

ARQ. SERGIO ALBERTO CASTRO NUÑEZ

**AVALUOS**

AVALÚOS PERICIALES Y COMERCIALES

HOJA: 2 DE 12

CALLE CARABINEROS ESQ. GAMA LOCAL 3  
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR

COL. DONCELES

CEL. 612-14-95610

**AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCION****DATOS GENERALES**

SOLICITANTE DEL AVALUO:	MARIA HERLINDA SILVA GUARDADO		
Clave Catastral actual :	101-004-055-011	Clave Catastral Anterior:	
PROPIETARIO:	MARIA HERLINDA SILVA GUARDADO		
PERITO VALUADOR:	Arq. Sergio Alberto Castro Nuñez	REGISTROS: CEDULA EN MAESTRIA EN VALUACION 5686455	5686455
PROPOSITO DEL AVALUO:	Estimar su Valor		
FECHA DEL AVALUO:	26 de junio de 2018		

**ANEXO FOTOGRAFICO**

FRENTE



INTERIOR

**BIENES VALUADOS:** CASA HABITACION: P.B.: 2 RECAMARAS, SALA, COMEDOR, OCINA, PASILLO, 2 BAÑOS, P.A.: 3 RECAMARAS, 2 BAÑOS, PASILLO, TERRAZA, PATIO DE SERVICIO Y AREA DE ESTACIONAMIENTO TECHADO.

Calle Felix Ortega No. 2320, entre Calle Marquez de Leon y Normal

**UBICACIÓN:****COLONIA:**

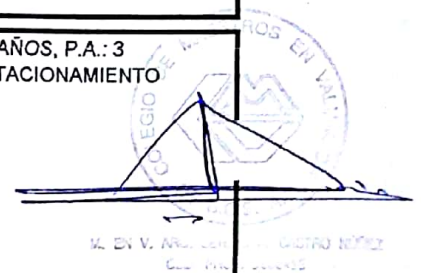
CENTRO

**POBLACIÓN:**

LA PAZ

**MUNICIPIO:**

La Paz

**VALOR FISICO:**

\$ 3,794,946.49 100.00%

**VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS:**

No aplica

**VALOR DE MERCADO:**

\$ 3,795,000.00 100.00%

**CONCLUSIÓN:****VALOR:**

\$ 3,795,000.00 100%

(TRES MILLONES SETESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)

ARQ. SERGIO ALBERTO CASTRO NUÑEZ

**AVALUOS**

AVALÚOS PERICIALES Y COMERCIALES

CALLE CARABINEROS ESQ. GAMA LOCAL 3

LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR

CEL. 612-14-95610

HOJA: 6 DE 12

COL. DONCELES

**5. TERRENO**

TIPO DE LOTE: Intermedio

TRAMO DE CALLE, CALLES LIMITROFES Y ORIENTACION: Calle Sin Nombre en dos sentidos Este - Oeste

**MEDIDAS Y COLINDANCIAS:**

ORIENTACION:	DISTANCIAS:	COLINDANCIAS:
AL NORTE:	20.00 mts.	CON LOTE NUMERO 17
AL SUR:	20.00 mts.	CON LOTE NUMERO 10
AL ESTE:	22.00 MTS	CON LOTE NUMERO 12
AL SURESTE:	9.56 mts.	CON CALLE FELIX ORTEGA
SUPERFICIE:	440.00 m <sup>2</sup>	

**GEOPOSICIONAMIENTO:****COORDENADAS:****ALTITUD:**

LATITUD: 24° 6'24.53"N

LONGITUD: 110°19'12.97"O

10.00 s.n.m.m

**DISTANCIA A LA ESQUINA:**

16.00 m

A la calle:

NORMAL URBANA

**TOPOGRAFÍA:****CONFIGURACIÓN:****CARACTERISTICAS PANORAMICAS:**

Plano

Forma rectangular

Calle Pavimentada

**DENSIDAD:**

DA Densidad Alta, mayor de 360 habitantes por hectárea o mas de 60 viviendas por hectárea

**SERVIDUMBRES:**

No tiene.

**RESTRICCIONES:**

No tiene

**JARDINES:**

No tiene

**TIPO DE SUELO:**

Apto para construcción.

**DRENAJE NATURAL:**

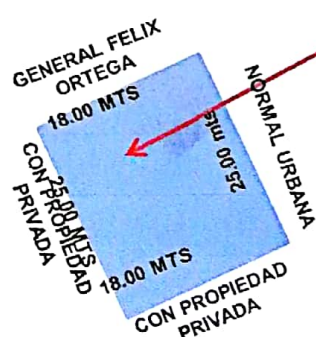
Si tiene.

**SITUACION LEGAL:**

Propiedad particular.

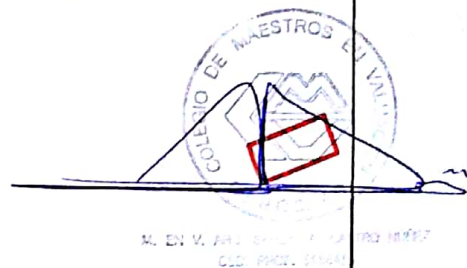
**6. CROQUIS**

MICRO-CROQUIS (con relación a su manzana):



INMUEBLE

N



ARQ. SERGIO ALBERTO CASTRO NUÑEZ

# AVALUOS

AVALÚOS PERICIALES Y COMERCIALES

HOJA: 3 DE 12

CALLE CARABINEROS ESQ. GAMA LOCAL 3  
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR CEL. 612-14-95610

COL. DONCELES

## CONTENIDO:

1	CERTIFICACIÓN DEL VALUADOR
2	REFERENCIAS
3	ANTECEDENTES
4	CARACTERÍSTICAS URBANAS
5	TERRENO
6	CROQUIS
7	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE
8	ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN
9	CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO
10	DATOS COMPARATIVOS
11	VALOR FÍSICO O DIRECTO
12	VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS
13	VALOR DE MERCADO
14	RESUMEN
15	CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN
16	CONCLUSIÓN

## 1. CERTIFICACIÓN DEL VALUADOR.

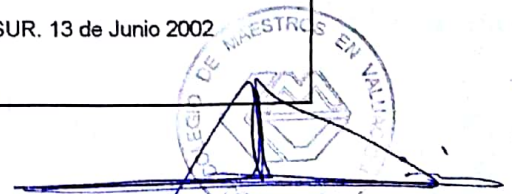
El presente avalúo está hecho bajo las siguientes premisas:

- \* Que la propiedad es legal y no tiene ningún problema en cuanto A sus linderos, superficie y posesión.
- \* Que la descripción, ubicación y extensión proporcionados son correctos.
- \* Que los datos aportados por terceras personas son ciertos y correctos.
- \* Que el Valuador no tiene ningún interés no manifestado sobre el Inmueble Valuado.
- \* Que no se han descartado ni sobrestimado datos importantes.
- \* Que el procedimiento para encontrar el valor los parámetros usados son los comunes para este tipo de avalúo.
- \* Que fueron respetados los principios de Ética del Instituto Mexicano de Valuación, del cual es miembro el Valuador.

## 2. REFERENCIAS.

En el desarrollo del presente Avalúo se consultaron los siguientes autores:

1. [www.libroazulbr.com](http://www.libroazulbr.com) Revista "El libro Azul".
2. Univ. Autonoma de Guadalajara. Diplomado en Evaluación Economica de Proyectos Inmobiliarios
3. [www.casasinventa.com](http://www.casasinventa.com) Revist CIV
4. Criterios Metodologia para la Valuación de Inmuebles Urbanos. Tomo 1 Fundamentos de Valuación Inmobiliaria
5. Ing. José Daniel Barba Contreras Propuesta para la ponderación de Valores
6. Decreto 63. LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR. 13 de Junio 2002
7. Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California Sur
8. Opiniones de miembros del Instituto Mexicano de Valuación de Baja California Sur.

  
S. CASTRO NUÑEZ  
C. VALUADOR

**ARQ. SERGIO ALBERTO CASTRO NUÑEZ**  
**AVALUOS**  
**AVALÚOS PERICIALES Y COMERCIALES**

**HOJA: 4 DE 12**

CALLE CARABINEROS ESQ. GAMA LOCAL 3  
 LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR CEL. 612-14-95610

COL. DONCELES

**3. ANTECEDENTES**

<b>SOLICITANTE:</b>	MARIA HERLINDA SILVA GUARDADO
<b>VALUADOR:</b>	Arq. Sergio Alberto Castro Nuñez
<b>FECHA DE LA INSPECCION:</b>	25 DE JUNIO DE 2018
<b>INMUEBLE QUE SE VALUA:</b>	CASA HABITACION
<b>REGIMEN DE PROPIEDAD:</b>	Privada Individual
<b>PROPIETARIO:</b>	MARIA HERLINDA SILVA GUARDADO
<b>FINALIDAD DEL AVALUO:</b>	Conocer su valor
<b>OBJETO DEL AVALÚO</b>	Compra-venta

**UBICACIÓN:**

<b>DIRECCION:</b>	Calle Felix Ortega No. 2320, entre Calle Marquez de Leon y Normal		
<b>MANZANA:</b>	055		
<b>LOTE:</b>	011		
<b>COLONIA:</b>	CENTRO		
<b>MUNICIPIO:</b>	La Paz	<b>CÓDIGO POSTAL:</b>	
<b>ESTADO:</b>	Baja California Sur		
<b>CLAVE CATASTRAL:</b>	101-004-055-011		
<b>CUENTA PREDIAL:</b>	101-004-055-011		

**4. CARACTERÍSTICAS URBANAS**

<b>CLASIFICACIÓN DE ZONA:</b>	Habitacional de primer orden		
<b>TIPOS DE CONST. DOMINANTE:</b>	Casas habitación		
<b>TIPO:</b>	Moderno	<b>CALIDAD:</b>	Buena
<b>NÚMERO DE NIVELES:</b>	Uno		
<b>INDICE DE SATURACION:</b>	90%		
<b>DENSIDAD DE POBLACION:</b>	Normal		
<b>CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> No hay <input type="checkbox"/> Humo <input type="checkbox"/> Visual <input type="checkbox"/> Ruido <input type="checkbox"/> Olor		
<b>USO DEL SUELO:</b>	Habitacional		
<b>INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:</b>	C.O.S. = 0.60	C.U.S. = 0.39	

<b>EQUIPO URBANO:</b>	<b>NOMBRE:</b>	<b>DISTANCIA:</b>
<b>CENTRO COMERCIAL:</b>	Soriana Hiper	1.93 km
<b>MERCADO:</b>		
<b>ESCUELAS:</b>	Universidad Autonoma de Baja California S	0.60 km
<b>PARQUES:</b>	Universidad Autonoma de Baja California S	0.60 km
<b>TEMPLOS:</b>	Capilla Cristo Rey	0.62 km
<b>PLAZAS:</b>		
<b>UNIDADES DE PROTECCION:</b>		
<b>OTROS:</b>		

<b>VIALIDADES:</b>	<b>CARACTERÍSTICAS:</b>	<b>DISTANCIA:</b>	<b>TIPO:</b>
<b>CALLE CHILE</b>	Pavimentada en dos sentidos	De su ubicación	Local

ARQ. SERGIO ALBERTO CASTRO NUÑEZ

**AVALUOS**

AVALÚOS PERICIALES Y COMERCIALES

HOJA: 5 DE 12

CALLE CARABINEROS ESQ. GAMA LOCAL 3

COL. DONCELES

LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR

CEL. 612-14-95610

**4. CARACTERISTICAS URBANAS (Continuación)****ANALISIS DE TENDENCIAS:**

NIVEL DE INGRESOS:	Creciente
POBLACIÓN:	Creciente
UNIDADES DE VIVIENDA:	Creciente
UNIDADES COMERCIALES:	Creciente
DENSIDAD DE POBLACION:	Creciente
VALORES MEDIOS DE LOS INMUEBLES:	Creciente
COMPOSICIÓN DE LA POBLACIÓN:	Creciente
VIDA ECONOMICA REMANENTE DE LA ZONA:	60 años

**ECONOMIA GENERAL:**

INGRESO TÍPICO FAMILIAR

OCUPACIÓN TÍPICA

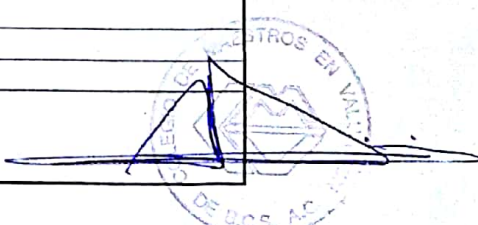
Bajo <input type="radio"/>	Jornalero <input type="radio"/>	Ejecutivo Medio <input type="radio"/>
Medio <input checked="" type="radio"/>	Técnico medio <input checked="" type="radio"/>	Ejecutivo Alto <input type="radio"/>
Alto <input type="radio"/>	Oficinista <input type="radio"/>	
Muy Alto <input type="radio"/>		

**SERVICIOS PUBLICOS:**

AGUA:	Red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias	
ALCANTARILLADO:	Sistema mixto	
ALUMBRADO:	Cableado:	Aéreo
	Postes:	Concreto
	Luminarias:	Fluorescentes
PAVIMENTO:	Concreto asfáltico	
ENERGIA ELECTRICA:	Aérea	
TELEFONO:	Aéreo	

**DATOS DE CALLE:**

ARROYO:	Anchura:	10.00 mts	Dos carriles
CAMELLON:	Concreto hidráulico		
SERVIDUMBRE:	No tiene		
PENDIENTE:	Plana		
ESTACIONAMIENTO:	Permitido		
TRÁNSITO:	De Este a Oeste		
BANQUETA:	Anchura:	0.90 m no se observa	
	Pavimento:	Concreto	
GUARNICION:	Concreto sección rectangular		
ARBOLADO:	Suficiente		
OTROS SERVICIOS:	No hay		



M. EN V. ARQ. SERGIO A. CASTRO NUÑEZ  
C.E. PROF. 506405

ARQ. SERGIO ALBERTO CASTRO NUÑEZ

**AVALUOS**

AVALUOS PERICIALES Y COMERCIALES

HOJA: 7 DE 12

CALLE CARABINEROS ESQ. GAMA LOCAL 3

COL. DONGELES

LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR

CEL. 612-14-95610

**7. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE**

USO ACTUAL:	CASA HABITACION		
DISTRIBUCION:	CASA HABITACION: P.B.: 2 RECAMARAS, SALA, COMEDOR, OCINA, PASILLO, 2 BAÑOS, P.A.: 3 RECAMARAS, 2 BAÑOS, PASILLO, TERRAZA, PATIO DE SERVICIO Y AREA DE		
SUPERFICIE DE CONSTRUCCION EN M2:	173.00 m2	(un nivel)	casa habitacion
SUPERFICIE DE CONSTRUCCION TOTAL EN M2:	173.00 m2		casa habitacion
TIPO DE CONSTRUCCION:	Moderno Bueno		
NUMERO DE NIVELES:	Uno (El que se valúa)		
EDAD DE LA CONSTRUCCION:	12 años (Apreciada)		
VIDA TOTAL	60 años		
ESTADO DE CONSERVACION:	Muy bueno		
CALIDAD DEL PROYECTO:	Bueno		
UNIDADES RENTABLES:	Una		

**8. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN****A. OBRA NEGRA O GRUESA:**

CIMENTACION:	Zapatas corridas de concreto		
ESTRUCTURAS:	Muros de carga, dalas y castillos (se supone)		
MUROS:	Block de cemento		
ENTREPISOS:	No hay		
	CLAROS:	Medianos, de 4.00 a 6.00 m	
TECHOS:	Losa llena de concreto armado		
	PENDIENTE:		
	CLAROS:		
AZOTEAS:			
BARDAS:	Block de cemento		

**B. REVESTIMIENTOS Y ACABADOS:**

APLANADOS:	Tirol				
PLAFONES:	Tirol				
LAMBRINES:	Azulejo se supone en baños y area de cocina				
PISOS: (se supone)	<input type="checkbox"/> No hay	<input checked="" type="checkbox"/> Vitropiso	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Mármol	<input type="checkbox"/> Prefabricados
	<input checked="" type="checkbox"/> Cemento	<input type="checkbox"/> Cerámica	<input type="checkbox"/> Terrazo	<input type="checkbox"/> Azulejo	<input type="checkbox"/> Otro
ZOCLO:	Cerámica cortada				
ESCALERAS:	USO:	No hay	TIPO:		
	UBICACIÓN:		HUELLAS		
	PERALTES:	No tiene	PASAMANOS		
PINTURA:	Vinílica en los muros y techas y esmalte en la herrería, cocina y baños				
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES Y DE ORNATO:	No se observaron				

ARQ. SERGIO ALBERTO CASTRO NUÑEZ

**AVALUOS**

AVALUOS PERICIALES Y COMERCIALES

HOJA: 8 DE 12

CALLE CARABINEROS ESQ. GAMA LOCAL 3

COL. DONCELES

LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR

CEL. 612-14-95610

**8. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN (Continuación)****C. CARPINTERIA:**

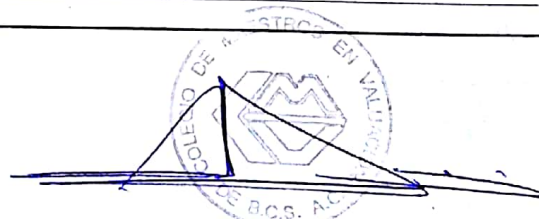
PUERTA DE INGRESO:	TIPO:	Tambor	MADERA:	
PUERTAS DE INTERCOMUNICACION:	TIPO:	Tambor	TERMINADO:	Esmalte
	MADERA:	Pino		
GUARDARROPAS:	PUERTAS:		TIPO:	
	MADERA:		<input type="checkbox"/> Cajoneras	<input type="checkbox"/> Entrepaños
			<input type="checkbox"/> Bastones	
LAMBRINES O PLAFONES:				
PISOS DE MADERA:				
ALACENA:	PUERTAS:		TIPO:	
	MADERA:		<input type="checkbox"/> Entrepaños	<input type="checkbox"/> Cajones

**D. INSTALACIONES SANITARIAS E HIDRÁULICAS:**

INSTALACION:	Oculto	TUBERIA:	Fierro Galvanizado
CALENTADOR:	Semiautomático de gas	LAVADERO:	Cemento
INSTALACION DE GAS:	Cobre	TINACO:	Plástico
ALBAÑALES:	Concreto	BAJANTES:	
INSTALACIÓN PARA LAVADORA	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	TANQUE ESTACIONARIO	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No
SISTEMA DE PRESIÓN:	Red pública de agua	CANCELES:	No se sabe
MUEBLES DE BAÑO:	SANITARIOS: 1 pieza	ACCESORIOS:	Porcelana
(se supone)	LAVABOS: 1 pieza	LLAVES:	Mezcladoras
	REGADERAS: 1 pieza	TINAS:	
	LOSAS DE LAVABOS:		Material sintético
COCINA:	TIPO:	MATERIAL:	
	CALIDAD:	CUBIERTA:	
LAVA VAJILLAS	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	LONGITUD:	
	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	LLAVES:	SE SUPONE LA LINEA BLANCA EN COCINA
ESTUFA	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	EXTRACTOR	
	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	HORNO DE MICRO ONDAS	

**E). INSTALACIONES ELECTRICAS:**

INSTALACION:	Oculto	TIPO:	Trifásica
TUBERIA:	Poliducto	NUMERO DE CIRCUITOS:	
CANTIDAD DE SALIDAS:	Suficiente	FUSIBLES PROTECTORES:	
BOMBA PARA AGUA:			
CALIDAD:			

  
 M. EN V. ARO. SERGIO A. CASTRO NUÑEZ  
 CED. PROF. 5006453

ARQ. SERGIO ALBERTO CASTRO NUÑEZ

# AVALUOS

AVALÚOS PERICIALES Y COMERCIALES

HOJA: 9 DE 12

CALLE CARABINEROS ESQ. GAMA LOCAL 3  
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR CEL. 612-14-95610

COL. DONCELES

## 8. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN (Continuación)

### F. HERRERIA:

VENTANAS Y PUERTAS:

Fierro estructural

MOSQUITEROS:

☐ Si ☒ No

PROTECCIONES:

☒ Si ☐ No

### G. VIDRIERIA:

ESPESOR:

Sencillo

TIPO:

Transparente

OTROS:

Buena

### H. CERRAJERÍA:

CALIDAD:

Buena

BISAGRA DE PIE

☒ Si ☐ No

CIERRAPUERTAS

☒ Si ☐ No

### I. FACHADAS:

### J. INSTALACIONES ESPECIALES:

ELEMENTOS ACCESORIOS:

OBRAS COMPLEMENTARIAS:

Bardas de block, zaguanes de herreria

TIPO:

## 9. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO:

### A. OBJETIVO DEL AVALUO

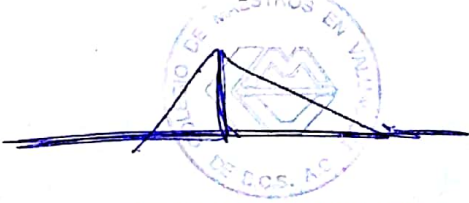
El Objetivo del Avalúo es estimar el Valor Comercial del inmueble. Para ello, se incluyen y desarrollan los dos Métodos o enfoques de Valuación: 1) El Método Físico, Directo o también llamado de COSTOS, 2) El comparativo o de MERCADO y 3) El RESIDUAL como se definen a continuación

### B. METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN

Método Físico, Directo o enfoque de **COSTOS**, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la Depreciación atribuible a los factores de Edad y Estado de Conservación observados.

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 ofertado de cuando menos tres bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación).

Método o enfoque de Ingresos **CAPITALIZACION DE RENTAS**, basado en el principio económico de "anticipación", considera valores con relación al valor presente de los beneficios futuros derivados de la propiedad del bien analizado y es generalmente medida a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos a una tasa apropiada, deduciendo los gastos inherentes a su posesión.

  
A. DE V. ARQ. SERGIO ALBERTO CASTRO NUÑEZ  
COL. DONCELES

ARQ. SERGIO ALBERTO CASTRO NUÑEZ

## AVALUOS

AVALUOS PERICIALES Y COMERCIALES

HOJA: 10 DE 12

CALLE CARABINEROS ESQ. GAMA LOCAL 3  
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR CEL. 612-14-95610

COL. DONCELES

### C. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS BÁSICOS

**Valor de Reposición Nuevo, (V.R.N.):** Es el costo directo actual de reproducir de modo eficiente un determinado bien. Para el caso de los inmuebles en razón de su estructura y acabados, incluyendo únicamente los costos indirectos propios del constructor o contratista.

**Valor Neto de Reposición, (V.N.R.):** Es el que resulta de descontar al Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.) los deméritos atribuibles a la depreciación por Edad y Estado de Conservación ó su equivalente en costos directos a incurrir para devolver a la construcción su estado original o Nuevo para el caso de los inmuebles.

**Renta Bruta Mensual (R.B.M.):** Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

**Deducciones a la Renta Bruta Mensual:** Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (I.S.R., Predial, Agua y alcantarillado, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por la administración.

**Tasa de Capitalización (%):** Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su Uso, esto es, a su nivel de Riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de Liquidez.

**VALOR COMERCIAL:** 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 asumiendo una promoción suficiente y adecuada a su mercado.

### 10. DATOS COMPARATIVOS:

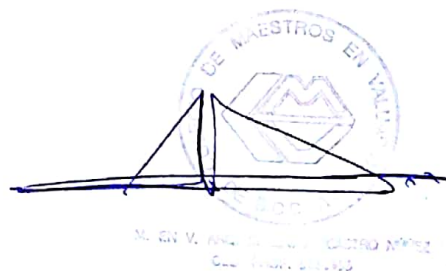
#### TERRENO Y CONSTRUCCION:

Población	Calle	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor de oferta	Val/ m <sup>2</sup>
La Paz	CALLE BRASIL ( Cel 612 100 70 36)	59.00	\$650,000.00	\$11,016.95
La Paz	CALLE RUBIES (Cel. 612 128 44 33)	54.00	\$600,000.00	\$11,111.11
La Paz	CALLE REPUBLICA DE PERU (Cel. 612 166 44 20)	500.00	\$3,900,000.00	\$7,800.00
Promedio (val/m <sup>2</sup> )				\$9,976.02

#### CASAS HABITACIÓN:

#### RENTA DE INMUEBLES:

NO APLICA

  
M. EN V. VALUACIÓN Y AVALUOS  
COL. DONCELES

**ARQ. SERGIO ALBERTO CASTRO NUÑEZ**  
**AVALUOS**  
**AVALUOS PERICIALES Y COMERCIALES**

**HOJA: 11 DE 12**

CALLE CARABINEROS ESQ. GAMA LOCAL 3  
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR CEL. 612-14-95610

COL. DONCELES

**11. MÉTODO FÍSICO ó DIRECTO (Enfoque de COSTOS)**

a) DEL TERRENO: Lote Tipo o Moda: **143.40** **9.56 m** **15.00 m** Valor Unit. de Calle o Zona: **\$ 3,500.00**

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO: /m²

FRACC.	LOCALIZACIÓN	ÁREA (m²)	VALOR UNIT. (\$/m²)	Factor	MOTIVO	VALOR UNIT. result. (\$/m²)	IMPORTE
1	Área total	440.00	\$ 4,000.00	1.00	MEDIANERO	\$ 4,000.00	\$ 1,760,000.00
2						\$ -	\$ -

SUB-TOTAL a): **440.00 m²** Valor Unitario Resultante: **\$ 4,000.00 \$ 1,760,000.00**

b) DE LAS CONSTRUCCIONES.

CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 9,976.02

TIPO	USO	ÁREA (m²)	V.R.N. UNIT. (\$/m²)	FACTORES DE DEMÉRITO				V.N.R. UNIT. result. (\$/m²)	IMPORTE \$
				edad	e.c.	Otro	F.r.		
1	Casa Habitación P.B Y 1ER n	173.00	\$ 9,976.02	0.82	0.82	1.00	0.67	\$ 6,699.70	\$ 1,159,047.33
2	LOCALES	58.00	\$ 9,976.02	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 9,976.02	\$ 578,609.16
3			\$ -	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -	\$ -
4			\$ -	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -	\$ -
5			\$ -	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -	\$ -

SUB-TOTAL b): **231.00 m²** Valor Unitario Resultante: **\$ 7,522.32 \$ 1,737,656.49**

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

c.1. INSTALACIONES ESPECIALES (Equipos Fijos):

CLAVE	EDAD (Años)	DESCRIPCIÓN	CANT.	U. (Unidad)	V.R.N. (\$/U)	FACTORES DE DEMÉRITO				V.N.R. \$	IMPORTE \$
						edad	e.c.	Otro	F.r.		
1					\$ -	1.00	0.97	1.00	0.97	\$ -	\$ -
2					\$ -	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -	\$ -
3					\$ -	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -	\$ -
4					\$ -	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -	\$ -
5					\$ -	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -	\$ -

c.2. ELEMENTOS ACCESORIOS:

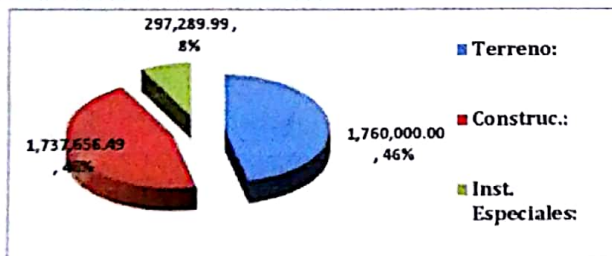
1	8	COCHERA	64.00	M2	\$ 4,500.00	0.82	0.92	1.00	0.75	\$ 3,391.48	\$ 217,054.66
2					\$ -	1.00	0.92	1.00	0.92	\$ -	\$ -
3					\$ -	1.00	0.92	1.00	0.92	\$ -	\$ -

c.3. OBRAS COMPLEMENTARIAS:

1					\$ -	1.00	0.82	1.00	0.82	\$ -	\$ -
2	8	Bardas de block, zagl	35.00	ml	\$ 2,000.00	0.79	0.82	1.00	0.65	\$ 1,301.04	\$ 45,536.40
3	8	Fachada	1.00	lote	\$ 55,000	0.79	1.00	1.00	0.79	\$ 43,685.71	\$ 34,698.94

SUB-TOTAL c): **\$ 297,289.99**

**VALOR FÍSICO TOTAL (COSTOS) [ a + b + c ] en números redondos: \$ 3,794,946.49**



OBSERVACIONES:

DATOS PARA GRÁFICA:	
Terreno:	1,760,000.00
Construc.:	1,737,656.49
Inst. Especiales:	297,289.99

M. EN V. ARQ. SERGIO ALBERTO CASTRO NUÑEZ  
C.E. 11-11-2013

**AVALUOS**  
AVALÚOS PERICIALES Y COMERCIALES

HOJA: 12 DE 12

CALLE CARABINEROS ESQ. GAMA LOCAL 3  
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR CEL 612-14-95610

COL. DONCELES

**13. RESUMEN**

Los valores encontrados por los métodos de valuación utilizados, son los siguientes:

Valor físico o de costos	\$	3,794,946.49
Valor por capitalización de rentas		No aplica
Valor de mercado por comparación	\$	3,795,000.00

VALOR FINAL EN NUMEROS REDONDOS: \$ 3,795,000.00

**14. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN**

- 1.- Los datos y hechos proporcionados en el presente estudio son verdaderos y correctos salvo error de apreciación.
- 2.- Son análisis, opiniones y conclusiones de tipo profesional y están solamente limitadas por los supuestos y condiciones limitantes.
- 3.- Los análisis, opiniones y conclusiones reportados corresponden a un estudio profesional totalmente imparcial.
- 4.- No existe por nuestra parte ningún interés presente o futuro inmediato en la propiedad valuada.
- 5.- Los honorarios no están relacionados con el hecho de concluir un valor predeterminado o en la dirección que favorezca la causa del cliente, el monto del valor estimado, la obtención de un resultado estipulado o la ocurrencia de un evento subsecuente.
- 6.- Personalmente hice la inspección de los bienes objeto de este avalúo y manifiesto que los resultados serán guardados con absoluta confidencialidad.
- 7.- No se pudo entrar al Predio valuado debido a que se encuentra en Juicio; así que se observó del exterior.
- 8.- El presente avalúo se realizó por el método el Físico ó Directo aplicándole Valores Catastrales, concluyendo en este Valor obtenido, debido a que es un Avalúo que se utilizara para aplicar una fianza y el Valor mínimo utilizable son los Valores Catastrales actualizados a la fecha del Reporte Valuatorio.

**15. CONCLUSIÓN**

El valor del inmueble descrito, al 26 de junio de 2018 de acuerdo con los estudios anteriores, según mi opinión y en números cerrados es de:

\$ 3,795,000.00

(TRES MILLONES SETESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)

Dictamen que emito conforme a mi leal saber y entender; por lo anterior único, tengame por presentado el Dictamen en Cuestión en Materia de Valuación.

**ATENTAMENTE**  
**Arq. Sergio Alberto Castro Nuñez**  
Perito Valuador  
Cedula Profesional: 5686455

LA PAZ, Baja California Sur a 26 de junio de 2018

