

****** 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

UBICACION DEL INMUEBLE: FRACCION QUE SE SEGREGA DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO " LA PROVIDENCIA " UBICADO EN EL MUNICIPIO DE ZAPOTITLAN DE MENDEZ, 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 Y TERRENOS RUSTICOS

TIPO DE CONSTRUCCION PREDOMINANTE EN LA ZONA: CONSTRUCCIONES PRECARIAS DE TIPO HABITACIONAL

INDICE DE SATURACION URBANA EN LA ZONA: 20%

POBLACION: NORMAL

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO TIENE
USO DE SUELO: HABITACIONAL Y AGRICOLA

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: CAMINO TETELA- ZONGOZOTLA COMO VIA PRIMARIA Y CAMINOS SIN NOMBRE DE TERRACERIA

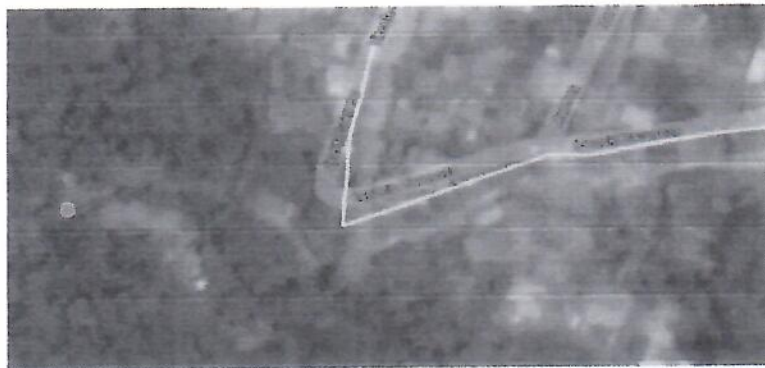
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

INCOMPLETOS: ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE MEDIANTE TOMAS DOMICILAIRIA ESCASO; DRENAJE OCULTO, ALBAÑAL DE CEMENTO DIAM. INDETER, CON SALIDA HACIA CALLE PRINCIPAL ESCASO; RED DE ELECTRIFICACION, CABLES DE ACERO Y POSTES DE CONCRETO CERCANO ESCASO; ALUMBRADO PUBLICO ESCASO; PARAMENTO DE VIALIDADES 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.

III.- TERRENO

TRAMO DE LAS CALLES LIMITROFES, TRANSVERSALES Y ORIENTACION: SEGUNDO TERCIO DEL CAMINO TETELA ZONGOZOTLA CON FRENTE HACIA EL NORTE

CROQUIS DE LOCALIZACION



MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN

DE FECHA 3 DE D^º ENMBRE DE 2015..

AL NORTE: MIDE 6.00 MTS CON CAMINO
AL SUR: MIDE 6.00 MTS CON
AL ORIENTE: MIDE 6.00 MTS CON
AL PONIENTE: MIDE 6.00 MTS CON

SUPERFICIE DE TERRENO: 36.00 M²
SUPERFICIE DE CONSTRUCCION: .00 M²

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION DEL TERRENO: SEMIPLANA Y DE FORMA REGULAR CON PENDIENTE HACIA EL ORIENTE

CARACTERISTICAS PANORAMICAS: VISTA HACIA TERRENOS RUSTICOS

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

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

CALIDAD DEL SUELO: REGULAR PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA
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 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 SUCEPTIVAS 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 NOVIEMBRE DE 2015 POR UN MONTO DE \$ 100,000.00 SIENDO RELATIVO SU VALOR POR METRO CUADRADO DE \$-2777.78 RESULTANDO DEMASIADO CARO POR LAS CONDICIONES DE LA ZONA Y UBICACION DEL MISMO DONDE SE ENCUENTRA DENTRO DEL MUNICIPIO.

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	
VALOR /m² :	\$40	PARA TERRENO

A) TERRENO:

DETERMINACION DE LOS COEFICIENTES PARA EL TERRENO:

DELEGACION o MUNICIPIO	REGION	MANZANA	AREA DE VALOR	VALOR SEGUN TABLAS \$/m²

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	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95

DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO:

FRAC.	CARACTERISTICA	SUPER. m²	VALOR UNITARIO \$/m²	FACTOR RESULTANTE	VALOR UNITARIO NETO \$/m²	VALOR PARCIAL
1	AREA TOTAL	36.00	\$40	0.95	\$38	\$1,368

AREA TOTAL DEL TERRENO: 36.00 m² VALOR TOTAL DEL TERRENO: \$1,368

VALOR MEDIO DEL TERRENO: \$38 /m²

VALOR DE TERRENO PARA LA UNIDAD VALUADA: \$1,368

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. m²	VALOR DE REPOSICION NUEVO \$/m²	% DEMERITO	VALOR NETO DE REPOSICION \$/m²	VALOR PARCIAL
1.-						
2.-						
3.-						
SUMA DE LAS CONSTRUCCIONES:						
VALOR MEDIO DE LAS CONSTRUCCIONES:						

VALOR 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:		
Depreciación fiscal		
Impuesto Sobre la Renta I.S.R.:		
Vacíos:		
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:	\$1,368
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: **\$1,368.00**

(UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO 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 SEGREGA DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO " LA
PROVIDENCIA " UBICADO EN EL MUNICIPIO DE ZAPOTITLAN DE MENDEZ,
PUEBLA.