

Ing. Minerva Hernández Gutiérrez

Ced. Prof. 4069909

Reg. ICRESON RPV-0316

FOLIO: ICR-019-22

AVALUO

INMOBILIARIO



**CALLE GARMENDIA, NÚMERO 28, ESQUINA CON NIÑOS HEROES, COL. CENTRO, EN
HERMOSILLO. SONORA.**

FECHA DEL AVALUO: 11 DE ABRIL DE 2022

Ing.Minerva Hernández Gutiérrez

Ced.Prof. 4069909
Reg. ICRESON RPV-0316

FOLIO: ICR-019-22

I. ANTECEDENTES

SOLICITANTE:	SINDICATO DE TRABAJADORES ACADÉMICOS DE LA UNIVERSIDAD DE SONORA.		
VALUADOR:	ING.MINERVA HERNÁNDEZ GUTIÉRREZ		
N° DE REGISTRO OTORGADO POR ICRESON:	REG.No.RPV-0316		
CEDULA PROFESIONAL:	4069909		
FECHA DEL AVALÚO:	11 DE ABRIL DE 2022		
INMUEBLE QUE SE VALUA:	LOTE DE TERRENO URBANO		
UBICACION DEL INMUEBLE:	CALLE GARMENDIA, NÚMERO 28, ESQUINA CON NIÑOS HEROES, COL. CENTRO, EN HERMOSILLO, SONORA.		
REGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADA		
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	LUIS ENRIQUE ENCINAS SERRANO		
OBJETO DEL AVALUO:	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL		
PROPOSITO DEL AVALUO:	ESCRITURACIÓN		
CLAVE CATASTRAL:	3600-01-113-016		
BOLETA DE AGUA:	NO SE PROPORCIONO		
COORDENADAS GEOGRAFICAS	LATITUD	29° 05' 01.30" N	LONGITUD 110° 57' 19.46" W ALTITUD 279.00M

II. CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE ZONA:	MIXTO COMERCIAL Y DE SERVICIOS
TIPOS DE CONSTRUCCION:	COMERCIOS, CASAS HABITACIÓN.
INDICE DE SATURACION:	90%
POBLACION:	FLOTANTE
CONTAMINACION AMBIENTAL:	RUIDO PROVENIENTE DEL TRAFICO VEHICULAR SOBRE LA CARRETERA LA CALLE GARMENDIA.
USO DE SUELO:	MIXTO
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	AL NORTE SE UBICA EL BLVD. LUIS ENCINAS VIA PRINCIPAL DE ACCESO Y AL OESTE EL BLVD. ROSALES, CALLE PINO SUAREZ Y CALLE YAÑEZ COMO VIA IMPORTANTES DE ACEESO
SERVICIOS PÚBLICOS:	RED DE AGUA POTABLE, RED DE DRENAJE, RED DE ENERGIA ELECTRICA , RED TELEFONICA, SEÑAL DE TELEVISION SATELITAL POR CABLE, TRANSPORTE URBANO POR LA CALLE GARMENDIA, SERVICIO DE RECOLECCION DE BASURA Y CALLE CON PAVIMENTACION.
EQUIPAMIENTO URBANO:	COMERCIOS, UNIVERSIDAD, GASOLINERAS, RESTAURANT, MERCADO MUNICIPAL,BANCOS, ESCUELAS, PLAZAS Y PARQUES, ETC.

III.- TERRENO

TRAMO DE CALLES TRANSVERSALES, LIMITROFES Y ORIENTACION:

SE LOCALIZA EN LAS ESQUINAS DE CALLES YAÑEZ Y CALLE NIÑOS HEROES

CROQUIS DE UBICACIÓN:



SUPERFICIE TOTAL TERRENO:

1,052.0000 m²

FUENTE:

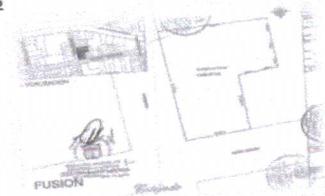
SEGÚN COPIA DE ESCRITURA No.33,102, VOLUMEN No.384, LIC. GILBERTO VALENZUELA DUARTE, NOTARIO PÚBLICO No.36, CON FECHA DE OTORGAMIENTO DEL DIA 15 DE FEBRERO DE 2017, EN LA CIUDAD E HERMOSILLO. SONORA.

ORIENTACION DISTANCIA

L I N D E R O S

SUPERFICIE 1,052M2. CLAVE CATASTRAL 3600-01-113-016

NORTE:	32.600 m	Con PROPIEDAD PARTICULAR
SUR:	19.250 m	Con AVENIDA NIÑOS HEROES
	5.530 m	Con PROPIEDAD PARTICULAR
	6.600 m	Con PROPIEDAD PARTICULAR
ESTE:	6.950 m	Con PROPIEDAD QUE ES O FUE DE MARÍA C. VIUDA DE ESCALANTE
	6.580 m	Con PROPIEDAD QUE ES O FUE DE MARÍA C. VIUDA DE ESCALANTE
	4.310 m	Con PROPIEDAD QUE ES O FUE DE MARÍA C. VIUDA DE ESCALANTE
OESTE:	41.790 m	Con CALLE GARMENDIA



TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

PLANO E IRREGULAR

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

NINGUNA

SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:

LAS QUE MARCA EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL MUNICIPIO DE HERMOSILLO.

IV. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL:

LOTE DE TERRENO URBANO, CERCADO CON MALLA CICLONICA, CON USO DE SUELO MIXTO, NO CUENTA CON CONSTRUCCIONES

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

EL VALOR DEL TERRENO SE TOMO DE LAS INVESTIGACIONES DE MERCADO REALIZADO POR EL VALUADOR, LOS VALORES DE REPOSICION EN LAS CONSTRUCCIONES SON DE ACUERDO A LOS ESTUDIOS EFECTUADOS POR EL I.M.V.S. (INSTITUTO MEXICANO DE VALUACION DEL ESTADO DE SONORA), LOS DE RENTAS SON DE ACUERDO A MERCADO.

LOS CRITERIOS DE VALUACION SON EL FISICO, CAPITALIZACION DE RENTAS Y DE MERCADO HOMOLOGADO.

MERCADO.- ES EL SISTEMA EN EL QUE SE INTERCAMBIAN BIENES Y SERVICIOS ENTRE COMPRADORES Y VENEDORES MEDIANTE UN MECANISMO DE PRECIO.

REGIMEN DE PROPIEDAD.- BIEN DEL DOMINIO PRIVADO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA.

VALOR FISICO O DIRECTO.- ESTE ENFOQUE ESTA BASADO EN EL SUPUESTO DE QUE UN COMPRADOR CON LA INFORMACION PERTINENTE, NO PAGARIA MAS POR UN BIEN QUE EL COSTO DE UN BIEN SUBSTITUTO CON EL MISMO FIN QUE EL BIEN CONSIDERADO. ESTE ENFOQUE CONSIDERA QUE VALOR MAXIMO DEL BIEN PARA EL COMPRADOR CON INFORMACION PENDIENTE, SERA LA CANTIDAD NECESARIA PARA CONSTRUIR O ADQUIRIR UN NUEVO BIEN DE IGUAL UTILIDAD. CUANDO EL BIEN NO ES NUEVO, EL VALOR DE REPOSICION NUEVO DEBERA DE SER AJUSTADO DEACUERDO A TODOS LOS METODOS DE DEPRECIACION Y OBSOLENCIA A LA FECHA DEL AVALUO.

PARA LA ESTIMACION DEL DEMERITO, SE APLICO EL METODO DE ROSS-HEIDECKE, BASADO EN LA EDAD EFECTIVA DEL INMUEBLE, SU VIDA UTIL TOTAL Y EL ESTADO DE CONSERVACION.

EL VALOR COMPARATIVO DE MERCADO.- ES LA CANTIDAD ESTIMADA, EN TERMINOS MONETARIOS, A PARTIR DEL ANALISIS Y COMPARACION 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.

ES EL PRECIO MAS PROBABLE EN EL QUE SE PODRIA COMERCIALIZAR UN BIEN, EN LAS CIRCUNSTANCIAS PREVALECIENTES A LA FECHA DEL AVALUO, EN UN PLAZO RAZONABLE DE EXPOSICION, EN UNA TRANSACCION LLEVADA A CABO ENTRE UN OFERENTE Y UN DEMANDANTE LIBRES DE PRESIONES, BIEN INFORMADOS Y COMO RESULTADO DE PONDERAR EL VALOR FISICO, EL VALOR CAPITALIZACION DE RENTAS Y EL VALOR DE MERCADO DEL BIEN QUE SE TRATE.

ESTE DICTAMEN DE ESTIMACION DE VALOR SE REALIZA CONFORME AL LOS CRITERIOS DE VALUACION GENERALMENTE ACEPTADOS, A LAS NORMAS DE VALUACION APLICABLES Y A MI LEAL SABER Y ENTENDER, FUNDAMENTADO EN LA INFORMACION DISPONIBLE DEL MERCADO A LA CUAL HA TENIDO ACCESO EL SUSCRITO VALUADOR.

VII. APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (TERRENO)

a) Terreno

OFERTAS Y/O VENTAS DE TERRENOS							
REFERENCIA	UBICACIÓN	AREA (m ²)	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	INFORMO	FECHA DE INFORMES	TELEFONO
1-T	TERRENO EN VENTA EN CALLE ROBERTO ROMERO, COL. JESUS GARCÍA, EN HERMOSILLO, SONORA.	900.00	\$4,500,000	\$5,000.00	CLAUDIA SANCHEZ	abril-22	6624-300658
2-T	TERRENO EN VENTA UBICADO EN CALLE GRAL J. ALDAMA CASI ESQUINA CON VERACRUZ, COL. SAN BENITO, EN HERMOSILLO, SONORA.	500.00	\$1,950,000	\$3,900.00	PERIODICO EL IMPARCIAL-TREJO ARMENTA	abril-22	6622-048821
3-T	TERRENO EN VENTA EN CALLE DE LA REFORMA CASI ESQUINA CON MICHOACAN, COL. SAN BENITO, EN HERMOSILLO, SONORA.	1,500.00	\$7,600,000	\$5,066.67	JOSÉ SIERRA	marzo-22	6624-114080

Homologación

REFERENCIA	VALOR UNITARIO	FACTORES APLICABLES					FACTOR RESULT.	VALOR HOMOL.	PONDERACION
		F1	F2	F3	F4	F5			
SUJETO		1,052.00	Buena-Esquina	Plano	Mixto	Negociación			
1-T	\$5,000.00	900.00 0.90	Buena 1.05	Plano 1.0	Mixto 1.00	oferta 0.90	0.85	\$4,232.25	33%
2-T	\$3,900.00	500.00 0.9	Buena 1.05	Plano 1.0	Mixto 1.00	Oferta 0.90	0.80	\$3,117.76	33%
3-T	\$5,066.67	1,500.00 1.0	Buena 1.05	Plano 1.0	Mixto 1.00	Oferta 0.90	0.94	\$4,765.20	34%
VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO:								\$4,045.67	
VALOR UNITARIO A APLICAR:								\$4,000.00	

F1 (Factor de Superficie):

Corresponderá a la diferencia entre las superficies del bien valuado con los comparables, este ajuste se aplicara en los casos en que la diferencia sea lo suficientemente considerable para que el mercado la reconozca como premio o demérito.

F2 (Factor de Ubicación):

Corresponderá a la ubicación de los comparables en la ciudad, con respecto al bien valuado, integra lo referente a la infraestructura, equipamiento, cercanía a desarrollos habitacionales y comerciales.

F3 (Factor de Topografía):

Corresponderá a la diferencia de niveles entre el sujeto y los comparables, pensando en el mejor y mayor uso posible del inmueble valuado.

F4 (Factor de Uso del Suelo):

Corresponderá a la diferencia entre los diferentes usos de suelo autorizados por las dependencias oficiales, entre el bien valuado y los comparables.

F5 (Factor de Negociación):

Corresponderá a la diferencia que existe entre un valor de oferta y un valor final de venta, estimado en función de parámetros normales de negociación.

Los ajustes siempre serán aplicables a los comparables para tratar de equiparlos al bien valuado, cuando la condición sea la misma entre el comparables y el bien valuado el factor será igual a la unidad, en caso de que los comparables sean mejores, el ajuste será inferior a la unidad y si el bien valuado es mejor, será mayor a la unidad.

OBSERVACIONES AL ENFOQUE DE MERCADO DE TERRENO:

Se considero un peso similar en la ponderación en ambos comparables.

VIII. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)

TERRENO

FRACCIÓN	ÁREA m ²	VALOR UNITARIO	INDIVISO	COEFIC.	VALOR	
					UNITARIO	TOTAL
FRACCIÓN "B"	1,052.000 m ²	\$4,000.00	1.00	1.00	\$ 4,000.00	\$ 4,208,000
TOTALES						\$ 4,208,000

NOTAS TERRENO:

CONSTRUCCIONES

NO EXISTEN

TIPO	EDAD DE LA CONSTR.	VIDA UTIL TOTAL	FACTOR EDO. CONSERV.	ÁREA m ²	VALOR REPOS. NUEVO		DEMERITO %	VALOR NETO REPOS.	
					UNITARIO	TOTAL		UNITARIO	TOTAL
						\$ -		\$ -	\$ -
						\$ -		\$ -	\$ -
TOTALES				0.00 m ²		\$ -		\$ -	\$ -

NOTAS CONSTRUCCIONES:

INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS

NO EXISTEN

TIPO	Indiviso	Cantidad	Unidad medición	VALOR DE REP. NUEVO		DEMERITO %	VALOR NETO DE REPOS.	
				UNITARIO	TOTAL		UNITARIO	TOTAL
					\$ -		\$ -	\$ -
TOTALES					\$ -		\$ -	\$ -

NOTAS INSTALACIONES ESPECIALES:

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO):	\$ 4,208,000.00
---	------------------------

X. RESUMEN DE VALORES

Resultado de la aplicación de los enfoques utilizados:

Enfoque comparativo de mercado (Valor comparativo de mercado) \$ 4,208,000.00

Enfoque de costos (Valor físico o directo, neto de reposición) \$ 4,208,000.00

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

1.- EL PRESENTE REPORTE DE ESTIMACION DE VALOR SE HA EFECTUADO TOMANDO EN CONSIDERACION LAS CONDICIONES FISICAS, EL ESTADO DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE A LA FECHA DE INSPECCION SEÑALADA EN EL PRESENTE DOCUMENTO.

2.- EL PRESENTE DICTAMEN VALUATORIO HA SIDO EFECTUADO CONFORME A LAS NORMAS DE VALUACION VIGENTES, CON LA INFORMACION DISPONIBLE EN EL MERCADO A LA CUAL SE HA TENIDO ACCESO, SE HAN CONSIDERADO LOS CRITERIOS Y RAZONAMIENTOS QUE PERMITAN QUE, CONFORME A MI LEAL SABER Y ENTENDER, SEA EMITIDO ESTE DICTAMEN VALUATORIO DE ESTIMACION DE VALOR.

3.- PARA EFECTO DE LA CONCLUSION DE ESTA ESTIMACION DE VALOR SE HA TOMADO EN CUENTA LOS ENFOQUES MERCADO Y ENFOQUE FISICO

4.- EL SUSCRITO VALUADOR NO TIENE NINGUN INTERES PRESENTE O FUTURO SOBRE EL BIEN MOTIVO DEL PRESENTE DICTAMEN DE ESTIMACION DE VALOR.

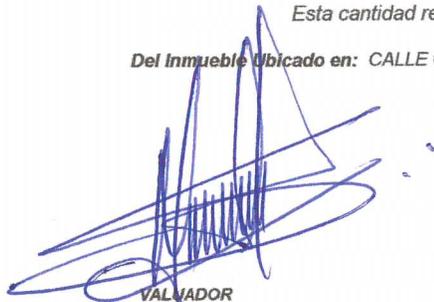
XII.- CONCLUSION

VALOR COMERCIAL: \$ **4,208,000.00**

Son: CUATRO MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial al día: 11 DE ABRIL DE 2022

Del Inmueble Ubicado en: CALLE GARMENDIA , NÚMERO 28, ESQUINA CON NIÑOS HEROES, COL. CENTRO EN HERMOSILLO, SONORA.



VALUADOR
ING. MINERVA HERNÁNDEZ GUTIÉRREZ
REG. No. RPV-0316
4069909

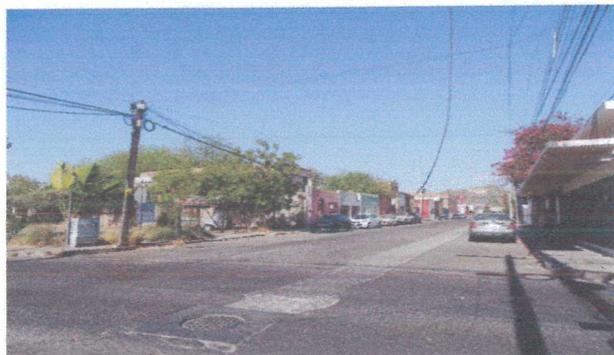
Hermosillo, Sonora a: 11 DE ABRIL DE 2022

ESTE DICTAMEN VALUATORIO CONSTA DE 8 HOJAS NUMERADAS PROGRESIVAMENTE.

ANEXO. REPORTE FOTOGRAFICO

FOTOS INTERIORES Y EXTERIORES DEL INMUEBLE UBICADO EN :

CALLE GARMENDIA , NÚMERO 28, ESQUINA CON NIÑOS HEROES, COL. CENTRO EN HERMOSILLO, SONORA.



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.