

# AVALUO

## ANTECEDENTES

Solicitantes del Avalúo: Manuel Torales Buitrón y  
German Antonio Zaldívar Martínez

Domicilio del Solicitante: Calle José Bernardo Couto No.92 Mz.27 Lt.13  
Col. México Primera Sección  
Cd. Nezahualcóyotl, Estado de México.

Nombre del Perito: Ing. Arq. Macario Martínez Cárdenas

Cédula Profesional: 709458

Régimen de Propiedad: Privada

Propietarios del Inmueble: Manuel Torales Buitrón y  
German Antonio Zaldívar Martínez

Domicilio para oír notificaciones: Calle José Bernardo Couto No.92,  
Col. México Primera Sección  
Cd. Nezahualcóyotl, Edo. de Méx.

Propósito del Avalúo Conocer el valor comercial  
(Vigencia por Seis Meses)

Número de Cuenta Predial: 0870105009000000

## Ubicación del Inmueble

Calle, Avenida y Número Oficial: Calle José Bernardo Couto

No. Interior, Lote, Manzana: No.92; Mz.27 Lote 13

Colonia y/o Fraccionamiento: México Primera Sección

Delegación y/o Municipio: Nezahualcóyotl

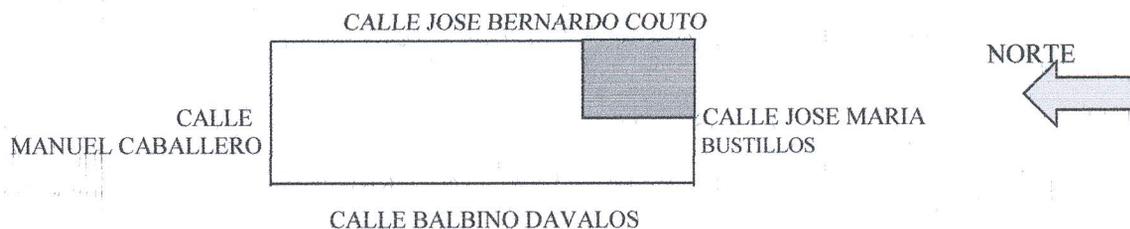
Población o Entidad Federativa: Estado de México

## CARACTERISTICAS URBANAS

Clasificación de la zona:	Habitacional
Tipo de Construcción Dominante en la Zona:	Casa Habitación Tipo
Índice de Saturación de la Zona: (antes densidad de construcción)	98%
Población:	Normal
Nivel Socio Económico:	Media Baja
Contaminación Ambiental:	Media
Uso de Suelo:	Habitacional
Vías de Acceso e Importancia:	Calle José María Bustillos y Calle Manuel Caballero
Servicios Públicos y equipamiento Urbano:	Cuenta con Luz, Agua, Drenaje, Mercados, Transporte público, calles pavimentadas y Escuelas. (En general cuenta con todos los servicios)

### 3.- LOCALIZACION DEL TERRENO

LOCALIZACIÓN:



## TERRENO

Calles Transversales, Límites  
y orientación:

Calle Manuel Caballero y Calle José María  
Bustillos

Medidas y colindancias según escrituras:

Al Norte: 10.00 mts. con Lote 12  
Al Sur: 10.00 mts. con Calle José María Bustillos  
Al Oriente: 24.95 mts. con Calle José Bernardo Couto  
Al Poniente: 24.95 mts. con Lote 14

Superficie total del Terreno: 249.50 m<sup>2</sup>.

Superficie total de construcción de casa: losa: 706.74 m<sup>2</sup>.

Indiviso: 100%

Topografía y Configuración: Terreno Plano de forma Regular

Características Panorámicas: Propias de la Zona

Densidad Habitacional: Hasta 300 Hab./Ha.

Intensidad de Construcción: Normales

Servidumbre y/o Restricciones: Ninguna

## DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

Terreno según escritura numero 33790 (Treinta y tres mil setecientos noventa)

Volumen 800

Ante la Fe del Notario No. 17 del Estado de México, promovido por el Señor: **MANUEL TORALES BUITRON Y GERMAN ANTONIO ZALDIVAR MARTINEZ** que se identifican como propietarios del lote 17 de la manzana 27 de la colonia México Primera Sección en Ciudad Nezahualcóyotl, Estado de México.

Con una superficie de 249.50 m<sup>2</sup> y los siguientes linderos:

AL NORTE CON	10.00 METROS CON LOTE 12
AL SUR CON	10.00 METROS CON CALLE JOSÉ MARIA BUSTILLOS
AL ORIENTE CON	24.95 METROS CON CALLE JOSÉ BERNARDO COUTO
AL PONIENTE CON	24.95 METROS CON LOTE 14

CONSTRUCCIONES: 4 DEPARTAMENTOS Y 1 LOCAL COMERCIAL

### **EN PLANTA BAJA**

#### **EL INDIVISO 1**

Tiene construcción, local comercial y 2 ½ baños, estacionamiento para 1 auto.

### **PLANTA PRIMER NIVEL**

#### **EL INDIVISO 2**

Tiene construcción, departamento 1 y tiene: estancia, comedor, cocina, patio de servicio, baño completo y dos recamaras.

Área común: rampa de escalera y vestíbulo.

### **EL INDIVISO 3**

Tiene construcción, departamento 2 y tiene: estancia, comedor, cocina, patio de servicio, baño completo y dos recamaras.

Área común: Rampa de escalera y vestíbulo.

### **PLANTA SEGUNDO NIVEL**

#### **EL INDIVISO 4**

Tiene construcción, departamento 3 y tiene: estancia, comedor, cocina, patio de servicio, baño completo y dos recamaras.

Área común: Rampa de escalera y vestíbulo.

#### **EL INDIVISO 5**

Tiene construcción, departamento 4 y tiene: estancia, comedor, cocina, baño completo y 3 recamaras.

Área común: rampa de escalera y vestíbulo.

### **PLANTA DE SERVICIO Y AZOTEA**

Cubo de escalera, centro de lavado y área de tendido.

Número de pisos: 3 (tres)

Edad aproximada de la construcción: 15 años

Clasificación de la construcción: departamentos y comercio

Estado de la construcción: Buena

Calidad del proyecto: Buena

Unidades privativas que componen el inmueble: 5 (indivisos)

Vida probable: 85 años.

- a) albañilería: cimientos a base de zapata corrida de concreto armado
- b) Estructura: muros de carga, castillos, trabes, cerramientos de concreto armado.
- c) Muros: tabique macizo de 15 cm. De espesor.
- d) Entrepiso: de Losa maciza de concreto armado de 10 cm. De espesor.
- e) Techos: losa Maciza.
- f) Barda: propias del inmueble.

## REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

- a) aplanados de yeso en interior y mortero en exterior.
- b) plafones con yeso
- c) lambrines: loseta de primera en zona húmeda y pisos.
- d) pavimentos pétreos: firmes de concreto.
- e) pintura; vinílica
- f) recubrimientos especiales: aluminio en fachada
- g) escaleras de rampa de concreto armado y escalones de tabique forjado y acabado de loseta asfáltica.
- h) carpintería: en puertas interiores, closet y cocina.
- i) herrería: las puertas y ventanas de aluminio.
- j) Instalaciones sanitarias: completas
- k) vidriería: vidrio normal tipo medio doble
- l) fachada: con 3 zaguanes y herrería con pintura de esmalte.

## ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

- a) albañilería: cimientos a base de zapata corrida de concreto armado
- b) Estructura: muros de carga, castillos, trabes, cerramientos de concreto armado.
- c) Muros: tabique macizo de 15 cm. De espesor.
- d) Entrepiso: de Losa maciza de concreto armado de 10 cm. De espesor.
- e) Techos: losa Maciza.
- f) Barda: propias del inmueble.

## **REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES**

- a) aplanados de yeso en interior y mortero en exterior.
- b) plafones con yeso
- c) lambrines: loseta de primera en zona húmeda y pisos.
- d) pavimentos pétreos: firmes de concreto.
- e) pintura: vinílica
- f) recubrimientos especiales: aluminio en fachada
- g) escaleras de rampa de concreto armado y escalones de tabique forjado y acabado de loseta asfáltica.
- h) carpintería: en puertas interiores, closet y cocina.
- i) herrería: las puertas y ventanas de aluminio.
- j) Instalaciones sanitarias: completas
- k) vidriería: vidrio normal tipo medio doble
- l) fachada: con 3 zaguanes y herrería con pintura de esmalte.

## **CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO**

- a) El valor unitario del terreno se obtiene en base a la investigación de mercado realizado en la zona o similar, aplicando los correspondientes factores de homologación. Al valor obtenido, se le aplican los factores de eficiencia de la tierra según instructivo de valuación del catastro del Estado de México. (IPOMEX)
- b) El valor de las construcciones se basa en los precios unitarios de las diferentes revistas e internet especializadas en costos, aplicándoles los factores de eficiencia o demerito según el caso.
- c) El precio unitario de renta se obtiene de la investigación de mercado realizado en la zona o similar sobre inmueble similares.