

AVALÚO INMOBILIARIO

Resumen



Solicitante del avalúo: RUBEN DARIO ARENAS SALAS

Perito valuador: Ing.M.V. y E.V. Anibal Leonel Varela Alderete **Cedula Especialista en Valuación 6685926**

Ubicacion del inmueble

Calle:	MISION DE SATEVO	No. Oficial:	6135
Fraccionamiento:	RESIDENCIAL EL CAMPANARIO III ETAPA	Codigo Postal	31213
Municipio:	Chihuahua	Ciudad:	Chihuahua
Estado:	Chihuahua		
Clave Catastral Estandar	08-001-019-00-0001-323-076-00048-00-0000	Manzana:	40
		Lote	48
Coordenadas	28°38'37.49" N	106°06'57.47" W	Altitud 1504

Objetivo del Avaluo Estimar Valor Comercial

Superficie del Terreno en m2	381.127 m ²	Valor del Terreno	\$ 2,248,649.30
Superficie Construida en m2	322.47 m ²	Valor de Las Contrucciones	\$ 2,313,729.60
Indiviso	100.00%	Valor de los elementos acc.	\$ 266,558.65
Superficie Accesorias en m2	80.43 m ²	Valor Fisico	\$ 4,828,937.55
Superficie inscrita en Escritura en m2	381.13 m ²	Valor Concluido	\$ 5,070,000.00
Superficie vendible en m2	322.47 m ²		
PCTJE. De infracestrutura disponible	100.00%		

CINCO MILLONES SETENTA MIL PESOS CON 00/100 M.N.

EL SUSCRITO ING. ANIBAL LEONEL VARELA ALDERETE, MEXICANO, ESPECIALISTA EN VALUACION, DEBIDAMENTE ACREDITADO ANTE EL DEPARTAMENTO DE PROFESIONES CON CEDULA FEDERAL No. 6685926, CEDULA ESTATAL No. 111088ESIII Y R.P.V. 021, Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 331 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, ARTICULO 980 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO, FRACCION II, DEL ARTICULO 25 DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, FRACCION I, DEL ARTICULO 158 DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, FRACCION III, DEL ARTICULO 359 DEL CODIGO FISCAL DEL ESTADO, ARTICULO 1678 DEL CODIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO Y EL ARTICULO 102 DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS, CONTRATOS DE SERVICIO DE OBRA PUBLICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, EXPIDO EL SIGUIENTE AVALUO EN LA FORMA Y TERMINOS QUE EN EL PRESENTE ESCRITO HAGO CONSTAR PARA LOS EFECTOS LEGALES QUE HAYA LUGAR.

AVALÚO INMOBILIARIO

I. ANTECEDENTES

Solicitante del Avaluo	RUBEN DARIO ARENAS SALAS		
Perito Valuador	Ing.M.V. y E.V. Anibal Leonel Varela Alderete	Cedula Especialista en Valuación	6685926
fecha del Avaluo	14 de septiembre de 2023	fecha de Inspeccion	14/09/2023
Inmueble que se Valua	Casa Habitacion		
Ubicacion del Inmueble:			

Calle:	MISION DE SATEVO	No. Oficial	6135	Interior	N/A
Fraccionamiento:	RESIDENCIAL EL CAMPANARIO III ETAPA	Ciudad:	Chihuahua		
Municipio:	Chihuahua	Estado:	Chihuahua	Codigo postal	31213
	Manzana	40	Lote	48	

Regimen de Propiedad:	Privada
Propietario del Inmueble:	RUBEN DARIO ARENAS SALAS Y BLANCA EDITH PERALES ESPARZA
Objetivo del Avaluo:	Estimar Valor Comercial
Proposito del Avaluo:	Compraventa
Clave Catastral Estandar	08-001-019-00-0001-323-076-00048-00-0000
Cuenta Catastral:	323-076-048
No. de Cuenta del Agua:	No se proporciono, pero cuenta con el servicio.

II. CARACTERISTICAS URBANAS

Clasificacion de la zona:	Habitacional
Tipos de construccion dominante:	Casas habitacion nivel residencial
Indice de saturacion en la zona:	95%
Poblacion:	Normal
Contaminacion Ambiental:	Normal Producida por transito vehicular y polvos.
Uso del Suelo:	Habitacional
Vias de Acceso e importancia de las mismas	Por la Avenida Mirador de primer orden y por la Calle Mision de Satevo de segundo orden en la zona

Servicios Publicos y Equipamiento Urbano:

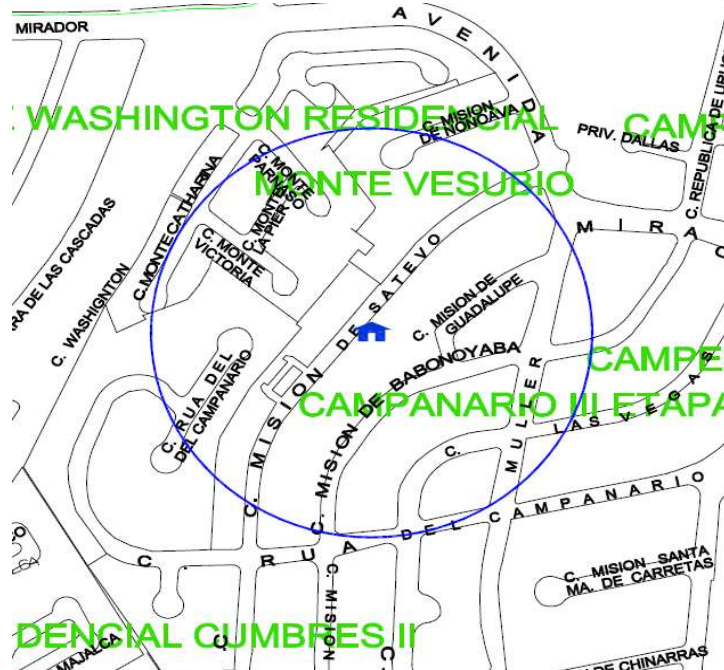
Agua Potable	Disponible	Centro comercial	a 1,000 mts. Promedio
Drenaje Sanitario	Disponible	Gasolineras	a 200 mts. Promedio
Energia Electrica	Aerea postes de concreto	Hoteles	a 700 mts. Promedio
Alumbrado	Vapor de sodio	Rec. Basura	Municipal
Telefono	Disponible	Señalización	Completa
Cable	Disponible	Templos	En la zona
Vigilancia	Municipal	Banquetas	Concreto
Transporte urbano	Sobre avenida principal	Vialidades	Asfalto
Escuelas	a 300 mts. Promedio	Gas Natural	Disponible

Nivel de infraestructura porcentual: 100%

AVALÚO INMOBILIARIO

III. CARACTERISTICAS TERRENO

Croquis de Localización



Tramo de Calle, calles transversales, limitrofes y orientacion:

12.00 M CON CALLE MISION DE SATEVO EL INMUEBLE SE LOCALIZA EN LA ACERA SURESTE A 179.14 M AL SUROESTE DE LA AVENIDA MIRADOR

Topografía y configuración:	Regular:		Plano:	✓	No. Frentes:	1
	Irregular:	✓	Semiplano:		Pendiente:	0.00%

Características Panorámicas:	Casas habitación nivel residencial
Densidad Habitacional:	H25
Intesidad de construccion permitida:	Hasta el 95 % de lote en un nivel
Servidumbres o restricciones:	Ninguna
consideraciones adicionales:	Ninguna

LADOS	RUMBO	DISTANCIAS	COLINDANCIAS
1-2	FRENTE	12.00 M	Colinda con CALLE MISION DE SATEVO
2-3	DERECHO	34.00 M	Colinda con LOTE 47
3-4	FONDO	12.82 M	Colinda con LOTE 16
4-1	IZQUIERDO	29.50 M	Colinda con LOTE 49

Medidas y colindancias segun:

según el antecedente, plano catastral e inspección física

AVALÚO INMOBILIARIO

IV. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

Declaraciones:

LA IDENTIFICACION FISICA DEL INMUEBLE COINCIDE CON LO SEÑALADO EN LA DOCUMENTACION.
 LAS SUPERFICIES FISICAS OBSERVADAS COINCIDEN CON LA DOCUMENTACION.
 SE VERIFICO EL ESTADO DE LA CONSTRUCCION Y CONSERVACION DEL INMUEBLE.
 LOS NOMBRES DEL SOLICITANTE Y PROPIETARIO, ASI COMO LOS NUMEROS DE CUENTA PREDIAL Y AGUA Y LA UBICACION DEL INMUEBLE SE SEÑALAN SEGUN LA INFORMACION PROPORCIONADA POR EL CLIENTE AL MOMENTO DE SOLICITAR EL AVALUO, POR LO TANTO NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR ERRORES, OMISIONES O DIFERENCIAS CON RESPECTO A LOS DATOS REGISTRADOS POR AUTORIDADES OFICIALES, COMO LO PUEDEN SER EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, CATASTRO U OTROS.

Advertencias:

NINGUNA

V. DESCRIPCION GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

V.I USO ACTUAL Y DISTRIBUCION DEL INMUEBLE

CASA HABITACION USADA DESARROLLADA EN DOS PLANTAS, CON CUATRO RECAMARAS, TRES Y MEDIO BAÑOS, SALA, COCINA, COMEDOR, ESTACIONAMIENTO PARA DOS AUTOS Y PATIO DE SERVICIO

Calidad del Proyecto:		FUNCIONAL		Unidades Suceptibles de Rentarse				1	
Clasificacion de las construcciones		Uso	No. Niveles	Estado de Conservacion	Edad	vida util remanente	Vida Util Total	Edad en meses	Vida util remanente en meses
T-I	Construccion	Hab	2	Bueno	31	29	60	372	348
T-II	Cochera, porche y terraza 1	Coc	1	Bueno	31	29	60	372	348
T-III	Terraza 2	Terr 2	1	Bueno	31	29	60	372	348
T-IV	Volados	Vol	1	Bueno	31	29	60	372	348

V.II SUPERFICIES

Superficies del Terreno	381.127 m ²	Construccion T1	218.51 m ²
Indiviso:	100.00%	Construccion T2	48.88 m ²
Superficie de construccion	298.94 m ²	Construccion T3	24.36 m ²
Superficie accesoria:	80.43 m ²	Construccion T4	7.19 m ²
Superficie Inscrita en la Escritura Publica:	381.127 m ²	Total	298.94 m ²
Superficie vendible:	381.127 m ²		

V.III ELEMENTOS DE CONSTRUCCION

a) Obra negra o Gruesa

Cimentacion	ZAPATA CORRIDA DE CONCRETO ARMADO
Estructura	DALAS, CASTILLOS Y CERRAMIENTOS DE CONCRETO ARMADO
Muros	LADRILLO
Entrepisos	DE CONCRETO ARMADO
Techos	LOSA DE CONCRETO ARMADO
Azoteas	IMPERMEABILIZADO
Bardas	BLOCK DE CONCRETO

AVALÚO INMOBILIARIO

b) Revestimientos y Acabados

Aplanados exteriores:	MEZCLA FINA CON PINTURA VINILICA
Aplanados Interiores:	YESO REGLEADO CON PINTURA VINILICA
Plafones:	YESO REGLEADO BAJO LOSA DE CONCRETO
Lambrines:	CERAMICA EN BAÑOS
Pavimentos Petreos:	LOSETA DE CERAMICA
Zoclos:	MADERA Y CERAMICA
Escaleras:	CONCRETO ARMADO CON CERAMICA
Pintura:	VINILICA
Hidraulico-sanitarias:	TUBERIA DE COBRE Y PVC VARIOS DIAMETROS
Muebles de Baño:	NACIONALES BUENA CALIDAD
Muebles de cocina:	COCINETA
Electrica:	OCULTA EN POLIDUCTO
Carpinteria:	PUERTAS INTERIORES
Guardaropas y Otros.:	CLOSETS
Canceleria:	PERFIL DE ALUMINIO EN VENTANAS
Vidieria:	SEMIDOBLE CLARA
Cerrajeria:	NACIONAL
Herreria:	REJAS DE SEGURIDAD Y BARANDAL
Fachada:	SIMPLE DE CORTE RECTO ACABADO EN PINTURA VINILICA

d) Elementos adicionales

Instalaciones especiales:	Encementados y rejas de seguridad
Obras complementarias:	Cochera, Cuarto de utileria, Bardas y Volados

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

1. Se investigo el precio de venta actual de terrenos en la zona de similar calidad.
2. Se toman en cuenta todas Las mejoras y afectaciones con que cuenta el terreno.
3. Se considera que el terreno se vendiera con los servicios de agua, drenaje y energia electrica previamente autorizados y funcionando

VII. APLICACION DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Resultado por enfoque comparativo de mercado	\$	5,050,000.00
Valor comparativo de Mercado	\$	5,050,000.00

AVALÚO INMOBILIARIO

VII. APLICACION DEL ENFOQUE DE COSTOS

A) Del Terreno:

Lote tipo Predominante: VARIABLE Valores de Calle o zona: 5,900.00 \$ / m²

Indiviso:	100.00%
------------------	---------

Valor Unitario Medio de Terreno

Fraccion	Superficie	V. unitario	Coeficiente	Motivo del Coeficiente	Indiviso	Valor Parcial
Unica	381.127 m ²	5,900.00	1	Ninguno	1	2,248,649.30
SUMAS	381.127 m ²					2,248,649.30

B) De las Construcciones:

Tipo	Descripcion	Superficie	V.R.N.	FACTOR DEMERITO	V.N.R.	VALOR
I	Construccion	218.51 m ²	12,000.00	78.00%	9,360.00	2,045,253.60
II	Cochera, porche y terraza 1	48.88 m ²	6,000.00	78.00%	4,680.00	228,758.40
III	Terraza 2	24.36 m ²	1,500.00	78.00%	1,170.00	28,501.20
VI	Volados	7.19 m ²	2,000.00	78.00%	1,560.00	11,216.40
	SUMAS	298.94 m ²				2,313,729.60

C) Instalaciones especiales y obras complementarias Privativas:

Clave	Descripcion	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Demerito	Valor Unitario Neto	Valor Parcial
1	Bardas	97.00	M2	1,000.00	83.00%	830.00	80,510.00
2	Herreria	24.00	ML	1500.00	83.00%	1,245.00	29,880.00
3	Cocineta	8.00	ML	8,000.00	83.00%	6,640.00	53,120.00
4	Hidroneumatico	1.00	PZA	15,000.00	83.00%	12,450.00	12,450.00
5	Encementados	67.00	M2	400.00	83.00%	332.00	22,244.00
6	Tejaban	23.53	M2	3500.00	83.00%	2,905.00	68,354.65
	SUMAS						266,558.65

Resultado del Enfoque de Costos (a+b+c): **4,828,937.55**
Valor Fisico o Directo **4,828,937.55**

VIII. RESUMEN

☐ Resultados Por enfoque

Comparativo de Mercado (Valor Comparativo de Mercado) \$ 5,070,000.00
Costos (Valor Fisico o Directo) \$ 4,828,937.55

IX. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

Declaraciones: El criterio utilizado para la determinacion del valor comercial es el resultado de la ponderacion de los valores obtenidos en los comparativos de valor fisico y el valor de mercado, llegando a la conclusion de que el valor resultante es el obtenido es el valor comercial.



AVALUO No.	026/09/2023
FECHA DEL AVALUO	14/09/2023
FECHA DE CADUCIDAD	13/09/2024

AVALÚO INMOBILIARIO

X. CONCLUSION

Valor del Terreno:	\$	2,248,649.30
Valor de Las Construcciones:	\$	2,313,729.60
Valor de los elementos Accesorios:	\$	266,558.65
Valor Fisico:	\$	4,828,937.55
Valor Concluido:	\$	5,070,000.00

Esta Cantidad representa el valor al día: 14 de septiembre de 2023

CINCO MILLONES SETENTA MIL PESOS CON 00/100 M.N.

XI. VALOR REFERIDO

El inmueble sujeto a este avaluo ubicado en MISSION DE SATEVO No. 6135 interior N/A
del fraccionamiento RESIDENCIAL EL CAMPANARIO III ETAPA de esta ciudad, cuyo valor
alcanzo la cifra de \$ 5,070,000.00 , no ha sido referido a la fecha distinta a la de su emision.

PERITO VALUADOR

Ing.M.V. y E.V. Anibal Leonel Varela Alderete
Cedula Profesional 5538760
Cedula Especialista en Valuación 6685926
R.P.V. 21 R.P.C. 670

AVALÚO INMOBILIARIO

MEMORIA FOTOGRAFICA

