

ESTIMACIÓN DE VALOR

FECHA : 9 de abril de 2019

ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACIÓN:	Brenda Villalobos
INMUEBLE QUE SE ESTIMA :	Terreno y Construcciones
RÉGIMEN PROPIEDAD:	Privada
PROPIETARIO(S) DEL INMUEBLE:	No Proporcionado
UBICACIÓN DEL INMUEBLE :	Paseo del Valle #1093, Jardines del Valle
CLAVE CATASTRAL:	No Proporcionado
PROPÓSITO DE LA ESTIMACIÓN :	Conocer el Valor Comercial.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PREDIO

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:	Terreno plano, de forma regular	DENSIDAD HABITACIONAL:	Media
USO ACTUAL :	Casa Habitación Unifamiliar	CALIDAD Y CLASIFICACIÓN:	Vivienda tipo Medio
TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:	Uno	NO. NIVELES:	2
VIDA TOTAL:	60	EDAD APROX. DE LA CONST:	20
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Muy Bueno	VIDA ÚTIL REMANENTE :	40
		CALIDAD DE PROYECTO:	Funcional

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA ESTIMACIÓN DE VALOR

- No se verificó la propiedad legal del inmueble
- Para estimar el valor de la propiedad se tomaron en cuenta:
 - a) Las características particulares del predio que se valúa y el estado de conservación en el que se estima se encuentra
 - b) Investigación directa, consulta en periódicos, en campo y con el IMV
 - c) Método comparativo y de mercado en la zona y en zonas similares
- Este documento no puede ser tomado como un avalúo bancario pues carece de la información necesaria para tal efecto

OFERTAS Y/O VENTAS DE TERRENOS

REFERENCIA	UBICACIÓN	AREA (m²)	TERRENO (m²)	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	INFORMO	FECHA DE INFORMES
1	Paseo del los Pinos, s/n, Los pinos	224.00	525.00	\$4,700,000.00	\$20,982.14	PROPIEDAD S.COM	marzo-19
2	De las Rosas, s/n, Los Pinos	322.00	375.00	\$8,580,000.00	\$26,645.96	MERCADO DE CASAS	marzo-19
3	De las Lilas, s/n, Los Pinos	255.00	475.00	\$4,778,000.00	\$18,737.25	PROPIEDAD S.COM	marzo-19

Homologación

REFERENCIA	VALOR UNITARIO	FACTORES APPLICABLES					FACTOR RESULT.	VALOR HOMOL.
		Sup. Const.	Sup. Terreno	Conservación	Zona	Negociación		
1	\$20,982.14	1.00	1.10	1.00	1.00	0.90	0.99	\$20,772.00
2	\$26,645.96	1.05	1.05	1.00	1.00	0.90	0.99	\$26,439.00
3	\$18,737.25	1.00	1.05	1.00	1.00	0.90	0.95	\$17,707.00

Bien Valuado	Sup. Construcción:	230.00 m²	VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO:	\$21,639.33
	Sup. Terreno:	225.00 m²	VALOR UNITARIO A APLICAR:	\$21,600.00

VALOR FÍSICO

A).- DEL TERRENO								
FRACCIÓN	LOTE	MANZANA	SUPERFICIE (m2)	V. U. (\$/m2)	COEF	MOTIVO DEL COEFICIENTE		VALOR PARCIAL
Unica	1 Y 2 FRACC. MEDIA	11	225.000	3,800.00	1	Integro		855,000.00
SUMA:			225.00	m2	SUBTOTAL (A):			855,000.00
B).- DE LAS CONSTRUCCIONES								
TIPO	EDAD DE LA CONSTR.	VIDA UTIL TOTAL	FACTOR EDO. CONSERV. Y EDAD	AREA m²	VALOR REPOS. NUEVO		VALOR NETO REPOS.	
					UNITARIO	TOTAL	UNITARIO	TOTAL
Casa Habitación	20	60	0.80	230.00	\$ 17,500.00	\$ 4,025,000	\$ 14,000.00	\$ 3,220,000.00
TOTALES				230.00 m²	\$ 4,025,000		\$ 3,220,000.00	
C).- DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS								
CONCEPTO	UNIDAD	VIDA UTIL TOTAL	FACTOR EDO. CONSERV. Y EDAD	CANTIDAD	VALOR REPOS. NUEVO		VALOR NETO REPOS.	
					UNITARIO	TOTAL	UNITARIO	TOTAL
Cocina Integral	pza	50	0.80	1.00	\$ 80,000.00	\$ 80,000	\$ 64,000.00	\$ 64,000.00
Cochera Cubierta	m2	50	0.80	42.00	\$ 4,200.00	\$ 176,400	\$ 3,360.00	\$ 141,120.00
Pisos Exteriores	m2	50	0.80	110.00	\$ 700.00	\$ 77,000	\$ 560.00	\$ 61,600.00
Closets	pza	40	0.80	3.00	\$ 10,000.00	\$ 30,000	\$ 8,000.00	\$ 24,000.00
Puerta Eléctrica	pza	40	0.80	1.00	\$ 25,000.00	\$ 25,000	\$ 20,000.00	\$ 20,000.00
Cerco de Herrería	pza	40	0.80	1.00	\$ 12,000.00	\$ 12,000	\$ 9,600.00	\$ 9,600.00
Sistema de A.A.	Lote	40	0.80	1.00	\$ 35,000.00	\$ 35,000	\$ 28,000.00	\$ 28,000.00
Portico de Acceso	m2	50	0.80	18.00	\$ 3,800.00	\$ 68,400	\$ 3,040.00	\$ 54,720.00
Bardas	ml	50	0.80	20.00	\$ 2,000.00	\$ 40,000	\$ 1,600.00	\$ 32,000.00
TOTALES				197.00 m²	\$ 543,800		\$ 435,040.00	
RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO):							\$ 4,510,040.00	

ESTIMACIÓN DE VALOR

FECHA : 9 de abril de 2019

RESUMEN DE VALORES

VALOR FISICO :	\$ 4,510,040.00
VALOR DE MERCADO:	\$ 4,968,000.00

VALOR COMERCIAL (EN N.R.): \$ 4,968,000.00

Son: CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.
Esta cantidad representa el valor comercial al día: 9 de abril de 2019

Del Inmueble Ubicado en: Paseo del Valle #1093, Jardines del Valle
 Mexicali, Baja California, a: 9 de abril de 2019

PERITO VALUADOR
ARQ. ANA LUCÍA RODRIGUEZ RIVAS

NOTA: LA PRESENTE ESTIMACION DE VALOR NO TENDRÁ VALIDEZ PARA FIN DISTINTO DEL ESPECIFICADO EN LA CARÁTULA DE ESTE DOCUMENTO.

REPORTE FOTOGRÁFICO

UBICACIÓN DEL INMUEBLE :

Paseo del Valle #1093, Jardines del Valle

