

## ESTIMACIÓN DE VALOR

2-2024-04278



### UBICACIÓN DEL INMUEBLE

<b>Calle :</b>	Hacienda de Coyotillos
<b>Número ext. :</b>	214
<b>Fraccionamiento :</b>	Villas del Meson
<b>Código Postal :</b>	76226
<b>Delegación ó Municipio :</b>	Querétaro
<b>Ciudad ó Población :</b>	Querétaro
<b>Estado :</b>	Querétaro
<b>Fecha del avalúo</b>	<b>27 de diciembre de 2024</b>

<b>Valor comercial :</b>	<b>\$13,588,000.00</b>
--------------------------	------------------------

Valor físico:	\$11,443,332.13
---------------	-----------------

Ingresos (Valor por capitalización de rentas) :	\$10,748,857.90
---	-----------------

<b>Superficie de Terreno (m2):</b>	<b>450.00</b>
------------------------------------	---------------

<b>Superficie de Construcción (m2):</b>	<b>413.96</b>
---	---------------

<b>Superficie Vendible (m2):</b>	<b>406.33</b>
----------------------------------	---------------

## Declaraciones y advertencias:

### DECLARACIONES:

-El servicio se realiza con base en la información proporcionada por el solicitante, quien asume la responsabilidad de su veracidad o exactitud, por lo anterior lo aquí reportado se estima bajo la consideración de que la información es correcta.

Para la elaboración del presente estudio de valor se proporcionó la siguiente documentación:

1.- Boleta Predial.

-La dirección se toma de la Base de datos de Catastro Municipal.

- Acorde a la boleta predial el nombre del asentamiento es "Villas del Meson". Tomar las reservas al caso, siendo el c.p. 76226.

-La superficie de construcción se tomó del levantamiento físico realizado el día de la inspección.

- La superficie de terreno se toma de la escritura proporcionada siendo esta de 450.00 m2.

- La edad del inmueble se considera en base a la información documental existente, en su caso, se estima en base a lo apreciado físicamente, no asumimos responsabilidad alguna por información omitida en la solicitud de la presente estimación de valor, siendo tomada de los registros satelitales de Google earth. Edad del inmueble 3 años.

- Según boleta predial la superficie de construcción es de 503.17 m2. En la estimación de valor se considero la superficie de construcción vendible según levantamiento físico del inmueble, siendo esta de 406.33 m2.

### ADVERTENCIAS:

La presente estimación de valor no tendrá validez para ningún propósito distinto al especificado en el mismo, así mismo si carece de firma del perito valuador.

La presente estimación de valor tendrá una vigencia de seis meses contados a partir de la fecha de emisión del mismo, siempre que no cambien las características físicas del inmueble, las condiciones generales del mercado inmobiliario o la condición física de lo aquí reportado.

La presente estimación de valor constituye un dictamen de valor para uso exclusivo del propósito CONOCER EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE, por lo tanto carece de validez si es utilizado para otros fines.

La presente estimación de valor no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de la estimación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal - según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del valuador realizar el avalúo según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

La presente estimación de valor se realiza siguiendo las normas vigentes emitidas por la sociedad hipotecaria federal y -en su caso- la autoridad fiscal o catastral local, así como criterios de valuación generalmente aceptados, según el alcance del avalúo en función del propósito del mismo.

No se realizaron investigaciones, excepto cuando así se indique en la estimación de valor, con respecto a la existencia de tuberías o almacenamientos de materiales peligrosos que puedan ser nocivos para la salud de las personas que habitan el inmueble o el estado del mismo, en el bien o en sus cercanías.

Los nombres de solicitante, propietario así como los números de cuenta predial y agua y la ubicación del inmueble se señalan según la información proporcionada por el cliente al momento de solicitar la estimación de valor. Por lo tanto no se asume responsabilidad por errores, omisiones o diferencias con respecto a los datos registrados por autoridades oficiales, como lo puede ser el registro público de la propiedad y el comercio, catastro, u otros.

Las superficies utilizadas en la estimación de valor son obtenidas de las fuentes indicadas en el mismo. Cuando se indica según medidas, corresponde a una medición física para efectos de estimación, sin que esto represente un levantamiento exacto, considerando las variantes y hábitos de medición existentes, por lo que su resultado únicamente se destina para fines de cálculo de la estimación.

La edad del inmueble se considera con base a la información documental existente (licencias de construcción, boleta predial, escrituras u otros).

En caso de no contar con dicha información mencionada anteriormente, la edad considerada correspondera a la "aparente" o "estimada" por el Perito Valuador en razón de la observación directa de los acabados y estado de conservación, por lo que no es necesariamente la edad cronológica precisa del inmueble.

La información y antecedentes de propiedad asentados en la presente estimación de valor es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio estimado y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

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

Quien interviene en la presente estimación de valor declara bajo protesta de decir verdad que no guarda ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa. Así mismo no existe conflicto de intereses por parte del perito valuador para con el bien a valuar.

La presente estimación de valor es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito CONOCER EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

Consideraciones Previas al avalúo:

#### A. METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Enfoque Físico, Directo o enfoque de COSTOS, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la Depreciación atribuible a los factores de Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia observados.

Enfoque comparativo de Mercado o Estudio de Mercado, es el proceso analítico para estimar la cuantía de intercambio de un bien en un mercado específico, que pueden ser analizados con bienes comparables vendidos u ofertados, similares o idénticos al bien, existentes en el mercado abierto; basado en la investigación de la oferta y la demanda donde se realiza un ajuste de las características cualitativas y cuantitativas de los bienes mediante el uso de factores de homologación para estimar un indicador de valor comparativo de mercado o valor comercial.

#### B. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

**VALOR COMERCIAL:** Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.