

57941

AVALUO



UBICACION DEL INMUEBLE

CALLE DEL RENEE NO. 26514 VIVIENDA 9, CONDOMINIO ARANDAS, LOTE 5 MANZANA 942 DEL
FRACCIONAMIENTO EL LAUREL, DELEGACION LA PRESA, TIJUANA, BAJA CALIFORNIA C.P.
22253.

FECHA DEL AVALÚO: 8 de agosto de 2012

AVALÚO INMOBILIARIO

I.- ANTECEDENTES

Solicitante del Avalúo: **PATRIMONIO, S.A. DE C.V.**
Valuador : **Ing. Antonio N. Malof Córdova**
Especialidad : **Esp. Inmuebles, Maquinaria y equipo**
Fecha del Avalúo : **8 de agosto de 2012**
Inmueble que se Valúa: **CASA HABITACION EN CONDOMINIO.**
Ubicación del Inmueble: **CALLE DEL RENEE NO. 26514 VIVIENDA 9, CONDOMINIO ARANDAS, LOTE 5 MANZANA 942 DEL FRACCIONAMIENTO EL LAUREL, DELEGACION LA PRESA, TIJUANA, BAJA CALIFORNIA C.P. 22253.**
Régimen de Propiedad. **PRIVADO, EN CONDOMINIO**
Propietario del Inmueble **MALDONADO MEDINA GABRIEL Y MALDONADO ALVAREZ MARINA**
Objeto del Avalúo : **DETERMINAR SU VALOR COMERCIAL**
Propósito del Avalúo: **DACION EN PAGO**
Nº de Cuenta Predial: **FD-942-229**
Cuenta Catastral : **FD-942-229**
Nº de Cuenta del Agua: **5082920**

DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS:

1.- El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de avalúo. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal "según la vida útil consumida" de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del valuador realizar el avalúo según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

2.- El presente avalúo se ha realizado en base a una inspección ocular limitada del o de los inmuebles a valorar, sin llevar a cabo ensayos específicos para determinar el estado de conservación de la estructura, elementos ocultos o instalaciones de los mismos que a efectos del presente avalúo se presumen en estados de uso normal, sin la existencia de efectos ocultos.

3.- El inmueble se valúa bajo el supuesto de que el mismo se encuentra libre de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.

4.- La documentación e información utilizada para el trabajo de valuación suministrada por la persona que encarga el avalúo o por terceros, se considera fidedigna y completa. Por lo que el perito no asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias que la falta de esta pudieran tener sobre el valor.

5.- Salvo que se indique lo contrario en el informe del avalúo se presume que: a).- El inmueble valuado corresponde físicamente con la propiedad registral reseñada en el documento estudiado e indicado en el informe de avalúo. b).- El inmueble se adecua a los parámetros fundamentales del planeamiento urbanístico vigente en la fecha de la valuación. c).- El estado de ocupación y destino del inmueble en la fecha de su visita, es el que se expone en el Informe de avalúo, comprobado en la forma en que se indica.

6.- Las instalaciones y calidades de materiales que se mencionan en el informe de avalúo, se ponen de manifiesto solo para que el lector pueda visualizar mejor el inmueble, ya que los valores que se indican en el presente avalúo se refieren a este en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo; de la misma manera, el desglose de valor entre construcción y terreno se manifiestan también en su caso, a efectos meramente informativos, y no pueden utilizarse los valores parciales de manera indistinta y separada, salvo que se indique expresamente otro criterio en el informe.

7.- Los valores se estiman en base a la superficie construida de los inmuebles, con inclusión, en su caso, de la parte proporcional de elementos comunes.

8.- La comprobación de superficies del inmueble objeto del presente avalúo, se realiza en base a los planos y/o documentación registral o catastral aportadas y en su ausencia mediante croquis realizado durante la visita al inmueble, sin que se realice por tanto un levantamiento topográfico por parte del valuador, salvo que se indique otra cosa. En consecuencia no se asumen las alteraciones del valor motivadas por discrepancias entre las superficies indicadas y la real, que no puedan ser constatadas por una mera inspección ocular.

9.- Se presume que todas las licencias, certificados de ocupación u otras autorizaciones de las autoridades administrativas Locales, Estatales o Federales, o de cualquier Entidad Privada, han sido o pueden ser, obtenidos y pueden renovarse para el uso que se considera en la estimación de los valores contenidos en el presente avalúo.

10.- En el análisis físico para la integración del valor de reposición nuevo se procedió de la siguiente manera: los costos de la construcción o de las obras de remodelación son los costos obtenidos de manuales de costos para la zona, incluyendo los costos indirectos. los costos indirectos, para realizar la reposición, son los costos promedio del mercado según las características del inmueble, con independencia de quien pueda realizar la reposición. dichos costos se calculan con los precios existentes a la fecha del avalúo y son integrados dentro del valor de reposición considerado como nuevo. de manera enunciativa mas no limitativa se incluyen entre otros los siguientes: 1.- impuestos no recuperables y los aranceles necesarios para la formalización de obra realizada al inmueble. 2.- los honorarios técnicos por proyecto y por dirección de obra. 3.- los costos de licencias de construcción. 4.- el importe de las primas de los seguros obligatorios de la construcción. 5.- gastos por administración. 6.- otros estudios necesarios. 7.- no se consideraran como gastos necesarios la utilidad del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona: HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL.

Tipos de construcción dominante: CASAS HABITACION DE DOS NIVELES DE MEDIANA CALIDAD

Índice de saturación en la zona : 100%

Población : NORMAL

Contaminación ambiental : NO MONITOREADA

Uso del Suelo : HABITACIONAL

Vías de Acceso e Importancia de las mismas :

POR BLVD. 2000 COMO ACCESO PRINCIPAL Y CIRCUITO DE LOS CARLOS COMO ACCESO SECUNDARIO.

Servicios públicos :

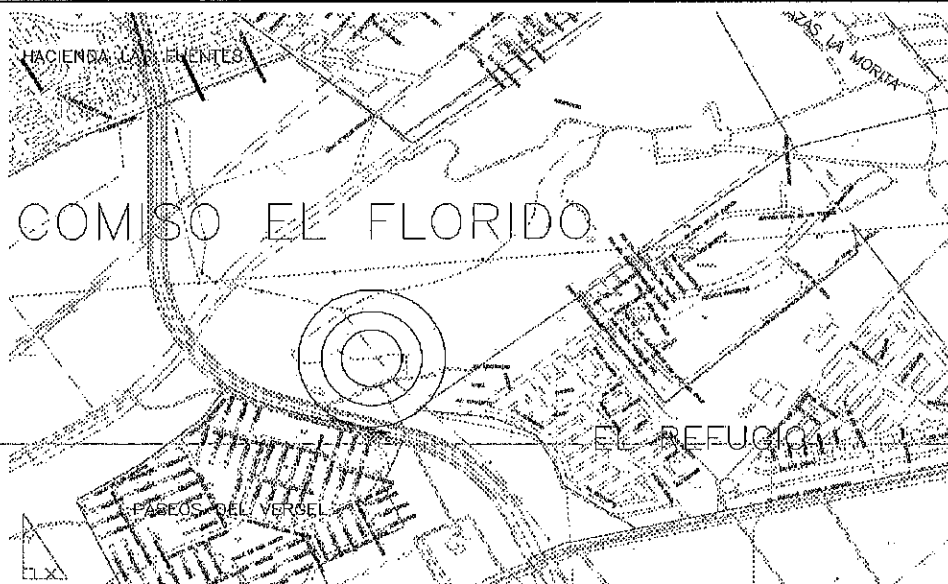
COMPLETOS: CUENTA CON RED DE AGUA POTABLE, RED DE DRENAJE SANITARIO, RED DE ELECTRIFICACION Y ALUMBRADO PUBLICO A TRAVES DE REDES AEREAS, GUARNICIONES, BANQUETAS, VIALIDADES: CALLES CON PAVIMENTO DE CONCRETO HIDRAULICO, TELEFONOS, TRANSPORTE PUBLICO, SEÑALIZACION, NOMENCLATURA DE CALLES, ETC.

Equipamiento Urbano :

IGLESIAS, MERCADOS, PLAZAS PUBLICAS, PARQUES Y JARDINES, ESCUELAS, HOSPITALES, BANCOS, ESTACION DE TRANSPORTE, ETC.

III.- TERRENO

Croquis del predio:



TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITOFES Y ORIENTACIÓN:
POR CALLE DEL RENEE AL SUR DEL PREDIO.

COLINDANCIAS:

NO PROPORCIONADAS

SUPERFICIE PRIVATIVA:	78.244 M2
SUP. CONSTRUIDA:	53.950 M2
SUP. ESTACIONAMIENTO:	14.310 M2
INDIVISO:	3.12500%

SUPERFICIE INDIVISA: 75.87 M2

Configuración y Topografía:

LOTE DE UN FRENTE, DE TOPOGRAFIA PLANA Y DE FORMA REGULAR

Características Panorámicas y/o Urbanas :

LAS DEL TIPO URBANO

Densidad Habitacional Permitida:

355-418 hab/ha.

Intensidad de Construcción :

C.U.S.: 0.68

Servidumbres o Restricciones:

SERVIDUMBRES: LAS PROPIAS DEL CONDOMINIO; RESTRICCIONES: LAS CONTEMPLADAS EN LAS LEYES Y REGLAMENTOS VIGENTES, QUE RIGEN EL DESARROLLO URBANO EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL

Uso Actual :

CASA HABITACION EN CONDOMINIO, DE DOS NIVELES, QUE CONSTA DE: PLANTA BAJA.- ACCESO, SALA-COMEDOR, COCINA, PATIO DE SERVICIO Y CUBO DE ESCALERA; PLANTA ALTA.- VESTIBULO, BAÑO COMPLETO Y DOS RECAMARAS. FRENTE AL PREDIO: CUENTA CON UN ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO.

Tipos de construcción :

UNO SOLO, EN SU CONJUNTO

Calidad y Clasificación de la Construcción :

MEDIANA CALIDAD

Número de niveles :	DOS
Edad aproximada de la construcción en años:	7 AÑOS
Vida útil remanente en años :	53 AÑOS
Vida Total en años:	60 AÑOS
Estado de conservación :	MEDIANO
Calidad del proyecto :	ADECUADO A SU USO
Unidades rentables o susceptibles de rentarse:	DOS, EN SU CONJUNTO

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Obra Negra	(Describir ampliamente para cada tipo constructivo)
Cimentación:	LOSA CORRIDA Y CONTRATRABES DE CONCRETO ARMADO
Estructura:	MUROS DE CARGA, CONCRETO ARMADO DE 10 CMS. DE ESPESOR
Muros:	DE CARGA: CONCRETO ARMADO DE 10 CMS. DE ESPESOR
Entrepisos:	CONCRETO ARMADO, LOSA PLANA DE 10 CMS.
Techos:	CONCRETO ARMADO, LOSA PLANA 1 A 2 AGUAS
Azoteas :	IMPERMEABILIZADA: EMULSION ASFALTICA Y MEMBRANA DE REFUERZO.
Bardas:	NO TIENE
Revestimientos y Acabados Interiores.	
Aplanados:	YESO PULIDO
Plafones:	TIROL LANZADO
Lambrines:	AZULEJO EN AREA HUMEDA DE BAÑOS
Pisos:	FIRME DE CONCRETO ARMADO PULIDO CON CEMENTO; AZULEJO ANTIDERRAPANTE EN ZONA DE REGADERA
Escaleras:	CONCRETO ARMADO EN RAMPA Y ESCALONES
Pintura:	VINILICA EN MUROS
Recubrimientos Especiales:	NO TIENE
Carpintería:	PUERTAS DE TAMBOR, BASTIDOR DE PINO Y FORRO DE TRIPLAY
Guardarropa:	NO TIENE
Lambrines o Plafones:	NO HAY
Pisos:	NO TIENE
Instalaciones hidráulicas y sanitarias:	ALIMENTACION DE TUBERIA CPVC 1/2" DIAMETRO
Muebles de baño :	MUEBLES DE BAÑO BLANCOS DE MEDIANA CALIDAD
Muebles de cocina :	NO TIENE
Inst. Eléctrica:	OCULTAS: ENTUBADAS CON POLIDUCTO, ALAMBRE CON FORRO TERMOPLASTICO, CENTRO DE CARGA Y TABLERO DE MEDICION.
Puertas y ventanería	
Herrería:	ALUMINIO ANODIZADO NATURAL EN VENTANA CORREDIZAS.
Vidriería:	VIDRIO PLANO, TRANSPARENTE, MEDIO DOBLE DE 3 MM DE ESPESOR

Cerrajería: NO TIENE

Fachada: EMPLASTE CEMENTO-ARENA FLOTEADO, ACABADO FINO, PINTURA VINILICA.

Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias :

LAS CONSTRUCCIONES DE ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, TALES COMO: CALLES DE CIRCULACION VEHICULAR, ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS, BARDA PERIMETRAL, ETC.

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Los criterios y procedimientos para la elaboración del presente avalúo serán por el Valor físico o Directo, método por capitalización de rentas o indirecto y por el metodo comparativo de mercado. El método físico o directo es el procedimiento racional mediante el cual, atendiendo a la descripción y clasificación de los diversos tipos de construcción observados, se procederá a la determinación de los valores de reposición nuevos para cada uno de ellos de acuerdo a los costos por m2 de construcción publicados por Bimsa Construction Market Data Group, Incrementado por el factor de intercludad; el valor unitario del terreno se determinará mediante una Investigación del mercado inmobiliario de terrenos similares al que se estudia, ponderando los valores obtenidos, con base en los factores físicos (Dimensiones, topografía y ubicación). Los factores de demérito para las construcciones y accesorios se obtendrán de la Tabla de Ross-Heidecke.

VII.- APLICACION DEL ENFOQUE DE COSTOS

a) Del Terreno:

Lote Tipo Predominante: No hay

Valores de Calle o de Zona: 1,500.00 \$ / m²

Fracc.	Superficie	Valor Unitario \$	Coefficiente	Motivo	VALOR	
					Unitario	Total
1	75.87	1,500.00	1.00	VALOR INTEGRO	1,500.00	113,805.00

Suma	75.87
------	-------

Suma	113,805.00
------	------------

b) De las Construcciones:

Tipo	Descripción	Superficie	V.R.N.	Demérito	V.N.R.	Valor
1	CASA HABITACION	53.950	4,200.00	22.050%	3,273.90	176,626.91
		-	-		0.00	0.00

Suma	53.950
------	--------

3,273.90	176,626.91
----------	------------

c) Áreas, construcciones e instalaciones comunes:

Cantidad	Descripción	Unidad	Valor Unitario	Demérito	V. Unitario Neto	Valor Parcial
1	AREAS COMUNES	LOTE	10,000.00	22.0500%	7,795.00	7,795.00

Suma	7,795.00
------	----------

Resultado del enfoque de costos (a+b+c) : 298,226.91
Valor Físico ó Directo

VIII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS

Tipo	Clasificación	Superficie o Cantidad	\$/m ²		Renta Mensual
1.00	3.00	53.95	50.00		2,697.50
				Suma	

Bruta Total Mensual, Estimada y Redondeada	\$	2,697.50
Importe de Deducciones	\$	809.25
Renta Neta Mensual	\$	1,888.25
Renta Neta Anual	\$	22,659.00
Capitalizando la Renta Neta Anual 8.00%	Aplicable en su caso	
Resulta un valor de Capitalización de:	\$	283,237.50

Resultado del enfoque de ingresos: \$ 283,237.50
Valor de Capitalización :

Años	Meses	DEDUCCIONES	
0		Vacios	8.00%
		Impuestos y derechos	10.00%
		Administración y Seguros	2.00%
		Mantenimiento y reparaciones:	10.00%
		En Números Redondos :	30.00%

IX.- RESUMEN

*** Resultados por enfoque:**

Comparativo de mercado (Valor comparativo de Mercado)	\$	298,000.00
Costos (Valor Físico o Directo)	\$	298,226.91
Ingresos (Valor de Capitalización de Rentas)	\$	283,237.50

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

El presente avalúo contiene los enfoques comparativo de mercado, enfoque de costos y enfoque de ingresos, los cuales están fundamentados en estudios de mercado en la zona, en el que se consideraron aquellos factores o condiciones particulares que puedan influir en variaciones significativas de los valores.
 Mayor ponderación se le dió al enfoque comparativo de mercado, soportado este por el enfoque de costos, por que estos reflejan mejor el comportamiento del mercado inmobiliario actual.
 Menor ponderación se le dió al enfoque de ingresos por ser rentas estimadas, por no encontrarse rentado el inmueble, por lo que se puede concluir para los efectos de este avalúo, que el Enfoque comparativo de mercado, en números redondos puede ser igual al Valor comercial.

XI.- CONCLUSIÓN

Valor Comercial en Números Redondos : \$ 298,000.00

DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el
valor comercial al día :

8 de agosto de 2012

Fecha de Vencimiento: 8 de febrero de 2013

XII.- VALOR REFERIDO (En su caso)

Fecha a referir :	Factor :	Valor \$

Indice anterior :	
Indice actual :	

VALUADOR:



ING. ANTONIO N. MALOF CORDOVA
PERITO FISCAL MUNICIPAL
REG. NO.: RVF/0013-0