



Esp. Arq. Francisco Israel García B.  
consultoria en la construcción  
cel> (4 4 2) 3 9 6 9 6 6 6

FECHA DEL AVALUO 24/06/2026

FECHA DE CADUCIDAD 24/12/2026

SOLICITANTE DEL AVALÚO: RICO GUDIÑO KENYA AYLIN  
UBICACIÓN DEL INMUEBLE: CALLE : HACIENDA DEL LOBO NO. 511 , LOTE 9 , MZA. 43  
FRACC. : JARDINES DE LA HACIENDA  
MUNICIPIO DE QUERETARO, QRO.  
CLAVE CATASTRAL: 14 01 001 19 068 020  
PROPOSITO DEL AVALÚO: OTRO. **AVALUO DE ESTIMACION**  
PROPIETARIO DEL INMUEBLE: RICO GUDIÑO KENYA AYLIN



RESUMEN:

VALOR FISICO O DIRECTO :	\$	14,472,634.40
VALOR COMPARATIVO DE MERCADO :	\$	15,940,866.55
VALOR HACENDARIO 2026 :	\$	4,723,291.52
VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS :	\$	-
VALOR PROMEDIO :	\$	11,712,264.16

OBSERVACIONES: VIVIENDA USADA.

SUPERFICIE DE PRIVATIVA: 160.00 M2  
SUPERFICIE ACCESORIA: 0.00 M2  
SUPERFICIE DE COSNTRUCCION: 516.24 M2

VALOR POR M2 : \$30,878.85  
DIF. V.MERCADO Y V. FISICO -9.21%

CONCLUSION:

VALOR COMERCIAL = **\$15,940,900.00**

**QUINCE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N**

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL DIA 24 de junio de 2026



Esp. Arq. Francisco Israel García B.  
consultoria en la construcción  
cel> (4 4 2) 3 9 6 9 6 6 6

FECHA DEL AVALUO 24/06/2026  
FECHA DE CADUCIDAD 24/12/2026

### III.1. INFORMACIÓN DE MERCADO

#### OFERTAS DE INMUEBLES SIMILARES EN VENTA EN LA ZONA

ORDEN	CATEGORÍA	TIPO	UBICACIÓN	EDAD	m² SUELO	m² CONST.	C.U.S.	PRECIO (\$)	P.UNIT. (\$/m²)	NOMBRE/TELEFONO
1	2.3.3	PERIFERICA	RED. PARQUE LA GLORIA	1	310.00	405.00	1.306	12,390,000.00	30,592.59	<a href="https://n9.cl/t76pe">https://n9.cl/t76pe</a>
2	2.3.3	PERIFERICA	LA VISTA RESIDENCIAL	1	250.00	350.00	1.400	8,700,000.00	24,857.14	<a href="https://n9.cl/5y8nv">https://n9.cl/5y8nv</a>
3	2.3.3	PERIFERICA	BLV. ALTOZANO	2	303.00	377.00	1.244	13,690,000.00	36,313.00	<a href="https://n9.cl/mabjw">https://n9.cl/mabjw</a>
4	2.3.3	PERIFERICA	SAN FELIPE / CAMPANARIO	1	287.00	325.00	1.132	10,900,000.00	33,538.46	<a href="https://n9.cl/hcp7h9">https://n9.cl/hcp7h9</a>
5	2.3.3	PERIFERICA	ZIBATA	1	314.00	470.00	1.497	12,700,000.00	27,021.28	<a href="https://n9.cl/qxsoo">https://n9.cl/qxsoo</a>
6	2.3.3	PERIFERICA	RINCONADAS JACARANDAS	1	390.00	432.00	1.108	12,670,000.00	29,328.70	<a href="https://n9.cl/oc0717">https://n9.cl/oc0717</a>
PROMEDIOS									30,275.20	
CONCLUSIONES									C.U.S. INMUEBLE SU	3.230000

#### OTRAS CONSIDERACIONES A LOS PRECIOS DE OFERTA

Venta Nº 1	
Venta Nº 2	
Venta Nº 3	
Venta Nº 4	
Venta Nº 5	
Venta Nº 6	

#### HOMOLOGACION POR C.U.S.

m² TERRENO	m² CONST.	P.UNIT. (\$/m²)	ALOR UNIT SUELO	FACTOR EFICIENCIA	ALOR UNIT SUELO	TERRENO NECESARIO	EDENTE O FALTA	PARTE EXCEDENTE O FALTA	INMUEBLE HOMOLOG.	VALOR UNITARIO (\$/m²)
1	310.00	405.00	30,592.59	1.00	13,080.00	125.39	184.61	2,414.699	9,975.301.00	24,630.37
2	250.00	350.00	24,857.14	1.00	13,080.00	108.36	141.64	1,852.651	6,847.349.00	19,563.85
3	303.00	377.00	36,313.00	1.00	13,080.00	116.72	186.28	2,436.542	11,253.458.00	29,850.02
4	287.00	325.00	33,538.46	1.00	13,080.00	100.62	186.38	2,437.850	8,462.150.00	26,037.38
5	314.00	470.00	27,021.28	1.00	13,080.00	145.51	168.49	2,203.849	10,496.151.00	22,332.24
6	390.00	432.00	29,328.70	1.00	13,080.00	133.75	256.25	3,351.750	9,318.250.00	21,570.02
VALOR UNIT ESTIMADO PARA TERRENO DEL INMUEBLE SUJETO									PROMEDIO	23,997.31

#### ANÁLISIS Y JUSTIFICACION DE LOS FACTORES EMPLEADOS EN LA COMPARACION DE INMUEBLES SIMILARES

FACTORES DE COMPARACION PARA LOS INMUEBLES SIMILARES											
m² TERRENO	m² CONST.	UNIT. o P. UNIT \$	C.U.S.	ZONA	UBICACIÓN	SUPERFICIE	EDAD	CONSERVACION	FACTOR RESULTANTE	VALOR UNIT SUELO (\$/m²)	
1	310.00	405.00	30,592.59	0.81	1.20	1.15	0.98	0.99	1.00	1.08	33,040.00
2	250.00	350.00	24,857.14	0.79	1.15	1.20	0.97	0.99	1.00	1.05	26,100.00
3	303.00	377.00	36,313.00	0.82	1.00	1.20	0.97	0.99	1.00	0.94	34,134.22
4	287.00	325.00	33,538.46	0.78	1.15	1.10	0.96	0.99	1.00	0.94	31,526.15
5	314.00	470.00	27,021.28	0.83	1.15	1.20	0.99	0.99	1.00	1.12	30,263.83
6	390.00	432.00	29,328.70	0.74	1.20	1.20	0.98	0.99	1.00	1.03	30,208.56
PROMEDIO										30,878.79	

### III.2. ANÁLISIS DEL ENFOQUE DE COMPARACIÓN

RESULTADO NATURAL DE LA INVESTIGACION DE INMUEBLES SIMILARES	RESULTADO DE LOS ANALISIS DE COMPARACION DE INMUEBLES SIMILARES
MINIMO 24,857.14 \$/m² DE REFERENCIA	MINIMO 26,100.00 \$/m² DE REFERENCIA
PROMEDIO 30,275.20 \$/m² DE REFERENCIA	PROMEDIO 30,878.79 \$/m² DE REFERENCIA
MAXIMO 36,313.00 \$/m² DE REFERENCIA	MAXIMO 34,134.22 \$/m² DE REFERENCIA
<b>APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE MERCADO</b>	
OFERTA EN LA ZONA	FACTOR COMERCIAL 1.00
	MONTO UNITARIO APLICABLE 30,878.79
	SUPERFICIE VENDIBLE 516.24
<b>III.3. RESULTADO DEL ENFOQUE DE COMPARACIÓN</b>	
	15,940,866.55



Esp. Arq. Francisco Israel García B.  
consultoria en la construcción  
cel> (4 4 2) 3 9 6 9 6 6 6

FECHA DEL AVALUO 24/06/2026  
FECHA DE CADUCIDAD 24/12/2026

**IV.1. ENFOQUE FÍSICO**

**INVESTIGACION DE TERRENOS COMPARABLES**

UBICACIÓN	CARACTERÍSTICAS	m² SUELO	m² CONST.	PRECIO (\$)	P.UNIT. (\$/m²)	NOMBRE/TELEFONO
MILENIO III	TERRENO BALDÍO	160.00		2.400.000.00	15.000.00	<a href="https://n9.cl/95o0u">https://n9.cl/95o0u</a>
ALTOZANO	TERRENO BALDÍO	180.00		1.620.000.00	9.000.00	<a href="https://n9.cl/25mdzm">https://n9.cl/25mdzm</a>
EL SALITRE	TERRENO BALDÍO	158.00		1.845.477.00	11.680.23	<a href="https://n9.cl/bz46z">https://n9.cl/bz46z</a>
JARDINES DE LA HDA.	TERRENO BALDÍO	142.00		1.680.000.00	11.830.99	<a href="https://n9.cl/56t84d">https://n9.cl/56t84d</a>
ARBOLEDAS DEL PARQUE	TERRENO BALDÍO	193.00		1.990.000.00	10.310.88	<a href="https://n9.cl/fru8r">https://n9.cl/fru8r</a>
HDS. JURUQUILLA	TERRENO BALDÍO	160.00		1.850.000.00	11.562.50	<a href="https://n9.cl/ewznn">https://n9.cl/ewznn</a>
				<b>PROMEDIO</b>	<b>11.564.10</b>	

CONSIDERANDO EL VALOR DEL TERRENO A PARTIR DE UN PROCEDIMIENTO RESIDUAL ESTÁTICO:  $F = [VI(1-b)] - Pn$

IPO INMUEBL	b	[VI(1-b)]	PAGOS (\$/m²)	DEMERITOS NETOS (\$GOS TOTAL)	VI-Pn	VALOR UNIT (\$/m2)
baldío						15,000.00
baldío						9,000.00
baldío						11,680.23
baldío						11,830.99
baldío						10,310.88
baldío						11,562.50
<b>Promedio</b>						<b>11,564.10</b>

PRECIOS DE CONSTRUCCION DE TIPOS SIMILARES (CON BASE EN

FUENTE	P.UNIT (\$/m²)
Intercost	
Prisma	
<b>Promedio</b>	

**LA COMPARACION SE LLEVA CON RESPECTO A LAS CARACTERÍSTICAS DEL LOTE VALUADO**

SUP. m2	UNIT (\$/m2)	ZONA	UBIC	FRENTE	FORMA	SUPERF	TOPOG	F. RESULTANTE	V. UNIT. (\$/m2)
160.00	15,000.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	16,500.00
FACTORES EMPLEADOS EN OFERTA 1									
180.00	9,000.00	1.10	1.10	1.00	1.00	1.03	1.00	1.25	11,250.00
FACTORES EMPLEADOS EN OFERTA 2									
158.00	11,680.23	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	12,848.25
FACTORES EMPLEADOS EN OFERTA 3									
142.00	11,830.99	1.00	1.05	1.00	1.00	0.97	1.00	1.02	12,067.61
FACTORES EMPLEADOS EN OFERTA 4									
193.00	10,310.88	1.10	1.10	1.00	1.00	1.05	1.00	1.27	13,094.82
FACTORES EMPLEADOS EN OFERTA 5									
160.00	11,562.50	1.00	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.10	12,718.75
FACTORES EMPLEADOS EN OFERTA 6									
<b>PROMEDIO</b>									<b>13,079.91</b>

**FACTOR DE EFICIENCIA DE INMUEBLE VALUADO**

ZONA	
UBICACION	
FRENTE	
FORMA	
SUPERFICIE	
OTRO	
F RESULTANTE	-
<b>BANDA DE VALOR</b>	

LOTE TIPO	160.00	VALOR UNIT APLICADO AL SUELO	\$13,080.00	AREA DE VALOR	160.00
-----------	--------	------------------------------	-------------	---------------	--------

**TERRENO**

FRACCION DEL TERRENO	AREA / m	VAL UNIT	FACTORES DE EFICIENCIA							VALOR UNIT NETO	INDIVISO	VALOR PARCIAL DEL TERRENO
			ZONA	UBIC	FRENTE	FORMA	SUPERFICIE	OTRO	F. RE.			
AREA PRIVATIVA	160.00	13,080.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	100.000000	2,092,800.00
<b>SUP. TOTAL TERRENO</b>	160.00		<b>VALOR TOTAL TERRENO</b>									<b>2,092,800.00</b>

**CONSTRUCCIONES**

TIPO CONSTRUCCION	USO (CVE)	NIVELES (CVE)	CLASE (Cve)	EDAD AÑOS	AREA m²	V.R. NUEVO	FACTOR DE EDAD	FACTOR DE CONSERVACION	OTRO (explicar)	F. RE.	V.R. NETO (\$/m²)	VALOR PARCIAL CONSTRUCCIONES	
T1	HABITABLE	20	1Y2	0	3.00	516.24	22,000.00	0.98	1.00	1.00	0.98	21,560.00	11,130,134.40
<b>SUP. TOTAL CONSTRUCCIONES</b>					<b>516.24</b>	<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES</b>					<b>11,130,134.40</b>		

**AREAS E INSTALACIONES COMUNES (SOLO CONDOMINIOS)**

CLAVE	DESCRIPCION	UNIDAD	CANT	V.R. NUEVO	VIDA REMTE	EDAD AÑOS	FACTOR DE EDAD	FACTOR DE CONSERVACION	F. RE.	V.R. NETO (\$/m²)	INDIVISO	VALOR PARCIAL AREAS COMUNES
<b>VALOR TOTAL POR AREAS E INTALACIONES COMUNES</b>												<b>0.00</b>

**ELEMENTOS ADICIONALES (INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS)**

CLAVE	DESCRIPCION	UNIDAD	CANT	V.R. NUEVO	VIDA REMTE	EDAD AÑOS	FACTOR DE EDAD	FACTOR DE CONSERVACION	F. RE.	V.R. NETO (\$/m²)	VALOR PARCIAL ELEMENTOS ADICIONALES
	ALBERCA	M2	21.40	10,500.00	60	0	1.00	1.00	1	10,500.00	224,700.00
	CLOSETS	LOTE	1.00	160,000.00	60	0	1.00	1.00	1	160,000.00	160,000.00
	VESTIDOR	LOTE	1.00	280,000.00	60	0	1.00	1.00	1	280,000.00	280,000.00
	CANCEL DE BANO	LOTE	1.00	80,000.00	60	0	1.00	1.00	1	80,000.00	80,000.00
	PORTON ELECTRICO	LOTE	1.00	180,000.00	60	0	1.00	1.00	1	180,000.00	180,000.00
	AIRES ACONDICIONADOS	LOTE	1.00	45,000.00	60	0	1.00	1.00	1	45,000.00	45,000.00
	COCINA INTEGRAL	LOTE	1.00	275,000.00	60	0	1.00	1.00	1	280,000.00	280,000.00

**ELEMENTOS ADICIONALES (INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS)**

**1,249,700.00**

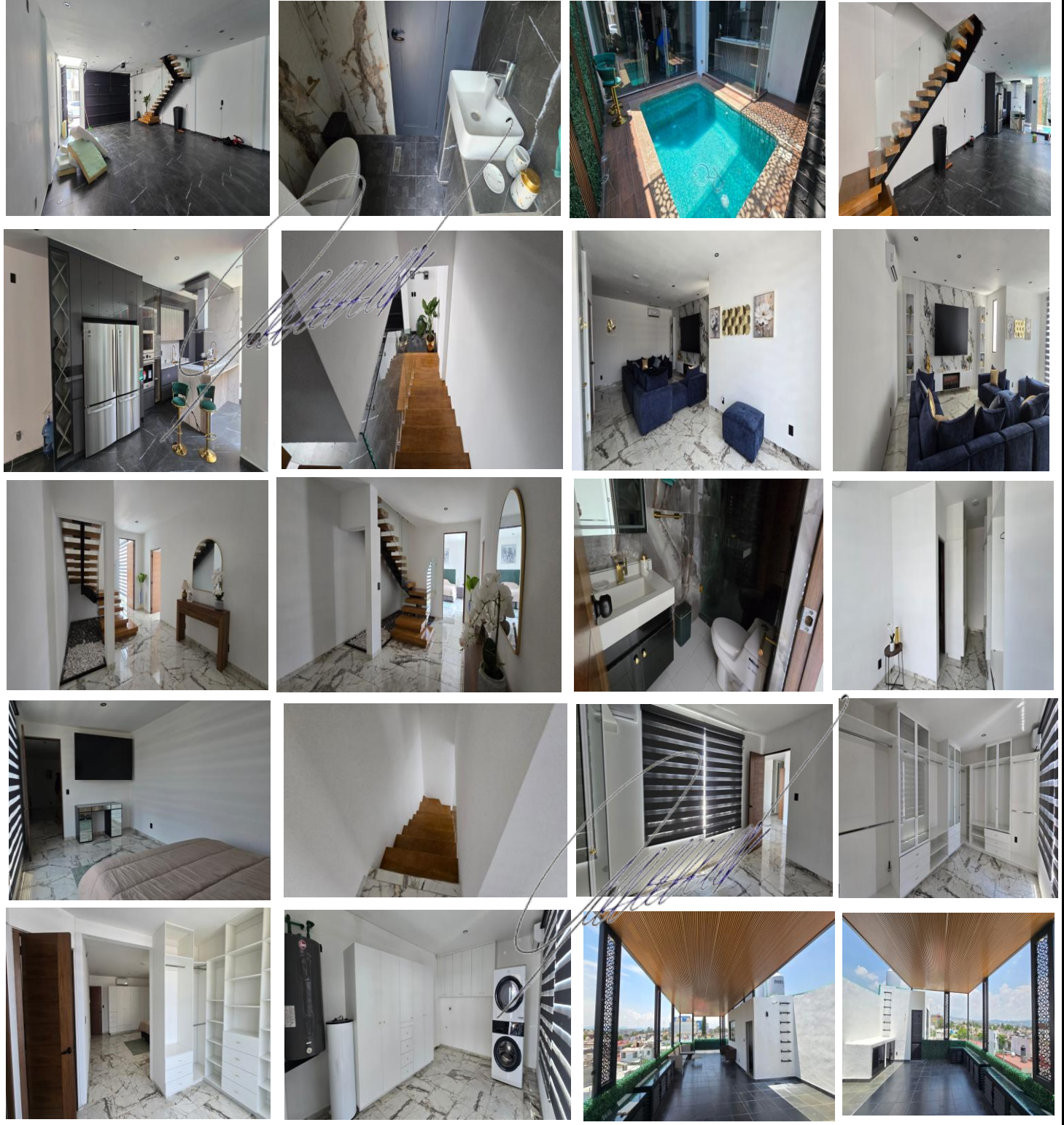
**RESULTADO DEL ENFOQUE FÍSICO**

**14,472,634.40**





ANEXO FOTOGRÁFICO





Esp. Arq. Francisco Israel García B.  
 consultoria en la construcción  
 cel> (4 4 2) 3 9 6 9 6 6 6

FECHA DEL AVALUO	24/06/2026
FECHA DE CADUCIDAD	24/12/2026

**RESUMEN DE VALORES**

ENFOQUE DE MERCADO	\$	15,940,866.55
ENFOQUE FISICO	\$	14,472,634.40
ENFOQUE DE CAPITALIZACION DE RENTAS	\$	0.00
VALOR HACENDARIO 2026:	\$	4,723,291.52
VALOR HIPOTETICO	\$	0.00

**CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION**

SE ESTIMA REPRESENTATIVO DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE, EL OBTENIDO EN FUNCIÓN DEL ENFOQUE DE MERCADO  
 SE CONSULTA EL SISTEMA DE CATASTRO PARA SACAR LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCION Y TERRENO  
 ES EL QUE MEJOR REPRESENTA EL VALOR DE LA PROPIEDAD EN ESTUDIO, EN BASE A LAS CARACTERISTICAS FISICAS.  
 LAS CONCLUSIONES SON DE TIPO PROFESIONAL Y ESTÁN SOLAMENTE LIMITADAS POR LOS SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANES.  
 LAS CONCLUSOINES REPORTADAS CORRESPONDEN A UN ESTUDIO PROFESIONAL TOTALMENTE IMPARCIAL.  
 NO EXISTE NINGUN INTERÉS PRESENTE O FUTURO INMEDIATO EN LA PROPIEDAD VALUADA.  
 LOS BIENES OBJETO DE ESTE AVALÚO Y MANIFESTAMOS QUE LOS RESULTADOS SERAN GUARDADOS.  
 AVALÚO SEA UTILIZADO CON FINES DISTINTOS QUE INDICA CON EL PROPOSITO DEL AVALUO.  
 LA INFORMACION MENSIONADA EN ESTE AVALUO ES CONSULTADA EN EL SISTEMA DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD , EN EL SISTEMAS DE GESTION DE CATASTRO PARA LA VERIFICACIO DE SUPERFICIES LAS CUALES SE INDICAN ( SE ANEXA PANTALLAS DE CONSULTA )  
 EL VALOR CONCLUIDO SE DETERMINA CON VALOR DE MERCADO ( EL VALOR FINAL SE REDONDEA )  
 NO SE PUDO ACCESAR AL INMUEBLE , LA INFORMACION SE VERFICA SEGÚN INDICADO POR LA DIRECCION DE CATASTRO  
 LA METODOLOGIA UTILIZADA EN ESTE AVALUO ES DE ACUERDO A LAS NORMAS IMPLEMENTADAS POR LA SHF ( SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL )

**CONCLUSIÓN**

CON LETRA:	VALOR COMERCIAL	\$	15,940,900.00
	VALOR PROMEDIO	\$	11,712,264.16

**QUINCE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.**

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL DIA 24 de junio de 2026

*(Handwritten signature)*  
 VALUADOR PROFESIONAL  
 VALUADOR PROFESIONAL: ARQ. ESP. FRANCISCO ISRAEL GARCIA BALBAS.  
 CEDULA DE ARQ. : 3818872  
 CEDULA INMUEBLES : 6025464  
 CLAVE S.H.F.: 1005719  
 ESPECIALIDAD: INMUEBLES  
 PJO : PJO / 385 / PER

PAGINAS NECESARIAS PARA EL REPOTE FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE (EXTERIOR, INTERIOR Y EN SU CASO OFERTAS DE COMPARABLES)	
CROQUIS DEL INMUEBLE (IDENTIFICAR POLIGONOS DE TERRENO Y DE LAS CONSTRUCCIONES)	
OTROS ESTUDIOS REALIZADOS (ESPECIFICAR)	