

DR. GILBERTO CARREÑO AGUILERA
DIRECTOR DE LA DIVISION DE INGENIERIAS.
CAMPUS GUANAJUATO
UNIVERSIDAD DE GUANAJUATO
P R E S E N T E:

AT'N.
ING. SALVADOR MOSQUEDA JUAREZ
COORDINADOR DE LOS PROGRAMAS
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN DE INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO
P R E S E N T E

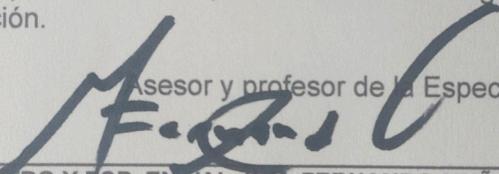
Guanajuato, Guanajuato; a 27 de diciembre del 2023

Que por medio de la presente hacemos de su conocimiento de la terminación del trabajo para cumplir con los objetivos académicos contenidos en el Plan Curricular de la Especialidad modalidad TESINA, el cual se elaboró por el Alumno egresado del programa de la Especialidad en Valuación de Inmuebles, Maquinaria y Equipo el **ING.SAUL MUÑOZ OROS**, que han terminado con las asesorías para el desarrollo de la Tesina, asesorías a cargo del MAESTRO Y ESP. VAL. INM. FERNANDO MUÑOZ OLIVARES catedrático de la especialidad; como tema propuesto "**Calculo de valor de las fracciones del terreno ubicado en el camino a mancera, el perul 2da, sección**" de salamanca Guanajuato"

Informamos lo anterior para los efectos académicos correspondientes.

Sin más por el momento, le reiteramos las seguridades de nuestra más alta consideración.

Asesor y profesor de la Especialidad



MSTRO Y ESP. EN VAL. INM. FERNANDO MUÑOZ OLIVARES

**UNIVERSIDAD DE GUANAJUATO
DIVISION DE INGENIERIAS
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN DE INMUEBLES,
MAQUINARIA Y EQUIPO**



**CALCULO DE VALOR DE LAS FRACCIONES DEL TERRENO UBICADO EN EL
CAMINO A MANCERA, EL PERUL 2DA, SECCION”
DE SALAMANCA GUANAJUATO**

TESINA QUE PRESENTA
SAUL MUÑOZ OROS

EN OPCION AL GRADO DE ESPECIALIDAD EN VALUACION INMOBILIARIA
MAQUINARIA Y EQUIPO

GUANAJUATO, GUANAJUATO.
NOVIEMBRE 2023

Contenido

AGRADECIMIENTOS	1
INTRODUCCIÓN	2
I. OBJETIVO.	3
II. PROBLEMA	3
III. JUSTIFICACION	3
IV. ALCANCE	3
CAPITULO 1	4
1. AVALUO	4
I. ¿Qué es un avalúo?	4
Disciplina Valuatoria.....	4
Antecedentes de la valuación.	5
Características de un avalúo:	8
¿Quién puede hacer un avalúo inmobiliario?	8
¿Por qué es importante realizar un avalúo del predio?.....	9
Vigencia de un avalúo	9
Factores que influyen en el valor de un terreno:.....	10
Tipos de avalúo.	12
Avalúo catastral o fiscal:.....	12
Avalúo comercial:.....	12
Avalúo bancario.....	12
Avalúo de renta o justipreciación de renta	12
Requisitos para realizar un avalúo inmobiliario	13
Capítulo 2	14
avalúo comercial	14
2.1 enfoques de un avalúo	14
Capítulo 3	17
Análisis del problema e información del sujeto a valorar.	17
Análisis de los comparables de terreno.	39
COMPARABLES	40
Terreno / Lote	40
ENFOQUE DE MERCADO PARA TERRENOS EN VENTA.....	43
CALCULO DE AREAS E INDIVISOS.....	44
CALCULOS DE VALORES POR FRACCIONES.....	44
Conclusiones:	46
Bibliografía:	47

AGRADECIMIENTOS

A dios por darme día a día una oportunidad más de ser mejor y poder apreciar la vida, abrir mis ojos y lograr así ser una mejor persona.

A mi padre por siempre impulsarme a ser una mejor persona, a no desistir de mis sueños y luchar cada día por lograr mis metas, a no dejar en el olvido los planes que me plantee, por sus enseñanzas y gracias a el ser la persona que soy el día de hoy, sé que me falta mucho pero algún día lograre ser la mejor versión de él.

A mi madre, por su apoyo incondicional por su amor, cariño paciencia y dedicación hacia mí, por sus consejos y siempre estar ahí para mi.

A mi familia, por su apoyo incondicional, por estar siempre para mi, por siempre preocuparse y alegrarse por mis logros y seguir unidos.

A mi esposa, por su apoyo, su paciencia, amor, por ser la mejor esposa, madre y compañera de vida que dios puso a mi lado.

A mis hijos, por su apoyo, paciencia y hacer de mí una mejor persona, por darme la fuerza para salir adelante y superarme cada día.

A mis maestros, por compartir sus conocimientos, por su apoyo, paciencia y motivación.

“Lo que obtienes al alcanzar tus metas no es tan importante como en lo que te conviertes”.

Henry David Thoreau

“La educación es el arma más poderos que puedes usar para cambiar el mundo”

Nelson Mandela

INTRODUCCIÓN

Al paso del tiempo la humanidad ha tenido la necesidad de tener el dominio sobre un bien, como su derecho original, lo cual nos lleva a invertir tiempo esfuerzo y trabajo para conseguirlo, es así como invierte en un suelo, con determinado valor, más al paso del tiempo y de trabajo, logra hacer que el valor de este aumente, ya sea trabajando el suelo volviéndolo productivo o bien realizando mejoras en el mismo para acrecentar su valor.

Es así como al paso del tiempo el valor del terreno va aumentando, no solo invirtiendo en el predio si no también mejorando sus accesos y servicios que dan un beneficio al terreno, lo cual se ve reflejado no solo en inversión, también acrecienta el valor del suelo en donde se encuentran uno o varios predios.

Es por esto por lo que día a día la valuación de los predios se vuelve una actividad económica muy importante que apoya principalmente en dar un valor certero a cada terreno o suelo, más sin embargo es una técnica que requiere de experiencia, conocimiento y ética, pues estos dictámenes son categóricos en la toma de cualquier decisión de inversión.

Debido al crecimiento acelerado de las áreas urbanas y suburbanas en las ciudades la valuación se a convertido en un mecanismo de mucha importancia para delimitar y estimar tanto las incidencia como los cambios de uso de suelo y sus edificaciones.

Uno de los pasos previos más importantes al momento de querer vender un bien inmueble es la realización de un avalúo correcto de este predio, si esto se realiza permitirá obtener un mejor valor del inmueble, así como agilizar los trámites a realizar.

En base a esto, es la intención del autor, en esta investigación mostrar el procedimiento realizado para dar valor a un terreno y a las fracciones de este, ubicado en la ciudad de salamanca Guanajuato, para que al momento de que se saquen al mercado, el propietario de este predio obtenga el mejor valor y pago por cada una de sus fracciones o el predio en general.

Al día de hoy no se cuenta con la información necesaria para sacar a la venta este predio, ya que, de ser un terreno agrícola, paso a estar dentro de la mancha urbana, además de

que actualmente cuenta con infraestructura como banquetas, pavimento, servicios básicos (agua, luz, drenaje, teléfono, cable) y se ubica sobre el camino que da acceso a una de las zonas de crecimiento de la ciudad de salamanca.

Por este motivo se elige este predio por la necesidad de conocer un valor actual del inmueble y así obtener el mejor y mayor valor para este terreno.

I. OBJETIVO.

Realizar el calculo de valor para el predio ubicado en la ciudad de salamanca, Guanajuato, sobre el camino a mancera, el Perul II sección, así como de cada una de sus fracciones. Para sacarlas al mercado.

II. PROBLEMA

Se pretende sacar al mercado la venta de un terreno, y se requiere conocer su valor comercial total, así como de cada una de las fracciones que lo comprende, ya sea para vender todo el predio o por fracciones.

III. JUSTIFICACION

El propietario del inmueble requiere un valor actual y certero de su terreno, por lo que solicita se le realice un avalúo del mismo en el cual se contemplen los factores y condiciones actuales, así como este dentro del rango de precios que marcan el mercado inmobiliario para esta zona.

IV. ALCANCE

Este proyecto será la propuesta de valor comercial del predio y de cada una de las fracciones que lo comprenden.

CAPITULO 1

1. AVALUO

I. ¿Qué es un avalúo?

El avalúo inmobiliario es el proceso o estudio técnico que se lleva a cabo para determinar el valor de venta o de renta de un inmueble.

Es el dictamen o informe que realiza un perito valuador, avalado por una autoridad el cual utiliza diversos métodos para emitir una estimación de valor, la cual será orientativa para un inmueble en determinado, además de ser un documento técnico que cualquier escritura y operación inmobiliaria debe contener.

También, este estudio se realiza en casos como la solicitud de un crédito hipotecario, para que el banco o entidad financiera se asegure del valor a conceder en préstamo sobre el inmueble, para fijar el capital asegurado al contratar seguros para bienes raíces, entre otros usos.

Disciplina Valuatoria.

La valuación se ha venido practicando desde hace más de cinco mil años, si bien, aunque fue espontaneo generado por el intercambio de bienes entre las tribus primitivas, las cuales poseían un derecho de dominio sobre algún bien, que dando origen al concepto de propiedad.

Un valuador se caracteriza por su honestidad, conocimientos y procedimientos científicos, los cuales le permiten realizar análisis y selección de variables objetivas y subjetivas, las cuales influyen en la determinación de un valor justo y adecuado de las cosas o bienes para así poder emitir juicios de valor.

El valuator se encuentra inmerso en códigos, leyes, reglamentos que norman la actividad del perito valuator y aunque se tiene un conocimiento basto en leyes no se es experto en cuestiones jurídicas, únicamente lo que compete y el ámbito valuatorio, respetando las leyes que rigen esta diciplina.

Antecedentes de la valuación.

Es una actividad tan importante que siempre a existido y se ha estado inmerso en ella a veces sin darnos cuenta.

De los descubrimientos más antiguos referentes a propiedades inmobiliarias se encuentra una tabla de barro descubierta en la antigua Babilonia que provenía de Caldea, con una antigüedad de cuatro mil años a.C.; en ella, se representa un plano que muestra la ciudad dibujada por medio de parcelas en formas geométricas, que contenían medidas en cada uno de sus lados y las superficies marcadas en escritura cuneiforme

En el siglo XVI ac., en el imperio egipcio el suelo estaba dividido en lotes cuadrados y, dependiendo de sus dimensiones y valores, los propietarios debían pagar contribuciones anuales, para lo cual debían formularse montos equivalentes de valor a los bienes, función que llevaban a cabo los sabios dentro del mismo imperio.

En la antigua Grecia es donde aparecen las primeras nociones del concepto de valor, asignándole un equivalente en dinero, fue así como Aristóteles enuncia sus teorías subjetivas sobre el valor, estableciendo que este tipo de operaciones se sujetarían a estimaciones éticas.

Los romanos hacia el año 460 a.C crean el derecho absoluto de propiedad y quedan aprobados los fundamentos del derecho romano en la ley de las XII tablas que lo contienen.

Al principio de la civilización cuando el hombre decidió establecerse y dejar de ser nómada convirtiéndose en sedentario, a partir de ese momento se comienzan a valorar todos y cada

uno de los elementos que resultaban indispensables para su sobrevivencia, así surgió la forma de valorar un bien.

Después de esto surge la necesidad de intercambiar bienes, para lo cual era necesario asignarles un valor en base a su deseo, preferencia, así mismo poder cuantificar los bienes o riquezas, por esto fue de gran importancia el valorar un bien.

Para la existencia de una nación es indispensable contar con dos elementos fundamentales el suelo y la población. Por este motivo, desde la remota antigüedad los pueblos se han preocupado por estudiar el suelo e implantar mecanismos que permitan clasificarlo y registrarlo, así como establecer los impuestos correspondientes.

Dichos esfuerzos se conocieron desde los tiempos prehispánicos en lo que hoy es la ciudad de México, estos se dieron inmediatamente después de la conquista, y han seguido hasta nuestros días.

A partir de la fundación de México-Tenochtitlan que tuvo efecto el 18 de agosto de 1325, los aztecas emprendieron la conquista de territorios y empezaron a imponer tributos.

Antes de la llegada de los españoles el auge de Tenochtitlan se manifestó, entre muchos otros aspectos, en el amplio aparato administrativo de su gobierno. Entre sus funciones existía un Cihuacóatl. equivalente a lo que hoy es un secretario de Hacienda, y un Huecalpisque. equivalente a lo que hoy es un Tesorero General, teniendo estos a sus órdenes cuantiosos recaudadores y personal que desempeñaba funciones semejantes a los que hoy cumplen expertos en informática.

Una vez concluida la guerra de la conquista, Hernán Cortés le encargo a Alfonso Garda Bravo el trazo del primer plano de la ciudad de México, y con éste colaboraron Bernardino Vázquez Tapia y dos ayudantes aztecas. En esta forma se trazó la conocida "traza de Cortés", cuando la ciudad de México contaba con 30 mil habitantes.

Durante el virreinato se empezaron a establecer varios impuestos relacionados con el suelo. En 1548 se estableció el cobro de 20 pesos por cada solar, para aplicarlos al empedrado de las calles.

Al principiar el siglo XVII la capital de la nueva España tiene ya una superficie de 6 kilómetros cuadrados. Don Manuel de la concha lleva a efecto los primeros avalúos que reportan el valor de la ciudad en 20 millones de pesos.

El segundo plano de la ciudad de México fue levantado por don Juan Gómez de Trasmonte en el año de 1628, cuando la urbe tenía 69 mil habitantes.

Una vez consumada la independencia, el 18 de noviembre de 1824 se emite un decreto por el que se finca en la Ciudad de México la residencia de los poderes de la federación, y se crea el Distrito Federal con una jurisdicción territorial de dos leguas de radio, formando un círculo cuyo centro se precisa en la plaza mayor (Zocolo).

Los primeros avalúos periciales que practicó el gobierno del México independiente tuvieron efecto en el año de 1830, por él se determinó que la vara cuadrada de la calle más cara de la metrópoli tenía un valor de 100 reales (calle de Francisco I. Madero).

El 3 de junio de 1836 se expidió la ley que por primera vez estableció una contribución de dos al millar al año sobre el valor de las fincas urbanas de esta capital, para esto se estableció una oficina recaudadora la que tuvo que nombrar peritos para llevar a cabo la función de realizar los avalúos de todas las propiedades que deberían pagar el impuesto.

Estos peritos sabían que el trabajo que desempeñaban no era técnico, porque no eran sus conocimientos profesionales los que aplicaban para la estimación de valor, sino el conocimiento que tenían de la ciudad no confundía el costo con el valor, y por eso nada les importaba ni lo que habían costado los edificios cuando se construyeron, ni tampoco lo que costaría en esa época hacer un edificio igual. La ubicación y el estado material de la casa y la oferta y la demanda, eran los elementos principales para fijar su valor, tomando en consideración también el producto, pero como elemento secundario

Características de un avalúo:

Cada uno de los aspectos incluidos en el informe de **un avalúo inmobiliario permite conocer a detalle todas las características de la propiedad a comprar o rentar**. La información incluida en este documento es:

- Ubicación del inmueble.
- Tamaño real de la propiedad.
- Tiempo de vida útil.
- Calidad de la construcción.
- Capacidad para extensión o remodelación.
- Valor comercial.

Para obtener el valor comercial de un inmueble se toman en cuenta una serie de factores: características físicas del mismo, características de uso, condiciones actuales, antigüedad y análisis de mercado.

¿Quién puede hacer un avalúo inmobiliario?

Este documento es realizado por un valuator o perito inmobiliario quien cuenta con una cedula profesional para realizar esta práctica. Es el quien hace una inspección presencial y emite un informe con las características del inmueble. Por lo general el avalúo incluye un registro fotográfico del mismo

El perito valuator es un profesional certificado; capaz de elaborar un informe impecable del valor real comercial de cualquier tipo de inmueble: casa, oficina, apartamento, bodega, etc.

¿Por qué es importante realizar un avalúo del predio?

Entre las razones principales se encuentran las siguientes:

- Permite tener una estimación precisa de y detallada del valor de un inmueble; de esta manera podrás certificar el precio a cobrar.
- El avalúo inmobiliario analiza las condiciones del inmueble al momento de ser puesto a la venta, para así dar un precio real.
- Uno de los aspectos a considerar es el mercado actual, por lo que el precio no sólo estará adaptado a las condiciones del inmueble si no a la del mercado al momento de la venta.
- Además del precio real, los avalúos inmobiliarios brindan un informe detallado, uniforme y objetivo de las condiciones del inmueble, su tiempo de vida útil, y la capacidad para reformas o remodelaciones que este tiene.
- Si el comprador necesita solicitar un préstamo al banco para pagar el inmueble, el ente financiero le solicitará un avalúo inmobiliario. Ofrecerle este documento, le facilitará considerablemente el proceso de compraventa.

Vigencia de un avalúo

La vigencia puede variar según los requerimientos del comprador, ya que en algunos casos puede requerirse un avalúo reciente de la fecha en la que se hace el proceso de compraventa.

No obstante, la vigencia del avalúo es de 6 a 12 meses; pudiendo variar según las fluctuaciones del mercado de bienes raíces. En todo caso, es importante considerar que su vigencia jamás supera al año

Factores que influyen en el valor de un terreno:

Los factores que más influyen en el valor de cualquier inmueble son los factores sociales, Factores económicos, Factores políticos y Factores físicos. Siendo más precisos se describen algunos de estos y en qué sentido afectan o benefician para el valor de un terreno.

Ubicación

El valor de un terreno puede aumentar o incluso, disminuir dependiendo del lugar donde se ubique. Para elegir uno cuya plusvalía incremente, primero infórmate sobre la zona de la ciudad donde estés considerando para invertir.

Se debe tomar en cuenta que, aunque la tendencia en los inmuebles es que su valor incremente, existen algunos casos en los que puede suceder lo contrario.

Si se ubica en zonas de riesgo (expuesto a desastres naturales o cercano a plantas de gas, torres de luz, cárceles, canales de agua, etc) o en una zona insegura, lo más probable es que el valor del terreno no incremente como se espera.

Acceso

Obviamente el terreno debe contar con vías de acceso cercanas y esto siempre elevará el valor de un terreno; Lo más recomendable es enfocarse en terrenos que estén cerca de avenidas o sobre alguna carretera, ya que su fácil acceso, repercutirá directamente en la plusvalía debido a su conexión vial con centros urbanos, sitios de interés y servicios de transporte.

Urbanización

Dentro de la oferta de terrenos de inversión, existen algunos que pueden resultar muy atractivos por sus bajos costos, sin embargo, no cuentan con amenidades, algún tipo de

urbanización o se tiene proyectado que su valor incrementará en muchos años porque no hay planes de urbanización a corto plazo.

Por el contrario, es probable encontrar terrenos con mayor nivel de urbanización, lo cual implica una inversión que se traducirá en alta plusvalía, pues su valor incrementará de acuerdo con el precio que se pagó inicialmente.

La plusvalía de un terreno puede incrementar en menos tiempo y mayor porcentaje si se trata de un desarrollo que cuenta con amenidades como:

- Parques
- Calles habilitadas para su uso
- Delimitación por terreno
- Entrada delimitada

Desarrollo

Es fundamental saber **si el lugar donde se desea invertir o adquirir un terreno es un punto de crecimiento económico**, ya que, si el desarrollo urbano se está expandiendo hacia esta zona, debido al crecimiento de la ciudad, es probable que se vayan a construir más vialidades, escuelas, comercios o centros laborales.

Este crecimiento representa un **impacto económico** para las zonas aledañas e incrementará el valor de los inmuebles conforme se lleven a cabo los proyectos de urbanización.

servicios básicos

Si el terreno en el que se adquiere ya cuenta con agua, electricidad y drenaje, el valor de tu propiedad será mayor.

Por el contrario, **se adquiere un terreno que no cuente con servicios, pero se ubica a pie de carretera, no se tendrá ningún inconveniente para suministrarlos en un futuro** y será una gran oportunidad de inversión, pues cuando cuente con los servicios básicos, **valdrá más de lo que se pago por este.**

Tipos de avalúo.

Los avalúos se clasifican básicamente por el fin para que se requieren.

Avalúo catastral o fiscal:

Es el precio que fija el estado sobre cada propiedad, terreno o inmueble, es una tasación para conocer la base sobre la que se aplicaran los pagos de impuestos como puede ser el predial, regularmente este valor dista mucho del valor real debido a que el estado o municipio, no actualiza los valores a como se maneja en el mercado.

Avalúo comercial:

Este es el que se suele realizar para establecer los precios en operaciones comerciales inmobiliarias, realizadas entre particulares. En este se contemplan las diferentes variables del mercado y de las propiedades, para obtener un precio justo y lo más cercano a la realidad y actualidad del mercado.

Avalúo bancario

Se lleva a cabo por peritos valuadores de las entidades financieras, con el fin de asegurarse del valor real de la propiedad sobre la cual van a conceder determinado préstamo hipotecario.

Avalúo de renta o justipreciación de renta

Se aplica con los fines de establecer el valor de renta, en casos como la celebración de un contrato de alquiler de propiedades, indemnización por rentas no percibidas y cesión de contratos de arrendamiento.

Requisitos para realizar un avalúo inmobiliario

En México existen diversos procesos de valuación inmobiliaria que son guiados bajo consorcios, empresas tanto nacionales como internacionales o peritos certificados en la materia. Entre los requisitos para realizar un avalúo inmobiliario es necesario contemplar los siguientes rubros:

Documentos certificados o avalados para saber cómo hacer un avalúo de una casa:

- Escrituras
- Título de propiedad
- Boleta predial
- Boleta de agua
- Comprobantes CFE
- Planos arquitectónicos
- Ubicación del inmueble a valuar
- Información relativa a la georreferencia del inmueble
- Oficio de terminación de obra (solo para vivienda nueva)

Capítulo 2

avalúo comercial

El avalúo comercial consiste en la aplicación de las metodologías específicas para la conclusión del análisis de valor ante el mercado, en una fecha determinada, esto se basa en la aplicación de varios enfoques de valuación que nos permiten calcular de una manera mas certera el valor real del inmueble.

2.1 enfoques de un avalúo

Enfoque físico

Se establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante al inmueble objeto de la valuación tomando en cuenta las siguientes consideraciones:

- Terreno: Se deberá valorar como si estuviera baldío según sus características de uso y de servicios conforme a ofertas del mercado en la zona o similar.
- Construcciones: Se estimará el valor de reposición nuevo de las construcciones tomando en cuenta sus características físicas.
- Instalaciones: Se estimará el valor de reposición nuevo siempre que formen parte integral del inmueble, con el criterio que el bien al separarse del inmueble se arruine este o parte de la construcción a la que pertenece o está adherida.
- Deméritos: Se estimará la pérdida de valor debido a deterioro físico por edad y estado de conservación.

Enfoque de mercado

Se basa en el cálculo del valor del inmueble considerando su área vendible, por análisis y comparación con los precios de bienes iguales o similares al bien objeto en el mercado inmobiliario, que han sido vendidos o se encuentran en proceso de venta en la zona o zonas similares en condiciones normales, homologando los valores obtenidos si los comparables tienen características diferentes al inmueble objeto, entre algunas:

- Ubicación,
- Estado de conservación
- Edad
- Superficie
- Proyecto

El enfoque de ingresos considera que el valor está representado, por el valor actual de los beneficios futuros que se derivan de la propiedad de un bien y generalmente se mide a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. La base fundamental del valor de toda propiedad específica es el valor actual para el poseedor y el presunto comprador de los probables servicios futuros que se esperan de tal propiedad durante su probable vida productiva remanente.

Que es y para que nos sirve un avalúo comercial de un terreno

Como ya se explicó anteriormente un avalúo es la estimación de valor de un inmueble, el cual se refleja en cifras monetarias as por medio de un dictamen técnico imparcial, que considera las características físicas, de uso, de investigación y análisis de mercado, del bien o sujeto en estudio.

Es muy común que en la elaboración de un avalúo se emplee el enfoque que se considera en el medio de la valuación como el más directo y objetivo, por su proceso práctico de deducción sobre la base de la comparación del valor otorgado a bienes similares que se encuentra en circunstancias parecidas.

Consiste: primero, en el análisis de la tarea valuatoria asignada basándose en el objetivo y uso que se dará al avalúo; segundo, en una inspección física detallada del inmueble en estudio, con el propósito de definir el tipo y categoría de los servicios que ofrece; y tercero, en la realización de una investigación en la zona y en la ciudad donde se ubique el bien, localizando las ofertas comparables y contrastantes sobre el bien sujeto del avalúo, definiendo su precio y tipo de inmueble, situación física y segmento de mercado; para finalmente llevar a cabo el proceso de homologación de los activos de características similares con respecto al sujeto en estudio.

El proceso de homologación consiste en la adecuación de la información obtenida de investigaciones de mercado de precios de venta o renta, realizadas sobre bienes similares al predio en estudio, para que se asemeje a este último, ya que difícilmente los predios serán iguales. Este proceso consiste en incrementar o disminuir los precios investigados, en base a comparar las características más importantes de los activos en estudio, según los criterios del valuador que realiza el avalúo.

Finalmente se revisa el proceso valuatorio y se concilian los valores obtenidos, para producir un resultado fundamentado. Este método parte del supuesto de que tenemos información de precios de propiedades que son similares a la que estamos valuando, por lo que podemos deducir lo que posiblemente se pueda obtener de la venta del bien que nos interesa valuar.

Para este caso en específico, el avalúo comercial nos permitirá conocer el valor preciso del terreno sujeto de nuestra investigación, primeramente, para calcular el valor de todo el predio y posteriormente para calcular el valor de cada una de las fracciones en las cuales se dividió el predio.

Para esto se tomaran en cuenta los factores necesarios para realizar un análisis mas certero y en base a estos poder obtener el valor mas cercano al real del inmueble, tomando como base terrenos en breña que coincidan con el sujeto a valuar.

Capítulo 3

Análisis del problema e información del sujeto a valorar.

3.1 información del sujeto a valorar.

Se pretende realizar un avalúo de un predio ubicado sobre el camino a mancera, el Perul II sección, este predio se encuentra entre el boulevard Morelos y el libramiento sur de salamanca Guanajuato,

Este predio se encuentra ubicado en el poniente de salamanca se encuentra cerca del boulevard Morelos a unos metros del C4, de salamanca, sobre una avenida reciente que lleva a la plaza VÍA ALTA y a fraccionamientos como lo son Las Glorias, Sonterra, Arboledas de Ciudad Bajío, Residencial Arboledas, Prados Verdes entre otros.

La vialidad en la que se encuentra el inmueble se podría considerar secundaria, mas con el avance del tiempo y la construcción de los desarrollos antes mencionados, se convertirá a futuro en una vialidad primaria, con una mejor infraestructura y que conectara de manera eficaz, el centro de salamanca con estos fraccionamientos, ya que al día de hoy aun se encuentra en construcción tres desarrollos inmobiliarios más en esa zona.

La vialidad cuenta actualmente con banquetas y guarniciones de concreto hidráulico, pavimento, de concreto hidráulico, servicios básicos como lo son agua, luz, drenaje, así como luminarias y señaléticas, básicas y necesarias debido a que es también una zona escolar.

REPORTE FOTOGRAFICO DE LA CALLE DE UBICACIÓN DEL SUJETO A VALUAR

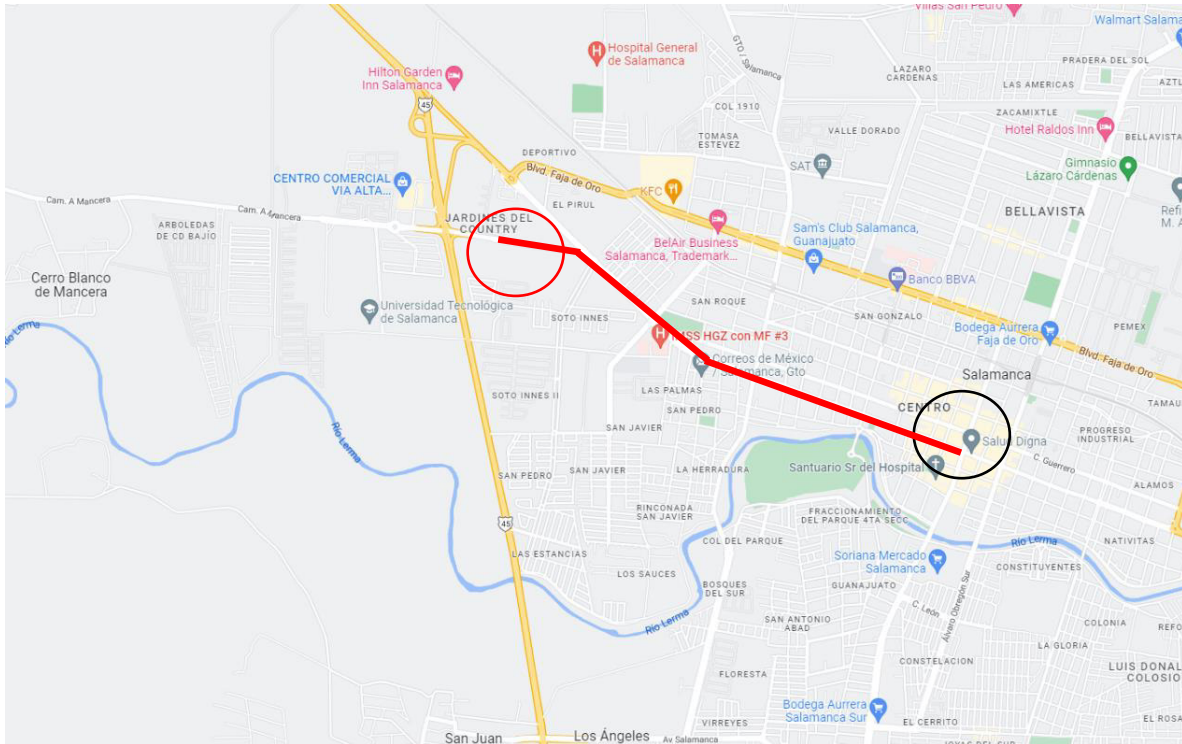


Vista del camino a manquera viendo de oriente a poniente



Vista del camino a manquera viendo de poniente a oriente

Macro localización



Ubicación del sujeto a valorar.

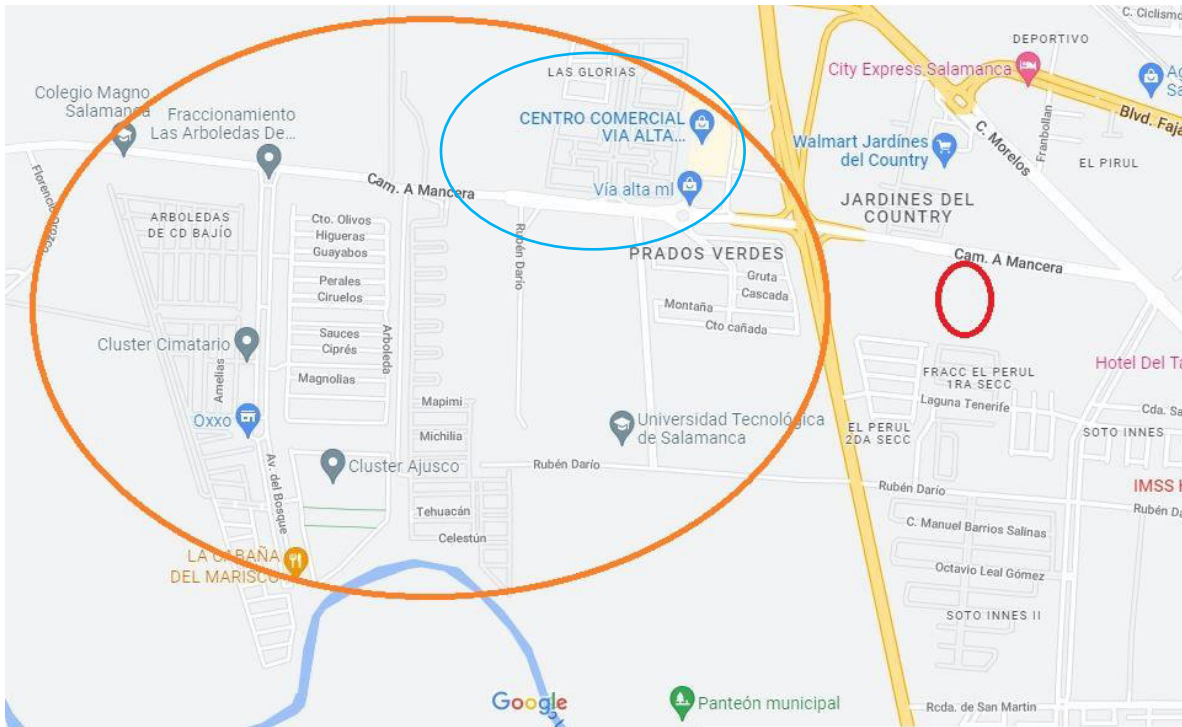


Centro de la ciudad de salamanca



Camino del centro al predio sujeto.

MACROLOCALIZACION



Predio Para Valuar,



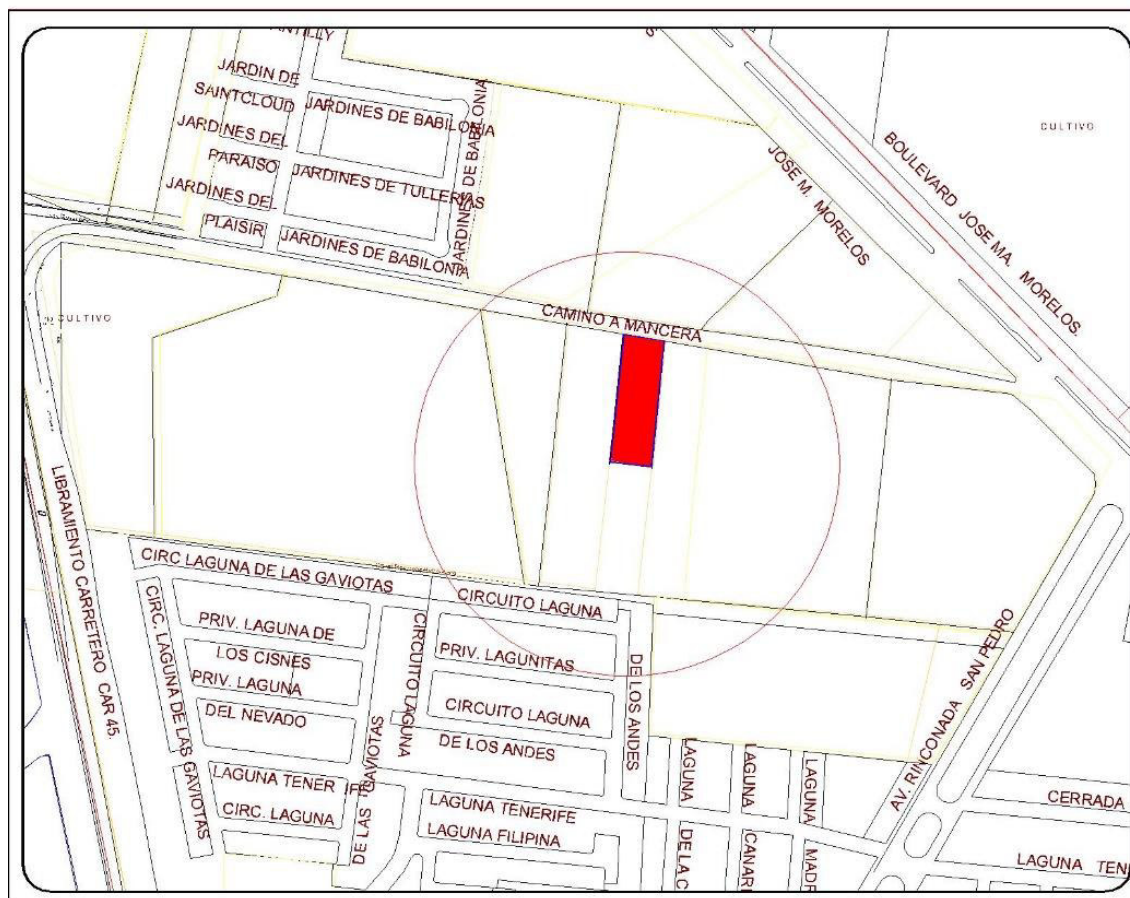
Plaza comercial



Área de fraccionamientos



MICRO LOCALIZACION



El predio para estudiar es un terreno baldío que cuenta con las calle o limítrofes siguientes:

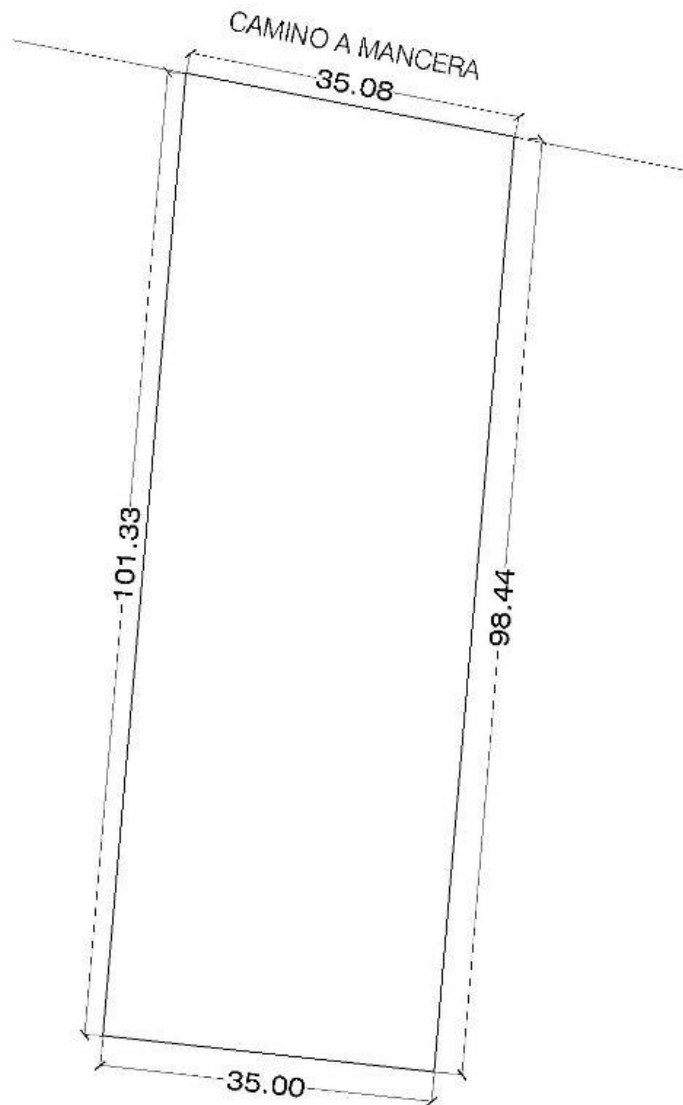
Al Norte: Camino A Mancera De Su Ubicación

Al Sur: Fraccionamiento El Perul.

Al Oriente: Avenida Morelos

Al Poniente: Libramiento Carretero Sur Salamanca

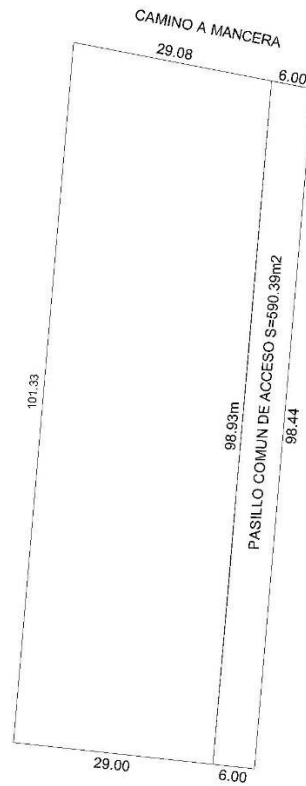
CARACTERISTICAS DEL PREDIO



Las Medidas Y Superficies Que Se Describen A Continuación:

Al norte:	35.08 m con Camino a mancera.
Al sur:	35.00 m con Propiedad Privada.
Al Oriente:	98.44 m con propiedad Privada.
Al poniente:	101.331 m con propiedad privada.
Superficie:	3,489.56 m ²

PASILLO DE ACCESO COMUN PARA LAS FRACCIONES



Dentro de este predio se estableció en su lado oriente un Pasillo común de acceso, el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte: 6.00 m con Camino a mancera.

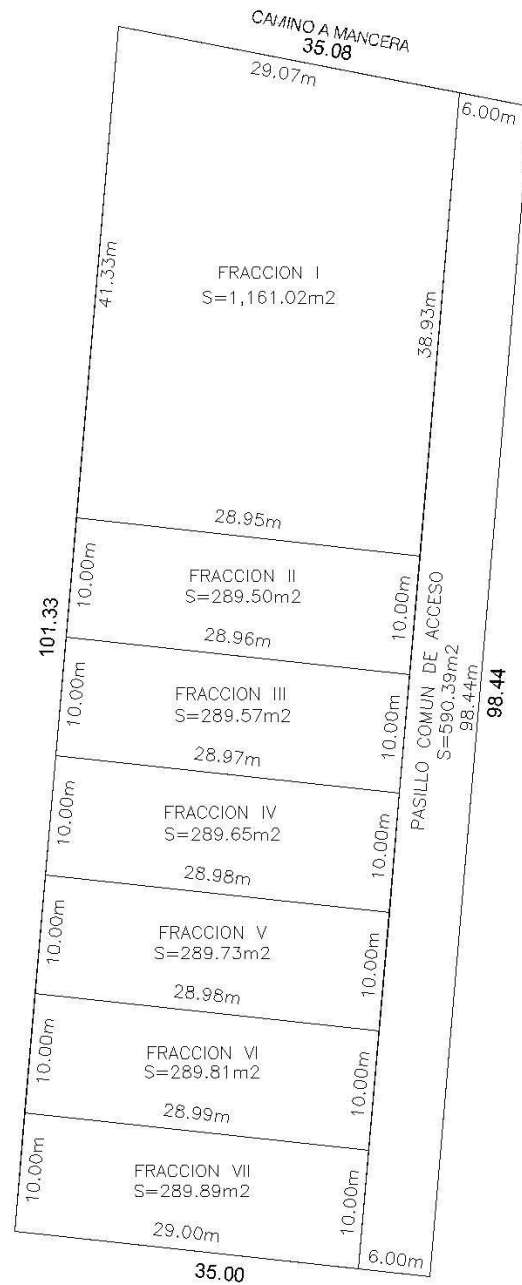
Al sur: 6.00 m con Propiedad Privada.

Al Oriente: 98.44 m con propiedad Privada.

Al poniente: 98.93 m con el mismo predio.

Superficie: 590.39 m²

FRACCIONES DIVIDIDAS DENTRO DEL PREDIO



El predio se encuentra dividido en 7 (siete fracciones), la primera con vista a la calle principal y otras 6 (seis) más que son similares entre si, en cuanto al frente y fondo, más su principal diferencia es la ubicación dentro del predio.

DESCRIPCIÓN DE LAS FRACCIONES DIVIDIDAS EN EL PREDIO

Fracción I.

Esta fracción se encuentra al lado norte del predio, tiene su acceso directo al camino a manquera, que es la calle de su ubicación, así como por el pasillo de acceso el cual se encuentra a su lado oriente, como se describe en las siguientes medidas y colindancias:

Al norte: 29.07 m con el camino a manquera.

Al sur: 28.95 m con la fracción II.

Al oriente: 38.93 m con el pasillo común de acceso.

Al poniente: 41.33 m con propiedad particular.

Superficie: 1,161.02 m²

Fracción II

Esta fracción se encuentra a 38.93 m del camino a manquera, tiene su acceso mediante el pasillo de acceso común y cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte: 28.95 m con la fracción I.

Al sur: 28.96 m con la fracción III.

Al oriente: 10.00 m con el pasillo común de acceso.

Al poniente: 10.00 m con propiedad particular.

Superficie: 289.50 m²

Fracción III

Esta fracción se encuentra a 48.93 m del camino a mancera, tiene su acceso mediante el pasillo de acceso común y cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte: 28.96 m con la fracción II.

Al sur: 28.97 m con la fracción IV.

Al oriente: 10.00 m con el pasillo común de acceso.

Al poniente: 10.00 m con propiedad particular.

Superficie: 289.57 m²

Fracción IV

Esta fracción se encuentra a 58.93 m del camino a mancera, tiene su acceso mediante el pasillo de acceso común y cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte: 28.97 m con la fracción III.

Al sur: 28.98 m con la fracción V.

Al oriente: 10.00 m con el pasillo común de acceso.

Al poniente: 10.00 m con propiedad particular.

Superficie: 289.65 m²

Fracción V

Esta fracción se encuentra a 68.93 m del camino a mancera, tiene su acceso mediante el pasillo de acceso común y cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte: 28.98 m con la fracción IV.

Al sur: 28.98 m con la fracción VI.

Al oriente: 10.00 m con el pasillo común de acceso.

Al poniente: 10.00 m con propiedad particular.

Superficie: 289.73 m²

Fracción VI

Esta fracción se encuentra a 78.93 m del camino a mancera, tiene su acceso mediante el pasillo de acceso común y cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte: 28.98 m con la fracción V.

Al sur: 28.99 m con la fracción VII.

Al oriente: 10.00 m con el pasillo común de acceso.

Al poniente: 10.00 m con propiedad particular.

Superficie: 289.81 m²

Fracción VII

Esta fracción se encuentra a 88.93 m del camino a mancera, tiene su acceso mediante el pasillo de acceso común y cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte: 28.99 m con la fracción VI

Al sur: 29.00 m con propiedad particular.

Al oriente: 10.00 m con el pasillo común de acceso.

Al poniente: 10.00 m con propiedad particular.

Superficie: 289.89 m²

DOSIFICACION DE AREAS

Nombre	Superficie
FRACCION I	1,161.02 m ²
FRACCION II	289.50 m ²
FRACCION III	289.57 m ²
FRACCION IV	289.65 m ²
FRACCION V	289.73 m ²
FRACCION VI	289.81 m ²
FRACCION VII	289.89 m ²
PASILLO DE ACCESO	590.39 m ²
SUP TOTAL	3,489.56 m²

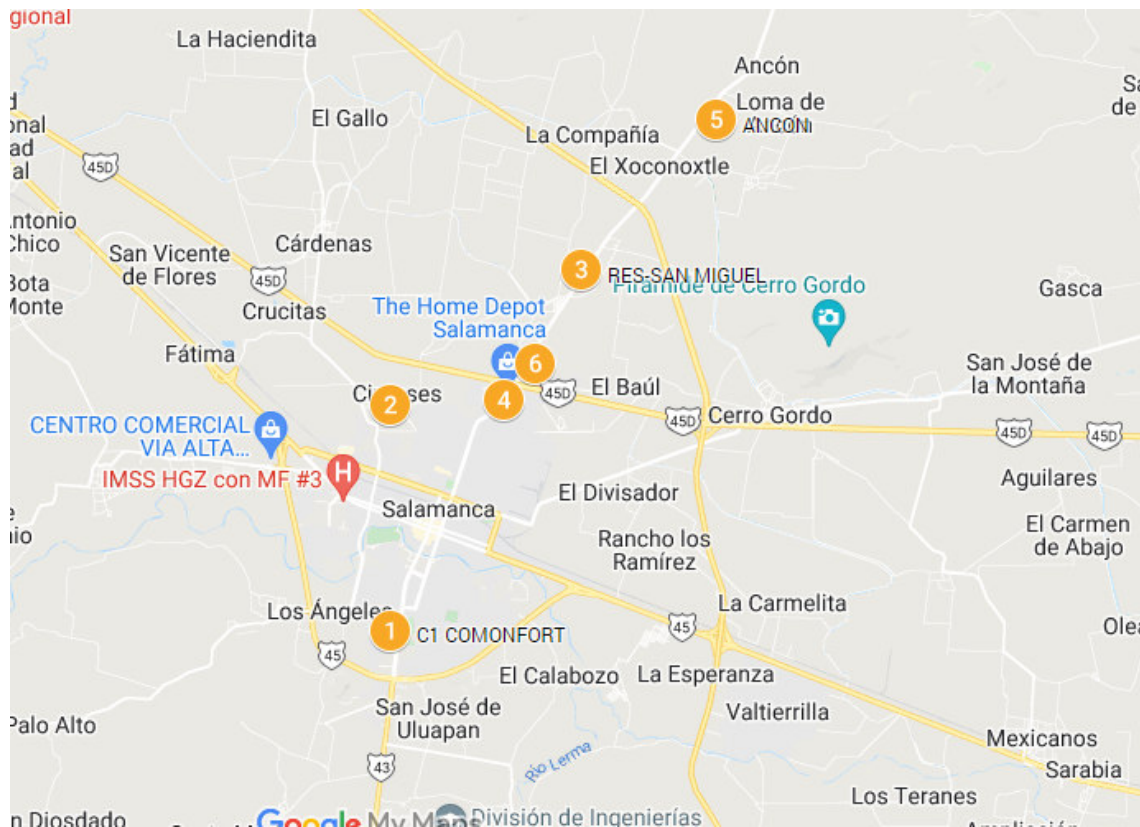
CALCULO DE VALOR COMERCIAL DEL PREDIO

El problema radica en obtener primeramente el valor total del predio, realizando una investigación de mercado de predios similares al sujeto.

Para esto se llevará a cabo una recopilación de información, la cual será analizada para obtener de esta manera los valores óptimos de nuestro predio.

Para esto se realiza un muestreo de terrenos en breña, similares a nuestro sujeto, esto para conocer cómo se están moviendo los valores de estos dentro del municipio de salamanca Guanajuato.


En base a estos se analizaron seis predios de diferentes zonas del municipio, las cuales se muestran en el siguiente mapa.



MUESTRAS DE MERCADO:

Se muestran los comparables que fueron considerados, así como su descripción.

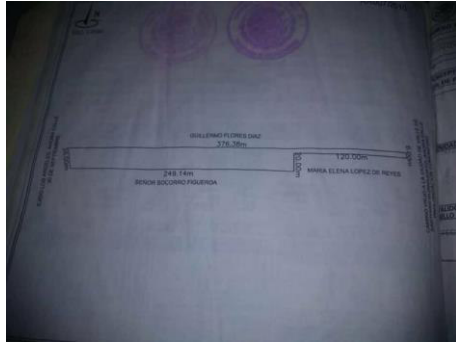
Comparable 1.

T1	
	Ubicación: COMONFORT SAN ISIDRO
Superficie:	7,324.00 m ²
Forma:	Regular
Topografía:	Plana
Precio:	\$6,592,600 \$900 /m ²
Fuente:	https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-

Descripción: Se vende terreno grande en zona sur. - el terreno sale de calle a calle - la calle cuenta con todos los servicios - libre de gravamen - ideal para escuelas, hospitales, edificio de departamentos, oficinas corporativas, casas habitación, bodegas, iglesias, etc. Dirección: calle Comonfort s/n col. San isidro salamanca, Gto.

Medidas: Frente calle Comonfort: 6 m frente calle 30 de septiembre: 26 m fondo 1: 376.38 m fondo 2 : 249.14 m área total : 7324 m²
precio m²: \$ 900 total a pagar: \$ 6,592, 600 negociables.

Este predio se encuentra al sur de la ciudad de salamanca, rumbo a la salida a valle de Santiago.



Comparable 2

T2

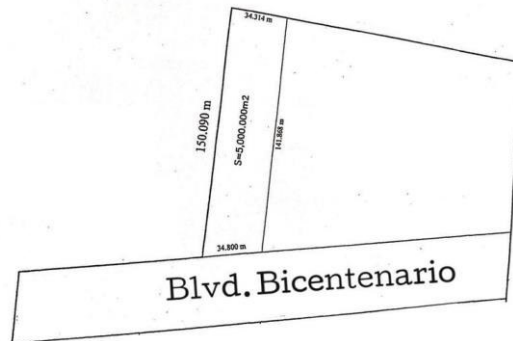


Ubicación:	BLVD. BICENTENARIO LOMA DE GRANADOS
Superficie:	5,000.00 m ²
Forma:	Regular
Topografía:	Plana
Precio:	\$12,500,000 \$2,500 /m ²
Fuente:	https://www.icasas.mx/venta/lotas-de-terrenos-

Terreno en venta excelente ubicación, y alta plusvalía. Ideal para uso comercial o residencial, documentos en regla listo para escriturar.

Precio m2 \$2,500.00 a tratar

12,500,000 MX\$



Este predio se encuentra al norte de salamanca, sobre el boulevard Bicentenario, cuenta con pavimento, banquetas y guarniciones de concreto hidráulico, luminarias, drenaje pluvial y servicios básicos.

Comparable 3

T3



Ubicación:

CARRETERA A OTEROS
RES- SAN MIGUEL

Superficie:

3,042.00 m²

Forma:

Regular

Topografía

Plana

Precio:

\$4,040,000 \$1,328 /m²

Fuente:

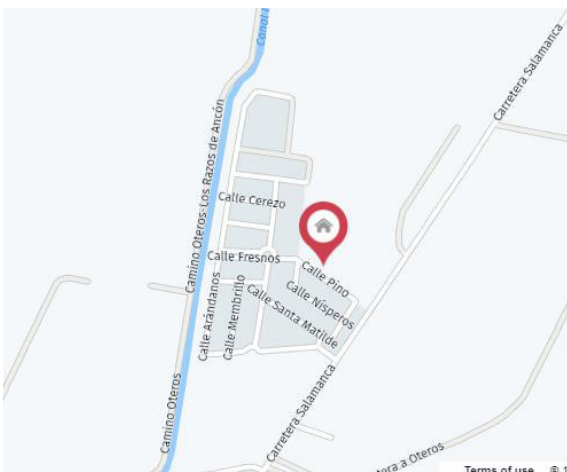
<https://www.lamudi.com.mx/terreno-ubicado-en-fracc->

Terreno ubicado en Frac. Campestre Residencial San Miguel, Salamanca, Guanajuato

Campestre residencial san miguel, pino s/n residencial, salamanca.

\$ 4,040,000

Superficie: 3042 m²





Este predio se encuentra fuera de la zona urbana de salamanca, el lado norte, dentro del fraccionamiento san miguel

Comparable 4.

T4



Ubicación:

VISTA HERMOSA
EL MONTE

Superficie:

6,065.00 m²

Forma:

Regular

Topografía

Plana

Precio:

\$17,000,000 \$2,803 /m²

Fuente:

<https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos->

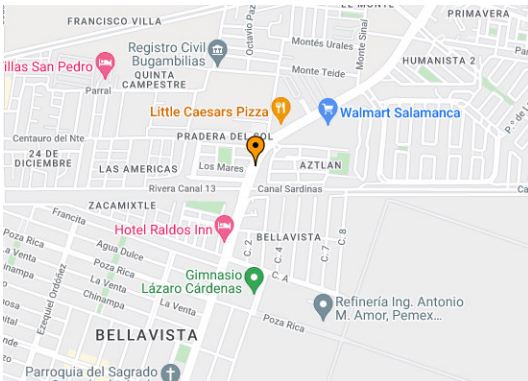
Descripción

Terreno en Venta en Excelente Terreno con Ubicación Privilegiada para Desarrollo Comercial y Residencial. M2 de Superficie 6,065.00, Metros de Frente 44m2 y Metros de Fondo 138.50m2 (15)

Terreno en venta

\$17,000,000

Terreno: **6,065m2**





El terreno se ubica al lado norte de salamanca, colonia el monte, tiene dos frentes, uno a vialidad que se podría considerar primaria, como lo es la avenida Manuel j. Clouthier y sale a la calle monte Teide.

Comparable 5

T5 	Ubicación:	ANCON ANCON
	Superficie:	5,106.00 m ²
	Forma:	Regular
	Topografía:	Plana
	Precio:	\$3,500,000 \$685 /m ²
	Fuente:	https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-

Terreno Comercial en Venta

\$3,500,000

Terreno: **5,106 m²**.

Terreno rustico a pie de carretera, cuenta con 5,106.211 m² de superficie, para mayor ubicación entre casa de retiro los abuelos y las palmas, cuenta con pozo, ideal para inversionistas, restaurantes, salones de fiestas. Frente 35.80 y Fondo 144.10m. al norte y al sur 147.64m.



Predio ubicado en la zona norte, carretera a la ordeña, no cuenta con servicios básicos, solo agua comunitaria, luz.

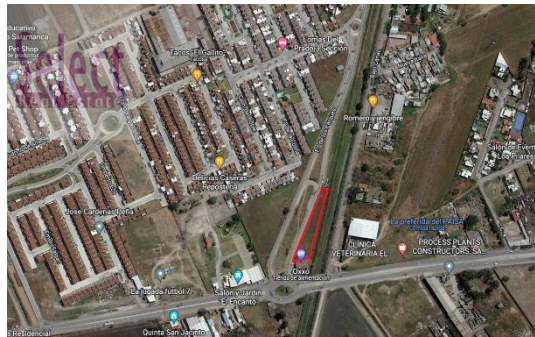
Comparable 6.

T6



Ubicación:	LOMAS DEL PRADO LOMAS DEL PRADO
Superficie:	2,757.00 m ²
Forma:	Regular
Topografía:	Plana
Precio:	\$4,549,000 \$1,650 /m ²
Fuente:	https://selectallende.com/es/property/4013-san-jacinto-

Excelente oportunidad, magnifico terreno con muy buena ubicación en la zona norte de la ciudad de Salamanca Guanajuato, situado junto al Oxxo de la entrada a la colonia Lomas del Prado. Cuenta con permiso para uso habitacional, comercial y residencial. A tan solo unos metros de la autopista Irapuato – Querétaro, en zona de crecimiento. Inigualable propiedad. Aprovecha.



Predio ubicado en la zona norte, en el acceso al fraccionamiento lomas del prado, detrás del Oxxo, cuenta con infraestructura básica, pavimentos, banquetas, y guarniciones de concreto hidráulico. La zona cuenta con servicios básicos como el agua, luz, drenaje.

Análisis de los comparables de terreno.

SUJETO **3,489.56 m²**

TERRENO UBICADO EN CAMINO A MANCERA S/N, EL PERUL II

MUESTRA

CALLE	COLONIA	VALOR	SUPERFICIE	INDICADOR
			x	y
COMONFORT BLVD.	SAN ISIDRO	\$6,592,600	7,324.00 m ²	\$900 /m ²
BICENTENARIO	LOMA DE GRANADOS	\$12,500,000	5,000.00 m ²	\$2,500 /m ²
CARRETERA A OTEROS	RES- SAN MIGUEL	\$4,040,000	3,042.00 m ²	\$1,328 /m ²
VISTA HERMOSA	EL MONTE	\$17,000,000	6,065.00 m ²	\$2,803 /m ²
COMONFORT	SAN ISIDRO	\$1,000,000	750.00 m ²	\$1,333 /m ²
LOMAS DEL PRADO	LOMAS DEL PRADO	\$4,549,000	2,757.00 m ²	\$1,650 /m ²

HOMOLOGACION

Ubicación	Zona	Comercial	Superficie	Resultante	SUPERFICIE	INDICADOR
					x	y
0.99	1.00	0.95	1.27	1.20	7,324.00 m ²	\$1,079 /m ²
1.00	0.97	0.95	1.11	1.02	5,000.00 m ²	\$2,553 /m ²
1.00	1.05	0.95	0.97	0.97	3,042.00 m ²	\$1,282 /m ²
0.98	0.98	0.95	1.18	1.08	6,065.00 m ²	\$3,029 /m ²
1.00	1.05	0.95	0.80	0.80	750.00 m ²	\$1,089 /m ²
1.00	1.00	0.95	0.95	0.90	2,757.00 m ²	\$1,485 /m ²

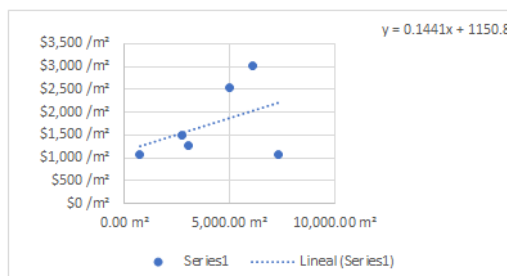
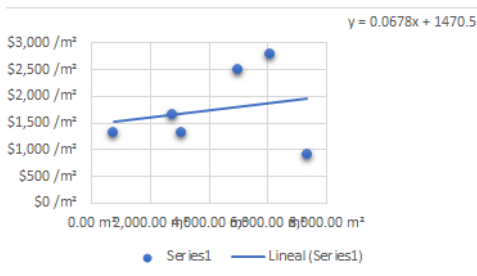
INDICES DE TENDENCIA CENTRAL

MEDIA:	4,156.33 m ²	\$1,752.42 /m ²	4,156.33 m ²	\$1,749.65 /m ²
MEDIANA:	4,021.00 m ²	\$1,491.66 /m ²	4,021.00 m ²	\$1,383.75 /m ²
MEDIA GEOMÉTRICA:	3,343.50 m ²	\$1,625.24 /m ²	3,343.50 m ²	\$1,603.37 /m ²
MEDIA ARMÓNICA:	2,375.11 m ²	\$1,508.77 /m ²	2,375.11 m ²	\$1,486.21 /m ²
MEDIA CUADRÁTICA:	4,705.00 m ²	\$1,879.00 /m ²	4,705.00 m ²	\$1,908.00 /m ²
MEDIA DE INDICES:	3,720.19 m ²	\$1,651.42 /m ²	3,720.19 m ²	\$1,626.19 /m ²
DISPERSIÓN DE LA MUESTRA:	6,574.00 m ²	\$1,902.83 /m ²	6,574.00 m ²	\$1,960.27 /m ²
DESVIACIÓN ESTÁNDAR:	2,416.27	742.31	2,416.27	834.75
COEFICIENTE DE VARIACIÓN:	0.58	42.36%	0.58	47.71%
DISPERSIÓN DE LOS INDICES:		\$387.34 /m ²		\$524.25 /m ²

ECUACION DE LA RECTA

	m	x	b	y		m	x	b	y
SUJETO	0.0678	3,489.56 m ²	1470.5233	\$1,707 /m ²	SUJETO	0.1441	3,489.56 m ²	1150.8491	\$1,654 /m ²

$y = 0.0678223465642786x + 1470.52325675764$



SUPERFICIE DE TERRENO	VALOR POR M2
3,489.56 m ²	\$1,654 /m ²
VALOR TOTAL DEL PREDIO	\$5,770,282.25

Dentro de este análisis de nuestro comparables se obtiene un valor de terreno total de **\$ 1,654.00 por metro cuadrado**, lo que daría un total de nuestro predio de **\$ 5,956,678.92**

Después de investigar valores para terrenos de mayor superficie se procedió a realizar una investigación de terrenos similares a los terrenos que saldrán a la venta, con superficies similares, esto para realizar la homologaciones para obtener un valor certero para cada fracción.

COMPARABLES

COMPARABLE 1



venta

MN 430,000

Terreno / Lote

[Inmuebles24](#) > [Terreno / Lote](#) > [Venta](#) > [Guanajuato](#) > [Salamanca](#) > [Francisco Villa](#) > [Terreno en Venta, Col. Francisco Villa](#)

[Publicado hace 172 días](#)

Terreno en Venta, Col. Francisco Villa

Francisco Villa, Francisco Villa, Salamanca [Ver en mapa](#)

[184 m² Total](#) [1 m² Construido](#) [A estrenar](#)

Terreno en VENTA col Francisco Villa o las americas

DIMENSIONE: 8x23

-A unos metros de centauro del norte

-\$430,000 libre de gravamen

Comparable 2



Terreno en Venta



RE/MAX Conecta

\$320,000

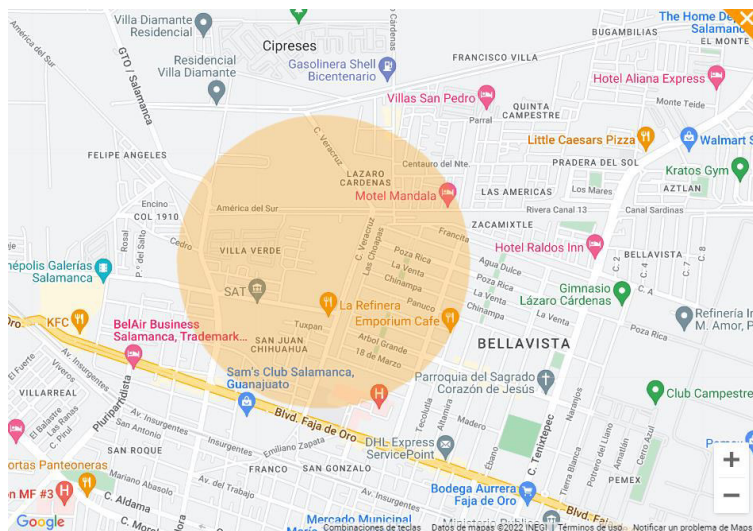
Publicado hace 3 años | 760 Vistas

Detalles generales

Terreno: 160m²

Construidos: —

Vendedor(a): Inmobiliaria



Comparable 3



Información del inmueble



Terreno



Precio MN 420.000



Superficie 160 m2

Descripción

Terreno en Venta
Col. Las Americas
Salamanca, Guanajuato

Dimensiones
160 m2 (8 m x 20 m)

Descripción
· Libre de gravamen
· Papeles en regla

ENFOQUE DE MERCADO PARA TERRENOS EN VENTA

HOMOLOGACIÓN DE TERRENOS

CONCEPTO	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
UBICACIÓN:	Camino a Mancera	24 de diciembre	Villa Verde	Las Americas
COLONIA:	El pirul	24 de diciembre	Villa Verde	Las Americas
SUPERFICIE:	3,489.56 M ²	184.00 M ²	160.00 M ²	160.00 M ²
CARACTERÍSTICAS:	10.00 m X 28.95 m	8.00 m X 23.00 m	8.00 m X 20.00 m	8.00 m X 20.00 m
VALOR DE OFERTA:	-	\$430,000.00	\$320,000.00	\$420,000.00
VALOR UNITARIO:		\$2,336.96/M ²	\$2,000.00/M ²	\$2,625.00/M ²
TELÉFONO:		OPCIONES	REMAX	OPCIONES

HOMOLOGACIÓN	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
VALOR UNITARIO:	\$2,027.92/M²	\$2,336.96/M²	\$2,000.00/M²	\$2,625.00/M²
FACTORES:				
POR ZONA:		1.100	1.100	0.990
POR UBICACIÓN:		1.000	1.000	1.000
POR EQUIPAMIENTO:		0.980	0.980	0.980
POR FRENTE:		0.980	0.980	0.980
POR SUPERFICIE:		0.905	0.905	0.905
POR FORMA:		1.000	1.000	1.000
POR TOPOGRAFÍA:		1.000	1.000	1.000
POR NEGOCIACIÓN:		0.950	0.950	0.950
POR USO:		1.000	1.000	1.000
OTRO				
FACTOR RESULTANTE:		0.909	0.908	0.817
VALOR AJUSTADO		\$2,123.24/M²	\$1,815.72/M²	\$2,144.81/M²

EN NÚMEROS REDONDOS:

\$2,027.92/M²

CALCULO DE AREAS E INDIVISOS.

Nombre	Superficie	Ubicación en piso	Sup. Corresponde	indiviso	sup_pasillo
FRACCION I	1,161.02 m2	1.10	1277.12	44.00%	259.80
FRACCION II	289.50 m2	1.00	289.50	9.97%	58.89
FRACCION III	289.57 m2	0.97	280.88	9.68%	57.14
FRACCION IV	289.65 m2	0.95	275.17	9.48%	55.98
FRACCION V	289.73 m2	0.92	266.55	9.18%	54.22
FRACCION VI	289.81 m2	0.90	260.83	8.99%	53.06
FRACCION VII	289.89 m2	0.87	252.20	8.69%	51.30
PASILLO DE ACCESO	590.39 m2				0

SUP TOTAL

3,489.56 m2

2902.26 100.00%

CALCULOS DE VALORES POR FRACCIONES

FRACCION I

FRACCION	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO M2	COEFICIENTE	INDIVISO	VALOR UNITARIO RESULTANTE	Valor parcial
1	1277.12	2,027.00	1.00	1	\$2,027.00	\$2,588,726.29
PASILLO	259.80	2,027.00	1.00	0.9	\$1,824.30	\$473,949.12
SUPERFICIE TOTAL	1536.92				valor del terreno	\$3,062,675.42

FRACCION II

FRACCION	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO M2	COEFICIENTE	INDIVISO	VALOR UNITARIO RESULTANTE	Valor parcial
2	289.50	2,027.00	1.00	1	\$2,027.00	\$586,816.50
PASILLO	58.89	2,027.00	1.00	0.9	\$1,824.30	\$107,435.52
SUPERFICIE TOTAL	348.39				valor del terreno	\$694,252.02

FRACCION III

FRACCION	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO M2	COEFICIENTE	INDIVISO	VALOR UNITARIO RESULTANTE	Valor parcial
3	280.88	2,027.00	1.00	1	\$2,027.00	\$569,349.64
PASILLO	57.14	2,027.00	1.00	0.9	\$1,824.30	\$104,237.66
SUPERFICIE TOTAL	338.02				valor del terreno	\$673,587.29

FRACCION IV

FRACCION	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO M2	COEFICIENTE	INDIVISO	VALOR UNITARIO RESULTANTE	Valor parcial
4	275.17	2,027.00	1.00	1	\$2,027.00	\$557,764.52
PASILLO	55.98	2,027.00	1.00	0.9	\$1,824.30	\$102,116.63
SUPERFICIE TOTAL	331.14	valor del terreno				\$659,881.15

FRACCION V

FRACCION	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO M2	COEFICIENTE	INDIVISO	VALOR UNITARIO RESULTANTE	Valor parcial
5	266.55	2,027.00	1.00	1	\$2,027.00	\$540,300.09
PASILLO	54.22	2,027.00	1.00	0.9	\$1,824.30	\$98,919.21
SUPERFICIE TOTAL	320.77	valor del terreno				\$639,219.30

FRACCION VI

FRACCION	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO M2	COEFICIENTE	INDIVISO	VALOR UNITARIO RESULTANTE	Valor parcial
6	260.83	2,027.00	1.00	1	\$2,027.00	\$528,700.38
PASILLO	53.06	2,027.00	1.00	0.85	\$1,722.95	\$91,417.98
SUPERFICIE TOTAL	313.89	valor del terreno				\$620,118.37

FRACCION VII

FRACCION	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO M2	COEFICIENTE	INDIVISO	VALOR UNITARIO RESULTANTE	Valor parcial
7	252.20	2,027.00	1.00	1	\$2,027.00	\$511,218.12
PASILLO	53.06	2,027.00	1.00	0.9	\$1,824.30	\$96,795.51
SUPERFICIE TOTAL	305.26	valor del terreno				\$608,013.63

VALOR TOTAL DE LAS FRACCIONES

\$6,957,747.18

Conclusiones:

Después de analizar la información obtenida, se aprecia que al vender todo el predio se obtiene una menor cantidad de dinero lo cual es lógico debido a que a mayor superficie se abarata el valor por metro cuadrado de nuestro inmueble, además de que se demerita debido a su frente y fondo.

Por otro lado, se facilitan los tramites de la compraventa de este, el problema radica en encontrar un inversionista que quiera y pueda adquirir este inmueble.

En cuanto a vender el terreno fraccionado, se requiere primeramente realizar un permiso de división o régimen de condominio, lo cual generaría un costo adicional, antes de poder sacarlos a la venta, más, sin embargo, al ser lotes más pequeños tienen mayor demanda además debido a la ubicación de cada lote, podemos ofrecer varias opciones a diferentes precios.

Otra de las ventajas es que al vender lotes más pequeños y tener una mayor demanda, se obtiene un mejor precio por todos y cada uno de los terrenos, lo que se transforma en una mejor utilidad.

Por tal motivo, se realiza la división del predio, se venden los lotes por separado en los valores mencionados en la tabla de cálculos. Lo cual nos da un valor total de **\$6,957,747.18** por todas la fracciones.

Bibliografía:

Cibernéticas

1. Concepto de avalúo: <https://konfio.mx/tips/diccionario-financiero/que-es-un-avaluo/>
2. Que es un avalúo: <https://dpej.rae.es/lema/aval%C3%BAo>
3. https://infonavit.janium.net/janium/TESIS/Maestria/Romero_Sastre_Edith_Amalia_47316.pdf
4. Concepto de avalúo: <https://www.gob.mx/indaabin/articulos/que-es-un-avaluo?idiom=es#:~:text=El%20aval%C3%BAo%20es%20el%20resultado,monetarias%20y%20a%20una%20fecha%20determinada.>
5. diccionario de la lengua española. Real Academia Española, <https://dle.rae.es/terreno>
6. suelo urbano: <https://www.conceptosjuridicos.com/suelo-urbano/>
7. <https://www.questionpro.com/blog/es/estudio-de-mercado-inmobiliario/>
8. <https://dle.rae.es/homologar>
9. <https://institutodevaluacion.com/que-es-el-valor-fisico-o-valor-neto-de-reposicion/>
10. <https://institutodevaluacion.com/?s=valor+de+mercado>
11. <https://surge.es/metodos-valoracion-inmuebles/>
12. <https://www.significados.com/metodo/#:~:text=M%C3%A9todo%20es%20un%20modo%20de%20manera,tareas%20para%20desarrollar%20una%20tarea.>
13. <https://blog.nativu.com/oferta-y-demanda-bienes-raices/>
14. <https://blog.wasi.co/avaluos-inmobiliarios/>
15. <https://innovaluacion.mx/metodo-o-enfoque-fisico/>
16. <https://innovaluacion.mx/metodo-o-enfoque-de-mercado/>

tesina final

pagina 16

Alberto Guillermo Hermosillo Morales ,2001, "Estudio descriptivo de los métodos utilizados en la valuación inmobiliaria para la determinación de los factores de homologación en las investigaciones de mercado", Universidad Autónoma de Nuevo León.