

# YSALGRA

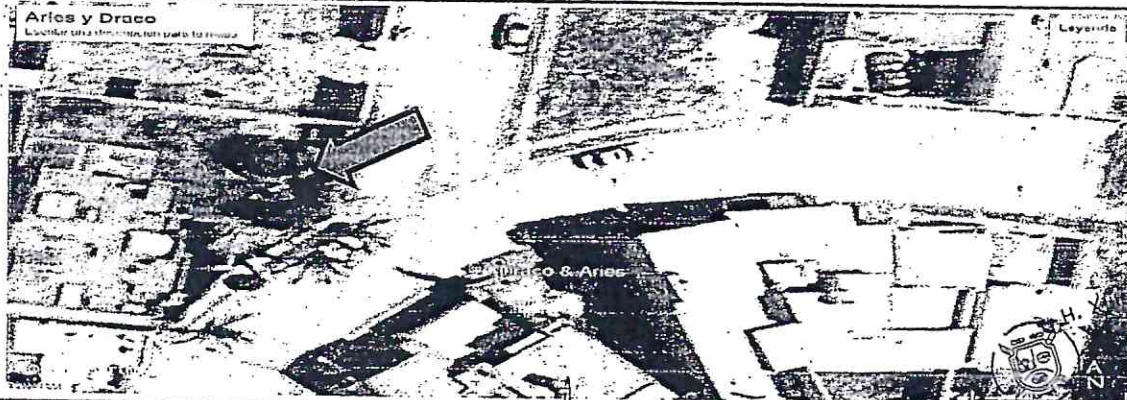
Abogado & Perito Valuador

Vicente Guerrero #33 entre San Luis y Zacatecas, zona Centro. Tepic, Nayarit. México.  
Teléfonos: (311) 213-79-51 y 214-09-06. E-mail: ysalgra@juridicosalinas.com.mx

## AVALÚO COMERCIAL

FOLIO No. 2271

FECHA DE VISITA:	10 DE DICIEMBRE DEL 2020
PROPIETARIO:	JUAN MAGALLANES PORRAS
SOLICITANTE:	ARTURO RIVERA VILLANUEVA
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	CASA HABITACION
DOMICILIO DEL INMUEBLE A VALUAR:	CALLE ARIES Y DRACO # 63 ORIENTE COLONIA PUERTA DEL SOL EN XALISCO NAYARIT
PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO:	TRASLADO DE DOMINIO



	SUPERFICIE: M2	VALOR
TERRENO:	389.70	\$985,941.00
CONSTRUCCIONES:	282.94	\$2,050,441.00
INST. ESPECIALES:	0.00	0.00
TOTAL:		\$3,036,382.00

(TRES MILLONES TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 09/100 M.N.)

PERITO VALUADOR

LIC. RUTH YENIRE SALINAS GRANDA  
CEDULA LICENCIATURA No. 6866758  
CEDULA MAESTRIA No. 8249400  
REGISTRO CATASTRO No. PICR-123

LIC. RUTH YENIRE SALINAS GRANDA  
MAESTRO EN VALUACIÓN  
CED. ESTATAL 45596





## II. DATOS GENERALES.

PERITO VALUADOR:	LIC. RUTH YENIRE SALINAS GRANDA
ESPECIALIDAD:	VALUACIÓN INMOBILIARIA
REGISTROS:	CÉDULA PROFESIONAL 8249400
FECHA DE INSPECCIÓN:	10 DE DICIEMBRE DEL 2020
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	CASA HABITACION
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADA
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	JUAN MAGALLANES PORRAS
PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO:	TRASLADO DE DOMINIO
NÚMERO DE CUENTA PREDIAL:	015-019-001-319-0012
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	CALLE: ARIES Y DRACO
	FRACC. PUERTA DEL SOL
	NÚMERO: 63 ORIENTE
	POBLACIÓN: XALISCO
	MUNICIPIO: XALISCO
	ESTADO: NAYARIT

## III. CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LA ZONA.

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	RESIDENCIAL
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA CALLE:	MODERNO
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:	90%
DENSIDAD DE POBLACIÓN:	90%
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	INAPRECIABLE
USO DEL SUELO:	HABITACIONAL
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	BOULEVARD TEPIC-XALISCO
SERVICIOS PÚBLICOS:	COMPLETOS
EQUIPAMIENTO URBANO:	COMPLETO

## IV. TERRENO.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS	
NORTE.-	20.00 MTS. COLINDANDO CON PREDIO NUMERO 13
SUR.-	12.31 MTS. COLINDANDO CON PREDIO NUMERO 22
ORIENTE.-	15.16 MTS. + 9.60 MTS. COLINDANDO CON LAS CALLES DRACO Y ARIES
PONIENTE.-	22.37 MTS. COLINDANDO CON LOTES 06, 07, 08 Y 09
ÁREA TOTAL m2:	
389.70	
MEDIDAS SEGÚN:	
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:	
60%	
ESCRITURA ANTERIOR Y MEDICION DIRECTA	
SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES	
NINGUNA	





## V. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

USO ACTUAL:	CASA HABITACION
DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:	CASA HABITACION CON DOS NIVELES, COCHERA PARA 2 VEHICULOS, SALA, COMEDOR, COCINA, MEDIO BAÑO, BODEGA, PATIO DE SERVICIO, CUARTO DE LAVADO CON BAÑO, PLANTA ALTA CON RECAMARAS PRINCIPAL CON CLOSET, VESTIDORY BAÑO, DOS RECALARAS, BAÑO COMPLETO Y BODEGA.
TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:	UNO
CALIDAD Y CLASIFICACIÓN:	MODERNO REGULAR
NÚMERO DE NIVELES:	DOS
EDAD APROXIMADA:	11 AÑOS
VIDA ÚTIL REMANENTE:	49 AÑOS
VIDA TOTAL:	60 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO
CALIDAD DEL PROYECTO:	BUENO
UNIDADES SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:	UNA

## VI. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

## a) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS:	SUPUESTA PIEDRA MAMPOSTEADA	TECHOS:	BOVEDA CATALANA
ESTRUCTURA:	DALAS Y CAST. DE CONC. ARMADO	AZOTEAS:	ENLOSETADAS Y LECHADEADAS
MUROS:	LADRILLO ROJO	BARDAS:	LADRILLO ROJO TABLOCK
ENTREPISOS:	BOVEDA CATALANA		

## b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS INTERIORES:	MORTERO-ARENA	ZOCLOS:	CERAMICA
APLANADOS EXTERIORES:	MORTERO-ARENA	ESCALERAS:	2 COCNRETO ARMADO
PLAFONES:	NO TIENE	PINTURA:	VERMILLO
LAMBRINES:	AZULEJO	RECUBRIMIENTOS ESP:	NO TIENE
PISOS:	CERAMICA		

## c) CARPINTERIA:

## d) INSTALACIONES HIDRAÚLICAS Y SANITARIAS:

## e) MUEBLES DE BAÑO Y COCINA:

## f) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

## g) PUERTAS Y VENTANAS:

## h) VIDRIERÍA:

## i) CERRAJERÍA:

## j) FACHADAS:

## k) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

--

## VII. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO.

--



**VIII. VALOR FÍSICO O DIRECTO****a) TERRENO**

LOTE TIPO O PREDOMINANTE:		VALORES DE CALLE O ZONA:		\$2,200.00	
FRACCIÓN:	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	VALOR UNITARIO \$/m <sup>2</sup>	INCREM. O DECREM. %	FACTOR O MOTIVO	VALOR PARCIAL
UNICA	389.70	\$2,200.00	1.15	ESQUINA	\$985,941.00

TOTAL: 389.70 M2

VALOR UNITARIO MEDIO ES DE: \$2,530.00

SUB-TOTAL (A)

\$985,941.00

**b) CONSTRUCCIONES**

TIPO	ÁREA m <sup>2</sup>	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO	DEMÉRITO	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN	VALOR PARCIAL
MODERNO SUPERIOR	261.94	\$8,500.00	0.8915	\$7,577.75	\$1,984,915.84
COCHERA	21.00	\$3,500.00	0.8915	\$3,120.25	\$65,525.25

TOTAL: 282.94 m<sup>2</sup>

SUB-TOTAL (B)

\$2,050,441.09

**c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

SUB-TOTAL (C)

VALOR FÍSICO O DIRECTO (A) + (B) + (C)

\$3,036,382.09

**IX. INVESTIGACIÓN DE MERCADO**

PROPIETARIO	UBICACIÓN	VALOR

**X. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN**

ESTE AVALÚO NO TENDRÁ VALIDEZ PARA OTRO FIN QUE NO SEA EL INDICADO DE MANERA EXPRESA. SE ADVIERTE QUE EL PRESENTE AVALÚO NO TIENE EFECTO ALGUNO CON FINES JUDICIALES O LITIGIOSOS. EL PERITO VALUADOR NO SE RESPONSABILIZA POR ALGUNOS VICIOS OCULTOS QUE PUEDAN OBSERVARSE EN EL INMUEBLE CON FECHA POSTERIOR AL AVALÚO PARA EFECTOS FISCALES: SEIS MESES.

**XI. CONCLUSIÓN**

VALOR COMERCIAL:

\$3,036,382.09

CON LETRA: (TRES MILLONES TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS) QUE REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DÍA:

VALOR REFERIDO (EN SU CASO)

CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 200 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 152 DE LA LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA ASÍ COMO EL ARTÍCULO 3 DEL REGLAMENTO DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN, EL VALOR REFERIDO AL MES DE -----

PERITO VALUADOR

LIC. RUTH YENIRE SALINAS GRANDA  
CEDULA LICENCIATURA No. 6866758  
CEDULA MAESTRIA No. 8249400  
REGISTRO CATASTRO No. PICR-123

