**INFORME TÉCNICO DE AVALUÓ**

Informe No. 201X-000-000

FECHA DEL AVALÚO.......DE.................DEL 202X

UBICACIÓN GENERAL: (PROVINCIA, CANTÓN)

|  |
| --- |
| FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA PRINCIPAL DEL INMUEBLE |

|  |  |
| --- | --- |
| FECHA DE SOLICITUD DEL AFILIADO: |  |
| FECHA DE ENTREGA DE INFORME: |  |
|  |  |
| FIRMA DE ENTREGA DE PARTE DEL PERITO | FIRMA DE RECEPCION DE PARTE DEL SOLICITANTE/AFILIADO. |

NOTA: El presente informe ha sido realizado por el Sr. Perito **XXXXXXX**, con acreditación No. **XXXXXXX** (Anexo al presente informe). Todos los datos proporcionados como la información descrita son verídicos, reales, legales y no han sido sujetos de modificación alguna, siendo objeto de veracidad y a su vez habilitantes para el trámite correspondiente, de esta manera autorizo que el ISSPOL niegue y tome las medidas pertinentes al caso. El presente informe es real y está sujeto al Art. 327 del COIP, que sanciona con 3 a 5 años de privación de libertad. La información descrita en el presente informe es legítima y veraz.

**AVALUO BIEN INMUEBLE**

1. **PROPIETARIO(S):**

El Señor@s................................................................, según escritura Pública de............................................, Celebrada en la NOTARIA.............................del Cantón................................, de fecha …. De ........................ del 201......, es el propietario de este bien inmueble, e inscrita en el registro de la propiedad él.......de...............del 202.....

1. **UBICACIÓN POLÍTICA ADMINISTRATIVA:**

|  |  |
| --- | --- |
| Provincia |  |
| Cantón |  |
| Parroquia |  |
| Dirección |  |
| MAPA: Ubicación catastral entorno a emplazamiento.  Georreferenciada.  Indicado el norte y orientación. | |

1. **DATOS DEL AVALÚO**:

|  |  |
| --- | --- |
| Registro de perito en la SBS |  |
| Fecha de avalúo |  |
| Fecha de inspección |  |
| Personal a cargo de inspección |  |
| Inmueble que se avalúa |  |
| Objeto de avalúo |  |
| Propósito del avalúo |  |

1. **ASPECTOS GENERALES ENTORNO**:

|  |  |
| --- | --- |
| Régimen de propiedad | (AUTÓNOMA, PROPIEDAD HORIZONTAL, ETC.) |
| Propietario del inmueble |  |
| Clasificación de la zona | (INDUSTRIAL, RESIDENCIAL, AGRICOLA, ETC.) |
| Tipo de construcción predominante | (RESIDENCIALES, COMERCIALES, ETC.) |
| Índice de saturación de la zona | (CONSOLIDADA, DATOS SATURACION PERCEPCION) |
| Vías de acceso | (AVENIDAS-NOMBRES, CALLES, SECTORES) |
| Servicios públicos y equipamientos urbanos en cercanía al sitio de análisis | (HOSPITALES, ESCUELAS, COMERCIOS, UNIDADES DE POLICIA, ETC.) |

1. **TIPO DE PROPIEDAD**: Descripción general del terreno y descripción general de la construcción.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Terreno** | URBANO | |  | | | | | | | RURAL | | | | | |  | | | | |
| **Topografía / forma** | PLANA |  | | | ACLIVE | | |  | DECLIVE | | | |  | | REGULAR | |  | | IRREGULAR |  |
| **Edificación** | UNIFAMILIAR | | | | |  | BIFAMILIAR | | | | |  | | MULTIFAMILIAR | | | | | |  |
| **Propiedad horizontal** | SI | | |  | | | | | | | NO | | | | | | |  | | |
| **Tipo de escritura** | (COMPRAVENTA-DONACIÓN-DACIÓN-ETC) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Núm. De predio** |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **# De pisos** |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

* 1. **ZONIFICACIÓN:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ALTURA MAX.** | | **COS TOTAL** | **COS PB** | **FRACCIONAMIENTO** | |
| **CÓDIGO** | PISOS |  | % | % | LOTE MÍNIMO. | FRENTE MÍNIMO |
|  | ALTURA |  |  |  |  |  |

\*\*En caso de no poseer anexar certificado de afectación.

1. **6.- DIMENSIONES Y LINDEROS:**

**Linderos**. - Se deberán mencionar los linderos y medidas referidas en la escritura pública o en la resolución emitida por autoridad competente, que permitan su plena identificación.

Si el inmueble en estudio tuviera un lindero notable que pudiera aumentar o disminuir el valor, ésta se deberá indicar.

**Área total**. - Al igual que los linderos, se deberá señalar la fuente de procedencia de esta información.

En caso de que se disponga de información que refleje diferencias apreciables entre medidas o áreas de escrituras respecto a las determinadas por medición directa, fotocopia de los planos presentados o algún documento expedido por autoridad competente, se consignará la información de las distintas fuentes, señalando la forma en que serán interpretadas dichas diferencias para el análisis de valor.

**LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE**: dependiendo que tipo de bien inmueble es:

|  |  |
| --- | --- |
| NORTE | 0.00 m, colindante |
| SUR | 0.00 m, colindante |
| ESTE | 0.00 m, colindante |
| OESTE | 0.00 m, colindante |
| AREA DE TERRENO: | XXXXX |

**SI ES PROPIEDAD HORIZONTAL INCLUIR ALÍCUOTAS Y LINDEROS DEL TERRENO**

|  |  |
| --- | --- |
| NORTE | 0.00 m, colindante |
| SUR | 0.00 m, colindante |
| ESTE | 0.00 m, colindante |
| OESTE | 0.00 m, colindante |
| ÁREA DE CONSTRUCCIÓN | XXXXXX |
| # DE PISOS | XXXXXX |
| ÁREA DE TERRENO | XXXXXX |
| ALÍCUOTA TOTAL DE LA CASA | % |

**ÁREA CONSTRUCCIÓN CASA:** datos obtenidos de la declaratoria de propiedad horizontal

|  |  |
| --- | --- |
| NORTE | 0.00 m, colindante |
| SUR | 0.00 m, colindante |
| ESTE | 0.00 m, colindante |
| OESTE | 0.00 m, colindante |
| INFERIOR | 0.00 m2, con XXXXXX |
| SUPERIOR | 0.00 m2, con XXXXXX |

1. **ÁREAS Y ALÍCUOTAS:** Dependiendo del tipo de bien inmueble

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **DETALLE** | **ÁREA** | **UNIDAD** | **ALÍCUOTA (%)** |
| TERRENO | 0.00 | m2 | 0% |
| CONSTRUCCIÓN P.B. | 0.00 | m2 | 0% |
| CONSTRUCCIÓN 1° P.A. | 0.00 | m2 | 0% |
| XXXXX | 0.00 | m2 | 0% |
| XXXXX | 0.00 | m2 | 0% |
| XXXXXXX | X.XX | XXX | X% |

**\*\*En caso de existir más áreas y requiere numerar se debe incluir aquí.**

1. **CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO, SECTOR**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| SERVICIOS BÁSICOS | SI | NO |
| Agua potable |  |  |
| Alcantarillado |  |  |
| Energía eléctrica |  |  |
| Servicio telefónico |  |  |
| Alumbrado publico |  |  |
| Otros servicios | | |
| Transporte publico |  |  |
| Guardianía |  |  |
| Calles adoquinadas |  |  |
| Trazado de vías |  |  |
| Facilidades de acceso |  |  |
| Centros comerciales |  |  |
| Iglesias |  |  |
| Parques |  |  |
| Clasificación de la zona |  |  |
| Clasificación del inmueble |  |  |

1. **DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:**

Se debe describir tipo de zonificación, como se encuentra conformado arquitectónicamente, accesos y tipo de vías, consolidación arquitectónica, si están ubicados sectores relevantes, los más cercanos al bien inmueble y que puedan elevar el valor de la plusvalía del bien inmueble.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| EQUIPAMIENTOS URBANOS | Indicar equipamientos urbanos que se encuentren en el entorno inmediato del inmueble en análisis. | | | | | | |
| Plusvalía | ALTA | MEDIA  ALTA | MEDIA | REGULAR | MEDIA BAJA | | BAJA |
|  |  |  |  |  | |  |
| Clasificación de la zona | RESIDENCIAL | COMERCIAL | INDUSTRIAL | AGRÍCOLA | | MIXTA | |
|  |  |  |  | |  | |
| Vulnerabilidad del sector | Indicar factores de vulnerabilidad en el entorno, sean naturales o perceptibles. En caso de ser zona de riesgo indicar sistemas de mitigación, o similares. | | | | | | |

1. **DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION:**

**Descripción general de la construcción**. - Se deberá realizar una descripción de la construcción detallando el tipo de infraestructura, tipo de construcción, tipo de materiales, número de pisos, patios-terrazas, número de pisos, ambientes de cada piso, garaje, adicionales de la construcción, etc. Así mismo detallar la conformación del bien inmueble por ambientes, dispone de:

* **PRIMER PISO**: compuesto de: (sala, comedor, cocina………..)
* **SEGUNDO PISO**: compuesto de:
* **TERCER PISO**: compuesto de:

|  |  |
| --- | --- |
| **Uso actual. -** | Se deberá describir el inmueble iniciando con el terreno, el uso actual de la construcción y, en su caso, sus diferentes niveles. La descripción deberá seguir un orden adecuado que permita identificar la distribución de las distintas áreas o espacios que conforman la propiedad. |
| **Tipo de construcción**. - | En función de los tipos y calidades de construcción, se deberán agrupar las distintas áreas o los niveles. |
| **Criterios Técnicos de construcción y diseño. -** | Indicar si la edificación fue realizada bajo criterios de un profesional o es de carácter informal. Deficiencias que la construcción pueda presentar (iluminación natural, ventilación, etc.). |
| **Clasificación y calidad de la construcción**. | Se deberá señalar, entre otras, si es antigua, moderna o mixta, así como sus distintas calidades observadas. |
| **Número de niveles. -** | Se deberá indicar el número de plantas o niveles de que se compone el inmueble.  Cuando se valúe una unidad aislada de un edificio, se deberá mencionar el total de niveles del mismo y los correspondientes a la unidad valuada. |
| **Calidad del proyecto. -** | Se deberán indicar las cualidades o defectos con base en la funcionalidad del inmueble, clasificándolo, entre otras, en: obsoleto, adecuado a su época, deficiente, inadecuado, adecuado, funcional, bueno, excelente. |
| **Unidades rentables o susceptibles de rentarse. -** | Se deberán mencionar el total de ellas, agrupándolas según su uso.  Se deberán describir los elementos constructivos que forman parte de la edificación, señalando tipo de materiales utilizados, calidad y estado. |

**Elementos de la construcción**. - Se deberá informar sobre:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | Descripción | Estado |  |
| **Obra gris. -** | Cimentación |  |  | ✓ |
| Estructura |  |  | ✓ |
| Muros |  |  | ✓ |
| Entrepisos |  |  | ✓ |
| Techos |  |  | ✓ |
| Terrazas |  |  | ✓ |
| Cerramientos |  |  | X |
| **Revestimientos y acabados interiores:** | Aplanados - Enlucidos |  |  | X |
| Plafones - Luminarias |  |  | X |
| Pisos |  |  | X |
| Escaleras |  |  | X |
| Pintura |  |  | X |
| Recubrimientos especiales |  |  | X |
| **Carpintería** | Puertas |  |  | ✓ |
| Muebles de Closet |  |  | ✓ |
| Plafones |  |  | X |
| Pisos |  |  | X |

**\*\* Se deberán mencionar también aquellos elementos que sean significativos, entre otros, ventanas y vigas decorativas.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Instalaciones hidrosanitarias. -** | Se deberán indicar si son ocultas o aparentes, así como la clase y calidad de los materiales que las componen. Se señalará el material y la capacidad de los tinacos y tanques elevados. |
| **Instalaciones eléctricas. -** | Se deberá señalar si son ocultas o aparentes, entubadas o sin entubar, tipo de salidas, la calidad y tipo de lámparas, accesorios y tableros. Asimismo, se indicará el tipo de corriente. |
| **Herrería. -** | Se deberán señalar material, calidad y estado. |
| **Vidriería. -** | Se deberán señalar material, tipo y estado. |
| **Cerrajería. -** | Se deberán indicar el tipo, calidad y estado. |
| **Fachadas. -** | Se deberán señalar el número de fachadas, los materiales predominantes. Se deberán diferenciar, cuando proceda, los materiales de fachadas principales e interiores. |

**Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Instalaciones especiales. -** | Son aquéllas adheridas al inmueble e indispensables para el funcionamiento operacional de éste. Entre otras: elevadores y montacargas, escaleras electromecánicas, equipos de aire acondicionado, sistema hidroneumático, calefacción, subestación eléctrica, pararrayos, equipos contra incendio, cisternas, fosas sépticas, pozos de absorción, plantas de tratamiento; y, pozos artesianos, aljibes, equipos de bombeo. |
| **Elementos accesorios. -** | Son aquéllos necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado.  Entre otros: caldera, depósito de combustible, pantalla de proyección, planta de emergencia, butacas, sistema de aspiración central, bóveda de seguridad, sistema de intercomunicación; y, equipo de seguridad y circuito cerrado de televisión. |
| **Obras complementarias. -** | Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble. Entre otras: bardas, celosías, rejas, patios y anda dores, marquesinas, pérgolas, jardines, fuentes y espejos de agua, terrazas y balcones, cocinas integrales, riego por aspersión, albercas y piscinas; y, sistemas de sonido ambiental. Los conceptos antes mencionados de manera enunciativa, se deberán describir por separado de las construcciones para obtener valores unitarios independientes. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Edad aproximada de la construcción** | **Vida útil remanente** | **Estado de conservación** |
| xxx | xxx | OPTIMO-MUY BUENO- BUENO-INTERMEDIO- REGULAR- DEFICIENTE- MALO- MUY MALO- SIN VALOR. |
| Observaciones: **\*\*Justificaciones de la vida útil y vida útil remanente. \*\*** | | |

* **Edad aproximada de la construcción**. - Se deberá mencionar la edad cronológica con base en la fuente documental presentada.
* **Vida útil remanente. -** Se deberá establecer con base en la vida útil probable asignada a cada tipo de inmueble, menos la edad aproximada del mismo.
* **Estado de conservación. -** Se deberán hacer las clasificaciones siguientes, entre otras: ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, nuevo, recientemente remodelado, reconstruido. Asimismo, se señalarán las deficiencias relevantes tales como humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas y asentamientos.
* En el avalúo de inmueble que haya sido objeto de alguna reconstrucción o remodelación, se deberá indicar la fecha en que se hizo, especificando si fue total o parcial, si abarcó elementos estructurales o sólo acabados, el porcentaje que representa con respecto al total y las áreas del inmueble que fueron reacondicionadas.
* A falta de esta información, se indicará la edad aparente debidamente fundamentada.

1. **Inspección Física**

Se deberá identificar el inmueble de forma clara y precisa, analizando cada una de las partes que le agregan o reducen valor. Se deberá contar con modelos de forma que permitan concentrar la información necesaria y suficiente del inmueble. Se deberá realizar una inspección detallada con el objeto de estimar su estado de conservación, para así determinar las disminuciones. Se deberán revisar junto con el responsable asignado, en su caso, los programas o métodos de mantenimiento del inmueble, identificando si existen bitácoras de mantenimiento correctivo, preventivo y predictivo.

EN CASO DE UTILIZAR TABLAS DE VISITA ANEXAR AL PRESENTE.

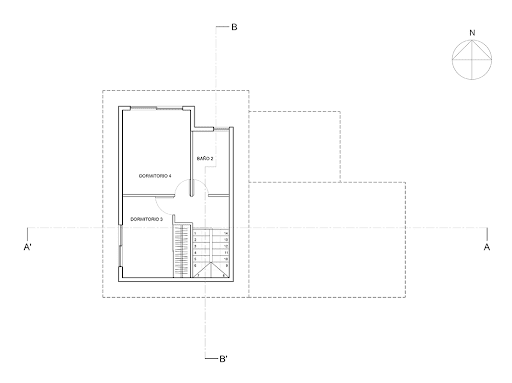
1. **Consideraciones previas al avalúo.**

Se deberán indicar los criterios, procedimientos y enfoques de valuación a utilizarse. Cuando excepcionalmente alguno de los tres enfoques no se haya podido desarrollar, este evento deberá ser justificado con los aspectos considerados para el efecto en el manual de cada institución, y detallarse en el informe de avalúo.

**Nota 1.- En caso de ser construcción en terreno se deberá detallar la descripción de que está compuesta, número de pisos, de la futura construcción para que en el avalúo se considere este valor (presupuesto de obra).**

* 1. **Esquema del inmueble**

Esquema sencillo del inmueble que facilite entender la descripción espacial.



* 1. **Registro Fotográfico y descripción espacial.**

Se deberán incorporar fotografías interiores y exteriores de todos los ambientes del inmueble, tomadas durante la visita de inspección, las cuales deberán referenciarse. Así mismo, se deberá incluir una toma representativa de su localización dentro del conjunto o entorno inmediato.

A considerar:

* **Detalle fotográfico Identificando los ambientes interiores o exteriores.**
* **Fotografías claras y concisas que reflejen el estado de la infraestructura (acabados, condiciones espaciales, calidad espacial, etc.). Énfasis en infraestructura más no en mobiliario (camas, muebles de sala, etc.).**
* **Fotografías deben tener un tamaño mínimo de 7\*9 cm.**
* **Cada fotografía debe incluir una descripción de los espacios que representa.**
* **Mínimo TRES fotografías por ambiente.**

|  |  |
| --- | --- |
| Tamaño Mínimo Fotografía 7\*9 cm. | Tamaño Mínimo Fotografía 8\*10 cm. |

1. **VALOR DEL MERCADO:**

El valor del mercado será el precio más alto probable, pagado que el inmueble obtiene en un mercado libre y competitivo, conociéndose sus usos, donde el vendedor y comprador no tenga mayor presión en la negociación.

|  |  |
| --- | --- |
| Costo m2 por el sector de construcciones actuales: (3) | $ 0.00 USD |
| Costo m2 construcción realizados en el sector: (3) | $ 0.00 USD |

Se presentarán, en su caso, las referencias de mercado utilizadas para la estimación del valor unitario de terreno con su correspondiente tabla de homologación y se indicará el procedimiento de ajuste a seguir para hacer comparables las investigaciones de mercado.

Los criterios que se deberán observar en el desarrollo del procedimiento de homologación podrán ser, de manera enunciativa más no limitativa, entre otros:

* Revisar que los factores de ajuste aplicados sean los pertinentes y contemplen todos los aspectos relevantes del bien; Los ajustes deberán ser consistentes, entre los comparables y el bien;
* Los ajustes deberán derivarse de observaciones del mercado;
* Dar un mayor peso al bien comparable que menos ajustes requiera;
* Favorecer la aplicación de factores de ajuste que menores suposiciones impliquen;
* Observar el rango de amplitud entre los valores obtenidos para cada bien comparable, después de los ajustes; y,
* Analizar la razonabilidad de los resultados obtenidos en el proceso de homologación.
* Los factores de ajuste a considerar podrán ser, entre otros, superficie, uso, zona, ubicación, forma, topografía, comercialización.

1. **EL MÁS ALTO - MEJOR VALOR Y USO:**

|  |  |
| --- | --- |
| Costo m2 por el sector de construcciones actuales: (3) | $ 0.00 USD |
| Costo m2 construcción realizados en el sector: (3) | $ 0.00 USD |

El procedimiento utilizado para la estimación del valor de un inmueble a través del enfoque de mercado, deberá estar justificado y descrito de manera clara dentro del avalúo; Principio básico de valoración lo constituye el alta y optima rentabilidad que el uso que el inmueble tenga, con el fin de fijar o establecer el valor presente más alto posible, en el presente caso para un uso de vivienda.

Fuentes de información para obtener valores. - deberá utilizar fuentes de información actualizadas internas o externas que permitan opiniones de valor confiables y soportadas.

Entre las fuentes están, los catálogos, directorios, bases de datos, manuales de especificaciones, listas y guías de precios, investigaciones de mercado, criterios de valuación o todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien.

**11.- MÉTODO DE VALORACIÓN: - INDISPENSABLE ANEXAR MEMORIAS DE CÁLCULO QUE SUSTENTEN LA ASIGNACIÓN DE VALORES.**

Indicar método de valoración utilizado, señalando cuales son los porcentajes en caso de depreciación y justificando valores asignados.

El procedimiento utilizado para la estimación del valor de un terreno a través del enfoque de mercado, deberá estar justificado y descrito de manera clara dentro del avalúo.

Cuando se utilice el enfoque comparativo de mercado para el lote tipo se deberán aplicar, en su caso, factores de eficiencia, los cuales podrán ser, de ubicación, de zona, de superficie, de frente y de forma, entre otros.

1. **CUADRO GENERAL DE VALORES:**

Resumen de valores y conclusiones. - Los valores obtenidos, mediante los diferentes enfoques, en su caso, se deberán presentar invariablemente en el siguiente orden:

|  |  |
| --- | --- |
| **VALOR DE REPOSICIÓN** | $XXX.XX |
| **VALOR DE REALIZACIÓN** | $XXX.XX |
| **VALOR COMERCIAL** | $XXX.XX |

**SON: ......................................................... MIL ......................................................DOLARES AMERICANOS CON 00/100**

**\*\*En letras y números.**

* 1. **TERRENO**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **No.** | **Descripción** | **Unidad** | **Cantidad** | **Valor. /m2** | **Valor (USD)** |
| 1 | Terreno | m2 | XXX.XX | XXX.XX | **XXX.XX** |
|  | | | | **Valor Total Terreno** | **XXX.XX** |

* 1. **CONSTRUCCIONES:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **No.** | **Descripción** | **Unidad** | **Cantidad** | **Valor. /m2** | **Valor (USD)** |
| 1 | Construcción P.B. | m2 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | Construcción P.A. | m2 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | XXXX | XXX.XX | XXX.XX | XXX.XX | XXX.XX |
| X | XXXX | XXX.XX | XXX.XX | XXX.XX | XXX.XX |
| X | XXXX | XXX.XX | XXX.XX | XXX.XX | XXX.XX |
|  |  |  |  | **Total Const.** | XXX.XX |

**\*\*En caso de existir más áreas y requiere numerar se debe incluir aquí.**

**VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN A REPOSICIÓN: \*\***únicamente el valor de la construcción a reposición, no el terreno.\*\*

**Nota 2.- Si es para construcción nueva en terreno debe detallarse el valor de la futura construcción (PRESUPUESTO DE OBRA).**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **No.** | **Descripción** | **Unidad** | **Cantidad** | **Valor. /m2** | **Valor (USD)** |
| 1 | FUTURA CONSTRUCCIÓN P.B. | m2 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | FUTURA CONSTRUCCIÓN P.A. | m2 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | FUTURA CONSTRUCCIÓN 2 P.A. | m2 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
|  |  |  |  | **Total Const.** | XXX.XX |

1. **Memorias de Cálculo**

Las memorias de cálculo deben incluir todos los cálculos, operaciones, datos que sustenten la asignación de valores indicadas.

Dependiendo del método de cálculo se deben anexar las referencias inmobiliarias, tablas de homologación y demás formulas trabajadas.

1. **Conclusiones**

* Se deberán registrar las conclusiones necesarias de parte del perito en relación al inmueble en estudio.
* Estas conclusiones deben hacer mención a los documentos revisados como también a la situación en función de la visita al inmueble.

1. **Criterios de Garantía Hipotecaria**

Se deberá aportar un criterio técnico de parte del perito en el cual indique, en función de los antecedentes del informe, si el inmueble cumple con criterios de habitabilidad, estado y conservación, implantación en relación al entorno de ubicación, si el inmueble puede ser considerado como garantía hipotecaria.

1. **Conceptualización**

**Valor físico**. - Se deberá verificar el lote tipo que señale la autoridad competente, en su caso, el predominante en la zona, o bien, en la calle; y, el valor o valores por metro cuadrado, que serán resultado del análisis proveniente de una investigación del mercado inmobiliario, ponderándolos con los datos estadísticos comparables. Como resultado de dicha investigación deberán aplicar los factores que conduzcan al valor unitario que será aplicado al lote en estudio.

**Valor de capitalización de rentas**. - Se aplicará la tasa de capitalización que corresponda de acuerdo al uso o destino del predio, el estado de conservación, la zona de ubicación, la oferta y la demanda, entre otros. Deberá justificar el procedimiento empleado en el avalúo; En el caso de que se aplique cualquier método distinto al de capitalización de rentas para la estimación del valor de un predio a través del enfoque de ingresos, su utilización se deberá justificar y el método se deberá describir dentro del avalúo,

**Valor de mercado**. - deberán identificar un mínimo de tres bienes que hayan sido vendidos u ofertados recientemente y que sean iguales o similares al predio valuado. Se deberán, en su caso, distinguir las características que hagan diferentes entre sí al predio valuado de los bienes comparables, así como efectuar la homologación y ajustes correspondientes.

**Valor de Reposición.** - Se considerará: Valor de reposición a nuevo o de reproducción nuevo.

Se deberán obtener los valores unitarios de reposición nuevo o, en su caso, de reproducción nuevo para cada tipo de construcción observada.

Se deberán obtener los valores netos de reposición o de reproducción para cada tipo de construcción observada.

**Valor de Realización. -** Para la estimación del valor existen, entre otros, los siguientes métodos:

Método tradicional. - Se deberán obtener el valor presente de flujos futuros anuales que produce o puede producir un inmueble y una tasa de capitalización acorde con el riesgo del proyecto.

Se deberá tomar en cuenta la renta real o renta efectiva o, en su caso.

**Valor Comercial. -** deberán identificar el procedimiento utilizado para la estimación del valor de un inmueble a través del enfoque de mercado, el cálculo del valor m2 deberá estar justificado y descrito de manera clara dentro del avalúo;

Resumen de valores y conclusiones. - Los valores obtenidos, mediante los diferentes enfoques, en su caso, se deberán presentar invariablemente en el siguiente orden:

**DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DEL AVALÚO:**

* Firma
* Nombre del perito y Cédula de Identidad.
* Número de acreditación como perito avaluador de bienes inmuebles de la superintendencia de bancos y seguros.
* Adjuntar hoja de acreditación como perito para el año en curso. Actualización para el año en curso.
* Copia de la cédula a color **legible**.
* Todas las hojas del informe deben ser sumilladas e incluidas en el pie de página el número de hoja correspondiente.

**ANEXOS**

* Archivo Digital.
* Documentos habilitantes (escrituras, IRM, Cédula Catastral, Levantamientos, Referencias).
* Tablas de visita.
* Soporte y Fundamento.