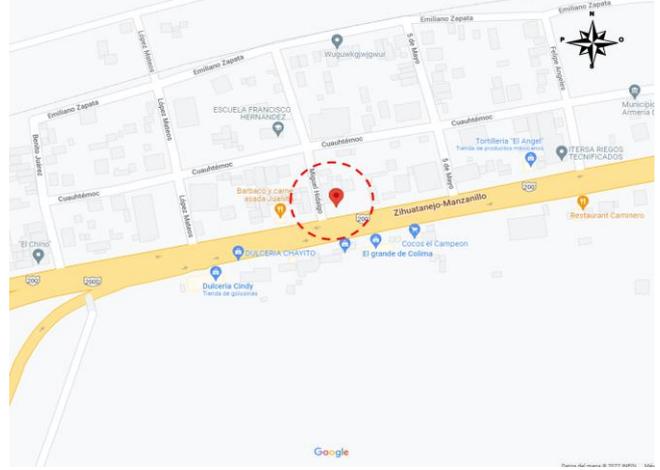


Nº de Servicio: **134-2022**  
 Fecha de la opinión: **22/11/2022**

## AVALUO



FACHADA



CROQUIS DE UBICACIÓN

NOMBRE DEL SOLICITANTE: MANUEL RAMIREZ HERRERA

PROPOSITO DE LA OPINIÓN: ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE INMUEBLE A VALUAR: CASA HABITACION TIPO DE RÉGIMEN: PRIVADA

DOMICILIO: CARRETERA COLIMA-MANZANILLO S/N ESQ ANTONIO SALAZAR, NUEVO CAXITLAN DEPTO:

LOTE: 6 MZA: 76 COLONIA o FRACCIONAMIENTO: NUEVO CAXITLAN UBICACIÓN:  LATITUD: 18.942876  
 LONGITUD: -103.930344

ESTADO: COLIMA MUNICIPIO O DELEGACIÓN: TECOMAN POBLACIÓN: TECOMAN

PROXIMIDAD URBANA: PERIFÉRICA CLASE DEL INMUEBLE: MEDIO LOTE TIPO: 480.00 NIVEL DE INFRAESTRUCTURA URBANA: 100%

UNIDADES RENTABLES GRALES: 1 UNIDADES RENTABLES: 1 EDAD: 30 AÑOS VIDA UTIL REMANENTE: 40 AÑOS VIDA UTIL TOTAL: 70 AÑOS

DESCRPCIÓN DEL INMUEBLE: **TERRENO DE FORMA IRREGULAR Y TOPOGRAFIA PLANA, DONDE SE DESPLANTA UNA CONSTRUCCIÓN DESTINADA A USO DE CASA HABITACION DESARROLLADA EN DOS PLANTAS, CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN: PLANTA BAJA: ACCESO, AREA DE BODEGA, ESTACIONAMIENTO TECHADO PARA DOS VEHÍCULOS, ACCESO A VIVIENDA, SALA, COMEDOR, COCINA, BAÑO, PATIO DE SERVICIO Y ESCALERAS. PLANTA ALTA: SALA DE TV, DOS RECÁMARAS, BALCÓN Y BAÑO.**

SUP. DE TERRENO EN m <sup>2</sup> .	<u>481.774</u>	REFERENCIA DE MERCADO:	<u>1,931,040.00</u>
SUP. CONSTRUIDA EN m <sup>2</sup> .	<u>209.40</u>	ENFOQUE FÍSICO:	<u>1,845,889.95</u>
SUP. ACCESORIA EN m <sup>2</sup> .	<u>29.00</u>	ENFOQUE DE MERCADO ESTIMADO CON FACTORES:	<u>1,953,000.00</u>
SUP. VENDIBLE EN m <sup>2</sup> .	<u>238.40</u>	<b>VALOR CONCLUIDO:</b>	<b>\$ <u>1,953,000.00</u></b>

**UN MILLON NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.**

CONSIDERACIONES JUSTIFICACIONES: **\*\*\*.-PARA ESTA ESTIMACION SE ELABORA UN ANALISIS FISICO, UN ANALISIS DE SOLO UN COMPARABLE DE MERCADO,(ESTE ES SOLO COMO REFERENCIA DE MERCADO), Y ADICIONAL SE ESTIMA UN FACTOR DE COMERCIALIZACION, PERO PARA ESTE INMUEBLE SE CONCLUYE CON EL ANALISIS FISICO EXPRESADO EN NÚMEROS REDONDOS, POR SER EL QUE MEJOR REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN FUNCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MISMO Y DEL COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO A LA FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO.**

**\*\*\*.-LA ÚNICA FUNCIÓN DE ESTE DOCUMENTO ES ESTIMAR UN VALOR COMERCIAL PARA EL BIEN INMUEBLE. LA PRESENTE ESTIMACION NO CONSTITUYE UN DICTAMEN ESTRUCTURAL, DE CIMENTACIÓN O DE CUALQUIER OTRA RAMA DE LA INGENIERÍA CIVIL O LA ARQUITECTURA, POR LO TANTO NO PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES RELACIONADOS CON ESAS RAMAS NI SE ASUME RESPONSABILIDAD POR LA EXISTENCIA DE VICIOS OCULTOS, ES DOCUMENTO NO PUEDE SER UTILIZADO COMO AVALUO SHF YA QUE REBASA EL ALCANCE DE ESTE DOCUMENTO.**



Valuador:  
Especialidad:

**ING. RUBEN BALLESTEROS DELGADO**  
**MAESTRIA EN VALUACION**  
 CEDULA MAESTRIA 7167158

## ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA EL TERRENO

Caso	Calle y Número	Colonia	Superficie	telefono	Informante
1	BAYARDO	BAYARDO	1,090.00	INTERNET	SALVADOR CONTRERAS ASSAM
	<a href="https://www.casacompara.com.mx/propiedad/terreno-en-venta/colima/tecoman/bayardo-la-estacion">https://www.casacompara.com.mx/propiedad/terreno-en-venta/colima/tecoman/bayardo-la-estacion</a>			OFERTA: 2,000,000.00	
2	AMPLIACION SAN PEDRO	AMPLIACION SAN PEDRO	134.00	FACEBOOK	DIANA RAMOS
	<a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/533039718409660/">https://www.facebook.com/marketplace/item/533039718409660/</a>			OFERTA: 180,000.00	
3	MIGUEL HIDALGO	MIGUEL HIDALGO	585.00	FACEBOOK	RAUL PUENTE
	<a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/1843034282710910/">https://www.facebook.com/marketplace/item/1843034282710910/</a>			OFERTA: 850,000.00	
4	LOTE EN ESQUINA SOBRE CARRETERA	BAYARDO	390.00	313-119-8030	PARTICULAR
	NO EXISTE URL			OFERTA: 650,000.00	

Caso	Oferta \$	Superficie Terreno m <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación										Factor Resultante	\$/m <sup>2</sup>	HOMOLOGAR
				F. zona	F. Ubicac.	F. frente	F. superfi.	F. topog.	USO	F. negoc.	F. comerc.					
1	2,000,000	1,090.00	1,834.86	1.00	1.05	1.00	1.06	1.00	0.90	0.98	1.00	0.98	1,798.16			
2	180,000	134.00	1,343.28	1.20	1.05	1.00	0.96	1.00	1.00	0.98	1.00	1.19	1,598.50			
3	850,000	585.00	1,452.99	1.15	1.05	1.00	1.01	1.00	1.00	0.98	1.00	1.20	1,743.59			
4	650,000	390.00	1,666.67	0.90	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.98	1.00	0.87	1,450.00			

**Valor homologado aplicable:** 1,663.92  
**En N.R.:** 1,700.00

## APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS

TERRENO												
FRACC.	AREA	VALOR UNIT.	FACTORES DE EFICIENCIA							VALOR UNIT. NETO	INDIVISO	VALOR PARCIAL DE TERRENO
			ZONA	UBIC.	FRENTE	FORMA	SUPERF.	OTRO	F. RESULT.			
1	481.77	1,700.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1,700.00	100.000%	819,009.00
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>												<b>819,009.00</b>

CONSTRUCCIONES												
USO	CLAVE			EDAD	ÁREA	V.R.N.	FACTORES			V.R. Neto (\$/m <sup>2</sup> )	VALOR PARCIAL CONSTRUCCIONES	
	USO	NIV.	CLASE				EDAD	CONSERV.	RESULT.			
CASA HABITACIÓN	C	3	4	30	209.40	7,000.00	0.61	0.95	0.58	4,060.00	850,164.00	
BODEGA	C	1	3	30	29.00	6,000.00	0.61	0.90	0.55	3,300.00	95,700.00	
238.40											<b>VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES</b>	<b>945,864.00</b>

ÁREAS E INSTALACIONES PRIVADA												
CLAV E	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	V.R.N. NUEVO	EDAD	FACTORES		FACTOR RESULT.	INDIVISO	VALOR PARCIAL ÁREAS COMUNES		
						EDAD	CONSER.					
<b>VALOR TOTAL DE ÁREAS E INTALACIONES COMUNES:</b>											<b>0.00</b>	

ELEMENTOS ADICIONALES (INST. ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS)												
CLAV E	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	V.R.N. NUEVO	EDAD	VIDA REMANENTE	FACTOR		FACTOR RESULT.	INDIVISO	VALOR PARCIAL INST. ESPEC.	
							EDAD	CONSER.				
OC-01	TECHUMBRE	LOTE	1.00	24,000.00	30	42	0.61	0.95	0.58	100%	13,920.00	
OC-02	BARDAS	M2	24.00	1,200.00	30	42	0.61	0.90	0.549	100%	15,811.20	
OC-03	PATIOS	M2	77.00	500.00	30	42	0.61	0.95	0.5795	100%	22,310.75	
OC-05	REJAS	LOTE	1.00	50,000.00	30	42	0.61	0.95	0.5795	100%	28,975.00	
<b>VALOR TOTAL DE ÁREAS E INTALACIONES COMUNES:</b>											<b>81,016.95</b>	

**RESULTADO DEL ENFOQUE FÍSICO** **1,845,889.95**



## REFERENCIA DE MERCADO EN LA ZONA PARA LAS CONSTRUCCIONES (VENTA)

Caso	Calle y Número	Colonia	Sup. Terr	Sup. Const	edad	Clasif.	telefono	Informante
1	AV CAMINO REAL	BAYARDO	911.00	114.50	25	MEDIO	312 1164838	RICARDO GARCIA
<a href="https://www.ampicolima.com.mx/property/casa-en-venta-en-tecoman-colima-maria-esther-zuno-de-echeverria">https://www.ampicolima.com.mx/property/casa-en-venta-en-tecoman-colima-maria-esther-zuno-de-echeverria</a>								

Caso	Oferta \$	Sup. Const. M2	\$ / m²	Factores de Homologación										Factor resultante	Homologado	HOMOLOGAR
				Negoc.	Ubicación	Calidad	Edad	Zona	Conserv.	Cus	Proyecto	sup. Const.	Otro			
1	1,550,000.00	114.50	13,537.12	0.90	1.02	1.00	0.95	1.00	0.90	0.90	1.00	0.90	0.95	0.60	8,122.27	x

Valor homologado: **8,122.27**

En N.R.: **8,100.00**

superficie aplicable: **238.4000**

**Valor comparativo de Mercado: 1,931,040.00**

## ANÁLISIS DE FACTORES ESTIMADOS SEGÚN OBSERVACION DEL VALUADOR

FACTOR NEGOCIACION	0.9	ENFOQUE FÍSICO:	<u>1,845,889.95</u>
FACTOR UBICACIÓN	1.02	ENFOQUE DE MERCADO:	<u>1,931,040.00</u> A
FACTOR CALIDAD U ACABADOS	0.9	ENFOQUE DE RENTAS:	<u>NO APLICA</u>
FACTOR CONSERVACION	0.95	ANALISIS DE MERCADO	
FACTOR ZONA	0.95	SEGÚN FACTOR ESTIMADO:	<u>1,975,102.25</u> B
FACTOR PROYECTO	0.95	PROMEDIO DE A + B	<u>1,953,071.13</u>
COMERCIALIZACION	0.95	<b>VALOR ESTIMADO:</b>	<b><u>1,953,000.00</u></b>
FACTOR RESULTANTE	0.67		
FACTOR RESULTANTE APLICADO	<u>1.07</u>		

**UN MILLÓN NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.**

## OPINIÓN TÉCNICA.

- LA ZONA DONDE SE UBICA EL INMUEBLE ESTÁ CONSOLIDADA: SI  NO
- EXISTE OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA EN LA ZONA: SI  NO
- EN LAS CONDICIONES EN LAS QUE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE PODRÍA VENDERSE: SI  NO
- SI TIEMPO ESTIMADO DE VENTA: 12 MESES
- NO. EN CASO DE QUE LA VIVIENDA SE REMODELARA, TIEMPO ESTIMADO DE VENTA: 8 MESES

\*\*\*.-EL VALOR CONCLUIDO DEL PRESENTE INMUEBLE ES OBTENIDO EN BASE A SIMPLE VISTA OCULAR. Y EL VALUADOR MANIFIESTA QUE VISITO EL INMUEBLE Y AVALA LAS CARACTERISTICAS EN LAS QUE SE ENCUENTRA EN ESTE AVALUO, Y DE IGUAL FORMA ES IMPORTANTE COMENTAR QUE TODOS LOS DOCUMENTOS FUERON ENTREGADOS Y PROPORCIONADOS POR PARTE DEL SOLICITANTE, POR LO QUE EL VALUADOR SE DESLINDA DE LA FALSIFICACION DE LA DOCUMENTACION PRESENTADA PARA LA REALIZACION DE ESTE DOCUMENTO, YA QUE ESTA, FUE RECIBIDA DE BUENA FE Y PROPIA MANO DEL SOLICITANTE.

REPORTE FOTOGRÁFICO OPINIÓN DE VALOR No.134-2022



**BODEGA**



**FACHADA CASA**



**ESTACIONAMIENTO/TERRAZA**



**ESTANCIA**



**BAÑO**



**COCINA**



RECÁMARA



SALA DE TV



BAÑO



RECÁMARA



AREA DE LAVADO



INTERIOR DE BODEGA



DOCUMENTO  
NO PROPORCIONADO





# VALUACION, INGENIERIA Y ARQUITECTURA SUSTENTABLE

Teléfono.- 312-301-9628

Correo: [ballesteros\\_delgado\\_ruben@hotmail.com](mailto:ballesteros_delgado_ruben@hotmail.com)

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN COPIA DE ESCRITURA OPINIÓN DE VALOR No.134-2022

- URBANO IDENTIFICADO COMO LOTE N° 10, DE LA MANZANA 8  
DE LA ZONA 1, DEL POBLADO INDEPENDENCIA  
MUNICIPIO DE ARMERÍA  
ESTADO DE COLIMA, CON UNA SUPERFICIE DE 481.774 m<sup>2</sup>.  
CUATROCIENTOS OCHENTA Y UNO PUNTO SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS  
CUADRADOS

CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:  
- NORESTE 23.998 MTS. CON SOLAR 9. - SURESTE 20.101 MTS. CON CARRETERA FEDERAL A MANZANILLO A COLIMA. - SUROESTE 23.941 MTS. CON CALLE MIGUEL HIDALGO. - NOROESTE 20.100 MTS. CON SOLAR 11. - - -

