

AVALÚO DE CASA HABITACION



Inmueble que se Valúa:

CASA HABITACION UNIFAMILIAR

Solicitante del Avalúo:

SANDRA KARINA ESPINOZA JUAREZ

Propietario del Inmueble:

SANDRA KARINA ESPINOZA JUAREZ

Ubicación del Inmueble:

Calle y N°

MONZA #5,335

Manzana: **71** Lote: **19**

Colonia/Fraccionamiento

STANZA TOSCANA

Municipio/Delegación

CULIACAN

Ciudad (Area Metropolitana) y Entidad Federativa

SINALOA

VALOR COMERCIAL

\$2,165,000.00

Fecha del Avalúo:

15 de diciembre de 2023

OBSERVACIONES GENERALES:

TERRENO URBANO Y CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN EN DOS PLANTAS, AL EXTERIOR CUENTA CON COCHERA DESCUBIERTA PARA DOS VEHICULOS Y PASILLO LATERAL, EN PLANTA BAJA SALA, COMEDOR, COCINA, MEDIO BAÑO, UNA RECAMARA CON BAÑO COMPLETO Y AREA DE LAVADO TECHADA Y CUBO DE ESCALERA, EN PLANTA ALTA TRES RECAMARAS Y UN BAÑO COMPLETO.

I. ASPECTOS GENERALES

1. ANTECEDENTES

Fecha del Avalúo:	15 de diciembre de 2023		
Perito Valuador(es):	Nombre:	JOSE DARIO LOPEZ SILVA	
	Profesión:	INGENIERO CIVIL	Cédula Profesional: 3953519
	Postgrado (en su caso):	VALUACION DE INMUEBLES	Cédula Profesional: 5607324
	Registro ICES:	0700-201/07	Registro fiscal (en su caso): LOSD760928KLO
Solicitante del Avalúo:	Nombre:	SANDRA KARINA ESPINOZA JUAREZ	
Propietario del Inmueble:	SANDRA KARINA ESPINOZA JUAREZ		
Constructor:	VIVIENDAS DESARROLLOS INMOBILIARIOS.		
Propósito o destino del Avalúo:	CONOCER EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE		

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble a valorar:	CASA HABITACION UNIFAMILIAR	Régimen de propiedad:	PRIVADA INDIVIDUAL	
Ubicación del inmueble:	Calle y No.: (o equivalente) MONZA #5,335			
	Nombre del conjunto (en su caso): STANZA TOSCANA	Manzana:	71	Lote: 19
	Colonia:	Deleg./Municipio:	CULIACAN	
	Entidad Federativa: SINALOA	C.P.:	80050	
Número de cuenta predial:	07-000-023-701-019-001	Número de cuenta de agua:	362524	
CUV:	NO APLICA			

3. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

Declaraciones: Se realizaron las siguientes verificaciones

- Se verifico el estado de la construccion y conservacion del inmueble
- Se verifico el estado de ocupacion del inmueble y su uso
- La construccion del inmueble según el plan de desarrollo urbano vigente (en su caso)
 - Si coincide No coincide
- Si el inmueble es considerado monumento historico por el INHA
 - Si es considerado No es considerado
- Si es considerado patrimonio arquitectonico por el INBA
 - Si es considerado No es considerado

Advertencias: Las verificaciones realizadas y señaladas en el apartado de "Declaraciones" se efectuan con las limitaciones señaladas en el apartado "Limitaciones del Avalúo" después de las conclusiones.

- No se dispuso de documentacion relevante Especificar
- No se encuentran ofertas del mercado en la zona suficientes para considerar el enfoque compartivo de mercado
- Existe duda sobre el uso del inmueble o de alguna seccion del mismo
- Existen obras publicas o privadas que afectan los servicios en la colonia

Señalar aquí otras, en su caso:

LIMITACIONES DEL AVALÚO

EL PRESENTE AVALÚO CONSTITUYE UN DICTÁMEN DE VALOR PARA USO EXPRESO DEL PROPÓSITO EXPRESADO EN LA CARÁTULA DEL MISMO, POR LO TANTO CARECE DE VALIDEZ SI ES UTILIZADO PARA OTROS FINES.

EL PRESENTE AVALÚO NO CONSTITUYE UN DICTÁMEN ESTRUCTURAL, DE CIMENTACIÓN O DE CUALQUIER OTRA RAMA DE LA INGENIERÍA CIVIL O LA ARQUITECTURA QUE NO SEA LA VALUACIÓN, POR LO TANTO NO PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES RELACIONADOS CON ESAS RAMAS NI SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS U OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE QUE NO PUEDAN SER APRECIADAS EN UNA VISITA NORMAL DE INSPECCIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO. INCLUSO CUANDO SE APRECIEN ALGUNAS CARACTERÍSTICAS QUE PUEDAN CONSTITUIR ANOMALÍAS CON RESPECTO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN NORMAL -SEGÚN LA VIDA ÚTIL CONSUMIDA- DE UN INMUEBLE O A SU ESTRUCTURA, EL VALUADOR NO ASUME MAYOR RESPONSABILIDAD QUE ASÍ INDICARLO CUANDO SON DETECTADAS, YA QUE AUNQUE SE PRESENTEN ESTADOS DE CONSERVACIÓN MALOS O RUINOSOS, ES OBLIGACIÓN DEL VALUADOR REALIZAR EL AVALÚO SEGÚN LOS CRITERIOS Y NORMAS VIGENTES Y APLICABLES SEGÚN EL PROPÓSITO DEL MISMO.

EL PRESENTE AVALÚO SE REALIZA SIGUIENDO LAS NORMAS VIGENTES EMITIDAS POR LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL Y -EN SU CASO- LA AUTORIDAD FISCAL O CATASTRAL LOCAL, ASÍ COMO CRITERIOS DE VALUACIÓN GENERALMENTE ACEPTADOS, SEGÚN EL ALCANCE DEL AVALÚO EN FUNCIÓN DEL PROPÓSITO DEL MISMO.

NO SE REALIZARON INVESTIGACIONES, EXCEPTO CUANDO ASÍ SE INDIQUE EN EL AVALÚO, CON RESPECTO A LA EXISTENCIA DE TUBERÍAS O ALMACENAMIENTOS DE MATERIALES PELIGROSOS QUE PUEDAN SER NOCIVOS PARA LA SALUD DE LAS PERSONAS QUE HABITAN EL INMUEBLE O EL ESTADO DEL MISMO, EN EL BIEN O EN SUS CERCANÍAS.

LOS NOMBRES DE SOLICITANTE, PROPIETARIO ASÍ COMO LOS NÚMEROS DE CUENTA PREDIAL Y AGUA Y LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE SE SEÑALAN SEGÚN LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL CLIENTE AL MOMENTO DE SOLICITAR EL AVALÚO. POR LO TANTO NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR ERRORES, OMISIONES O DIFERENCIAS CON RESPECTO A LOS DATOS REGISTRADOS POR AUTORIDADES OFICIALES, COMO LO PUEDE SER EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, CATASTRO, U OTROS.

LAS SUPERFICIES UTILIZADAS EN EL AVALÚO SON OBTENIDAS DE LAS FUENTES INDICADAS EN EL MISMO. CUANDO SE INDICA SEGÚN MEDIDAS, CORRESPONDE A UNA MEDICIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO, SIN QUE ESTO REPRESENTA UN LEVANTAMIENTO EXACTO, CONSIDERANDO LAS VARIANTES Y HÁBITOS DE MEDICIÓN EXISTENTES, POR LO QUE SU RESULTADO ÚNICAMENTE SE DESTINA PARA FINES DE CÁLCULO DEL AVALÚO.

LA VIGENCIA DE ESTE AVALUO ES DE 6 MESES A PARTIR DE LA FECHA DE ELABORACION.

4. ENTORNO

Clasificación de zona:	HABITACIONAL 2DO ORDEN	Referencia de proximidad urbana:	PERIFERICA
Tipo de construcción predominante en calles circundantes:	MODERNA MEDIANA		
Índice de saturación en la zona:	70%	Densidad de población:	NORMAL
Nivel socioeconómico:	MEDIO		
Vías de acceso e importancia de las mismas:	CARRETERA A CULIACANCITO COMO PRINCIPAL, SECUNDARIA BLVD. TOSCANA Y CALLE MONZA DE PENETRACION.		
Infraestructura disponible en la zona:	COMPLETA.		

Agua Potable

Con suministro al inmueble Sin suministro al inmueble

Electrificación

Aerea Subterránea

Alumbrado Público

Aerea Subterránea

Porcentaje total de infraestructura disponible

Drenaje y Alcantarillado

Con conexión al inmueble Sin conexión al inmueble Con Fosa Septica

Mixta Con acometida Sin acometida

Vialidades

Concreto Asfalto Terracería

Ancho: mts.

Otros servicios:

Gas Natural

Con suministro al inmueble Sin suministro al inmueble

Señalización y Nomenclatura Transporte Urbano/Suburbano

Recolección de Basura municipal y/o privada

Red Telefonica

Subterránea Aerea Con Acometida Sin Acometida

Proximidad: mts. Vigilancia Municipal y/o Privada

Equipamiento Urbano:

	Proximidad mts.		Proximidad mts.
Iglesia	<input type="text" value="600"/>	Escuela	<input type="text" value="600"/>
Supermercado	<input type="text" value="600"/>	Hospital	<input type="text" value="0"/>
Plaza Pública	<input type="text" value="500"/>	Banco	<input type="text" value="600"/>
Jardín	<input type="text" value="50"/>	Est. de transporte	<input type="text" value="50"/>

II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

1. TERRENO

Croquis de localización: (señalar cuando menos un radio de 300m aprox.)

Tramo de calle, calles transversales, limitrofes y orientación:



Calle(s) con frente: ESTA UBICADA AL NORTE DE LA CALLE MONZA.

- Un frente
- Esquina
- Cabecera de manzana
- Manzana completa

Calle transversal:	SIETE VALLES	Orientación:	NORTE
Calle transversal:	CALLE MONZA	Orientación:	SUR
Calle límite:	RIACE	Orientación:	ESTE
Calle límite:	BLVD. PASEO TOSCANA	Orientación:	OESTE

Configuración y topografía:	REGULAR Y TOPOGRAFIA PLANA.	Características panorámicas:	A VIVIENDAS SIMILARES
Uso del suelo:	HCS-A HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIO ALTA DENSIDAD	Coefficiente de utilización del suelo (CUS):	0.90
Densidad habitacional:	400 HAB./HA.	Servidumbre y/o restricciones:	LAS QUE INDIQUE EL H. AYUNTAMIENTO DE CULIA

Medidas y colindancias Fuente: COPIA DE ESCRITURA N° 40,977 VOL. CXLV DEL NOTARIO N° 134, LIC. MANUEL DIAZ SALAZAR, EN LA CIUDAD DE CULIACAN SINALOA CON FECHA DE 26/10/2012.

AL NORESTE: 6.65 MTS Y COLINDA CON LOTE NUMERO 9.
AL NOROESTE: 16.50 MTS Y COLINDA CON LOTE NUMERO 20.
AL SURESTE: 16.50 MTS Y COLINDA CON LOTE NUMERO 18.
AL SUROESTE: 6.67 MTS Y COLINDA CON CALLE MONZA.

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

Uso actual TERRENO URBANO Y CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN EN DOS PLANTAS, AL EXTERIOR CUENTA CON COCHERA DESCUBIERTA PARA DOS VEHICULOS Y PASILLO LATERAL, EN PLANTA BAJA SALA, COMEDOR, COCINA, MEDIO BAÑO, UNA RECAMARA CON BAÑO COMPLETO Y AREA DE LAVADO TECHADA Y CUBO DE ESCALERA, EN PLANTA ALTA TRES RECAMARAS Y UN BAÑO COMPLETO.

Calidad del proyecto BUENO **Clase general del inmueble:** MODERNA MEDIANA

Clasificación de las construcciones:

Tipos de construcción apreciados:	MODERNA M4				
Estado de conservación	0.95	BUENO			
Edad aproximada (en años)		11			
Vida Util Total (V.U.T.) (en años)		60			
Vida Util Remanente (V.U.R.) (en años)		49			
Número de niveles		2			
Grado de terminación de obra		100%			
Grado de terminación de obra en áreas comunes (condominios)		0%			
Unidades rentables generales		1			
Unidades rentables		1			

3. SUPERFICIES

Superficie de terreno:	110.055	m ²	Fuente:	COPIA DE ESCRITURA
Superficie construida:	99.38	m ²	Fuente:	MEDICION FISICA
Superficie accesoria:	12.06	m ²	Fuente:	MEDICION FISICA
Superficie inscrita o asentada en escrituras	110.055	m ²	Fuente:	COPIA DE ESCRITURA
Superficie vendible:	111.44	m ²	Fuente:	MEDICION FISICA
Indiviso Terreno:	100.00%	m ²	Fuente:	NO APLICA
Areas Comunes de terreno:	100.00%	m ²	Fuente:	NO APLICA

4. ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Cimentación:	SE SUPONE LOSA DE CIMENTACION Y ZAPATAS AISLADAS DE CONCRETO ARMADO.
Entrepisos y Techos:	SE SUPONE LOSA DE CONCRETO ARMADO Y ALIGERADA CON NERVADURAS Y CASETON.
Muros:	SE SUPONE DE BLOCK DE 15 X 20 X 40 CMS.
Trabes y columnas:	SE SUPONE CASTILLOS Y DALAS DE CONCRETO ARMADO.
Escaleras:	SE SUPONE RAMPA DE CONCRETO REVESTIDA DEL MISMO MATERIAL DEL PISO.

Acabados:

Espacio	Pisos	Muros	Plafones
Sala	LOSETA CERAMICA	YESO PULIDO TERMINADO EN PINTURA VINILICA	YESO PULIDO TERMINADO EN PINTURA VINILICA
Comedor	LOSETA CERAMICA	YESO PULIDO TERMINADO EN PINTURA VINILICA	YESO PULIDO TERMINADO EN PINTURA VINILICA
Cocina	LOSETA CERAMICA	YESO PULIDO TERMINADO EN PINTURA VINILICA	YESO PULIDO TERMINADO EN PINTURA VINILICA
Recámaras	LOSETA CERAMICA	YESO Y/O TEXTURIZADO TERMINADO EN PINTURA VINILICA	YESO Y/O TIROL CHINO TERMINADO EN PINTURA VINILICA
Baños	LOSETA CERAMICA	TEXTURIZADO Y/O AZULEJOS DE MEDIANA CALIDAD EN AREA	TIROL CHINO TERMINADO EN PINTURA VINILICA
Patio de servicio	LOSETA CERAMICA	MORTERO TERMINADO EN PINTURA VINILICA	MORTERO TERMINADO EN PINTURA VINILICA
Estacionamiento	FIRME DE CONCRETO	MORTERO APARENTE	NO TIENE
Fachada	NO APLICA	TEXTURIZADO TERMINADO EN PINTURA VINILICA	NO APLICA

Fachada: Moderna en líneas rectas

Instalaciones:

Hidráulico-sanitaria: Se supone de tubería de PVC hidráulico

Eléctricas: Se supone Oculta en poliducto de 1/2" y 3/4" de 110 y 220 Volts.

Cancelería y comunicaciones: Ventanas corredizas a base de aluminio blanco.

Carpintería: Puerta principal de multipanel y de tambor de pino en interiores.

Herrería: Protecciones en puertas y ventanas.

Elementos adicionales:

Instalaciones especiales y obras complementarias:

PRIVATIVAS:

Descripción	Cantidad	Unidad	Edad aproximada	Estado de conservación

COMUNES: (EN CASO DE CONDOMINIOS)

Descripción	Cantidad	Unidad	Edad aproximada	Estado de conservación

III. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

a) COMPARABLES de TERRENOS en VENTA semejantes en USO al que se valúa (SUJETO)

N°	Ubicación de la Oferta (comparables)	Uso de Suelo	Ubic.	Form.	Fecha	Teléfono	Fuente/Antecedente
1	REINA BEATRIZ # SD, SAN VALENTINO, CULIACAN, SINALOA	HABITACIONAL	PERI.	REG.	15 de dic de 23	667 1967352	CARLOS RETAMOZA
2	DIEGO HURTADO DE MENDOZA # SD, SAN RAFAEL, CULIACAN, SINALOA	HABITACIONAL	PERI.	REG.	15 de dic de 23	672 2425393	HAYDEE GUERRA
3	CALLE DEL CULTIVO # SD, PASEOS DEL VALLE, CULIACAN, SINALOA	HABITACIONAL	PERI.	REG.	15 de dic de 23	667 1310278	BLANCA JACOBO
4	SIN DATO # SD, EMILIANO ZAPATA, CULIACAN, SINALOA	HABITACIONAL	PERI.	RREG.	15 de dic de 23	667 7915168	ROBERTO CASTRO
5							

Oferta	Precio de VENTA Terrenos	Area m ²	Precio Unit. \$/m ²	Homo-logar	Factores de HOMOLOGACIÓN							R.res. F.r.	Valor Unit. resultante (\$/m ²)	
					Uso	Ubic.	Sup.	Zona	Topog.	Servs.	Neg.			
1	500,000.00	112.70	4,436.56	X	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	4,224.75
2	600,000.00	150.00	4,000.00	X	1.00	1.00	1.03	1.05	1.00	1.00	1.00	0.95	1.03	4,115.49
3	675,000.00	144.00	4,687.50	X	1.00	1.00	1.03	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	0.93	4,345.74
4	1,250,000.00	250.00	5,000.00	X	1.00	1.00	1.09	0.90	1.00	1.00	1.00	0.95	0.93	4,640.55
5														

Area del Lote Tipo o Moda: 110.055 m² Valor Unitario Promedio: \$m² 4,331.63
 Area Terreno Sujeto: 110.055 m² Valor Unitario aplicable, en números redondos: \$m² 4,330.00

b) COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA semejantes en USO al que se valúa (SUJETO)

N°	Ubicación de la Oferta (comparables)	Uso de Suelo	Edad	E.c.*	Fecha	Teléfono	Fuente/Antecedente
1							
2							
3							
4							
5							
6							

Oferta	Precio de RENTA Inmuebles	Terreno m ²	Constr. m ²	Precio Unit. \$/m ²	Homo-logar	Factores de HOMOLOGACIÓN							R.res. F.r.	Valor Unit. resultante (\$/m ²)
						C.U.S.	Zona	Ubic.	Area	Edad	E.c.*	Otro		
1														
2														
3														
4														
5														
6														

Terreno Construcción Valor Unitario Promedio: \$m²
 Area Sujeto: m² Valor Unitario aplicable, en números redondos: \$m²

c) COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA semejantes en USO al que se valúa (Terreno + Construcciones)

N°	Ubicación de la Oferta (comparables)	Uso de Suelo	Pisos	Edad	E.c.*	Fecha	Teléfono	Fuente/Antecedente
1	FRACC. STANZA TOSCANA, CULIACAN.	HABITACIONAL	2	10	0.95	15 de dic de 23	667 1429537	CASA Y PROPIEDAD.
2	FRACC. STANZA TOSCANA, CULIACAN.	HABITACIONAL	2	6	0.98	15 de dic de 23	667 7915168	VALQUIN BROKERS INMOBILIARIA
3	PRIV. SARRE 3621, FRACC. STANZA TOSCANA, CULIACAN.	HABITACIONAL	2	10	0.98	15 de dic de 23	667 7210021	ADELA GANCEDA HERNANDEZ
4	FRACC. STANZA TOSCANA, CULIACAN.	HABITACIONAL	2	10	0.98	15 de dic de 23	558 9577494	PROPIEADAES.COM
5	FRACC. PORTALEGRE MISSION, CULIACAN.	HABITACIONAL	2	6	1.00	15 de dic de 23	667 1187714	TANIA GAXIOLA
6	PRIV. TURIN 3283, FRACC. STANZA TOSCANA, CULIACAN.	HABITACIONAL	2	11	1.00	15 de dic de 23	558 9577494	PROPIEADAES.COM

Oferta	Precio de VENTA Inmuebles	Terreno m ²	Constr. m ²	Precio Unit. \$/m ²	Homo-logar	Factores de HOMOLOGACIÓN							R.res. F.r.	Valor Unit. Resultante
						FIC	Zona	Ubic.	Sup.	Edad	Neg.	Acabados		
1	2,050,000.00	112.00	97.00	21,134.02	X	0.97	1.00	1.00	1.00	0.99	0.95	1.05	0.95	20,102.08
2	1,950,000.00	110.00	78.00	25,000.00	X	0.93	1.00	1.00	1.00	0.92	0.95	1.00	0.81	20,155.23
3	2,580,000.00	122.40	99.00	26,060.61	x	0.96	1.00	1.00	1.00	0.96	0.95	0.92	0.80	20,899.28
4	1,980,000.00	112.00	89.00	22,247.19	X	0.95	1.00	1.00	1.00	0.96	0.95	1.00	0.86	19,162.32
5	2,750,000.00	110.50	125.40	21,929.82	X	1.02	1.05	1.00	1.00	0.90	0.95	0.95	0.87	19,040.08
6	2,800,000.00	150.00	136.00	20,588.24	X	0.98	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	0.95	0.84	17,223.54

Fotro= Acabados. Valor Unitario Promedio: \$m² 19,430.42
 Area Terreno Sujeto: 110.06 111.44 m² Valor Unitario aplicable, en números redondos: \$m² 19,430.00

Por tanto, el Valor de Mercado del inmueble que se valúa resulta de : 111.44 m² x \$19,430.00 /m², en la cantidad de:

VALOR COMPARATIVO (MERCADO)

\$2,165,000.00

Notas: 1. Si el Factor de Homologación es menor a la unidad, denota que la oferta (inmuebles que se venden o COMPARABLES) es mejor que el SUJETO a comparar o inmueble que se está valuando.

2. Factores aplicables al Estado de Conservación [F.c.*] que guardan las construcciones, conforme a la siguiente TABLA:

Normal	N	1.00	Malo	M	0.70
Regular	R	0.90	Pésimo	P	0.60
Regular-Malo	RM	0.80	Ruinoso	Ru	0.50

IV.A. ENFOQUE DE COSTOS

a) DEL TERRENO. Lote Tipo o Moda: **110.06** Valor de Calle o Zona: **4330.00** /m²

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACC.	LOCALIZACIÓN	AREA (m ²)	VALOR UNIT. (\$/M ²)	Factor result	MOTIVO	VALOR UNIT. result. (\$/M ²)	IMPORTE
A	TERRENO	110.06	\$4,330.00	1.00	Lote medianero	\$4,330.00	\$476,538.15
B							
C							
SUB-TOTAL a):		110.06	m ²	Valor Unitario Resultante:		\$4,330.00	\$476,538.15
Area privativa:		110.06		Indiviso:		100.000%	\$476,538.15

b) DE LAS CONSTRUCCIONES.

CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

FRACC.	USO	AREA (m ²)	V.R.N. UNIT. (\$/m ²)	FACTORES DE DEMÉRITO				V.N.R. UNIT. result. (\$/m ²)	IMPORTE \$	
				edad	e.c.	Otro	F.r.			
1	M4	CASA HABITACION	99.38	13,200.00	0.91	0.95	1.00	0.86	11,373.63	1,130,311.56
2	M3	AREA DE LAVADO	8.54	9,000.00	0.91	0.95	1.00	0.86	7,754.75	66,225.56
3	E3	PORTICO	3.52	6,500.00	0.91	0.95	1.00	0.86	5,600.65	19,714.30
4										
5										
SUB-TOTAL b):		111.44	m ²	Valor Unitario Resultante:		\$-	\$1,216,251.42			

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

c.1. INSTALACIONES ESPECIALES (Equipos Fijos):

CLAVE	EDAD (Años)	DESCRIPCIÓN	CANT.	U. (Unidad)	V.R.N. (\$/U)	FACTORES DE DEMÉRITO				V.N.R. \$	IMPORTE \$
						edad	e.c.	Otro	F.r.		
1									-	-	-
2									-	-	-
3									-	-	-
4											
Suma c.1:										\$-	

c.2. ELEMENTOS ACCESORIOS:

5	11	FIRME DE CONCRETO	42.92	M2	750.00	0.91	0.95	1.00	0.86	646.23	27,736.15
6	11	BARDAS	11.00	ML	3,000.00	0.91	0.95	1.00	0.86	2,584.92	28,434.08
7	7	MINISPLIT	6.00	TON	6,500.00	0.66	0.95	1.00	0.62	4,050.55	24,303.30
8	11	COCINA	1.00	LOTE	65,000.00	0.75	0.95	1.00	0.72	46,592.87	46,592.87
9	11	HERRERIA	1.00	LOTE	18,000.00	0.35	0.95	1.00	0.33	6,023.10	6,023.10
Suma c.2:										\$133,089.51	
Indiviso:										100.000%	\$133,089.51

c.3. OBRAS COMPLEMENTARIAS:

1										-	-	-
2												
3												
4												
5												
Suma c.3:										\$-		

Indiviso: 100.000%

SUB-TOTAL c): SUMA INST. ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: \$133,089.51

VALOR FÍSICO TOTAL (COSTOS) [a + b + c], en números redondos: \$1,825,879.07

OBSERVACIONES:

IV.B. ENFOQUE DE INGRESOS

a) CÁLCULO DE LAS DEDUCCIONES A LA RENTA BRUTA MENSUAL EN TÉRMINOS PORCENTUALES.

1. Vacíos contractuales	3.30%	5. Administración	5.00%
2. Impuesto Predial	1.50%	6. Energía (a. comunes)	0.00%
3. Agua y drenaje	0.50%	7. Seguros (daños)	2.00%
4. Conserv./mantenimiento	5.00%	8. Otros:	2.00%
		SUMAN DEDUCCIONES:	19.30%

b) CÁLCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN.

En principio obtendremos la tasa base o Libre de Riesgo aplicable a inmuebles del mismo género del que se valúa, esto es, en igualdad de liquidez y plazo de retorno de la inversión. Por tanto, dado que el plazo de una inversión inmobiliaria es largo, cuando menos 30 años, consideraremos inversiones del mercado de dinero comparables en plazo de inversión (largo), como son:

Tasa Libre de Riesgo (real/efectiva) aplicable a cualquier tipo de inversión en México => **TASA 1: 3.00%**

Una vez obtenida la Tasa Libre de Riesgo general para nuestro país (México), procedemos a obtener la tasa adicional o prima de acuerdo al género o tipo de inmueble que en razón de su uso y grado de liquidez resulta para que se valúe como sigue:

CONCEPTO	TASAS					
	5%	8%	9%	10%	11%	12%
TIPO de INMUEBLE (según su USO)	Terreno sin constr.	Casa Unifamiliar	Depto. en comunidad	Ofic./L. C. comunidad	Local Comercial	Especializa- do
Elija la opción con una X =>		X				
REL. AREA (TERR-CONST.) (Sólo aplica c/construcción util)	Terr > Constr. Mayor a 3:1	Terr > Constr. Hasta 3:1	Terr > Constr. Hasta 2:1	Terr = Constr. 1:1	Terr < Constr. Hasta 1:3	Terr < Constr. Mayor a 1:3
Elija la opción con una X =>					X	
SUMA CALIFICACIÓN	0	1	0	0	2	0
CAPITALIZACIÓN	0.71429	1.14286	1.28571	1.42857	1.57143	1.71429
TASAS PARCIALES	0.00000	1.52000	0.00000	0.00000	3.14286	0.00000
					TASA 2:	4.66%

Finalmente, procedemos a la obtención de la **Tasa de Capitalización** que está compuesta de las dos tasas anteriores, como sigue:
Suman Tasa 1 + Tasa 2 = **3.00%** + **4.66%** = **7.66%** Tasa result. = **7.70%**

DETERMINACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

TIPO	USO o descripción del Area (tipo)	U	P.U.	Renta Bruta Mensual
1	CASA HABITACION	99.38		\$-
2	AREA DE LAVADO	8.54		\$-
3	PORTICO			\$-
4	0	-	\$-	\$-
5	0	-	\$-	\$-

TOTAL 107.92 \$-

RENTA BRUTA MENSUAL (R.B.M.), en números redondos: \$-

SUMAN DEDUCCIONES (D): **19.00%** \$-

RENTA NETA MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]: \$-

RENTA NETA ANUAL (R.N.A.) [R.N.M. x 12]: \$-

Capitalizando la Renta Neta Anual RNA **7.70%** resulta un VALOR por CAPITALIZACIÓN de RENTAS **NO APLICA**

Coefficiente R.B.M. / Valor Comercial: 0.000%

V. CONCLUSIONES

RESULTADOS DE LOS MÉTODOS DE VALUACIÓN APLICADOS

Resultado por el Método Físico o de COSTOS: **\$1,826,000.00**

Resultado por Capitalización de RENTAS: **NO APLICA**

Resultado del comparativo o de MERCADO: **\$2,165,000.00**

2. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

- 1.- El valor comercial concluido, es igual al obtenido en el Enfoque Comparativo de Mercado.
- 2.- Se anexan fotografías y croquis del inmueble valuado.
- 3.- El valuador no tiene ningún interés presente ni futuro en el inmueble valuado.

3. CONCLUSIÓN

El Valor Comercial estimado para el inmueble motivo del presente AVALÚO asciende **\$2,165,000.00**
DOS MILLONES CIENTO SESENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.

ESTE VALOR ESTÁ REFERIDO AL DÍA **15/12/2023** QUE ES LA MISMA ANOTADA EN LA HOJA 1 DE ESTE AVALÚO.
Valor Unitario Vendible resultante: **\$19,430.00**

ATENTAMENTE

Valuador: **JOSE DARIO LOPEZ SILVA**
Profesión: **VALUACION DE INMUEBLES**
Cédula profesional: **5607324**
Registro ICES: **0700-201/07**

4. LIMITACIONES DEL AVALÚO

5. REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA



FACHADA PRINCIPAL



ENTORNO



ENTORNO



COCHERA



COCINA



SALA COMEDOR

5. REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA



MEDIO BAÑO



RECAMARA



BAÑO



AREA DE LAVADO



CUBO DE ESCALERA



BAÑO

5. REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA



RECAMARA



RECAMARA



RECAMARA



MEDIDOR JAPAC



MEDIDOR CFE



MINISPLIT

5. REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA



MINISPLIT



MINISPLIT

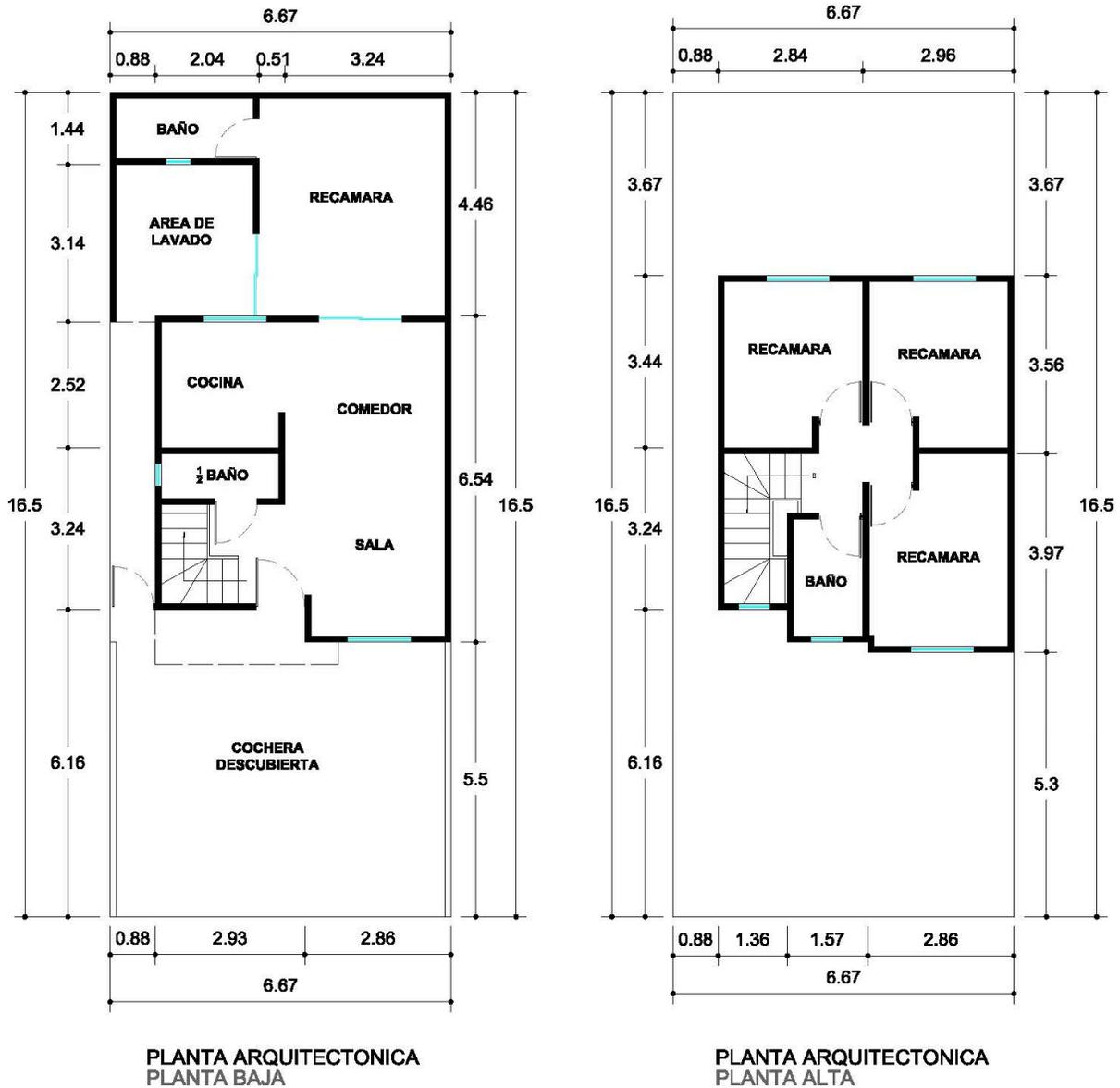


MINISPLIT

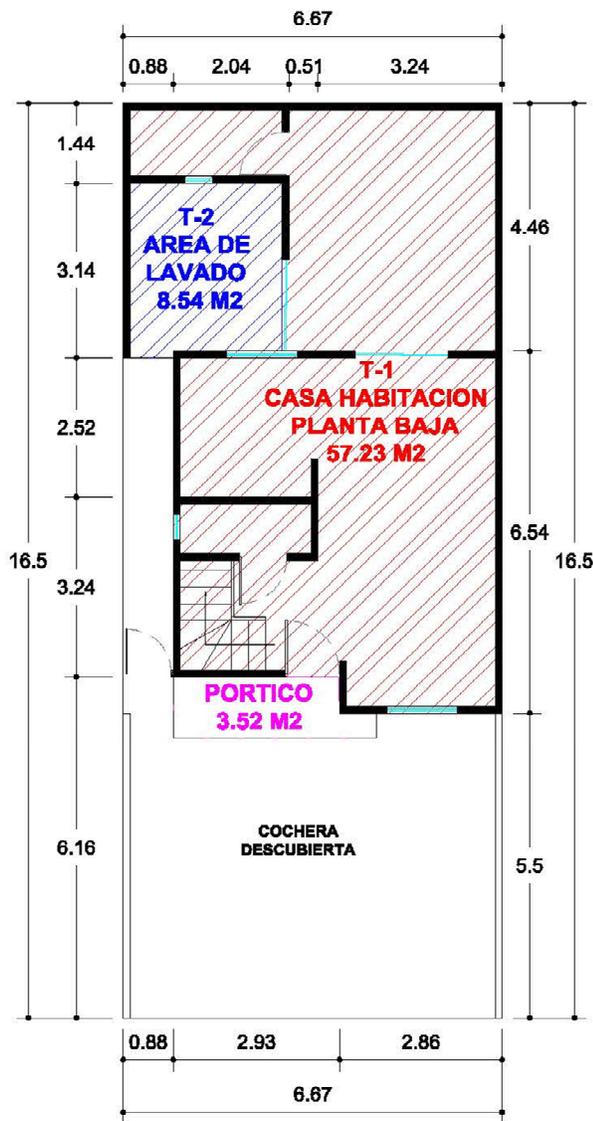


MINISPLIT

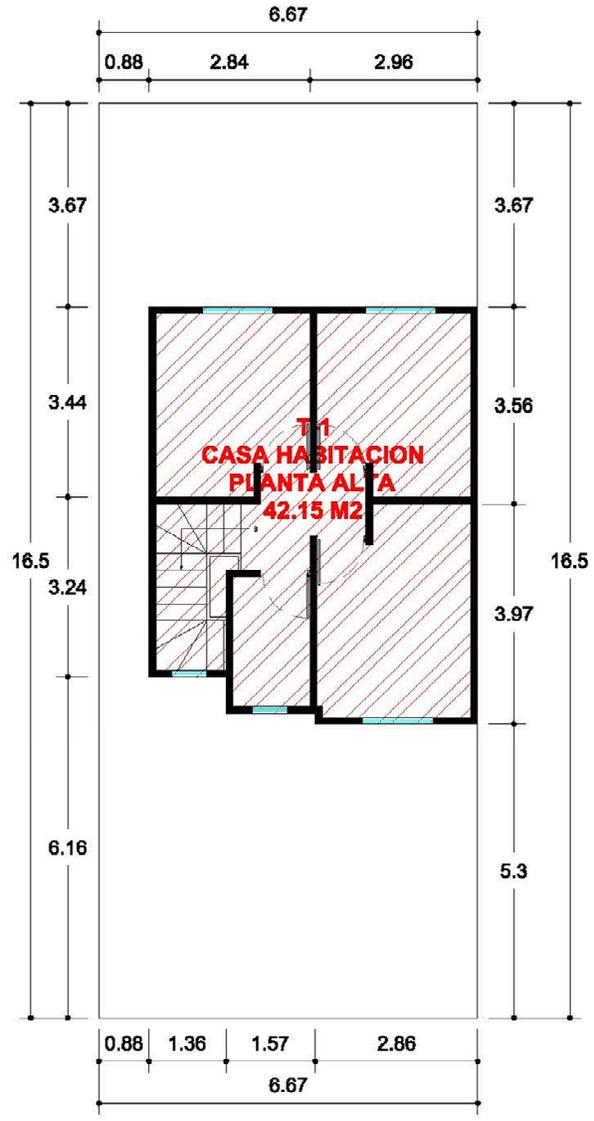
6. CROQUIS DEL INMUEBLE



6. CROQUIS DEL INMUEBLE



PLANTA ARQUITECTONICA
PLANTA BAJA



PLANTA ARQUITECTONICA
PLANTA ALTA

T-1 CASA HABITACION 99.38 M2
T-2 AREA DE LAVADO 8.54 M2
T-3 PORTICO 3.52 M2

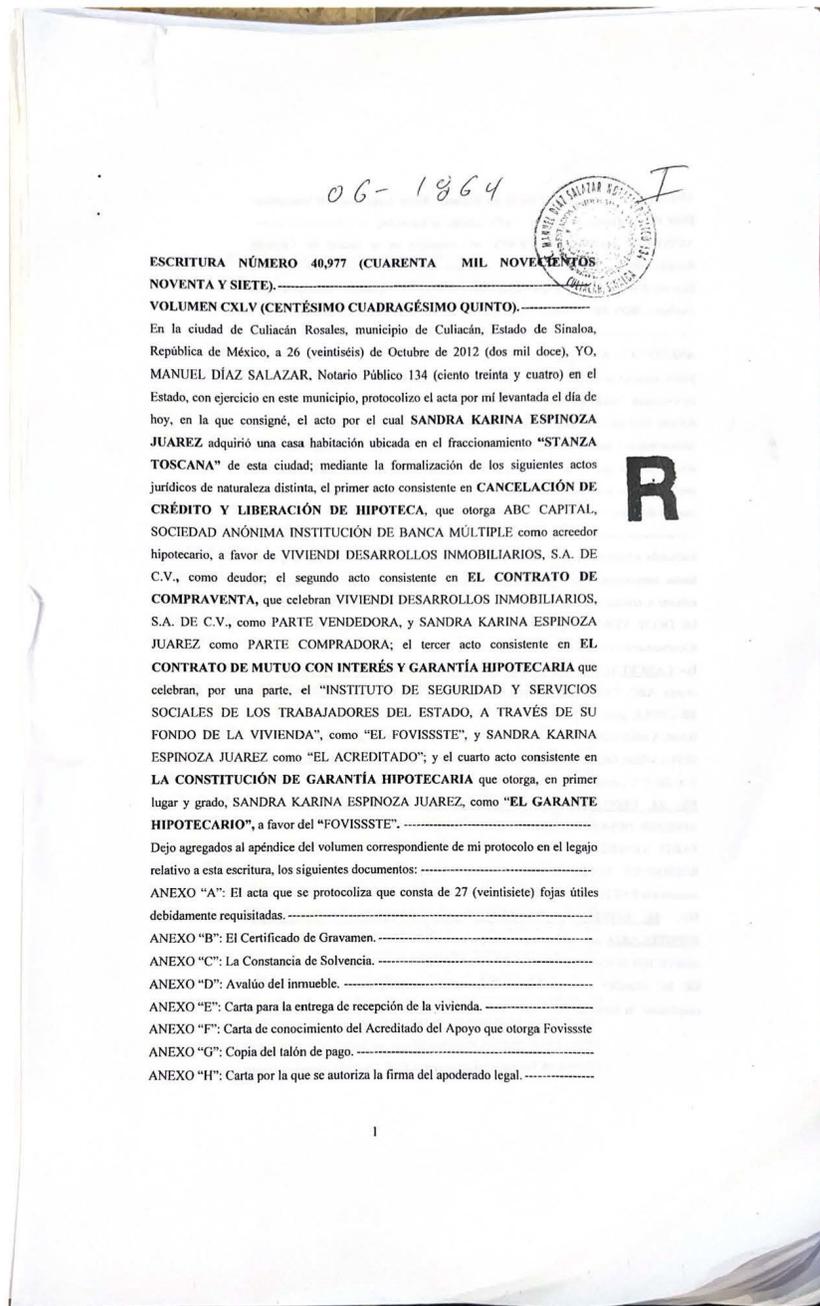
7. UBICACIÓN (MICROLOCALIZACIÓN)



8. UBICACIÓN (MACROLOCALIZACIÓN)



8. ANEXOS (CARATULA DE ESCRITURA)



8. ANEXOS (COLINDANCIAS)

(catorce) de febrero de 2008 (dos mil ocho) ante la fe del Notario público 152 (ciento cincuenta y dos) en Culiacán, Sinaloa, Licenciado Jesus Alfredo Esquer Ruiz; quedando inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de esta ciudad, bajo el número 15 (quince) del libro 1061 (mil sesenta y uno) en la sección de Documentos Generales.-----

RELOTIFICACION.- Mediante Escritura Pública número 29,777 (veintinueve mil setecientos setenta y siete), volumen CI (Centésimo primero), de fecha 9 (nueve) de mayo del año 2011 (dos mil once), ante la fe del Notario Público número 152 (ciento cincuenta y dos) en Culiacán, Sinaloa, Licenciado Jesus Alfredo Esquer Ruiz, e inscrita debidamente en el Registro Público de esta ciudad, bajo la inscripción número 198 (ciento noventa y ocho) del libro 1291 (mil doscientos noventa y uno) de la Sección Documentos Generales.-----

III.- INMUEBLE OBJETO DE LA OPERACIÓN.-----

Que el bien inmueble mencionado en el antecedente primero, y que es objeto del presente contrato, se identifica como lote de terreno número 19 (diecinueve) de la manzana 71 (setenta y uno) en el fraccionamiento STANZA TOSCANA también conocido como TOSCANA de la ciudad de Culiacán, con superficie de terreno de 110.05 M² (ciento diez metros cinco centímetros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: en 6.65 m (seis metros sesenta y cinco centímetros) linda con lote número 9 (nueve); AL NOROESTE: en 16.50 m (dieciséis metros cincuenta centímetros) linda con lote número 20 (veinte); AL SURESTE: en 16.50 m (dieciséis metros cincuenta centímetros) linda con lote número 18 (dieciocho); SUROESTE: en 6.67 m (seis metros sesenta y siete centímetros) linda con calle Monza.-----

También forma parte del lote de terreno antes descrito, una casa habitación de 2 (dos) niveles que consta en planta baja de: cochera descubierta para 2 (dos) autos, sala-comedor, ½ (un medio) baño, cocina, pasillo y patio de servicio descubierta; y en planta alta consta de: 3 (tres) recamaras y un baño completo; con superficie de construcción de 78.49 M² (setenta y ocho metros cuarenta y nueve centímetros cuadrados); ubicado en calle Monza, número 5,335 (cinco mil trescientos treinta y cinco) en el fraccionamiento STANZA TOSCANA también conocido como TOSCANA, de la ciudad de Culiacán, Sinaloa.-----

Que el bien inmueble materia del presente contrato se encuentra empadronado en el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, con las referencias siguientes: Oficina 07000 (cero siete mil), clave 023-701-019-001 (cero veintitres guión setecientos uno guión cero diecinueve guión cero cero uno).-----

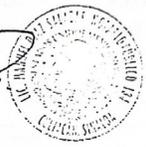
IV.- GRAVAMENES.-----

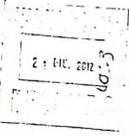
8. ANEXOS (REGISTRO PUBLICO)



ES PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SU ORIGINAL QUE CONSTA DE 30 (TREINTA) FOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE IMPRESAS EN TINTA AZUL, FIRMADAS, SELLADAS Y COTEJADAS PARA USO DEL FOLIOSSSTE. SE AGREGARON AL APÉNDICE DEL VOLUMEN CORRESPONDIENTE DE MI PROTOCOLO, EN EL LEGAJOS RELATIVO A ESTA ESCRITURA, LOS DOCUMENTOS DE QUE SE DA CUENTA EN EL ACTA DE PROTOCOLIZACIÓN. ES DADO EN LA CIUDAD DE CULIACÁN ROSALES, ESTADO DE SINALOA, REPÚBLICA DE MÉXICO, A LOS 13 (TRECE) DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2012 (DOS MIL DOCE).- DOY FE.

En Culiacán





Hoy siendo las 14:00 horas quedó debidamente registrado el presente testimonio bajo la inscripción número 26 del libro número 1314 de la Sección Primera de este oficio. Culiacán, Sinaloa, a 21 de Dic de 2012

El Oficial Registrador,

LIC. ENRIQUE ALEJANDRO ARMIT GAXIOLA



Derecho Reg. Público 89914
Tasa 10% Imp. UAS 95523
Fecha de Pago 55230
Registro 2012-2012

Hipotecado el Acto que ampara el presente, a favor de LA CAJONERA por la suma de \$ 237,817.90, según libro No. 83 del Libro No. 1601 de la Sección Segunda de este oficio. Culiacán, Sinaloa, a 21 de Dic de 2012

El Oficial Registrador,

LIC. ENRIQUE ALEJANDRO ARMIT GAXIOLA

ARQUITECTO
UNIVERSIDAD
HAZLE

8. ANEXOS (PREDIAL EN LINEA)

14/12/23, 16:35

Gobierno de Culiacán - Predial en Línea



(<https://pagos.culiacan.gob.mx/>)

INICIO (<https://pagos.culiacan.gob.mx/>) / CLAVE (miclave) / DEUDA PREDIAL

PAGO DE PREDIAL EN LÍNEA

AVISO: Para solicitar el trámite de Solvencia Fiscal, realice su pago del impuesto predial en oficinas del H. Ayuntamiento de Culiacán.

Datos del contribuyente

Nombre ESPINOZA JUAREZ SANDRA KARINA
Domicilio CALLE HIGUERAS 5230 FRACC. VINORAMAS
Cle. Catastral 007-000-023-701-019-001

Datos del predio

Lugar CALLE MONZA #5335 FRACC. STANZA TOSCANA
Colonia FRACC. STANZA TOSCANA
Población CULIACAN
Valor Catastral 1,048,430.55
Sup. Terreno 110.05
Sup. Construída 80.21
Tipo CASA HABITACION (50%)