

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 5 TEL. 473 732-13-22

A V A L U O

I. ANTECEDENTES.

SOLICITANTE: MARY DENTON JORDAN.

FECHA: 17 DE ABRIL DEL 2024.

VALUADOR: ING. DAVID VELÁZQUEZ BARRIENTOS.

INMUEBLE QUE SE VALÚA: TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: INDIVIDUAL PRIVADA.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: MARY DENTON JORDAN.

PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALUÓ: CONOCER SU VALOR COMERCIAL.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: CERRO DE LAS GUIJAS No. 6, COLONIA
PASTITA DE LA CIUDAD DE GUANAJUATO, GTO.

NUMERO DE CUENTA PREDIAL: 13V-000537-001.

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS.

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: URBANA.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE: MODERNO DE MEDIANA CALIDAD
EN CASAS-HABITACIÓN, DE UNO A TRES NIVELES.

ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: 95%.

POBLACIÓN: NORMAL, CON NIVEL SOCIO-ECONOMICO MEDIO.

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: NO HAY.

USO DE SUELO: HABITACIONAL.

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: LADERA DE
GUIJAS, TRAMO PASTITA.

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO: AGUA POTABLE
MEDIANTE TOMA DOMICILIARIA, DRENAJE, ENERGÍA ELÉCTRICA Y
ALUMBRADO PÚBLICO CON RED AEREA, PAVIMENTO DE CONCRETO Y
RED DE TELEFONO.

DISTANCIA APROX. A SERVICIOS: CENTRO DE LA CIUDAD 2.2 KM.,
GASOLINERA 4 KM., TIENDA DE AUTOSERVICIO 2.5 KM.



III.- DEL TERRENO.

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN: CALLEJON DE LAS GUIJAS, TRAMO COMPRENDIDO ENTRE CALLEJON DE LAS MULAS Y CALLE PASTITA, FRENTE QUE VE AL ORIENTE.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: ESCRITURA PÚBLICA No. 20,452, TOMO 375, DE FECHA 10 DE ENERO DE 2019, TIRADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO No. 19, LIC. MA. DEL CARMEN NIETO VEGA, DE LA CIUDAD DE GUANAJUATO, GTO.

AREA TOTAL SEGÚN: ESCRITURA 152.00 M2.

AL NORTE: 17.60 M.

AL SUR: L.Q. 19.90 M.

AL ORIENTE: 8.20 M. CON CALLEJON DE LAS GUIJAS.

AL PONIENTE: 8.90 M.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: LEVANTAMIENTO FISICO.

AREA TOTAL SEGÚN: LEVANTAMIENTO FISICO 152.00 M2.

AL NORTE: 7.30, 5.75, 0.30 Y 4.25 M.

AL SUR: L.Q. 7.30 Y 12.60 M.

AL ORIENTE: 8.20 M. CON CALLEJON DE LAS GUIJAS.

AL PONIENTE: 8.90 M.

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: LOTE DE TERRENO IRREGULAR, SEIS LADOS, UN FRENTE Y SUPERFICIE A DESNIVEL.

DENSIDAD HABITACIONAL: ALTA DE MAS DE 241 HAB./HA.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA: NO MÁS DEL 80% DEL ÁREA DEL PREDIO.

SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES: EL USO DEL SUELO.

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SE ANEXO PLANO TOPOGRAFICO.



IV. - DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

SE TRATA DE UN INMUEBLE DESTINADO A CASA DE HUÉSPEDES CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN:

PLANTA BAJA: COCINA, SALA, RECIBIDOR, BAR, 3 HABITACIONES CON BAÑOS COMPLETOS, MEDIO BAÑO Y CUBO DE ESCALERAS PATIO.

PRIMER NIVEL: 3 HABITACIONES CON BAÑOS COMPLETOS.

SEGUNDO NIVEL: TERRAZA Y BODEGA

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION: CIMENTACIÓN DE PIEDRA BRAZA, MUROS DE TABIQUE ROJO, TECHOS Y ENTREPISOS DE LOSA DE CONCRETO ARMADO, PISOS DE LOSETA CERAMICA Y CONCRETO, APLANADOS DE MORTERO, PLAFONES DE MORTERO, MUEBLES SANITARIOS DE COLOR, LAMBRINES DE AZULEJO TALAVERA Y CERAMICA, PUERTAS DE INTERCOMUNICACION ENTABLERADA DE MADERA DE PINO, HERRERIA Y PROTECCIONES DE FIERRO TUBULAR Y ESTRUCTURAL EN PUERTAS Y VENTANAS, INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y ELECTRICAS OCULTAS, FACHADA APLANADA CON MORTERO Y PINTADA CON VINILICA.

V. - CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO.

PARA DEDUCIR EL VALOR COMERCIAL SE CONSIDERAN LOS MÉTODOS FÍSICO DIRECTO, DE EL COMPARATIVO O DE MERCADO Y EL DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

EL VALOR DE CALLE SE DEDUCE DE UNA INVESTIGACION DE MERCADO EN LA ZONA DEL INMUEBLE.

EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES SE DEDUCE DE UN ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS COMO VALOR NUEVO DE REPOSICIÓN Y SE DEMERITA POR SU EDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN Y FALTA DE ACABADOS.



VI.- AVALUO FISICO O DIRECTO.

DEL TERRENO.

LOTE TIPO: NO HAY.

VALOR DE CALLE O ZONA: \$ 5,000.00/M2.

FRACCION	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO \$/M2	COEF. MOTIVO COEF.	V. PARCIAL \$
I.-	152.00	5,000.00		760,900.00
TOTAL	152.00 M2.	SUBTOTAL (1)	\$	760,900.00

VALOR UNITARIO MEDIO: \$ 5,000.00/M2.

DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	AREA M2.	V. NUEVO R. \$	DEMERITO %	V. NETO R. \$	V. PARCIAL. \$
A.-	282.00	14,000.00	5	13,300.00	3'750,600.00
B.-	13.00	8,000.00	10	7,200.00	93,600.00
C.-	45.00	2,000.00	10	1,800.00	81,000.00
TOTAL	340.00 M2.	SUBTOTAL (2)	\$	3'925,200.00	

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS

COMPLEMENTARIAS: TANQUE ESTACIONARIO,

CALENTADOR SOLAR Y TERRAZA (UN LOTE) \$ 60,000.00

SUBTOTAL (3) \$ 60,000.00

VALOR FISICO O DIRECTO (1) + (2) + (3) = \$ 4'746,100.00

VII-AVALUO POR CAPITALIZACION DE RENTAS.

AREA RENTABLE: 282.00 M2.

VALOR DE RENTA POR DIA MENSUAL: \$ 17.00/M2.

RENTA MENSUAL: 282.00 M2. X \$ 17.00/M2. = \$ 4,794.00

RENTA MENSUAL EN N. R.: \$ 4,800.00

VALOR DE RENTA MENSUAL EN N: R: \$ 144,000.00

RENTA REAL O EFECTIVA: \$ 144,000.00

RENTA ESTIMADA O DE MERCADO \$ 144,000.00

RENTA BRUTA MENSUAL \$ 144,000.00

DEDUCCIONES ESTIMADAS EN UN 30% DE R.B.M. \$ 43,200.00

RENTA NETA MENSUAL: \$ 100,800.00

RENTA NETA ANUAL: \$ 1'209,600.00

CAPITALIZANDO EL PRODUCTO LIQUIDO ANUAL AL 12.00%

TASA DE CAPITALIZACION APLICABLE AL CASO RESULTA

UN INDICE DE CAPITALIZACION DE: \$ 10'080,000.00



VIII.- RESUMEN.

VALOR FISICO O DIRECTO:	\$	4'746,100.00
VALOR COMPARATIVO O DE MERCADO:	\$	5'000,000.00
VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS:	\$	10'080,000.00

IX.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION.

SE CONSIDERA COMO VALOR COMERCIAL EL DE CAPITALIZACION DE RENTAS POR SER EL MAS APROPIADO PARA ESTE TIPO DE INMUEBLES, YA QUE EL FISICO O DIRECTO Y EL COMPARATIVO O DE MERCADO SE VE AFECTADO HASTA EN UN 5% POR EL FACTOR DE COMERCIALIZACION.

X.- CONCLUSIONES.

VALOR COMERCIAL EN NUMEROS REDONDOS. \$ 10'000,000.00

CON LETRA: (DIEZ MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

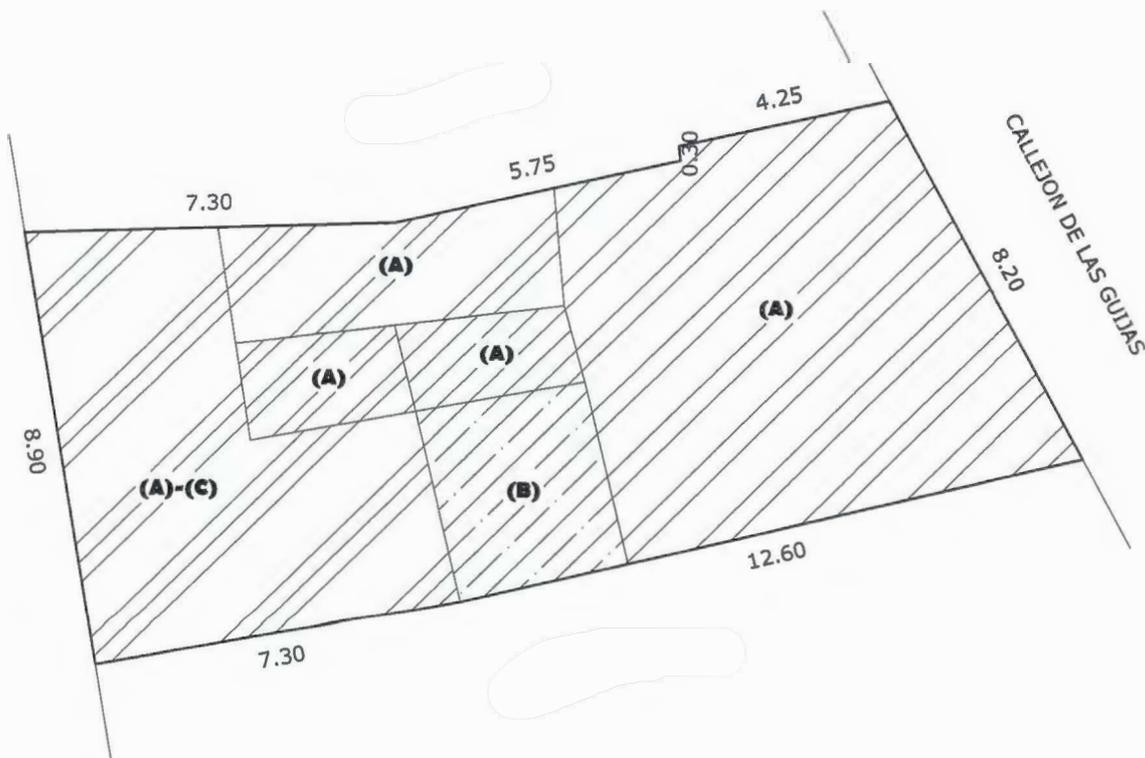
ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DIA:

17 DE ABRIL DEL 2024.

PERITO VALUADOR



ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS
CED. PROF. 1650914
R. C. N. B. Y S. 3563
AUT. ESP. INM. AE-012604
PER. FISC. 1/2024



COORDENADAS "UTM"

X= 266,503.11

Y= 2'325,128.31



CROQUIS DE LOCALIZACION

PLANO TOPOGRAFICO

PROPIETARIO: MARY DENTON JORDAN

UBICACION: CERRO DE LAS GUIJAS No. 6, COLONIA PASTITA, DE LA CIUDAD DE GUANAJUATO, GTO.

SUP. DE TERRENO: 152.00 M2.

SUP. CONST. TIPO (A): 282.00 M2.

SUP. CONST. TIPO (B): ~~45.00 M2~~

SUP. CONST. TIPO (C): 45.00 M2.

ESCALA: 1 : 150 ~~COTA: 1:25~~

FECHA: ABRIL DE 2024