.
I. USO DEL AVALÚO:	Como base de estimación para posible compraventa, otorgamiento en garantía o negociación del mismo.
J. OBJETO A VALUAR (EL "INMUEBLE"):	Terreno y casa habitación construida sobre el mismo.
K. UBICACIÓN (DIRECCIÓN O DOMICILIO):	MARSELLA #320 FRACC. SAN PATRICIO, 2DO SECTOR SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L. MÉXICO, C.P. 66270.
L. No. DE EXPEDIENTE CATASTRAL:	18-009-020.
M. No. DE SERVICIO DE SUMINISTRO DE AGUA Y DRENAJE (NIS):	No se proporcionó por el Solicitante.

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LA ZONA O REGIÓN DONDE SE UBICA EL INMUEBLE:

A. CLASIFICACIÓN DE LA ZONA (GENERAL):	Habitacional.
B. USO DEL SUELO EN LA ZONA (GENERAL):	Habitacional.
C. SATURACIÓN (INTENSIDAD DE CONST.):	Alrededor del 90%
D. CONSTRUCCIONES PREDOMINANTES:	Habitaciones unifamiliares y edificios de departamentos multifamiliares.
E. DENSIDAD POBLACIONAL:	Media a baja, se estima una densidad de 10 a 15 unidades habitacionales por Hectárea.
F. NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Medio-alto a alto.
G. TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN (ZONA):	Terrenos principalmente de forma geométrica regular, con diversas pendientes formadas por los cerros y lomas de la zona.
H. CALIDAD DEL SUELO:	Buena aparentemente, según el tipo de construcciones existentes.
I. SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS:	Suministro de agua potable, drenaje, energía eléctrica subterránea, gas natural, alumbrado público, telefonía, internet, recolección de basura y servicio postal.
J. EQUIPAMIENTO URBANO:	Pavimentación, banquetas, alumbrado vial, nomenclatura de calles, parques, iglesias, escuelas, centros de salud, bancos y centros comerciales en un radio no mayor a 2 kilómetros.
K. VÍAS DE ACCESO PRIMARIAS:	Ave. Alfonso Reyes.
L. VÍAS DE ACCESO SECUNDARIAS:	Ave. Real San Agustín y Ave. Eugenio Garza Lagüera.
M. ELEMENTOS URBANOS IMPORTANTES:	Club Campestre de Monterrey A.C. a menos de 500 metros.

N. MAPA DE UBICACIÓN DE LA ZONA DONDE SE UBICA EL INMUEBLE:



III. TERRENO:

Ubicación, medidas y colindancias obtenidas de Escritura Publica número 17,515 de fecha 9 de Diciembre de 1986, otorgada ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García, quien fuera Notario Público Titular de la Notaría Pública número 60, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, en la que consta un CONTRATO DE COMPRA VENTA EN EJECUCIÓN PARCIAL DE FIDEICOMISO, y mismo que lo describe como a la letra se transcribe a continuación:

“Lote de terreno marcado con el número 11 once de la manzana número 9 nueve, del Segundo Sector del Fraccionamiento “SAN PATRICIO”, en Garza García, Nuevo León, el cual tiene una Superficie de 1,099.26 M2. mil noventa y nueve metros veintiséis decímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE en 26.96 veintiséis metros noventa y seis centímetros, a dar frente a la calle Marsella; AL PONIENTE en 40.92 cuarenta metros noventa y dos centímetros, a colindar con el lote número 10 diez; AL SUR en 32.52 treinta y dos metros cincuenta y dos centímetros, a colindar con el lote número 7 y AL ORIENTE en 36.67 metros, a colindar con el lote número 12. La manzana se encuentra circundada por las siguientes calles: AL NORTE con calle Marsella; AL PONIENTE con paso peatonal Número 3; AL SUR con calle Mónaco y AL ORIENTE con calle Marsella.”

Superficie del terreno según Escritura Pública: **1,099.26 m2.**

A. TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN DEL INMUEBLE:

Terreno de forma geométrica prácticamente regular, con considerable pendiente ascendente hacia el Sur, estimada en 25 grados.

B. CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

Se contempla paisaje urbano de habitaciones similares.

C. SERVIDUMBRES Y AFECTACIONES:

Ninguna aparentemente, ni reportada por el Solicitante.

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE:

Terreno con pendiente ascendente estimada en 15 a 20 grados, de forma geométrica regular, con construcción de casa habitación de tres niveles sobre el mismo, la cual en forma general cuenta con las siguientes áreas:

Exterior:

- Cochera techada para 4 automóviles y otros 6 sin techar con rampa de acceso y entrada independiente.
- Cuarto de servicio con baño completo y con entrada independiente.

Planta Baja:

- Entrada principal, recibidor interior, medio baño para visitas, sala, comedor, antecomedor, área social.
- Cocina con área de desayunador.
- Lavandería interior y cuarto de servicio con baño completo.
- Jardín con pasillo lateral para acceso desde el exterior del Inmueble y terraza techada.
- Recámara principal con baño y vestidor tipo walk-in closet.
- Cuarto de estudio / oficina con área de trabajo, área de sala y piano, así como baño completo, en el primer nivel del Inmueble.
- Distribuidor y área de T.V.
- 1 recámara secundaria con baño y closet vestidor.
- 2 recámaras adicionales con closet vestidor, las cuales comparten 1 baño completo.

A. TIPO Y USO ACTUAL:	Casa habitación.
B. NIVELES CONSTRUIDOS:	2 niveles de construcción.
C. CALIDAD DEL PROYECTO:	Muy buena, espacios adecuados para su uso, construcción con materiales y elementos de muy buena calidad para el nivel y propósito al cual va dirigida.
D. SUPERFICIE CONSTRUIDA APROXIMADA (según boleta del impuesto predial):	Superficie Total: 788.00 m2.
E. EDAD APROXIMADA:	40 años respecto la construcción original.
F. VIDA ÚTIL REMANENTE ESTIMADA:	30 años.
G. ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno, se observa buen nivel de mantenimiento en las construcciones.
H. UNIDADES RENTABLES:	1 (una) todo el Inmueble es un solo conjunto.

V. CARACTERÍSTICAS Y ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN (PRESUMIBLES SEGÚN TIPO DE OBRA):

A. OBRA GRIS:	Se presume cimentación formada por zapatas individuales vaciadas en concreto armado, estructuras de concreto armado, muros de block de concreto unidos con mortero mezclado a mano en sitio, losa a base de calles construidas con concreto armado con varilla de acero aligeradas con material de la región.
B. INSTALACIONES:	<p><u>Hidráulicas y Sanitarias:</u> Ocultas. Se estiman de PVC en calidad media, adecuada para su propósito.</p> <p><u>Eléctricas:</u> Ocultas. Se estiman de cable de cobre en calidad media, adecuado para su propósito.</p>
C. ACABADOS:	<p><u>Interiores:</u> Muros con aplanado de cemento afinado, yeso aplicado a nivel y posterior recubrimiento con pintura vinílica y/o papel tapiz.</p> <p><u>Pisos:</u> Piso a base de diversos materiales según el área de instalación, consistentes principalmente en mármol, material cerámico, duela y alfombras, todos ellos en calidad media a semi-lujo.</p> <p><u>Exteriores:</u> Aplanados en concreto afinado (zarpeo y afine) con posterior recubrimiento de ladrillo de arcilla de fabricación nacional.</p> <p><u>Fachada:</u> Aplanados en concreto afinado, con posterior recubrimiento de ladrillo de arcilla de fabricación nacional. Algunas áreas con recubrimiento de pintura vinílica.</p>
D. VENTANAS:	Marcos de ventanas en aluminio, calidad media, en perfiles de 2" a 3" con instalación de vidrios sencillos.
E. CARPINTERÍA:	Puertas semisólidas, marcos y chambranas en madera de encino con acabado y pintura en poliéster en calidad media a semi-lujo.
F. CERRAJERÍA:	De fabricación nacional en calidad media a semi-lujo.
G. COCINA, BAÑOS Y LAVANDERÍA:	Muebles de baño de fabricación nacional, en calidad media a semi-lujo.
H. INSTALACIONES ESPECIALES:	Ninguna aparentemente, ni mencionada por el Solicitante.

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA VALUACIÓN:

PRINCIPIOS ECONÓMICOS:

Para el proceso de valuación, existen diversos “Principios Económicos” no sólo generalmente aceptados, sino establecidos en la legislación aplicable a dicho servicio, los cuales son los siguientes:

A. PRINCIPIO DE SUSTITUCIÓN:

Establece la posibilidad de que un bien o servicio puede ser reemplazado por otro idéntico o similar en lo que se refiere a sus capacidades, aspecto, tamaño, forma, amenidades, estado físico, entre otros. En este sentido, puede fijarse el valor del bien materia de la valuación a partir de la consulta de los precios de adquisición de aquellos que pueden sustituirlo.

B. PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN:

Establece que el valor presente del bien materia de la de valuación se sustenta en los beneficios futuros que pueden retribuir su uso o explotación, así como en los costos y gastos asociados con dicho uso o explotación.

C. PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO:

Establece que el valor comercial del bien materia de la valuación debe determinarse con base en el uso probable más apto, que sea físicamente posible, apropiadamente justificado, legalmente permitido y financieramente factible, de manera que se establezca el valor más alto.

D. PRINCIPIO DE OFERTA Y DEMANDA:

Establece que la escasez influye en las fuerzas económicas de la oferta y la demanda y que cuando la oferta supera a la demanda existe disminución en el nivel general de los precios de bienes o servicios específicos, mientras que cuando ocurre lo contrario, éste aumenta. Este principio señala la existencia de una relación inversa entre la oferta y el precio, así como de una relación directa entre la demanda y el precio.

ENFOQUES DE VALUACIÓN:

Adicionalmente al proceso de valuación se aplican diversos “Enfoques de Valuación” dependiendo de la naturaleza de los bienes que se van a valorar, los cuales ayudan a estimar, cuantificar y finalmente valorar mediante diversos procesos (enfoques) los bienes, derechos, servicios y obligaciones que se presentan para su valuación, dichos enfoques son:

A. ENFOQUE FÍSICO O DE COSTOS:

Para determinar el indicador de valor por este enfoque es necesario cuantificar las características físicas y económicas del bien materia de la valuación, así como su valor de reemplazo o reproducción, afectándolo posteriormente por los factores correspondientes al demérito por edad, por conservación y mantenimiento, así como por las obsolescencias económica, funcional y técnica. El valuador debe describir en el informe de valuación la naturaleza de los deméritos aplicados.

En el caso de requerirse el indicador valor de reproducción se debe considerar la utilización de técnicas y materiales iguales a los del bien materia de la valuación. Este indicador es generalmente aplicado en la valuación de bienes con un uso especializado y específico, ya que no son comunes y son raramente ubicados en el mercado. El indicador de valor obtenido mediante la aplicación de este enfoque se debe asentar en el informe de valuación como Valor Físico.

B. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN O DE INGRESOS:

Para determinar el indicador de valor por este enfoque es necesario cuantificar la rentabilidad del bien materia de la valuación, así como la tasa de capitalización, de interés o descuento, aplicable al caso. Este enfoque se determina con base en el principio de anticipación y el principio de mayor y mejor uso.

Para efectos de establecer la rentabilidad de un bien se debe determinar si la renta es constante o variable definiendo las características de esta variabilidad en su caso, así como la vida económicamente productiva del bien materia de la valuación y su probable valor de recuperación.

Este enfoque es aplicable para elementos ligados a la explotación económica y para unidades productivas económicamente indivisibles, pero no para sus componentes por separado. El indicador de valor obtenido mediante la aplicación de éste enfoque se debe asentar en el informe de valuación como Valor de Capitalización o de Ingresos.

C. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

Para determinar el indicador de valor por este enfoque es necesario realizar la indagación de valores o precios de elementos comparables vendidos u ofertados, similares o idénticos al bien materia de la valuación, cuantificándose, en su caso, las diferencias existentes entre los comparables mencionados y el bien materia de la valuación mediante factores específicos. Este enfoque refleja la cuantía de intercambio del bien materia de la valuación en un mercado específico, y es la base para valorar la mayoría de los bienes y derechos en economías de mercado. El indicador de valor obtenido mediante la aplicación de éste enfoque se debe asentar en el informe de valuación como Valor de mercado.

VII. METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS:

La aplicación del Enfoque de Costos o Valor Físico Directo implica una inspección, evaluación y cuantificación de las construcciones existentes, mejoras y equipamientos, en caso que estos existan, del bien materia de la valuación, así como su valor de reemplazo o reproducción, afectándolo posteriormente por los factores correspondientes al demérito por edad, por conservación y mantenimiento, así como por las obsolescencias económica, funcional y técnica. El valuador debe describir en el informe de valuación la naturaleza de los deméritos aplicados.

Para llevar a cabo el presente Avalúo, se llevó a cabo una inspección física del Inmueble en forma presencial y acompañado del Solicitante, a fin de poder inspeccionar los elementos de la construcción, mejoras y acabados. La información del Inmueble objeto de este Avalúo se obtuvo de la inspección física y la documentación e información proporcionada por el Solicitante, quien manifiesta que la misma es fiel, exacta y verdadera, documentación que incluye la Escritura de Compraventa del Inmueble y la boleta del pago del Impuesto Predial. Para determinar la superficie del terreno se hizo referencia a la Escritura de Compraventa proporcionada, las medidas de la construcción existente se determinaron tomando las medidas físicas en la inspección.

Con base en manuales de costos de construcción, cotizaciones o estudios residuales, se obtienen los precios de construcción de características y tipos similares a las del Inmueble:

Lic. Patricio Eugenio Galván Salinas

Corredor Público No. 1

Plaza del Estado de Nuevo León

A. PRECIOS BASE DE CONSTRUCCIONES SIMILARES A LAS DEL INMUEBLE:					
Tipo de Construcción	Características	Valor promedio por m2	Área m2 del Inmueble	Valor Total	Fuente
Casa Habitación	Vivienda unifamiliar de nivel medio a alto de 400.00 m2 a 1,100.00 m2 de construcción, de 2 a 3 niveles, con 3 a 7 baños, construida en zona urbana premium.	\$20,000.00	788.00	\$15,760,000.00	IMIC
Valor Físico Directo Construcciones:				\$15,760,000.00	

** IMIC: Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos.*

B. ELEMENTOS ADICIONALES (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias):					
Tipo de Construcción / Elemento Adicional	Características	Equipos	Valor por equipo	Valor Total	Fuente
N/A	N/A	N/A	\$0.00	\$0.00	N/A
Total:			\$0.00		

** Nota: No se consideran elementos adicionales en el ejercicio de valuación, en virtud que los elementos adicionales encontrados en el Inmueble se pudieran considerar como "estándar" en el nivel de Inmueble objeto del presente Avalúo, por su ubicación, superficie de construcción y demás características que lo posicionan en un nivel de vivienda de nivel alto.*

C. TERRENO:				
Características	Valor promedio en la zona por m2	Superficie del Inmueble en m2	Valor Total	Fuente
Terreno sobre el cual se encuentran las construcciones del Inmueble.	\$30,000.00	1,099.26	\$32,977,800.00	*Publicidad y AMPI
	\$34,000.00	1,099.26	\$37,374,840.00	
Promedio de valor de \$32,000.00 pesos por m2:			\$35,176,320.00	

** Publicidad en periódicos, medios digitales y aplicaciones para promoción inmobiliaria. y AMPI: Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, A.C.*

Por lo tanto:

A. Valor Físico Directo Construcciones	B. Valor Físico Directo Elementos Adicionales	C. Valor Físico Directo Terreno
\$15,760,000.00	\$0.00	\$35,176,320.00

APLICACIÓN DE DEPRECIACIÓN/DETERIORO A LOS VALORES FÍSICOS DIRECTOS (COSTOS)								
Valor Físico Directo	ELEMENTO	Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.)	Vida Útil Total (V.U.T.) en años	Edad en años	Vida Útil Remanente (V.U.R.) en años	% de Depreciación	Factor de Edad	Valor Neto de Reposición del Inmueble (V.N.R.)
A	Valor Físico Directo Construcciones	\$15,760,000.00	70	40	30	57.14	0.4286	\$6,754,285.71
B	Valor Físico Directo Elementos Adicionales	\$0.00	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$0.00
C	Valor Físico Directo Terreno	\$35,176,320.00	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$35,176,320.00
Valor Neto de Reposición del Inmueble (Depreciación/Deterioro Físico) A+B+C:								\$41,930,605.71

VIII. METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO:

La investigación de venta y renta en el mercado inmobiliario se basa fundamentalmente en inmuebles similares al sujeto que se valúa. El valor del Inmueble se basa principalmente en la información obtenida de las operaciones de compraventa o de la oferta de terrenos en la zona de estudio y sobre lotes con características semejantes a las del sujeto que se valúa. Es necesario un ejercicio de homologación respecto a las características cualitativas de cada uno de los comparables respecto a las del sujeto a valorar, tomando en cuenta diversos factores establecidos particularmente para cada caso en especial, otorgando un “premio” o “castigo” a cada uno de dichos factores por cada uno de los comparables, a fin de homologarlo con el sujeto a valorar. Para poder estimar el valor por investigación de mercado del Inmueble en estudio, se llevó a cabo un estudio de mercado en la zona de ubicación del mismo, con la finalidad de confirmar su capacidad de comercialización.

DESCRIPCIÓN GENERAL DE INMUEBLES SIMILARES (COMPARABLES) EN VENTA (TERRENO Y CONSTRUCCIÓN):

Com- pa- rable	Ubicación	Descripción General	Fotografía o Proyecto
1	Col. Veredalta, San Pedro Garza García, N.L. https://propiedades.com/inmuebles/casa-en-venta-veredalta-nuevo_leon-24428128#pos=18	Casa en venta: Terreno: 450.00 m2 Construcción: 500.00 m2 Casa de 3 plantas, descendentes, 1er nivel: cochera techada para 2 autos, sala, cocina, comedor, lavandería, 2do nivel: 3 recámaras con baño vestidor, sala de tv. 3er nivel: área social con entrada independiente, cuarto de juegos, terraza, asador, alberca, cuarto de servicio. Venta: \$18,450,000.00 Teléfono: (81) 8957-7494	

Lic. Patricio Eugenio Galván Salinas

Corredor Público No. 1

Plaza del Estado de Nuevo León

2	<p>Col. San Patricio, San Pedro Garza García, N.L.</p> <p>https://propiedades.com/inmuebles/casa-en-venta-san-patricio-2-sector-nuevo_leon-25473574#area=san-patricio-2-sector-san-pedro-garza-garcia&pagina=1&tipos=casas-venta&pos=1</p>	<p>Casa en venta:</p> <p>Terreno: 1,577.00 m2</p> <p>Construcción: 1,322.00 m2</p> <p>Casa de 2 plantas, cuenta con 4 recámaras 6 baños, y 3 medios baños, cochera techada para 6 autos, cuarto de tv, lavandería, pisos de mármol, carpintería de madera fina, vista panorámica, alberca junto al jardín, a solo 1 minuto del club campestre.</p> <p>Venta: \$74,000,000.00</p> <p>Teléfono: (81) 2947-6267</p>	
3	<p>Col. Veredalta, San Pedro Garza García, N.L.</p> <p>https://www.lamudi.com.mx/casa-venta-san-pedro-garza-garcia-1.html</p>	<p>Casa en venta:</p> <p>Terreno: 635.00 m2</p> <p>Construcción: 434.00 m2</p> <p>Casa de 3 plantas, 1er nivel: sala, cocina, comedor, lavandería, cuarto de servicio, ½ baño, cochera para 3 autos, 2do nivel: 3 recámaras cada una con baño vestidor, 2 terrazas, sótano: 2 recámaras de visitas con baño completo, patio con cocina equipada, alberca.</p> <p>Venta: \$25,500,000.00</p> <p>Teléfono: (81) 1611-2351</p>	
4	<p>Col. Veredalta, San Pedro Garza García, N.L.</p> <p>https://www.inmuebles24.com/propiedades/casa-en-venta-en-veredalta-64585549.html</p>	<p>Casa en venta:</p> <p>Terreno: 969.00 m2</p> <p>Construcción: 728.00 m2</p> <p>Casa de 4 plantas, cuenta con 4 recámaras, 6 baños, sala, cocina, comedor, cochera techada para 4 autos, cuarto de servicio con baño completo, biblioteca, balcón con vista a la ciudad, espacios extras que se pueden utilizar.</p> <p>Venta: \$44,000,000.00</p> <p>Teléfono: (81) 3143-6001</p>	

Lic. Patricio Eugenio Galván Salinas

Corredor Público No. 1

Plaza del Estado de Nuevo León

OFERTA DE INMUEBLES SIMILARES (COMPARABLES) EN VENTA							
Com para ble	Ubicación	m2 Terreno	m2 Constr.	Valor Total	Valor por m2	Fuente	Teléfono
1	Col. Veredalta, San Pedro Garza García. N.L.	450.00	500.00	\$18,450,000.00	\$41,000.00	Promotor Inmobiliario	(81) 8957-7494
2	Col. San Patricio, San Pedro Garza García. N.L.	1,577.00	1,322.00	\$74,000,000.00	\$46,924.54	Promotor Inmobiliario	(81) 2947-6267
3	Col. Veredalta, San Pedro Garza García. N.L.	635.00	434.00	\$25,500,000.00	\$40,157.48	Promotor Inmobiliario	(81) 1611-2351
4	Col. Veredalta, San Pedro Garza García. N.L.	969.00	728.00	\$44,000,000.00	\$45,407.63	Promotor Inmobiliario	(81) 3143-6001

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO													
Comparable	Superficie en M2 (Base Terreno)	Valor Unitario Total	Valor Unitario (M2)	FACTORES APLICABLES									Valor Homologado
				Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Forma	Superficie (Construcción)	Instalaciones	Comerciabilidad	Factor Resultante	
1	450.00	\$18,450,000.00	\$41,000.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.90	0.8978	\$36,807.75
2	1,577.00	\$74,000,000.00	\$46,924.54	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.95	0.8075	\$37,891.57
3	635.00	\$25,500,000.00	\$40,157.48	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.90	0.8978	\$36,051.38
4	969.00	\$44,000,000.00	\$45,407.64	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.9450	\$42,910.22
Valor Resultante Homologado:													\$38,415.23
Valor Unitario a aplicar por m2:													\$38,415.23

* Una explicación más detallada de los Factores mencionados en la tabla anterior se incluye en numeral VIII.1 siguiente.

Por lo tanto:

Superficie total del Inmueble (base terreno)	Valor Unitario a Aplicar por m2 (considerando terreno y construcción)	Resultado de la aplicación del Enfoque Comparativo de Mercado
1,099.26 m2	\$38,415.23	\$42,228,325.73

* **Nota del Perito Valuador:** El valor por m2 antes mencionado, considera los m2 de terreno y los m2 de construcción en conjunto, en virtud que los comparables encontrados así mismo cuentan con construcciones sobre el terreno, manteniendo un rango o relación de m2 de terreno x m2 de construcción suficientemente similar que los califica como comparables para la homologación.

VIII.1. Notas del Perito Valuador respecto los Factores utilizados en las Tablas de Homologación:

Como breve explicación de los Factores utilizados en las Tablas de Homologación de este Avalúo, a continuación menciono lo siguiente:

- A. Zona: Se refiere a la zona o región en general donde se ubica el Inmueble, tal como colonia, fraccionamiento o incluso municipio. Existen diversas zonas dentro de una misma región, las cuales pueden tener un mayor o menor atractivo comercial, es decir, los posibles compradores o arrendatarios están dispuestos a pagar más por un inmueble de iguales características que otro pero ubicado en una “mejor” zona. Entre los elementos que distinguen a una zona de otra son el nivel de inmuebles existentes en el mismo (mayor o menor lujo de los mismos), la calidad de las vialidades, la existencia de comercios y el tipo de los mismos, entre otros.

- B. Ubicación y Calidad del Terreno: Se refiere a la ubicación de cada terreno dentro de la Zona, así como a las características particulares del mismo que aumenten o disminuyan su atractivo comercial, es decir, que lo hagan más o menos deseable en el mercado inmobiliario y por lo tanto que impacten su valor final. En cuanto a la ubicación es importante resaltar si se encuentra en una esquina o en medio de la manzana con construcciones contiguas, si está en una calle privada o es una calle abierta, factores que agregan o disminuyen valor. Asimismo, en cuanto a las características de cada terreno, habiendo algunos planos y otros con características menos favorables comercialmente al tener considerables desniveles pero sin aportar una ventaja como vistas panorámicas. Asimismo existen otros inmuebles que tienen muy amplios frentes y poco fondo, por ejemplo, o bien al contar con pendientes considerables, ya sean ascendentes o descendentes, pueden ser menos aprovechables para construir en su superficie total, al contar con una menor superficie plana y requerir considerables inversiones para lograr plataformas de construcción.

- C. Frente, Fondo y Forma: Se refieren a las características de los inmuebles en cuanto a su aprovechamiento por frente, fondo y forma, es decir, a mayor frente son más deseables por vista, posibilidad de incluir cochera para más automóviles y demás factores similares, sin embargo es importante mantener una buena relación entre frente y fondo, a fin de lograr una distribución arquitectónica adecuada, tanto para temas residenciales como comerciales. Asimismo, el Factor de Forma es esencial desde un punto de vista comercial, ya que un inmueble con forma tan irregular que pudiera hacer imposible el desplantar cierto tipo de construcciones pudiera afectar el valor intrínseco del mismo en comparación con inmuebles con una forma geométrica rectangular o cuadrada comercialmente bien proporcionada para realizar construcciones funcionales de acuerdo a la vocación de la zona donde se encuentre.

- D. Superficie: Se refiere al valor que comercialmente por m² tiene un inmueble tomando en cuenta su superficie total, ya que a mayor superficie el valor por m² se reduce en comparación con otros inmuebles ubicados en la misma Zona y con iguales características pero con menor superficie, esto ya que es menor el mercado o población que pudiera adquirir un inmueble con una gran superficie, al requerirse una mayor capacidad económica, y por el contrario, a menor superficie entonces aumenta el valor por m² del inmueble, ya que aumenta la base de personas o población que pudieran adquirirlo al requerirse un menor desembolso para poder adquirirlo, en resumen; a mayor superficie menor valor o precio por m² y por lo tanto a menor superficie mayor valor o precio por m², lo anterior dentro de márgenes comercialmente razonables.
- E. Instalaciones: En cuanto al Factor de Instalaciones, este se refiere entre otros, a la existencia y/o calidad en las instalaciones existentes en los inmuebles comparables y en el sujeto objeto a valorar, tal como bardas perimetrales, vistas panorámicas, existencia de alberca, palapas, jardines, espacios de esparcimientos, cajones para estacionamiento tanto al interior del inmueble como en sus calles, y demás elementos que hacen más atractivo comercialmente a un inmueble considerando su vocación. Asimismo, entre otras características que integran el Factor de Instalaciones se encuentran las que constituyen factibilidad de ampliación en construcciones, por espacio o distribución del terreno, existencia de losas planas que permitan ampliaciones, y otras características similares, los cuales agregan valor o dan un detrimento al inmueble en cuestión, lo anterior de acuerdo a las características que ordinariamente tiene un inmueble de acuerdo a la zona a la que pertenece y por lo tanto a la calidad que debiera reunir para encajar en el segmento al que debiera pertenecer.
- F. Comerciabilidad: Se refiere a la facilidad para comercializar, es decir, vender el inmueble en cuestión, considerando que en todos los casos existirá una negociación a la baja por parte del prospecto comprador, difícilmente si no es que imposible, es que se venda un inmueble al precio inicial al que se ofrece en venta y/o sin que el prospecto comprador solicite algún cambio, reparación o inversión por parte del vendedor a fin de concretar la compra, salvo en los excepcionales casos en que el inmueble es tan codiciado en virtud de su atractivo comercial o atributos especiales que coloquen al vendedor en una posición privilegiada para negar cualquier negociación sobre el mismo. Por lo anterior, en la industria inmobiliaria es regla general considerar un Factor de Comerciabilidad entre el 0.80 y el 0.95, y sólo en casos excepcionales se utilizaría un Factor de Comerciabilidad mayor a este debido a la negociación antes mencionada.

IX. DESARROLLO DEL AVALÚO:

Para el desarrollo del presente Avalúo, el suscrito decidió utilizar el Enfoque Comparativo de Mercado en virtud de ser el bien sujeto a valuación un bien de relativa fácil obtención en el mercado, ya que en la misma ubicación del Inmueble se encontraron en venta varios inmuebles similares.

Para aplicar el Enfoque antes mencionado se utiliza el método de homologación, por medio del cual se compara el bien a valuar con otros de similares características que se encuentren disponibles en el mercado, destacando diversos factores esenciales para la comparación que son: Zona, Ubicación en la Manzana, Frente, Fondo, Forma, Superficie, Instalaciones y Vista, para obtener un Factor Resultante, de manera que si uno de los bienes comparados tiene mejores o más favorables factores se le aplica un “castigo”, es decir, una calificación menor a 1 (un) punto. En caso que dicho bien comparado tenga factores menos favorables que el bien a valuar, se le aplica un “premio” o calificación arriba de 1 (un) punto, de manera que al final del proceso se multiplica el valor del bien a valuar por los “premios” o “castigos” obteniendo un valor final a comparar entre el bien a valuar y los bienes comparados.

X. CONSIDERACIONES ADICIONALES:

El suscrito Corredor Público, en mis funciones como Perito Valuador, hago constar que en el presente Avalúo:

- Proporcioné el servicio con honestidad y dedicación profesional;
- Procuré contribuir al enaltecimiento del servicio de valuación, actuando con probidad y buena fe;
- No intervienen por sí o en representación de tercera persona, mi cónyuge, mis parientes consanguíneos en línea recta o colaterales y por afinidad, hasta el segundo grado;
- Acepté libremente dar el presente servicio de valuación;
- Guardé y guardaré el secreto profesional respecto al mismo;
- Mantuve y mantendré la confidencialidad en el manejo de toda la información que sea de su conocimiento y así como me abstendré de caer en conflicto de intereses en el ejercicio del servicio;
- Fijé mis honorarios en forma justa y racional;
- Mostré respeto con los demás oferentes del servicio, evitando la competencia desleal o desigual;
- Cuento con la capacidad, conocimiento, experiencia e infraestructura para ofrecer el servicio de valuación;
- Fui imparcial en la determinación de la conclusión de valor;
- Conservaré copia del informe de valuación y el soporte documental utilizado durante un lapso mínimo de un año, o en su caso, por el periodo que establezcan los ordenamientos legales aplicables.

XI. CONCLUSIÓN DE VALOR:

Con base en la información antes descrita y mediante la utilización del Enfoque de Mercado, por considerarse el método que mejor refleja la realidad actual del valor del Inmueble en el mercado inmobiliario, el suscrito Corredor Público, en mis funciones como Perito Valuador, considero que el Valor Comercial del bien Inmueble objeto de este Avalúo (el "Inmueble") es por la cantidad de:

<u>VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:</u>
\$42,228,325.73 (Cuarenta y Dos Millones Doscientos Veintiocho Mil Trescientos Veinticinco Pesos 73/100 M.N.)

EL PRESENTE AVALÚO DE BIEN INMUEBLE SE REALIZÓ DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE UTILIZANDO LAS TÉCNICAS EN EL MISMO DESCRITAS, CONSTA DE 14 (CATORCE) HOJAS, INCLUYENDO SU REPORTE FOTOGRÁFICO, LAS CUALES HAN SIDO SELLADAS Y RUBRICADAS POR EL SUSCRITO, QUEDANDO UN EJEMPLAR DEL MISMO EN EL ARCHIVO DE LA CORREDURÍA PÚBLICA A MI CARGO, EN LA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, A LOS 26 (VEINTISÉIS) DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE 2022 (DOS MIL VEINTIDÓS).

LIC. PATRICIO EUGENIO GALVÁN SALINAS
CORREDOR PÚBLICO No. 1
PLAZA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

REPORTE FOTOGRÁFICO

(SE INSERTA UN REPORTE FOTOGRÁFICO DE ALGUNAS ÁREAS DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE AVALÚO)



Fachada frontal



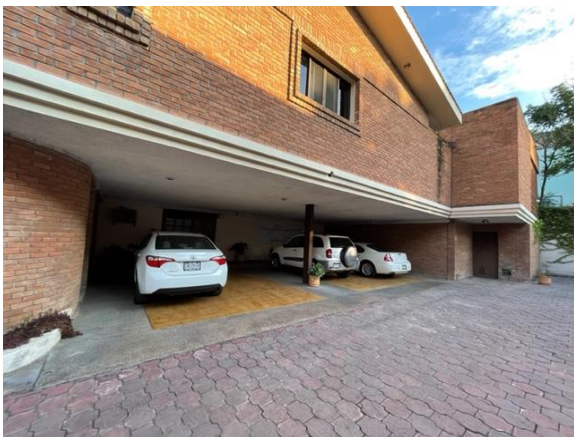
Fachada lateral (vista parcial)



Rampa de acceso a cochera



Rampa de acceso a cochera



Área de cochera



Puerta de entrada desde cochera



Puerta entrada principal (vista parcial)



Recibidor (vista parcial)



Pasillo interior (vista parcial)



Sala (vista parcial)



Área de cocina (vista parcial)



Área de cocina (vista parcial)



Comedor



Antecomedor



Sala de T.V.



Cuarto de estudio / oficina (vista parcial)



Lavandería interior



Alacena



Baño de visitas



Acceso por cochera



Baño en área de oficina



Jardín (vista parcial)



Jardín (vista parcial)



Jardín (vista parcial)

Lic. Patricio Eugenio Galván Salinas

Corredor Público No. 1

Plaza del Estado de Nuevo León



Terraza



Escaleras interiores



Distribuidor (vista parcial)



Recámara principal (vista parcial)



Baño de recámara principal



Vestidor de recámara principal



Recámara secundaria 1 (vista parcial)



Baño de recámara secundaria 1



Closet de recámara secundaria 1



Recámara secundaria 2 (vista parcial)



Closet de recámara secundaria 2



Recámara secundaria 3 (vista parcial)



Vestidor de recámara secundaria 3



Baño (vista parcial)



Vialidad frente al inmueble



Nomenclatura vial

ANEXOS DE ESTE AVALÚO:

- A. Copia del Título de Habilitación como Corredor Público número 1 para la Plaza del Estado de Nuevo León, emitido por el Ejecutivo Federal a través de la Secretaría de Economía, en fecha 22 de Julio de 2010;**

- B. Extracto de la publicación en el Diario Oficial de la Federación de fecha 2 de Diciembre de 2010, que contiene el ACUERDO por el que se otorga habilitación al ciudadano Patricio Eugenio Galván Salinas como Corredor Público número 1 en la plaza del Estado de Nuevo León;**

- C. Copia de la Cédula número 8025715, emitida por la Secretaría de Educación Pública en fecha 3 de Abril de 2013, con efectos de Patente para ejercer profesionalmente en el nivel de: Especialidad en Valuación Inmobiliaria, Industrial y de Maquinaria.**

- A. Copia del Título de Habilitación como Corredor Público número 1 para la Plaza del Estado de Nuevo León, emitido por el Ejecutivo Federal a través de la Secretaría de Economía, en fecha 22 de Julio de 2010;



EL EJECUTIVO FEDERAL, a través de la
SECRETARÍA DE ECONOMÍA

otorga habilitación al C. Licenciado en Derecho



Patricio Eugenio Galván Salinas

para ejercer la función de

Corredor Público con número 1

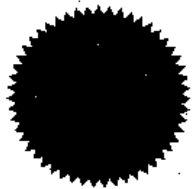
en la plaza del Estado de Nuevo León

con fundamento en los artículos 2º, 3º fracc. III de la Ley Federal de Correduría Pública y 18 del Reglamento de la propia Ley, en virtud de haber cumplido con los requisitos que establece el artículo 8º del citado ordenamiento legal.

Lo que hago de su conocimiento, para efecto del fiel desempeño de sus funciones conforme a lo dispuesto por los ordenamientos aplicables.

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, Distrito Federal, a 22 de julio de 2010.



El Secretario

Bruno Ferrari García de Alba

1900139

- B. Extracto de la publicación en el Diario Oficial de la Federación de fecha 2 de Diciembre de 2010, que contiene el ACUERDO por el que se otorga habilitación al ciudadano Patricio Eugenio Galván Salinas como Corredor Público número 1 en la plaza del Estado de Nuevo León;**

DOF: 02/12/2010

ACUERDO por el que se otorga habilitación al ciudadano Patricio Eugenio Galván Salinas como corredor público número 1 en la plaza del Estado de Nuevo León.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Economía. Subsecretaría de Competitividad y Normatividad.- Dirección General de Normatividad Mercantil.

La Secretaría de Economía, por conducto de la Dirección General de Normatividad Mercantil, a fin de dar cumplimiento a lo establecido por los artículos 12, último párrafo, de la Ley Federal de Correduría Pública; 19 de su Reglamento y 20, fracción XV, del Reglamento Interior de esta dependencia, da a conocer el siguiente Acuerdo de Habilitación:

"El Ejecutivo Federal, a través de la Secretaría de Economía otorga habilitación al C. Licenciado en Derecho Patricio Eugenio Galván Salinas para ejercer la función de Corredor Público con número 1 en la plaza del Estado de Nuevo León, con fundamento en los artículos 2o., 3o. fracción III de la Ley Federal de Correduría Pública y 18 del Reglamento de la propia Ley, en virtud de haber cumplido con los requisitos que establece el artículo 8o. del citado ordenamiento legal. Lo que hago de su conocimiento, para efecto del fiel desempeño de sus funciones conforme a lo dispuesto por los ordenamientos aplicables."

Con fundamento en el artículo 12, último párrafo, de la Ley Federal de Correduría Pública, el licenciado Patricio Eugenio Galván Salinas podrá iniciar el ejercicio de sus funciones a partir de la fecha de publicación del presente acuerdo en el Diario Oficial de la Federación.

Atentamente

México, D.F., a 22 de noviembre de 2010.- El Director General, **Jan Roberto BokerRegens.-** Rúbrica.

En el documento que usted está visualizando puede haber caracteres u objetos que no se muestren debido a la conversión a formato HTML, por lo que le recomendamos tomar siempre como referencia la imagen digitalizada del DOF y/o el archivo PDF.

- C. Copia de la Cédula número 8025715, emitida por la Secretaría de Educación Pública en fecha 3 de Abril de 2013, con efectos de Patente para ejercer profesionalmente en el nivel de: Especialidad en Valuación Inmobiliaria, Industrial y de Maquinaria.

