

SERVICIOS DE VALUACION

ING. JAVIER VERA LOPEZ

ALLENDE No. 1040-1 COL. CENTRO
C.P. 58000 TEL. 313-38-32 Y 233-04-98 MORELIA, MICH.

**MIEMBRO DE LA SOCIEDAD DE INGENIEROS
CIVILES VALUADORES A. C.**



ANTECEDENTES

SOLICITANTE: LIC. JUAN CARLOS PALMERIN RUIZ
PROPIETARIO: LIC. JUAN CARLOS PALMERIN RUIZ
FECHA DE VALUACION: 16 DE ABRIL DEL 2010
UBICACIÓN INMUEBLE: CASA-HABITACION, MODELO TOSCANA UBICADA EN LA MANZANA " A " LOTES Nos. 4 y 5 DE LA SECCION I CALLE CIRCUITO PARAISO DEL FRACCIONAMIENTO PARAISO ESCONDIDO COLONIA EL LOMETON MUNICIPIO DE TARIMBARO, MICH.

MOTIVO DEL AVALUO: OBTENER EL VALOR COMERCIAL
CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: HABITACIONAL
POBLACION: BAJA DENSIDAD
CONTAMINACION AMBIENTAL: LAS EMISIONES DE LOS VEHICULOS
USO DEL SUELO: HABITACIONAL
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO URBANO: COMPLETOS

CARACTERISTICAS DEL PREDIO

MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE SEGÚN: ESCRITURA PRIVADA No. REGISTRO No.
TOMO LIBRO PROPIEDADES DISTRITO DE MORELIA

AL NORTE: 30.00 mts. CON CALLE, DE SU UBICACION
AL SUR: 30.00 mts. CON LINDERO DE LA PROPIEDAD
AL ORIENTE: 41.00 MTS. CON LOTE No. 3
AL PONIENTE: 41.00 mts. CON LOTE No. 6

CLAVE CATASTRAL: PREDIO URBANO No.
SUPERFICIE DE TERRENO: SEGÚN ESCRITURAS: 1,230.00 M2.
REGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADO
TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION: PLANA Y REGULAR

CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

TIPO: Moderno **USO habitacional** **CATEGORIA:** RESIDENCIAL
CONSERVACION: BUENA **EDAD:** 1 AÑOS **VIDA PROBABLE:** 49 AÑOS
CLASIFICACION: 2122 **NUMERO DE PISOS:** 2
CALIDAD DEL PROYECTO: BUENO (X) REGULAR () MALO ()
REGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADO
SERVIDUMBRE: SI () NO (X)

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

A).- OBRA NEGRA O GRUESA:
CIMIENTOS: RODAPIE DE TABICON
ESTRUCTURA: DE CONCRETO ARMADO
MUROS: DE TABIQUE ROJO
ENTREPISO: CONCRETO ARMADO
TECHOS: DE CONCRETO ARMADO
AZOTEAS:

B.- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

APLANADOS: DE MEZCLA
PLAFONES: DE MEZCLA
LAMBRINES: AZULEJOS
PISOS: CERAMICA
PINTURA: ESMALTE Y VINILICA
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:
INSTALACION HIDRAULICA Y SANITARIA: CU, PVC, GALVANIZADO
INSTALACION ELECTRICA: OCULTA
PUERTAS Y VENTANERIAS: MADERA Y ALUMINIO
VIDRIERIA: SEMIDOBLE
CERRAJERIA: COMERCIAL
CARPINTERIA: PINO
ESCALERA: CONCRETO RECUBIERTA CON CERAMICA
FACHADAS: MODERNA

AVALUO FISICO O DIRECTO

DEL TERRENO :

FRACCION	SUPERFICIE MTS.2	FACTOR AREA	PRO INDIVISO	FACTOR IRREGULAR	FACTOR ESQUINA	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
UNICA	1230.00	1	1.00	1		\$750.00	\$922,500.00

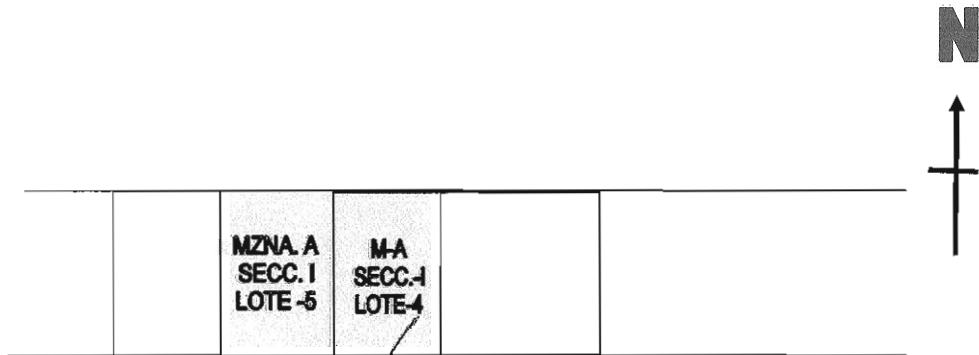
DE LA CONSTRUCCION:

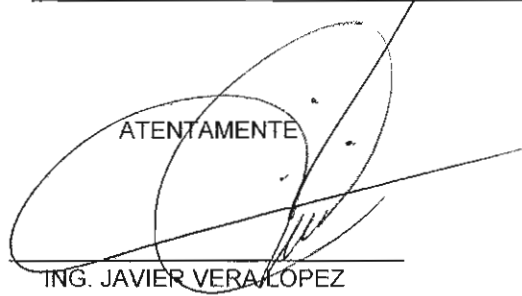
FRACCION	SUPERFICIE MTS.2	CODIGO	FACTOR MANTENIMIENTO	PRECIO UNITARIO V.NETO.R.	IMPORTE
C-1	364.66			\$10,980.00	\$4,003,966.80

VALOR COMERCIAL \$4,926,466.80

VALOR COMERCIAL AL MES DE ABRIL DEL 2010 ES: \$ 4,926,466.80 (CUATRO MILLONES NOVECIENTOS VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 80/100 M.N.)

CROQUIS DE LOCALIZACION



ATENTAMENTE

 ING. JAVIER VERA LOPEZ

PERITO VALUADOR T.G.E.D.C. No. 190
 CEDULA PROFESIONAL No. 4768165 D.G.P.

CASA MODELO TOSCANA, UBICADA EN LA SECCION III DEL FRACCIONAMIENTO
PARAISO ESCONDIDO



Handwritten signature or mark.