

## Calle 25 Colonia Maravillas, Nezahualcóyotl

9 CALLE 25, Maravillas, Nezahualcóyotl

DERUNCIAR AVISO



1 de 24

QUIERO QUE ME LLAMEN

ENVIAR CONSULTA

AGENDAR VISITA

Precio Venta

**MN 930,000**

[CALCULA TU HIPOTECA](#)



Superficie d...  
**48m²**



Dormitorios  
**2**



Baño  
**1**



Estacionam...  
**1**

CCI TU HOGAR



70 91 [VER TELEFONO](#)

Nombre:  
Hola, estoy interesado en esta propiedad que he visto en inmuebles24 y quisiera que me contacten para recibir más información.

Nombre y Apellido

Teléfono

E-mail

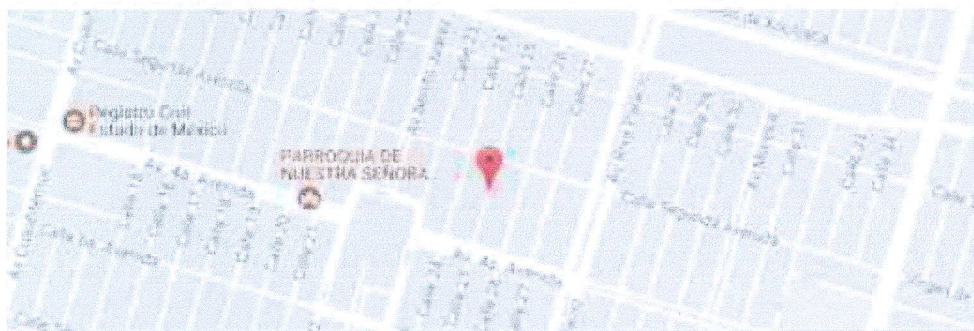
**SOLICITAR INFORMACIÓN**

Al hacer click en Solicitar información aceptas los [términos](#) y [condiciones](#) de inmuebles24.com

Inmuebles24 » Departamento » Venta » Edo. de México » Nezahualcóyotl » Maravillas » Cód: MX17-017559

### Ubicación

9 CALLE 25, Maravillas, Nezahualcóyotl



### Datos principales

- Departamento
- Precio Venta MN 930,000
- 48m² Superficie de terreno
- 48m² Superficie construida
- 2 Recámaras
- 1 Baño
- 1 estacionamiento
- Antigüedad: 1 año

### Descripción

Departamento en la colonia maravillas en Nezahualcóyotl, consta de dos recámaras, sala comedor, cocina, baño completo, cajón de estacionamiento y área de lavado en azotea. 48 metros cuadrados, cerca de la estación de Mexibús Maravillas, escuelas y centros comerciales cercanos. Más información en [www.cciuhogar.com](http://www.cciuhogar.com). Tramitamos cualquier tipo de Crédito Hipotecario incluyendo el crédito por puntaje Fovissate, sin costo ya sea para este inmueble o el que desee.

### Servicios

19,375,00 m²

2

## Nezahualcóyotl 5 Departamentos Listos Para Estrenar

CALLE 14 216, Esperanza, Nezahualcóyotl

REINICIAR AVISO

Precio Venta

**MN 780,000**

[CALCULA TU HIPOTECA](#)



Superficie d...  
**59m²**



Recámaras  
**2**



Baño  
**1**



Estacionam...  
**1**

Century Elite (C21)



5235 [VER TELÉFONO](#)

Mensaje

Hola, estoy interesado en esta propiedad que he visto en inmuebles24 y quisiera que me contacten para recibir más información.



Nombre y Apellido



Teléfono



Email

[SOLICITAR INFORMACIÓN](#)

Al hacer click en Solicitar información aceptas los términos y condiciones de inmuebles24.com



QUIERO QUE ME LLAMEN

ENVIAR CONSULTA

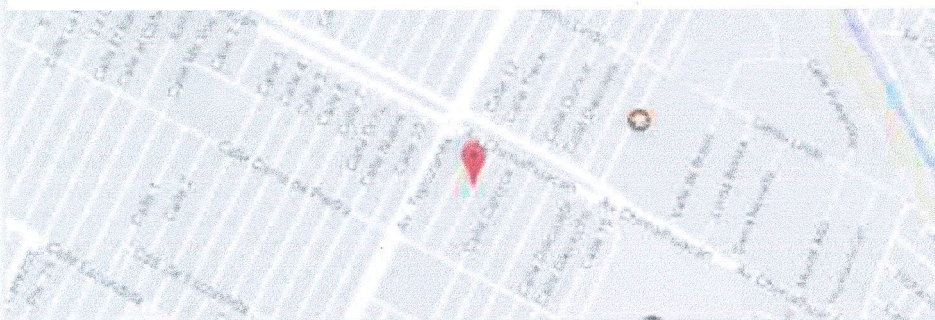
AGENDAR VISITA

Inmuebles24 » Departamento » Venta » Edo de México » Nezahualcóyotl » Esperanza

Cod: 249306-RAV-208

### Ubicación

CALLE 14 216, Esperanza, Nezahualcóyotl



### Datos principales



Departamento



Precio Venta MN 780,000



59m² Superficie de terreno



59m² Superficie construida



2 Recámaras



1 Baño



1 estacionamiento



Antigüedad: A estrenar

### Descripción

5 departamentos disponibles, para estrenar, documentación completa pueden aplicar todos los créditos bancarios, infonavit, foviste etc. sala, comedor, cocina integral abierta, 2 recámaras, baño completo, estacionamiento cubierto, internet. Maria Eugenia Iñiguez Soto

13,220.00 m²

3

## Departamento en Venta en Las Fuentes

7 Av. Nezahualcóyotl #1111, Nezahualcóyotl

Denunciar Aviso

Precio Venta

**MN 954,800**

[CALCULA TU HIPOTECA](#)

|                       |           |       |                 |
|-----------------------|-----------|-------|-----------------|
|                       |           |       |                 |
| Superficie de terreno | Recámaras | Baños | Estacionamiento |
| 45m <sup>2</sup>      | 2         | 1     | 1               |

Ariadna Ríos



5510 [VER TELÉFONO](#)

¡Hola! Estoy interesado en esta propiedad que he visto en inmuebles24 y quisiera que me contacten para recibir más información.

Nombre y Apellido

Teléfono

E-mail

[SOLICITAR INFORMACIÓN](#)

Al hacer click en Solicitar Información aceptas los [términos y condiciones](#) de inmuebles24.com

Teléfono oficina  
50 05 70 04

**WhatsApp**  
Cel: 55 10 58 37 94

2 de 2

[QUIERO QUE ME LLAMEN](#)

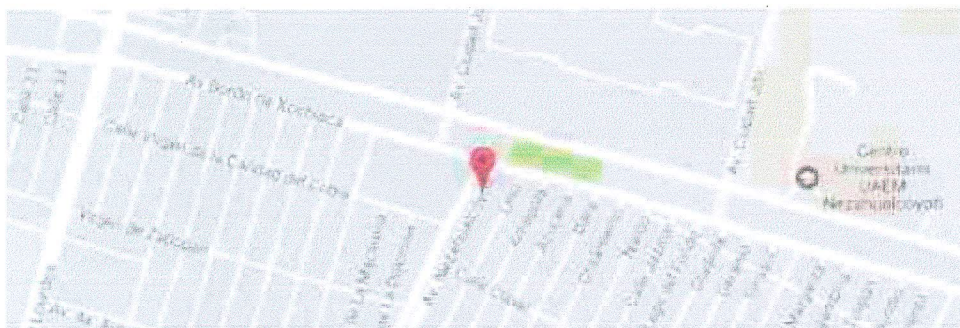
[ENVIAR CONSULTA](#)

[AGENDAR VISITA](#)

[Inmuebles24](#) » [Departamento](#) » [Venta](#) » [Edo. de Mexico](#) » [Nezahualcóyotl](#) » [Depart...](#) Cod: MX17-DE9570

### Ubicación

Av. Nezahualcóyotl #1111, Nezahualcóyotl



### Datos principales

- Departamento
- Precio Venta MN 954,800
- 45m<sup>2</sup> Superficie de terreno
- 45m<sup>2</sup> Superficie construida
- 2 Recámaras
- 1 Baño
- 1 estacionamiento

### Descripción

Notnik ID: MX17-DE9570. Antes de llamar debes saber que los remates hipotecarios son únicamente pago de contado. **NO SE ACEPTAN CRÉDITOS**. Los remates hipotecarios tienen 3 características:  
\*Son únicamente pago de contado, no se acepta ningún tipo de crédito.  
\*La entrega no es inmediata debido a que se encuentran en un proceso jurídico.  
\*No se pueden ver por dentro.  
¿Por qué no se aceptan créditos?  
Cuando INFONAVIT, FQVSSI, etc te dan un préstamo para pagar tu casa, ellos necesitan una garantía para darte y esas son las escrituras de tu casa, las cuales

2/200.00 m<sup>2</sup>

4

Depto. Av Nezahualcoyotl Ampl. Romero, Remate Bancario

W Av Nezahualcoyotl 275 Amplación Romero, Nezahualcoyotl

UNIMUNICIPIO

Precio Venta:

MN 733,333

[CALCULAR TU HIPÓTECA](#)

Superficie  
60m<sup>2</sup>

Cuádrulas  
2

Baños  
1

Estacionamiento  
1

Corporativo Remates

5540 [VER TELÉFONO](#)

Hola, estoy interesado en esta propiedad que he visto en inmuebles24 y quisiera que me contacten para recibir más

[Reservar y Agendar](#)

[Turismo](#)

[Zonas](#)

[SOLICITAR INFORMACIÓN](#)

Agradecemos en Solimar Información inmobiliaria [contactarnos de inmuebles24.com](#)

[BUSCAR QUE ME LLAMEN](#)

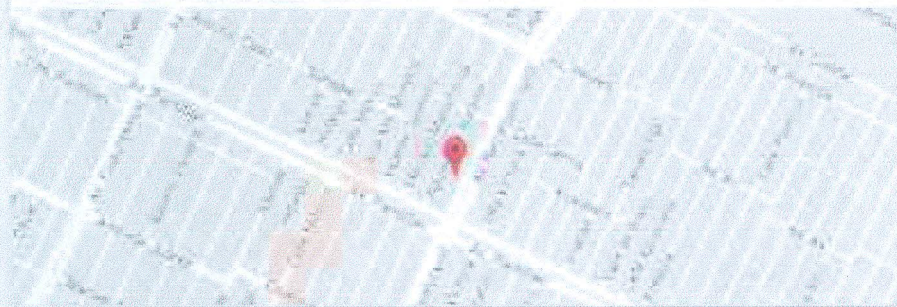
[ENVIAR CONSULTA](#)

[AGENDAR VISITA](#)

Inmuebles24 | Departamento | Venta | Edo de México | Nezahualcoyotl | Ampl. Romero | 5540

Ubicación

Av Nezahualcoyotl 275 Amplación Romero, Nezahualcoyotl



Datos principales

- Departamento
- Precio Venta MN 733,333
- 60m<sup>2</sup> Superficie de terreno
- 60m<sup>2</sup> Superficie construida
- 2 Cuádrulas
- 1 Baño
- 1 Estacionamiento
- Antigüedad 10 años

Descripción

Departamento en Avenida Nezahualcoyotl cercano a la Autopista México-Puebla. Cocina, baño, sala-comedor, recamaras, estacionamiento. Le agradecemos mucho su interés, puede contactarme Del. Javier Tena 55

**PERICATOS** - Le comento que somos una empresa líder en remates bancarios y contamos con una amplia cartera de propiedades de las cuales estoy seguro que más de una se adaptarán a sus necesidades de inversión o vivienda. Podemos ofrecerle información específica de como comprar una propiedad con costo menor al comercial. Le puedo sugerir agendar una cita en nuestras oficinas de la corpora Del Valle para explicarle el proceso y asesorarle todas sus inquietudes. En todo remate bancario no se

12,222.00 w2

## FACTORES DE EFICIENCIA DE SUELO

Estos factores son los incrementos o decrementos que se aplican al Valor de calle/m<sup>2</sup>. Para obtener el valor Unitario del Terreno analizado, según sus características.

$$Fre = Fzo \times Fub \times Ffr \times Ffo \times Fsu$$

Fre = Factor resultante

Fzo = Factor de Zona

Fub = Factor de Ubicación

Ffr = Factor de Frente

Ffo = Factor de Forma

Fsu = Factor de Superficie

Una vez obtenido el valor de calle para este lote (valor unitario) se multiplica por el coeficiente correspondiente y se obtiene el valor de aplicación y este se multiplica por la superficie del predio y se obtiene el valor del terreno.

## FACTORES DE EFICIENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Se utiliza la siguiente fórmula para determinar el factor de edad

$$\frac{Fed = (0.100 \times VP) + (0.900) (VP - E)}{VP}$$

VP = Vida Probable

E = Edad

Fap = Factor Aplicable

En nuestro caso:

Casa: VP 100 Años

E = 15 Años

VP - E = 85 Años

Fco = 1

Fed = 0.865

Fap = 0.865

## INVESTIGACIÓN DE MERCADO

### HOMOLOGACIÓN VALOR DE OFERTA/RENTA:

Para calcular el precio de oferta/renta aplicado (Homologado) se considera el área construida, así como la proporción de esta respecto a la superficie del terreno, primeramente se procede a determinar el factor de edad (Fed) de cada inmueble y se multiplica por el factor de conservación (Fco) para obtener el factor de demerito de cada referencia (Fdem).

Se calcula la inversa para llevar el valor al equivalente a construcción nueva (1/Fdem). Después se aplica el factor de demerito calculado del inmueble que se está valuando (Fdem avalúo). Para que los valores correspondan a una construcción con un demerito igual al de nuestro caso. Finalmente este se multiplica por un factor de comercialización (Fcom) y un factor de homologación (fhom) determinados a criterio para cada paso y se obtiene el factor de aplicación (Fap) el cual multiplicado por el precio de oferta/renta nos da el precio unitario de oferta/renta homologado.

Valor promedio investigado de oferta \$16,504.00; se considera un factor de homologación del 30%

$$16504 \times 0.30 = \$11,553.00 \times 706.74 \text{ m}^2 = \$8'164,967.00$$

## VALOR FISICO O DIRECTO

### A) DEL TERRENO

#### FACTORES DE EFICIENCIA

| FRACCION | FACTOR<br>DE ZONA | FACTOR<br>UBICACIÓN | FACTOR<br>FRENTE | FACTOR<br>FORMA | FACTOR<br>SUPERFICIE | FACTOR<br>RESULTANTE |
|----------|-------------------|---------------------|------------------|-----------------|----------------------|----------------------|
| 1        | 1                 | 1                   | 1                | 1               | 1                    | 1                    |

#### DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO

| FRACCION     | SUPERFICIE | VALOR UNITARIO | FACTOR<br>RESULTANTE | VALOR UNITARIO<br>RESULTANTE \$/M2. | VALOR PARCIAL  |
|--------------|------------|----------------|----------------------|-------------------------------------|----------------|
| TOTAL        | 249.50     | \$6,000.00     | 1                    | \$6,000.00                          | \$1'497,000.00 |
| Suma         |            |                |                      |                                     |                |
| Indiviso     |            |                |                      |                                     |                |
| SUBTOTAL (1) |            |                |                      |                                     | \$1'497,000.00 |

### B) DE LAS CONSTRUCCIONES

| Tipo     | Área M2. | Valor Unitario<br>de Reposición<br>Nuevo \$/m2. | Fed   | Fco | Fdem  | Valor Unitario<br>neto de<br>Reposición \$/m2 |
|----------|----------|-------------------------------------------------|-------|-----|-------|-----------------------------------------------|
| N        |          |                                                 |       |     |       | \$9,993.00                                    |
| Uso H    |          |                                                 |       |     |       |                                               |
| Rango 02 | 706.74   | \$11,553.00                                     | 0.865 | 1   | 0.865 | Valor Parcial                                 |
| SUBTOTAL |          |                                                 |       |     |       | \$7'062,453.00                                |

**C) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS**

| Clave                                  | Cantidad | Unidad         | Valor Unitario de Reposición Nuevo \$/m2. | Fdem | Valor Unitario Neto de Reposición \$/un | Valor Neto de Reposición \$ |
|----------------------------------------|----------|----------------|-------------------------------------------|------|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Fachada                                | 138      | m <sup>2</sup> | 1,500.00                                  | 1    | \$1,500.00                              | \$207,000.00                |
| SUBTOTAL (3)                           |          |                |                                           |      |                                         | \$207,000.00                |
| Valor Físico directo (1) + (2) + (3) = |          |                |                                           |      |                                         | \$8'766,453.00              |

**CONCLUSION**

Valor Comercial (En Números Redondos)

**\$8'776,453.00**

**(OCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.)**

Esta cantidad representa el Valor Comercial del Inmueble de que se trata al día 4 de Septiembre del 2017.

**VALOR REFERIDO EN SU CASO**

**CERTIFICACION DEL AVALÚO**

PERITO ING. ARQ. MACARIO MARTINEZ C,  
**ING.ARQ. MACARIO MARTINEZ CARDENAS**  
CEDULA PROFESIONAL 709458

CEDULA **Nº 709458**

TITULO REGISTRADO A FOJAS **384**

DEL LIBRO **SEISCIENTOS**

**TREINTA Y UNO**

DE REGISTRO DE TITULOS PROFESIONALES Y  
GRADOS ACADEMICOS



FIRMA DEL INTERESADO

TGN.—10288-81

SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA  
DIRECCION GENERAL DE PROFESIONES

**709458**

EFECTOS DE QUE **MACARIO**

**MARTINEZ CARDENAS**

CUMPLIO CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY REGLAMENTARIA DEL ARTICULO 5º CONSTITUCIONAL EN MATERIA DE PROFESIONES Y SU REGLAMENTO, SE LE EXPIDE LA PRESENTE

CEDULA

CON EFECTOS DE PATENTE  
PARA EJERCER LA PROFESION DE

**INGENIERO ARQUITECTO**

MEXICO, D.F., A **15** DE **enero** DE 19 **82**.

EL DIRECTOR GENERAL DE PROFESIONES  
**LIC. MIGUEL LIMON ROJAS.**

CALLE JOSE BERNARDO COUTO N° 92,  
ESQ. CALLE JOSE MARIA BUSTILLOS,  
COLONIA MEXICO PRIMERA SECCION,  
CD. NEZAHUALCOYOTL,  
ESTADO DE MÉXICO.