

ABER Y ASOCIADOS S.C.

AVALÚOS

AVALUO PRACTICADO A  
PREDIO UBICADO EN  
CALLE SIN DATO, LOTE 6 MANZANA "E"  
CAMPESTRE EL DORADO  
ARTEAGA COAHUILA  
04-dic-24

---

**Cel. 844.419.3360**

[angelesp@pedraza.biz](mailto:angelesp@pedraza.biz) / [angelesp.avaluos@gmail.com](mailto:angelesp.avaluos@gmail.com)

**Tel. 844.415.2877** Blvd. Isidro Lopez Z. #3010 Col. La Salle. Saltillo Mx.

Saltillo Coahuila a 04 de Diciembre 2024

**PREDIO:** Calle Sin dato, Lote 6 Manzana "E"  
Campestre El Dorado

Arteaga, Coahuila.

Ref. 04122024-05

## INFORME Y AVALUO

### I. ANTECEDENTES:

- a) Solicitante del avalúo: Rocio Reyes Hernández.
- b) Valuador: Arq. María de los Ángeles Pedraza de la Fuente .
- c) Inmueble que se valúa: Predio rústico con instalaciones.
- d) Régimen de propiedad: Privada .
- e) Propietario del Inmueble: Rocio del Socorro Hernández Martínez.
- f) Georeferencia: Longitud: 100° 53' 29.4" Latitud: 25° 25' 55.4" Altitud: 1,617 msnm
- g) Propósito del Avalúo: Estimar Valor Comercial.
- h) Clave Catastral: 004035006.

Cédula Profesional No. 4964036

### II. CARACTERÍSTICAS URBANAS:

- a) Clasificación de la zona: Habitacional suburbano.
- b) Tipo de construcción dominante en el área: Vivienda unifamiliar y camprestre de un nivel.
- c) Índice de Saturación en la zona: 15%
- d) Población: Escasa.
- e) Contaminación ambiental: No se encuentra monitoreada.
- f) Uso del suelo: Habitacional densidad baja a muy baja.
- g) Vías de acceso e importancia de las mismas: Carretera Fundadores, de poniente a oriente, aproximadamente 500 metros antes de llegar al cruce con e Libramiento Oscar Flores Tapia, se encuentra un calle sin nombre y de terracería 800 metros hacia el norte por dicha vialidad se encuentra la calle del inmueble.
- h) Servicios públicos: No cuenta con servicios municipales de ningún tipo: agua, luz, drenaje, cordón cuneta o calle pavimentada.

Cel. 844.419.3360

angelesp@pedraza.biz / angelesp.avaluos@gmail.com

Tel. 844.415.2877 Blvd. Isidro Lopez Z. #3010 Col. La Salle. Saltillo Mx.

# ABER Y ASOCIADOS S.C.

## AVALÚOS

i) Equipamiento urbano: Distancia aproximada del inmueble a:

Transporte público	<u>800 Mts</u>	Mercados o supermercados	<u>3.8 Km</u>
Centros comerciales	<u>3.8 Km</u>	Escuelas primarias y secundarias	<u>2.2 Km</u>
Escuelas de educación superior	<u>2.2 Km</u>	Bancos	<u>3.8 Km</u>
Restaurantes	<u>3.8 Km</u>	Hospitales y/o servicios médicos	<u>3.8 Km</u>
Iglesias	<u>5.6 Km</u>	Gasolineras	<u>2.4 Km</u>
Áreas verdes / Parques	<u>4.5 Km</u>		

### III. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

Lote de terreno de forma rectangular, según documento de Escritura Número 41, con fecha del día 28 de agosto de 1986, ante la fe del Lic. Nemo Strozzi Tijerina, Titular de la Notaria Pública Número 25, con ejercicio en Distrito Judicial de Saltillo. Lote de terreno marcado con el número (6) seis de la Manzana "E", con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE mide **17.00 metros** y colinda a la calle.

AL SUR mide **17.00 metros** y colinda con el lote número (5) cinco.

AL ORIENTE mide **37.30 metros** y colinda con el lote número (3) tres y (4) cuatro.

AL PONIENTE mide **37.30 metros** y colinda con el lote número (8) ocho.

**SUPERFICIE TOTAL: 634.10 M<sup>2</sup>**

Según: Copia de Escritura

### IV. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Casa habitación desplantada en un solo nivel que consta de sala, comedor, cocina, recámara y un baño. Al exterior cuenta con pórtico cubierto, área de lavado, terraza y patio.

Uso actual: Casa deshabitada.

Clasificación de la construcción: Convencional.

Tipo y calidad de las construcciones:

**T1** Cuerpo general de la casa.

Calidad: Media

**T2** Pórtico.

Calidad: Media

Número de Niveles: Uno.

Edad aproximada de la construcción: Alrededor de 20 años

Vida útil remanente: 40 años con el mantenimiento e instalaciones necesarias.

Calidad del Proyecto: No se encuentra en condiciones de habitabilidad.

Unidades Rentables: Terreno con instalaciones

**Cel. 844.419.3360**

[angelesp@pedraza.biz](mailto:angelesp@pedraza.biz) / [angelesp.avaluos@gmail.com](mailto:angelesp.avaluos@gmail.com)

**Tel. 844.415.2877** Blvd. Isidro Lopez Z. #3010 Col. La Salle. Saltillo Mx.

**V. ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN:**

a) Obra negra o gruesa.

Cimientos: Se supone cimentación de concreto ciclopeo.

Estructura: Muros de carga estructurados con refuerzos de dalas, castillos y cerramientos.

Muros: De ladrillo.

Techos: Losas planas concreto armado.

Azoteas: Pasta fina e impermeabilización vinílica.

b) Revestimientos y acabados.

Aplanados: Pasta acabado fino con pintura vinílica en muros interiores, pasta fina en exteriores.

Plafones: Pasta acabado fino con pintura vinílica.

Lambrínes: Azulejo hasta media altura en cocina y de piso a techo en área húmeda en baño.

Pisos: Loseta cerámica en interiores y loseta de barro en exteriores.

Zócclos: De madera solamente en recámaras.

Pintura: Vinílica en interiores y exteriores, de esmalte en elementos metálicos.

c) Carpintería.

Cuenta con un closet en la recamara, y puerta de tambor para la misma.

d) Instalaciones hidráulicas: No cuenta con instalaciones,

Instalaciones sanitarias: Ocultas en pvc. Se desconoce su estado y funcionamiento.

Muebles de baño: Wc en color blanco.

e) Instalaciones eléctricas: Cuenta con las preparaciones para recibir cableado y accesorios.

f) Cancelería y Herreria: Cancelería de fierro. Puerta principal metálica con cristal. Protecciones de herrería en ventanas. Portón de herrería al frente.

g) Vidriería: Cristal sencillo.

h) Cerrajería: Del país, calidad económica.

i) Fachadas: Pasta fina con pintura vinílica.

j) Instalaciones Especiales: Bardas, rejas y protecciones, terraza con techo de lámina, cisterna elevada de ladrillo capacidad 15m<sup>3</sup>, fosa séptica.

## VI. METODOLOGÍA

Para estimar el Valor Comercial Actual se calcularán los Métodos o Enfoques del Valor Físico o Método Directo, el Método Comparativo de Mercado y el Método de Enfoque de Ingresos o de Capitalización de Rentas.

Se analizarán los resultados obtenidos para, dependiendo de cada caso, concluir el Valor Comercial Actual, aplicando un factor de avance de obra.

## VII. DEFINICIONES

**Valor Comercial Actual:** Es la cantidad mas probable, en términos monetarios, en que una propiedad seria vendida en un mercado competitivo y abierto, cuando se dan todas las condiciones para una venta justa, además de considerar un tiempo razonable para que la propiedad sea expuesta en el mercado inmobiliario.

El **Método del Valor Físico o Directo**, que se estima en base al área de terreno y al de las construcciones, aplicando los valores unitarios correspondientes, para el caso del terreno el valor comercial y para el caso de las construcciones el obtenido de manuales especializados o por investigación de los precios de empresas constructoras.

Enfoque **Comparativo de Mercado** o también **Valor Comparativo de Mercado** se basa en la obtención de datos de operaciones realizadas o ofertas del Mercado Inmobiliario de la zona correspondiente. Los datos recabados se ajustan u homologan al sujeto de acuerdo a las características que se consideraron determinantes de diferencias de valor.

Se calculará el **Enfoque de Ingresos o de Capitalización de Rentas**, se estima aplicando al ingreso neto de operación o renta neta anual , una tasa de capitalización que se considera adecuada al tipo de inmueble, el riesgo, el monto y el tiempo de la inversión.

## VIII. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO:

La cuantificación del terreno se hace en base a la inspección física realizada, copia de las escrituras y levamiento de las construcciones.

El estado de conservación del inmueble y sus instalaciones se toman en base a la inspección visual realizada, por lo que pudieran presentarse vicios ocultos que pasan inadvertidos sin dolo ni mala fe. No se asume ninguna responsabilidad por la firmeza de las estructuras o durabilidad del bien valuado. El estado actual de las construcciones no se cuenta habitable, ya que las instalaciones electricas e hidrosanitarias se encuentran desmanteladas y sin uso.

Las edades de las construcciones son estimadas, así mismo, los factores de demerito fueron estimados en funciones de la edad, estado de conservación, obsolescencia y diseño, usando para ello el criterio de Ross-Heidecke.

Quienes intervenimos en el presente avalúo, declaramos bajo protesta de decir verdad, que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.

Cel. 844.419.3360

[angelesp@pedraza.biz](mailto:angelesp@pedraza.biz) / [angelesp.avaluos@gmail.com](mailto:angelesp.avaluos@gmail.com)

Tel. 844.415.2877 Blvd. Isidro Lopez Z. #3010 Col. La Salle. Saltillo Mx.

ABER Y ASOCIADOS S.C.

AVALÚOS

IX. ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO:

a) Del terreno

Lote tipo o predominante: 17 x 35 m.

Valores de calle o de zona: \$ 1,500 / M<sup>2</sup> (Enfoque de Mercado)

FRACC.	SUP./M <sup>2</sup>	VALOR UNIT. \$/M <sup>2</sup>	COEF.	MOTIVO DEL COEF.	VALOR PARCIAL
1	634.10	\$ 1,500	1.00	L.T.	\$ 951,150
<b>TOTAL</b>	<b>634.10</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL TERRENO</b>		<b>\$ 951,150.00</b>

Valor unitario medio de: \$ 1,500 /m<sup>2</sup>

b) De las construcciones:

TIPO	SUP/M <sup>2</sup>	V.U.N.	% de Dep	V. UNIT. CORREGIDO	VALOR PARCIAL
1	48.85	\$ 9,300	45%	\$ 5,115	\$ 249,868
2	10.65	\$ 4,500	45%	\$ 2,475	\$ 26,359
<b>TOTAL</b>	<b>59.50</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>SUB-TOTAL CONSTRUCCIONES</b>		<b>\$ 276,226.50</b>

c) Instalaciones Especiales

CONCEPTO	VALOR NUEVO	% DEP	VALOR PARCIAL
Bardas	\$115,000.00	30%	\$112,700
Rejas y protecciones	\$64,000.00	30%	\$62,720
Terraza con techo de lámina	\$32,000.00	30%	\$31,360
Cisterna de concreto	\$35,000.00	30%	\$34,300
Fosa séptica	\$28,000.00	30%	\$27,440

<b>SUB-TOTAL INSTALACIONES ESPECIALES</b>	<b>\$ 241,080.00</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES E INST. ESPECIALES</b>	<b>\$ 517,306.50</b>
<b>ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO</b>	<b>\$ 1,468,456.50</b>

Cel. 844.419.3360

angelesp@pedraza.biz / angelesp.avaluos@gmail.com

Tel. 844.415.2877 Blvd. Isidro Lopez Z. #3010 Col. La Salle. Saltillo Mx.

ABER Y ASOCIADOS S.C.

AVALÚOS

X. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

Tabla de Comparables:

N°	Localización	Terreno M²	Valor de Oferta	\$/M²	Teléfono
1	Fracc. Puerta Al Cielo (Desarrollo Campestre)	1,280.00	\$1,280,000.00	\$1,000.00	IRS Bienes Raíces
2	Lomas de Europa	1,200.00	\$2,100,000.00	\$1,750.00	Venta y Renta Saltillo
3	Lomas de Europa	394.00	\$650,000.00	\$1,649.75	RE/MAX Del Norte
4	Col. Autopista (a pocos metros del Residencial Santa Elena)	1,138.00	\$2,100,000.00	\$1,845.34	Vier Inmobiliaria

Sujeto: El Dorado **634.10** M²

Tabla de Homologación:

N°	Servicios	Zona	Instalaciones	Sup.	Comercialización	Factor Homologado	Valor Homologado
1	1.00	0.90	1.00	1.10	0.95	0.941	941
2	0.95	0.95	1.00	1.10	0.95	0.943	1,650
3	0.95	0.95	1.00	1.00	0.95	0.857	1,414
4	1.00	0.95	1.00	1.10	0.95	0.993	1,832

Sujeto: El Dorado **634.10** M² de Terreno Factor Homologado = \$ 1,459

ENFOQUE DE MERCADO

**\$ 1,500.00**

Cel. 844.419.3360

angelesp@pedraza.biz / angelesp.avaluos@gmail.com

Tel. 844.415.2877 Blvd. Isidro Lopez Z. #3010 Col. La Salle. Saltillo Mx.

**XI. ENFOQUE POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:**

TIPO	M <sup>2</sup>	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1	59.50	Casa habitación	40	\$ 2,380
		RENTA BRUTA TOTAL		\$ 2,380
		Deduciendo en forma global un 25% por conceptos de gastos generales de conservación e impuestos =====>		\$ 595
		Se obtiene un Producto Líquido Mensual de =====>		\$ 1,785
		Producto Líquido Anual =====>		\$ 21,420
		CAPITALIZANDO el Producto Líquido Anual al 7.0% tipo de interés aplicable al caso, se obtiene un		
		<b>ENFOQUE POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS DE =====&gt;</b>		<b>\$ 306,000.00</b>

**XII. RESUMEN:**

a) Enfoque Físico o Directo	\$1,468,456.50
b) Enfoque Comparativo de Mercado	\$1,500.00
c) Enfoque de Capitalización de Rentas	\$306,000.00

**XIII. CONCLUSIÓN:**

Considerando los índices obtenidos, se concluye con el Valor del Enfoque Físico, en números redondos, como el valor estimado de su Valor Comercial .

**Valor Comercial al 04 de Diciembre de 2024**  
(Un millón quinientos mil pesos 00/100 M.N.)

**\$1,500,000.00**

PERITO VALUADOR

*Maria de los Angeles Pedraza de la Fuente*

MARÍA DE LOS ANGELES PEDRAZA DE LA FUENTE  
ARQUITECTA CÉDULA PROFESIONAL No. 3452690  
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA  
CÉDULA PROFESIONAL No. 4964036

**Cel. 844.419.3360**

angelesp@pedraza.biz / angelesp.avaluos@gmail.com

Tel. 844.415.2877 Blvd. Isidro Lopez Z. #3010 Col. La Salle. Saltillo Mx.

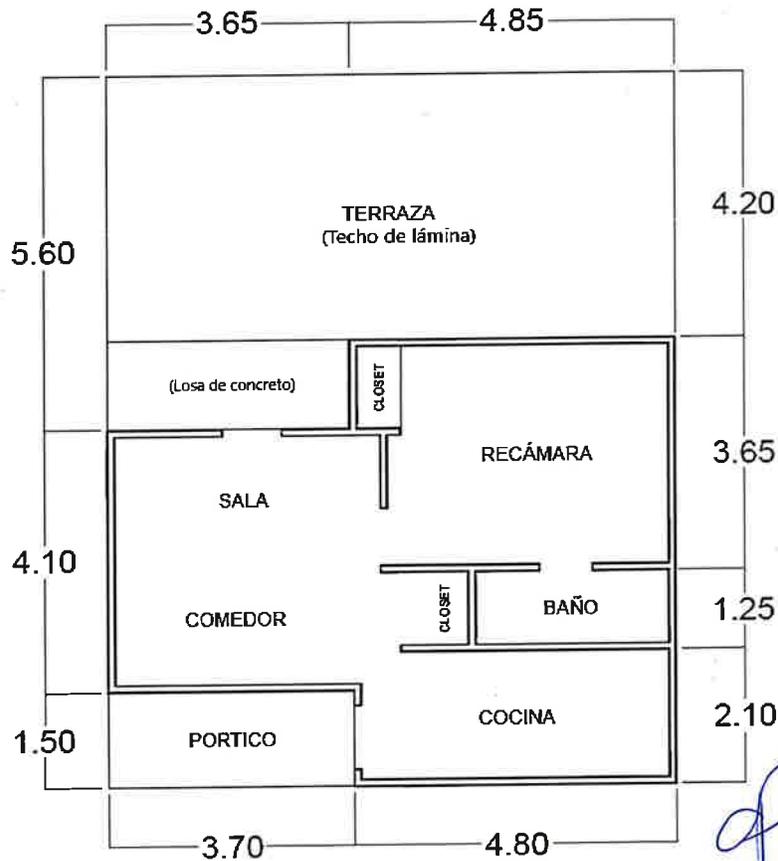
CROQUIS DE MACRO LOCALIZACIÓN



CROQUIS DE MICRO LOCALIZACIÓN



LEVANTAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES



Cel. 844.419.3360

angelesp@pedraza.biz / angelesp.avaluos@gmail.com

Tel. 844.415.2877 Blvd. Isidro Lopez Z. #3010 Col. La Salle, Saltillo Mx.



Fachada Principal del Inmueble



Calle de su Ubicación



Fachada Interior



Sala - Comedor



Cocina



Recámara

Cel. 844.419.3360

[angelesp@pedraza.biz](mailto:angelesp@pedraza.biz) / [angelesp.avaluos@gmail.com](mailto:angelesp.avaluos@gmail.com)

Tel. 844.415.2877 Blvd. Isidro Lopez Z. #3010 Col. La Salle. Saltillo Mx.

ABER Y ASOCIADOS S.C.

AVALÚOS



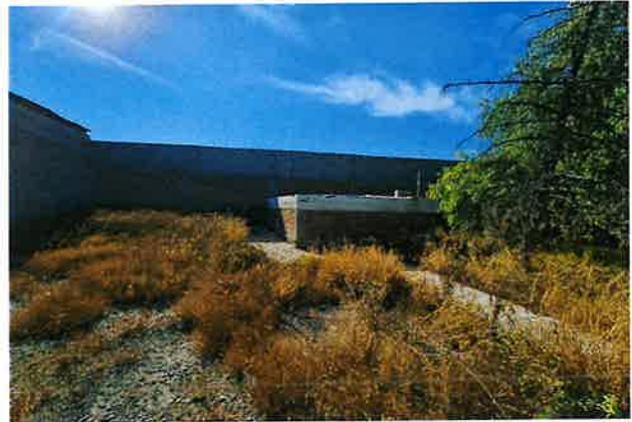
Recámara



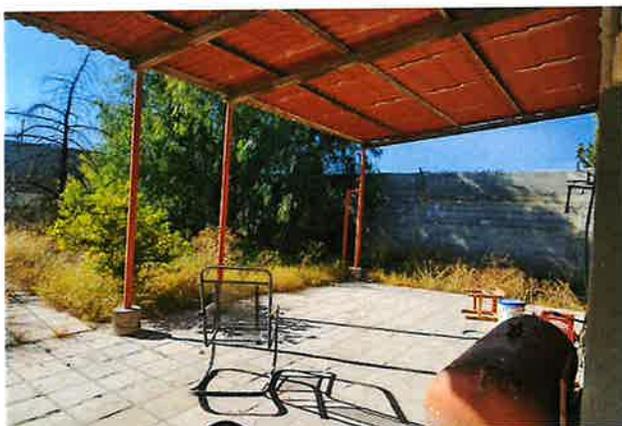
Baño



Patio



Patio



Terraza



Fachada Posterior

Cel. 844.419.3360

[angelesp@pedraza.biz](mailto:angelesp@pedraza.biz) / [angelesp.avaluos@gmail.com](mailto:angelesp.avaluos@gmail.com)

Tel. 844.415.2877 Blvd. Isidro Lopez Z. #3010 Col. La Salle, Saltillo Mx.