

AVALÚO INMOBILIARIO



VALOR CONCLUIDO

\$2,261,000.00
DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.

GENERALES

DOMICILIO: C. Bosque de Miguel	MUNICIPIO: Culiacán	CLAVE CATASTRAL: No proporcionada	RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privado
NÚMERO: 3884	ESTADO: Sinaloa	RECIBO DE AGUA: No proporcionado	TIPOLOGÍA: Casa
COLONIA: Fron. Poblado	CÓDIGO POSTAL: 80029	RECIBO DE LUZ: No proporcionado	TIPO DE SUELO: Urbano
POBLADO: Culiacán	PROPIETARIO: José Luis Viller-20		USO DEL AVALÚO: Conocer el valor comercial
	SOLICITANTE: José Luis Viller-20		

DATOS DE ESCRITURA

NÚMERO: No proporcionado	FECHA: No proporcionado	No. NOTARÍA: No proporcionado	FOLIO DE REGISTRO: No proporcionado	FECHA DE REGISTRO: No proporcionado
VOLUMEN: No proporcionado	NOTARIO: No proporcionado	INCRIPCIÓN: No proporcionado	R.P.P. : No proporcionado	

CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Habitacional Segundo Orden	ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA: 80%	VÍAS DE ACCESO Y SU IMPORTANCIA: Rvul. Santa Fe (Solo sentido)
CONSTRUCCIÓN DOMINANTE: Casas de 1 y 2 niveles	DENSIDAD DE LA POBLACIÓN: Normal	
USO DEL SUELO: Habitacional	ESTRATO SOCIOECONÓMICO: Medio	CALLES TRANSVERSALES LIMÍTROFES: Rvul. Santa Fe (Solo sentido) Av. Rosqueviller-terceros (Solo sentido)

SERVICIOS PÚBLICOS

AGUA POTABLE: ☒	ALUMBRADO PÚBLICO: ☒	BANQUETAS: ☒	TRANSPORTE: ☒
DRENAJE SANITARIO: ☒	SEGURIDAD PÚBLICA: ☒	GUARNICIONES: ☒	TELÉFONO: ☒
ENERGÍA ELÉCTRICA: ☒	SERVICIO POSTAL: ☒	PAVIMENTO: ☒	CABLEVISIÓN: ☒

EQUIPAMIENTO URBANO

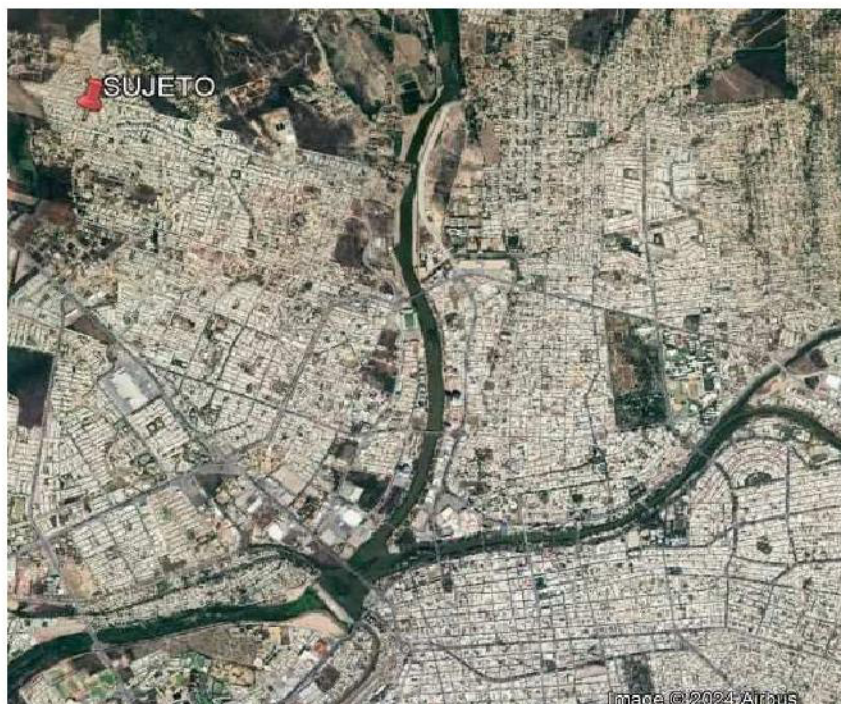
CENTROS DE SALUD: ☐ Dentro de radio de 1.5km	ÁREAS RECREATIVAS: ☒ Dentro de radio de 1.5km	AEROPUERTO: ☐ Dentro de radio de 1.5km	PREPARATORIAS: ☒ Dentro de radio de 1.5km
CENTROS COMERCIALES: ☒ Dentro de radio de 1.5km	IGLESIAS: ☒ Dentro de radio de 1.5km	PRE-ESCOLAR: ☒ Dentro de radio de 1.5km	UNIVERSIDADES: ☐ Dentro de radio de 1.5km
TIENDAS AUTOSERVICIO: ☒ Dentro de radio de 1.5km	CENTRAL DE AUTOBUSES: ☐ Dentro de radio de 1.5km	ESCUELAS PRIMARIAS: ☒ Dentro de radio de 1.5km	RESTAURANTES: ☒ Dentro de radio de 1.5km
BANCOS: ☒ Dentro de radio de 1.5km	UNIDAD ADMINISTRATIVA: ☐ Dentro de radio de 1.5km	ESCUELAS SECUNDARIAS: ☒ Dentro de radio de 1.5km	

TERRENO

COLINDANCIA NORTE: 6.56mts Colinda con calle	LATITUD GEOGRÁFICA: 	INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA: 85% del terreno
COLINDANCIA SUR: 6.56mts Colinda con propiedad privada	LONGITUD GEOGRÁFICA: 	DENSIDAD HABITACIONAL: 300 Hab/km2
COLINDANCIA ESTE: 15.87mts Colinda con propiedad privada	TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: Polígono de 4 lados	SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES: De acuerdo con normativa
COLINDANCIA OESTE: 15.87mts Colinda con propiedad privada	NÚMERO DE FRENTES: 1	CALIDAD DEL SUELO: Conglomerado con buena capacidad de carga
		CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: Con vista a propiedades similares

CLAVE	TIPO DE TERRENO	CANTIDAD	INDIVISO	SUPERFICIE	UNIDAD
1	SUPERFICIE PRIVATIVA	104.00	100.00%	104.00	m2
SUP. TOTAL DE TERRENO:				104.00	m2

MACROLOCALIZACIÓN



MICROLOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN

VIDA UTIL TOTAL (AÑOS):	ÁREAS INTERIORES EN PLANTAS SUPERIORES:	NÚMERO DE NIVELES:
60	2 recámaras, baño.	2
EDAD APROXIMADA (AÑOS):	ÁREAS EXTERIORES:	UNIDADES RENTABLES:
8	Cochera cubierta, patio posterior, pasillo de servicio.	1
VIDA UTIL REMANENTE (AÑOS):		CAJONES ESTACIONAMIENTO:
52		2
ÁREAS INTERIORES EN PLANTA BAJA:		ESTADO DE CONSERVACIÓN:
Sala, comedor, cocina, medio baño.		Bueno
		CALIDAD DEL PROYECTO:
		Bueno

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

CLAVE	TIPO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	INDIVISO	ÁREA	UNIDAD
1	M3	INTERIOR DE CASA	69.90	100.00%	69.90	m2
2	E3	COCHERA	44.39	100.00%	44.39	m2
SUP. TOTAL CONSTRUIDA:					114.29	m2

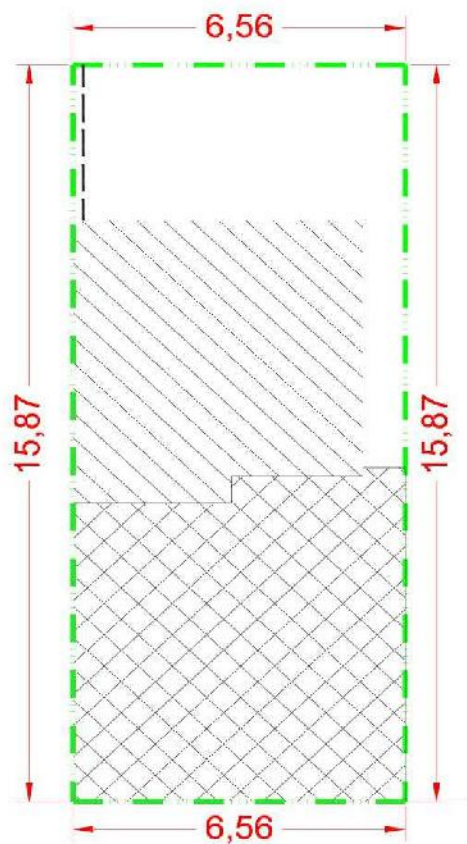
ELEMENTOS ACCESORIOS, INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRA COMPLEMENTARIA

CLAVE	CANTIDAD	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	COMENTARIOS
1	1.00	LOTE	COCINA INTEGRAL	De madera con cubierta de fórmica
2	2.00	LOTE	CLOSETS	2 de madera
3	3.00	PIEZA	AIRES ACONDICIONADOS	Minisplits
4	0.00	PIEZA	TANQUE ESTACIONARIO	
5	1.00	PIEZA	CALENTÓN	
6	1.00	LOTE	PORTÓN DE COCHERA	Porton de panel estilo americano con motor
7	1.00	LOTE	PROTECCIONES	En ventanas
8	3.35	ML	BARDAS	
9	26.44	M2	FIRMES DE CONCRETO	
10	21.97	M2	TECHUMBRE DE PATIO POSTERIOR	

USOS DE LA CONSTRUCCIÓN

COMPARABLE	NIVEL	USO O DESTINO	CANTIDAD	INDIVISO	ÁREA	UNIDAD
A	PLANTA BAJA	CASA	77.66	100.00%	77.66	m2
A	PLANTA ALTA	CASA	36.63	100.00%	36.63	m2
SUP. TOTAL UTILIZABLE:					114.29	m2

BOCETO DE TERRENO Y SEMBRADO DE CONSTRUCCIÓN



CALLE

PLANTA BAJA

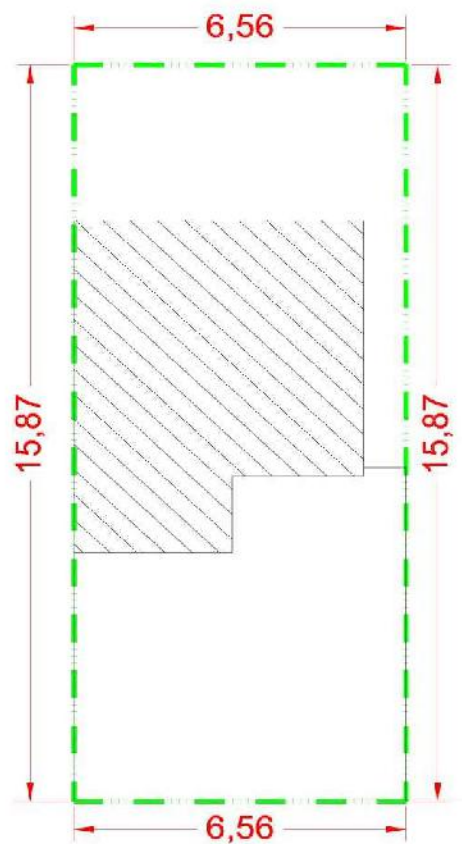


Superficie construida
tipo E3



Superficie construida
tipo M3

— — — Perímetro de terreno



CALLE

PLANTA ALTA



Vacios



Superficie sin techo

— — — Bardas

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

● ESTRUCTURA

CIMENTACIÓN:	Se supone de zapatas de concreto armado
COLUMNAS Y TRABES:	De concreto armado
MUROS:	De block de concreto con castillos y dalas de concreto armado
TECHOS Y ENTREPISOS:	De concreto armado
ESCALERAS:	De concreto armado
FIRMES:	De concreto armado
PAVIMENTOS:	De concreto armado
● RECUBRIMIENTOS	
APLANADOS INTERIORES:	De yeso y mezcla de mortero cemento-arena
APLANADOS EXTERIORES:	De mezcla de mortero cemento-arena
LAMBRINES:	Cerámica y azulejos de calidad media.
PISOS:	Cerámica de calidad media
PINTURA:	Pintura vinílica en muros y plafones. Pintura de esmalte en piezas metálicas.
IMPERMEABILIZADO:	Elastomérico
RECUB. ESPECIALES:	No tiene

● COLOCACIONES

PUERTAS:	De hoja de tambor de madera y marco metálico. De hoja de tambor de madera y marco de madera. De hoja de lámina de herrería y marco metálico.
VENTANAS Y CANCELES:	Ventanas de perfil de aluminio con vidrio de 6 mm de espesor.
COCINA:	Gabinets, alacenas y estantes de madera. Cubierta de fórmica.
MUEBLES SANITARIOS:	Mobiliario sanitario y grifería de calidad media.
PROTECCIONES:	De herrería
ENREJADOS:	De herrería

● INSTALACIONES

INST. SANITARIA:	Son a base de pvc sanitario de 2", 3" y 4".
INST. HIDRÁULICA:	Son a base de tubería de cobre de 1/2" a 1" .
INST. ELÉCTRICA:	Son ocultas en muros y plafones con cableado y con accesorios.
CLIMATIZACIÓN:	A base de minisplits
VIGILANCIA:	A base de cámaras.
CONTRA INCENDIO:	No cuenta con un sistema de detección ni supresión de incendios.

VALOR POR MÉTODO DE MERCADO

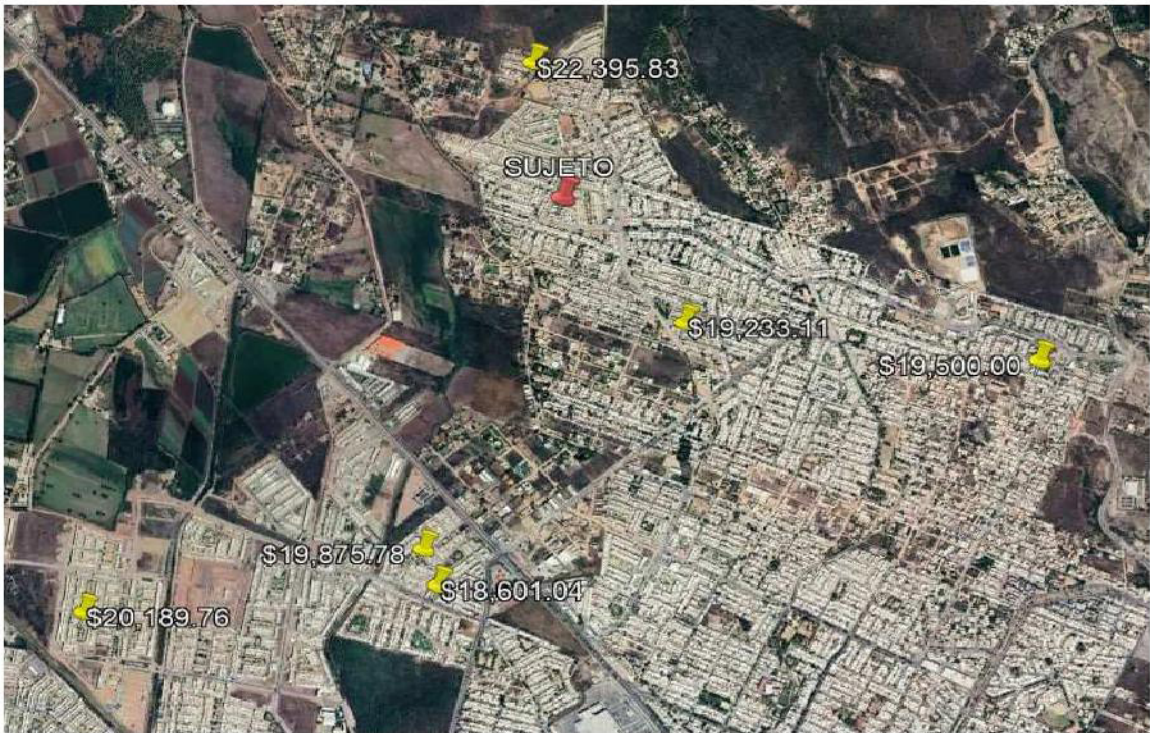
● ANÁLISIS DE COMPARABLES A:

SUJETO						
SC	114.3				SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	
ST	104.00				SUPERFICIE DE TERRENO	
VUM	\$19,781.66		RELACIÓN ST/SC: 0.91		VALOR UNITARIO DE MERCADO DE LA OFERTA O VENTA	
NEG	1.00				NEGOCIACIÓN DE LA OFERTA	Indica si es venta u oferta el comparable.
UDC	1.00				UBICACIÓN DENTRO DE COLONIA	Indica la calificación dentro de la colonia o dentro de una zona.
CSP	1.00				CALIDAD SERVICIOS PÚBLICOS	Indica la calificación de la calidad de los servicios públicos.
EC	1.00				ESTADO DE CONSERVACIÓN	Indica el nivel del estado de conservación.
PRO	1.00				PROYECTO	Indica la calificación de su funcionalidad.
FA	1.00				FACTOR ÁREA	Califica la relación entre superficie de terreno y de construcción
COMPARABLE 1: PRIV. CUMBRES II, FRACC. SANTA FE, CULIACÁN, MUN. CULIACÁN, SINALOA						
SC	200		FUENTE:			
ST	119		PRECIO:	\$3,900,000.00		
VUM	\$19,500.00		RELACIÓN ST/SC:	0.60		
NEG	0.97					
UDC	1.05					
CSP	1.05					
EC	0.96					
PRO	1.00					
FA	1.00					
COMPARABLE 2: C. RINCONADA DEL CONDADO, FRACC. RINCÓN REAL, CP 80028, CULIACÁN, MUN. CULIACÁN, SINALOA						
SC	115		FUENTE:			
ST	96		PRECIO:	\$2,211,808.00		
VUM	\$19,233.11		RELACIÓN ST/SC:	0.83		
NEG	1.00					
UDC	1.00					
CSP	1.00					
EC	0.95					
PRO	1.00					
FA	1.00					
COMPARABLE 3: PRIV. SAN MIGUEL, FRACC. SANTA FE, CULIACÁN, MUN. CULIACÁN, SINALOA						
SC	96		FUENTE:			
ST	198		PRECIO:	\$2,150,000.00		
VUM	\$22,395.83		RELACIÓN ST/SC:	2.06		
NEG	1.20					
UDC	0.97					
CSP	0.95					
EC	0.95					
PRO	1.00					
FA	1.15					
COMPARABLE 4: C. CATALUNYA, FRACC. ESPACIOS BARCELONA, CULIACÁN, MUN. CULIACÁN, SINALOA						
SC	193		FUENTE:			
ST	105		PRECIO:	\$3,590,000.00		
VUM	\$18,601.04		RELACIÓN ST/SC:	0.54		
NEG	1.00					
UDC	1.05					
CSP	1.00					
EC	0.95					
PRO	1.00					
FA	0.95					

COMPARABLE 5:		C. JOSET LUIS SERT, FRACC. ESPACIOS BARCELONA, CULIACÁN, MUN. CULIACÁN, SINALOA	
SC	161	FUENTE:	
ST	99	PRECIO:	\$3,200,000.00
VUM	\$19,875.78	RELACIÓN ST/SC:	0.61
NEG	1.00		
UDC	1.05		
CSP	1.05		
EC	1.00		
PRO	1.00		
FA	0.90		
COMPARABLE 6:		C. CATEDRAL DE PALENCIA, FRACC. PORTALEGRE, CP 80058, CULIACÁN, MUN. CULIACÁN, SINALOA	
SC	144	FUENTE:	
ST	104	PRECIO:	\$2,907,320.00
VUM	\$20,189.72	RELACIÓN ST/SC:	0.72
NEG	1.00		
UDC	1.00		
CSP	1.00		
EC	1.00		
PRO	1.00		
FA	0.95		



● UBICACIÓN DE COMPARABLES A:



● HOMOLOGACIÓN DE COMPARABLES A:

COMPARABLES	VUM	NEG	UDC	CSP	EC	PRO	FA	F.R.	VALOR	PONDERACIÓN
1	\$19,500.00	1.03	0.95	0.95	1.04	1.00	1.00	0.97	\$18,993.85	17%
2	\$19,233.11	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.05	\$20,245.38	17%
3	\$22,395.83	0.83	1.03	1.05	1.05	1.00	0.87	0.83	\$18,538.27	17%
4	\$18,601.04	1.00	0.95	1.00	1.05	1.00	1.05	1.06	\$19,629.11	17%
5	\$19,875.78	1.00	0.95	0.95	1.00	1.00	1.11	1.01	\$20,031.02	17%
6	\$20,189.72	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	\$21,252.34	17%
VALOR UNITARIO HOMOLOGADO									\$19,781.66	100%
VALOR UNITARIO DE MERCADO										\$19,781.66

• **DESGLOSE DE VALOR:**

COMPARABLE	USO O DESTINO DEL ÁREA	NIVEL	FUI	ÁREA (m²)	P.U. (\$/m²)	VALOR DE MERCADO
A	CASA	PLANTA BAJA	1.00	77.66	\$19,781.66	\$1,536,243.85
A	CASA	PLANTA ALTA	1.00	36.63	\$19,781.66	\$724,602.27
					SUMA	\$2,260,846.12

VALOR POR MÉTODO DE MERCADO	\$2,260,846.12
VALOR DE MERCADO POR M2 DE CONSTRUCCIÓN	\$19,781.66

VALOR POR MÉTODO FÍSICO O DIRECTO

• ANÁLISIS DE COMPARABLES:

SUJETO

SC	0.0
ST	104.00
VUM	\$3,399.00
NEG	1.00
UDC	1.00
CSP	1.00
TOP	1.00
FOR	1.00
FA	1.00

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

SUPERFICIE DE TERRENO

VALOR UNITARIO DE MERCADO DE LA OFERTA O VENTA

NEGOCIACIÓN DE LA OFERTA	Indica si es venta u oferta el comparable.
UBICACIÓN DENTRO DE COLONIA	Indica la calificación dentro de la colonia o dentro de una zona.
CAUDAL SERVICIOS PÚBLICOS	Indica la calificación de la calidad de los servicios públicos.
TOPOGRAFÍA	Califica la topografía del terreno.
FORMA	Esta variable califica la forma del terreno
FACTOR ÁREA	Indica calificación de área de terreno con respecto a lote tipo

COMPARABLE 1:

C. LIBERALISMO, FRACC. SANTA FE, CULIACÁN, MUN. CULIACÁN, SINALOA

SC	0.00	FUENTE:	
ST	2,000	PRECIO:	\$3,409,213.00
VUM	\$1,704.61		
NEG	1.00		
UDC	0.90		
CSP	0.90		
TOP	1.00		
FOR	0.90		
FA	0.80		



COMPARABLE 2:

CALLE EL MEZQUITE, FRACC. LOMAS VERDES, CULIACÁN, MUN. CULIACÁN, SINALOA

SC	0.00	FUENTE:	
ST	798	PRECIO:	\$1,786,312.00
VUM	\$2,238.49		
NEG	1.00		
UDC	0.90		
CSP	0.90		
TOP	1.00		
FOR	1.00		
FA	0.85		



COMPARABLE 3:

CALZ. DEL ECUADOR Y AV. SAN PRÓSPERO, FRACC. SANTA FE, CULIACÁN, MUN. CULIACÁN, SINALOA

SC	0.00	FUENTE:	
ST	610	PRECIO:	\$1,803,033.00
VUM	\$2,955.79		
NEG	1.00		
UDC	1.00		
CSP	1.00		
TOP	1.00		
FOR	1.00		
FA	0.90		



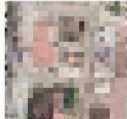
COMPARABLE 4:

C. DEL CARPINTERO, FRACC. SANTA FE, CULIACÁN, MUN. CULIACÁN, SINALOA

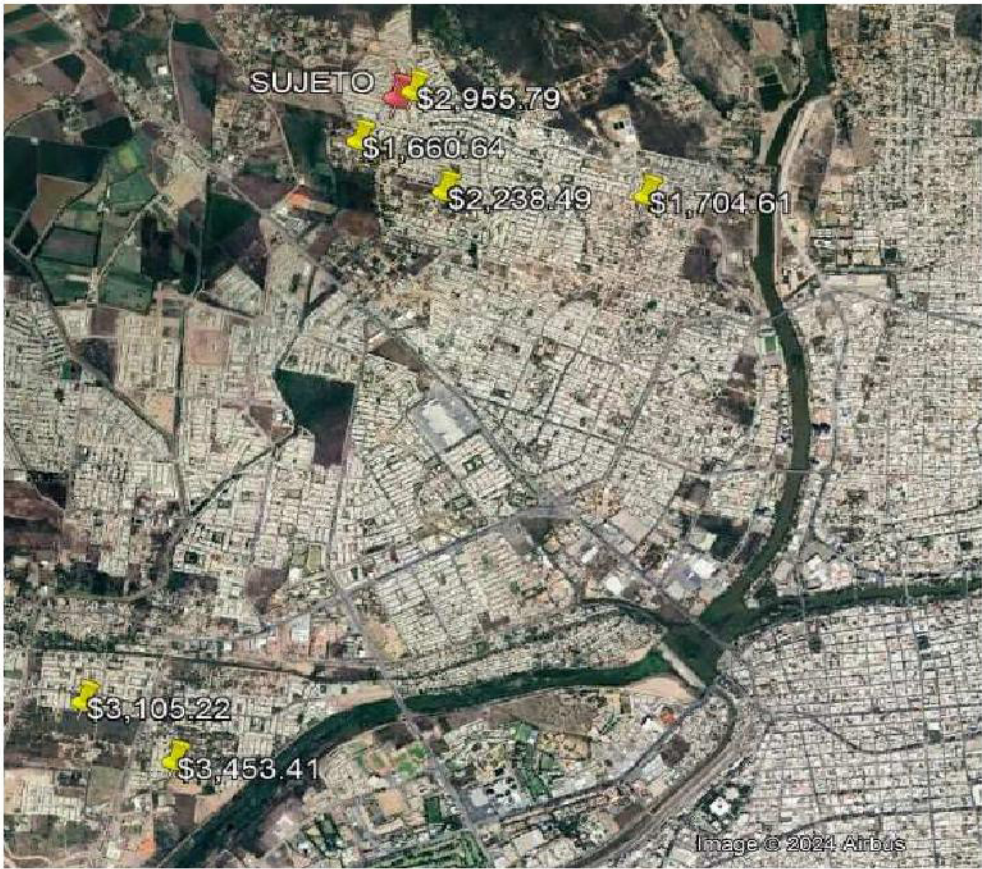
SC	0.00	FUENTE:	
ST	1,274	PRECIO:	\$2,115,652.00
VUM	\$1,660.64		
NEG	1.00		
UDC	0.80		
CSP	0.80		
TOP	1.00		
FOR	1.00		
FA	0.80		



COMPARABLE 5:		BLVD. MADRE DE TERESA, FRACC. VILLAS DEL RÍO, CP 80050, CULIACÁN, MUN. CULIACÁN, SINALOA	
SC	0.00	FUENTE:	
ST	300	PRECIO:	\$1,036,024.00
VUM	\$3,453.41		
NEG	1.00		
UDC	1.00		
CSP	0.90		
TOP	1.00		
FOR	1.00		
FA	0.95		
COMPARABLE 6:		C. VILLA DE OÑATE, FRACC. VILLAS DEL RÍO, CP 80050, CULIACÁN, MUN. CULIACÁN, SINALOA	
SC	0.00	FUENTE:	
ST	270	PRECIO:	\$838,409.00
VUM	\$3,105.22		
NEG	1.00		
UDC	1.00		
CSP	0.85		
TOP	1.00		
FOR	1.00		
FA	1.00		



• UBICACION DE COMPARABLES:



• HOMOLOGACIÓN DE COMPARABLES:

COMPARABLES	VUM	NEG	UDC	CSP	TOP	FOR	FA	F.R.	VALOR	PONDERACIÓN
1	\$1,704.61	1.00	1.11	1.11	1.00	1.11	1.25	1.71	\$2,922.85	17%
2	\$2,238.49	1.00	1.11	1.11	1.00	1.00	1.18	1.45	\$3,251.25	17%
3	\$2,955.79	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.11	1.11	\$3,284.21	17%
4	\$1,660.64	1.00	1.25	1.25	1.00	1.00	1.25	1.95	\$3,243.43	17%
5	\$3,453.41	1.00	1.00	1.11	1.00	1.00	1.05	1.17	\$4,039.08	17%
6	\$3,105.22	1.00	1.00	1.18	1.00	1.00	1.00	1.18	\$3,653.20	17%
VALOR UNITARIO HOMOLOGADO									\$3,399.00	100%
VALOR UNITARIO DE MERCADO										\$3,399.00

● DESGLOSE DE VALOR:

TERRENO										
CLAVE	CANTIDAD	UNIDAD	VUM	DEF	DF	DD	DP	DFR	F.R.	VALOR DE MERCADO
1	104.00	m2	\$3,399.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$353,496.43
SUMA										\$353,496.43

CONSTRUCCIÓN										
CLAVE	CANTIDAD	UNIDAD	P.U.	VRN	EE	EC	VUT	FEC	VUR	VALOR DE MERCADO
1	69.9	m2	\$16,000.00	\$1,118,400.00	40.00	90.00	60.00	0.90	54.00	\$1,006,560.00
2	44.4	m2	\$12,000.00	\$532,680.00	40.00	90.00	60.00	0.90	54.00	\$479,412.00
SUMA										\$1,485,972.00

Nota: La descripción de los tipos de construcción está en la página 4.

ELEMENTOS ACCESORIOS, INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRA COMPLEMENTARIA										
CLAVE	CANTIDAD	UNIDAD	P.U.	VRN	EE	EC	VUT	FEC	VUR	VALOR DE MERCADO
1	1.00	LOTE	\$140,000.00	\$140,000.00	40.00	90.00	60.00	0.90	54	\$126,000.00
2	2.00	LOTE	\$30,000.00	\$60,000.00	40.00	90.00	60.00	0.90	54	\$54,000.00
3	3.00	PIEZA	\$10,500.00	\$31,500.00	10.00	90.00	60.00	0.90	54	\$28,350.00
4										
5	1.00	PIEZA	\$9,000.00	\$9,000.00	40.00	85.00	60.00	0.85	51	\$7,650.00
6	1.00	LOTE	\$35,000.00	\$35,000.00	30.00	85.00	60.00	0.85	51	\$29,750.00
7	1.00	LOTE	\$20,000.00	\$20,000.00	40.00	90.00	60.00	0.90	54	\$18,000.00
8	3.35	ML	\$4,500.00	\$15,075.00	40.00	90.00	60.00	0.90	54	\$13,567.50
9	26.44	M2	\$1,450.00	\$38,338.00	40.00	90.00	60.00	0.90	54	\$34,504.20
10	21.97	M2	\$4,500.00	\$98,865.00	1.00	100.00	60.00	1.00	60	\$98,865.00
SUMA										\$410,686.70

Nota: La descripción de los elementos accesorios está en la página 4.

VALOR POR MÉTODO FÍSICO O DIRECTO	\$2,250,155.13
VALOR DIRECTO O FÍSICO POR M2 DE CONSTRUCCIÓN	\$19,688.12

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

1. El valor al que se concluye es el "Valor Comercial", esto es, es el valor al cual el inmueble puede comercializarse al termino de 180 días.

CONCLUSIÓN

El Valor Comercial a la fecha del presente avaluó asciende a la cantidad de :
(este valor está calculado con cifras al día de hoy)

VALOR POR MÉTODO DE MERCADO	\$2,261,000.00
VALOR POR MÉTODO FÍSICO O DIRECTO	\$2,250,000.00
VALOR CONCLUIDO	\$2,261,000.00
DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.	

Arq. Rodrigo Viedas Jiménez
Valuador Inmobiliario
Cédula de Especialidad: 6926724
Registro ICES: 0700-262/11
Registros COVAC: COVAC-019
Registro STJES: 195

ANEXO 1. REPORTE FOTOGRÁFICO



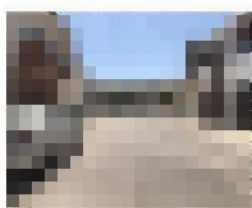
FRENTE



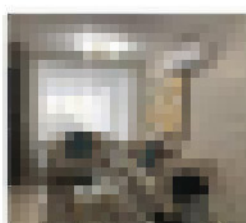
FRENTE



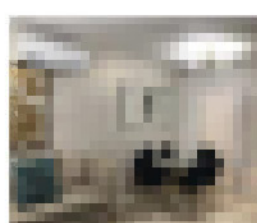
CALLE



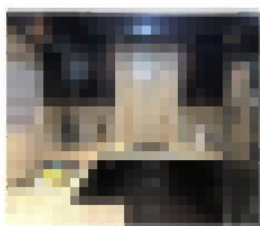
CALLE



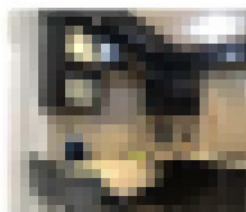
SALA



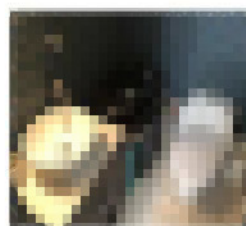
COMEDOR



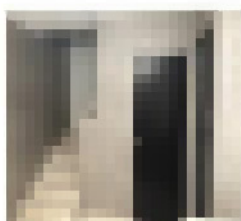
COCINA



COCINA



MEDIO BAÑO



RECIBIDOR



ESCALERAS



CUBO DE ESCALERAS

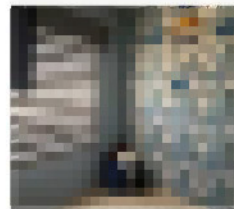
ANEXO 1. REPORTE FOTOGRÁFICO



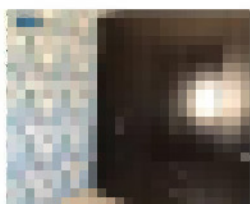
RECÁMARA 1



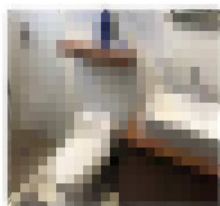
RECÁMARA 1



RECÁMARA 2



RECÁMARA 2



BAÑO PLANTA ALTA



BAÑO PLANTA ALTA



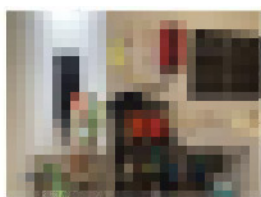
PATIO POSTERIOR



PATIO POSTERIOR



PATIO POSTERIOR



PASILLO DE SERVICIO



COCHERA



COCHERA

ANEXO 1. REPORTE FOTOGRÁFICO



COCHERA

ANEXO 2. CONSIDERACIONES PARA LA REALIZACIÓN DEL PRESENTE AVALUO

A. OBJETIVO DEL PRESENTE AVALUO

En todos los casos se entenderá que el objetivo del avalúo será el de estimar el valor comercial del bien a menos que se indique otro. Para ello se incluirá y desarrollará El método físico directo o de costos

B. DEFINICION DE TERMINOS Y CONCEPTOS BASICOS

Método Comparativo o de Mercado:

Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa, sujeto, con el precio de oferta o venta de bienes similares, comparables, ajustados por diferentes factores, homologación.

Método Físico o Directo o enfoque de Costos:

Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene el costo de reproducción o reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible a los factores de edad y estado de conservación.

Método de Capitalización de Rentas o enfoque de Rentas

Es el desarrollo analítico a través del cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos anuales que produce o es capaz de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un periodo de tiempo o a perpetuidad.

Valor de Reposición Nuevo

VRN

Es el costo actual de reproducir un bien similar, el cual resulta de sumar los costos directos e indirectos

Valor de Neto de Reposición

VNR

Es el resultado de afectar al valor de reposición nuevo con el demérito por factores de edad y estado de conservación

Formula $VNR = VRN \times FEC$

Vida Útil Total

VUT

Es la vida que se estima tendrá el bien considerando la eficiencia económica

Edad Efectiva

EE

Es la edad que tiene el bien considerando las remodelaciones importantes que haya tenido en su vida cronológica

Estado de Conservación

EC

Es el estado de conservación observado que tiene el bien durante la visita física

Porcentaje de Demérito

%D

Es la pérdida de valor que tiene el bien por efectos de edad y estado de conservación

Formula $\%D = (1 - (E/VUT)^{1.4}) * (EC/10)$

Factor por edad y conservación

FEC

Es el factor resultante de valor que le resta al inmueble por efecto de la edad y el estado conservación

Formula $FEC = (1 - (\%D))$

Vida Útil Remanente

VUR

Es la vida esperada que se estima tendrá el bien, en el momento de la inspección

Formula $VUR = VUT \times FEC$

Tasa de Capitalización

TC

Es la tasa de rendimiento real que debe tener una inversión en activos y fijos y se obtiene de dos maneras

- a).- Tasa de mercado, resulta de dividir el valor de mercado entre el ingreso neto anual
- b).- Tasa financiera, resulta de sumar la tasa real de instrumentos a largo plazo, la tasa de liquidez y la tasa de riesgo o de recuperación

Demérito por exceso de fondo

DEF

Demérito a la superficie de terreno excedente que resulta al fonde del lote después de descontar la superficie del lote tipo.

Demérito por forma

DF

Demérito a la superficie de terreno excedente que resulta a los costados del lote después de descontar la superficie del lote tipo.

Demérito por polígono interior

DPI

Demérito a la superficie de terreno excedente que resulta dentro de la manzana después de descontar la superficie del lote tipo.

Demérito por frente

DFR

Demérito a la superficie de terreno cuyo frete sea menor a 6mts.

ANEXO 2. CONSIDERACIONES PARA REALIZACIÓN DEL PRESENTE AVALUO

Demérito por excavación	DE
Demérito por desnivel	DD
Demérito por forma triangular	DFT
Demérito por predio interior	DP
Factor por ubicación interior	FUI

C. CONDICIONES DEL AVALUO

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo, es la proporcionada por el cliente la cual la asumimos como correcta, entre la que podemos mencionar la siguiente:

a).- Escritura de propiedad	No
b).- Certificado de libertad gravamen	No
c).- Boleta Predial	No
d).- Plano de predio y/o la construcción	No

No es propósito del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reserva de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudiera afectar el bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no asumimos responsabilidad alguna por información omitida en la solicitud del avalúo.

Quienes intervenimos en el presente avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.

En la inspección ocular del bien motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, los considerados son el resultado de la observación o por informe expreso del cliente

Toda vez que el objetivo del presente avalúo no es verificar deslindes de propiedad, ni de ocupación irregular o cualquier otra restricción legal, el valor comercial estimado al que se concluye solo considera las expresadas en el propio avalúo, porque se observaron durante la inspección ocular al bien.

El presente avalúo es exclusivo del solicitante para el destino o propósito que se expresa, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos a lo indicado en este avalúo.

La vigencia de este avalúo esta determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporabilidad que establezca en su caso la institución emisora o autoridad competente

Se da como verdadera la superficie del terreno según documentación proporcionada, escrituras, certificado de libertad de gravamen o información catastral, ya en este avalúo no se realiza levantamiento topográfico para verificar dicha superficie

D. SALVEDADES DEL AVALUO

Sobre la documentación del terreno: Ninguna salvedad
Sobre la inspección del terreno: Ninguna salvedad
Sobre la documentación de la construcción: Ninguna salvedad
Sobre la inspección de la construcción: Ninguna salvedad

E. EXCLUSIONES DEL AVALUO

Sobre la valuación del terreno
 Ninguna excepción, ya que en este avalúo se está valuando el terreno
Sobre la valuación de la construcción
 Ninguna excepción, ya que en este avalúo se están valuando todas las construcciones
Sobre los métodos de valuación

Método Mercado	Ninguna excepción sobre este método
Método Físico	Ninguna excepción sobre este método
Método Ingreso	Ninguna excepción sobre este método