



ARQ. M. EN V. IRMA GARCIA RAMIREZ
garii15k@hotmail.com
Av. José Ma. Mtz n. 1610
Cel.: 3414391287

043/I/C/H/2022

AVALÚO DE INMUEBLE



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALUADO:
Calle Pascua No. 21 Interior xxxx, xxxx, Colonia Bugambilias Tamazula, Jalisco

| | | | |
|-----------------------------------|---------------------|-------------------------|----------------|
| Calle: | Pascua | | |
| Número: | Exterior | 21 | Interior: xxxx |
| Conjunto: | xxxx | | |
| Fraccionamiento ó Colonia: | Bugambilias | Población: | Tamazula |
| Municipio | Tamazula | Código Postal: | 49650 |
| Entidad federativa: | Jalisco | | |
| Solicitante del avalúo: | Salvador Manzo Díaz | | |
| Propietario del Inmueble: | Salvador Manzo Diaz | | |
| Valor Mercado: | \$ 628,969 | Valor Comercial: | \$ 598,000 |
| Fecha avalúo: | 1 de Abril del 2022 | | |



ARQ. M. EN V. IRMA GARCIA RAMIREZ
garii15k@hotmail.com
Av. José Ma. Mtz n. 1610
Cel.: 3414391287

043/I/C/H/2022

CONTENIDO

| | |
|-------|--|
| I | Consideraciones previas |
| II | Nomenclatura empleada. |
| III | Antecedentes. |
| IV | Información de la zona. |
| V | Croquis de localización |
| VI | Antecedentes. |
| VII | Tipos de construcción apreciados. |
| VIII | Características de las construcciones. |
| IX | Consideraciones previas al avalúo del inmueble. |
| X | Investigación de mercado de terrenos |
| XI | Valor Físico |
| XII | Investigación de mercado de inmuebles similares en venta |
| XIII | Investigación de mercado de rentas |
| XIV | Valor por Capitalización de Rentas |
| XV | Reporte fotográfico |
| XVI | Conclusiones del Valor del Inmueble |
| XVII | Notas Generales |
| XVIII | Firmas |

I. CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente avalúo está hecho bajo las siguientes premisas:

- El estudio de valuación tiene como objeto fundamental determinar el Valor Comercial del inmueble:

Casa habitación

Ubicado en: Calle Pascua No. 21 Interior xxxx, xxxx, Colonia Bugambillas Tamazula, Jalisco

Propiedad de: Salvador Manzo Diaz

- En este estudio de valor se incluyen terreno y construcciones.
- No es objeto de este avalúo dictaminar el valor de instalaciones especiales, equipo, ni mobiliario.
- No es objeto de este avalúo dictaminar el valor con base en un uso diferente al actual o al futuro que se de al inmueble.
- El objeto de este avalúo es dictaminar el valor justo del inmueble con independencia de la deseabilidad de compra o venta del inmueble de cualquiera de las partes.
- Que la propiedad no tiene ningún problema en cuanto a sus linderos, superficie y posesión.
- Que los datos aportados por terceras personas son ciertos y correctos.
- Que el valuador no tiene ningún interés manifiesto sobre los bienes valuados.
- Que no se han descartado ni sobrestimado datos importantes.
- Que el procedimiento para encontrar el valor y los parámetros usados son los comunes para este tipo de avalúos.
- La existencia y características de los bienes descritos fueron constatados por el perito valuador durante la visita al domicilio de su ubicación.

II. NOMENCLATURA EMPLEADA

| | |
|---------|--|
| V.U.R.: | Vida Útil Remanente. |
| V.T.: | Vida Total. |
| V.Rem.: | Vida Remanente. |
| F.D.T.: | Factor de depreciación total, determinado con base en su vida útil, estado de conservación y grado de obsolescencia. |
| V.R.N.: | Valor de Reposición Nuevo |
| V.N.R.: | Valor Neto de Reposición |
| N.R.: | Números redondos. |



ARQ. M. EN V. IRMA GARCIA RAMIREZ
garii15k@hotmail.com
Av. José Ma. Mtz n. 1610
Cel.: 3414391287

043/I/C/H/2022



ARQ. M. EN V. IRMA GARCIA RAMIREZ
 garii15k@hotmail.com
 Av. José Ma. Mtz n. 1610
 Cel.: 3414391287

043/I/C/H/2022

III. ANTECEDENTES

| | | | |
|--------------------------------|---|-----------------------|------------------------------------|
| Solicitante: | Salvador Manzo Diaz | | |
| Inmueble que se valúa: | Casa habitación | | |
| Propietario: | Salvador Manzo Diaz | | |
| Perito valuador: | MV. ARQ. IRMA GARCIA RAMIREZ | | |
| Objeto del avalúo: | El estudio de valuación tiene como objeto fundamental determinar el Valor Comercial del inmueble: | | |
| Propósito del avalúo: | Compra-venta | | |
| Linderos y colindancias según: | Si cuenta con escrituras. | | |
| | Al Noreste | 19.00 m | Con lote 12; |
| | Al Suroeste | 19.00 m | Con lote 10; |
| | Al Sureste | 7.00 m | Con Calle Pascua; |
| | Al Noroeste | 7.00 m | Con Colonia Cantores; |
| | Superficie de terreno | 133.00 m ² | |
| Fuente de información | Escritura | | Ubicación en la manzana: Medianero |

| | | | | | |
|-----------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|------------|
| Latitud: | 683675.00mE | Longitud: | 217586.00mN | Altitud: | 1,350 msnm |
| Cuenta predial: | xxxx | Clave. catastral: | xxxx | N° cta. agua: | xxxx |

| | | | |
|---------------------------|--|---|--|
| Descripción del inmueble: | Número de recámaras | 3 | Finca urbana es desniveles, de un nivel que costa de los siguiente: Comedor-cocineta, 3 recamaras,baño,area de pila, cuarto de guardado y patio. |
| | Número de baños completos | 1 | |
| | Número de espacios de estacionamientos | | |
| | Número de medios baños | | |
| | Número de estacionamientos techados | | |
| | Número de Niveles | 1 | |
| | Nivel dentro de edificio | | |

IV. INFORMACIÓN DE ZONA:

| | | | |
|--|---|-------------------------------|---|
| Clasificación: | Habitacional de 2do orden | Vías de acceso primarias: | Por Calle: Pascua |
| Densidad de población: | Normal | Carac. panorámicas: | De zona urbana con construcciones propias del lugar |
| Contaminación ambiental: | Media | Tipos de construcción: | Casas habitación de 1 y 2 niveles |
| Uso del suelo: | Habitacional | Servidumbres: | Las dictadas por las autoridades. |
| Población: | Predominantemente Permanente | | |
| Servicio público y equipamiento urbano: | | | |
| Agua: | Mediante tomas domiciliarias de la red municipal | Pavimento: | No tiene |
| Drenaje y alcantarillado: | Mediante descargas domiciliarias a la red municipal | Equipamiento urbano: | Escaso |
| Electrificación: | Mediante cableado visible con postes de concreto | Transporte urbano : | Lejano |
| Alumbrado publico: | Mediante cableado aéreo con postes de concreto y luminarias de vapor de sodio | Puntos de interés en la zona: | Colonias vecinas, campo de futbol |
| Banqueta: | No tiene | Estrato socioecon. Predom: | Medio |
| Guarniciones: | No tiene | Vías de acceso secundarias: | Calles de la población |

Tramo de calle, calles transversales limítrofes y orientación:

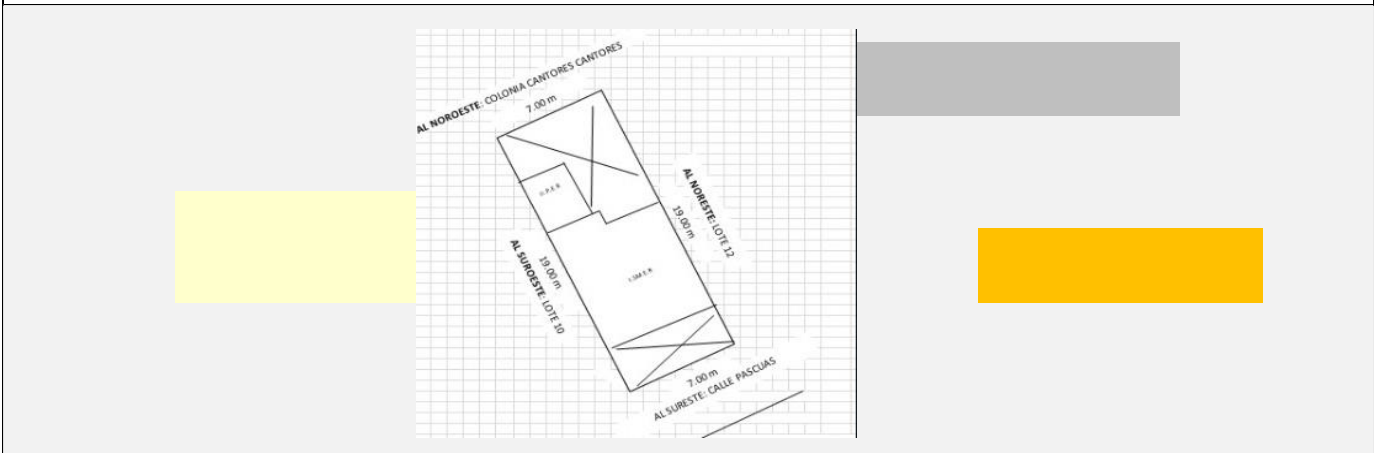
AL SURESTE: CALLE: PASCUAS LIMITROFE,AL NORESTE: CALLE:PASEO DE LOS INSURGENTES TRANSVERSAL Y AL SUROESTE: AV DE LAS FLORES TRANSVERSAL.



ARQ. M. EN V. IRMA GARCIA RAMIREZ
 garii15k@hotmail.com
 Av. José Ma. Mtz n. 1610
 Cel.: 3414391287

043/I/C/H/2022

CROQUIS, PLANOS PROPORCIONADOS O ESQUEMAS DE ÁREAS. Distancia a las esquina 71.20 metros a Calle: Paseos de los Insurgentes



V. CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



VI. DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES se supone

| | | | | |
|-------------------|---------------------|----------------|----------------------|-----------------------------|
| N° de pisos: | Vida útil probable: | Edad aparente: | Vida útil Remanente: | Calidad de la construcción: |
| 1 | 70 años | 30 años | 40 Años | Interés Social |
| Calidad proyecto: | Malo | Conservación: | Regular | Unidades rentables: 1 |

VII. TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS se supone

| TIPO | DESCRIPCIÓN | CLASIFICACIÓN | CALIDAD | EDO DE CONS. | EDAD | VUT | VUR | AREA m ² | COMÚN | OBSERVACIONES |
|------|------------------|---------------|----------------|--------------|---------|---------|---------|---------------------|-------|----------------------------|
| I | Finca | Semimoderno | Interés Social | Regular | 30 años | 70 años | 40 años | 42.95 | | Se encuentra en mal estado |
| II | Cuarto de Lamina | Semimoderno | Económico | Regular | 30 años | 70 años | 40 años | 12.87 | | |
| III | | | | | | | | | | |
| IV | | | | | | | | | | |
| V | | | | | | | | | | |

SUPERFICIE TOTAL 55.82



ARQ. M. EN V. IRMA GARCIA RAMIREZ
 garii15k@hotmail.com
 Av. José Ma. Mtz n. 1610
 Cel.: 3414391287

043/I/C/H/2022

VIII. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES.

| | |
|---|---|
| a) Obra Negra: | |
| Cimentación: | Se supone de cimentación de mampostería de piedra brasa o de la región |
| Estructura: | Otro (especificar): castillos y dalas armadas |
| Muros: | Se supone De tabique rojo recocido en 14 cm. de espesor. |
| Entrepisos: | |
| Techos: | Se supone de Bóveda de cuña con ladrillo lama |
| Azoteas: | Con relleno, enladrillado, entortadas e impermeabilizadas con pretiles y chaflanes. |
| Bardas: | De tabique rojo recocido en 14 cm. de espesor. |
| b) Revestimientos y acabados interiores: | |
| Aplanados: | Mortero de cal-arena amarilla, terminado apalillado |
| Plafones: | Mortero de cemento-arena amarilla, terminado apalillado |
| Lambrines: | Azulejo color, de 20x25 cm |
| Pisos: | Mosaico de pasta de 20x20cm |
| Zoclos: | Acorde al piso |
| Pintura: | Vinilica en general, de aceite en herrería |
| Escaleras: | No tiene |
| c) Carpintería: | |
| Puertas | |
| Lambrines o plafones: | No tiene |
| Pisos: | No tiene |
| Guardarropa: | |
| d) Instalaciones: | |
| Hidráulica: | Se supone ocultas y externas, completas galvanizadas |
| Sanitaria: | Se supone ocultas, completas, con desagües de p.v.c., albañales de tubo de cemento |
| Muebles sanitarios:. | Se supone completos, calidad nacional, |
| Instalación eléctrica: | Se supone oculta en poliducto, salidas normales, accesorios del país |
| Muebles. cocina: | |
| e) Herrería: | |
| | Angulo de fierro estructural en claros cortos |
| f) Vidriería: | |
| | Transparente medio doble y translucido. |
| g) Cerrajería: | |
| | Nacionales; chapas y picaportes de manija |
| h) Fachada: | |
| | Sencilla |
| i) Elementos accesorios: | |
| | Aire acondicionado |



ARQ. M. EN V. IRMA GARCIA RAMIREZ
garii15k@hotmail.com
Av. José Ma. Mtz n. 1610
Cel.: 3414391287

043/I/C/H/2022

IX. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO DEL INMUEBLE.

Determinación de factores de depreciación aplicables a las construcciones en el apartado del enfoque físico ó de costos

| | | | | | | | |
|----------------------------------|---|---------|----------------------------|---------|--|---------|----------------|
| Régimen de propiedad: | Condominio vertical | | | | | | |
| Método de depreciación aplicado: | Ross-Heideke por edad y estado de conservación directo: | | | | | | |
| Construcción Tipo I: | VT: | 70 Años | Depreciación por edad: | 0.69388 | Depreciación por estado de conservación: | Regular | 0.81900 |
| Edad aprox. estimada: | | 30 Años | Depreciación por proyecto: | 0.80000 | Depreciación total: | | 0.45463 |
| Construcción Tipo II: | VT: | 70 Años | Depreciación por edad: | 0.69388 | Depreciación por estado de conservación: | Regular | 0.81900 |
| Edad aprox. estimada: | | 30 Años | Depreciación por proyecto: | | Depreciación total: | | 0.45463 |

Notas preliminares al análisis del valor.

- Se estudian ofertas de mercado de inmuebles con uso habitacional en zonas similares para determinar el Valor Comercial.
- Para dictaminar el valor del terreno se analizan ofertas de inmuebles lo mas próximos a esta zona.
- Para el cálculo del Valor Físico Directo se aplica al Valor de Reposición Nuevo un factor de:

| | | | | | |
|--|-----------------|-----------------|--|--|--|
| Depreciación por Tipo de construcción. | Tipo 1: 0.45463 | Tipo 2: 0.45463 | | | |
|--|-----------------|-----------------|--|--|--|

X. INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENOS

| Caso | Ubicación: | Carácter | M ² Suelo | M ² Vendible | Precio (\$) Oferta | Precio Unit. (\$ /m ²) | Edad | Fuente/Teléfono: |
|----------|---|-----------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|------------------------------------|------|-----------------------------|
| 1 | Colonia Bugambillas | Medianero 1 frente | 182.00 | 182.00 | 260,000 | \$1,428.57 | | Fuente: Dueños Teléfono: |
| 2 | Colonia Bugambillas | Esquina 1 frente | 133.00 | 133.00 | 300,000 | \$2,255.64 | | Fuente: Dueños Teléfono: |
| 3 | Colonia San Antonio | Medianero 1 frente | 200.00 | 200.00 | 300,000 | \$1,500.00 | | Fuente: Dueños Teléfono: |
| 4 | Colonia San Antonio Centro Convenciones | Medianero 1 frente | 102.00 | 102.00 | 180,000 | \$1,764.71 | | Fuente: Dueños Teléfono: |
| 5 | Colonia Lomas del Valle, Tamazula | Medianero 1 frente | 140.00 | 140.00 | 180,000 | \$1,285.71 | | Fuente: Dueños Teléfono: |
| 6 | Colonia Bugambillas | Medianero 1 frente | 133.00 | 133.00 | 300,000 | \$2,255.64 | | Fuente: Dueños Teléfono: |
| Promedio | | | | | | \$1,748 | | |

Considerando el valor del terreno a partir de un procedimiento residual estático: $F = [VI(1 - b)] - Pn$

| Tipo de inmueble | b | [VI(1 - b)] | Pagos (\$/m ²) | Dem. Edad | Dem. Cons. | Pagos netos (\$/m ²) | Pagos totales | [VI(1-b)]-Pn | Valor Unitario (\$/m ²) |
|------------------|---------|-------------|----------------------------|-----------|------------|----------------------------------|---------------|--------------|-------------------------------------|
| C/Constr. | 260,000 | 6,200 | | | 0.975 | | | 260,000 | 1,428.57 |
| C/Constr. | 300,000 | | | | | | | 300,000 | 2,255.64 |
| C/Constr. | 300,000 | | | | | | | 300,000 | 1,500.00 |
| C/Constr. | 180,000 | 6,200 | | | 0.975 | | | 180,000 | 1,764.71 |
| C/Constr. | 180,000 | 7,200 | | | 0.975 | | | 180,000 | 1,285.71 |
| C/Constr. | 300,000 | 6,200 | | | 0.975 | | | 300,000 | 2,255.64 |
| Promedio | | | | | | | | | 1,748.38 |

Precios de construcción de tipo similares (con base manuales de costos)

| Fuente | Precio unitario (\$/m ²) VRN |
|--|--|
| Prontuario o referencia de costos N° 1 | |
| Manual: Bimsa | |
| Prontuario o referencia de costos N° 2 | |
| Manual: Prisma | |
| Prontuario o referencia de costos N° 3 | 7,500.00 |
| Análisis propio | |
| Promedio (En NR) | 7,500.00 |

Nivel de oferta.

Factor de nivel de oferta con base en estimación de meses en venta: 1 Media 6 Meses

La comparación se lleva con respecto a las características del lote valuado

Homologación de ofertas:

| Oferta | Precio / m ² | Sup. (m ²) | FACTORES DE HOMOLOGACION | | | | | | | | | | | Factor Result. | Valor Result. \$/m ² | |
|--------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|-----------|-------|-------|-------|-------|--------|-----------|------------|-------|-------|----------------|---------------------------------|--|
| | | | Niv. Oferta | Ubicación | Zona | Sup. | Forma | Uso | Negoc. | Infraest. | Topografía | Otro. | | | | |
| 1 | \$1,428.57 | 182.00 | 0.95 | 1.100 | 1.100 | 1.054 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 0.950 | 1.000 | 1.000 | 1.100 | 1.2657 | \$1,808.14 | |
| 2 | \$2,255.64 | 133.00 | 0.95 | 1.100 | 1.100 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 0.950 | 1.000 | 1.000 | 1.100 | 1.2012 | \$2,709.47 | |
| 3 | \$1,500.00 | 200.00 | 0.95 | 1.100 | 1.100 | 1.070 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 0.950 | 1.000 | 1.000 | 1.100 | 1.2857 | \$1,928.55 | |
| 4 | \$1,764.71 | 102.00 | 0.95 | 1.100 | 1.100 | 0.957 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 0.950 | 1.000 | 1.000 | 1.100 | 1.1493 | \$2,028.18 | |
| 5 | \$1,285.71 | 140.00 | 0.95 | 1.100 | 1.100 | 1.009 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 0.950 | 1.000 | 1.000 | 1.100 | 1.2115 | \$1,557.64 | |
| 6 | \$2,256 | 133.00 | 0.95 | 1.000 | 1.100 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 0.950 | 1.000 | 1.000 | 1.100 | 1.0920 | \$2,463.16 | |
| Promedios: | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | \$1,748 | 148.33 m ² | | | | | | | | | | | | | |
| Superficie Sujeto: | | | 133.00 m ² | | | | | | | | | | | | | |

Promedio factores resultantes: 1.2009

Promedio homologado de mercado para valores de terreno: \$/m² \$2,082.52

Notas complementarias: Consideraciones y análisis del valor del terreno.

Para determinar el valor del terreno se investigo en la zona y sus alrededores



ARQ. M. EN V. IRMA GARCIA RAMIREZ
garii15k@hotmail.com
Av. José Ma. Mtz n. 1610
Cel.: 3414391287

043/I/C/H/2022

XI. VALOR FÍSICO

| a) Del terreno: | Superficie m ² | Valor Unitario: | Coficiente: | Motivo: | Valor unitario total: | TOTALES |
|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------|---------|-----------------------|--------------|
| I | | | | | | |
| II | 133.00 | \$2,083 | 1.000000 | Integro | \$2,083 | \$276,975 |
| III | | | | | | |
| Total | 133.00 | | | | \$2,082.52 | |
| a).- SUMA: | | | | | | \$276,975.16 |

| b) Construcciones: | Superficie m ² | V.R.N. | Factor total Deprec. | V.N.R. | TOTALES: |
|--|---------------------------|-------------|----------------------|------------|--------------|
| I- Finca (Semimoderno, Interés Social, Regular) | 42.95 | \$12,000.00 | 0.45463 | \$5,455.56 | \$234,316.30 |
| II- Cuarto de Lamina (Semimoderno, Económico, Regular) | 12.87 | \$6,500.00 | 0.45463 | \$2,955.10 | \$38,032.14 |
| | - | | | | |
| | - | | | | |
| | - | | | | |
| | - | | | | |
| | 55.82 | | | | |
| b).- SUMA: | | | | | \$272,348.44 |

| c) Elementos Accesorios: | Unidad | Cantidad: | V.R.N. | Fact. Depreciación: | V.N.R. | TOTALES: |
|--------------------------|--------|-----------|-----------|---------------------|-----------|----------|
| Bardas ext | lote | 1.00 | 50,000.00 | 0.45463 | 22,731.50 | \$22,732 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| c).- SUMA: | | | | | | \$71,197 |

Valor físico del inmueble en N.R.:

| | |
|--|--------------|
| SUMA a + b + c: | \$620,520.85 |
| Valor promedio \$/m ² : | \$11,116.46 |
| Valor unitario del terreno \$/m ² : | \$2,082.52 |
| Valor construcción: | \$343,545.69 |

Observaciones al Valor Físico o Directo

XXXX

XII. INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES EN VENTA

| Venta | Tipo de Inmueble | Ubicación: | Edad aparente | Calidad Conserv | Superficie Terreno | Superficie Const. | C.U.S. | Valor Oferta | \$/m ² | Fuente: Nombre / Teléfono |
|-------|------------------|---------------------------------------|---------------|---------------------|--------------------|-------------------|--------|--------------|-------------------|---------------------------|
| 1)- | Viv. Unifamiliar | Fraccionamiento Primavera Residencial | 1 Años | Medio Bueno | 119.00 | 70.10 | 0.589 | 1,390,000 | 19,828.82 | |
| 2)- | Viv. Unifamiliar | Fraccionamiento Primavera Residencial | 1 Años | Medio Bueno | 90.00 | 104.97 | 1.166 | 1,437,000 | 13,689.63 | |
| 3)- | Viv. Unifamiliar | Fraccionamiento Primavera Residencial | 1 Años | Medio Bueno | 90.00 | 104.22 | 1.158 | 1,410,000 | 13,529.07 | |
| 4)- | Viv. Unifamiliar | Fraccionamiento Bugambilias | 20 Años | Medio Malo | 133.00 | 60.00 | 0.451 | 1,200,000 | 20,000.00 | |
| 5)- | Viv. Unifamiliar | Fraccionamiento Bugambilias | 20 Años | Medio Super Regular | 133.00 | 120.00 | 0.902 | 1,660,000 | 13,833.33 | |
| 6)- | Viv. Unifamiliar | Fraccionamiento Bugambilias | 20 Años | Medio Regular | 133.00 | 160.00 | 1.203 | 1,680,000 | 10,500.00 | |

Nivel de oferta.

Factor de nivel de oferta con base en meses de venta: 1.00 Media 6 Meses

Sujeto: Superficie de terreno: 133.00 m² Superficie de construcción: 55.82 m² CUS sujeto: 0.4197

Homologación de ofertas:

| Nº | Sup. (m2) | Niv. Oferta | Ubicación | Zona | Sup. | Edad | Calidad | Conservación | CUS | Infraest. | Proyecto | Negoc. | Factor Result. | Valor Result. \$/m ² |
|----|-----------|-------------|-----------|-------|-------|--------|---------|--------------|--------|-----------|----------|--------|----------------|---------------------------------|
| 1 | 19,828.82 | 0.95 | 0.800 | 0.800 | 1.039 | 0.7653 | 0.901 | 0.943 | 1.0720 | 1.000 | 1.000 | 0.950 | 0.4183 | \$8,294.40 |
| 2 | 13,689.63 | 0.95 | 0.800 | 0.800 | 1.111 | 0.7653 | 0.901 | 0.943 | 1.2320 | 1.000 | 1.000 | 0.950 | 0.5142 | \$7,039.21 |
| 3 | 13,529.07 | 0.95 | 0.800 | 0.900 | 1.110 | 0.7653 | 0.901 | 0.943 | 1.2338 | 1.000 | 1.000 | 0.950 | 0.5786 | \$7,827.92 |
| 4 | 20,000.00 | 0.95 | 0.900 | 0.900 | 1.012 | 0.9258 | 0.901 | 1.033 | 1.0173 | 1.000 | 1.000 | 0.950 | 0.6487 | \$12,974.00 |
| 5 | 13,833.33 | 0.95 | 0.900 | 0.900 | 1.136 | 0.9258 | 0.806 | 1.000 | 1.1918 | 1.000 | 1.000 | 0.950 | 0.7388 | \$10,220.06 |
| 6 | 10,500.00 | 0.95 | 0.900 | 0.900 | 1.192 | 0.9258 | 0.901 | 1.000 | 1.3077 | 1.000 | 1.000 | 0.950 | 0.9508 | \$9,983.40 |

Promedios:

\$15,230

| | | | |
|-----------------------|---------------------------|---------|--|
| Superficies Sujeto: | T.: 133.00 m ² | Edad | |
| | C.: 55.82 m ² | 30 Años | |
| Promedio comparables: | T.: 116.33 m ² | | |
| | C.: 103.22 m ² | | |

Promedio Factor

0.64157

Valor promedio homologado, de valores por comparación:

\$/m² \$11,267.80

Valor promedio resultante en el cálculo del Valor Físico:

\$/m² \$11,116.46



ARQ. M. EN V. IRMA GARCIA RAMIREZ
garii15k@hotmail.com
Av. José Ma. Mtz n. 1610
Cel.: 3414391287

043/I/C/H/2022

Valor obtenido por el enfoque de Mercado **628,968.60**

Observaciones al Valor de Mercado
Le favorece

Notas conclutorias:

- 1.- En la columna de Investigación de mercado "C.U.S" se obtiene la relación que guardan las superficies de construcción con las de terreno. En la columna "CUS" de la homologación se calcula el impacto en la relación de terreno-construcción de cada una de las ofertas en relación con el inmueble valuado
- 2.- Se determina el Valor de Reposición Nuevo de la construcción, según: Bimsa, Prisma y Análisis propio
- 3.- En el procedimiento de homologación para obtener el valor paramétrico del comparativo de mercado, se califica cada una de las ofertas enlistadas en comparación con el inmueble objeto de este avalúo y posteriormente se obtiene el promedio aritmético.
- 4.- Se aplica al valor paramétrico que resulta del cálculo del Valor de Mercado, un factor de comercialización para determinar el Valor Comercial, considerando su deseabilidad comercial, las condiciones actuales del mercado inmobiliario y un plazo de comercialización prudente y expedito.
- 5.- Se estima un plazo de comercialización de 9 meses y una realización presente con una tasa CETES aplicable de 6.52% lo que da un factor de descuento de 0.9537

Consideraciones de mercado:

| | | |
|-------------------------------------|--------|-----------------------------|
| Factor práctica común inmobiliaria: | 1.0000 | DE 1 .95 Y .9 |
| Factor deseabilidad comercial: | 1.0000 | DE 1 .95 Y .10 |
| Factor presente de realización: | 0.9700 | |
| Factor por pago de contado: | 0.9800 | Factor total: 0.9506 |

XIII. INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE RENTAS

| Renta | Tipo de inmueble | Ubicación: | Edad aparente | Calidad Conserv | Superficie Terreno | Superficie Const. | Valor Oferta | Valores /m ² | Fuente/Teléfono: | |
|-------|-------------------------|---------------------|---------------|------------------|--------------------|-------------------|--------------|-------------------------|-------------------------|-----------|
| 1)- | Viv. en Cond Horizontal | Colonia Bugambilias | 1 | Medio Bueno | 133.00 | 84.00 | 1,500.00 | 17.86 | Fuente: propiedades.com | Teléfono: |
| 2)- | Viv. en Cond Horizontal | Colonia Bugambilias | 30 | Medio Econ Bueno | 133.00 | 90.00 | 2,000.00 | 22.22 | Fuente: | Teléfono: |
| 3)- | Viv. en Cond Horizontal | Colonia Bugambilias | 30 | Medio Econ Bueno | 114.00 | 95.00 | 2,000.00 | 21.05 | Fuente: | Teléfono: |
| 4)- | Viv. en Cond Horizontal | Colonia Bugambilias | 25 | Medio Bueno | 133.00 | 150.00 | 2,200.00 | 14.67 | Fuente: | Teléfono: |
| 5)- | Viv. en Cond Horizontal | Colonia Bugambilias | 30 | Medio Bueno | 133.00 | 130.00 | 2,200.00 | 16.92 | Fuente: | Teléfono: |
| 6)- | | | | | | | | | | |

Nivel de oferta.

Factor de nivel de oferta con base en meses de contratación: **1.05** **Alta** 4 Meses

| Homologación de ofertas rentas: | | | FACTORES DE HOMOLOGACION | | | | | | | | | | | Factor Result. | Valor Result. \$/m ² |
|---------------------------------|-------------------------|---------|--------------------------|-----------|-------|-------|--------|-----------------|--------------------|-----------|--------|-------|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Oferta | Precio / m ² | C.U.S | Niv. Oferta | Ubicación | Zona | Sup. | Edad | Calidad Constr. | Estado de Conserv. | Infraest. | Negoc. | Otro. | Factor Result. | Valor Result. \$/m ² | |
| 1 | \$17.86 | 0.6316 | 1.000 | 1.000 | 0.950 | 1.070 | 0.5857 | 0.883 | 1.000 | 1.000 | 0.980 | 0.980 | 0.5051 | \$9.02 | |
| 2 | \$22.22 | 0.6767 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.083 | 1.0000 | 0.957 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.0358 | \$23.02 | |
| 3 | \$21.05 | 0.8333 | 1.000 | 1.000 | 0.900 | 1.093 | 1.0000 | 0.957 | 1.000 | 1.000 | 0.980 | 0.980 | 0.9034 | \$19.02 | |
| 4 | \$14.67 | 1.1278 | 1.000 | 1.000 | 0.950 | 1.179 | 0.9286 | 0.883 | 1.000 | 1.000 | 0.980 | 0.980 | 0.8819 | \$12.94 | |
| 5 | \$16.92 | 0.9774 | 1.000 | 1.000 | 0.900 | 1.151 | 1.0000 | 0.883 | 1.000 | 1.000 | 0.980 | 0.980 | 0.8786 | \$14.87 | |
| 6 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Promedios: | | \$18.54 | 0.8494 | | | | | | | | | | | 0.60 | |
| | | | | | | | | | | | | | Promedio Factor | 0.8410 | |
| | | | | | | | | | | | | | Promedio homologado, de mercado para rentas: | \$/m ² | \$15.77 |
| | | | | | | | | | | | | | Valor promedio aplicado en el avalúo por capitalización de rentas: | \$/m ² | \$15.77 |

| | | |
|------------------------------|---|---------------------|
| Superficie Sujeto: | T.: 133.00 m ² C.: 55.82 m ² | Edad 30 Años |
| Promedio comparables: | T.: 129.20m ² C.: 109.80m ² | |



ARQ. M. EN V. IRMA GARCIA RAMIREZ
 garii15k@hotmail.com
 Av. José Ma. Mtz n. 1610
 Cel.: 3414391287

043/I/C/H/2022

XIV. VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Análisis por deducción de rentas:

Análisis para obtener el factor de deducciones mensuales de renta para el cálculo del Valor por Capitalización de Rentas:

CALCULO DE DEDUCCIONES:

| a) Datos para la obtención de la renta: | | | b) Análisis de deducciones: | | % /Renta Bruta |
|---|-----------|----------------|---|---------------|----------------|
| 1.) Valor Físico | \$620,521 | | a.) Vacíos (Renta bruta mensual x período desocupado) | \$73 | 8.33% |
| 2.) Valor de construcciones mas inst. especiales: | \$343,546 | 55.36% | b.) Impuesto predial | \$71 | 8.10% |
| 3.) Renta unitaria mensual estimada: | \$16 | m ² | c.) Servicio de agua: | \$44 | 5.000% |
| 4.) Renta bruta mensual estimada: | \$881 | /mes(mercado) | d.) Conservación y mantenimiento: | \$26 | 3.000% |
| 5.) Renta bruta anual: | \$10,566 | /año | e.) Gastos de administración: | \$44 | 5.000% |
| 6.) Periodo estimado de ocupación: | 36.00 | meses | f.) Seguros: | \$259 | |
| 7.) Periodo estimado desocupado: | 2.00 | meses | g.) Impuesto sobre la renta: | \$91 | |
| 8.) Periodo estimado para conservación y mantenimiento: | 1.00 | meses | Ingreso Neto de Operación (NOI) | \$168 | |
| 9.) Impuesto predial anual: | \$856 | 0.0230% | | | |
| 10.) Gastos de administración: | 3.00% | | | | |
| 11.) Impuesto sobre la renta | 35% | | | | |
| | | | PORCENTAJE DE DEDUCCIONES: | 39.74% | |

CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN:

| | | | | | |
|--|---|-------------------------------|----------------------|---|-------|
| 1.- SUMA DE: | TASA REAL L.R. + | TASA DE LIQUIDEZ + | TASA DE RECUPERACIÓN | = | 4.38% |
| | 0.77% | 1.11% | 2.50% | | |
| Datos: | CETES a 28 días: 4.49% | Inflación (último año): 3.79% | | | |
| | Tiempo de venta (meses): 12 | Gastos de venta: 6.00% | | | |
| 2.- POR EL ENFOQUE DE MERCADO | INGRESO NETO ANUAL + VALOR DE MERCADO = \$ 6,367.00 ÷ \$ 628,968.60 = 1.01% | | | | |
| 3.- CONSIDERANDO UNA TASA LIBRE DE RIESGO MAS LA DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y POR UN FACTOR DE RIESGO DE ACUERDO AL USO. | TC = (TLR + D) * FR DONDE: TLR = 0.77% D = 2.50% FR* = 1.20 = 3.92% | | | | |

PROMEDIO DE 1, 2 Y 3

TASA POR APLICAR : 3.10%

FÓRMULA PARA DETERMINAR EL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (INGRESOS)

$$VC = \frac{PMT[1 - (1 + i)^{-n}]}{i}$$

| | |
|---------------------------------|----------|
| Renta mensual bruta | \$881 |
| Deducciones mensuales estimadas | 39.74% |
| PMT renta neta mensual | \$530.58 |
| Tasa de capitalización | 0.2586% |
| Edad en meses "n" | 480 |

Resultado del enfoque de Capitalización (Ingresos) \$145,791

Observaciones a la Capitalización de Rentas

No Aplica

XV. REPORTE FOTOGRÁFICO

Pascua

21

043/U/C/H/2022



XV. REPORTE FOTOGRÁFICO

Pascua

21

043/V/C/H/2022



XVI. CONCLUSIONES DEL VALOR DEL INMUEBLE

| | | |
|--|---|---|
| Valores encontrados: | Valor Físico Directo: | \$620,520.85 |
| | Valor por Capitalización de Rentas: | \$145,790.69 |
| | Valor de Mercado: | \$628,968.60 |
| Consideramos que el Valor Comercial del inmueble a la fecha del presente avalúo corresponde a su Valor de Mercado, calificado por el factor de comercialización de : | | |
| | Derechos de propiedad: | 100% <input checked="" type="checkbox"/> 50% <input type="checkbox"/> 25% <input type="checkbox"/> 0.9506 |
| | Que en números redondos representa la cantidad de: | \$598,000.00 |
| | 100% de los derechos sobre el inmueble: | \$598,000.00 |
| (QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.) | | |
| Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 1 de Abril del 2022 | | |

Vigencia del Avalúo:

| | | |
|-----------------------------------|-----------|-------------------|
| Valor paramétrico: | \$ | 10,713.01 |
| Valor Unitario de terreno: | \$ | 2,082.52 |
| Valor construcción: | \$ | 343,545.69 |

XVII. NOTAS GENERALES

*Para determinar el Valor Comercial se cierra con el metodo de mercado es el que mas le favorece.

El valuador declara que no tiene interés presente o futuro en la propiedad valuada.

El valuador no asume ninguna responsabilidad por las condiciones legales que guarda el inmueble en estudio, ya que el presente avalúo supone que el o los propietarios mantienen la propiedad en condiciones óptimas. Se da el valor de terreno mas construcciones.

El valuador no esta obligado a dar testimonio o acudir a tribunales, ni a ninguna institucion ,ni dependencia por haber realizado el presente dictamen valuatorio.

Se presento la escritura

De acuerdo a las características descritas, a la investigación y análisis de la zona en relación a la oferta y la demanda, así como a los parámetros actuales de costos de urbanización e infraestructura, al tipo de terreno con relación a la zona de su ubicación, consideramos como valor comercial el valor de mercado asentado en este estudio.

* La ubicación del predio y el plazo probable para su comercialización.

* La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante del Avalúo y la recabada en la visita física, la cual asumo la correcta. * La inspección ocular del bien motivo del

presente, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, por lo que solo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación o por informe expreso del solicitante o propietario del mismo bien.

*No es objeto del presente Avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio , adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no asumo responsabilidad alguna información omitida en la solicitud del Avalúo. *No guardo ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.

*Todo vez que el objetivo del presente Avalúo no es constatar o verificar deslindes de propiedad, ni de ocupación irregular o cualquier otra restricción legal, el Valor Comercial estimado al que se concluye en el presente solo considera las expresadas en el propio avalúo, porque se observo durante la inspección ocular al bien o porque fueron incluidas en la documentación proporcionada.

*La vigencia del presente documento estará determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporalidad que establezca en su caso la Institución emisora del Avalúo, la autoridad competente o los factores externos que influyen en el Valor. * El Predio que se valúa se visito y se identifico con

base en las indicaciones del que me contrato para realizar el avaluo , no existiendo ninguna señalización que muestre los limites del inmueble que se valúa, por lo que no se asume responsabilidad alguna por diferencias que puedan darse en cuanto a la ubicación, forma y dimensión del inmueble.

AVISO DE PRIVACIDAD CORTO O SIMPLIFICADO: Arq. M.V Irma García Ramírez, Domicilio: Av. José María Martínez n. 1610, Colonia: Agua Caliente, CP 49653 en Tamazula de Gordiano, Jalisco; Utilizara sus datos personales recabados para la elaboración del avalúo, dictamen de valor u opinión de valor, en su caso. Para mayor información acerca del tratamiento y de los derechos que puede hacer valer, Usted puede acceder al aviso de privacidad integral a través del correo electrónico del titular, o oficina del titular.

XVIII. FIRMAS

Perito Valuador
M. en V. Arq. Irma García Ramírez

CED. MAESTRIA 8207796
CED. PROF 7604176

Especialidad: **Inmuebles**