

AVALUO DE MEJORAS



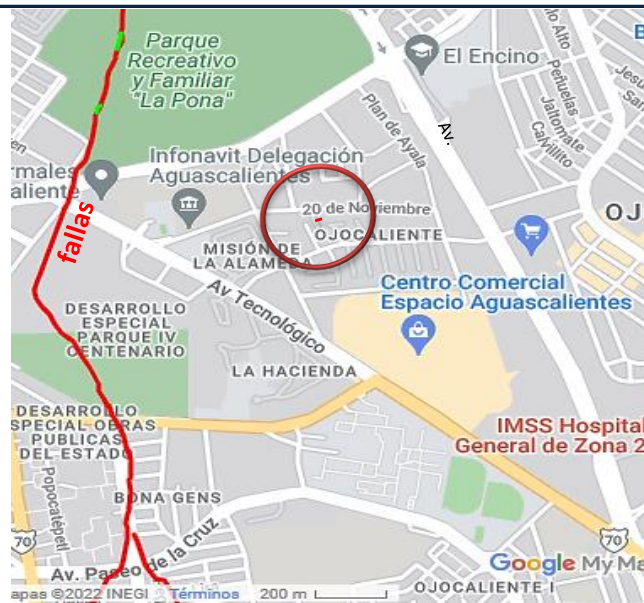
I. Inmueble que se Valúa TERRENO BARDEADO
20 DE NOVIEMBRE s/n, EJIDO OJOCALIENTE

PROPIETARIO XXXXX XXXXX XXXXX
VALUADOR Ing. Raúl Fernández Musacchio
No. SOCIO COLEGIO DE VALUADORES SAC-0057/09
ESPECIALIDAD INMUEBLES
FECHA DEL AVALUO 22 de agosto de 2022
UBICACION DEL INMUEBLE 20 DE NOVIEMBRE s/n, EJIDO OJOCALIENTE
MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES, AGUASCALIENTES
LOTE 8
MANZANA S/N
REGIMEN DE PROPIEDAD PRIVADA
OBJETO DEL AVALUO ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE LAS MEJORAS
PROPOSITO DEL AVALUO CALCULO DE I.S.R.
CUENTA CATASTRAL XX-XXXX-XX-XXXX-XXX-XXX
CUENTA PREDIAL UXXXXXX
FOLIO REAL NO EXISTE
ESCRITURA NO SE PROPORCIONÓ

\$ VALOR REFERIDO A OCTUBRE 2013 - PESOS

II. Características Urbanas

CLASIFICACIÓN DE ZONA POPULAR
 TIPOS DE CONSTRUCCION CASAS UNIFAMILIARES
 INDICE DE SATURACION 90%
 POBLACIÓN MEDIA
 CONTAMINACION AMBIENTAL NORMAL
 USO DE SUELO HABITACIONAL
 VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA AV. TECNOLÓGICO, C. 20 DE NOVIEMBRE



SERVICIOS PÚBLICOS	<input checked="" type="checkbox"/> AGUA	<input type="checkbox"/> GAS NATURAL
	<input checked="" type="checkbox"/> LUZ	<input checked="" type="checkbox"/> TV POR CABLE
	<input checked="" type="checkbox"/> DRENAJE	<input checked="" type="checkbox"/> INTERNET
	<input checked="" type="checkbox"/> TELEFONO	<input checked="" type="checkbox"/> VIGILANCIA
EQUIPAMIENTO URBANO	<input checked="" type="checkbox"/> PARQUES	<input checked="" type="checkbox"/> ABASTO
	<input checked="" type="checkbox"/> ESCUELAS	<input checked="" type="checkbox"/> OFICINAS
	<input checked="" type="checkbox"/> HOSPITAL	<input type="checkbox"/> PAVIMENTOS
	<input type="checkbox"/> GUARNICIONES	<input type="checkbox"/> BANQUETAS

III. Terreno

TRAMO DE CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN
 NORTE: 20 de NOVIEMBRE
 SUR: AV. OJOCALIENTE
 ESTE: PRIV. BUGAMBILIAS
 OESTE: CALLEJÓN SIN NOMBRE

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO

NORTE: 14.95 m LOTE 9 DE LA SUBDIVISION
 SUR: 13.75 m LOTE 7 DE LA SUBDIVISION
 ESTE: 6.42 m LOTES 22 Y 70
 OESTE: 8.50 m SERVIDUMBRE DE PASO

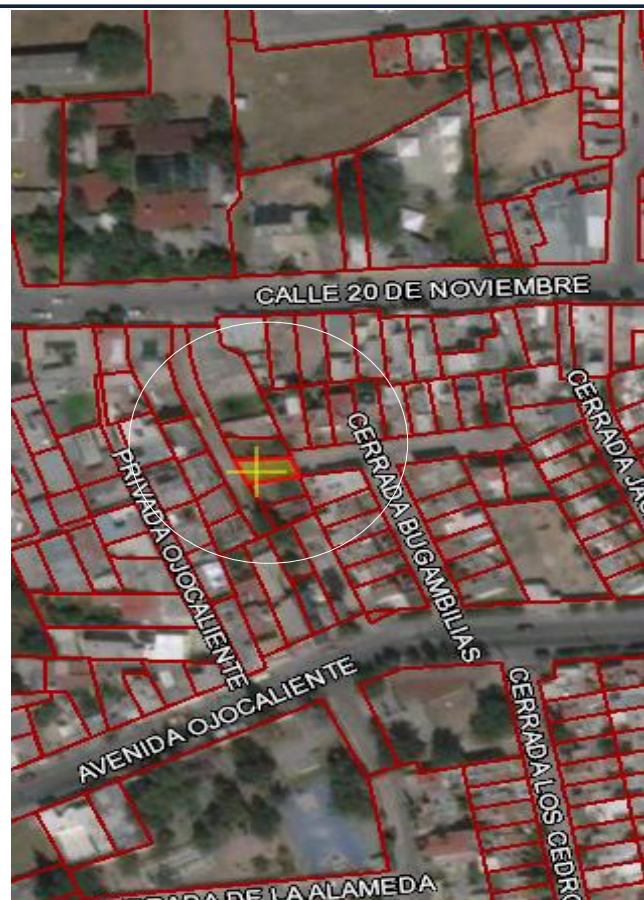
TOPOGRAFÍA Y CONFIG. TERRENO IRREGULAR PLANO
 CARACT. PANORÁMICAS CALLEJON DE TERRACERÍA
 SERVIDUMBRES Y RESTRICCC. NINGUNA APARENTE

FALLAS

NO SE APRECIAN FALLAS CERCANAS SEGÚN EL SISTEMA DE INFORMACION DE FALLAS GEOLOGICAS Y GRIETAS (Sifagg)

GEORREFERENCIA

x=782780 y=2422429
 21°52'59.82N 102°15'48.36W



IV. Descripción General del Inmueble

SUPERFICIES

CONSTRUCCION
TIPO
AREA CONSTRUIDA NO HAY

SUP.TERRENO 106.440 m2
FUENTE: ESCRITURA

USO ACTUAL: NO APLICA
ESPACIOS CONSTRUIDOS: NO APLICA
NÚMERO DE NIVELES NO APLICA
EDAD APROXIMADA NO APLICA
VIDA ÚTIL REMANENTE NO APLICA
ESTADO DE CONSERVACION NO APLICA
CALIDAD DEL PROYECTO NO APLICA
UNIDADES RENTABLES NO APLICA

V. Consideraciones Previas al Avalúo

Ampliación de la descripción del inmueble:

TERRENO BALDIO BARDEADO EN UNA CALLE CERRADA SIN PAVIMENTOS

EL SOLICITANTE MANIFIESTA QUE ADQUIRIÓ UN TERRERRENO BALDÍO EN EL CUAL CONSTRUYÓ POR SU CUENTA LAS BARDAS
LAS CUALES TERMINÓ EN OCTUBE DE 2013

Metodología

Enfoque de Costos

La valuación del terreno se estima de acuerdo a la Investigación de Mercado.
Se aplica el criterio y tablas de Ross-Heidecke, para la estimación de los factores de depreciación.
Este enfoque considera que valor máximo del bien para el comprador con información pertinente, será la cantidad necesaria para construir o adquirir un nuevo bien de igual utilidad. Cuando el bien no es nuevo, el valor de reposición nuevo deberá ser ajustado de acuerdo a todos los métodos de apreciación y obsolescencia a la fecha del avalúo.

Enfoque de Ingresos (Valor de capitalización de rentas):

Es el valor presente de beneficios futuros derivados de la propiedad y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos.

Enfoque de Mercado (Valor comparativo de mercado):

Es la cantidad estimada, en términos monetarios a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares al bien objeto de estudio, que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado abierto.
Este análisis, para inmuebles especiales, se puede realizar comparando superficie de construcción, habitaciones de hotel, camas de hospital, etc.

Valor Comercial:

Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libres de presiones, bien informados y como resultado de ponderar el valor físico, el valor de capitalización de rentas y el valor de mercado del bien que se trate.

Comentarios generales, supuestos, exclusiones y condiciones limitantes al avalúo

El presente análisis presupone que no existe una restricción legal en cuanto a la posesión del bien y al uso lícito del mismo. Los valores de calle y de mercado se estiman con base en la homologación de los comparables obtenidos en la investigación del mercado inmobiliario de la zona de ubicación del inmueble y zonas de características similares. La homologación considera las condiciones del inmueble que se analiza.

Factores de Homologación empleados

sup	Superficie construída / terreno	csp	Calidad de los servicios públicos (0-10)
neg	Factor de negociación	ec	Estado de conservación
fub	Factor de ubicación dentro de la colonia	proy	Calidad del Proyecto

tfr - Tipo de Fracc. - Factores de Zona

Turística comercial	TC	1.0
Comercial de 1ª	C1	0.9
Comercial de 2ª	C2	0.8
Residencial de lujo	RL	0.7
Residencial de 1ª	R1	0.6
Residencial de 2ª	R2	0.5
Interes Social	IS	0.4
Habitacional Popular	HP	0.3

for = Factor de Forma

Regular	R	1.00
Irregular 4L	I4L	0.90
Irregular +4L	I+4L	0.80

fesq = Factor de Esquina

Interior	INT	0.85
Medianero	MED	1.00
Esquina	ESQ	1.15
Cabecero	CAB	1.25
Manzanero	MAN	1.35

top = Factor de Topografía

Plano	PL	1.00
Ascendente	AS	0.90
Descendente	DE	0.90
Accidentado	AC	0.80

VI. Investigación de Mercado

TERRENOS EN VENTA

1 2 3 4

NO APLICA

VII. Aplicación del enfoque Comparativo de Mercado

TERRENO

	sujeto	1	2	3	4
vum\$					
sup					
neg					
fub					
csp					
top					
for					
tfr					
Fesq					
factor de homologación		0.000		0.000	0.000
valor unitario del terreno homologado		0.00		0.00	0.00
superficie	0.00				
indiviso	100.0%				
precio de mercado ponderado				0.00	\$/m2
valor del terreno				NO APLICA	

VIII. Aplicación del enfoque de Costos (Valor Físico o Directo)

TERRENO

FRACCION	AREA (m2)	FACTOR	VALOR U.	TOTAL
UNICA	106.44 m2	1.00	0.00	0
valor del terreno NO APLICA				

CONSTRUCCION ORIGINAL

FRACCION	AREA (m2)	VALOR UNIT.	vrn	edad	ec	vut	fec	vnr
----------	-----------	-------------	-----	------	----	-----	-----	-----

MEJORAS

FRACCION	AREA (m2)	VALOR UNIT.	vrn	edad	ec	vut	fec	vnr
BARDAS	43.62		0	11 años	9.00	60	81.629%	0
valor de reposición nuevo			0.00			valor neto de reposición		0.00

VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO 0.00

IX. Aplicación del enfoque de Ingresos (Valor de capitalización de rentas)

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS **VALOR DE CAPITALIZACIÓN NO APLICA**

X. Resumen De Valores

Enfoque comparativo de mercado (Valor comparativo de mercado)	0.00
Enfoque de costos (Valor físico o directo, neto de reposición)	0.00
Enfoque de ingresos (Valor de capitalización de rentas)	NO APLICA

XI. Consideraciones Previas a la Conclusión

Declaraciones

PARA OBTENER EL VALOR DEL TERRENO, SE REALIZÓ INVESTIGACIÓN Y HOMOLOGACIÓN CON TERRENOS DE CARACTERÍSTICAS SIMILARES.

SE ESTIMA EL VALOR FÍSICO O DE REPOSICIÓN DEL INMUEBLE, FUNDADO EN ANÁLISIS DE COSTOS Y PRESUPUESTOS ACTUALIZADOS DE CONSTRUCCIONES ESPECIALES Y SIMILARES A LAS ESPECIFICADAS DEL INMUEBLE QUE SE ANALIZA PARA EL ENFOQUE DE MERCADO SE REALIZÓ INVESTIGACIÓN Y HOMOLOGACIÓN CON INMUEBLES SIMILARES EN LA LOCALIDAD.

XII. Conclusión

VALORES ACTUALES

Valor actual de las mejoras 0.00

VALORES REFERIDOS A OCTUBRE DE 2012

INPC SEPTIEMBRE 2012
INPC JUNIO 2022

FACTOR

Valor referido de las mejoras 0.00

VALUADOR

NOMBRE:

N° de registro Colegio de Valuadores del Estado de Ags.

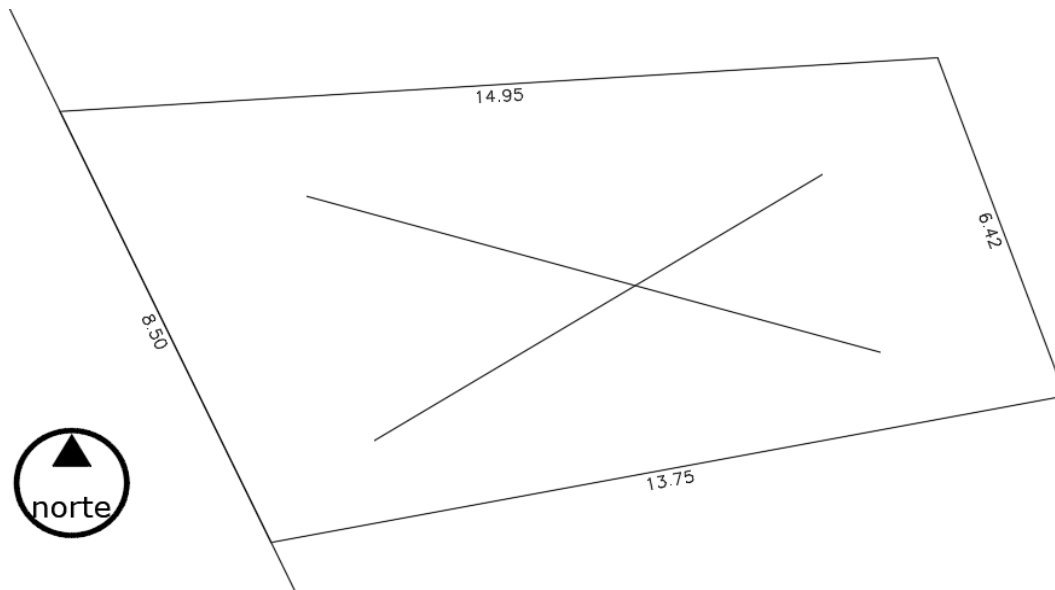
Especialidad: Inmuebles

CEDULA PROFESIONAL ING. CIVIL

CEDULA ESPECIALIDAD EN V

CEDULA MAESTRIA EN VALUACION

XIII. Croquis



XIV. Reporte Fotográfico

