

Municipio De Naucalpan De Juárez Estado De México

FACHADA PRINCIPAL



II.- DECLARACIONES Y ADVERTYENCIAS

Declaraciones: Se realizó la inspección física del inmueble, comprobando que se trata de un predio urbano, la información básica fue proporcionada y señalada por el interesado .la cual asumimos como correcta y veras

Advertencia: El presente avalúo no tendrá valides para ningún otro propósito distinto al especificado en la primera hoja del mismo, la vigencia del avalúo será de seis meses en tanto no cambien las características físicas y condiciones generales del inmueble en estudio.



AVALUO INMOBILIARIO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALUO:

VALUADOR:

Ing.

Uries Eber Ramírez Rafael

CED. PROF.

5497281

RTSJ:

P-100394-028

ESPECIALIDAD:

Valuación Inmobiliaria

FECHA DEL AVALUO:

11 De

Diciembre Del 2015

BIEN A VALUAR:

Predio

Urbano

REGIMEN DE PROPIEDAD:

Privada Individual

PROPIETARIO DEL BIEN:

C.

María Dolores Ramírez Moreno

PROPOSITO DEL AVALUO:

Determinar El Valor Comercial Promedio

NÚM. DE CUENTA PREDIAL:

00128502

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Ubicado En Colonia Capulín S/N

Municipio De Naucalpan De Juárez Estado De México

1.- con base a la inspección ocular efectuada y en la investigación del inmueble de similares características el predio en la mayor parte de su extensión se encuentra cubierto de bosque de oyamel el que representa un

Valor considerable en madera (el terreno cuenta con permiso de aprovechamiento forestal hasta junio del 2017), es la parte más cercana a la ciudad de México donde se está absolutamente fuera de la contaminación

Ambiental, y que cuenta con servicios como: agua potable en gran cantidad, electricidad y comunicación terrestre.

2.- el predio se localiza al noroeste de la ciudad de México a la altura del km 28 de la carretera federal 130 Naucalpan – Toluca y a dos km al norte de esta carretera. Pertenece al municipio de Naucalpan, estado de México. Cerca del fraccionamiento villa alpina contando con vías de comunicación primaria y secundaria

En base a los resultados obtenidos determina que el valor comercial del inmueble será igual al 100% del enfoque del valor físico por lo que se consider este valor como su mejor indicador.

El dictamen se elabora en función al propósito solicitado, por lo que el presente dictamen se realiza con información proporcionada y con vista por el exterior e interior, ubicación del inmueble y estudio de mercado en la zona.

III.- ENTORNO URBANO

CLASIFICACION DE LA ZONA:

Urbana

CONSTRUCCION DOMINANTE: Casa
Habitación Medio y campestre.

IND. SAT. EN LA ZONA: 40 % en la
zona ubicación del inmueble

NIVEL SOCIOECONOMICO Medio
- Alto

DENSIDAD DE POBLACION:

Normal

CONTAMINACION AMBIENTAL: No se
Aprecia

USO DEL SUELO:

Urbano

VIAS DE ACCESO:

Propias de su Ubicación

INFRAESTRUCTURA DISPONIBLE:

Servicios Generales

SEÑALIZACION Y GLOMERATURA:

Incompleta

TRANSPORTE:

Cercano del inmueble

VIGILANCIA:

Publica Municipal y Privada de la zona

RECOLECCION DE BASURA:

Servicio Municipal

EQUIPAMIENTO URBANO: Radio
promedio de 2 KM parque, oficinas, hospital,
Escuela

IV.- CARACTERISTICAS PARTICULARES

Datos del Registro Público de la Propiedad y
del Comercio,

Bajo Núm. 601 A
fojas

Tomo. 46 Vol.
1269

IV.- CARACTERISTICAS PARTICULARES

Datos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio,

Bajo Núm. .601 A
fojas

Tomo. 46 Vol.
1269

Sección. Primera Libro.
Primero

Fecha. 2 de Diciembre de 1994
Naucalpan México.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS: SEGÚN ESCRITURAS

AL Norte 220.00, 240.00, 280.00, 92.00 y
200.00 Mts Linda En Línea Quebrada Con
Camino De San

Miguel Mimiapan A San Francisco Chilfran
Sur 300.00, 100.00, 60.00 Y 292.00
Mts Linda En Línea Quebrada Con Camino A

Mayorazgo E Ixtlahuaca
Oriente 60.00, 80.00, 100.00 Y 220.00
Mts Linda En Línea Quebrada Con Propiedad De

Señor Pedro N. Gutiérrez
Poniente 364.00 y 500.00
Mts Linda Con Ejidos De María Oztolotepec

Y San Miguel

Superficie Total: 58,997.00 Ha según
escrituras

TIPO DE VIALIDAD:

Terracería

CONF. Y TOPOGRAFIA: Irregular con desniveles de diferente magnitud

NUMERO DE FRENTES: Dos

CARACT. PANORAMICAS: Predio Urbano

DENSIDAD HABITACIONAL: Media

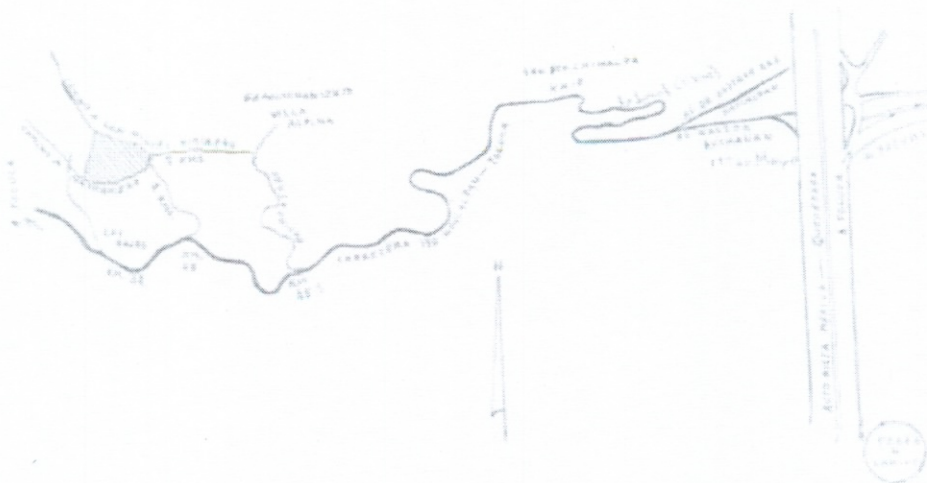
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: CUS= 0.00 veces la superficie del terreno

SERVIDUMBRE O RESTRICCIONES: Las indicadas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano

CONSIDERACIONES ADICIONALES.

Ninguna

LOCALIZACIÓN:



*V.- DESCRIPCION GENERAL DEL
TERRENO*

USO ACTUAL: SE TRATA DE UN TERRENO
DE FORMA
IRREGULAR CON
DESNIVELES DE
DIFERENTE MAGNITUD Y ALGUNAS
PARTES PLANAS
ZONA BOSCOSE EN
SU MAYOR
PARTE, PREDOMINANDO EN ESTA LA
VARIEDAD, OYAMEL.
CON ABUNDANTES
ALUMBRAMIENTOS DE AGUA.

*VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL
AVALUO*

1.- CON BASE A LA INSPECCIÓN OCULAR
EFECTUADA Y EN LA INVESTIGACIÓN DEL
INMUEBLE DE SIMILARES
CARACTERÍSTICAS EL PREDIO EN LA
MAYOR PARTE DE SU EXTENSIÓN SE
ENCUENTRA CUBIERTO DE BOSQUE DE
OYAMEL EL QUE REPRESENTA UN VALOR
CONSIDERABLE EN MADERA (EL TERRENO
CUENTA CON PERMISO DE
APROVECHAMIENTO FORESTAL HASTA

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

1.- CON BASE A LA INSPECCIÓN OCULAR EFECTUADA Y EN LA INVESTIGACIÓN DEL INMUEBLE DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS EL PREDIO EN LA MAYOR PARTE DE SU EXTENSIÓN SE ENCUENTRA CUBIERTO DE BOSQUE DE OYAMEL EL QUE REPRESENTA UN VALOR CONSIDERABLE EN MADERA (EL TERRENO CUENTA CON PERMISO DE APROVECHAMIENTO FORESTAL HASTA JUNIO DEL 2017), ES LA PARTE MÁS CERCANA A LA CIUDAD DE MÉXICO DONDE SE ESTÁ ABSOLUTAMENTE FUERA DE LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL, Y QUE CUENTA CON SERVICIOS COMO: AGUA POTABLE EN GRAN CANTIDAD, ELECTRICIDAD Y COMUNICACIÓN TERRESTRE.

2.- EL PREDIO SE LOCALIZA AL NOROESTE DE LA CIUDAD DE MÉXICO A LA ALTURA DEL KM 28 DE LA CARRETERA FEDERAL 130 NAUCALPAN – TOLUCA Y A DOS KM AL NORTE DE ESTA CARRETERA. PERTENECE AL MUNICIPIO DE NAUCALPAN, ESTADO DE MÉXICO. CERCA DEL FRACCIONAMIENTO VILLA ALPINA CONTANDO CON VÍAS DE COMUNICACION PRIMARIAS Y SECUNDARIAS

EL PRESENTE DICTAMEN SE EMITE TOMANDO EN CUENTA LAS REGLAS DE CARÁCTER GENERAL QUE ESTABLECE LA METODOLOGÍA DE VALUACIÓN. NO ES OBJETO EL PRESENTE AVALÚO LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVÁMENES POR LO QUE NO SE ASUME RESPONSABILIDAD ALGUNA POR

PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVAMENES POR LO QUE NO SE ASUME RESPONSABILIDAD ALGUNA POR INFORMACIÓN OMITIDA. EL BIEN INMUEBLE Y LOS DATOS ASENTADOS FUERON SEÑALADO Y PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE DEL AVALÚO. LA CUAL ASUMIMOS COMO CORRECTA Y VERAS.

EL TERRENO:

EL VALOR DEL TERRENO SE DETERMINA MEDIANTE UN ESTUDIO DE MERCADO REALIZADO EN LA ZONA Y ZONAS CON CARACTERÍSTICAS SIMILARES URBANAS, ADEMÁS CON EL APOYO EN PUBLICACIONES ESPECIALIZADAS EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES Y TERRENOS.

PARA ÉL PRESENTE CÁLCULO SE APLICA EL VALOR HOMOLOGADO E INVESTIGADO EN LA ZONA APLICANDO LOS FACTORES DE EFICIENCIA DEL SUELO.

CALCULO DEL FACTOR RESULTANTE DE LA TIERRA

$$FRE = (FZO) (FUB) (FFR) (FFO) (FSU) (FTOP)$$

VALOR COMERCIAL: REPRESENTA EL PRECIO MÁS PROBABLE QUE PODRÁ TENER EL BIEN EN UN MERCADO COMPETITIVO Y ABIERTO BAJO TODAS LAS CONDICIONES PARA UNA VENTA JUSTA ENTRE EL COMPRADOR Y VENDEDOR ACTUANDO CADA UNO PRUDENTE Y DEBIDAMENTE INFORMADOS Y SUPONIENDO QUE EL PRECIO NO ESTA AFECTADO POR UN ESTIMULO INDEBIDO. IMPLICA EN ESTA DEFINICIÓN LA CONSUMACIÓN DE UNA VENTA EN UNA FECHA DETERMINADA Y LA TRANSFERENCIA DEL TÍTULO DEL VENDEDOR AL COMPRADOR BAJO CONDICIONES ESPECÍFICAS.

VII.- ENFONQUE DE COSTOS (VALOR FISICO O DIRECTO)

DEL TERRENO: Basándose en estudio de mercado y factor de eficiencia del suelo

Fe FUB
 FFT FFO FSU
 1.0 1.0 1.1 1.0

Fracción	Área. Mts ²	Valor unit.	Fac. efic
1	589,970.00	\$ 889.97 M2	1.0

DE LA CONSTRUCCION: en base de análisis de costos unitarios

FE = GC * (EC / VE) - 1
 GU = (FAR * *
 FIR * FFO * FUB)
 GU = (1.0 * *
 1.0 * 1.0 * 0.7)

Frac.	Tpo const	Vida prob	Años cont	Fa
1	H	35	10	

área metro 2	\$ repos. Nvo	Fac. e...

INSTALACIONES

ESPECIALES:
\$

+ C = GRAN TOTAL A + B
 \$ 525'055'600.90

VIII.- ENFOQUE DE INGRESOS (METODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)

**VENDEDOR AL COMPRADOR BAJO
CONDICIONES ESPECÍFICAS.**

INFORMACION DE MERCADO

- Conclusiones de la investigación precio de Terreno zona o similar

Se toma como representativa la media de las ofertas homologadas -----\$ 525,055.60 promedio

- Conclusiones de la investigación precio de Construcción zona o similar

Se toma como representativa la media de las ofertas manuales de costos BIMSA- \$ 1'050'111.20 promedio

- Conclusiones de Rentas de inmuebles en zona o similar

Se toma como representativa la media de las ofertas homologadas -----\$ 17.97 m2 promedio

- Conclusiones de Precios de Inmuebles en zona o similar

Se toma como representativa la media de las ofertas homologadas -----\$ 68,092.38 promedio

VII.- ENFONQUE DE COSTOS (VALOR FISICO O DIRECTO)

DEL TERRENO: Basándose en estudio de mercado y factor de eficiencia del suelo

Fe		FUB	
FFT	FFO	FSU	
1.0	1.0	1.1	1.0

Fracción	Área. Mts ²	Valor unit.	Fac. efic
1	589,970.00	\$ 889.97 M2	1.0

INSTALACIONES

ESPECIALES:

\$

GRAN TOTAL A + B

\$ 525'055'600.90

+ C =

VIII.-ENFOQUE DE INGRESOS (METODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Unidad Rentable	Renta unitaria / m2	Superficie
Casa habitación	\$63.00	190.0

CALCULO POR CAPITALIZACION

RENDA MENSUAL BRUTA

\$

RENDA ANUAL BRUTA :

\$

DEDUCCIÓN ANUAL ESTIMADA:

\$

RENDA NETA MENSUAL:

\$

RENDA NETA ANUAL:

\$

TAZA DE CAPITALIZACIÓN AL 7.73 %

\$

IX.-RESUMEN DE VALORES

ENFOQUE DE COSTOS (METODO FÍSICO):

\$

525'055'600.90

ENFOQUE DE INGRESOS (METODO POR CAP.

DE RENTAS: \$

TAZA DE CAPITALIZACIÓN AL 7.73 %
\$

IX.-RESUMEN DE VALORES

ENFOQUE DE COSTOS (METODO FÍSICO)
\$

525'055'600.90

ENFOQUE DE INGRESOS (METODO POR CAFE
DE RENTAS: \$

ENFOQUE DE MERCADO (METODO DE
COMPARACION): \$

525'055'600.90

Conclusión de valores: por las características de inmueble en estudio se determina por el enfoque de método físico redondeando a cientos es el que representa el valor comercial.

VALOR COMERCIAL: **se redondea
cifras** \$

525'055'600.90

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

1.- .- con base a la inspección ocular efectuada y en la investigación del inmueble de similares características el predio en la mayor parte de su extensión se encuentra cubierto de bosque de oyamel el que representa un

Valor considerable en madera (el terreno cuenta con permiso de aprovechamiento forestal hasta junio del 2017), es la parte más cercana a la ciudad de México donde se está absolutamente fuera de la contaminación

Ambiental, y que cuenta con servicios como: agua potable en gran cantidad, electricidad y

comunicación terrestre.

2.- el predio se localiza al noroeste de la ciudad de México a la altura del km 28 de la carretera federal 130 Naucalpan – Toluca y a dos km al norte de esta carretera. Pertenece al municipio de Naucalpan estado de México. Cerca del fraccionamiento villa alpina contando con vías de comunicación primaria y secundaria

En base a los resultados obtenidos determina que el valor comercial del inmueble será igual al 100% del enfoque del valor físico por lo que se considerará este valor como su mejor indicador.

El dictamen se elabora en función al propósito solicitado, por lo que el presente dictamen se realiza con información proporcionada y con vista por el exterior e interior, ubicación del inmueble y estudio de mercado en la zona.

XI.- CONCLUSION

El valor Comercial estimado del inmueble es de: **525'055,600.90**

(Quinientos Veinticinco Millones Cincuenta Y Cinco Mil Seiscientos Pesos 90 / 100 MN);

Esta cantidad representa el valor comercial estimado al día: 11 de Diciembre del 2015

Ing. Uries Eber Ramírez Rafael
Ced. Prof. 5497281