

JOSE GUILLERMO BAUTISTA HERNANDEZ

ARQUITECTO/**VALUADOR**

AVALUO
COMERCIAL



Predio que se Valúa:
CASA CAMPESTRE

Solicitante:
TREN TARRY WELLS

Propietario del Inmueble:
TREN TARRY WELLS

Ubicación del Inmueble:
CARRETERA PONIENTE # 51 IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS

Colonia
LAS HUERTAS

Municipio/Delegación - Entidad federativa
IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS

A V A L U O

I.- ANTECEDENTES:

SOLICITANTE:	TREN TARRY WELLS		
REPRESENTANTE:	MISMO		
DOMICILIO NOTIFICACIONES:	CARRETERA PONIENTE 51 IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS ,CHAPALA		
VALUADOR:	ARQ JOSE GUILLERMO BAUTISTA HERNANDEZ	CEDULA PROFESIONAL	
PROFESIÓN:	MAESTRO EN VALUACIÓN		3549939
ESPECIALIDAD(ES):	INMUEBLES, BIENES MUEBLES, BIENES RURALES.		
LUGAR:	GUADALAJARA JALISCO		
FECHA DE LA INSPECCIÓN:	6 MARZO DE 2023		
PERSONA PRESENTE:	TREN TARRY WELLS	PUESTO:	PROPIETARIO
FECHA DEL AVALÚO:	6 MARZO DE 2023		
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	CASA DE CAMPO		
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADA INDIVIDUAL PREDIO RUSTIDO DENOMINADO AZOTERA,PRESA,SIHUITL,EN EL POTRERO LLAMADO "LAS HUERTAS"		
PROPIETARIO:	TREN TARRY WELLS		
DATO REFERIDO DE:	BOLETA CATASTRAL Y ESCRITURAS		
DOMICILIO NOTIFICACIONES:	CARRETERA PONIENTE 51 IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS ,CHAPALA		
LIMITANTES:	NINGUNA		
OBJETO DEL AVALÚO:	CONOCER EL VALOR:	COMERCIAL	
PROPÓSITO DEL AVALÚO:	VENTA DEL INMUEBLE		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	CALLE Y N°:	CARRETERA PONIENTE 51 IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS ,CHAPALA	
	COLONIA:	POTRERO LLAMADO "LAS HUERTAS"	CIUDAD:
	ESTADO:	JALISCO	C.P.
			IXTLAHUACAN DE LOS MENBRILLOS 45855
N° DE CTA. PREDIAL:	R001083		
N° DE CTA. DE AGUA:			

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL		STATUS:	MEDIO -ECONOMICO
CONSTR. PREDOMINANTES:	CASAS HABITACIÓN Y CAMPESTRES		CALIDAD:	BUENA Y MEDIANA
			N° DE NIVELES:	UNO Y DOS
LOTE TIPO:	15,625 M2	FRENTE:	125.00 MTS.	125
ÍNDICE DE SATURACIÓN:	35%			16.00 MTS.
POBLACION:	MEDIA	NIVEL SOCIOECONOMICO:	MEDIO-ECONOMICO	
CONTAMINACIÓN:	NO REGISTRADA			
USO DE SUELO:	HABITACIONAL Y COMERCIAL			
DESCRIPCIÓN:	USO RESIDENCIAL Y DE CAMPO			
VÍAS DE ACCESO:	1	CARRETERA GUADALAJARA-CHAPALA KM 3	IMPORTANCIA	VIALIDAD PRIMARIA
			PROXIMIDAD	100 MTS.
			FLUJO VEHICULAR	600 VEHIC/HORA
	2		IMPORTANCIA	
			PROXIMIDAD	
			FLUJO VEHICULAR	
	3		IMPORTANCIA	
			PROXIMIDAD	
			FLUJO VEHICULAR	

SERVICIOS PÚBLICOS:	DESCRIPCIÓN:
1 PAVIMENTO:	CARPETA ASFALTICA, CON ANCHO DE ARROYO DE 10.00 MTS.
2 BANQUETAS:	CONCRETO DE 10 CMS. DE ESPESOR
3 GUARNICIONES:	CONCRETO TIPO TRAPEZOIDAL
4 AGUA POTABLE:	RED DE TUBERÍA DE PVC, CON TOMAS DOMICILIARIAS, CONECTADA A RED MUNICIPAL
5 DRENAJE:	RED ÚNICA, SANITARIA Y PLUVIAL, DE TUBERÍA DE CONCRETO, CONECTADA A RED MUNICIPAL
6 ALCANTARILLADO:	DRENAJE COMPLETO
7 ENERGÍA ELÉCTRICA:	RED AÉREA SOBRE POSTES DE CONCRETO ARMADO
8 ALUMBRADO PÚBLICO:	LÁMPARAS DE VAPOR DE SODIO, SOBRE POSTES DE CONCRETO
9 TELÉFONO:	RED AÉREA SOBRE POSTES DE MADERA
10 SEÑAL DE TELEVISIÓN:	POR CABLE
11 RECOLECCIÓN BASURA:	POR MEDIO DE CAMIONES DEL MUNICIPIO
12 POLICIA:	VIGILANCIA DEL MUNICIPIO
13 TRANSPORTE PÚBLICO:	SERVICIO TRANSPORTE PÚBLICO

EQUIPAMIENTO URBANO	1	CENTRO DE IXTLAHUACAN D ME	3,370 MTS.	9	C. COMERCIAL SAN SEBASTIAN	4,700 MTS.
CON DISTANCIAS	2	ESCUELA PRIM JUAN ESCUTIA	3,000 MTS.	10	LAGUNA DE CHAPALA	6,180 MTS.
AL INMUEBLE VALUADO:	3	IGLESIA SANTIAGO APOSTOL	3,370 MTS.	11	BANCOS	3,370 MTS.

III.- TERRENO

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN

NOMBRE DE LA VIALIDAD:	CARRETERA GUADALAJARA-CHAPALA No 35			
EN LA ACERA:	NORTE			
ENTRE LAS VIALIDADES:	AL NORTE:	CON PROPIEDAD PRIVADA	AL ORIENTE:	CON PROPIEDAD PRIVADA
	AL SUR:	CON PROPIEDAD PRIVADA	AL PONIENTE:	HEREDEROS DE GENARO CHAVEZ
UBICACIÓN DEL TERRENO:	CARRETERA PONIENTE 51 IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS ,CHAPALA			
DISTANCIA A LA ESQUINA:	100.00 MTS.	CARRETERA GUADALAJARA CHAPALA		

COLINDANCIAS Y MEDIDAS.

AL NORTE:	EN 125.00 CON MARCELINO DIAZ
AL SUR:	EN 125.00 CON EJIDO DE LA HACIENDA LA LABOR
AL ORIENTE:	EN 125.00 CON AURELIA DIAZ
AL PONIENTE:	EN 125.00 CON HEREDEROS DE GENARO CHAVEZ(CARRETERA GUADALAJARA-CHAPALA)

COLINDANCIAS NOTABLES: SE ENCUENTRA EN COTO PRIVADO

ÁREA TOTAL:

15,625.00 M²
BOLETA CATASTRAL Y ESCRITURA No 18644 LIC PABLO GONZALEZ VAZQUEZ NOTARIO PUBLICO No 35 DE ZAPOPAN

DIFERENCIAS EN ÁREAS.

ÁREA TOTAL:	1	2	3
FUENTE DE INFORMACIÓN:	15,625.00 M ² PREDIAL		

CONFIGURACIÓN: FORMA: RECTANGULAR NÚMERO DE FRENTES: UNO

TOPOGRAFÍA: PLANO

CARCATERÍSTICAS PANORÁMICAS: QUE AMERITAN EL VALOR: CASA HABITACION RESIDENCIAL
QUE DEMERITAN EL VALOR: DESNIVELES DE TERRENO

DENSIDAD PERMITIDA: 210 HAB/HA.
FUENTE DE INFORMACIÓN: PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO

INTENSIDAD PERMITIDA: 1.6 VECES EL ÁREA DEL TERRENO
FUENTE DE INFORMACIÓN: OBSERVACIÓN DIRECTA

SERVIDUMBRES: DERECHO DE PASO DE 3 METROS DE ANCHO PARA INSTALACIONES ELÉCTRICAS SUBTERRÁNEAS
FUENTE DOCUMENTAL: PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO

RESTRICCIONES Y/O AFECTACIONES: ALTURA MÁXIMA DE 18 M. SOBRE NIVEL DE BANQUETA
FUENTE DOCUMENTAL: NO HAY
PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO

CONSIDERACIONES ADICIONALES: NO EXISTEN

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE:

USO ACTUAL:
DESCRIPCIÓN:

CASA HABITACION CAMPESTRE, CUENTA CON SALA COMEDOR COCINA, TRES BAÑOS COMPLETOS, DOS RECÁMARAS, ÁREA DE SERVICIO, COCHERA PARA CUATRO AUTOS, TERRAZA Y ÁREAS VERDES.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS:	
ESPACIOS	CALIDAD
TIPO I:	CASA HABITACION CAMPESTRE
TIPO II:	MODERNO MEDIO BUENO
TIPO III:	
TIPO IV:	
TIPO V:	

TIPO	N° DE NIVELES	ALTURA LIBRE DE ENTREPISO	VIDA PROBABLE NUEVA	EDAD APARENTE CRONOLÓGICA	VIDA ÚTIL REMANENTE	FACTOR DE EDAD SEGÚN FÓRMULA
I	1	2.70 MTS.	70.0 AÑOS	5.0 AÑOS	65.0 AÑOS	0.9357
II						
III						
IV						
V						

RECONSTRUCCIONES O REMODELACIONES: FECHA: TOTAL PARCIAL PORCENTAJE:

ÁREAS REACONDICIONADAS:

TIPO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEFICIENCIAS RELEVANTES	CALIDAD DEL PROYECTO
TIPO I:	BUENO	NO OBSERVADAS	BUENO
TIPO II:			
TIPO III:			
TIPO IV:			
TIPO V:			

UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE RENTARSE: 1

ASPECTO ESTRUCTURAL: SANO

PELIGRO SOBRE LA ESTABILIDAD: NULO

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

CIMENTACIÓN:	Mamposteado de piedra braza,
ESTRUCTURA:	Dalas y castillos de concreto armado.
MUROS:	De ladrillo de lama.
ENTREPISOS:	De boveda de cuña con vigas de fierro.
TECHOS:	De boveda de cuña con vigas de fierro.
AZOTEAS:	Con ladrillo rojo, impermeabilizadas y lechareadas.
BARDAS:	De 6 metros
APLANADOS:	De calhídra/arena amarilla
PLAFONES:	De calhídra/arena amarilla
LAMBRINES:	Azulejo solo en area humeda de baños.
PISOS Y ZOCLOS:	De cerámica
ESCALERAS:	De material cublerta con vitropiso. Y una estructural.
PINTURA:	Vinilica en muros y esmalte en herrería.
ACABADOS ESPECIALES:	No tiene.
PUERTAS DE MADERA:	De tambor de pino economica.
CLOSETS:	De tambor de pino economico.
LAMBRINES O PLAFONES:	No existen.
OTROS ELEMENTOS:	Nada que comentar.
INST. HIDRÁULICA:	Red al servicio publico municipal.
INST. SANITARIA:	de PVC al servicio publico municipal.
MUEBLES Y ACC. BAÑOS:	WC con tanque bajo de cerámica economico, lavabo en color de cerámica economico.
MUEBLES DE COCINA:	Solo pretil con azulejo y tarja.
INST. ELÉCTRICA:	Monofasica a la red pública instalacion oculta.
HERRERÍA:	Herrería nacional pesada.
VIDRIERÍA:	Clara de 3 y 6 mm
CERRAJERÍA:	Economica del país.
FACHADAS:	Recta normal.

J) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

1

2 NO EXISTEN

3

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO:

JUSTIFICACIÓN DE LOS CONCEPTOS QUE INCIDEN EN EL VALOR DEL BIEN:
VALORES UNITARIOS, FUENTES DE CONSULTA, INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y CRITERIO DE VALUACIÓN.

PARA LA APLICACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO, SE ANALIZA LA OFERTA Y DEMANDA QUE SE COTIZA EN LA ZONA DE INFLUENCIA CON DATOS DE ANUNCIOS QUE SE PUBLICAN A TRAVÉS DE PERIÓDICOS O REVISTAS ESPECIALIZADAS Y LOS EXPUESTOS DIRECTAMENTE EN LOS INMUEBLES DE LA ZONA. REFERENTE A LAS CONSTRUCCIONES, ADEMÁS DE LA INVESTIGACIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO, SE CONSULTARON DIFERENTES FUENTES INFORMATIVAS DE CONSTRUCCIÓN COMO EL MANUAL DE COSTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN (BIMSA-SOUTHAM) Y PRISMA, APLICANDO LOS FACTORES DE DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN PARA OBTENER SU VALOR NETO DE REPOSICIÓN. EL PROCEDIMIENTO DE VALUACIÓN QUE SE APLICARÁ SERÁ EL MÉTODO DIRECTO O FÍSICO, ASÍ COMO EL MÉTODO POR RENTABILIDAD O INDIRECTO. PARA DETERMINAR EL FACTOR DE EDAD SE UTILIZA LA SIGUIENTE FORMULA $FED = (0.10 VP + 0.90(VP-E))/VP$ MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS ESTIMADAS DE MERCADO: ES EL RESULTADO DE UN ANÁLISIS DE LAS RENTAS POR M2 DE INMUEBLES SIMILARES, INVESTIGADOS EN LA ZONA Y A TRAVÉS DE CONSULTA DE ANUNCIOS DE PERIÓDICOS Y REVISTAS ESPECIALIZADAS EN OPERACIONES DE BIENES RAÍCES.

EN SU CASO, AMPLIACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

NO EXISTE.

DEFINICIONES DE VALOR QUE SE EMPLEARÁN, ACORDES CON EL OBJETO Y EL PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Valor VRN

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

Valor VNR

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

Fórmula $VNR = VRN \times FEC$

Vida t VUT

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

Edad EE

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

Estad EC

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

Porcentaje D

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

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

Facto FEC

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

Fórmula $FEC = (1 - (\%D))$

Vida t VUR

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

Fórmula $VUR = VUT \times FEC$

Tasa t TC

Es la tasa de rendimiento real que debe tener una inversión en activos y fljos 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.

Valor

Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación a un término razonable contados a partir de la fecha del avalúo, asumiendo una promoción suficiente y adecuada a su mercado.

COMENTARIOS GENERALES:

DETALLES, SUPOSICIONES, CIRCUNSTANCIAS QUE AFECTARON LOS PARÁMETROS DEL AVALÚO.

CONDICIONES LIMITANTES PARA CONTAR CON LA INFORMACIÓN NECESARIA INHERENTE AL BIEN.

CASA HABITACION CAMPESTRE, CUENTA CON SALA COMEDOR COCINA, TRES BAÑOS COMPLETOS, DOS RECAMARAS, AREA DE SERVICIO, COCHERA PARA CUATRO AUTOS, TERRAZA Y AREAS VERDES.

VII.- INVESTIGACIÓN DE MERCADO

TERRENOS EN VENTA:			
SUPERFICIE SUJETO	15,625.00 M ²		
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
CALLE Y NÚMERO:	AJUJIC	AJUJIC	CAMINO AL CIELO
COLONIA:	FRACC NATURALIA	PARTICULAR	IXTLAHUACAN DE LOS MEBRILLOS
SUPERFICIE:	300.00 M ²	280.00 M ²	320.00 M ²
CARACTERÍSTICAS:	TERRENO	TERRENO	TERRENO
VALOR DE OFERTA:	\$1,190,000.00	\$1,290,000.00	\$1,440,000.00
VALOR UNITARIO:	\$3,966.67/M ²	\$4,607.14/M ²	\$4,500.00/M ²
FUENTE:	CASAS Y TERRENOS.COM.MX	INMUEBLES 24	VIVAANUNCIOS.COM.MX
TELÉFONO:			

HOMOLOGACIÓN	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
VALOR UNITARIO:	\$3,966.67/M ²	\$4,607.14/M ²	\$4,500.00/M ²
FACTORES:			
POR ZONA:	0.800	0.800	0.800
POR UBICACIÓN:	0.900	0.900	0.900
POR EQUIPAMIENTO:	1.000	1.000	1.000
POR FRENTE:	1.000	1.000	1.000
POR SUPERFICIE:	1.000	1.000	1.000
POR FORMA:	1.000	1.000	1.000
POR TOPOGRAFÍA:	0.900	0.800	0.800
POR NEGOCIACIÓN:	1.100	1.100	1.100
POR USO:	1.000	1.000	1.000
OTRO:	0.900	0.900	0.900
FACTOR RESULTANTE:	0.642	0.570	0.570
VALOR AJUSTADO	\$2,544.70/M ²	\$2,627.18/M ²	\$2,566.08/M ²
PONDERACIÓN: 100%	15.0%	20.0%	65%
COMPONENTE DEL VALOR:	\$381.70/M ²	\$525.44/M ²	\$1,667.95/M ²
VALOR PONDERADO:	\$858.36/M ²		
EN NÚMEROS REDONDOS:	\$858.00/M ²		

INMUEBLES EN VENTA:			
SUPERFICIE SUJETO	252.00 M ² CONSTRUIDOS		
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
CALLE Y NÚMERO:	CASA RESIDENCIAL DE CHAPALA	CASA RESIDENCIAL	CASA CAMPESTRE
COLONIA:	RIVERA DE CHAPALA	AJUJIC	AJUJIC
EDAD:	3.0 AÑOS	2.0 AÑOS	5.0 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO	BUENO	BUENO
CARACTERÍSTICAS:	5 RECAMARAS	3 RECAMARAS	3 RECAMARAS
SUPERFICIE DE TERRENO:	1,100.00 M ²	1,800.00 M ²	3,000.00 M ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	115.00 M ²	185.00 M ²	130.00 M ²
VALOR DE OFERTA:	\$3,940,000.00	\$3,200,000.00	\$4,500,000.00
VALOR UNITARIO:	\$34,260.87/M ²	\$17,297.30/M ²	\$34,615.38/M ²
FUENTE:	PROPIEDADES.COM	C&B INMOBILIARIA	HOME&LAND BIENES RAICES
TELÉFONO:	PROPIEDADES.COM	VIVAANUNCIOS.COM.MX	VIVAANUNCIOS.COM.MX

HOMOLOGACIÓN	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
VALOR UNITARIO:	\$34,260.87/M ²	\$17,297.30/M ²	\$34,615.38/M ²
FACTORES:			
POR ZONA:	0.800	0.750	0.800
POR UBICACIÓN:	0.950	0.950	0.950
POR EQUIPAMIENTO:	0.800	0.800	0.800
POR EDAD:	1.000	1.000	1.000
POR CONSERVACIÓN:	1.000	1.000	1.000
POR TIPO CONSTRUCCIÓN:	1.000	1.000	1.000
POR PROYECTO:	0.900	0.900	0.900
POR ÁREA:	1.000	1.000	1.000
POR NEGOCIACIÓN:	1.000	1.000	1.000
OTRO: CUS	2.313	3.593	1.965
OTRO:	0.900	0.900	0.900
FACTOR RESULTANTE:	1.139	1.659	0.968
VALOR AJUSTADO:	\$39,030.67/M ²	\$28,694.01/M ²	\$33,495.92/M ²
PONDERACIÓN: 10%	9%	3%	3%
COMPONENTE DEL VALOR:	\$3,512.76/M ²	\$860.82/M ²	\$1,004.88/M ²
VALOR PONDERADO:	\$5,379.29/M ²	VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE:	\$2,268,000.00
EN NÚMEROS REDONDOS:	\$9,000.00/M ²	VALOR EN NÚMEROS REDONDOS:	\$2,268,000.00

VIII. VALOR FÍSICO O DIRECTO

A) DEL TERRENO:
 LOTE TIPO:
 INVESTIGACIÓN MERCADO:
 VALOR DE CALLE O ZONA:

15,625.00 M²
 \$858.00/M²

FRENTE: 125.00 MTS.

FONDO: 125.00 MTS.

FACTOR DE EFICIENCIA DEL TERRENO	F. ZONA	F. UBICACIÓN	F. FRENTE	F. FONDO	F. SUPERFICIE	OTRO	F. RESULTANTE
	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000

FRACCIÓN	SUPERFICIE	VALOR DE INVESTIGACIÓN	FACTOR	MOTIVO	VALOR UNITARIO	INDIVISO	VALOR PARCIAL
1 ÚNICA	15,625.00 M ²	\$858.00/M ²	1.0000	ÍNTEGRO	\$858.00/M ²	1.93%	\$13,406,250.00
2							
3							

SUPERFICIE TOTAL =	15,625.00 M ²	VALOR DEL TERRENO =	\$13,406,250.00
		VALOR UNITARIO MEDIO DEL TERRENO =	\$858.00/M ²
		PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL =	83.76%

B) DE LAS CONSTRUCCIONES: 252.00M2

TIPO	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.)	FACTOR	MOTIVO	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.)	INDIVISO	VALOR PARCIAL
I	CASA HABITACION	252.00 M ²	\$9,000.00/M ²	1	EDAD Y CONSERV.	\$9,000.00/M ²		\$2,268,000.00
II								
III								
IV								
V								

SUPERFICIE TOTAL =	252.00 M ²	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES =	\$2,268,000.00
		VALOR MEDIO DE LAS CONSTRUCCIONES =	\$9,000.00/M ²
		PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL =	14.17%

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

CONCEPTO	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	FACTOR	MOTIVO	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.)	INDIVISO	VALOR PARCIAL
POSO ARTESANAL	1.00	\$200,000.00	1.00	--	\$200,000.00		\$200,000.00
CISTERNA 10,000LTS	1.00	\$55,680.00	1.00		\$55,680.00		\$55,680.00
ALJIBE 20,000 LTS	1.00	\$40,600.00	1.00		\$40,600.00		\$40,600.00
FOSA CEPTICA	1.00	\$23,200.00	1.00		\$23,200.00		\$23,200.00
TANQUE HIDRONEUMATICO	1.00	\$12,100.00	1.00		\$12,100.00		\$12,100.00

VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES =	\$331,580.00
PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL =	2.07%

VALOR FÍSICO O DIRECTO (A) + (B) + (C) =	\$16,005,830.00
--	-----------------

IX. RESUMEN

VALOR DE MERCADO:	\$16,005,830.00
VALOR FÍSICO O DIRECTO:	\$16,005,830.00
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	

X. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN:

FACTORES O CONDICIONES PARTICULARES QUE INFLUYERON SIGNIFICATIVAMENTE EN LA ESTIMACIÓN DEL VALOR CONCLUIDO:

SE CONCLUYE CON EL VALOR DE MERCADO, QUE ES EL RESULTADO DEL SONDEO REALIZADO EN LA ZONA DE UBICACIÓN DEL BIEN EN ESTUDIO Y ES EL VALOR QUE MAS SE AJUSTA A LA REALIDAD Y ES LA CANTIDAD ESTIMADA DE DINERO CIRCULANTE A CAMBIO DE LA CUAL EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR DEL BIEN QUE SE VALÚA, ESTANDO BIEN INFORMADOS Y SIN NINGÚN TIPO DE PRESIÓN O APREMIO, ESTARÍAN DISPUESTOS A ACEPTAR EN EFECTIVO POR SU ENAJENACIÓN A UN TÉRMINO RAZONABLE CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL AVALÚO, ASUMIENDO UNA PROMOCIÓN SUFICIENTE Y ADECUADA A SU MERCADO.

XI. DECLARACIONES (EN SU CASO)

*El perito no tiene interes alguno en cuanto al resultado ni al monto del valor del bien.
Para la determinación de valores, se aplicaron los criterios y la metodología especializada para ése fin.*

XII. CONCLUSIÓN

CONSIDERAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL DÍA: 6 MARZO DE 2023 ES DE: \$16,005,830.00
(DIECISEIS MILLONES CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA PESOS 00/100M.N)

XIII. VALOR REFERIDO (EN SU CASO)

CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

VALUADOR

NOMBRE: ARQ. JOSE GUILLERMO BAUTISTA HERNADEZ
PROFESIÓN: MAESTRO EN VALUACIÓN
ESPECIALIDAD(ES): INMUEBLES, BIENES MUEBLES, BIENES RURALES.
CEDULA(S): 3549939 ,6097447

REPORTE FOTOGRÁFICO

