

AVALUO INMOBILIARIO

Folio:

NS-070054400240



FACHADA FRONTAL DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Calle : PRIVADA DE LA CRUZ

Número ext. : NP.

Entre las calles de : C. GRANADA Y C. FRAY DIEGO DE LA CADENA

Colonia : BARRIO DE ANALCO

C.P. : 34138

Delegación ó Municipio : Durango

Ciudad ó Población : Durango

Estado : Durango

Ubicación geográfica:
Latitud: 24.016993°N
Longitud: -104.678633°W
Altitud: 1909 m.s.n.m

VALOR COMERCIAL : **\$2,541,000.00**

Fecha del avalúo 17 de agosto de 2024

Fecha de Vencimiento: 17 de Febrero de 2025

DOS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.

Certificación del Avalúo	VALUADOR PROFESIONAL	
	E.V.I. Arq. Joan Rodrigo Nevarez Reyes Ced. Prof. 13637327 Ced. Prof. 10692864	
	Firma:	NS-070054400240



NESO
ARQUITECTOS ■ CONSULTORES

NeSo Arquitectos Consultores

C. Regato 240 Nte, Zona Centro, Durango
tel. 618 806 8776 / 618 8185290
e-mail: nesoarq@hotmail.com

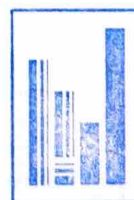
I.- ASPECTOS GENERALES

ANTECEDENTES :

Cédula Infonavit (Crédito Infonavit o Cofinavit) :	No Aplica
Clave Unica de Vivienda (CUV) :	No Aplica
Fecha del avalúo :	17 de agosto de 2024
Fecha de Caducidad del Avalúo :	17 de febrero de 2025
No. de registro del conjunto Infonavit :	No Aplica
Valuador :	E.V.I, Arq. Joan Rodrigo Nevarez Reyes
Especialidad :	Especialidad en Valuacion de Inmuebles Ced. Prof. 13637327, Arquitectura, Ced. Prof. 10692864
Solicitante del avalúo :	No proporcionado.
Domicilio del solicitante :	No proporcionado
Entidad otorgante del crédito:	No aplica
Objeto del avalúo :	Estimar el Valor Comercial.
Propósito del avalúo :	Compra-Venta

INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE :

Inmueble que se valúa :	Casa Unifamiliar en Terreno Urbano
Ubicación del inmueble :	
Calle :	PRIVADA DE LA CRUZ
número ext. :	NP.
lote y número de manzana :	FRACCIONES O LOTES 15 Y 16 SEGREGADAS DE TERRENO UBICADO EN PROLONGACIÓN CALLE LERDO ENTRE LAS CALLES GRANADA Y HOSPICIO.
entrecalles de :	C. GRANADA Y C. FRAY DIEGO DE LA CADENA
Colonia :	BARRIO DE ANALCO
Código Postal :	34138
Delegación ó Municipio :	Durango
Ciudad ó Población :	Durango
Estado :	Durango
Longitud :	-104.678633°W
Latitud :	24.016993°N
Altitud :	1909 m.s.n.m



NESO
ARQUITECTOS ■ CONSULTORES

E.V.I, Arq. Joan Rodrigo Nevarez Reyes
Ced. Prof. 13637327
Ced. Prof. 10692864



NESO
ARQUITECTOS • CONSULTORES

NeSo Arquitectos Consultores

C. Regato 240 Nte, Zona Centro, Durango
tel. 618 806 8776 / 618 8185290
e-mail: nesoarq@hotmail.com

104°

Propietario del inmueble :

MARIA DE TERESA HUIZAR MARTINEZ

Régimen de propiedad :

Privado (Particular).

No. de cuenta predial :

No proporcionado

No. de cuenta de agua :

No proporcionado

DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS :

Observaciones :

Se proporcionó documentación para acreditar la propiedad del inmueble.

ENTORNO :

Clasificación de la zona :

Habitacional de tercer orden según lo observado

Referencia de proximidad urbana SHF :

Intermedia

Tipo de construcción dominante en la zona :

Casas-habitación, de uno y dos niveles.

Índice de saturación en la zona :

de 70% al 100%

Nivel socioeconómico :

Medio.

Densidad de Población, intensidad de vivienda :

Semidensa de 250 a 450 Hab/Ha

Vías de acceso e importancia de las mismas :

BLVD. DOLORES DEL RIO VIALIDAD PRIMARIA A 1104 MTS., C. GRANADA VIALIDAD SECUNDARIA A 263 MTS., & C. PRIVADA DE LA CRUZ VIALIDAD TERCIARIA QUE ES LA DE SU UBICACIÓN.

Infraestructura disponible en la zona :

Nivel 3

Abastecimiento de agua potable, red de distribución con suministros mediante tomas domiciliarias; drenaje; electrificación, suministro a través de redes aéreas; alumbrado público, sistema de cableado aéreo, postería de concreto con lámparas de sodio; guarniciones, y banquetas de concreto, calle de ubicación del inmueble de terracería y vialidades pavimentadas en la zona; cuenta con acometida telefónica, vigilancia municipal y transporte urbano.

Equipamiento urbano :

Nivel 4

En radio menor de 2 kilómetros, se localizan tiendas de autoservicio, sucursales bancarias, iglesias, educación, parques, jardines deportivos, supermercados, mercados, recreación, restaurantes, hospitales y locales comerciales de diversos giros.

Contaminación ambiental :

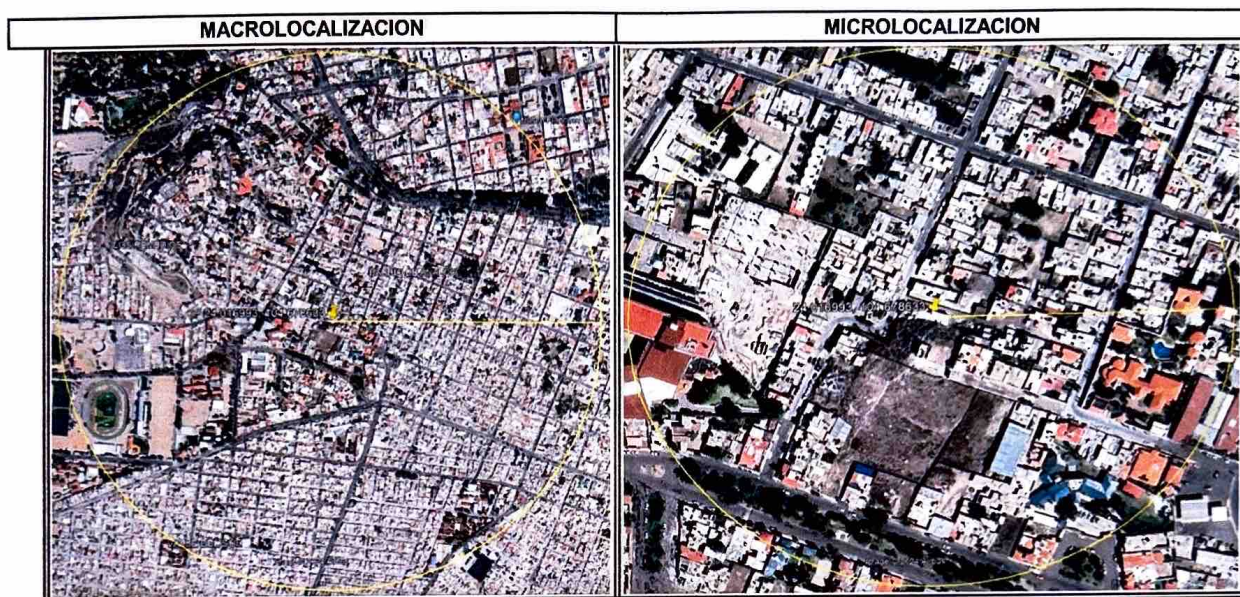
De aire, no perceptible.


NESO
ARQUITECTOS • CONSULTORES
E.V.I. Aro. Joan Rodrigo Nevarez Reyes
Ced. Prof. 13637327
Ced. Prof. 10692664

II.- CARACTERISTICAS PARTICULARES

TERRENO :

CROQUIS DE LOCALIZACION



Tramo de calles transversales, límites y orientación :

ENTRECALLE: AL SURESTE CON C. GRANADA , Y AL NOROESTE CON C. FRAY DIEGO DE LA CADENA , LÍMITROFE: AL NORESTE CON C. PRIVADA DE LA CRUZ QUE ES LA DE SU UBICACIÓN Y AL SUROESTE CON C. LERDO.

Configuración y topografía :

Terreno plano horizontal, de forma Irregular con un frente.

Características panorámicas y/o urbanas :

Casas habitación de variados tipos y calidades.

Tipo de Inmueble valuado :

Casa habitación que se desplanta en terreno urbano

Coefficiente de utilización del Suelo (CUS) :

1.00

Densidad Habitacional :

Semidensa

Servidumbres y/o restricciones :

Las propias del Reglamento de Construcción y del Programa de Desarrollo Urbano Vigente para el Municipio de Durango.



NESO
ARQUITECTOS • CONSULTORES

NeSo Arquitectos Consultores

C. Regato 240 Nte, Zona Centro, Durango
tel. 618 806 8776 / 618 8185290
e-mail: nesoarq@hotmail.com

Escritura :

ESCRITURA PUBLICA No. 9744, EXPEDIDA POR EL LIC. JESÚS FLORES LOPEZ, NOTARIO PÚBLICO No 7, DE DURANGO, DGO. DE FECHA 22 DE FEBRERO DE 1994.

Colindancias del terreno :

FRACCIONES O LOTES 15 Y 16 SEGREGADAS DE TERRENO UBICADO EN PROLONGACIÓN CALLE LERDO ENTRE LAS CALLES GRANADA Y HOSPICIO.

según medidas y colindancias de Escritura.

FRACCIÓN O LOTE 15 SUPERFICIE DE 46.00 M2:

AL NORTE : 7.00 m CON ANDADOR PRINCIPAL
AL SUR : 7.00 m CON CERRO
AL ORIENTE : 6.85 m CON FRACCIÓN O LOTE 14
AL PONIENTE : 6.90 m CON FRACCIÓN O LOTE NÚMERO 16

FRACCIÓN O LOTE 16 SUPERFICIE DE 100.00 M2:

AL NORTE : 13.00 m CON ANDADOR PRINCIPAL
AL SUR : 13.50 m CON CERRO
AL ORIENTE : 6.90 m CON FRACCIÓN O LOTE NÚMERO 15
AL PONIENTE : 7.57 m CON FRACCIÓN O LOTE NÚMERO 17

DESCRIPCION GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES :

CASA UNIFAMILIAR QUE SE DESPLANTA EN UN TERRENO URBANO EN UN NIVEL.

Descripción del Inmueble :

(Exteriores) : No cuenta con áreas comunes, no es un régimen en condominio, es propiedad privativa.

No. De Recámaras : 5
No. De Baños Completos : 4
No. De Medios Baños : 0
Elevador : 0
No. De Espacios de Estacionamiento : 2
Calidad del proyecto :

BUENO / FUNCIONAL

Clase general del inmueble :

MEDIO / PROYECTO ARQUITECTONICO DEFINIDO.

Tipos de construcción apreciados :

Area (m²) : Calidad y clasificación de la construcción :

1 : Habitacional
2 : Cochera

211.58 Calidad Buena - Habitacional.
27.46 Calidad Buena - Habitacional.



NESO
ARQUITECTOS • CONSULTORES

E.V.I, Arq. Joan Rodrigo Nevarez Reyes

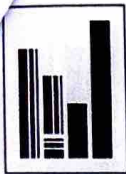
Ced. Prof. 13637327

Ced. Prof. 10692864

Número de niveles :		2	
	Vida útil total (años)	Edad	Vida útil remanente
1 :	60	18	42
2 :	60	18	42
Indiviso (según) :		100% (no es régimen en condominio)	
Estado de conservación :		BUENO	
Avance actual de obra (%) :		100%	
Avance actual de área comun (%) :		No aplica	
Unidades rentables generales:		1	
Aspecto estructural del inmueble :		BUENO	
Uso general del inmueble:		B-001 Unifamiliar (según Subdirección de Propiedad Inmobiliaria del Municipio de Durango)	

SUPERFICIES:

Area total del terreno (en m² según) :	146.000	ESCRITURA PUBLICA No. 9744, EXPEDIDA POR EL LIC. JESÚS FLORES LOPEZ, NOTARIO PÚBLICO No 7, DE DURANGO, DGO. DE FECHA 22 DE FEBRERO DE 1994.
Area privativa de terreno (en m² según) :	146.000	ESCRITURA PUBLICA No. 9744, EXPEDIDA POR EL LIC. JESÚS FLORES LOPEZ, NOTARIO PÚBLICO No 7, DE DURANGO, DGO. DE FECHA 22 DE FEBRERO DE 1994.
Area total construida (en m² según) :	211.58	VIA SATELITE
Area total accesoria (en m² según) :	27.46	VIA SATELITE
Area total vendible (en m² según) :	239.04	VIA SATELITE



NESO
ARQUITECTOS • CONSULTORES

NeSo Arquitectos Consultores

C. Regato 240 Nte, Zona Centro, Durango
tel. 618 806 8776 / 618 8185290
e-mail: nesoarq@hotmail.com

ELEMENTOS DE CONSTRUCCION :

A) Obra negra :

Cimentación (se supone) :

Probable: Zapatas aisladas en algunas secciones y Mamposteria de piedra braza con dala de desplante y concreto armado

Estructura (se supone) :

Probable: Muros de carga, castillos, columnas, dalas de desplante y cerramientos de concreto armado.

Muros (se supone) :

Tabique rojo recocado medidas comerciales juntoado con mortero cemento-arena.

Entrepisos (se supone) :

Probable: Losa nervada de concreto armado a claros cortos y medianos.

Techos (se supone) :

Probable: Losa nervada de concreto armado a claros cortos y medianos.

Azoteas (se supone) :

Impermeabilizacion de forma tradicional, entortado, enladrillado, y lechada de cemento.

Bardas :

De tabique rojo recocado juntoado con mortero cemento arena.

B) Revestimientos y acabados interiores :

Aplanados :

Yeso a regla y plomo, pintura vinilica, color variable.

Plafones :

Yeso a regla, y pintura vinilica, color variable.

Lambrines :

De loseta ceramica en baños en áreas húmedas.

Pisos :

Interiores: Mixto De loseta ceramica Exteriores: Firme de concreto aplanado acabado escobillado.

Zoclos :

De 8 cm similar a piso, variable.

Escaleras :

De concreto armado.

Pintura :

Vinilica para interior y exteriores, color variable.

Recubrimientos especiales :

No tiene.

C) Carpintería :

Puertas :

Prefabricadas de tambor de pino a doble panel de triplay enchapado por ambas caras, acabado poliuretano semimate o similar.

Guardarropas :

A base de tableros enchapados y bastidores de madera.

Lambrines o plafones :

No tiene.

Pisos :

No tiene.

D) Instalaciones hidráulicas y sanitarias :

Probablemente: Hidraulica; Tuberías ocultas de Tubo PLUS y/o Cobre en suministro y ramales de distribucion. Sanitaria: Ocultas Tuberia de PVC en bajadas pluviales y ramales sanitarios.

Muebles de baño :

De color blanco de calidad comercial.

Muebles de cocina :

Tarja de acero inoxidable.

E) Instalación eléctrica :

Probable, poliducto naranja con cableado de cobre.

F) Herrería :

A base de perfiles tubulares- angulares, comeceles.

G) Vidriería :

de 4 mm en claros cortos, de 5 mm en claros regulares.

H) Cerrajería :

De calidad buena del pais

I) Fachadas :

Aplanado de fina mezcla, y pintura vinilica.

J) Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias :

Concepto

Medida:

Descripción:

Rejas y protecciones

1.00

A base de perfiles comerciales tubulares - angulares.

Volados

7.13

Superficie de volados en fachada.

Bardas

16.97

De tabique rojo recocado juntoado con mortero cemento arena. Altura

Cubierta de policarbonato

7.36

Cubierta de policarbonato

Firmes

7.36

Firme de concreto aplanado acabado escobillado.

Closets

2.00

A base de tableros enchapados y bastidores de madera.

Mueble de baño

1.00

Página 7 de 13 base de bastidores de madera y tableros enchapados

Porton abatible

2.00

A base de lamina y perfiles comerciales tubulares - angulares.



NESO
ARQUITECTOS • CONSULTORES

E.V.I. Arq. Joan Rodrigo Nevarez Reyes

Ced. Prof. 13637327

Ced. Prof. 10692861



NESO
ARQUITECTOS • CONSULTORES

NeSo Arquitectos Consultores

C. Regato 240 Nte, Zona Centro, Durango
tel. 618 806 8776 / 618 8185290
e-mail: nesoarq@hotmail.com

III.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

No.	Calle, No., Colonia, Poblado.	Características	Area m ² Terr.	Area m ² Const.	\$ Inmb.	\$ Unit. m ²	Informante
1	C. NO PROPORCIONADO, FRACC. JARDINES DE DURANGO	Similares	189.00	-	945,000	5,000	618 171 3181
2	C. No proporcionado, Col. Del Maestro, 34000	Similares	450.00	-	1,700,000.00	3,778	6181265375
3	C. MAGNOLIA, FRACC. JARDINES DE DURANGO, DGO	Similares	4,000.00	-	26,000,000	6,500	6181290727
4	C. LUNA, BARRIO TIERRA BLANCA, DURANGO	Similares	243.00	-	800,000	3,292	(618) 815-1859
5							
6							

Determinación del valor/m² de terreno por el método residual Estático $F=V/(1-b)-P_n$

Tipo de Inmueble	b	V/(1-b)	Pagos \$/m ²	Dem.	Pagos Netos	Pagos Totales	V/(1-b)-P _n	Valor Unit. \$/m ²

Clasif. Construcciones

Tipo	\$/m ²
Precario	
Económica	
Media	
Buena	
Muy Buena	
Lujo	
Especial	

No.	Area m ²	\$/m ²	Factores de Homologación para el terreno (VENTA)								\$/m ²
			Zona	Ubica	Frente	Forma	Superf.	Topogr.	Negoc.	FRe	
1	189.00	5,000	0.90	0.90	1.00	0.95	0.93	0.95	0.95	0.64	3,200
2	450.00	3,778	0.90	0.90	1.00	0.95	1.07	0.95	0.95	0.74	2,796
3	4,000.00	6,500	0.90	0.90	1.00	0.95	1.54	0.95	0.95	1.07	6,955
4	243.00	3,292	0.90	0.90	1.00	0.95	0.97	0.95	0.95	0.67	2,206
5											
6											

Area de terreno según Lote Tipo :

300.00 M²

Valor homologado: 3,800

Construcciones que hayan sido vendidas o que se encuentren ofertándose para su venta

No.	Calle, No., Colonia, Poblado,	Edad	Area m ² Terr.	Area m ² Const.	Teléfono	Informante
1	C. NO PROPORCIONADO, FRACC. CAMINO REAL, DGO	24	190.00	268.00	618-157-98-68	PROMOTOR
2	C. NO PROPORCIONADO, FRACC. CAMINO REAL, DGO	25	225.00	210.00	6181175114	ANGELES INM
3	C. NO PROPORCIONADO, COL. REAL DEL PRADO, DGO	20	164.00	148.00	6183654742	SARITA MELENDEZ
4	C. DEL MAESTRO, COL. DEL MAESTROS, DURANGO, DGO	25	218.00	159.48	(618)194-4036	CENTURY 21TH
5	C. NO PROPORCIONADO, COL. ADOLFO LOPEZ MATEOS,	26	290.00	175.00	https://propiedades.	PROMOTOR INM
6	C. LINDA VISTA, SN, FRACC. LOS REMEDIOS, DURANGO,	25	160.00	188.83	618 145 8267	PATRICIA CORRAL

No.	Oferta \$	Area m ²	\$/m ²	Factores de Homologación para la construcción (VENTA)							\$/m ²
				f.com	Zona	Ubica.	Superf.	Edad	Calidad	FRe	
1	3,225,000	268.00	12,034	0.900	0.950	1.000	1.000	1.060	0.950	0.86	10,349
2	2,400,000	210.00	11,429	0.900	0.950	1.000	1.000	1.070	0.950	0.87	9,943
3	1,950,000	148.00	13,176	0.900	0.950	1.000	1.000	1.020	0.950	0.83	10,936
4	2,199,000	159.48	13,789	0.900	0.950	1.000	1.000	1.070	0.950	0.87	11,996
5	2,100,000	175.00	12,000	0.900	0.950	1.000	1.000	1.080	0.950	0.88	10,560
6	2,167,000	188.83	11,476	0.900	0.950	1.000	1.000	1.070	0.950	0.87	9,984

Edad 18 Años

Area vendible inmueb.analizado (sujeto) :

239.040 M²

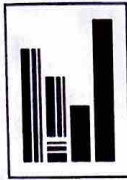
Valor homologado: 10,628

Valor estimado de Mercado \$/M ²	Factor de Comercialización	Valor resultante de Mercado \$/M ²	Area vendible M ²	Valor de Mercado (en N. R.) \$
10,628	1.00	10,628	239.040	2,540,517

Sup. Terreno Excedente	Valor por M ² .	Valor del Terreno Excedente

RESULTADO POR ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

2,540,517



NESO
ARQUITECTOS • CONSULTORES

NeSo Arquitectos Consultores

C. Regato 240 Nte, Zona Centro, Durango
tel. 618 806 8776 / 618 8185290
e-mail: nesoarq@hotmail.com

IV.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS

Lote tipo predominante 300.00 M2

Ir Clave Única de Vivienda (CUV): Valor de calle ó de zona: \$ 3,800.00 M²

F Fecha del avalúo: Fzo Fub FFr FFo Fsup. Fre.
1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00

A Fecha de Caducidad del Avalúo:

Fracción	Area M ²	Valor Unitario \$/M ²	Factor Resultante Fre.	Motivo del Coeficiente	Valor Unitario Resultante \$/M ²	Valor Parcial \$
1	146.000	3,800	1.00	Homologacion	3,800.00	554,800.00
SUMA	146.000			Indiviso	1.00000000	
SUBTOTAL (A) :						554,800.00

B).-ESTIMACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Descripción	Area M ²	FACTORES DE DEPRECIACION APLICADOS				V. N. R. \$/M ²	Valor Parcial \$
		V. R. N. \$/M ²	Conser- vación	Edad	Factor obtenido		
Habitacional	211.580	8,850	0.99	0.76000	0.75	6,637.50	1,404,362.25
Cochera	27.460	7,400	0.99	0.76000	0.75	5,550.00	152,403.00
SUMA	239.040						
VALOR NETO DE REPOSICION PROMEDIO :		6,510.00					
SUBTOTAL (B) :							1,556,765.25

C).-ESTIMACION DEL VALOR DE INST. ESPECIALES, ELEM. ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEM.

Descripción	Unidad	Detalle	Cantidad	FACTORES DE DEPRECIACION APLICADOS				V. N. R. \$	Indiviso	Valor Parcial \$
				V. R. N. \$	Conser- vación	Edad	Factor obtenido			
Rejas y proteccion	LT	A base de perfiles	1.00	24,000	0.95	0.95	0.90	21,600.00	1.00000	21,600.00
Volados	M2	Superficie de vola	7.13	3,900	0.95	0.95	0.90	3,510.00	1.00000	25,026.30
Bardas	M2	De tabique rojo re	16.97	1,950	0.95	0.95	0.90	1,755.00	1.00000	29,782.35
Cubierta de policar	M2	Cubierta de policar	7.36	1,750	0.95	0.95	0.90	1,575.00	1.00000	11,592.00
Firmes	LT	Firme de concreto	7.36	390	0.95	0.95	0.90	351.00	1.00000	2,583.36
Closets	M3	A base de tablero	2.00	12,000	0.95	0.95	0.90	10,800.00	1.00000	21,600.00
Mueble de baño	LT	A base de bastido	1.00	3,500	0.95	0.95	0.90	3,150.00	1.00000	3,150.00
Porton abatible	LT	A base de lamina	2.00	22,000	0.95	0.95	0.90	19,800.00	1.00000	39,600.00
Cancel de baño	LT	A base de perfiles	1.00	5,500	0.95	0.95	0.90	4,950.00	1.00000	4,950.00
Patio con piso de l	M2	Piso de loseta cer	5.17	420	0.95	0.95	0.90	378.00	1.00000	1,954.26
SUBTOTAL (C) :										161,838

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS (A)+(B)+(C) : \$ **2,273,404**

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Enfoque de costos ó método físico directo .- Es el proceso técnico necesario para estimar costo de reproducción ó reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible debida a la edad, estado de conservación y grado de obsolescencia observados tanto en sus elementos componentes como en su conjunto.

Enfoque de ingresos ó método de capitalización de rentas .- Es el proceso técnico mediante el cual se estiman los probables beneficios futuros en términos monetarios del valor presente de la propiedad que un bien inmueble podría generar y es calculado a través de la capitalización de un ingreso ó renta.

Enfoque comparativo de mercado .- Es el procedimiento mediante el cual se toman muestras del mercado abierto inmobiliario actual, bienes que se encuentren en venta y/o renta que sean iguales ó similares al inmueble sujeto que se analiza en el avalúo, para que en función de cada inmueble investigado, se efectuen comparaciones y ponderaciones en base a sus principales características.

Valor comercial .- Es el valor más probable que puede tener el bien inmueble en un mercado abierto y competitivo, bajo todas las condiciones para una venta justa, con el comprador y el vendedor debidamente informados, ambos libres de cualquier tipo de presiones que forcen la compra ó la venta.

Fundamento legal .- El presente avalúo es realizado de conformidad a las disposiciones normativas establecidas en el marco jurídico para la prestación del servicio de Valuación Bancaria, Ley de Instituciones de Crédito (artículos 46 fracción XXII, 48, 77 y 133), Ley del Banco de México (artículo 26), Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) (artículos 2, 4 fracciones I y V) y circular 1462 de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, emitida en fecha 14 de febrero del año 2000.

La información y antecedentes del inmueble asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación proporcionada por el propietario del bien a valuar, la cual se asume como correcta y el valuador no se hace responsable por errores, imprecisiones, alteraciones, omisiones, y/o cambios.

No es objeto del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales ó de cualquier otro tipo que pudieran afectar el valor del bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no asume responsabilidad alguna debida a información omitida en la solicitud y documentación proporcionada.

En la inspección ocular del bien inmueble, motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los defectos ocultos que pudieran existir, por lo que solo se consideran los expresados como resultado de la observación correspondiente y por informe expreso del solicitante y/o propietario.

Debido a que el objeto del presente avalúo no es constatar ó verificar deslindes de propiedad, de ocupación irregular ó cualquier otra restricción de índole legal, el Valor Comercial estimado con el que se concluye el presente avalúo, solo considera las expresadas en el mismo, ya sea porque se observaron durante la inspección ocular del bien ó porque fueron incluidas en la documentación proporcionada para la realización del avalúo.

Quienes intervenimos en el presente avalúo, declaramos bajo protesta de decir verdad, que no guardamos ningún tipo de relación de parentesco ó negocio con el cliente y/o propietario del bien que se valúa.

OBSERVACIONES:

Se proporcionó documentación para acreditar la propiedad del inmueble.

El VALOR DE REPOSICION NUEVO de las construcciones se obtuvo mediante consulta al manual "Varela Ingeniería de Costos".



NESO
ARQUITECTOS • CONSULTORES

NeSo Arquitectos Consultores

C. Regato 240 Nte, Zona Centro, Durango
tel. 618 806 8776 / 618 8185290
e-mail: nesoarq@hotmail.com

VII.- RESUMEN DE VALORES

RESULTADO DE VALORES ESTIMADOS :

COMPARATIVO DE MERCADO :

\$ 2,540,517.00

VALOR FÍSICO O DE COSTOS :

\$ 2,273,403.52

VALOR DESTRUCTIBLE

\$ 1,718,603.52

VIII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Por las Características del Inmueble y por su Propósito se Considera como Valor Comercial, al Valor Comparativo de Mercado en Números Redondos, a mi leal saber y entender.

IX.- CONCLUSIÓN

NOTA: EL PRESENTE AVALÚO NO TENDRÁ VALIDEZ PARA FINES DISTINTOS DE LO ESPECIFICADO EN EL PROPÓSITO , DEBERÁ CONTENER FIRMA DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS.

VALOR COMERCIAL \$ 2,541,000

DOS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DÍA :

17 de agosto de 2024

VALOR REFERIDO AL:

VALUADOR



NESO
ARQUITECTOS • CONSULTORES

E.V.I. Arq. Joan Rodrigo Nevarez Reyes
Ced. Prof. 13637327
Ced. Prof. 10692664

E.V.I. Arq. Joan Rodrigo Nevarez Reyes
Arquitectura, Topografía & Valuación Inmobiliaria.
Especialidad en Valuación de Inmuebles Ced. Prof. 13637327, Arquitectura, Ced. Prof. 10692664

Certificación del Avalúo



NS-070054400240



NESO
ARQUITECTOS ■ CONSULTORES

REPORTE FOTOGRAFICO I





NESO
ARQUITECTOS ■ CONSULTORES

NeSo Arquitectos Consultores

C. Regato 240 Nte, Zona Centro, Durango
tel. 618 806 8776 / 618 8185290
e-mail: nesoarq@hotmail.com

SINTESIS DEL AVALUO

Número del Avalúo	NS-070054400240
Fecha del avalúo :	17/08/2024
Número de registro Infonavit :	No Aplica
Clave registro del Valuador SHF :	0
Constructor (vivienda nueva):	No Aplica
Proposito del Avalúo :	Compra-Venta
Tipo de Inmueble a valorar :	Casa Unifamiliar en Terreno Urbano
Calle y número o su equivalencia :	PRIVADA DE LA CRUZ # NP. (FRACCIONES O LOTES 15 Y 16 SEGREGADAS DE TERRENO UBICADO EN PROLONGACIÓN
Nombre del Conjunto :	No Aplica
Colonia :	BARRIO DE ANALCO
Codigo Postal :	34138
Delegación ó Municipio :	Durango
Entidad Federativa :	Durango
No. de cuenta predial :	No proporcionado
Referencia de proximidad Urbana :	Intermedia
Nivel de Infraestructura Urbana :	Nivel 3
Clase del Inmueble :	MEDIO / PROYECTO ARQUITECTONICO DEFINIDO.
Vida útil remanente en meses :	504
Año de terminación o remodelación de la obra	2006
Unidades rentables generales :	1
Superficie del terreno en m ² :	146.00
Superficie construida en m ² :	211.58
Superficie accesoria en m ² :	27.46
Superficie vendible en m ² :	239.04
Valor comparativo de mercado :	\$2,540,517.00
Valor Físico del terreno :	\$554,800.00
Valor Físico de la construcción :	\$1,556,765.25
Valor Físico de Instalaciones y elementos comúnes:	\$161,838.27
Otros valores estudiados :	
Importe del valor concluido :	\$2,541,000.00
Número de recámaras :	5
Número de años completos :	4
Número de medios baños :	0
Número de niveles de la unidad valuada :	2
Número de Espacios de estacionamiento :	2
Acometida al inmueble del suministro telefónico :	1
Nivel de equipamiento urbano :	Nivel 4
Elevador :	0
Longitud :	-104.678633°W
Latitud :	24.016993°N
Altitud :	1909 m.s.n.m

VALUADOR
E.V.I. Arq. Joan Rodrigo Nevarez Reyes
Ced. Prof. 136373
Ced. Prof. 1069286

E.V.I. Arq. Joan Rodrigo Nevarez Reyes

Arquitectura, Topografía & Valuación inmobiliaria
Ced. Prof. 10692864 , Ced. Prof. 13637327

Certificación del Avalúo



NS-070054400240