



Esp. Arq. Francisco Israel García B.
 consultoria en la construcción
 cel> (4 4 2) 3 9 6 9 6 6 6

I. ANTECEDENTES

Solicitante del avalúo:	AURELIO FERNANDO JAUREGUI SUAREZ
Perito valuador:	Arq. Francisco Israel Garcia Balbas
Especialidad:	INMUEBLES
Fecha del Avalúo:	21 de Junio del 2019
Inmueble que se valúa:	Terreno y construcción
Régimen de propiedad:	Regimen en Codominio
Propietario del inmueble:	AURELIO FERNANDO JAUREGUI SUAREZ
Objeto del Avalúo:	Estimacion de Valor
Ubicación del Inmueble:	Av. Paseos de las Pithayas No. 4 Int. 83
Colonia y/o Fraccionamiento :	Fracc.: Zibatá , Condominio 3 de la Unidad Condominal Pithayas
Municipio y Estado :	Municipio del Marqués, Qro.
Cuenta Catastral:	11 06 030 02 002 235

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona:	Habitacional de primer orden
Tipos de Construcción dominante:	Casas habitación de uno y dos niveles
Índice de saturación en la Zona:	60%
Población:	Normal
Contaminación ambiental:	Existente, Provocada por el tránsito de vehículos automotores
Uso del Suelo:	Según el Plan Parcial de desarrollo Urbano Delegacional.
Vías de Acceso e Importancia de las mismas:	Vía primaria de Alto flujo vehicular por Anillo Vial Fray Junípero Serra, Vía secundaria con medio flujo vehicular con Acceso al Fraccionamiento Zibata y acceso al condominio
Servicios públicos y Equipamiento Urbano:	
Abastecimiento de agua potable :	Red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias.
Drenaje y alcantarillado :	Red de recolección de aguas residuales y pluviales.
Red de electrificación :	Suministro a través cableado subterráneo
Alumbrado público :	Postearía de la red eléctrica aérea, luminarias vapor de sodio.
Parámetro de vialidades :	Guarnición de concreto armado
Banquetas :	A base de concreto con 1.20 mts. De ancho
Pavimento :	Asfalto
Otros servicios :	Red telefónica, nomenclatura de calles y señalización completas. La zona cuenta en un radio de 10 Km. con : iglesias, parques, escuelas de diferentes niveles y gasolineras

III.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Tramos de calle, calles transversales limítrofes y orientación:	
Medidas y colindancias según:	
Según plano arquitectónico	
(Según Medidas Señaladas en Escrituras)	
AL NORTE :	EN LC 10.66
AL ESTE :	EN 16.49
AL SUR :	EN LC 9.00
AL OESTE :	EN 10.338
Superficie :	161.51 M2. Según Superficie Señalada en Escrituras
Superficie :	161.51 M2 Según Superficie Señalada por la Dirección de Catastro Municipal del Marques, Qro.
Indiviso :	0.246099% Indiviso según señalado en Escritura
Superficie Común :	121.5479 M2 Según Superficie Señalada por la Dirección de Catastro Municipal del Marques, Qro.
Superficie Total :	283.06 M2 Según Superficie Señalada por la Dirección de Catastro Municipal del Marques, Qro.
Configuración y topografía:	Topografía plana de configuración regular
Características Panorámicas y/o urbanas:	Ninguna que lo amerite o lo determine
Densidad Habitacional Permitida:	200 hab./ha
Intensidad de construcción:	La señalada en el Plan Parcial de Desarrollo Delegacional
Servidumbre o Restricciones:	No tiene

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual:	Casa habitacional
	Planta Baja: Cochera, Sala, Comedor, Cocina, 1/2 baño , Cto. De lavado, Jardin , Cubo de escalera
	Planta Alta : Vestibulo, Dos recamaras , baño compello, Recamara Pral. Con baño completo y terraza
	3 nivel : Cubo de escalera, Vestibulo, Estudio y baño completo
Tipos de Construcción:	Dos tipos de construcción que se identifico
Calidad y Clasificación de la Construcción:	T.1 (T19)Moderno Mediano Calidad, T.2(T20) Moderno
Numero de Niveles:	Tres
Edad aproximada de la Construcción:	0 años con remodelaciones
Vida remanente en años:	60 años con mantenimiento adecuado
Estado de Conservación:	Excelenete
Calidad del Proyecto:	El adecuado a su uso y ubicación
Unidades rentables-susceptibles de rentarse:	La totalidad del inmueble , una casa habitación en condominio

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

A) OBRA NEGRA

Cimentación: Supuestamente a base de losa de cimentación de concreto armado
 Estructura: Muro de carga de tabique y/o tabicón, con refuerzo horizontales y verticales de concreto armado
 Muros: Muro de carga de tabique y/o tabicón, con refuerzo horizontales y verticales de concreto armado
 Entrepisos: Supuestamente de losa prefabricada de vigueta y bovedilla
 Techos: Supuestamente de losa prefabricada de vigueta y bovedilla
 Azoteas: Lechado de cemento, impermeabilizante ,con pendiente del 2% a las BAP
 Bardas: Muro de tab: Muro de tabicón, aplanado de mortero, acabado fino.

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

Aplanados: A base de aplanado de mezcla acabado fino con pintura, aplanado de yeso con pasta texturizada
 Plafones: A base de mortero, acabado en pasta texturizada
 Lambrines: De azulejo en la totalidad de sus muros de baños
 pisos : Loseta de cerámica de según plano de acabados en algunas zonas, lambrin según diseño en áreas húmedas y cocina, piso laminado
 Zoclos: A base de loseta cerámica según plano de acabados
 Escalera: Aparentemente rampa de concreto armado, escalones forjados por el mismo material, aplanado de mezcla terminado en loseta cerámica
 Pintura: Vinílica en muros interiores y exteriores, esmalte en herrería

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:

C) Carpintería: Puerta de acceso de madera con marco completo, puertas de tambor con medio marco de madera

D) Instalaciones hidráulicas y sanitarias:

Abastecimiento de agua mediante tubería de CPVC de 1/2" y 3/4" oculta en ramaleos.
 Bajadas de aguas negras y pluviales en tubos de PVC 2",4",6", ocultas en ramaleos.

Muebles de baño:

De color blanco línea económica.

E) instalaciones eléctricas:

Ocultas en calibres adecuados.

F) Puertas y ventanas metálicas:

Ventanas a base de perfiles de aluminio de 3" y 4 " color según proyecto

G) Vidriería:

Cristal claro de 3 mm y 4 mm

H) Cerrajería:

De calidad de lujo adecuada para su uso

I) Fachada:

Cuadrada con volúmenes salientes, acabado en aplanado fino, fachaleta

J) Instalaciones especiales , elemento accesorios y obras complementarias:

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUÓ

Terreno: El valor de calle se investigo en la zona y en fraccionamientos de características similares.

Construcción: Los precios unitarios aplicados a las construcciones , para obtener el valor de Reposición Nuevo (vrn), corresponden a los vigentes en el mercado de la construcción.

VII.- ENFOQUE MERCADO

OFERTA DE TERRENOS EN VENTA

CASO	UBICACIÓN	CARACTERÍSTICAS	ÁREA M ²	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	TELÉFONOS
1-T	Acacia s/n, Fracc. Zibata	Características Similares	148.00	\$ 750,000.00	\$ 5,068 /m ²	Inmueble / 4421611934
2-T	Zibata	Características Similares	128.00	\$ 597,120.00	\$ 4,665 /m ²	david herrera / 4424753877
3-T	Pitahayas 2, Fracc. Zibata	Características Similares	126.00	\$ 730,000.00	\$ 5,794 /m ²	miguel / 5554133653
4-T	Villas de Refugio , Fracc. Refugio	Características Similares	131.00	\$ 637,645.00	\$ 4,868 /m ²	david herrera / 4424753877

TABLA DE HOMOLOGACIÓN:

A) DEL TERRENO (LOTE TIPO)

LOTE TIPO 160.00 M²

CASO	VALOR UNITARIO	NEGOCIACIÓN	FACTORES A APLICAR						FACTOR RESULTANTE	P. UNITARIO (\$/M)
			ZONA	UBICACIÓN	SUPERF	FRENTE	FORMA	FONDO		
1-T	\$ 5,067.57 /m ²	0.98	1.05	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.01	\$ 5,116.75 m ²
2-T	\$ 4,665.00 /m ²	0.98	1.00	1.10	0.95	1.00	1.00	1.00	1.02	\$ 4,777.43 m ²
3-T	\$ 5,793.65 /m ²	0.98	1.00	1.00	0.95	1.00	0.90	1.00	0.84	\$ 4,838.53 m ²
4-T	\$ 4,867.52 /m ²	0.98	1.00	1.05	0.95	1.00	1.00	1.00	0.98	\$ 4,781.72 m ²

VALOR RESULTANTE \$ 4,878.61 m²

VALOR DE TERRENO APLICADO (en números redondos) \$ 4,880.00 m²

VIII.- ENFOQUE DE MERCADO

OFERTA DE CASAS EN VENTA

CASO	UBICACIÓN	EDAD	M ² TERRENO	M ² CONSTRUCCION	PRECIO (\$)	P. UNITARIO (\$/M ²)	TELÉFONOS
1-C	Fracc. Zibata	0	160.00	215.00	\$ 2,990,000.00	\$ 13,906.98	Inmuebles Online/ 4421611934
2-C	Av. De las Pitahyas No. 32	0	188.00	133.00	\$ 2,857,196.00	\$ 21,482.68	Inmuebles / 4421611934
3-C	Circuito Acantha , Fracc. Zibata	0	160.00	172.00	\$ 2,690,000.00	\$ 15,639.53	Zibata / 4423002188
4-C	El refugio	0	170.00	227.00	\$ 3,157,000.00	\$ 13,907.49	Jorge Garduño / 4421449040
5-C	Peñuelas Ext. 345 , Fracc, Refugio	0	129.00	160.00	\$ 2,300,000.00	\$ 14,375.00	Norma sanchez / 4421412125
6-C	Monte conca , Fracc, El Refugio	0	188.00	191.00	\$ 3,290,000.00	\$ 17,225.13	Acre Realty / 4422020624

ANALISIS Y JUSTIFICACION DE LOS FACT. EMPLEADOS EN LA COMPARACION DE INMUEBLES SIMILARES

TABLA DE HOMOLOGACIÓN:

CASO	VALOR UNITARIO	FACTORES A APLICAR						FACTOR RESULTANTE	VALOR RESULTANTE
		ZONA	UBICACIÓN	SUPERFICIE		EDAD	CONSERVACION		
1-C	\$ 13,906.98 /m²	1.00	1.00	0.99		1.00	1.00	0.99	\$ 13,767.91 m²
2-C	\$ 21,482.68 /m²	1.00	1.00	0.96		1.00	1.00	0.96	\$ 20,623.37 m²
3-C	\$ 15,639.53 /m²	1.00	1.00	0.98		1.00	1.00	0.98	\$ 15,326.74 m²
4-C	\$ 13,907.49 /m²	1.00	1.00	1.00		1.00	1.00	1.00	\$ 13,907.49 m²
5-C	\$ 14,375.00 /m²	1.00	1.10	0.97		1.00	1.00	1.07	\$ 15,381.25 m²
6-C	\$ 17,225.13 /m²	1.00	1.00	0.98		1.00	1.00	0.98	\$ 16,880.63 m²

VALOR RESULTANTE \$ 15,981.23 m²

FACTOR COMERCIAL	0.98
VALOR DE MERCADO APLICADO (en números redondos)	\$ 15,980.00 m²
SUPERFICIE VENDIBLE	\$ 226.58 m²

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COMPARACION \$ 3,548,333.43

OFERTA DE CASAS EN RENTA

CASO	UBICACIÓN	CARACTERÍSTICAS	M² TERRENO	M² CONSTRUCCION	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	TELÉFONOS
1-T	Av. Euripides Ext. 1646 Int. 1	Casa Habitación	144.00	237.00	\$ 15,000.00	\$ 63.29	Acre realty / 4422020624
2-T	Fracc. Zibata	Casa Habitación	180.00	220.00	\$ 16,500.00	\$ 75.00	Inmuebles Online / 4421611934
3-T	Fracc. Zibata	Casa Habitación	170.00	198.00	\$ 16,500.00	\$ 83.33	Inmuebles Online / 4421611934

B) CONSTRUCCIONES EN RENTA

TABLA DE HOMOLOGACIÓN:

CASO	VALOR UNITARIO	NEGOCIACIÓN	FACTORES A APLICAR						FACTOR RESULTANTE	VALOR RESULTANTE
			ZONA	UBICACIÓN	SUPERFICIE	CALIDAD	ESTADO	EDAD		
1-T	\$ 63 /m²	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	\$ 54.11 m²	
2-T	\$ 75 /m²	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	\$ 64.13 m²	
3-T	\$ 83 /m²	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	\$ 71.25 m²	

VALOR RESULTANTE \$ 63.16 m²

VALOR DE MERCADO APLICADO (en números redondos) \$ 60.00 m²

IX.- VALOR FÍSICO DIRECTO

a) Del terreno:

Lote tipo predominante: Variable
 Valores de Calle o zona: **3,500.00 \$/m2.**
 Valor de investigacion de mercado: **4,880.00 \$/m2.**

Fracción	Superficie	Indiviso	Valor/m2	Demérito	Valor unitario	Valor Parcial \$
Area privativa	161.510	0.000%	4,880.00	1.00	4,880.00	\$ 788,168.80
Area Comun	121.5479	0.000%	4,880.00	1.00	4,880.00	\$ 593,153.75

TOTAL EN M2: 283.06 Sub total a : **\$ 1,381,322.55**

b) De las construcciones:

Tipo	Tipo	Superficie	V.U.R.N. \$/m2	Demérito	V.U.N.R. \$/m2	Valor Parcial \$
CC	T-1 (19-1)	1.87	6,850.00	1.00	6,850.00	\$ 12,809.50
1	T-2 (20-1)	95.41	8,410.00	1.00	8,410.00	\$ 802,398.10
2	T-2 (20-1)	96.28	8,410.00	1.00	8,410.00	\$ 809,714.80
3	T-1 (20-1)	33.02	8,410.00	1.00	8,410.00	\$ 277,698.20

Totales: 226.580 M2. Sub total b : **\$ 1,902,620.60**

c) Instalaciones especiales y bras complementarias privativas:

Concepto	Unidad	Cantidad	V.U.R.N. \$/M2	Factor de Demérito	V.U.N.R. \$/m2	Valor Parcial \$
Bardeo	m2	31.18	550.00	1.00	550.00	17,149.00
Cocina Integral	lote	1.00	45,000.00	1.00	45,000.00	45,000.00

Sub total c : **\$ 62,149.00**

(Valor Físico Directo a+b+c): \$ 3,346,092.15

X.- VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

RENTA DE MERCADO:	ÁREA	\$/M2	IMP. MENSUAL	
	226.58	60.00	13,594.80	
RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL DE MERCADO NR:				13,594.80
DEDUCCIONES:				
		4.17%		
IMPUESTO PREDIAL		0.15%		
GASTOS DE GRALS. DE ADMON		5.00%		
CONSERVACIÓN Y MANTTO.		10.00%		
IMPUESTOS		7.00%		
		26.32%		
TOTAL DE DEDUCCIONES				3,578.15
RENTA MENSUAL				10,016.65
RENTA ANUAL				120,199.78
TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE AL CASO	9.00%			9.00%
VALOR DE CAPITALIZACIÓN			\$	1,335,553.00

XI.- RESUMEN

VALOR FÍSICO DIRECTO :	\$	3,346,092.15	
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS :	\$	1,335,553.00	
ENFOQUE DE MERCADO :	\$	3,548,333.43	
VALOR COMERCIAL :	\$	3,346,092.15	

XII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Tanto el valor Físico Directo , Capitalización de Rentas y Enfoque de Mercado son representativos del valor comercial del inmueble , pero se estima como valor comercial el obtenido por el valor Físico Directo .

XIII.- CONCLUSIÓN

Valor Comercial del Inmueble N.R:	\$ 3,548,333.43
TRES MILLONES QUINIENTOS CUARENTA OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 43/100 M.N.	
Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día:	21 de Junio del 2019

XIV.- VALOR REFERIDO (EN SU CASO)

Para los efectos a que haya lugar el valor del Inmueble se refiere al día _____ ; dando un valor de : -----
 ----- \$

VALUADOR

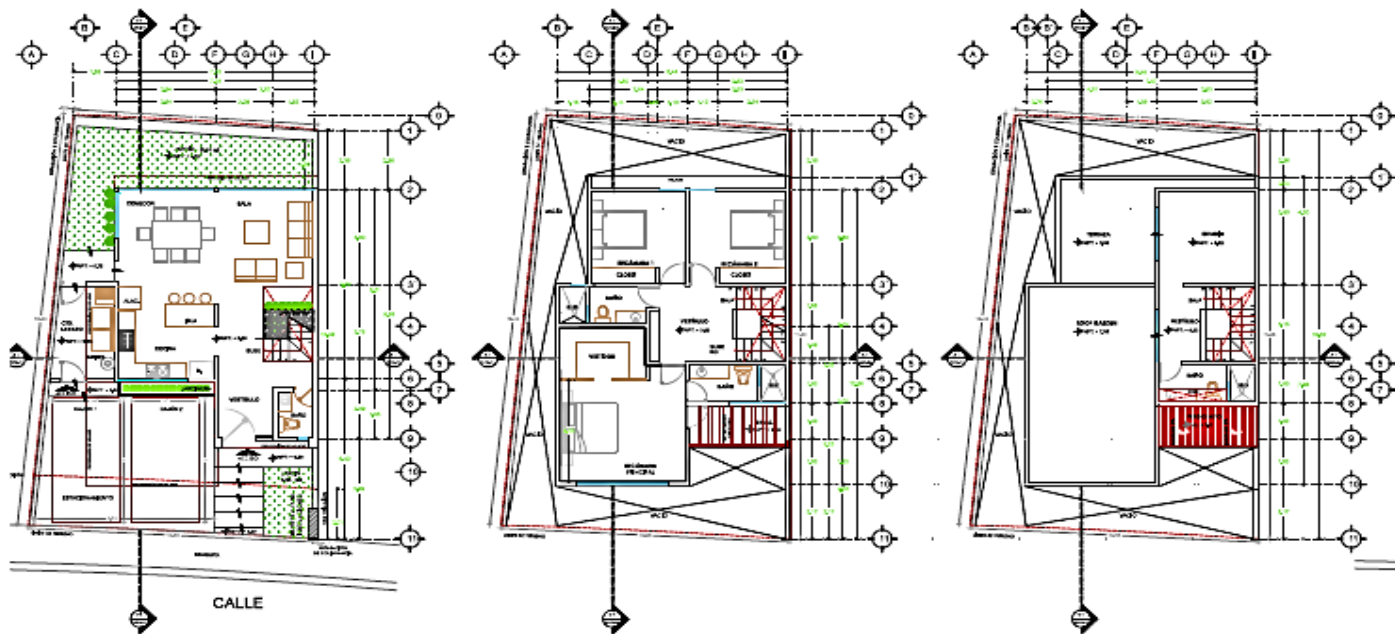
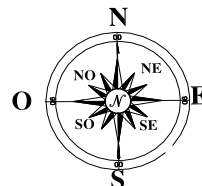
ARQ. FRANCISCO ISRAEL GARCIA BALBAS

ANEXO A.- CROQUIS DE LOCALIZACION Y SILUETA DEL INMUEBLE

Fecha del Avalúo:	21 de Junio del 2019
Inmueble que se valúa:	Terreno y construcción
Ubicación del inmueble:	Av. Paseos de las Pithayas No. 4 Int. 83
Colonia y/o Fraccionamiento :	Fracc.: Zibatá , Condominio 3 de la Unidad Condominal Pithayas
Municipio y Estado:	Municipio del Marqués, Qro.
Número de cuenta predial:	11 06 030 02 002 235



PERFIL DE CONSTRUCCIÓN



ANEXO B.- REPORTE FOTOGRAFICO DEL INMUBELE

Fecha del Avalúo:	21 de Junio del 2019
Inmueble que se valúa:	Terreno y construcción
Ubicación del inmueble:	Av. Paseos de las Pithayas No. 4 Int. 83
Colonia y/o Fraccionamiento :	Fracc.: Zibatá , Condominio 3 de la Unidad Condominal Pithayas
Municipio y Estado:	Municipio del Marqués, Qro.
Número de cuenta predial:	11 06 030 02 002 235



ENTORNO



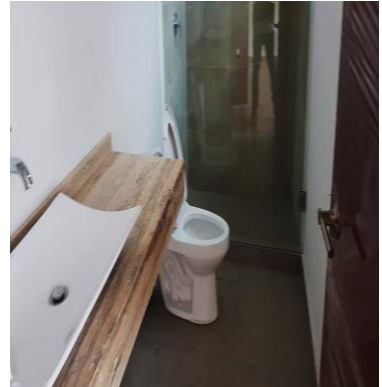
FACHADA



COCINA



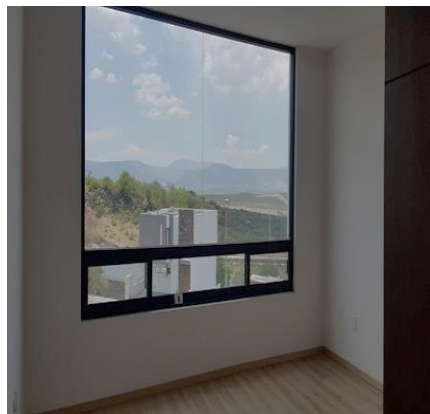
SALA Y CONEDOR



BAÑO



ESCALERA



RECAMARA PRAL.



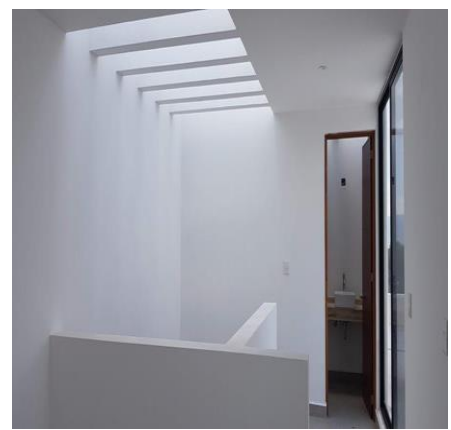
RECAMARA



FACHADA POSTERIOR



3 NIVEL



ESTIDO