

AVALÚO

“INMUEBLE SEMIURBANO “QUINTA LOS BARANDALES”

SOLICITANTE DEL AVALUO: LIC. HÉCTOR MORENO TOSCANO

INMUEBLE QUE SE VALÚA: PREDIO SEMIURBANO Y EDIFICACIÓN SEMIRÚSTICA
OBJETO DEL AVALUÓ: DETERMINAR SU VALOR COMERCIAL.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE: LIC. MANUEL MORENO SÁNCHEZ

DOCUMENTACIÓN:

TÍTULO DE PROPIEDAD: ESCRITURAS PÚBLICAS Y CORRESPONDEN A LOS PREDIOS E INMUEBLES
OBJETO DEL AVALÚO
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTACIÓN COMPLETA
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PLANOS COMPLETOS
REPORTE FOTOGRÁFICO IMÁGENES REPRESENTATIVAS

I.- INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE

COMPROBACIONES:

UBICACIÓN: CARRETERA MÉXICO-TOLUCA KM. 45.5
ENTRE COLONIA LA CAMPANA Y VÍA DEL FERROCARRIL MÉXICO-ACAMBARO
BARRIO DE SAN MIGUEL, MUNICIPIO DE OCOYOACAC, ESTADO DE MÉXICO.

NÚMEROS DE CUENTA PREDIAL: 0390120001000000 0390120009000000
0390120002000000 0390120010000000
0390120003000000 0390120011000000
0390120004000000 0390120012000000
0390120005000000 0390120013000000
0390120006000000 0390120014000000
0390120007000000 0390120015000000
0390120008000000

NÚMERO DE CUENTA AGUA: INDETERMINADO

PROXIMIDAD URBANA: INTERMEDIA

NIVEL DE INFRAESTRUCTURA URBANA BAJA

CLASE DE INMUEBLE: SEMIRÚSTICO

LOCALIZACIÓN FÍSICA: VERIFICADA

INSPECCIÓN OCULAR INTERNA: REALIZADA

SUPERFICIE DE TERRENO: COMPROBADA

SUPERFICIE CONSTRUIDA: COMPROBADA

SERVIDUMBRES VISIBLES: NO EXISTEN

ESTADO DE CONSERVACIÓN: COMPROBADO

USO A QUE SE DESTINA: COMPROBADO

ADECUACIÓN A PLAN DE DESARROLLO VIGENTE: COMPROBADO

MONUMENTO HISTÓRICO NO CATALOGADA

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO NO CATALOGADA

II.- ASPECTOS GENERALES

CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE ZONA: HABITACIONAL
POBLACIÓN: MEDIA
CONSTRUCCIÓN DOMINANTE: VIVIENDAS EN BLOQUES AISLADOS
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: 50 %
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: NULA
VÍAS DE ACCESO: POR CARRETERA TOLUCA-MÉXICO A LA ALTURA DEL KM. 45+500, EN SEGUNDO TERMINO SE PUEDE ACCESAR POR COLONIA DE LA CAMPANA, SOBRE CARRETERA TOLUCA-MÉXICO KM. 44+900 PASANDO LA GASOLINERA. SE GIRA HACIA LA DERECHA POR LA CALLE ROBLES DE NORTE A SUR SE LLEGA A LA QUINTA LOS BARANDALES.

INFRAESTRUCTURA DISPONIBLE EN LA ZONA:

AGUA POTABLE: CON SUMINISTRO AL INMUEBLE
DRENAJE MUNICIPAL: CON SISTEMA INDEPENDIENTE
ELECTRIFICACIÓN: RED AÉREA CON ACOMETIDA AL INMUEBLE
ALUMBRADO PÚBLICO: NO EXISTE
DRENAJE PLUVIAL: NO EXISTE
VIALIDADES: PAVIMENTO ASFÁLTICO
GAS NATURAL: CRUZA POR EL ACCESO (LADO NORTE)
TELÉFONOS: LÍNEA AÉREA CON ACOMETIDA AL INMUEBLE
SEÑALIZACIÓN: NO EXISTE
TRANSPORTE URBANO: NO EXISTE
TRANSPORTE SUBURBANO: EXISTE
NOMENCLATURA: NO EXISTE
VIGILANCIA: AUTÓNOMA
RECOLECCIÓN DE DESECHOS: PRIVADA

EQUIPAMIENTO URBANO:

RADIO APROXIMADO	TEMPLOS	MERCADO	CENTROS COMERCIALES	RESTAURANTES	ESCUELAS	HOSPITALES	BANCOS	ACCESO TRANSP. SUBURB	
	500	500	1000	100	1000	10000	1000	0	

III.- CARACTERISTICASA PARTICULARES

1.- DEL TERRENO

CALLES LIMÍTROFES: CARRETERA MÉXICO TOLUCA Y VÍA DEL FERROCARRIL MÉXICO-ACAMBARO
FORMA DE EL TERRENO: IRREGULAR.
TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: PLANO Y CON PENDIENTES VARIADAS.
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: OPTIMAS
POLIGONAL DEL TERRENO: IRREGULAR.
USO DEL SUELO: "H 333 A"
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO: 0.70
SERVIDUMBRES: NO DETECTADAS
RESTRICCIONES: NO DETECTADAS
DENSIDAD HABITACIONAL: BAJA (HAB. / HA.)

MEDIDAS Y COLINDANCIAS FISICAS

DE ACUERDO CON EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO EL PERÍMETRO CONTIENE UN NÚMERO DE LADOS MUY ELEVADO, POR LO QUE SE ANEXA PLANO CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS RESPECTIVAS PARA MAYOR DETALLE, TENIENDO UNA SUPERFICIE DE **117,180.79 METROS CUADRADOS**

2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN

EXISTEN DOS CASAS HABITACIÓN EN DOS NIVELES QUE CONSTAN DE:

PLANTA BAJA: RECIBIDOR, AMPLIA ESTANCIA Y COMEDOR, COCINA, BAÑOS, SALÓN-AUDITORIO, ÁREA DE SERVICIO, JARDINES, BODEGAS CON INSTALACIONES ESPECIALES COCHERA PARA CUATRO VEHÍCULOS Y MÁS.

PLANTA ALTA: VESTÍBULO, RECAMARAS SERVIDAS POR BAÑO COMPLETO, AMPLIOS SALONES, BIBLIOTECA, MUSEO, ETCÉTERA.

CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	CALIDAD CONSTRUCCIÓN	No. NIVELES	GRADO DE TERMINACIÓN
1	LA CASA	LA CASA	MEDIO	2	100 %
TIPO	EDAD APROX.	EDAD APROX.	VUT.*	VUR.*	EDO. DE CONSERVACIÓN
1	1000	1000	0	0	REGULAR

- LA EDAD Y VIDAS UTILES ESTAN EXPRESADAS EN MESES

3.- SUPERFICIES (M2.)

TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSTRUIDA	ACCESORIA	INSCRITA	EDO. DE CONSERVACIÓN	ADOPTADA	FUENTE
N/A	LOTE NO TIPO			0		0	ESCRITURA
1	CASA RÚSTICA AREA CABALLERIZAS	1,518.46 657.00	1,518.46 657.00	0.00	REGULAR RUINOSO	1,518.46 657.00	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
2	CASA CONCRETO	367.79	367.79	0.00	REGULAR	367.79	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
3	CASA RÚSTICA	74.43	74.43	0.00	MALO	74.43	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
4	RESTAURANT	1,777.17	1,777.17	0.00	RUINOSO	1,777.17	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
	TOTALES DE CONSTRUCCIÓN	4,394.85	4,394.85	0.00 M2.		4,394.85	

DEBIDO A EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES NÚMERO 1 (CABALLERIZAS), 3 Y 4, NO SE PUEDE DETERMINAR UN VALOR DE RECUPERACIÓN, POR LO QUE PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERAN INMUEBLES VENDIBLES.

SUPERFICIE VENDIBLE: 1,885.95 M2.

4.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

ESTRUCTURA:

CIMENTACIÓN.	MAMPOSTERIA DE PIEDRA BRAZA
TRABES:	DE CONCRETO ARMADO
COLUMNAS	DE CONCRETO ARMADO
MUROS	DE ADOBE Y TABIQUE ROJO RECOCIDO
ESTREPIOS:	LOSA MACIZA DE CONCRETO ARMADO
TECHOS:	LOSA MACISA DE CONCRETO ARMADO
AZOTEAS:	CON TEJA DE BARRO
BARDAS:	EN PARTE DE LOS JARDINES LATERALES, A BASE DE PIEDRA SEMILABRADA Y HERRERÍA.

ACABADOS:

ESPACIO ARQUITECTONICO	PISOS	MUROS	PLAFONES
ESTANCIA	CERAMICA DE 30 X 30	APLANADOS PULIDO FINO	CON TIROL RÚSTICO
COMEDOR	CERAMICA DE 30 X 30	APLANADOS PULIDO FINO	CON TIROL RÚSTICO
RECAMARAS	CERAMICA DE 30 X 30	APLANADOS PULIDO FINO	CON TIROL RÚSTICO
BAÑOS	AZULEJO DE 20 X 30	AZULEJO DE 20 X 30 Y APLANADOS PULIDO FINO	YESO A NIVEL
COCINA	CERAMICA DE 30 X 30	AZULEJO DE 20 X 30 Y APLANADOS PULIDO FINO	YESO A NIVEL
PATIO DE SERVICIO	FIRME ESCOBILLADO	NO APLICA	NO TIENE
ESTACIONAMIENTO	FIRME ESCOBILLADO	NO APLICA	NO TIENE
FACHADA	APLANADO DE MEZCLA, ACABADO SEMIRÚSTICO CON APLICACIÓN DE PINTURA VINÍLICA		

INSTALACIONES:**HIDRÁULICO SANITARIAS:**

DESCRIPCIÓN:	COBRE
TANQUE ELEVADO:	CONSTRUIDO EN EL LUGAR
MUEBLES DE BAÑO	DE COLOR LÍNEA COMERCIAL

ELÉCTRICAS:

DESCRIPCIÓN:	TUBERÍA TIPO CONDUIT
SALIDAS:	DE VARIOS CONTACTOS Y COMPLETAS
ACCESORIOS:	TAPAS DE PLÁSTICO EN CONTACTOS Y APAGADORES
TABLEROS	QO2

CANCELERÍA Y COMUNICACIONES:**CARPINTERÍA:**

PUERTAS: ENTABLERADAS Y DE TAMBOR EN TRIPLAY DE PINO, CON APLICACIÓN DE BARNIZ COLOR NATURAL

CLOSETS: DE PINO CON PUERTAS DE PERSIANA

PISOS: NO VISIBLE

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: NO VISIBLES

HERRERÍA:

PUERTAS:	PERFIL TUBULAR CAL. # 20
VENTANAS:	PERFIL TUBULAR CAL. # 20
OTROS:	DE PERFILES COMERCIALES DE HERRERÍA FORJADA EN PROTECCIONES

OBRAS COMPLEMENTARIAS (OC), ELEMENTOS ADICIONALES (EA) E INSTALACIONES ESPECIALES (IE):

TIPO	GDO. TERM	UNIDAD	CANTIDAD	EDAD*	VUT*	VUR*	DESCRIPCION
OC 1	100 %	M2.	30	350	720	370	BARDAS EN PATIO
OC 2	100 %	M2.	4	350	720	370	ESTANQUES
OC3	100 %	PZA.	2	350	720	370	CISTERNA
IE 4	100 %	PZA.	2	156	720	564	COCINA INTEGRAL
IE 6	100 %	PZA.	1	350	720	370	BARANDAL ESCALERA
IE7	100 %	LOTE	2	156	720	564	TANQUE ESTACIONARIO
IE8	100 %	LOTE	1	156	720	564	LOSETA CERÁMICA
IE9	100 %	LOTE.	1	350	720	370	HERRERÍA DECORATIVA

* LA EDAD Y VIDAS UTILES ESTAN EXPRESADAS EN MESES

IV.- ENFOQUE DE MERCADO**DEL TERRENO**

DE ACUERDO A LA INFORMACIÓN RECABADA DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS QUE OPERAN EN EL ESTADO DE MÉXICO Y CONSULTAS FÍSICAS DE PREDIOS EN LA ZONA, SE OBSERVA QUE NO EXISTE UN PRECIO ESTABLE, POR LO QUE SE REALIZÓ UN CÁLCULO PROMEDIO, TOMANDO EN CUENTA LAS CARACTERÍSTICAS MÁS REPRESENTATIVAS DE LAS ZONAS HABITACIONALES Y COMERCIALES DE DIFERENTES CLASES, COMO SON VIALIDADES, ACCESOS, SERVICIOS, TOPOGRAFÍA DEL TERRENO Y USOS DEL SUELO, ASÍ MISMO PREDIOS CON RÉGIMEN DE PROPIEDAD EJIDAL.

EMPRESAS ANUNCIANTES DE PREDIOS DE LA ZONA EN INTERNET: **CENTURY 21, REFERENCIA KS41; VIVA REAL REFERENCIA EB-GT8252S; INMOBILIARIA LOS ENCINOS, REFERENCIA ELA5090986; TROVIT E3-HQ4971.**

EMPRESA INMOBILIARIA	PRECIO MÍNIMO	PRECIO MÁXIMO	PRECIO ESTIMADO
VIVA REAL.COM	\$ 1,800.00	\$ 4,600.00	\$ 3,200.00
TROVIT	\$ 2,700.00	\$ 3,100.00	\$ 2,900.00
INMUEBLES 24	\$ 2,300.00	\$ 3,600.00	\$ 2,950.00
PREDIOS EN LA ZONA	\$ 3,500.00	\$ 4,000.00	\$ 3,750.00
		PRECIO PROMEDIO:	\$ 3,200.00

DE LA CONSTRUCCIÓN

LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN **PROMEDIO** POR METRO CUADRADO DE ACUERDO A LOS DATOS RECABADOS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ESTADO DE MÉXICO Y DEL COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO TOMAN UN PROMEDIO DE \$ 6,700.00 / M2., PARA LA CONSTRUCCIÓN ACTUAL NUEVA Y PARA LA CONSTRUCCIÓN SEMIRÚSTICA, DEBIDO A LOS ELEMENTOS ADICIONALES QUE NO FUERON CONSTRUIDOS ORIGINALMENTE Y QUE PROPORCIONARON UNA MEJORÍA A LA CONSTRUCCIÓN COMO SON: CISTERNA , PROTECCIONES DE HERRERÍA EN LOS EXTERIORES DE LAS CASAS, TANQUE ESTACIONARIO DE GAS., Y TOMANDO EN CUENTA LA EDAD DEL INMUEBLE QUE A LA FECHA ES DE 73 AÑOS, LA CONSTRUCCIÓN MAYOR (1000 MESES), SE OBTIENE UN COSTO PROMEDIO DE ACUERDO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN SIENDO DE \$ 3,500.00/ M2., MISMOS QUE APLICAREMOS PARA OBTENER EL VALOR COMERCIAL ACTUAL.

AVALÚO FÍSICO

DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE M2.	PRECIO UNITARIO M2.	IMPORTE
DEL TERRENO	117,180.79	\$ 3,200.00	\$ 374'978,528.00
DE LA CONSTRUCCIÓN SEMIRÚSTICA	1,518.46	\$ 3,500.00	\$ 5'314,610.00
DE LA CONSTRUCCIÓN ACTUAL	367.79	\$ 5,000.00	\$ 1'838,950.00
		total =	\$ 382'132,088.00

(TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES, CIENTO TREINTA Y DOS MIL OCHENTA Y OCHO PESOS 00/100 MN.)

OCOYOACAC, MÉX. A 29 DE JUNIO DE 2023

VALUADOR: ARQ. JUAN SERGIO ACOSTA TADEO

CÉDULA PROFESIONAL No. 1097803

OBSERVACIONES IMPORTANTES:

el presente avalúo se ha realizado con base a una inspección ocular limitada del inmueble 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 resumen en estado de uso normal, sin la existencia de defectos ocultos.

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 respectivos.

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

salvo que se indique lo contrario en el informe del avalúo se presume que:

a.- el inmueble valuado corresponde físicamente con la finca registral reseña en el documento estudiado e indicado en el informe de avalúo o estudio de valor.}

b- el informe se adecua a los parámetros fundamentales del planeamiento urbanístico vigente en la fecha de valuación.

c- en los inmuebles se adecua a los parámetros fundamentales del planeamiento urbanístico vigente en la fecha de la valuación.

c.- en los inmuebles en construcción, el proyecto de edificación autorizado por la autoridad competente, es ejecutable técnica y legalmente.

las instalaciones y calidades de material que se mencionan en el informe de avalúo, se ponen de manifiesto solo para que el lector pueda visualizar mejor el inmueble, ya 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 efecto meramente informativos, no pueden utilizarse los valores parciales, de manera indistinta y separada, salvo que se indique expresamente otro criterio en el informe.

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

la comprobación de superficies del inmueble objeto del presente avalúo o estudio de valor, 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, 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

se presume que todas las licencias, certificados 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 o estudio de valor.

en el análisis físico, para el cálculo del demérito por edad estado de conservación (fec) de las construcciones, se emplea el criterio de roos heidecke el cual consiste en la siguiente formula: $fec = ((ee/vut)^{1.4})(fc)$, donde ee=edad, vut=vida útil total, fc=factor de conservación, el factor de conservación está ligado al estado de conservación de la siguiente manera: nuevo=1.000, muy bueno=0.975, bueno=0.919, regular=0.819, malo=0.668, ruinoso=0.474, recientemente remodelado=0.919, en proceso de construcción=1.000, sin terminar=1.000; el cálculo del demérito por edad estado de conservación de las instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios, se realiza mediante el método de la línea recta.

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 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 en la fecha del avalúo o estudio de valor 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 utilidad del promotor, cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.