

****** AVALUO INMOBILIARIO ******

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALUO:

PERITO VALUADOR:

FECHA DEL AVALUO: 24 DE OCTUBRE DE 2016

PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

INMUEBLE QUE SE VALUA: PREDIO RUSTICO (DE TIPO CERRIL)

UBICACION DEL INMUEBLE: FRACCION QUE SE DESPRENDE DEL PREDIO URBANO IDENTIFICADO COMO EL LOTE No. 7 MANZANA 17 DE LA ZONA 1 DEL POBLADO NUEVO ZOQUIAPAN DEL MUNICIPIO DE JALPAN, PUEBLA.

REGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA

NUMERO DE CUENTA PREDIAL:

NUMERO DE CUENTA DE AGUA: NO FUE PROPORCIONADA

OBJETO DEL AVALUO: DETERMINAR SU VALOR COMERCIAL

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: HABITACIONAL DE TIPO RURAL Y PREDIOS RUSTICOS DE TIPO CERRIL

TIPO DE CONSTRUCCION PREDOMINANTE EN LA ZONA: CONSTRUCCIONES DE UN NIVEL ESCASAS DE TIPO RURAL

INDICE DE SATURACION URBANA EN LA ZONA: 20%

POBLACION: NORMAL

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO TIENE
USO DE SUELO: AGRICOLA DE TEMPORAL

INCOMPLETOS: ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE MEDIANTE TOMAS DOMICILIARIA ESCASA; DRENAJE OCULTO, ALBAÑAL DE CEMENTO DIAM. INDETER, CON SALIDA HACIA CALLE PRINCIPAL ESCASA; RED DE ELECTRIFICACION, CABLES DE ACERO Y POSTES DE CONCRETO; ALUMBRADO PUBLICO ESCASO; PARAMENTO DE VIALIDADES CON ASFALTO (CARRETERA) SOBRE RELLENOS DE TERRACERIA COMPACTADAS EN PARCIALIDADES DE LA VIALIDAD PRINCIPAL, CALLES INTERIORES DE TERRACERIA; RED TELEFONICA AEREA ESCASA; GAS NATURAL NO EXISTE, SERVICIO MEDIANTE DEPOSITOS INDIVIDUALES; VIGILANCIA, DE COMPETENCIA MUNICIPAL; TRANSPORTE COLECTIVO CERCANO LOS OFICIALES, TAXIS, COMBIS, MICROBUSES; ESCUELAS, IGLESIAS, MERCADO; CERCANOS A 10 MIN.

SEGUNDO TERCIO DE CARRETERA MEXICO-TUXPAN CON
FRENTE HACIA SURESTE Y SU ACCESO POR CALLE CEDROS
COMO VIA SECUNDARIA

A map of the Zona Federal area in Mexico. The map shows a network of streets including Calle de los Geórgos, Calle de los Seguros, and Calle de los Seguros. A large area is labeled 'SEGREGACION 1'. Other labels include 'ZONA FEDERAL', 'CARRETERA FEDERAL MEXICO-TUXPAN', 'A MEXICO', and 'A TUXPAN'. A scale bar indicates a distance of 151.89 m2. A north arrow is present in the top right corner.



1. SURESTE: MIDE 10.00 MTS LINDA CON PROPIEDAD DE
AL PONIENTE: MIDE 33.40 MTS LINDA CON PROPIEDAD DEL

SUPERFICIE DE TERRENO: 151.69 M²
SUPERFICIE DE CONSTRUCCION: .00 M²

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION DEL TERRENO: SEMIPLANA Y DE FORMA IRREGULAR CON PENDIENTE HACIA EL SURESTE

CARACTERISTICAS PANORAMICAS: VISTA HACIA TERRENOS RUSTICOS

DENSIDAD HABITACIONAL: (MAXIMO LA MARCADA POR EL MUNICIPIO DE JALPAN, PUE. DE VIVIENDAS EN EL PREDIO SEGUN PLANES DE DESARROLLO):

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION PERMITIDA: LA MARCADA POR EL MUNICIPIO DE JALPAN, PUE.

CALIDAD DEL SUELO: LA DETERMINADA POR SU MUNICIPIO
SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES: NO SE DETECTARON EN LA DOCUMENTACION PRESENTADA POR EL SOLICITANTE, NO SE INVESTIGARON RESERVAS LEGALES, RESTRICCIONES, ETC.

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL PREDIO

USO ACTUAL: PREDIO RUSTICO SIN CARACTERISTICAS DE ALGUN TIPO DE USO

TIPOS DE CONSTRUCCION APRECIADOS: NO TIENE

CALIDAD Y CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCION: NO APLICA

NUMERO DE NIVELES: NO APLICA

EDAD APROXIMADA DE LAS CONSTRUCCIONES: NO APLICA

VIDA UTIL REMANENTE: NO APLICA

VIDA UTIL DE LAS CONSTRUCCIONES NUEVAS: NO APLICA

ESTADO DE CONSERVACION: NO APLICA

CALIDAD DEL PROYECTO: NO APLICA

UNIDADES RENTABLES O SUCESIBLES DE RENTARSE: UNA, EL PREDIO RUSTICO

V.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

EN LA TOMA DE DECISION DEL VALOR UNITARIO DE TERRENO SE CONSIDERO LA ZONA Y SU UBICACION CON RESPECTO AL LUGAR DONDE SE UBICA EL INMUEBLE. NO EXISTE NINGUN INTERES NI PRESENTE NI FUTURO DEL VALUADOR EN LO RELACIONADO AL INMUEBLE SUJETO A DICTAMEN, NO SE INVESTIGARON RESERVAS LEGALES, RESTRICCIONES, AFECTACIONES, ETC. SE VISITO FISICAMENTE EL INMUEBLE PARA CONSTATAR, ESTADO DE CONSERVACION, SUS CONDICIONES Y CARACTERISTICAS GENERALES.

EL INMUEBLE SE CONSTITUYO EN EL MES DE DICIEMBRE DE 2015 POR UN MONTO DE \$ 100,000.00 SIENDO RELATIVO SU VALOR POR METRO CUADRADO DE \$-659.24 RESULTANDO CARO POR LAS CONDICIONES DE LA ZONA Y UBICACION DEL MISMO DONDE SE ENCUENTRA DENTRO DEL MUNICIPIO, DA A ZONA FEDERAL Y COLINDA CON ARROYO.

NO APLICA EL METODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS, NI EL METODO DE MERCADO POR NO ENCONTRARSE PREDIOS SIMILARES EN LA ZONA CON LAS MISMAS CARACTERISTICAS DEL BIEN A VALUAR, SOLO SE CONSIDERO EL VALOR DETERMINADO POR EL METODO FISICO DERIVADO DE UN VALOR PROPIO DE LA UBICACION DEL BIEN COMPARADO Y DEMERITADO POR SU UBICACION Y FORMA Y QUE ESTA POR ARRIBA DE SU VALOR CATASTRAL.

VI.- APLICACION DEL ENFOQUE DE COSTOS (AVALUO FISICO O DIRECTO)

LOTE PREDOMINANTE:	NO HAY	PARA TERRENO
VALOR /m ² :	\$50	

A) TERRENO:

DETERMINACION DE LOS COEFICIENTES PARA EL TERRENO:

DELEGACION o MUNICIPIO	REGION	MANZANA	AREA DE VALOR	VALOR SEGUN TABLAS \$/m ²

FACTORES DE EFICIENCIA DEL SUELO:

FRAC.	CARACTERISTICA	FACTOR DE ZONA	FACTOR UBICACION	FACTOR DE FRENTE	FACTOR DE FORMA	FACTOR DE SUPERFICIE	FACTOR RESULTANTE
1	AREA TOTAL	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	0.90

DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO:

FRAC.	CARACTERISTICA	SUPER. m ²	VALOR UNITARIO \$/m ²	FACTOR RESULTANTE	VALOR UNITARIO NETO \$/m ²	VALOR PARCIAL
1	AREA TOTAL	151.69	\$50	0.90	\$45	\$6,845
AREA TOTAL DEL TERRENO:		151.69 m ²	VALOR TOTAL DEL TERRENO:			\$6,845
VALOR MEDIO DEL TERRENO:			\$45 /m ²			
VALOR DE TERRENO PARA LA UNIDAD VALUADA:						\$6,845

B) CONSTRUCCIONES:

CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	USO	NIVELES	CLASE
1.-			
2.-			
3.-			

FACTORES DE EFICIENCIA DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	FCo	VP	E	FDe	FEf	% DEMERITO
1.-						

FCo=FACTOR DE GRADO DE CONSERVACION
 VP = VIDA PROBABLE DE LA CONSTRUCCION NU
 E = EDAD APARENTE DE LA CONSTRUCCION
 FDe = FACTOR DE EDAD DE LA CONSTRUCCION
 $FDe = [0.100VP + 0.900 (VP-E)] / VP$
 $FEf = FCo \times FDe$
 V.R.N. = VALOR DE REPOSICION NUEVO
 V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION

DETERMINACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	USO	SUPER. m ²	VALOR DE REPOSICION NUEVO \$/m ²	% DEMERITO	VALOR NETO DE REPOSICION \$/m ²	VALOR PARCIAL
1.-						
2.-						
3.-						
SUMA DE LAS CONSTRUCCIONES:			VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:			
VALOR MEDIO DE LAS CONSTRUCCIONES:						

C) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	V.R.N. UNIT.	% DEMERITO	V.N.R. UNITARIO	VALOR PARCIAL
----------	--------	----------	-----------------	------------	-----------------	---------------

1.-
2.-
3.-
4.-

VALOR DE LOS ELEMENTOS ACCESORIOS:

DEL VALOR FISICO (TERRENO, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS ACCESORIOS) :

VII.- APLICACION DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS)

RENTAS MENSUALES: NO APLICA

TIPO	USO	SUPER.	UNIDAD	RENTA MENSUAL	VALOR PARCIAL
1.-					
2.-					
3.-					

SUMAN LAS RENTAS:

DEDUCCIONES APLICABLES AL INMUEBLE	PORCENTAJE	IMPORTE
Impuesto predial base rentas referido al mes:		
Servicio de agua:		
Gastos de mantenimiento:		
Gastos de administración:		
Energía eléctrica:		
Prima de seguro:		
Depreciacion fiscal		
Impuesto Sobre la Renta I.S.R.:		
Vacios:		
TOTAL:		

DEDUCCIONES MENSUALES ESTIMADAS GLOBALMENTE EN UN %

PRODUCTO LIQUIDO MENSUAL EN NUMEROS REDONDOS:

PRODUCTO LIQUIDO ANUAL EN NUMEROS REDONDOS:

CAPITALIZANDO EL PRODUCTO LIQUIDO ANUAL CON UNA TASA DEL % APLICABLE AL CASO, RESULTA

VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS DE:

VIII.- RESUMEN DE VALORES

VALOR DE MERCADO:	NO APLICA
VALOR FISICO:	\$6,845
VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS:	NO APLICA

IX.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

EN FUNCION Y PONDERACION DE LOS VALORES OBTENIDOS POR EL METODO COMPARATIVO DE MERCADO, FISICO O DIRECTO Y POR CAPITALIZACION DE RENTAS, SE CONCLUYE QUE EL VALOR COMERCIAL PARA EL INMUEBLE VALUADO, ES IGUAL AL VALOR FISICO O DIRECTO EN NUMEROS REDONDOS.

X.- CONCLUSION

EL VALOR COMERCIAL: \$6,845.00

(SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL DIA 24 DE OCTUBRE DE 2016

MEMORIA FOTOGRAFICA



INMUEBLE UBICADO EN

**FRACCION QUE SE DESPRENDE DEL PREDIO URBANO IDENTIFICADO COMO
EL LOTE No. 7 MANZANA 17 DE LA ZONA 1 DEL POBLADO NUEVO ZOQUIAPAN
DEL MUNICIPIO DE JALPAN, PUEBLA.**