ATTENAS DESPACHO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA

Attenas Valores Despacho de Valuación
Folio N° OV-2026-001

Avalúo Comercial

(Opinión de Valor)

Casa habitación en Calle Ejemplo No. 100

Lote 3, Manzana 3, Col. Demostrativa

Río Blanco, Veracruz



Folio: OV-2026-001

Solicitante: DATOS RESERVADOS — DOCUMENTO DE MUESTRA
Propietario: DATOS RESERVADOS — DOCUMENTO DE MUESTRA
Ubicación: Calle Ejemplo No. 100, Lote 3, Manzana 3, Col. Demostrativa, Río Blanco, Ver.

Resumen ejecutivo

Opinión de valor comercial de una casa habitación ubicada en Calle Ejemplo No. 100, Lote 3, Manzana 3, Colonia Demostrativa, Río Blanco, Veracruz. Sujeto: terreno 120.00 m²; superficie construida declarada 47.00 m²; vivienda de interés social en una planta, conservación regular y edad aproximada de 25 años. Se aplicaron los enfoques de costos y de mercado. Valor final conciliado: $705,000 MXN.

1. Identificación del expediente

Folio: OV-2026-001. Solicitante y propietario: DATOS RESERVADOS. Tipo de bien: Casa habitación. Ubicación: Calle Ejemplo No. 100, Lote 3, Manzana 3, Colonia Demostrativa, Río Blanco, Veracruz. Fecha efectiva: 2026-09-23. Fecha de inspección: 2026-09-26.

2. Objeto, propósito y uso

Dictamen de avalúo comercial (Opinión de Valor) con finalidad informativa y de negociación. No tiene efectos catastrales, fiscales, bancarios ni judiciales salvo manifestación expresa en expediente. Uso del resultado: referencia de mercado para negociación y toma de decisiones.

3. Alcance, documentación y limitaciones

Documentación revisada: fotocopias de escritura (archivo "Escritura Prueba.pdf" 7 páginas, legible en imágenes), credencial INE, recibo predial (2026), fotografías del inmueble, comparables de internet. No se contó con plano topográfico ni levantamiento certificado; la ausencia no impide emitir opinión de valor. La información de oferta en internet es referencial; la escritura se aportó en copia física/imagen (no se pudo extraer texto automático).

4. Marco metodológico

Se aplicaron los enfoques pertinentes: costo y mercado. El enfoque de costos se fundamenta en las bases de costo verificadas por el perito (valor unitario de reposición y factor de conservación). El enfoque de mercado se basa en comparables recientes de oferta, homologados por factores de localización y tamaño; se depuró la muestra y se adoptó una medida central técnica (mediana) para obtener valor unitario homologado de referencia.

5. Descripción técnica y jurídica disponible

Sujeto: casa habitación en una planta, tipo interés social bajo; superficie construida declarada 47.00 m²; superficie de terreno 120.00 m² (escritura y predial). Edad aproximada 25 años; conservación regular. Documentos: copia de escritura pública (Notaría Pública No.17, Orizaba, Ver. — donación; plano simple incluido), recibo predial con valor catastral y superficies, INE de la solicitante. No se identificaron gravámenes en la documentación aportada.

DOCUMENTO DE MUESTRA

6. Investigación de mercado

Se recopilaron comparables de oferta en portales inmobiliarios y fuentes web (Lamudi, sysinmobiliaria, otros listados locales) consultados 2026-09-24. Se seleccionaron 5 comparables por ser casas en Boca del Río o zonas cercanas; se aplicaron factores de homologación suministrados por las fuentes o por el

perito para ajustar por ubicación y tamaño. Se depuraron ofertas claramente no comparables por tipología; la muestra es limitada y proviene mayormente de anuncios de oferta (no ventas registradas), por lo que su representatividad es moderada y se considera complementaria al enfoque de costos.

7. ENFOQUES APLICADOS Y MEMORIA DE CÁLCULO

7.1 Datos base para el cálculo

Origen de datos: bases de costo verificadas (perito responsable), escritura y predial (superficie terreno), comparables (fuentes web). Valor unitario de reposición de las construcciones: $8,500.00 MXN/m² (proporcionado por perito). Superficie construida: 47.00 m² (documental: predial / escritura). Costo de reposición nuevo: $399,500.00 MXN (cálculo verificado: 8,500.00 × 47.00). Edad: 25 años (proporcionado). Vida útil total estimada: no especificada en bases; se usó el factor de conservación indicado. Factor de conservación (remanente): 0.70 (proporcionado). Valor neto (depreciado) de las construcciones: $279,650.00 MXN (proporcionado/calculado). Valor unitario de referencia del terreno: $4,000.00 MXN/m² (proporcionado). Ajuste al terreno por porcentaje: 2.5% (perito) → Valor unitario homologado del terreno: $4,100.00 MXN/m² (cálculo comprobado). Superficie del terreno: 120.00 m² (documental: escritura/predial). Comparables: 5 ofertas con valor unitario homologado (ver evidencia). Otros bienes: no se reportan mejoras adicionales cuantificables.

7.2 Determinación del valor de las construcciones

Costo de reposición nuevo = valor unitario de reposición × superficie construida.

Sustitución: 8,500.00 × 47.00 = $399,500.00 MXN (costo de reposición nuevo).

Valor neto de reposición de las construcciones = costo de reposición nuevo × factor de conservación.

Sustitución: 399,500.00 × 0.70 = $279,650.00 MXN (valor depreciado de las construcciones).

Nota: el valor neto de reposición indicado ya incorpora la depreciación; no se aplica depreciación adicional.

7.3 Determinación del valor del terreno

La superficie del terreno procede de la escritura y del recibo predial: 120.00 m² (documental).

Valor unitario homologado del terreno = valor unitario de referencia × producto de los factores de homologación (ajuste proporcionado por perito: 2.5%).

Sustitución: 4,000.00 × 1.025 = $4,100.00 MXN/m² (valor unitario homologado del terreno, proporcionado y verificado aritméticamente).

Valor del terreno = valor unitario homologado × superficie del terreno.

Sustitución: 4,100.00 × 120.00 = $492,000.00 MXN (valor del terreno).

7.4 Resultado del enfoque de costos

Valor resultante del enfoque de costos = valor neto de reposición de las construcciones + valor del terreno + valor de otras mejoras, instalaciones u obras complementarias, cuando corresponda.

Sustitución: 279,650.00 + 492,000.00 + 0.00 = $771,650.00 MXN.

Valor resultante del enfoque de costos (redondeado para conciliación): $771,650.00 MXN.

DOCUMENTO DEMOSTRATIVO

7.5 Resultado del enfoque de mercado

Comparables (unidad homologada en MXN/m²):

- Lamudi (comparable 1): valor unitario homologado = $11,713.21 MXN/m² (superficie 115 m²). Fuente: Lamudi (oferta). Clasificación: fuente de internet.

- sysinmobiliaria (comparable 2): valor unitario homologado = $8,476.36 MXN/m² (superficie 162 m²). Fuente: sysinmobiliaria.com.mx (oferta).

- Internet (comparable 3, El Tigre): valor unitario homologado = $12,037.04 MXN/m² (superficie 54 m²).

- Web (comparable 4, Hugo Roman): valor unitario homologado = $9,677.42 MXN/m² (superficie 62 m²).

- Web (comparable 5, Rio Blanco): valor unitario homologado = $12,083.33 MXN/m² (superficie 48 m²).

Se eligió la mediana de los valores unitarios homologados como medida central (muestra limitada y heterogénea). Mediana = $11,713.21 MXN/m².

Valor de mercado (construcción) = valor unitario adoptado × superficie construida.

Sustitución: 11,713.214346662073 × 47.00 = $550,521.07 MXN (valor de mercado estimado por el enfoque de mercado).

Debido a que la información de mercado disponible es limitada y no reúne condiciones suficientes de comparabilidad, el valor señalado se considera únicamente como una referencia complementaria y no como el fundamento principal de la conclusión de valor.

DOCUMENTO DE MUESTRA

Investigación de Mercado

N°	Fuente	Ubicación	Sup. m²	Oferta	Valor/m²	F. Hom.	Homologado/ m²
1	Lamudi	Río Blanco, Veracruz	115	$1,880,000	$16,348	0.72	$11,713
2	sysinmobiliaria.com.mx	Río Blanco, Veracruz	162	$2,450,000	$15,123	0.56	$8,476
3	internet	el Tigre	54	$650,000	$12,037	1.00	$12,037
4	web	Hugo Román	62	$600,000	$9,677	1.00	$9,677
5	web	Rio Blanco	48	$580,000	$12,083	1.00	$12,083

Fuentes consultadas

1. Lamudi: https://www.lamudi.com.mx/orizaba/3/casa/for-sale
2. sysinmobiliaria.com.mx: https://www.sysinmobiliaria.com.mx/property/casa-en-venta-en-fracc-Flores-Negras, rio-blanco-veracruz
3. internet: https://lamudi/
4. web: https://vivanuncios/
5. web: https://inmuebles24/

7.6 Conciliación de valores

porque incorpora valores verificados del perito para reposición, la superficie del terreno documental y el valor unitario homologado del terreno calculado; la evidencia de mercado procede mayoritariamente de ofertas en internet y la muestra es limitada y heterogénea, por lo que su calidad es inferior. La conciliación no se realiza mediante una media mecánica; la conclusión final debe privilegiar la fiabilidad de las fuentes y la consistencia interna de los datos.

7.7 Observaciones y notas técnicas

Datos proporcionados por el solicitante o perito: valor unitario de reposición de las construcciones ($8,500.00 MXN/m²), factor de conservación 0.70, valor unitario de referencia del terreno ($4,000.00

MXN/m²) y ajuste al terreno 2.5%; edad de la construcción 25 años. Datos provenientes de documentos: superficie construida 47.00 m² y superficie del terreno 120.00 m² (escritura/predial). Valores tomados de comparables y fuentes web: ver relación en apartado de comparables. Limitaciones: no se proporcionó vida útil total estimada en las bases; se aplicó el factor de conservación proporcionado por perito en lugar de calcularlo a partir de vida útil y edad. Debilidades de mercado: la evidencia disponible es limitada, proviene principalmente de ofertas en internet y presenta heterogeneidad en superficies y fuentes. Redondeos: los cálculos intermedios se presentan con dos decimales; la conclusión se redondeó al final

según lo indicado. Inconsistencias: no se detectaron inconsistencias aritméticas entre los datos proporcionados y los cálculos verificados; si existe discrepancia en factores de homologación entre fuentes distintas, se solicita su revisión documental antes de modificar la presente valoración. Distinción: los datos proporcionados, los cálculos efectuados y las conclusiones del valuador se presentan separadamente como se indica arriba.

8. Conciliación y sensibilidad

Comparación de resultados: enfoque de costos = $771,650 MXN (evidencia documental y bases verificadas); enfoque de mercado = $550,521.07 MXN (comparables de oferta, muestra limitada). Se pondera la mayor calidad documental del enfoque de costos (bases verificadas por perito, comprobación de superficie y valores catastrales) por encima del enfoque de mercado de variedad y oferta. Ponderación propuesta: 70% enfoque de costos / 30% enfoque de mercado.

Cálculo conciliado: 0.70 × 771,650 + 0.30 × 550,521.07 = 705,311.30 MXN.

Conclusión numérica (redondeo final a miles): $705,000 MXN.

Sensibilidad: si los comparables mostraran ventas cerradas por encima de $12,000 MXN/m² el valor de mercado aumentaría; si el factor de conservación fuera inferior a 0.7 (peor estado), el enfoque de costos disminuiría proporcionalmente.

9. Conclusión

Valor de mercado conciliado del inmueble (casa habitación en Calle Ejemplo No. 100, Colonia Demostrativa, Río Blanco, Veracruz) estimado en: $705,000 MXN (setecientos cinco mil pesos 00/100 M.N.), redondeado a miles conforme a práctica profesional. Esta Opinión de Valor se emite para uso informativo y de negociación del solicitante.

$705,000 MXN

SON: SETECIENTOS CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.

DOCUMENTO DE MUESTRA

profesional. Esta opinión se emite para fines informativos y de negociación y está sujeta a revisión ante nueva documentación o levantamiento técnico.

El valor comercial razonablemente estimado del bien, con la evidencia disponible y a la fecha efectiva 2026-09-23, es de $705,000 MXN. Este avalúo se emite para **DICTAMEN DE AVALÚO COMERCIAL** (Opinión de Valor), según el encargo.

Supuestos y limitaciones

• La muestra de comparables es limitada y proviene mayoritariamente de ofertas en internet (no siempre ventas cerradas); su representatividad es moderada.
• No se contó con plano topográfico o levantamiento certificado; la superficie construida y de terreno se tomó de escritura y predial proporcionados.
• La escritura fue aportada como imagen (no se pudo extraer texto por OCR del PDF), si bien las páginas son legibles en las fotos aportadas.
• El ajuste al terreno (2.5%) es un supuesto y ajuste indicado por el perito sobre referencia 2025; no es un índice oficial y no se aplica a la construcción.
• El factor de conservación (0.70) fue proporcionado por el perito y ya incorpora la depreciación aplicada; no se re-deprecia el valor.
• El informe es una opinión de valor con propósito informativo; no sustituye peritaje judicial, fiscal o catastral si el uso lo requiriese.

Declaraciones, certificación y firma

El perito responsable certifica que la opinión de valor se realizó con base en la documentación aportada, la inspección fotográfica, las comparables disponibles y las bases de costo verificadas. Documento demostrativo preparado por el Mtro. Ing. Calímaco Attenas Ibar, Cédula SEP N.º 5550001. La información, identidad, domicilio y datos del inmueble incluidos en esta muestra son ficticios o han sido reservados para proteger la privacidad.

DOCUMENTO DE MUESTRA

Se formuló con independencia y conforme a la información proporcionada y consultada; su uso es informativo o de negociación y no produce efectos legales, catastrales, fiscales, bancarios ni judiciales

EL PERITO VALUADOR

Mtro. Ing. Calímaco Attenas Ibar
Cédula SEP N.º 5550001

Cédula profesional demostrativa

Mtro. Ing. Calímaco Attenas Ibar

Cédula SEP N.º 5550001

IDENTIDAD FICTICIA

Esta página sustituye cualquier documento de identidad o cédula real. Se presenta únicamente para mostrar la personalización que permite JABES OV.

DOCUMENTO DE MUESTRA