



FECHA: e030/14  
23 de julio de 2014

**OPINIÓN DE VALOR**

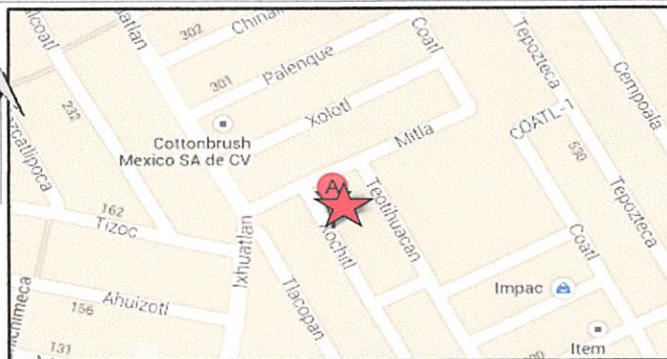
**I. ANTECEDENTES**

SOLICITANTE:	AVANZA MÉXICO FINANCIERA.		
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	CASA HABITACIÓN DE DOS PLANTAS.		
DIRECCIÓN:	XÓCHITL NO. 307, LA FAMA II, SANTA CATARINA, NUEVO LEÓN., C.P. 66116		
PROPIETARIO:	SRA. MARÍA GUADALUPE DEL SOCORRO PIEDRA VEGA.		
COLINDANCIAS SEGÚN:	ESCRITURA PÚBLICA NO. 3,602, VOL. XIII, LIBRO 2, FOJA 283, CON FECHA DEL 20 DE AGOSTO DEL 1996, LIC. JOSÉ LUIS TREVIÑO MANRIQUE, NOTARIO PÚBLICO NO. 97.		
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS</b>	<b>LOTE 52, MANZANA 79.</b>	<b>COLINDANCIA DE MANZANA:</b>	
SUROESTE:	4.00 Mts DA FRENTE A LA CALLE XÓCHITL.	SUROESTE:	XÓCHITL.
NORESTE:	16.00 Mts COLINDA CON LOTE 4.	NORESTE:	TEOTIHUACÁN.
SURESTE:	20.00 Mts COLINDA CON LOTE 5 Y 51.	SURESTE:	AVE. CUITLÁHUAC.
NOROESTE:	12.0, 4.0 Y 4.0 COLINDA CON LOTES 53, 54 Y 3.	NOROESTE:	MITLA.
Superficie Total:	144.00 Mts²	TOPOGRAFÍA:	Plano.
<b>CLAVE CATASTRAL:</b>	<b>07-079-052</b>	CONFIGURACIÓN:	IRREGULAR.
<b>DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:</b>		CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	DA FRENTE A CASAS HABITACIÓN
<b>USO ACTUAL:</b>		SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES:	NO SE CONTÓ CON INFORMACIÓN FUENTE QUE INDIQUE SI ESTAS
CASA HABITACIÓN DE DOS PLANTAS, CON PLANTA BAJA: SALA COMEDOR, COCINA, MEDIO BAÑO, EN PLANTA ALTA: TRES RECÁMARAS Y DOS BAÑOS.		INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:	C.U.S.: .6 C.O.S.: 2.5
		<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN:</b>	
		TIPO I:	AREA CERRADA
		TIPO II:	AREA ABIERTA.

**V. ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN:** Del edificio, ver punto III. CONSIDERACIONES PREVIAS AL DICTAMEN.

**ACABADOS:** DADO QUE NO SE TUVO ACCESO AL INMUEBLE SE SUPONEN LOS SIGUIENTES ACABADOS SEGÚN BANCO DE INFORMACIÓN DE LA ZONA.  
**CIMENTOS:** Cimentación corrida con 40% piedra bola y concreto reforzado. **ESTRUCTURA:** Castillos y cerramientos de concreto reforzado. **MUROS:** De block de concreto curado a vapor. **ENTREPISOS:** Losa de concreto reforzado aligerada. **TECHO:** Losa de concreto reforzado aligerada y de lámina en área de bodega. **AZOTEA:** Con Impermeabilización en frío. **APLANADOS EXTERIORES:** Zarpeo y afine y pintura. **APLANADOS INTERIORES:** Zarpeo rustico **PLAFONES:** Zarpeo rustico **LAMBRINES:** Azulejo cerámico en área húmeda de baños y cocina. **PISO:** Loseta cerámica en tipo I. **ESCALERAS:** Rampa de concreto reforzado, recubierta de loseta cerámica. **PINTURA:** Vinílica en muros, esmalte en herrería y carpintería. **RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:** No tiene. **PUERTAS INTERIORES:** Tipo semisólidas de madera de pino. **OTROS:** De madera de pino. **DRENAJE SANITARIO:** Instalaciones ocultas, con buen funcionamiento, con ductería en PVC. **SUMINISTRO AGUA:** Mediante red domiciliaria mediante tubería Galvanizada. **ACCESORIOS DE BAÑOS:** Porcelanizados. **MUEBLES DE BAÑOS:** Muebles de baño calidad económica. **CANALIZACIÓN:** Ocultas, entubadas a través de poliducto. **CABLEADO:** De cobre. **ALUMBRADO:** Mediante lámparas incandescentes. **CONTACTOS:** Del país. **HERRERÍA:** Puerta principal tipo Forja. **CANCELERÍA:** Ventaneria de aluminio natural tipo G2. **VIDRIERÍA:** Cristalino, doble y opaco en baños. **CERRAJERÍA:** Del país de buena calidad. **FACHADA:** Zarpeo, afine, pintura.

**CROQUIS SIN ESCALA**



**FOTOGRAFÍA**



**II. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA Y CONSTRUCCIONES:**

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	HABITACIONAL DE 2DO ORDEN.		
TIPO DE CONSTRUCCIONES:	CASAS HABITACIÓN DE 1 Y 2 PLANTAS.		
SERVICIO PÚBLICO Y EQUIP. URBANO:	Completos.		
Nº DE PISOS:	2	EDAD APROXIMADA:	28 Años
EDO. CONSERV.:	Bueno.	VIDA PROBABLE:	32 Años

**III. CONSIDERACIONES PREVIAS AL DICTAMEN:**

NO SE TUVO ACCESO AL INMUEBLE, SE SUPONEN LOS ACABADOS, EL ESTADO FÍSICO Y EDAD DEL INMUEBLE SEGÚN DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE Y CONOCIMIENTO PREVIO DE LA ZONA. LOS DATOS DE SUPERFICIE DE TERRENO SON EN BASE A ESCRITURA PÚBLICA Y LOS DATOS DE CONSTRUCCIÓN DE BOLETA PREDIAL, NO SE ASUME RESPONSABILIDAD ALGUNA SOBRE LA EXACTITUD Y VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA.



FECHA: e030/14  
23 de julio de 2014

IV. ENFOQUE DE COSTOS:							TOTALES:
a) DEL TERRENO:	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	VALOR UNIT.	COEFICIENTE	MOTIVO	VALOR NETO REPOSICIÓN.		
I	144.00	\$ 2,000.00	1.0000	AJ/HOMOLG	\$ 2,000.00	\$	288,000.00
						a).- SUMA: \$	288,000.00
b) CONSTRUCCIONES:	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	VALOR REPOS. NVO.	FACT. DEPRECIACIÓN:	VALOR NETO DE REPOSICIÓN:			TOTALES:
I - ÁREA CERRADA:	101.70	\$ 4,000.00	39%	\$ 2,449.96	\$		249,160.56
II - ÁREA ABIERTA:	11.30	\$ 2,500.00	39%	\$ 1,531.22	\$		17,302.82
TOTAL:	113.00					b).- SUMA: \$	266,463.37
c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:							TOTALES:
CONCEPTO:	CANTIDAD:	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO	FACTOR DEPREC.	VALOR NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.)			
						c).- SUMA: \$	-
						SUMA a+b+c: \$	554,463.37
<b>Valor Físico</b>						\$	554,463.37

V. ENFOQUE DE MERCADO:						
VALOR DE DE MERCADO:	SUP CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO AJUSTADO Y PROMEDIO				
	113.00	X \$ 4,910.00	=	\$		554,830.00
<b>Valor de Mercado:</b>				\$		554,830.00

VII. RESUMEN		
RESULTADO POR ENFOQUE:		
<i>De Mercado (Valor Comparativo de Mercado):</i>	\$	554,830.00
<i>Costos (Valor Físico o Directo):</i>	\$	554,463.37

VIII. CONCLUSIÓN	
VALOR COMERCIAL( Valor Comparativo de Mercado):	\$ 555,000.00
( QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N. )	

VALUADOR:  
  
\_\_\_\_\_  
ING. MANUEL FELIPE AYALA MOLANO.  
( ESTE DOCUMENTO NO TIENE CARÁCTER DE AVALÚO )