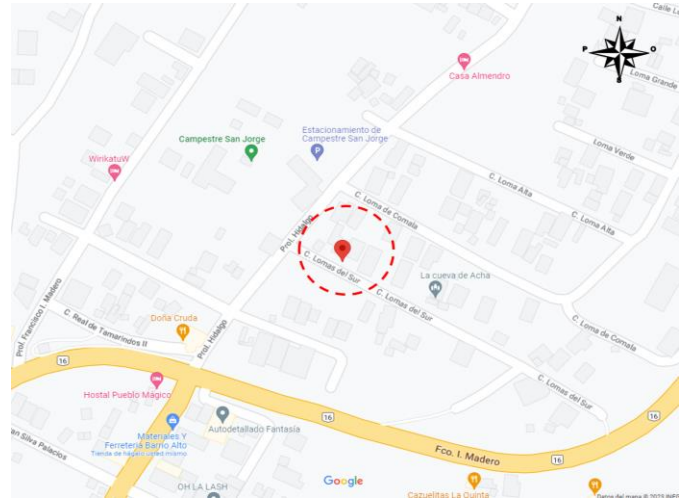


Nº de Servicio: **21-2023**  
 Fecha de la opinión: **27/02/2023**

## OPINIÓN DE VALOR



FACHADA



CROQUIS DE UBICACIÓN

NOMBRE DEL SOLICITANTE: LILIA ALICIA CISNEROS LARIOS

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

DOMICILIO: LOMA DEL SUR 16, LOMAS DE COMALA DEPTO: \_\_\_\_\_

LOTE: 16 Y 17 MZA: 59 COLONIA: LOMAS DE COMALA AVANCE DE OBRA ESTIMADO: 45.08%

ESTADO: COLIMA MUNICIPIO O DELEGACIÓN: COMALA POBLACIÓN: COMALA

PROXIMIDAD URBANA: INTERMEDIA CLASE DEL INMUEBLE: MEDIO LOTE TIPO: 160.000 NIVEL DE INFRAESTRUCTURA URBANA: 100%

UNIDADES RENTABLES GRALES: 1 UNIDADES RENTABLES: 1 EDAD: 0 AÑOS VIDA UTIL REMANENTE: 70 AÑOS VIDA UTIL TOTAL: 70 AÑOS

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: **TERRENO DE FORMA REGULAR, MEDIANERO Y TOPOGRAFIA DESCENDENTE, DONDE SE DESPLANTA UNA CONSTRUCCIÓN DESTINADA A USO DE CASA HABITACIÓN, DESARROLLADA EN UN NIVEL CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN: ACCESO, RECIBIDOR, PASILLO, SALA, COMEDOR, COCINA, DOS RECÁMARAS CON BAÑO CADA UNA, PATIO DE SERVICIO Y PATIO POSTERIOR. LA CASA SE ENCUENTRA EN OBRA NEGRA**

SUP. DE TERRENO EN m <sup>2</sup> .	<u>320.000</u>	ENFOQUE DE MERCADO:	<u>NO APLICA</u>
SUP. CONSTRUIDA EN m <sup>2</sup> .	<u>140.00</u>	ENFOQUE FÍSICO:	<u>1,452,765.20</u>
SUP. DOBLE ALTURA EN m <sup>2</sup> .	<u>40.00</u>	OTRO ENFOQUE REALIZADO:	<u>NO APLICA</u>
SUP. VENDIBLE EN m <sup>2</sup> .	<u>180.00</u>	<b>VALOR CONCLUIDO:</b>	<b>\$ <u>1,453,000.00</u></b>

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

CONSIDERACIONES EN LA REALIZACIÓN DE LA OPINIÓN DE VALOR: **SE CONSIDERA COMO CONCLUSIÓN AL VALOR OBTENIDO MEDIANTE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO, 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.**

### 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



Valuador: ING. RUBEN BALLESTEROS DELGADO  
 Especialidad: MAESTRIA EN VALUACION  
CEDULA MAESTRIA 7167158

### ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA EL TERRENO

Caso	Calle y Número	Colonia	Superficie	telefono	Informante
1	BELLAGIO	REAL DE COMALA	140.00	312 6901282	CENTURY 21
	<a href="https://terreno.metroscubicos.com/MLM-1432349573-terrenos-en-venta-real-de-comala-residencia">https://terreno.metroscubicos.com/MLM-1432349573-terrenos-en-venta-real-de-comala-residencia</a> OFERTA: 490,000.00				
2	LOMA DEL SUR	LOMAS DE COMALA	160.00	312 1150058	VALENCIA
	no existe url, comparable obtenido en sitio OFERTA: 360,000.00				
3	VARIAS	JARDINES DE SAN JORGE	252.00	312 3204144	DORIA SANDOVAL
	<a href="https://www.casacompara.com.mx/propiedad/terreno-en-venta/colima/comala/centro-id-mx22-nx40">https://www.casacompara.com.mx/propiedad/terreno-en-venta/colima/comala/centro-id-mx22-nx40</a> OFERTA: 705,600.00				
4	VARIAS ESQ	JARDINES DE SAN JORGE	252.00	312 3204144	DORIA SANDOVAL
	<a href="https://www.casacompara.com.mx/propiedad/terreno-en-venta/colima/comala/centro-id-mx22-nx40">https://www.casacompara.com.mx/propiedad/terreno-en-venta/colima/comala/centro-id-mx22-nx40</a> OFERTA: 756,000.00				

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. superf.	F. topog.	USO	F. negoc.	F. comerc.					
1	490,000	140.00	3,500.00	0.85	0.95	1.00	0.94	1.00	1.00	0.98	1.00	0.74	2,590.00	X		
2	360,000	160.00	2,250.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.98	1.00	0.93	2,092.50	X		
3	705,600	252.00	2,800.00	0.90	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.98	1.00	0.86	2,408.00	X		
4	756,000	252.00	3,000.00	0.90	0.95	1.00	0.98	1.00	1.00	0.98	1.00	0.82	2,460.00	X		

**Valor homologado aplicable:** 2,387.63  
**En N.R.:** 2,400.00

### ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA LAS CONSTRUCCIONES (VENTA)

Caso	Calle y Número	Colonia	Sup. Terr	Sup. Const	edad	Clasif.	telefono	Informante
1	REAL DE COMALA	REAL DE COMALA	140.00	99.00	0	MEDIO	312 169 4396	GLBERTO MINAKATA
	<a href="https://www.ampicolima.com.mx/property/casa-nueva-en-real-de-comala">https://www.ampicolima.com.mx/property/casa-nueva-en-real-de-comala</a>							
2	NO APLICA							

Caso	Oferta \$	Sup. Const. M2	\$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación										Factor resultante	Homologado	HOMOLOGAR
				Negoc.	Ubicación	Calidad	Edad	Zona	Conservación	Cus	Proyecto	sup. Const	NEGOCIACIO			
1	1,820,000.00	99.00	18,383.84	0.98	0.95	1.00	1.00	0.90	1.00	1.10	0.95	1.00	0.90	0.79	14,523.23	X

URBANIZACION 100%  
 CONSTRUCCION 45.08%  
 AVANCE GENERAL 72.54%

**superficie aplicable:** 180.0000  
**Valor comparativo de Mercado:** NO APLICA

### APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS

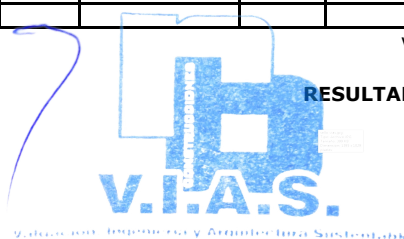
TERRENO												
FRACC.	AREA	VALOR UNIT.	FACTORES DE EFICIENCIA							VALOR UNIT. NETO	INDIVISO	VALOR PARCIAL DE TERRENO
			ZONA	UBIC.	FRENTE	FORMA	SUPERF.	OTRO	F. RESULT.			
1	320.00	2,400.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	768,000.00	
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>											<b>768,000.00</b>	

CONSTRUCCIONES											
USO	CLAVE			EDAD	ÁREA	V.R.N.	FACTORES			V.R. Neto (\$/m <sup>2</sup> )	VALOR PARCIAL CONSTRUCCIONES
	AV	NIV.	CLASE				EDAD	CONSERV.	RESULT.		
CASA HABITACIÓN	45.08%	1	4	0	140.00	8,500.00	1.00	0.98	0.98	8,330.00	525,722.96
DOBLE ALTURA	45.08%	1	4	0	40.00	9,000.00	1.00	0.98	0.98	8,820.00	159,042.24
<b>VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES</b>											<b>684,765.20</b>

ÁREAS E INSTALACIONES PRIVADA											
CLAVE	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)											
CLAVE	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	V.R.N. NUEVO	EDAD	VIDA REMANENTE	FACTOR		FACTOR RESULT.	INDIVISO	VALOR PARCIAL INST. ESPEC.
							EDAD	CONSER.			
<b>VALOR TOTAL DE ÁREAS E INTALACIONES COMUNES:</b>											<b>0.00</b>

**RESULTADO DEL ENFOQUE FÍSICO** 1,452,765.20



REPORTE FOTOGRÁFICO OPINIÓN DE VALOR No.21-2023



ENTORNO



ESTANCIA



RECÁMARA



FACHADA POSTERIOR



RECÁMARA



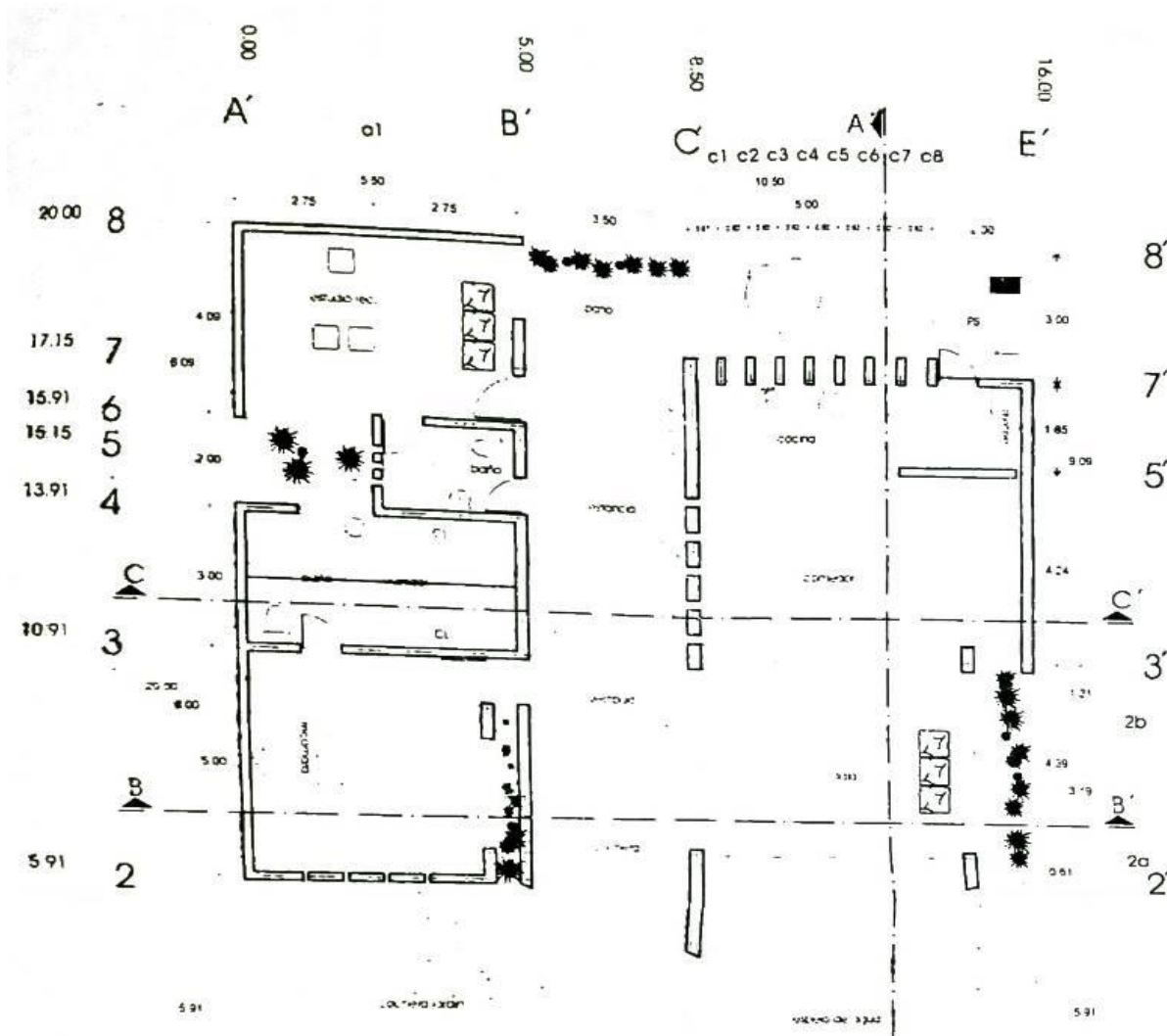
BAÑO

CALCULO DE AVANCE DE OBRA OPINIÓN DE VALOR No.21-2023

### CALCULO AVANCE DE OBRA

PARTIDAS	% POR PARTIDA	CONCEPTOS	% POR CONCEPTO	% POR CONCEPTO OBTENIDO	% POR PARTIDA EN CAMPO
<b>CIMENTACIÓN</b>	<b>15.85%</b>	ACERO ..... 40.00%	40.00%	40.00%	15.85%
		CONCRETO ..... 60.00%	60.00%	60.00%	
<b>ESTRUCTURA</b>	<b>26.83%</b>	MURO ..... 30.00%	30.00%	30.00%	26.83%
		CAPILO ..... 20.00%	20.00%	20.00%	
		LOSA SUPERIOR Y TRABES ..... 50.00%	50.00%	50.00%	
<b>ALBAÑILERÍA</b>	<b>12.18%</b>	FRONTE A BASE Y FINCO ..... 15.00%	0.00%	0.00%	1.52%
		ALBAÑILERIA EN AZOFEA ..... 10.00%	0.00%	0.00%	
		MUELLAS Y MONA ELECTRICA ..... 15.00%	0.00%	0.00%	
		LAVADERO ..... 5.00%	0.00%	0.00%	
		BAÑOS POSTERIORES ..... 15.00%	10.00%	10.00%	
		ESCALERAS ..... 25.00%	0.00%	0.00%	
		REGISTROS ..... 5.00%	2.50%	2.50%	
		FIRME EN PATIO DE SERVICIO ..... 10.00%	0.00%	0.00%	
<b>ACABADOS</b>	<b>17.24%</b>	APL. ANA DO INTERIOR (YE SO) ..... 20.00%	0.00%	0.00%	0.00%
		APL. ANA DO S EXTERIORES ..... 15.00%	0.00%	0.00%	
		AZULEJOS Y LAMERINES ..... 10.00%	0.00%	0.00%	
		PINTURA INTERIOR ..... 15.00%	0.00%	0.00%	
		PINTURA EXTERIOR ..... 10.00%	0.00%	0.00%	
		PI SO CERÁMICO O ALFOMBRA ..... 15.00%	0.00%	0.00%	
		IMPERMEABILIZACIÓN ..... 15.00%	0.00%	0.00%	
<b>CARPINTERÍA</b>	<b>4.20%</b>	MARCO ..... 15.00%	0.00%	0.00%	0.00%
		PUEYRAS ..... 75.00%	0.00%	0.00%	
		CHARAS ..... 10.00%	0.00%	0.00%	
<b>CANCELARÍA</b>	<b>6.91%</b>	VENTANAS (SOLO O MARCO) ..... 60.00%	0.00%	0.00%	0.00%
		MURO ..... 30.00%	0.00%	0.00%	
		BELLADO ..... 10.00%	0.00%	0.00%	
<b>INSTALACIÓN ELÉCTRICA</b>	<b>5.82%</b>	DUCTOS Y CHALLUPAS ..... 30.00%	15.00%	15.00%	0.87%
		CABLEADO ..... 60.00%	0.00%	0.00%	
		ACCESORIOS ..... 10.00%	0.00%	0.00%	
<b>INSTALACIÓN HIDRO SANITARIA</b>	<b>9.82%</b>	TUBERÍA ..... 40.00%	0.00%	0.00%	0.00%
		MUEBLES 60% ..... 60%	0.00%	0.00%	
		W.C. 10% ..... 10.00%	0.00%	0.00%	
		LAVABO 5% ..... 5.00%	0.00%	0.00%	
		TARJA 5% ..... 5.00%	0.00%	0.00%	
		CALENTADOR 15% ..... 15.00%	0.00%	0.00%	
		(PAQUETE ECOTECNIAS) TINACO 15% ..... 15.00%	0.00%	0.00%	
		ACCESORIOS Y PRUEBAS ..... 10.00%	0.00%	0.00%	
<b>INSTALACIÓN DE GAS</b>	<b>0.30%</b>	INSTALACIÓN DE GAS ..... 100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
<b>LIMPIEZA</b>	<b>0.85%</b>	LIMPIEZA GRUESA ..... 30.00%	0.00%	0.00%	0.00%
		LIMPIEZA FINA ..... 70.00%	0.00%	0.00%	0.00%
					<b>45.08%</b>
<b>URBANIZACIÓN</b>					
<b>TERCERÍAS</b>	<b>15%</b>	PRELIMINARES ..... 40.00%	40.00%	40.00%	15.00%
		TERCERÍAS ..... 60.00%	60.00%	60.00%	
<b>PAVIM, BANQ, GUARN, Y SEÑALES</b>	<b>25%</b>	PAVIMIENTOS ..... 70.00%	70.00%	70.00%	25.00%
		BANQUETAS ..... 20.00%	20.00%	20.00%	
		GUARNICIONES ..... 8.00%	8.00%	8.00%	
		SEÑALES ..... 2.00%	2.00%	2.00%	
<b>RED DE AGUA POTABLE</b>	<b>7%</b>	RED DE AGUA POTABLE ..... 7.00%	100.00%	100.00%	7.00%
<b>ALCANTARILLADO SAN Y PLUV</b>	<b>11%</b>	SANITARIO ..... 73.00%	73.00%	73.00%	11.00%
		PLUVIAL ..... 27.00%	27.00%	27.00%	
<b>RED DE ELECTRIFICACIÓN Y TELEFONÍA</b>	<b>22%</b>	ELECTRIFICACIÓN ..... 82.00%	82.00%	82.00%	22.00%
		TELEFONÍA ..... 18.00%	18.00%	18.00%	
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	<b>10%</b>	INFRAESTRUCTURA ..... 10.00%	100.00%	100.00%	10.00%
<b>COND ORALE Y LIMPIEZA</b>	<b>10%</b>	COND ORALES Y LIMPIEZA ..... 10.00%	100.00%	100.00%	10.00%
					<b>100.00%</b>





- - - a).- El lote de terreno urbano marcado con el número 16 dieciséis, de la manzana 059 cincuenta y nueve, del Fraccionamiento denominado "LOMAS DE COMALA", ubicado en la Población de Comala, Municipio del mismo nombre, Estado de Colima, identificado con clave catastral 03-01-01-059-016-000, con una superficie de 160.00 M2. ciento sesenta metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en 8.00 ocho metros, con el lote número 22 veintidós; AL SUR, en igual media que la anterior con la calle Loma del Sur, de su ubicación; AL ORIENTE, en 20.00 veinte metros, con el lote número 15 quince; y AL PONIENTE, en igual medida que la inmediata anterior, con el lote número 17 diecisiete. - - - - -

- - - b).- El lote de terreno urbano marcado con el número 17 diecisiete, de la manzana 059 cincuenta y nueve, del Fraccionamiento denominado "LOMAS DE COMALA", ubicado en la Población de Comala, Municipio del mismo nombre, Estado de Colima, identificado con clave catastral 03-01-01-059-017-000, con una superficie de 160.00 M2. ciento sesenta metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en 8.00 ocho metros, con el lote número 21 veintiuno; AL SUR, en igual media que la anterior con la calle Loma del Sur, de su ubicación; AL ORIENTE, en 20.00 veinte metros, con el lote número 16 dieciséis; y AL PONIENTE, en igual medida que la inmediata anterior, con el lote número 18 dieciocho. - - - - -