Digitalizacion y Constrcuccion
Ing. Jorge Alberto Luna Soto
D.R.O. No.185
Ced. Prof. No. : 1007279 R.F.C. : LUSJ600708GG2
jalunasoto2@gmail.com
Tels.: 669-980-61-71 Cel.: 669-251-41-32

I.- ANTECEDENTES.-

VALUADOR:	Ing. Jorge Alberto Luna Soto.
SOLICITANTE:	María del Socorro Díaz Osuna.
FECHA DEL AVALUO:	07 de agosto de 2017.
INMUEBLE QUE SE VALUA:	Casa habitación.
REGIMEN DE PROPIEDAD:	Habitacional en condominio horizontal.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	Beltrán Borboa Fausto Gabino y Conds.
OBJETO DEL AVALUO:	Estimar su valor comercial.
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	Calle paseo de Chapultepec No.36, Paseo de los Olivos.
Nº DE CUENTA DEL PREDIAL:	011-000-023-292-036-001.

II.- CARACTERISTICAS URBANAS.-

CLASIFICACION DE LA ZONA:	Habitacional residencial en condominio horizontal.
USO DEL SUELO:	Habitacional.
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	100%.
DENSIDAD DE POBLACION:	Densidad media *200 habitantes / hectárea.*
TIPO DE CONSTRUCCION DOMINANTE:	Casa habitación, moderna.
CONTAMINACION AMBIENTAL:	No existe en la zona.
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	Internacional México 15, Av. Las Torres y Av. Cristóbal Colón .
SERVICIOS PRIVADOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:	Agua potable, Drenaje, Línea de energía eléctrica, Teléfono, Pavimento y guarniciones de concreto, Vigilancia, Alberca, Casa club y áreas recreativas.
EQUIPAMIENTO URBANO:	Centros comerciales, Áreas recreativas, Escuelas, Universidades, Campos deportivos, Estadios, Hospitales, Gasolineras y Cines.

III.-TERRENO.-

SUPERFICIE TOTAL:	133.00 M2 Según Planos Oficiales.
COLINDANCIAS SEGÚN PLANOS :	Al Norte, 19 m con propiedad privada; al Sur, 19 m con propiedad privada; al Oriente, 7 m con propiedad privada; al Poniente, 7 m con calle Chapultepec.

Digitalizacion y Constrcuccion
Ing. Jorge Alberto Luna Soto
D.R.O. No.185
Ced. Prof. No. : 1007279 R.F.C. : LUSJ600708GG2
jalunasoto2@gmail.com
Tels.: 669-980-61-71 Cel.: 669-251-41-32

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE.-

USO ACTUAL:	Casa habitación.
CALIDAD Y CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION:	Excelente, media residencial, M-R.
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION:	Probablemente 10 Años.
CALIDAD Y CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION:	Excelente, M-R.
CALIDAD DEL PROYECTO:	Muy bueno. Con cajón de estacionamiento para dos carros.
UDS. RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:	En su totalidad.

V.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCION.-

A).- *OBRA NEGRA O GRUESA :*

CIMIENTO:	Probable losa de cimentación, refuerzo a base de contra-trabes y castillos de concreto armado . Diseño por carga vertical, viento y cismo.
ESTRUCTURA :	Muros de carga con castillos en concreto armado Integrado. A base de block de cemento.
MUROS :	Block de 15X20X40 cm asentado con mortero cemento.
ENREPISOS:	Dos niveles.
TECHOS:	Probable losa reticular de 20 cm de espesor, con refuerzo en ambos sentidos y refuerzo en compresión.
AZOTEAS:	Impermeabilizada con membrana de refuerzo y pintura anti reflejante.
BARDAS:	De block de 15x20x40 cm asentado con mortero cemento. Acabado aparente. En Patio.

B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS:	Acabado texturizado.
PLAFONES:	Acabado en yeso.
LAMBRINES:	Loseta de cerámica de primera, dimensión 20X30 cm en baños.
PISOS:	Loseta de cerámica de primera, dimensión 40x40 cm Interior y exterior.
ZOCLO:	Loseta cerámica de primera, dimensión 7x20 cm.

Digitalizacion y Constrcuccion
Ing. Jorge Alberto Luna Soto
D.R.O. No.185
Ced. Prof. No. : 1007279 R.F.C. : LUSJ600708GG2
jalunasoto2@gmail.com
Tels.: 669-980-61-71 Cel.: 669-251-41-32

PINTURA:	Vinílica de primera en muros y Pintura esmalte de primera en Herrería.
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	Lambrin de granito y en cubierta de cocina.
ESCALERA:	Concreto armado, revestida con loseta de cerámica de primera. Pasamanos de madera y herrería.

C.-CARPINTERIA:

PUERTA PRINCIUPAL:	Puerta tablereada solida de cedro.
PUERTAS INTERIORES:	Puerta en baños y de Intercomunicación, multipanel metálicas de color.
ACABADOS ESPECIALES:	Cocina integral, closet en cuatro recamaras y nichos. Todo en cedro

D).- ***INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS:***

TUBERIAS:	PVC en Instalaciones Sanitaria y Cobre en Instalaciones Hidráulicas
MUEBLES DE BAÑO:	Muebles sanitarios y accesorios de primera.
INSTALACIONES ESPECIALES:	Calentador y dos tinacos.

E).-***INSTALACIONES ELECTRICAS:***

INSTALACION ELECTRICA:	Ocultas con Poliductos y Conductores de Cobre marca IUSA O similar. Instalación de 220 Volts.
INSTALACIONES ESPECIALES:	Refrigeración a través de mini Split, planta baja y alta respectivamente.

F).-***PUERTAS Y VENTANERIA METALICAS*** :

PUERTAS Y VENTANERIA METALICAS :	Reja de protección en patio y barandal en balcón recámara principal.

G***).- VIDRIERIA :***

VIDRIERIA :	Vidrio 4 mm Filtra sol. En ventanas y puertas corredizas.

Digitalizacion y Constrcuccion
Ing. Jorge Alberto Luna Soto
D.R.O. No.185
Ced. Prof. No. : 1007279 R.F.C. : LUSJ600708GG2
jalunasoto2@gmail.com
Tels.: 669-980-61-71 Cel.: 669-251-41-32

H).- ***CERRAJERIA :***

CERRAJERIA :	De primera. Nacional.

I).- ***FACHADA***:

FACHADA:	Moderna, con aplanados de mortero cemento terminado floteado recubierta de pintura vinílica.

J).-***INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOY OBRA COMPLEMENTARIA:***

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOY OBRA COMPLEMENTARIA:	Cubierta y Lambrin de granito en cocina; Reja de herrería en patio; Escalera tipo marina de acceso en azotea, metálica; Ventanearía y puertas **de aluminio en 4";** Piso loseta cerámica en patio-cuarto de servicio y en cajón de cochera.

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO.-

El presente valor se determina tomando en cuenta factores tales como: Ubicación, conservación y uso del inmueble.

CONSIDERACIONES PREVIAS

1. Son análisis, opciones y condiciones de tipo profesional.
2. Los análisis, opiniones y conclusiones reportados corresponden a un estudio analítico profesional totalmente imparcial.
3. No existe por nuestra parte ningún interés presente o futuro inmediato en el inmueble valuado.
4. Los honorarios no están relacionados con el hecho de llegar a concluir un valor predeterminado en la dirección que favorezca la causa del cliente, el momento del valor estimado y la obtención de un valor estipulado.
5. Personalmente hice la inspección del bien inmueble el cual es objeto de este avalúo y manifiesto que los resultados serán guardados con absoluta confidencialidad.
6. El valor comercial se llega a concluir con su valor de mercado.

Digitalizacion y Constrcuccion

Ing. Jorge Alberto Luna Soto
D.R.O. No.185
Ced. Prof. No. : 1007279 R.F.C. : LUSJ600708GG2
jalunasoto2@gmail.com
Tels.: 669-980-61-71 Cel.: 669-251-41-32

VI.- VALOR FISICO DIERECTO

A).-DEL TERRENO:

LOTE TIPO VARIABLE **VALOR DE LA CALLE O ZONA: $6000,00**

FRACCION	SUPERFICIE	VAL.UNIT.	COEFICIENTE	VALOR	VALOR
	M2	S/M2	%	NETO	PARCIAL
I	133.00	6,000.00	1.00	6000.00	$798,000.00
					-
TOTAL:	133.00	M2	***SUB-TOTAL***	***(1)***	***$798,000.00***

VALOR UNITARIO MEDIO : $ 6000,00

B).- DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO	SUPERFICIE	VAL.UNIT.	FAC. DEMERITO	VALOR	VALOR
	M2	**REP/ NUEVO**	**%**	**NETO REPOSICION**	**PARCIAL**
M1	144.14	8,000.00	0.90	7,200.00	$1,037,808.00

DEMERITODE 0,00 % POR LA EDAD Y EL USO DEL INMUEBLE SEGÚN LA TABLA CRITERIO DE ROSS-HEIDECKE

DE LAS CONSTRUCCIONES ***SUB-TOTAL*** ***(2)*** ***$1,037,808.00***

TOTAL ***(1) + (2)*** ***$1,835,808.00***

VALOR FISICO O DIRECTO B = (1) + (2) = TOTAL	$1,835,808.00

A).- RENTA REAL O EFECTIVA

B).-RENTA ESTIMADA DE MERCADO

RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL (EFECTIVA O ESTIMADA)		$18,358.08
IMPORTE DE DEDUCCIONES	**25%**	$4,589.52
RENTA NETA MENSUAL		$13,768.56
RENTA ANUAL		$165,222.72
CAPITALIZACION A LA RENTA ANUAL 9,00 (%) TASA DE CAPITALIZACION		
APLICABLE AL CASO RESULTA UN INDICE DE CAPITALIZACION DE		$1,835,808.00

Resumen

Digitalizacion y Constrcuccion
Ing. Jorge Alberto Luna Soto
D.R.O. No.185
Ced. Prof. No. : 1007279 R.F.C. : LUSJ600708GG2
jalunasoto2@gmail.com
Tels.: 669-980-61-71 Cel.: 669-251-41-32

Valor físico		$ 1,835,808.32
Valor capitalización de rentas		$ 1,835,808.32
Valor mercado		$ 1,862,000.00

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS PARA LA CONCLUSION.-

VIII.- CONCLUSION.-

Un millón ochocientos sesenta y dos mil 00/100 m.n.

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día 07 de agosto de 2017.

Valuador

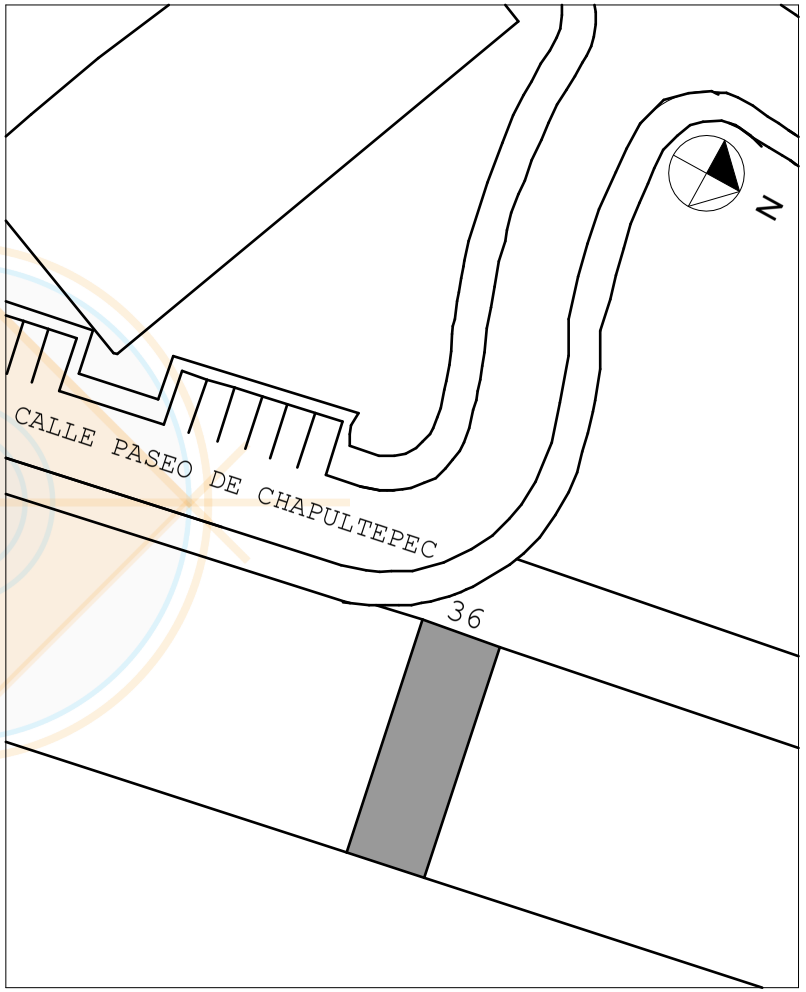
Ing. Jorge Alberto Luna Soto
Perito Municipal No.185
Ced. Prof. : 1700279

LOCALIZACION SATELITAL



ESC. : S/E

LOCALIZACION DEL PREDIO



ESC. : S/E

LunaSoto
digitalizaciones
mazatlan, sinaloa , mexico.
8:21 a.m.

OBRA:
AVALUO COMERCIAL.

UBICACION:
CALLE PASEO CHAPULTEPEC No.36.
FRACC. PASEO DE LOS OLIVOS.

DIGITALIZO:
ING. JORGE ALBERTO LUNA SOTO.

ARCHIVO:
LunaSoto2017/PJ-SOCORRO.PLA

PROPIETARIO:
BELTRAN BORBOA FAUSTO GABINO
Y CONDS.

PROYECTO:
LOCALIZACION DEL PREDIO.

ESC. :	ACOT:	FECHA:	PLANO:
1:100	MTS.	03/08/17 07/08/17	1/7

FACHADA PRINCIPAL.

CUARTO DE SERVICIO Y PATIO.

PATIO PARA VENTILACION DE RECAMARA 01.

DIGITALIZO: ING. JORGE ALBERTO LUNA SOTO.
ARCHIVO: LunaSoto2017/PJ-SOCORRO.PLA

ESC.:	ACOT:	FECHA:	PLANO:
1:100	MTS.	03/08/17 07/08/17	2/7

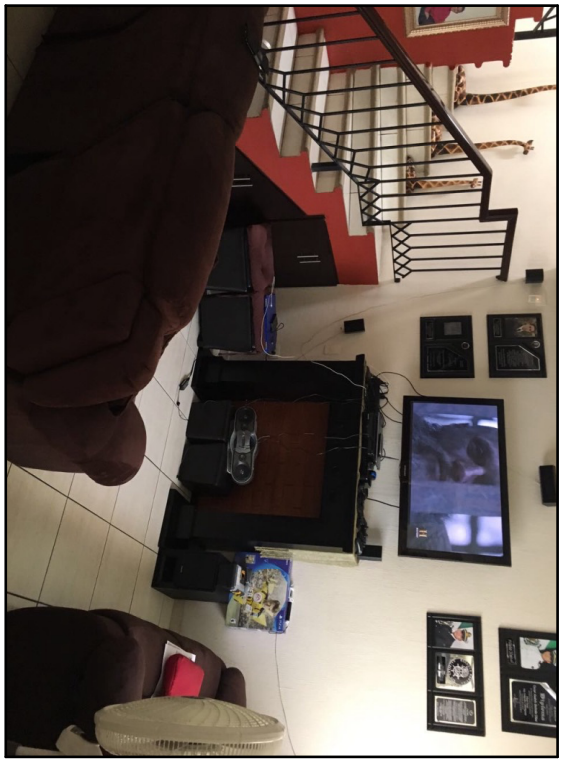
UBICACION: CALLE PASEO CHAPULTEPEC No.36. FRACC. PASEO DE LOS OLIVOS.

PROYECTO: COMPOSICION FOTOGRAFICA 1.

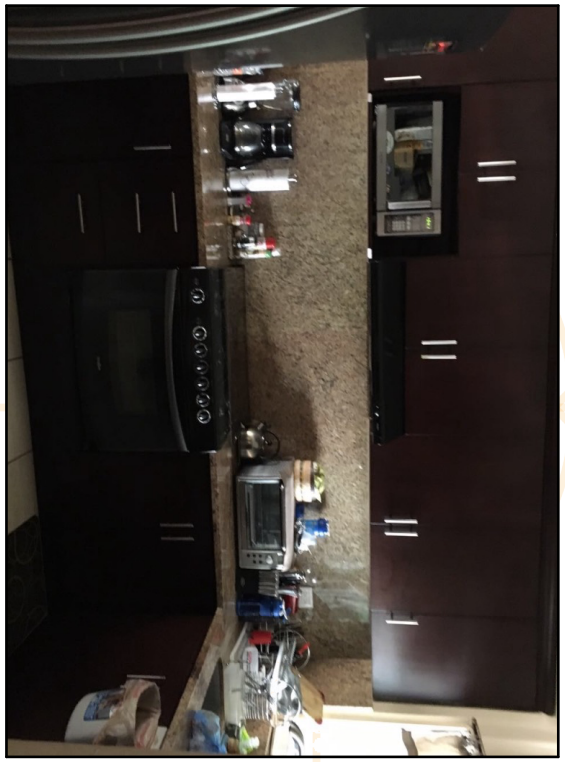
OBRA: AVALUO COMERCIAL.

PROPIETARIO: BELTRAN BORBOA FAUSTO GABINO Y CONDS.

LunaSoto digitalizaciones
mazatlan, sinaloa , mexico.
8:22 a.m.



SALA FAMILIAR.



COCINA INTEGRAL EN CEDRO Y GRANITO.



COMEDOR PARA OCHO PERSONAS.

LunaSoto

digitalizaciones

mazatlan, sinaloa , mexico.

8:23 a.m.

OBRA:
AVALUO COMERCIAL.

UBICACION:
CALLE PASEO CHAPULTEPEC No.36.
FRACC. PASEO DE LOS OLIVOS.

DIGITALIZO:
ING. JORGE ALBERTO LUNA SOTO.

ARCHIVO:
LunaSoto2017/PJ-SOCORRO.PLA

PROPIETARIO:
BELTRAN BORBOA FAUSTO GABINO
Y CONDS.

PROYECTO:
COMPOSICION FOTOGRAFICA 2.

ESC.:	ACOT:	FECHA:	PLANO:
1:100	MTS.	03/08/17 07/08/17	3/7

RECAMARA 01, COLINDA AL PATIO.P.BAJA.

BAÑO COMPLETO EN PLANTA BAJA.

ESCALERA DE CONCRETO, CON PASAMANO DE MADERA Y HERRERIA.

DIGITALIZO: ING. JORGE ALBERTO LUNA SOTO.
ARCHIVO: LunaSoto2017/PJ-SOCORRO.PLA

ESC.:	ACOT:	FECHA:	PLANO:
1:100	MTS.	03/08/17 07/08/17	4/7

UBICACION: CALLE PASEO CHAPULTEPEC No.36. FRACC. PASEO DE LOS OLIVOS.

PROYECTO: COMPOSICION FOTOGRAFICA 3.

OBRA: AVALUO COMERCIAL.

PROPIETARIO: BELTRAN BORBOA FAUSTO GABINO Y CONDS.

LunaSoto digitalizaciones
mazatlan, sinaloa , mexico.
8:23 a.m.

RECAMARA 02,COLINDA AL PATIO.P. ALTA.

RECARA 03,COLINDA AL PATIO.P. ALTA.

BAÑO COMPLETO,PLANTA ALTA.

OBRA:
AVALUO COMERCIAL.

UBICACION:
CALLE PASEO CHAPULTEPEC No.36.
FRACC. PASEO DE LOS OLIVOS.

PROPIETARIO:
BELTRAN BORBOA FAUSTO GABINO
Y CONDS.

PROYECTO:
COMPOSICION FOTOGRAFICA 4.

DIGITALIZO:
ING. JORGE ALBERTO LUNA SOTO.

ARCHIVO:
LunaSoto2017/PJ-SOCORRO.PLA

ESC.:	ACOT:	FECHA:	PLANO:
1:100	MTS.	03/08/17 07/08/17	5/7

LunaSoto
digitalizaciones
mazatlan, sinaloa , mexico.
8:24 a.m.

RECAMARA PRINCIPAL,COLINDA A LA CALLE PASEO DE CHAPULTEPEC.PLANTA ALTA.

BAÑO RECAMARA PRINCIPAL.

VESTIDOR RECAMARA PRINCIPAL.

LunaSoto digitalizaciones
mazatlan, sinaloa , mexico.
8:25 a.m.

OBRA: AVALUO COMERCIAL.

PROPIETARIO: BELTRAN BORBOA FAUSTO GABINO Y CONDS.

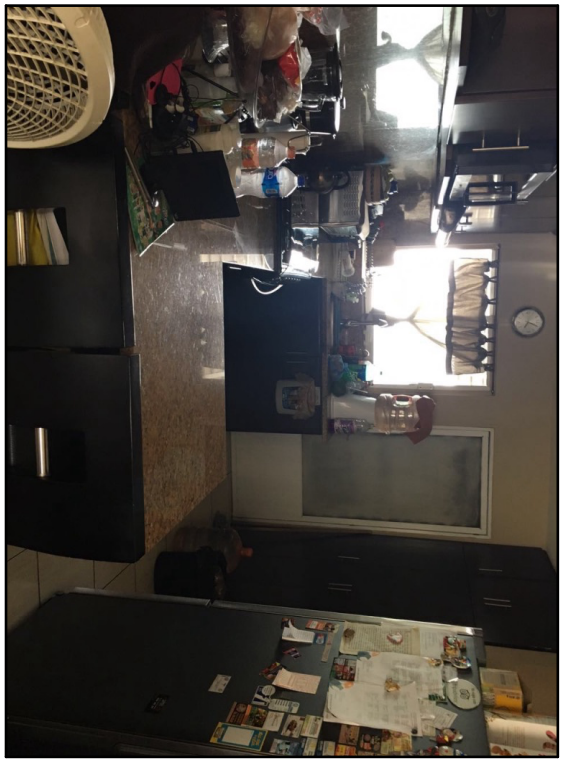
UBICACION: CALLE PASEO CHAPULTEPEC No.36. FRACC. PASEO DE LOS OLIVOS.

PROYECTO: COMPOSICION FOTOGRAFICA 5.

DIGITALIZO: ING. JORGE ALBERTO LUNA SOTO.

ARCHIVO: LunaSoto2017/PJ-SOCORRO.PLA

ESC.:	ACOT:	FECHA:	PLANO:
1:100	MTS.	03/08/17 07/08/17	6/7



CUBIERTA DE GRANITO EN COCINA.



NICHOS REVESTIDOS CON MADERA DE CEDRO.



BALCON EN REC.03 COLINDA AL PATIO.

LunaSoto

digitalizaciones

mazatlan, sinaloa , mexico.

8:25 a.m.

OBRA:
AVALUO COMERCIAL.

UBICACION:
CALLE PASEO CHAPULTEPEC No.36.
FRACC. PASEO DE LOS OLIVOS.

DIGITALIZO:
ING. JORGE ALBERTO LUNA SOTO.

ARCHIVO:
LunaSoto2017/PJ-SOCORRO.PLA

PROPIETARIO:
BELTRAN BORBOA FAUSTO GABINO
Y CONDS.

PROYECTO:
COMPOSICION FOTOGRAFICA 6.

ESC.:	ACOT:	FECHA:	PLANO:
1:100	MTS.	03/08/17 07/08/17	7/7