

****** 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 URBANO

UBICACION DEL INMUEBLE: UNA FRACCION QUE SE SEGREGA DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO " TATOXGACI " UBICADO EN ZAUTLA, 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 URBANOS

TIPO DE CONSTRUCCION
PREDOMINANTE EN LA ZONA: CONSTRUCCIONES ECONOMICAS Y DE TIPO MEDIO
HABITACIONAL DE TIPO RURAL

INDICE DE SATURACION URBANA
EN LA ZONA: 60%

POBLACION: NORMAL

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO TIENE
USO DE SUELO: HABITACIONAL

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA CALLE CUAUHEMOC COMO VIA PRIMARIA DE LAS MISMAS:

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

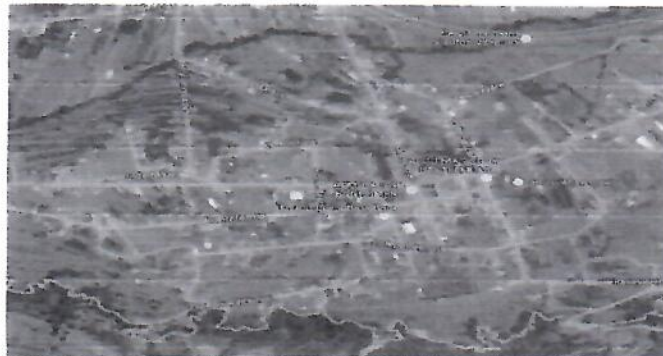
COMPLETOS: ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE MEDIANTE TOMAS DOMICILAIRIA; DRENAJE OCULTO, ALBAÑAL DE CEMENTO DIAM. INDETER, CON SALIDA HACIA CALLE PRINCIPAL; RED DE ELECTRIFICACION, CABLES DE ACERO Y POSTES DE CONCRETO CERCANO; ALUMBRADO PUBLICO ESCASO; PARAMENTO DE VIALIDADES DE CONCRETO; RED TELEFONICA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

III.- TERRENO

TRAMO DE LAS CALLES LIMITROFES, TRANSVERSALES Y ORIENTACION:

PRIMER TERCIO DE LA CALLE CUAUHEMOC ESQUINA CON BARRANCA Y CON FRENTE HACIA EL PONIENTE Y NORTE RESPECTIVAMENTE

CROQUIS DE LOCALIZACION



MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN ESCRITURA PUBLICA

DE FECHA 2 DE DICIEMBRE DE 2015..

AL NORTE: MIDE 10.94 MTS COLINDA

AL SUR: MIDE 11.067 MTS COLINDA

AL ORIENTE: MIDE 7.60 MTS COLINDA CON

AL PONIENTE: MIDE 4.164 MTS COLI

SUPERFICIE DE TERRENO: 62.92 M²
SUPERFICIE DE CONSTRUCCION: .00 M²

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION DEL TERRENO: SEMIPLANA Y DE FORMA IRREGULAR CON PENDIENTE HACIA EL NORTE QUE DA CON BARRANCA Y ZONA FEDERAL DEL MISMO.

CARACTERISTICAS PANORAMICAS: VISTA HACIA BARRANCA Y CALLE

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

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION PERMITIDA: LA MARCADA POR EL MUNICIPIO DE ZAUTLA, 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 URBANO SIN CARACTERISTICAS DE TIPO DE USO Y SE ENCUENTRA UBICADO JUNTO A BARRANCA EL CUAL SI SE CONSTRUYE ALGO SE TENDRIA QUE GENERAR UN GASTO EXTRA POR CUESTIONES DE CIMENTACION DEPENDIENDO LA PROFUNDIDAD DE LA BARRANCA.

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 SUCEPTIBLES DE RENTARSE: UNA, EL PREDIO URBANO

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 \$-2589.32 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 /m ² :	\$60	PARA TERRENO

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	1.00	0.95	0.95	1.00	1.00	0.90

DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO:

DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO.

FRAC.	CARACTERISTICA	SUPER. m²	VALOR UNITARIO \$/m²	FACTOR RESULTANTE	VALOR UNITARIO NETO \$/m²	VALOR PARCIAL
1	AREA TOTAL	62.92	\$60	0.90	\$54	\$3,407
AREA TOTAL DEL TERRENO:		62.92	m²	VALOR TOTAL DEL TERRENO:		\$3,407
VALOR MEDIO DEL TERRENO:		\$54	/m²			
VALOR DE TERRENO PARA LA UNIDAD VALUADA:						\$3,407

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:			m ²	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:		
VALOR MEDIO DE LAS CONSTRUCCIONES:				/m ²		

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.:		
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:	\$3,407
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: **\$3,407.00**

(TRES MIL CUATROCIENTOS SIETE 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 :

UNA FRACCION QUE SE SEGREGA DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO "TATOXGACI" UBICADO EN ZAUTLA, PUEBLA.