**Datos generales**

**1.1 Identificación del solicitante**

Solicitante: Sr. (a) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**1.2 Identificación del bien a valuar**

El predio denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ubicado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**1.3 Identificación del régimen de propiedad**

**1.32 Propiedad Privada**

**1.322 Colectiva**

**1.4 Identificación del propietario**

Según consta el Instrumento Notarial Partida número \_\_\_\_ Frente Sección Primera Volumen 127 bajo constancia de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Juez Primero Local del Municipio y por Ministerio de la Ley Notario. Legalmente para ejercer, comparece, de una parte con ratificación de los otorgantes del documento se reconoce como propietarios a:

Propietario: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Cónyuge: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**1.5 Fecha del avalúo**

\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_

**1.6 Objeto, destino o propósito del avalúo**

Avalúo para \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ dentro del expediente número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2. ESTUDIOS PRELIMINARES**

**2.1 Identificación de la zona y sus potencialidades**

El predio denominado la \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ se encuentra ubicado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ municipio de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Con la clasificación \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

La zona se compone de casas del mismo tipo, que está localizada en las colindancias de \_\_\_\_\_\_\_ municipio de \_\_\_\_\_\_\_ perteneciente a \_\_\_\_\_\_. Se compone de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Por otra parte, tiene accesibilidad y cuenta con todos los servicios disponibles.

**2.2 Infraestructura y equipamiento urbano**

Esta zona en desarrollo con su inminente crecimiento y en consecuencia el bien objeto del presente avalúo cuenta con los siguientes servicios:

\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_

**2.3 Uso del suelo autorizado**

Habitacional H2 \_\_ Viv/ha : carta síntesis plan municipal de desarrollo

**2.4 Documentación de apoyo**

**2.41 Escritura**

Registrada en el Registro público de la propiedad

Según consta el instrumento notarial partida número \_\_\_\_ Frente Sección Primera, Volumen \_\_ Distrito de \_\_\_\_\_\_ de fecha \_\_ de \_\_\_\_\_\_ de 20\_\_.

**2.42 Boleta predial**

Clave Catastral \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

A nombre de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**2.5 Documentación de consulta**

**2.5.1 Cartas catastrales**

**2.5.2 Programas de desarrollo urbano**

**2.5.3 Especificaciones y precios unitarios**

**2.5.4 Información del mercado inmobiliario**

**3. INVESTIGACIÓN DE CAMPO**

**3.1 Inspección general de la zona de estudio**

Propiedad denominada \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Cuenta con: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**3.2 Inspección específica del inmueble**

Predio

Norte: 165.00 (ciento sesenta y cinco metros) colinda con: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Sur: 166.00 (ciento sesenta y seis metros) colinda con: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Oriente: 10.00 (Diez metros) colinda con:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Poniente: 10.00 (Diez metros) colinda con: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**4. SELECCIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS**

**4.1 Método de capitalización**

El “Método de Capitalización” analiza el inmueble desde el punto de vista de los rendimientos que produce o puede producir para un inversor medio.

Parte del estudio de las rentas netas, producidas en el caso de inmuebles alquilados, y del análisis del flujo de caja, previsto para los años futuros, en el caso de inmuebles explotados directamente por el propietario.

**4.2 Método de mercado**

El Método de mercado está basado en la comparación del bien tasado con otros semejantes de los que se conozca el precio de venta reciente.

La definición de “Valor de Mercado” es la siguiente: es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir el vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada y suponiendo que existan un vendedor y al menos un comprador potencial, ambos correctamente informados de las características del inmueble, que actúan libremente y que ninguno de ellos tiene un interés especial en la operación

**5. ELABORACIÓN DEL AVALÚO**

Asignación de monto posible de venta de acuerdo con observaciones en las zonas e inmuebles, similares. Que se encuentran en venta en la misma comunidad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Área aproximada de área del terreno \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m2

Área construida útil para el avalúo 21.5 % total de la propiedad = \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m2

Monto promedio de venta u ofertas:

Máximo: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ m2 sup. Const.

Medio: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ m2 sup. Const.

Mínimo: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ m2 sup. Const.

Factor comercial: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Monto unitario apreciable: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 5/ m2 sup. útil

Superficie cubierta útil: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m2

Justificación de factor comercial (en su caso) ninguno.

Resultado por medio del método de la comparación de mercado en la zona:

$ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Notas a considerar:

Se considera al valor comparativo como el parámetro aplicable al avalúo, dado que los valores encontrados en la investigación al promediarse dan como resultado un monto a simular, observando que las características de los muestreos igualen relativamente a los de los inmuebles al haberse sujetado a homologación.

**6. CONCLUSIONES**

El Ing. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, que suscribe, emite

Que, al predio ubicado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Denominado la

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Nº de Rol de Avalúo \_\_\_, Nombre del Propietario registrado \_\_\_\_\_\_\_\_ y esposa \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Vigente al primer semestre. Le corresponde el siguiente Avalúo de inmueble $\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pesos 00/100M.N.)

\_ de febrero de 20\_\_

Ing. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ced. Prof.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_