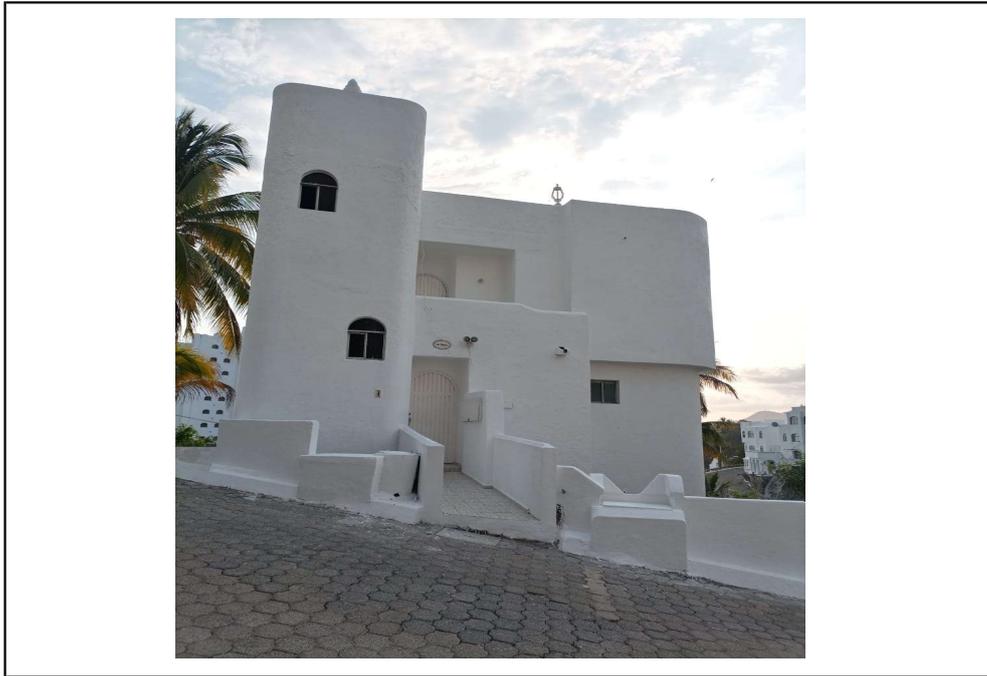


ESTIMACION DE VALOR

INMUEBLE



DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

LUGAR Y FECHA DEL AVALUO: **COLIMA, COL. 21 DE JUNIO DEL 2024**

SOLICITANTE DEL AVALÚO: **JORGE ARMANDO ANAYA FUENTES**

VALUADOR PROFESIONAL: **M. V. ARQ. PRYCILIA FERRUZCA GONZALEZ**

CEDULA PROFESIONAL: **9460235 Y 1743455**

REGISTRO ESTATAL DE VALUADORES PROFESIONALES DEL EDO. DE COLIMA 065

PROPIETARIO: **MARIA EUGENIA BRICEÑO ALCARAZ**

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: **PRIVADA EN CONDOMINIO**

PROPÓSITO DEL AVALUO: **CONOCER SU VALOR COMERCIAL**

INMUEBLE QUE SE VALUA: **DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO**

UBICACIÓN: CALLE: **AV. DE LOS RISCOS** No. EXT. 4
COLONIA O FRACC. **PENINSULA DE SANTIAGO** LOTE: 4 MANZ. :
CONDOMINIO: **COND. BURGO AUDIENCIA I**
MUNICIPIO: **MANZANILLO**
ESTADO: **COLIMA**
C.P. **28867**

No. DE CUENTA PREDIAL: **07-01-12-063-036-004**

No. DE CUENTA DEL AGUA: **NO PROPORCIONADA**

Longitud: **104° 20' 52.38"** Latitud: **19° 06' 18.06"** Altitud: **39.00 m.s.n.m.**

**DISEÑO - CONSTRUCCIÓN Y
VALUACIÓN**

ARQUITECTA RYCILIA FERRUZCA



APLICACION DEL ENFOQUE DE COSTOS:

VALOR DEL TERRENO:

FRACCION	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO x M²	DEMÉRITO	DEMÉRITO POR	VALOR
1	211.57	\$ 4,800.00	1.00	INTEGRO	\$ 1,015,536.00
INDIVISO: 100 %				SUBTOTAL:	\$ 1,015,536.00

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	DESCRIPCION	SUP. M²	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN	FACTORES DE DEMÉRITO				VALOR UNIT. NETO DE REPOSICIÓN	VALOR
				edad	e. c.	otro	F. r.		
1	HABITACIONAL	260.00	\$ 17,550.00	0.88	0.919	1.00	0.81	\$ 14,262.39	\$ 3,708,220.97
2									
3									
SUP. TOTAL		260.00						SUBTOTAL:	\$ 3,708,220.97

VALOR DE LAS INSTALACIONES

TIPO	DESCRIPCION	CATIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN	FACTORES DE DEMÉRITO				VALOR UNIT. NETO DE REPOSICIÓN	VALORES
					edad	e. c.	otro	F. r.		
1	COCINA INTEGRAL	2.00	PZA	65,000.00	0.89	0.92	1.00	0.82	\$ 53,164.15	\$ 106,328.30
2	AIRE ACONDICIONADO	5.00	PZA	14,500.00	0.86	0.92	1.00	0.79	\$ 11,459.93	\$ 57,299.65
TIPO	DESCRIPCION	CATIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN	FACTORES DE DEMÉRITO				VALOR UNIT. NETO DE REPOSICIÓN	VALORES
					edad	e. c.	otro	F. r.		
1	AREA COMUN	15.00	%	3,708,220.97	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 247,214.73	\$ 247,214.73
2										
SUBTOTAL:									\$ 410,842.68	
VALOR FISICO O DE COSTOS									\$ 5,134,599.65	

RESUMEN DE VALORES

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO:	\$ 8,593,000.00
VALOR FISICO O DE COSTOS:	\$ 5,134,599.65
VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS:	NO APLICA

CONSIDERACIONES DE LA CONCLUSION

- 1.- LOS DATOS GENERALES DEL INMUEBLE FUERON PROPORCIONADO POR EL SOLICITANTE
- 2.- LAS SUPERFICIES SE TOMARON DE LA ESCRITURA EN CONDOMINIO Y DEL RECIBO PREDIAL, PROPORCIONADO POR EL SOLICITANTE
- 5.- UNA VEZ ANALIZADOS LOS RESULTADOS ARROJADOS POR LOS ENFOQUES VALUATORIOS EMPLEADOS, SE DETERMINA QUE EL VALOR DEL INMUEBLE ES EL OBTENIDO POR EL ENFOQUE DE MERCADO, TODA VEZ QUE ES EL QUE MEJOR REPRESENTA EL VALOR DEL INMUEBLE EN ESTUDIO, EN FUNCION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL MISMO.

A PETICION DEL CLIENTE, ESTE DOCUMENTO SOLO ES PARA EFECTO DE CONOCER SU VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE, YA QUE NO TIENE NINGUNA VALIDEZ ANTE UNA INSTITUCION.

CONCLUSION

EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL INMUEBLE EN ESTUDIO ES LA CANTIDAD DE: \$ 8,590,000.00

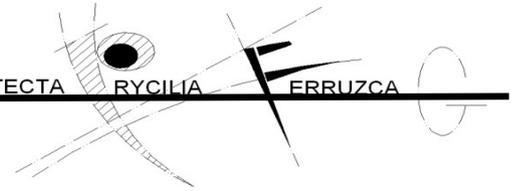
(OCHO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA MIL PESOS 00/100 N. M.)

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL DIA: 21 DE JUNIO DEL 2024

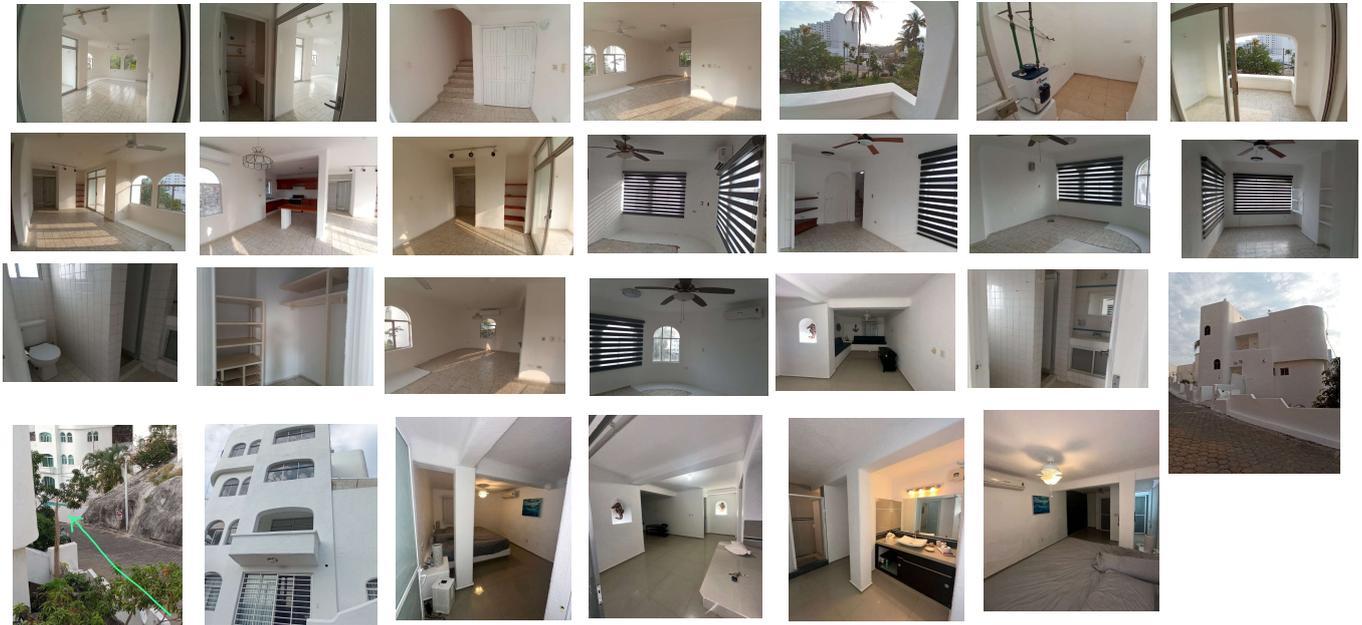
M. V. ARQ. PRYCILIA FERRUZCA GONZALEZ

CEDULA PROFESIONAL: 9460235 Y 1743455

REGISTRO ESTATAL DE VALUADORES PROFESIONALES DEL EDO. DE COLIMA 065



REPORTE FOTOGRAFICO



ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

A.- TERRENOS COMPARABLES QUE SE ENCUENTRAN OFERTANDOSE O EN VENTA:

No.	UBICACIÓN	COLONIA	POBLACION	INFORMANTE	TELEFONO
1	La Luna # 30	Península de Santiago	MANZANILLO	PROPIEDADES.COM	(55) 4629 1502
2	del Palmar # LOTE 85	Península de Santiago	MANZANILLO	PROPIEDADES.COM	(55) 4629 1502
3	Calle interior # SN	Península de Santiago	MANZANILLO	INMAR BIENES RAICES	33 2631 0962

No.	SUPERFICIE M2.	PRECIO DE VENTA	PRECIO POR M2.	FACTORES DE HOMOLOGACION								PRECIO/M2. HOMOLOGADO
				Fzo	Fub	Fsu	Fto	Fir	F. Oferta	Fre		
1	293.00	\$996,050.00	\$3,399.49	1.10	1.00	1.04	1.10	1.10	0.98	1.35	\$ 4,604.89	
2	550.00	\$2,200,000.00	\$4,000.00	1.00	1.00	1.16	1.05	1.00	0.98	1.19	\$ 4,774.40	
3	601.00	\$2,095,000.00	\$3,485.86	1.00	1.00	1.18	1.10	1.10	0.98	1.40	\$ 4,894.37	
AREA DE TERRENO DEL INMUEBLE ANALIZADO (SUJETO)										211.57 M ²	VALOR \$ 4,757.89	
											VALOR EXCEDENTE \$ -	
											VALOR DEL TERRENO \$ 4,800.00	

B.- CONSTRUCCIONES COMPARABLES QUE SE ENCUENTRAN OFERTANDOSE O EN VENTA : CERCA O SIMILARES

No.	UBICACIÓN	COLONIA	EDAD	SUPERFICIES M2.		INFORMANTE	TELEFONO
				TERRENO	CONSTR.		
1	Avenida Los Riscos # SN	Península de Santiago	25	208.00	208.00	PROPIEDADES.COM	(55) 4629 1502
2	LAS HADAS # SN	Península de Santiago	25	135.00	135.00	PROPIEDADES.COM	(55) 4629 1502
3	GALAPAGOS # SN	Península de Santiago	10	189.00	189.00	TESS HOUSE	312 152 5507

No.	SUPERFICIE TOTAL	PRECIO DE VENTA	PRECIO POR M2.	FACTORES DE HOMOLOGACION											PRECIO/M2. HOMOLOGADO
				zona	ubi.	sup.	proy.	e.cons	edad	T/C	calid.	negocio	otro		
1	208.00	\$8,500,000	\$40,865.38	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.95	1.00	\$ 35,289.30	
2	135.00	\$5,950,000	\$44,074.07	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	1.04	1.00	0.90	0.95	1.00	\$ 33,575.85	
3	189.00	\$8,500,000	\$44,973.54	0.90	1.00	0.97	1.00	1.00	0.90	1.00	0.90	0.95	1.00	\$ 30,295.89	
SUPERFICIE DEL INMUEBLE EN ESTUDIO										260.00 M ²	VALOR \$ 33,053.68				
VALOR DE VENTA HOMOLOGADO										\$ 8,593,000.00	VALOR EXCEDENTE				
											VALOR DEL TERRENO \$ 33,050.00				

RESULTADO DEL ENFOQUE DE MERCADO: \$ 8,593,000.00