



ESTUDIO DE JUSTIPRECIACIÓN DE RENTAS



I. ANTECEDENTES.

SOLICITANTE DEL ESTUDIO:	Quien corresponda.
VALUADOR:	Ing. Manuel Felipe Ayala Molano.
ESPECIALIDAD:	Especialista en Valuación de Inmuebles.
FECHA DE INSPECCIÓN:	1 de Diciembre del 2014
INMUEBLE EN ESTUDIO:	Se estudia la rentabilidad del Terreno.
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	Privada, individual.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	Quien corresponda.
OBJETO DEL ESTUDIO:	Justipreciación de rentas.
PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO:	Para fines de Arrendamiento.
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	San Francisco 1500
COLONIA:	Los Cristales
MUNICIPIO:	Monterrey.
ESTADO:	Nuevo León.
No. DE EXPEDIENTE CATASTRAL O CUENTA PREDIAL:	No se proporcionó.
No. DE CUENTA DE AGUA:	No se proporcionó.

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS:

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Corredor de uso Mixto Habitacional y de Servicios.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:	Fraccionamientos Habitacionales, plazas comerciales, locales.
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:	50%
POBLACIÓN:	Baja.
NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Medio Alto.
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	La producida por los vehículos automotores.
USO DE SUELO:	Mixto habitacional y de servicios.
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:	Frente a Acueducto San Francisco y a 400 mts. De Carretera Nacional



SERVICIOS PÚBLICOS:

ABASTECIMIENTO DE AGUA:

Potable, con suministro mediante red domiciliaria.

DRENAJE SANITARIO:

Con red de recolección subterránea.

RED DE ELECTRIFICACIÓN:

Red de distribución aérea en posteria de madera.

GAS NATURAL:

Mediante red de gas natural.

ALUMBRADO PUBLICO:

Mercurial, en un solo lado con posteria metálica.

VIALIDADES:

Con calle pavimentada de dos sentidos.

PAVIMENTOS:

Mediante carpeta asfáltica.

BANQUETAS Y CORDONES:

De concreto simple, cordones del tipo pecho de paloma.

VIGILANCIA Y RECOLECCIÓN DE BASURA:

Con servicio municipal.

OTROS SERVICIOS:

RED TELEFÓNICA:

Con red de distribución aérea en posteria de madera.

SISTEMA DE TRANSPORTE:

Por Carretera Nacional.

EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO:

La zona donde se ubica el inmueble, cuenta con nomenclatura de calles y señalización.

III. TERRENO.

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACIÓN:

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO B CONSTRUCCION EXISTENTE						
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
				1	2,827,991.317	375,125.639
1	8	N 59°17'30" E	109.557	8	2,828,047.265	375,210.834
8	9	N 07°55'39" W	110.257	9	2,828,156.469	375,204.627
9	10	S 53°54'44" W	66.436	10	2,828,117.336	375,150.939
10	11	S 52°27'32" W	39.872	11	2,828,093.041	375,119.324
11	12	S 52°33'38" W	21.475	12	2,828,079.985	375,102.273
12	13	S 52°44'22" W	30.040	13	2,828,061.798	375,078.364
13	3	S 35°43'38" E	0.402	3	2,828,061.472	375,078.599
3	2	S 35°43'58" E	44.778	2	2,828,025.121	375,104.746
2	1	S 31°43'09" E	39.739	1	2,827,991.317	375,125.639

SUPERFICIE = 12,259.31 m²

Al Norte:

MTS. COLINDA CON PROPIEDAD PARTICULAR.

Al Sur:

MTS. DA FRENTE A CALLE ACUEDUCTO SAN FRANCISCO

Al Oriente:

MTS. COLINDA CON PROPIEDAD PARTICULAR.

Al Poniente:

MTS. COLINDA CON PROPIEDAD PARTICULAR.

Área del Lote:

6,000.000 MT2.

CROQUIS DE UBICACIÓN (SIN ESCALA)

Al Norte:

Carretera Nacional

Al Sur:

Acueducto San Francisco

Al Oriente:

Acueducto San Francisco

Al Poniente:

Acueducto San Francisco





V. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO:

V-A. Metodología Aplicada.

Un estudio típico de valuación considera tres enfoques diferentes que son usados como herramienta para la estimación del Valor comercial:

El Enfoque Comparativo de Mercado o también Valor Comparativo de Mercado se basa en la obtención de datos de operaciones realizadas u ofertas dentro del mercado inmobiliario de la zona correspondiente. los datos recabados se ajustan u homologan al sujeto de acuerdo a las características que se consideraron determinantes de diferencias en valor.

El Enfoque de Costos o También Valor Físico o Directo se estima en base a las áreas de terreno y de construcción aplicando los valores unitarios correspondientes: para el caso del terreno el valor de mercado y para el caso de las construcciones el valor unitario obtenido por análisis de precios o por investigación con empresas constructoras de la localidad o por manuales especializados de costos de construcción.

El Enfoque de Ingresos o también Valor por Capitalización de Rentas se estima aplicando al ingreso neto de operación o renta neta anual una tasa de capitalización que se considera adecuada al tipo de inmueble de que se trata así como a el mercado de inversiones equiparables en montos, tiempo y riesgo.

El **Valor Comercial** concluido se obtiene como resultado de ponderar los valores obtenidos por los tres enfoques anteriormente mencionados.

VI-B. Definiciones.

Valor Comercial: Es la cantidad más probable, en términos monetarios, en que una propiedad sería vendida en un mercado competitivo y abierto y cuando se den todas las condiciones para una venta justa. dichas condiciones incluyen un comprador y un vendedor prudentes, bien informados y típicamente motivados actuando en lo que consideran su mejor interés, sin compulsión para vender o comprar. además debe disponerse de un tiempo razonable para que dicho inmueble sea expuesto en el mercado inmobiliario.

Valor Físico o Directo: Este enfoque esta basado en el supuesto de que un comprador con la información pertinente, no pagaría mas por un bien que el costo de un bien sustituto con el mismo uso o fin que el bien considerado. este enfoque considera que valor máximo del bien para el comprador con información pertinente, será la cantidad necesaria para construir o adquirir un nuevo bien de igual utilidad. cuando el bien no es nuevo, el valor de reposición nuevo deberá ser ajustado de acuerdo a todos los métodos de depreciación y obsolescencia a la fecha del

Valor de Capitalización de Rentas: Es el valor presente de beneficios futuros derivados de la propiedad y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos.

Valor Comparativo de Mercado: Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares al bien objeto de estudio, que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado abierto.

Valor de Reposición Nuevo. (V.R.N.): Es el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar, que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se está valuando, con las características que la técnica o tecnología hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.

Valor Neto de Reposición. (V.N.R.): Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del valor de reproducción nuevo o reposición nuevo, deduciendo deméritos existentes debidos al deterioro físico, a la obsolescencia funcional y a la obsolescencia económica de cada bien valuado.

Depreciación (para fines de avalúo): Es la pérdida real de valor de un bien debido a su edad, desgaste físico, servicio, uso, obsolescencia funcional, etc.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro físico.
- Obsolescencia funcional.
- Obsolescencia económica.

Coefficiente de Ocupación de Suelo (C.O.S.): Es el máximo porcentaje construible de desplante en relación a la superficie total del predio.

Coefficiente del Uso de Suelo: Es la máxima superficie total de construcción en relación a la superficie total del predio.

Factores de Homologación: Factores que modifican el precio unitario de construcciones y terrenos conocidos (muestras), haciéndolos comparables con el precio unitario de la construcción y del terreno del inmueble a valorar (sujeto).

Ubicación Zona (Ub. Zona) : Factor estimado que se obtiene al comparar: colonia, sector, nivel socioeconómico, densidad de población, vialidades, equipamiento urbano, contaminación, alumbrado publico, vandalismo y sistema de transporte de la muestra con la del sujeto.

Ubicación Manzana (Ub. Mza) : Factor estimado que se obtiene al comparar la calle y manzana moda de la colonia con la calle y manzana

Ubicación Lote (Ub. Lote) : Factor estimado que se obtiene al comparar la ubicación del lote en el contexto de la manzana.

Superficie (Sup.) : Factor empírico que relaciona los precios unitarios de superficies de terrenos y de construcciones, tomando en cuenta que el precio unitario disminuye al aumentar el área. para calcular este factor, se divide el área de la muestra entre el área del sujeto y se le extrae la raíz sexta. esto es: $(\text{área muestra} / \text{área sujeto}) ^ { 1/6}$.

Forma (Forma) : Factor estimado que se obtiene al comparar la forma del terreno de la muestra con la forma del terreno del sujeto, considera si esta es regular o irregular y la proporción frente-fondo.

Servicios (Servic.) : Factor estimado que se obtiene al comparar los servicios de la muestra con los servicios del sujeto, considera si están completos, si son aéreos o subterráneos, si hay gas natural o gas l.p., pavimentos, banquetas, cordones y vigilancia.

Edad (Edad) : Factor estimado que se obtiene al comparar la edad de la construcción de la muestra con la del sujeto.

Proyecto(Proyecto) : Factor estimado que se obtiene al comparar los aspectos de diseño arquitectónico, materiales empleados en la construcción y acabados de la muestra con los del sujeto.

Negociación (Negoc.) : Factor estimado que considera un margen de negociación entre el vendedor y el comprador.

V-C. Suposiciones y Condiciones Limitantes:

Se asume la posible libre comercialización de el inmueble valuado pues no se investigó si sobre él existen gravámenes o reservas de dominio que pudieran afectar el proceso de comercialización.

La descripción del inmueble que forma parte de este reporte resume la información que se obtuvo de la inspección física. En ningún caso, se asume responsabilidad en la exactitud de las descripciones, dimensiones y datos disponibles.

V-D. Observaciones Referentes a la Inspección:

No fue observada la existencia de materiales o sustancias peligrosas en la propiedad, que podrían afectar los valores de terrenos y construcciones. No se asume responsabilidad ya que no estamos calificados para detectar estos problemas en caso de existir.



MERCADO DE RENTAS DE LOCALES COMERCIALES

VII-A. INVESTIGACIÓN Y HOMOLOGACIÓN DE MERCADO DE RENTAS.

	UBICACIÓN DE LA OFERTA :	TELÉFONO:	INFORMANTE:
1	AV. ACUEDUCTO SAN F EL ENCINO	8317-8283	LUDWIK ERHARD
2	CARRETERA NACIONAL EL URO	044 818 162-2061	AKASA BIENES RAICES
3	CARRETERA EL URO	83178283	ALEJANDRO ERHARD
4	AV. ACUEDUCTO SAN F EL ENCINO	83178283	ALEJANDRO ERHARD
5	PIV. EL URO EL URO	84481628	SALVADOR ACEVEDO PORRAS

MUESTRA No.	1	2	3		
Precio Ofertado	\$ 300,000.00	\$ 220,000.00	\$ 250,000.00	\$ 35,000.00	\$ 30,000.00
Construcción (Mt ²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Terreno:	10,000.00	10,000.00	10,000.00	2508.39	2850.00
Precio / Mt ²	\$ 30.00	\$ 22.00	\$ 25.00	\$ 14.00	\$ 11.00
Área Sujeto (mt2)	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00

FACTORES DE HOMOLOGACIÓN

Ubicación Zona	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10
Ubic. Manzana	0.90	0.90	0.90	1.00	1.10
Ubicación Lote	0.90	0.90	0.90	1.00	1.00
Equipamiento	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Edad	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Superficie	1.04	1.04	1.04	0.93	0.94
Aprovechamiento:	1.00	1.00	1.00	1.10	1.10
Negociación	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Fact. Resultante	0.85	0.85	0.85	1.02	1.25
Val. Result. \$/MT2	\$ 26.00	\$ 19.00	\$ 21.00	\$ 14.00	\$ 14.00

Valor Promedio: \$ 19.00 Valor Redondeado a Aplicar: \$ 19.00

Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que la OFERTA es mejor que EL BIEN VALUADO.

VII-B. ESTIMACIÓN DE RENTAS:

a). RENTA ESTIMADA COMO LOCAL COMERCIAL CON TERRENO EXCEDENTE:

TIPO	SUPERFICIE	RENDA UNIT/MT2.	RENDA/TIPO
TERRENO	6,000.00 MT2	\$ 19.00	\$ 114,000.00
			\$ 114,000.00

VIII. RESUMEN:

Resultados:

a) Comparativo de Renta de Terrenos usos Mixto: \$ 114,000.00



IX. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN:

1.- Los análisis, opiniones y conclusiones reportados, están limitados sólo por las suposiciones y condiciones limitantes mencionadas en la sección de consideraciones previas al avalúo y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.

2.- Dado el principio de Mejor y Mayor uso, los números concluidos muestran el monto máximo de renta a percibir, para efectos de mercado se tendría que considerar un 5% a 10% de descuento en el monto de renta total como factor de negociación, el cual dependerá de las partes involucradas.

X. CONCLUSIÓN:

Renta mensual (Se considera el inmueble como Terreno Baldío):

\$ 114,000.00

Valor con letra:

(CIENTO CATORCE MIL PESOS 00/100 M.N.)

Esta cantidad representa el valor comercial al día:

1 de Diciembre del 2014

VALUADOR

NOMBRE:	ING. MANUEL FELIPE AYALA MOLANO.
ESPECIALIDAD(ES):	INMUEBLES.



CEDULAS INVESTIGACION DE MERCADO DE RENTAS

MUESTRA No. 1	
Información General	
FECHA:	01-dic-14
DIRECCION:	AV. ACUEDUCTO SAN FRANCISCO
COLONIA:	EL ENCINO
TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO
Informacion de la Zona	
USO DE SUELO:	COMERCIAL
NIVEL SOCIOECONOMICO:	MEDIO
Análisis del Terreno	
SUPERFICIE TERRENO:	10,000.00 MT2.
AREA CONSTRUCCION:	- MT2.
Analisis de Valor	
RENTA MENSUAL:	\$ 300,000.00
VALOR / M2.:	\$ 30.00 MN/MT2
FUENTE:	LUDWIK ERHARD
TEL:	8317-8283
Observaciones: EL URO 1 HA COMERCIAL EN RENTA, TODA O EN PARTES COLINDA CON PLAZA COMERCIAL, ACUEDUCTO, INCLUYE ANUNCIO PANORÁMICO FTE CARRETERA NACIONAL	



MUESTRA No. 2	
Información General	
FECHA:	01-dic-14
DIRECCION:	CARRETERA NACIONAL
COLONIA:	EL URO
TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO
Informacion de la Zona	
USO DE SUELO:	COMERCIAL
NIVEL SOCIOECONOMICO:	MEDIO
Análisis del Terreno	
SUPERFICIE TERRENO:	10,000.00 MT2.
AREA CONSTRUCCION:	- MT2.
Analisis de Valor	
RENTA MENSUAL:	\$ 220,000.00
VALOR / M2.:	\$ 22.00 MN/MT2
FUENTE:	AKASA BIENES RAICES
TEL:	044 818 162-2061
Observaciones: TERREO FRENTE A CARRETERA NACIONAL CON UN FRENTE DE 100 MTS POR 100 MTS DE FONDO	



MUESTRA No. 3	
Información General	
FECHA:	01-dic-14
DIRECCION:	CARRETERA NACIONAL
COLONIA:	EL URO
TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO
Informacion de la Zona	
USO DE SUELO:	COMERCIAL
NIVEL SOCIOECONOMICO:	MEDIO
Análisis del Terreno	
SUPERFICIE TERRENO:	10,000.00 MT2.
AREA CONSTRUCCION:	MT2.
Analisis de Valor	
RENTA MENSUAL:	\$ 250,000.00
VALOR / M2.:	\$ 25.00 MN/MT2
FUENTE:	ALEJANDRO ERHARD
TEL:	83178283
Observaciones: TERRENO PLANO FRENTE A MUJ CERCA DE COLEGIO BILINGUE MADISON	





CEDULAS INVESTIGACION DE MERCADO DE RENTAS

MUESTRA No. 4			
Información General			
FECHA:	01-dic-14		
DIRECCION:	AV. ACUEDUCTO SAN FRANCISCO		
COLONIA:	EL ENCINO		
TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		
Informacion de la Zona			EDAD:
USO DE SUELO:	COMERCIAL		RECAMARAS:
NIVEL SOCIOECONOMICO:	MEDIO		BAÑOS:
Análisis del Terreno			
SUPERFICIE TERRENO:	2,508.39 MT2.		
AREA CONSTRUCCION:	- MT2.		
Análisis de Valor		Observaciones:	
RENTA MENSUAL:	\$ 35,000.00	TERRENO PLANO, IDEAL PARA OFICINAS, RESTAURANT, LOCAL, A UNA CUADRA DE COLEGIO, COLINDA CON CENTRO COMERCIAL.	
VALOR / M2.:	\$ 13.95 MN/MT2		
FUENTE:	ALEJANDRO ERHARD		
TEL:	83178283		

MUESTRA No. 5			
Información General			
FECHA:	01-dic-14		
DIRECCION:	PIV. EL URO		
COLONIA:	EL URO		
TIPO DE INMUEBLE:	LOCAL		
Informacion de la Zona			EDAD:
USO DE SUELO:			RECAMARAS:
NIVEL SOCIOECONOMICO:			BAÑOS:
Análisis del Terreno			
SUPERFICIE TERRENO:	2,850.00 MT2.		
AREA CONSTRUCCION:	- MT2.		
Análisis de Valor		Observaciones:	
RENTA MENSUAL:	\$ 30,000.00		
VALOR / M2.:	\$ 10.53 MN/MT2		
FUENTE:	SALVADOR ACEVEDO PORRAS		
TEL:	84481628		