

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

Formato de avalúo inmobiliario

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__.

Formato de avalúo inmobiliario

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: _____

Formato de avalúo inmobiliario

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.

Formato de avalúo inmobiliario

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 iguallen 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

_____, N° 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. _____

Formato de avalúo inmobiliario