



MV. Ing. Carlos Alberto Rodríguez Uribe

Cel: 8122-9735 00

www.vasavaluosinmobiliarios.com



Solicitante: **Jorge Durán Ramírez**

Ubicación del Inmueble: Calle Francisco Petrarca N° 439, Colonia Colinas de San Jerónimo, Monterrey, Nuevo León, México, CP 64630

Fecha del Avalúo: lunes, 30 de junio de 2025

Resúmen de Valores:

Valor de Mercado: \$ 8,088,151.80

Valor Físico o Directo: \$ 7,789,074.00

Valor Comercial: \$ 8,000,000.00

OCHO MILLONES DE PESOS 00/100 M. N.) *****



MV. Ing. Carlos Alberto Rodríguez Uribe

Cel: 8122-9735 00

www.vasavaluosinmobiliarios.com

1 Antecedentes

Solicitante del Avalúo: Jorge Durán Ramírez
Valuador: MV Ing. Carlos Alberto Rodriguez Uribe
Especialidad: Inmuebles **Cédula Profesional:** 12724243
Fecha del Avalúo: 30 de junio de 2025 **Fecha de Inspección:** 28 de junio de 2025
Inmueble que se valúa: Casa Habitación Terminado
Clasificación del Inmueble: Vivienda unifamiliar
Tipo de Propiedad: Unifamiliar individual
Regimen de propiedad: Casa Habitación Terminado **Clave Catastral:** 441-02-023
Objeto del Avalúo: Conocer el valor comercial del inmueble
Propósito del Avalúo: Información patrimonial
Ubicación del Inmueble:
Calle: Francisco Petrarca **Manzana:** **Sector:** **Lote:**
Num. Ext.: 439
Colonia: Colinas de San Jerónimo **Municipio:** Monterrey
Estado: Nuevo León **País:** México **Código Postal:** 64630

2 Características Urbanas

Clasificación de la Zona: Residencial **Indice de Saturación de la zona:** 85%
Construcción Dominante: Casas habitación similares al bien valuado **Población:** Normal
Contaminación Ambiental: Satisfactoria **Uso de Suelo:** Habitacional
Vías de Acceso: Avenida San Jerónimo & Anillo Periferico

Servicios Públicos

Al pie del lote

- ▶ Agua Potable
- ▶ Drenaje Sanitario
- ▶ Electrificación
- ▶ Alumbrado Público
- ▶ Recolección de Basura
- ▶ Vigilancia
- ▶ Transporte Público (menos de 700 m)

Infraestructura

En la calle

- ▶ Banquetas
- ▶ Guarniciones
- ▶ Pavimento Asfáltico
- ▶ Pavimento Empedrado
- ▶ Línea Telefonica
- ▶ Gas Natural
- ▶ Señalización Vial
- ▶ Nomenclatura de calles

Equipamiento Urbano

Dentro de un radio de 3 km.

- ▶ Hospitales
- ▶ Centros Comerciales
- ▶ Templos
- ▶ Bancos
- ▶ Escuelas Educación Básica
- ▶ Escuelas Educación Media
- ▶ Escuelas Educación Superior

3 Terreno

Tramo de calles limítrofes y orientación:

No se proporciona información

Área Total (según inspección): 168 m² 100%
Topografía y Configuración: Terreno de forma regular
Características Panorámicas: Ninguna
Servidumbres y/o restricciones: Ninguna declarada ó aparente.
CUS del Inmueble Valuado: 1.30
Consideraciones Adicionales: Ninguna

Construcción: 219 m²

Nota:

Los m² de Construcción y Terreno fueron obtenidos mediante la boleta predial del cliente.

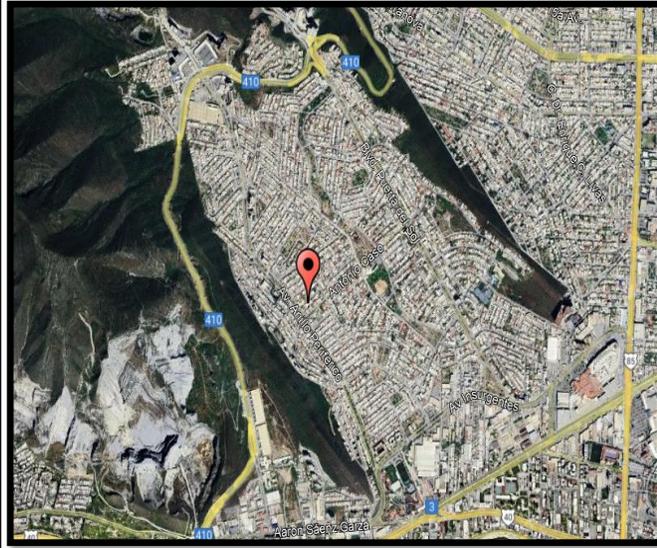


MV. Ing. Carlos Alberto Rodríguez Uribe

Cel: 8122-9735 00

www.vasavaluosinmobiliarios.com

Ubicación del Inmueble en la Mancha Urbana:



Ubicación del Inmueble en la Zona:



4 Descripción General del Inmueble

Uso Actual El inmueble cuenta con dos niveles; Planta Baja cuenta con cochera, sala comedor, cocina, baño completo y jardín trasero parte cubierto por un techo de aluminio. Planta Alta; cuarto principal con baño completo closet cambiador, estancia, dos recámaras y baño completo.

Tipo de construcción: Residencial
 Unidades Rentables: una
 Estado de Conservación: Bueno
 Deficiencias Relevantes: Ninguna a simple vista.
 Altura Libre de Entrepiso: 2.5 mts

Vida útil total : 70 años
 Edad Aproximada de la Vivienda: 25 años
 Vida Útil Remanente: 45 años

5 Elementos de la Construcción

Cimentación: Se presume cimentación ciclopea con traves de refuerzo de concreto armado.
 Muros, Trabes, Columnas: Se presume block de concreto, trabes y columnas de concreto armado
 Losas/Entrepisos: Se presume losas de concreto armado y aligerado según cálculos
 Escaleras: Se presume rampa de concreto armada según calculos.
 Hidrosanitario: Se presume ocultas de tubería galvanizada 1/2" y PVC en 2" y 4"
 Eléctrico: Se presume ocultas con tubería pvc flexible de 1/2"
 Cancelería: Ventanas de perfiles de aluminio esmaltado según se observa.
 Carpintería: Puertas de pino
 Herrería: Marcos de puertas de perfiles tubulares

Espacio.	Pisos	Muros	Plafones
Recámaras:	Loseta cerámica	Aplanados de yeso	Aplanados de yeso
Comedor-Estancia:	Loseta cerámica	Aplanados de yeso	Aplanados de yeso
Baños:	Loseta cerámica	Aplanados de yeso y azulejo	Aplanados de yeso
Escaleras:	Loseta cerámica	Aplanados de yeso	Aplanados de yeso
Cocina:	Loseta cerámica	Aplanados de yeso	Aplanados de yeso
Patio de Servicio:	Piso de concreto	N/A	N/A
Cochera:	Loseta cerámica	N/A	N/A
Fachada:	N/A	N/A	N/A



MV. Ing. Carlos Alberto Rodríguez Uribe

Cel: 8122-9735 00

www.vasavaluosinmobiliarios.com

6 Consideraciones Previas al Avalúo

Un estudio típico de valuación considera tres enfoques diferentes que son usados como herramienta para la estimación del valor comercial:

El Enfoque Comparativo de Mercado o también Valor Comparativo de Mercado se basa en la consecución de referencias de operaciones realizadas u ofertas dentro del mercado inmobiliario de la zona correspondiente. Los datos recaudados se ajustan u homologan al sujeto de acuerdo a las características que se consideraron determinantes que afecten el valor.

El Enfoque de Costos o también Valor Físico o Directo se estima en base a las superficies de terreno y de construcción aplicando los valores unitarios correspondientes: para el caso del terreno el valor de mercado y para el caso de las construcciones el valor unitario obtenido por análisis de precios o por investigación con empresas constructoras de la localidad o por manuales especializados de costos de construcción.

El Enfoque de Ingresos o también Valor por Capitalización de Rentas se estima aplicando al ingreso neto de operación o renta neta anual una tasa de capitalización que se considera adecuada al tipo de inmueble de que se trata así como al mercado de inversiones equiparables en montos, tiempo y riesgo.

El Valor Comercial concluido se obtiene como resultado de ponderar los valores obtenidos por los tres enfoques anteriormente descritos.

Definiciones:

Valor Comercial: Es la cantidad más probable, en términos monetarios, en que una propiedad sería vendida en un mercado competitivo y abierto, cuando se den todas las condiciones para una venta justa. Dichas condiciones incluyen un comprador y un vendedor prudentes, bien informados y típicamente motivados actuando en lo que consideran su mejor interés, sin compulsión para vender o comprar, además debe disponerse de un tiempo razonable para que dicho inmueble sea expuesto en el mercado inmobiliario.

Valor Físico o Directo: Este enfoque esta basado en el supuesto de que un comprador con la información pertinente, no pagaría mas por un bien que el costo de un bien sustituto con el mismo uso o fin que el bien considerado, este enfoque considera que valor máximo del bien para el comprador con información pertinente, será la cantidad necesaria para construir o adquirir un nuevo bien de igual utilidad. Cuando el bien no es nuevo, el valor de reposición nuevo deberá ser ajustado de acuerdo a todos los métodos de depreciación y obsolescencia.

Valor de Capitalización de Rentas: Es el valor presente de beneficios futuros derivados de la propiedad y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos.

Valor Comparativo de Mercado: Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares al bien objeto de estudio, que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado abierto de la localidad.

Valor de Reposición Nuevo. (V.R.N.): Es el costo a precios 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 reproducción nuevo o reposición nuevo, deduciendo deméritos existentes debidos al deterioro físico, a la obsolescencia funcional y a la obsolescencia económica de cada bien valuado.

Depreciación (para fines de avalúo): Es la pérdida real de valor de un bien debido a su edad, desgaste físico, servicio, uso, obsolescencia funcional, etc.

Suposiciones Y Condiciones Limitantes

Se asume la libre comercialización del inmueble valuado pues no se investigó si sobre él existen gravámenes o reservas de dominio que pudieran afectar el proceso de comercialización.

No se dispuso de planos de cimentación ni de instalaciones hidráulicas ni eléctricas por lo que al hacer la descripción de las mismas en este reporte se asumen los elementos que pudieran existir en base al conocimiento del valuador que firma este reporte.

Observaciones referentes a la inspección:

El estado de conservación del inmueble y sus instalaciones se supuso en base a la inspección visual efectuada, por lo que pudieran presentarse vicios ocultos que pasaron inadvertidos sin dolo alguno, no se asume ninguna responsabilidad por la estabilidad de las estructuras o la durabilidad del bien valuado.

No se detectó la existencia evidente de materiales o sustancias peligrosas en la propiedad que pudieran afectar los valores de terrenos y construcciones. No se asume ninguna responsabilidad por este rubro ya que no se solicitaron expertos en la materia para detectar estos problemas en caso de existir.

Las edades de las construcciones son estimadas, así mismo, los factores de demérito fueron calculados en función de la edad, estado de conservación y grado de obsolescencia del proyecto.

Generales:

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Documento es la contenida en la documentación oficial proporcionada, en su caso, por el solicitante del mismo y/o propietario del bien a valuar, la cual se asume como correcta.

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

Para la investigación de mercado de precios de terrenos se realizó un muestreo respecto a zonas halladas como similares, considerando las ofertas disponibles o muestras cercanas en características al lote en estudio.

Los coeficientes de negociación van conforme a la posibilidad de un último precio de acuerdo con el informante en la investigación de mercado.

El manejo del factor de negociación está dado conforme a la demanda observada en el mercado inmobiliario de terrenos con el destino habitacional y características comparativas de las construcciones a valuar.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el Capítulo 1, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

(Se investigaron inmuebles equivalentes al aquí estudiado)



MV. Ing. Carlos Alberto Rodríguez Uribe

Cel: 8122-9735 00

www.vasavaluosinmobiliarios.com

7 Valor de Mercado

Comparables

N°	Ubicación	Edad	Conserv	Fecha	Fuente	Teléfono	
1	Camino de los Cardinales, Colinas de San Jerónimo	0.955	20 años	Buena	29/06/2025	inmuebles24.com	0
2	Colinas de San Jerónimo, Monterrey N.L.	0.949	20 años	Bueno	29/06/2025	inmuebles24.com	0
3	Colinas de San Jerónimo, Monterrey N.L.	1.389	5 años	Bueno	29/06/2025	inmuebles24.com	0
4	Colinas de San Jerónimo, Monterrey N.L.	1.488	10 años	Bueno	29/06/2025	inmuebles24.com	0

Análisis por Homologación

N°	Precio de Oferta	Superficies		Valor Unitario	Factores de Homologación						Factor Result	Valor Unitario Homologado
		Terreno	Const.		Zona	Ubica	Top	Edad	Edo Con	Otro		
1	\$6,500,000	154.00	147.00	\$44,217.69	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	0.97	\$42,676.70
2	\$7,100,000	177.00	168.00	\$42,261.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	0.97	\$41,032.96
3	\$10,000,000	180.00	250.00	\$40,000.00	1.00	1.00	1.00	0.98	0.97	1.00	0.95	\$38,076.81
4	\$7,500,000	162.00	241.00	\$31,120.33	1.00	1.10	1.00	0.99	1.00	1.00	1.08	\$33,718.88

Superficies del Sujeto 168.00 219.00

Promedio \$38,876.34

Valor por m2 Aplicado \$38,876.00

Factor por comercialización 0.95

Investigación de Inmuebles Comparables

Indicador	Valor Directo	Valor Homologado
Máximo	\$ 44,217.69	\$ 42,676.70
Promedio	\$ 39,399.98	\$ 38,876.34
Mínimo	\$ 31,120.33	\$ 33,718.88

Valor de Mercado de Terreno y Construcción: **\$ 8,088,151.80**

Valor de Mercado : \$8,088,151.80

8 Valor Físico o Directo

Análisis de oferta comparable de venta de Terrenos

N°	Ubicación de la Oferta	Frente	Fondo	Superficie	Uso	Fecha	Fuente	Teléfono
1	Calle. Juan José Tablada, Col. San Jerónimo, Monterrey N.L.	8.00	20.00	160.00	Hab	29/06/2025	inmuebles24.com	0
2	Col. San Jerónimo, Mty N.L.	9.08	30.73	279.00	Hab	29/06/2025	inmuebles24.com	0
3	Col. San Jerónimo, Mty N.L.	10.00	34.50	345.00	Hab	29/06/2025	inmuebles24.com	0

Dimensiones de Lote Tipo o Predominante 8.00 21.00 168.0

N°	Superficie	Valor Ofertado	Valor por m2	Factores de Homologación						Fact Result	Oferta Homologada	Valor/m2 Homologado	
				Zona	Ubica	Frente	Fondo	Superf	Serv				Oferta
1	160.00	\$ 4,100,000.00	\$ 25,625.00	1.00	1.20	1.00	1.00	0.99	1.00	0.95	1.13	\$ 4,633,000.0	\$ 28,956.25
2	279.00	\$ 5,937,579.00	\$ 21,281.65	1.00	1.20	0.98	1.00	1.08	1.00	0.95	1.20	\$ 7,125,094.8	\$ 25,537.97
3	345.00	\$ 6,300,000.00	\$ 18,260.87	1.00	1.25	0.97	1.00	1.11	1.00	0.95	1.27	\$ 8,001,000.0	\$ 23,191.30

Valor promedio \$ 25,895.18

Valor Aplicado **\$ 25,900.00**

Determinación del Valor del Terreno

Fr	Característica	Factores de Eficiencia del Suelo					Coefic. Result	Motivo del Coef.	Indiviso	Superficie	Valor Parcial
		Zona	Ubica	Frente	Forma	Superf					
1	Terreno con Inmueble	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Ninguno	100%	168.00	\$ 25,900.00

A) Valor del Terreno **\$ 4,351,200.00**

Determinación del Valor de las Construcciones

Tipo	Uso	Superf.	FACTORES				Valores de Construcción		Valor Parcial
			Edad	Conserv	Funcion	F.R	Val Rep Nuevo	Val Neto Rep	
1	Casa-Habitación	179.00	0.88	0.97	1.00	0.85	\$ 22,500.00	\$ 19,206.00	\$ 3,437,874.00
2	Cochera	40.00	0.88	0.97	1.00	0.85	\$ 13,500.00	\$ 11,523.60	\$ 460,944.00
		219.00							

B) Valor de las Construcciones **\$ 3,437,874.00**



MV. Ing. Carlos Alberto Rodríguez Uribe

Cel: 8122-9735 00

www.vasavaluosinmobiliarios.com

Reporte Fotográfico

