AVALÚO REFERIDO DE BIEN INMUEBLE

Una sala de estar

Descripción generada automáticamente con confianza mediaVista de un edificio

Descripción generada automáticamente con confianza media

Solicitante del Avalúo: **SRA.** **MARÍA ELDA BENÍTEZ BLANCH.**

Ubicación del Inmueble: **BALADRE #229**

**FRACCIONAMIENTO LADERAS I, PRIMER SECTOR**

**MONTERREY, N.L., MÉXICO, C.P. 64985.**

*(Inmueble que se describe a mayor detalle en el numeral III de este Avalúo)*

|  |
| --- |
| **VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO.**  **VALOR QUE TENDRÍAN LAS MEJORAS HECHAS AL INMUEBLE**  **SI SE CONSTRUYERAN EN LA FECHA ACTUAL (CONSTRUCCIÓN ORIGINAL):** |
| **$6,276,300.00**  (Seis Millones Doscientos Setenta y Seis Mil Trescientos Pesos 00/100 M.N.) |

|  |
| --- |
| **VALOR DE LAS MEJORAS HECHAS AL INMUEBLE (CONSTRUCCIÓN ORIGINAL)**  **REFERIDO AL 1 DE OCTUBRE DE 2019:** |
| **$5,151,263.95**  (Cinco Millones Ciento Cincuenta y Un Mil Doscientos Sesenta y Tres Pesos 95/100 M.N.) |

*No. de Avalúo: 230215*

EN LA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, A LOS 15 (QUINCE) DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2023 (DOS MIL VEINTITRÉS), YO LICENCIADO **PATRICIO EUGENIO GALVÁN SALINAS,** CORREDOR PÚBLICO EN EJERCICIO,TITULAR DE LA CORREDURÍA PÚBLICA NÚMERO 1 (UNO) EN EJERCICIO EN 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 REFERIDO (EL “AVALÚO”)** A PETICIÓN DE LA SOLICITANTE QUE SE MENCIONA A CONTINUACIÓN Y DE CONFORMIDAD CON LO SIGUIENTE:

1. **ANTECEDENTES:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. **NOMBRE DE LA SOLICITANTE:** 2. **DOMICILIO:** | **SRA.** **MARÍA ELDA BENÍTEZ BLANCH**  Avenida del Imán #141, Interior 304, Col. Insurgentes Cuicuilco,  Coyoacán, Ciudad de México, México, C.P. 04530. |
| 1. **NOMBRE DE LA PROPIETARIA:** 2. **DOMICILIO PARA OÍR NOTIFICACIONES:** | **SRA.** **MARÍA ELDA BENÍTEZ BLANCH**  Avenida del Imán #141, Interior 304, Col. Insurgentes Cuicuilco,  Coyoacán, Ciudad de México, México, C.P. 04530. |
| 1. **FECHA DE INSPECCIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE:** 2. **FECHA DE EMISIÓN DEL AVALÚO:** 3. **VIGENCIA DEL AVALÚO:** | 7 de Febrero de 2023.  15 de Febrero de 2023.  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. |
| 1. **TIPO DE SERVICIO DE VALUACIÓN:** 2. **PROPÓSITO DEL AVALÚO:** 3. **USO DEL AVALÚO:** | Avalúo Referido de Bien Inmueble.  Estimar valor actual de las mejoras hechas al Inmueble.  Cálculo del Impuesto Sobre la Renta (I.S.R.) a pagar en posible operación de compraventa del Inmueble. |
| 1. **OBJETO A VALUAR (EL “INMUEBLE”):** 2. **UBICACIÓN DEL INMUEBLE:** | Mejoras en construcciones hechas al Inmueble.  **BALADRE #229**  **FRACCIONAMIENTO LADERAS I, PRIMER SECTOR**  **MONTERREY, N.L., MÉXICO, C.P. 64985.**  *(Inmueble que se describe a mayor detalle en el numeral III de este Avalúo)* |
| 1. **No. DE EXPEDIENTE CATASTRAL:** 2. **No. DE SERVICIO DE SUMINISTRO**   **DE AGUA Y DRENAJE (NIS):** | 76-037-031.  No se proporcionó por la Solicitante. |

1. **CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LA ZONA DONDE SE UBICA EL INMUEBLE:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. **CLASIFICACIÓN:** 2. **USO DEL SUELO:** 3. **SATURACIÓN (INTENSIDAD DE CONST.):** 4. **CONSTRUCCIONES PREDOMINANTES:** 5. **DENSIDAD POBLACIONAL:** 6. **NIVEL SOCIOECONÓMICO:** 7. **TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:** 8. **CALIDAD DEL SUELO:** 9. **SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS:** 10. **EQUIPAMIENTO URBANO:** 11. **VÍAS DE ACCESO PRIMARIAS:** 12. **VÍAS DE ACCESO SECUNDARIAS:** 13. **ELEMENTOS URBANOS IMPORTANTES:** | Habitacional.  Habitacional.  Alrededor del 95%  Casas habitaciones unifamiliares y torres de departamentos.  Media, se estima una densidad de 20 unidades habitacionales por Hectárea.  Alto.  Terrenos de forma regular con pendientes en virtud de los cerros y lomas dentro de la zona.  Buena aparentemente, algunos cortes visibles en terrenos cercanos.  Agua potable, drenaje, energía eléctrica, gas natural, telefonía, alumbrado público, cordones y banquetas, semáforos, nomenclatura de calles.  Recolección de basura, servicio postal, escuelas, iglesias, parques, centros de salud, bancos, centros comerciales y de oficinas en un radio no mayor a 3.5 kilómetros.  Carretera Nacional Santiago – Monterrey.  Caminos Vecinales.  Ninguna aparentemente |
| 1. **UBICACIÓN DEL BIEN MATERIA DE LA VALUACIÓN EN EL MAPA:**   Mapa  Descripción generada automáticamente | |

1. **ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE SEGÚN LOS MISMOS:**

|  |  |
| --- | --- |
| Ubicación, medidas y colindancias obtenidas del Primer Testimonio de la Escritura Pública número 891 de fecha 21 de Julio de 2017, otorgada ante la Fe del Licenciado Aldo Humberto Ponce Ricardi, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 63, con ejercicio en la demarcación Notarial que corresponde al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, México, cuyo Primer Testimonio fue debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Monterrey, Nuevo León, bajo el Número 9318, Volumen 297, Libro 373, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha 23 de Octubre de 2017, en la que consta un CONTRATO DE COMPRA VENTA DE TERRENO, y en el cual dicho Inmueble se describe como a continuación se menciona:  ***“Lote de terreno número (31) treinta y uno, de la manzana número (37) treinta y siete, del Fraccionamiento “LADERAS I”, PRIMER SECTOR, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, teniendo una superficie de (300.00 M2) trescientos metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, mide (12.00) doce metros a colindar con Limite de Fraccionamiento; AL SURESTE mide (12.00) doce metros a dar frente a la calle Baladre; AL NORESTE mide (25.00) veinticinco metros a colindar con lote de terreno marcado con el número (32) treinta y dos y AL SUROESTE mide (25.00) veinticinco metros a colindar con lote de terreno marcado con el número (30) treinta. La manzana se encuentra circundada por las siguientes calles AL NOROESTE con límite de Fraccionamiento; AL SURESTE con calle Baladre y Límite de Fraccionamiento; AL NORESTE con Área municipal y manzana (35) y AL SUROESTE, con Límite de Propiedad.”*** | |
| 1. **SUPERFICIE DEL TERRENO**   *(según Escritura Pública)*:   1. **TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:** 2. **CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:** 3. **SERVIDUMBRES Y AFECTACIONES:** | **300.00 m2.**  Terreno prácticamente plano de forma geométrica regular.  Casas habitaciones similares al Inmueble.  Ninguna aparentemente ni mencionada por la Solicitante. |

1. **DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL AVALÚO:**

|  |
| --- |
| 1. **TIPO Y USO ACTUAL:**   Terreno y casa habitación construida sobre el mismo, con 2 niveles de construcción, integrada por las áreas que en forma general describo a continuación: |

|  |  |
| --- | --- |
| 1. **Exterior:**  * Cochera techada para 2 automóviles * Acceso peatonal independiente de la cochera * Pasillo lateral  1. **Primer Nivel:**  * Recibidor * Sala, cocina, comedor * Barra Desayunador * Lavandería * Cuarto de servicio con baño completo * Área de almacén * 1 Bodega * Medio baño para visitas | 1. **Segundo Nivel:**  * Estancia o sala de T.V. * Recámara principal con baño y walk in closet * 2 Recámaras secundaria con baño y closet vestidor * Closet de blancos * Terraza frontal |

|  |  |
| --- | --- |
| 1. **CALIDAD DEL PROYECTO:** 2. **SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:**   *(según informativo de valor catastral)*:     1. **EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN:** 2. **VIDA ÚTIL REMANENTE ESTIMADA:** 3. **ESTADO DE CONSERVACIÓN:** 4. **UNIDADES RENTABLES:** | Buena, espacios adecuados para su uso y materiales de buena calidad.  **Superficie Total 384.00 m2**  *De los cuales se estiman:*  *318.00.00 m2. Construcción tipo “G” (Construcción habitacional).*  *66.00 m2. Construcción tipo “NG” (Terrazas cubiertas, cocheras, espacios abiertos techados).*  Construcción nueva ya que no ha sido utilizada, contando con 3 años y 6 meses aproximadamente desde su terminación de acuerdo con lo manifestado por la Solicitante.  70 años, aproximadamente.  Muy bueno, se observa buen nivel de mantenimiento al Inmueble, construcciones y equipamiento.  1 (una) todo el Inmueble es un solo conjunto. |

1. **CARACTERÍSTICAS Y ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. **OBRA GRIS:** | De acuerdo con la inspección física realizada en el Inmueble, la información proporcionada por la Solicitante, el tipo de construcciones encontradas, así como los claros existentes entre columnas, se presume cimentación formada por zapatas vaciadas en concreto armado, unidas con cadena de concreto armado. Se pueden observar muros de block de concreto sólido, columnas, castillos y volados vaciados en concreto armado.  Losas formadas construidas a base de concreto armado con espacios con material aligerado, se presume block de barro natural de la región. | |
| 1. **INSTALACIONES:** | Hidráulicas y Sanitarias: Ocultas en material de pvc en sus partes visibles. Instalación reciente de tubería de cobre para la alimentación de agua al Inmueble.  Eléctricas: Cableado en cobre de calidad media, tapas y enchufes plásticos de calidad nacional. | |
| 1. **ACABADOS:** | Exteriores: Aplicación de zarpeo y afine, algunas áreas en estuco, todo el Inmueble se encuentra recubierto con pintura vinílica tanto en exterior como en interior.  Interiores: Piso recubierto en material cerámico, azulejo en baño y regadera. Yeso aplicado en estilo rebosado, con aplicación de sello y pintura vinílica en muros y cielos. | |
| 1. **VENTANAS:** | Ventanas con marcos de aluminio anodizado que van en medidas de 2.0” a 2.5”, con cristal doble en calidad de media. | |
| 1. **CARPINTERÍA:** | Puertas, marcos, chambranas con acabado y pintura en calidad media. | |
| 1. **CERRAJERÍA:** | Nacional en calidad media a semilujo. | |
| 1. **ÁREA DE BAÑOS:** | Muebles de baño completos de fabricación nacional, calidad de semi-lujo. | |
| 1. **INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:** | | Ninguna aparentemente. |

1. **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. Es te 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 valuar, los cuales ayudan a estimar, cuantificar y finalmente valuar 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 valuar 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.  **Definiciones Adicionales:**  **VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.).**  Es el costo a valores actuales de un bien nuevo similar, que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se está valuando, con las características que la técnica o tecnología hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes  **VALOR NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.).**  Es la cantidad estimada en términos monetarios a partir del Valor de Reposición Nuevo, deduciendo deméritos existentes debido al deterioro físico, a la obsolescencia funcional y a la obsolescencia económica de cada bien valuado en caso que estos existieren o se les otorga un factor de conservación neutro.  ***\* NOTA IMPORTANTE DEL VALUADOR:*** *Es importante tomar en consideración que el propósito del presente Avalúo es estimar el Valor Actual y el Valor Referido de la construcción y de las mejoras al terreno, para ser usado dicho valor en el cálculo del pago del Impuesto Sobre la Renta (I.S.R.), por lo tanto, en la elaboración del presente Avalúo no se utilizaron los Enfoques de Ingresos ni de Mercado, por no ser aplicables para el propósito del Avalúo.* |

1. **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 si 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. |

1. **DESCRIPCIÓN DE ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS. 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, mejoras y equipamientos del bien materia de la valuación, así como su valor de reemplazo o reproducción. Para realizar el presente Avalúo, se llevó a cabo una inspección física del Inmueble en forma presencial, 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 la Solicitante, quien manifiesta que la misma es fiel, exacta y verdadera, documentación que incluye la Escritura de Compraventa del Inmueble como antecedente y el informativo de valor catastral.

Con base en manuales de costos de construcción, cotizaciones y estudios residuales, así como el catálogo de costos de construcción emitido por el Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos (IMIC), considerando su aplicación y/o homologación o ajuste de acuerdo con las características específicas del Inmueble objeto del presente Avalúo, se obtienen los precios de construcción de características y tipos similares a las del Inmueble, que arrojan los siguientes valores por metro de construcción en el Inmueble en el que se aplican:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **VALORES DE REPOSICIÓN NUEVO DE LAS MEJORAS EN CONSTRUCCIONES (CONSTRUCCIÓN ORIGINAL):** | | | |
| **Tipo de Mejora** | **Costo**  **por M2** | **Área M2** | **Valor**  **Total** |
| Construcción de cimentación, vaciado de zapatas individuales en concreto armado vaciado en mezcla alta resistencia). Castillos y columnas. Armado con uso de varilla de acero calibres ½ a ¾ de pulgada, concreto de resistencia 220 curado rápido. | $890.00 | 318.00 | $283,020.00 |
| Estructura previa a desplante (pedestales, trabes, contratrabes y cadenas) en concreto armado vaciado en mezcla alta resistencia. Armado con uso de varilla de acero calibres ½ a ¾ de pulgada, concreto de resistencia 220 curado rápido. | $750.00 | 318.00 | $238,500.00 |
| Castillos, columnas, trabes y vigas para sostener losas entrepisos y losa azotea, en concreto armado vaciado en mezcla alta resistencia. Impermeabilización para cimentación con aplicación de protección de capa plástica. Armado con uso de varilla de acero calibres ½ a ¾ de pulgada, concreto de resistencia 220 curado rápido. | $860.00 | 318.00 | $273,480.00 |
| Losas (piso) vaciadas en concreto armado vaciado en mezcla alta resistencia, calles armadas en varilla y aligeradas con material prefabricado de la región. Armado con uso de varilla de acero de ½ pulgada, concreto de resistencia 220 curado rápido. Aligeramiento mediante instalación de casetones o bovedillas en material aligerado de la región (barroblock o casetones de poliestireno). | $1,850.00 | 318.00 | $588,300.00 |
| Losas (entrepiso) vaciadas en concreto armado vaciado en mezcla alta resistencia, calles armadas en varilla y aligeradas con material prefabricado de la región. Armado con uso de varilla de acero de ½ pulgada, concreto de resistencia 220 curado rápido. Aligeramiento mediante instalación de casetones o bovedillas en material aligerado de la región (barroblock o casetones de poliestireno). | $1,790.00 | 318.00 | $569,220.00 |
| Losas (azotea) vaciadas en concreto armado vaciado en mezcla alta resistencia, calles armadas en varilla y aligeradas con material prefabricado de la región. Armado con uso de varilla de acero de ½ pulgada, concreto de resistencia 220 curado rápido. Aligeramiento mediante instalación de casetones o bovedillas en material aligerado de la región (barroblock o casetones de poliestireno). | $1,850.00 | 318.00 | $588,300.00 |
| Instalaciones Hidráulicas, sanitarias y pluviales en obra gris (sin muebles de baño). Instalación de tubería de cobre o de de c-pvc, adecuada para su propósito y la calidad de la construcción en general. Se consideran material y mano de obra en sitio. Instalaciones para suministro de gas natural en obra gris. Instalación de tubería para alimentación de gas natural del exterior al interior del Inmueble, así como para su distribución en el interior del mismo. Se considera material y mano de obra en sitio. | $690.00 | 318.00 | $219,420.00 |
| Instalaciones Eléctricas: Conductos, cajas metálicas, cableado y reconexiones. Centro de carga con interruptor térmico de importación en calidad media a adecuada para su propósito. Preparaciones para la conexión eléctrica de equipo de climatización. | $725.00 | 318.00 | $230,550.00 |
| Recubrimiento de la losa-firme en piso de área social y algunas porciones de áreas familiares. Se consideran material, insumos y mano de obra para el cortado y rectificado en sitio e instalación del mismo. Consistente en piezas de material cerámico (porcelanato) de origen nacional o de importación en calidad media. Posteriores trabajos de emboquillado. | $890.00 | 126.00 | $112,140.00 |
| Recubrimiento de la losa-firme en piso de áreas familiares. Se consideran material, insumos y mano de obra para el cortado y rectificado en sitio e instalación del mismo. Consistente en piezas de material cerámico (porcelanato) de origen nacional o de importación en calidad media. Posteriores trabajos de emboquillado. | $950.00 | 164.00 | $155,800.00 |
| Acabados exteriores: zarpeo y afine, estuco, sellador y pintura vinílica en muros e impermeabilización. | $750.00 | 318.00 | $238,500.00 |
| Recubrimiento de muros interiores mediante aplicación de yeso a nivel, se considera preparación de la superficie original mediante zarpeo y afine del área, para posterior aplicación de recubrimiento final. Posterior aplicación de material sellador líquido a base de acrilíco hidrosoluble. Posterior aplicación de recubrimiento en la superficie, a base de pintura vinílica en calidad media. Se consideran materiales y mano de obra en sitio. | $690.00 | 318.00 | $219,420.00 |
| Construcción de área de baños, se considera material y mano de obra para su instalación, consistente en piso cerámico calidad de importación, en piezas de 60 x 60 cms. Emboquillado con material anti-hongo de fabricación nacional. Herrajes en acero inoxidable en calidad media, muebles de baño de fabricación nacional, en calidad media. | $64,500.00 | 5.00 | $322,500.00 |
| Carpintería fija (puertas, marcos y chambranas) se consideran material y mano de obra, así como los insumos necesarios para diseño, cortes, lijado, pulido, pintado, manchado y sellado en sitio, así como su instalación. Puertas semisólidas con bastidor de madera estufada y 2 caras en madera de caobilla, banak o cedro en espesor mínimo de 6 mm. cada una. Chapas y herrajes de fabricación nacional en calidad media. | $13,600.00 | 17.00 | $231,200.00 |
| Material e instalación de equipo de iluminación. Instalación de tapas plásticas, contactos y apagadores de fabricación nacional en calidad de media. Posterior instalación de focos LED. | $675.00 | 280.00 | $189,000.00 |
| Instalación de ventanas fabricadas con marcos de aluminio anodizado en medidas de 2” a 3” según superficie a cubrir. Cristales entintados sencillos, herrajes y mecanismo de deslizamiento de fabricación nacional en calidad media.  Instalación de barandales de cristal templado en espesor de 9.00 mm., con sujetadores fabricados en acero inoxidable. | $17,900.00 | 16.00 | $286,400.00 |
| Carpintería fija, se consideran material y mano de obra, así como los insumos necesarios para diseño, cortes, lijado, pulido, pintado, manchado y sellado en sitio, así como su instalación. Instalación de muebles empotrados en recámaras (vestidores). | $62,500.00 | 3.00 | $187,500.00 |
| Construcción de área de cocheras, terrazas y bardas perimetrales o semiperimetrales en el Inmueble (construcciones tipo “NG”).  A base, en forma general, de:   * Cimentación: basándose en pilotes y/o zapatas, trabes de liga, pedestales y vigas de cimentación, todo en concreto armado. * Estructura: columnas y vigas todo en concreto armado y/o estructura de acero, losa aligerada. * Muros: de ladrillo, block, barroblock, adobe y sillar moderno, paneles prefabricados. * Acabados: fachadas recubiertas con materiales pétreos o pastas que requieran poco mantenimiento; pisos de mármol, laminados o de madera, porcelanatos o alfombras, sobre firme de concreto; * Plafones registrables; muros recubiertos de madera, tapices o texturizados; iluminación: lámparas empotradas en el plafón; * Impermeabilización vulcanizada y reflejante; * Instalación eléctrica: cable antiflama. Balanceo de circuitos. Todo en tubería conduit.   Instalación sanitaria pluvial e hidráulica: tubería pvc en drenaje y pluvial de alta presión y tubería galvanizada o cobre en agua en donde corresponda. | $8,550.00 | 66.00 | $564,300.00 |
| Instalación de puerta de acceso principal. Se consideran fabricación de marco y puerta con estructura de acero y posterior recubrimiento con madera natural de encino o banak. Posterior aplicación de tratamiento para intemperie y terminación con capas de esmalte de poliéster acabado mate. Herrajes y mecanismo de cierre y apertura de fabricación nacional en calidad de lujo para uso semirudo. | $67,800.00 | 1.00 | $67,800.00 |
| Diseño, fabricación e instalación de cocina equipada, fabricada en madera de encino con recubrimiento de caoba. Mecanismos de cierre/apertura, y herrajes en acero inoxidable con calidad de lujo. Cubierta para área de desayunador de granito pulido, calidad importación, resto de la cubierta para preparación de alimentos fabricada en piezas de granito en calidad de importación. Estufa, horno y sistema de extracción de aire (campana) fabricados en acero inoxidable. | $346,900.00 | 1.00 | $346,900.00 |
| Instalación de barandales para escaleras y balcones interiores a base ce placas de cristal templado en espesor de 9 milímetros. Fabricación nacional a la medida. Instalación mediante fijadores anclados en muros, firmes y/o base de concreto en escaleras, fabricados en acero inoxidable, de importación en calidad de lujo, de la marca Legarbox. | $7,250.00 | 26.00 | $188,500.00 |
| Se consideran mano de obra y acarreo de materiales al Inmueble. Recubrimiento de muro exterior en doble a triple altura con piedra de la región (ornamental) en acabado cantera. Se considera material, insumos y mano de obra para el cortado y rectificado en sitio. | $835.00 | 146.00 | $121,910.00 |
| Construcción de barda semi-perimetral. Construcción mediante zapatas individuales armadas con varilla de acero en calibres de ½ a ¾ de pulgada y vaciado en concreto de alta resistencia 220 curado rápido. Posterior armado de cuadrículas verticales asimismo con varilla de acero en calibres de ½ a ¾ de pulgada y vaciado en concreto de alta resistencia 220 curado rápido. Muros construidos a base de block de concreto con cerramientos a base de concreto armado. Posterior aplicación de recubrimiento ornamental en diversas áreas consistente en piedra natural de la región. | $1,450.00 | 37.00 | $53,650.00 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Valor de Reposición Nuevo de las mejoras en Construcciones (Construcción Original)**  **si fueran construidas en la fecha del presente Avalúo:** | **$6,276,310.00** |
| **Valor de Reposición Nuevo de las mejoras en Construcciones (Construcción Original)**  **si fueran construidas en la fecha del presente Avalúo Redondeado a la baja:** | **$6,276,300.00** |

*\* Fuentes de información: IMIC (Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos) y diversos contratistas en la zona donde se ubica el Inmueble.*

*Fuentes de información adicionales:*

*DESARROLLO Y CONSTRUCCIONES URBANA, S.A. DE C.V., Av. Manuel J. Clouthier #3112, Col. Santa María, Mty., N.L., Tel: (81) 1158-8514*

*CASA SANITARIOS Y AZULEJOS, S.A. DE C.V.: Calzada San Pedro #105 Sur, Col. Del Valle, San Pedro Garza García, N.L., Tel: (81) 8346-1692*

*CASA CLARO VENTANAS: Río Missouri #127, Col. Fuentes del Valle, San Pedro Garza García, N.L., México. (81) 8989-1717*

*BERTONI COCINAS & INTERIORES, S.A. DE C.V.: Lázaro Cárdenas No. 4165, Col. Torre Brisas, Monterrey, N.L., México, C.P. 64930 (81) 8989-9784*

*HERRAXA, S.A. DE C.V.: Tomás Alba Edison #2930-B, Col. Pedro Lozano, Monterrey, N.L., Tel: (81) 8989-7636*

*MADERAS TORRES: Pablo A González #134 Pte, Col. San Jerónimo, Monterrey, N.L., México, C.P. 64640. (81) 8122-8900 y (81) 8348-5269*

*GILSA: Ricardo Margáin #777, Col. Santa Engracia, San Pedro Garza García, N.L., México, C.P. 66267. (81) 8133-7000*

1. **CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN Y VALORES REFERIDOS DE LAS CONSTRUCCIONES**

**Y MEJORAS HECHAS AL INMUEBLE:**

Derivado de la aplicación del Enfoque de Costos o Valor Físico Directo a la construcción que se identificaron durante la inspección física del mismo y en revisión de la documentación proporcionada por la Solicitante consistente en la Escritura de Compraventa del Inmueble como antecedente, así como el informativo de valor catastral, mediante los cuales se determinan los metros cuadrados de superficie del terreno y de la construcción en el Inmueble, y posteriormente se determina un promedio de los costos de materiales del tipo y calidad de los existentes en el Inmueble a fin de determinar su Valor Unitario de Reposición Nuevo, de manera que se pueda estimar el valor actual real de la construcción. Posteriormente, dicho valor actuar real se referirá a una fecha anterior, siendo dicha fecha la de su construcción o instalación en el Inmueble, con apoyo de las manifestaciones a tal efecto que hace la Solicitante.

Con base en los valores mencionados en el inciso VIII anterior, aplicados a los metros cuadrados existentes en el terreno y en la construcción, respectivamente, se determinan los valores actuales de las mejoras hechas al terreno, de las construcciones originales, así como de las mejoras hechas a la construcción recientemente, según sea el caso.

A fin de referir el valor actual real determinado, a una fecha anterior, es necesario aplicar la fórmula que determinan las autoridades fiscales consistente en aplicar una división del valor de las construcciones en la fecha actual entre el factor obtenido al dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes anterior al de la fecha de este Avalúo entre el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes y año al que se refiere dicho valor, por lo tanto, en virtud de la información antes descrita y las declaraciones que respecto a las construcciones y al Inmueble me hizo la Solicitante, el suscrito Corredor Público, en mis funciones como Perito Valuador, considero lo siguiente:

1. **CONCLUSIÓN DE VALOR:**

Los siguientes son los valores que se determinan de acuerdo con la información antes mencionada en este Avalúo:

|  |
| --- |
| **VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO.**  **VALOR QUE TENDRÍAN LAS MEJORAS HECHAS AL INMUEBLE**  **SI SE CONSTRUYERAN EN LA FECHA ACTUAL (CONSTRUCCIÓN ORIGINAL):** |
| **$6,276,300.00**  (Seis Millones Doscientos Setenta y Seis Mil Trescientos Pesos 00/100 M.N.) |

El método para obtener el valor referido de las mejoras al inmueble mencionadas en la tabla anterior, es **aplicando el procedimiento que establece el Artículo 3º del Reglamento del Código Fiscal de la Federación,** considerando el INPC del mes de Enero de 2023 de 127.336 entre el INPC del mes de Octubre de 2019 de 104.503, resultando un FACTOR de **1.2184**, por lo tanto:

|  |
| --- |
| **VALOR DE LAS MEJORAS HECHAS AL INMUEBLE (CONSTRUCCIÓN ORIGINAL)**  **REFERIDO AL 1 DE OCTUBRE DE 2019:** |
| **$5,151,263.95**  (Cinco Millones Ciento Cincuenta y Un Mil Doscientos Sesenta y Tres Pesos 95/100 M.N.) |

EL PRESENTE AVALÚO REFERIDO SE REALIZÓ DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE UTILIZANDO LAS TÉCNICAS EN EL MISMO DESCRITAS Y NO PODRÁ SER USADO PARA UN FIN DISTINTO AL ESTABLECIDO EN EL MISMO, CONSTA DE 11 (ONCE) HOJAS, INCLUYENDO EL 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 15 (QUINCE) DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2023 (DOS MIL VEINTITRÉS).

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **LIC. PATRICIO EUGENIO GALVÁN SALINAS**  CORREDOR PÚBLICO No. 1  PLAZA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  *R.F.C.: GASP740710PD2* |

**“REPORTE FOTOGRÁFICO”**

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

Vista de un edificio

Descripción generada automáticamente con confianza mediaVista de un edificio

Descripción generada automáticamente con confianza media

|  |  |
| --- | --- |
| Fachada frontal | Fachada frontal |

Vista de un edificio

Descripción generada automáticamente con confianza mediaUna puerta de madera

Descripción generada automáticamente con confianza baja

|  |  |
| --- | --- |
| Fachada lateral (vista parcial) | Carpintería |

Cocina con estantes blancos

Descripción generada automáticamente con confianza mediaUn cuarto con una ventana

Descripción generada automáticamente con confianza media

|  |  |
| --- | --- |
| Family Room | Cocina |

Cocina con estantes de madera

Descripción generada automáticamente con confianza bajaUna caja de madera

Descripción generada automáticamente con confianza media

|  |  |
| --- | --- |
| Barra desayunador | Baño de visitas |

Imagen que contiene interior, hombre, mostrador, lavabo

Descripción generada automáticamenteImagen que contiene interior, gabinete, mostrador, cocina

Descripción generada automáticamente

|  |  |
| --- | --- |
| Acabados de baños | Acabados baños |

Una puerta de una casa

Descripción generada automáticamente con confianza bajaUn cuarto con una ventana

Descripción generada automáticamente con confianza media

|  |  |
| --- | --- |
| Recámara Principal | Terraza de cuarto principal |

Imagen que contiene montaña, edificio, carretera, grande

Descripción generada automáticamente

Vista de un edificio

Descripción generada automáticamente

|  |  |
| --- | --- |
| Terraza Frontal | Terraza Frontal |

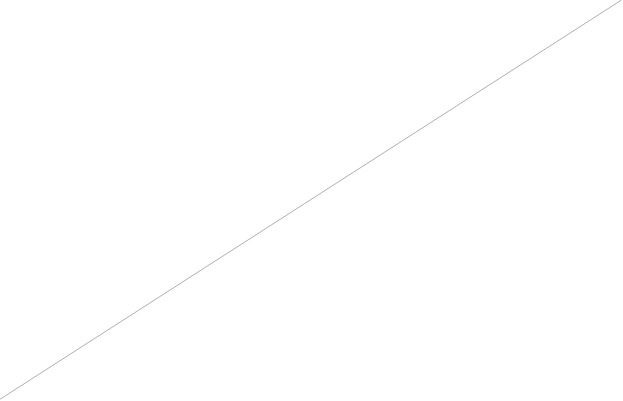
Puerta de un edificio

Descripción generada automáticamente con confianza media

|  |
| --- |
| Vista posterior del inmueble |

**ANEXOS DE ESTE AVALÚO:**

1. **Escrito de solicitud de elaboración del presente Avalúo debidamente firmado por la Solicitante.**
2. **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.**
3. **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.**



1. **Escrito de solicitud de elaboración del presente Avalúo debidamente firmado por la Solicitante:**

**LIC. PATRICIO EUGENIO GALVÁN SALINAS**

Corredor Público No. 1

Plaza del Estado de Nuevo León

Presente.-

Por medio del presente escrito confirmamos haberle solicitado la prestación de los siguientes servicios:

1. Lleve a cabo una visita al inmueble ubicado en:

**BALADRE #229**

**FRACCIONAMIENTO LADERAS I, PRIMER SECTOR**

**MONTERREY, N.L., MÉXICO.**

**Expediente Catastral No.: 76-037-031.**

1. Realice una inspección física de dicho inmueble y confirme las mejoras realizadas al mismo, las cuales le he señalado en cuanto a su ubicación, características y fecha de realización;
2. Elabore y emita un Avalúo Referido de Bien Inmueble respecto dichas mejoras, calculando el valor actual real y el valor referido de las mismas en las fechas correspondientes, a efecto de ser considerado en el cálculo del Impuesto Sobre la Renta que se genere por la venta de dicho inmueble.

La suscrita, MARÍA ELDA BENÍTEZ BLANCH, confirmo que soy la legítima propietaria del inmueble antes mencionado, y que los valores determinados en el presente Avalúo Referido cuya elaboración le he solicitado, son ciertos, y están de acuerdo con las indicaciones que le he dado respecto las construcciones y mejoras que se realizaron al inmueble y las fechas en las que estas fueron hechas.

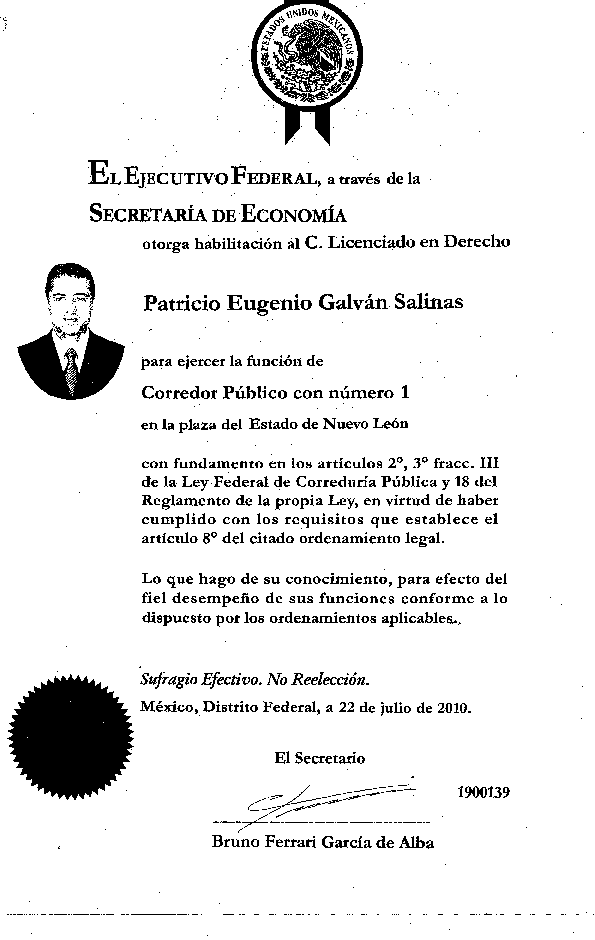
En Monterrey, Nuevo León, México a 15 de Febrero de 2023.

Atentamente,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**MARÍA ELDA BENÍTEZ BLANCH**

1. **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:**



1. **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. | |

