



TORREÓN
gente**trabajando**

OFICIO: REG/R2/082/12
ASUNTO: EL QUE SE INDICA
CLASIFICACION: PUBLICO

LIC. MIGUEL FELIPE MERY AYUP
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO DE TORREON
P R E S E N T E.-

Por medio de la presente le envío un cordial saludo, asimismo le envío el Dictamen emitido por la comisión de Educación, Arte y Cultura, en el cual se aprueba la adquisición y pago del inmueble que albergará el Centro de Danza Municipal.

Sin otro particular punto me despido de Usted, agradeciendo y extendiéndole mis mejores deseos.

TORREÓN
gente**trabajando**

ATENTAMENTE

“SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN”

Torreón, Coah., a 14 de Agosto de 2012.

LA SEGUNDA REGIDORA Y PRESIDENTA DE LA
COMISIÓN DE EDUCACIÓN, ARTE Y CULTURA

Blanca Alicia Mena Mendizola
LIC. BLANCA ALICIA MENA MENDIZOLA





Blanca O. Rojas

**DICTAMEN DE LA COMISION DE EDUCACIÓN, ARTE Y CULTURA
AYUNTAMIENTO DE TORREON, COAHUILA 2010 – 2013**

Sesión del día 30 de Septiembre de 2011.

En la Ciudad de Torreón, Municipio del Estado de Coahuila de Zaragoza, siendo las 9:00 (nueve) horas del día 30 (treinta) de Septiembre del año 2011 (dos mil once), en la Sala de Regidores se reunió la Comisión de Educación, Arte y Cultura, integrada por los C. C. Profra. Blanca Alicia Maltos Mendoza, Presidente; Lic. Margarita del Río Gallegos, Secretaria; Lic. Martha Esther Rodríguez Romero, Vocal; Lic. Arturo Rangel Aguirre, Vocal; y, Lic. Juan Antonio Martínez Barrios, Vocal, con el objeto de emitir dictamen de aprobación de el asunto relacionado con la adquisición y pago del inmueble que albergará el Centro de Danza Municipal, así como al pago de los impuestos, derechos, honorarios, avalúos, gastos y costos en general, relacionados con la adquisición y escrituración del mismo y/o relativos, por lo cual se llegó al siguiente acuerdo, emitiéndose para tal efecto el presente Dictamen, en los siguientes términos:

- ANTECEDENTE -

Se somete al análisis, discusión y en su caso la aprobación, la presentación del asunto relacionado con la adquisición y pago del inmueble que albergará el Centro de Danza Municipal, así como al pago de los impuestos, derechos, honorarios, avalúos, gastos y costos en general, relacionados con la adquisición y escrituración del mismo y/o relativos.

- CONSIDERANDO -

Que una vez revisado el asunto relacionado con la adquisición y pago del inmueble que albergará el Centro de Danza Municipal, así como al pago de los impuestos, derechos, honorarios, avalúos, gastos y costos en general, relacionados con la adquisición y escrituración del mismo y/o relativos y, considerando el gran beneficio que este proyecto representa, ya que brindará a la ciudadanía un espacio educativo de formación profesional, para los aspirantes a bailarines de danza contemporánea, así como mayores opciones de espacios y actividades culturales, se emite el siguiente:





- DICTAMEN -

Una vez analizado, la Comisión de Educación, Arte y Cultura por Unanimidad de votos de los asistentes C. C. Profra. Blanca Alicia Maltos Mendoza, Presidente; Lic. Arturo Rangel Aguirre, Vocal; y, Lic. Juan Antonio Martínez Barrios, Vocal. Encontrándose ausentes la Lic. Margarita del Río Gallegos, Secretaria y Lic.

Martha Esther Rodríguez Romero, Vocal: ACORDO

Se autoriza la adquisición y pago del inmueble que albergará el Centro de Danza Municipal, así como al pago de los impuestos, derechos, honorarios, avalúos, gastos y costos en general, relacionados con la adquisición y escrituración del mismo y/o relativos.

Túrnese a la Secretaria del R. Ayuntamiento para la inclusión en la orden del día de la próxima sesión de Cabildo, para análisis, discusión y en su caso aprobación del R. Ayuntamiento de Torreón, Coahuila.

A T E N T A M E N T E
TORREON, COAHUILA, A 09 DE FEBRERO DEL 2012.
-COMISION DICTAMINADORA-

LIC. BLANCA ALICIA MALTOS MENDOZA
PRESIDENTE.

LIC. MARGARITA DEL RIO GALLEGOS
SECRETARIA.

PROFR. JUAN ANTONIO MARTÍNEZ BARRIOS
VOCAL.

LIC. MARTHA ESTHER RODRIGUEZ ROMERO
VOCAL.

LIC. ARTURO RANGEL AGUIRRE
VOCAL.





DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE HACIENDA PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA
R. AYUNTAMIENTO DE TORREÓN, COAHUILA 2010-2013



TORREÓN
gentetrabajando

QUINCUAGÉSIMA OCTAVA SESIÓN DEL DÍA 14 DE AGOSTO DEL AÑO 2012, A LAS 09:00HRS (nueve).

En Torreón, Coahuila siendo las 09:00 (nueve) horas del día 14 de Agosto del año 2012, en la Sala de Juntas de Regidores ubicada en el Interior del Edificio de la Sala de Regidores se reunió la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Publica, integrada por el C. C. José Elías Ganem Guerrero, Presidente; Lic. José Reyes blanco Guerra, Vocal; Lic. Arturo Rangel Aguirre, Vocal; CP. Luz Natalia Virgil, y con la ausencia de la C. Lic. Maria Margarita del Río Gallegos, Secretaria; con el objeto de emitir dictamen la solicitud presentada por el Tesorero Municipal, Lic. Pablo Chávez Rossique, el cual solicita a esta comisión la aprobación para la adquisición y pago del inmueble que albergara el Centro de Danza Municipal, un espacio para la cultura y el arte, así como el pago de los impuestos, Derechos, Honorarios, Avaluos, Gastos y Costos en Gral., relacionados con la adquisición y escrituración del inmueble. Y dentro del Décimo punto del Orden del día y en apego a lo establecido por las disposiciones contenidas en el Artículo 107 y 102 Fracción VI y VII del Código Municipal para el Estado de Coahuila de Zaragoza, 114 fracción IV del Reglamento Interior del Municipio de Torreón, Coahuila. Se llego al siguiente acuerdo que por el presente se emite dictamen en los siguientes términos:

ANTECEDENTES:

Se somete al análisis, discusión y en su caso aprobación la solicitud presentada por el Tesorero Municipal, Lic. Pablo Chávez Rossique, el cual solicita a esta comisión la aprobación para la adquisición y pago del inmueble que albergara el Centro de Danza Municipal, un espacio para la cultura y el arte, así como el pago de los impuestos, Derechos, Honorarios, Avaluos, Gastos y Costos en Gral., relacionados con la adquisición y escrituración del inmueble.

CONSIDERANDO:

Que una vez revisada la solicitud de la solicitud presentada por el Tesorero Municipal, Lic. Pablo Chávez Rossique, el cual solicita a esta comisión la aprobación para la adquisición y pago del inmueble que albergara el Centro de Danza Municipal, un espacio para la cultura y el arte, así como el pago de los impuestos, Derechos, Honorarios, Avaluos, Gastos y Costos en Gral., relacionados con la adquisición y escrituración del inmueble. La comisión lo encuentra viable Por lo que se somete a votación por el C. José Elías Ganem Guerrero, en su carácter de Presidente de la Comisión, obteniéndose un resultado de la siguiente manera:

DICTAMEN:

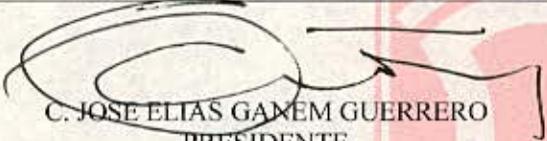
Una vez votado, la Comisión aprueba por mayoría de Votos con 3 (tres) Votos a favor del C. José Elías Ganem Guerrero, Presidente; Lic. José Reyes Blanco Guerra, Vocal; Lic. Arturo Rangel Aguirre, Vocal; y 1 (una) abstención de la C.P. Luz Natalia Virgil Orona, Vocal, (la cual razona su voto en la falta de documentación) el otorgar al Tesorero Municipal, Lic. Pablo Chávez Rossique, el consentimiento para la adquisición y pago del inmueble que albergara el Centro de Danza Municipal, un espacio para la cultura y el arte, así como el pago de los impuestos, Derechos, Honorarios, Avaluos, Gastos y Costos en Gral., relacionados con la adquisición y escrituración del inmueble en mención, inmueble que será un bien de dominio publico.





Lo anterior con fundamento en el Artículo 102 Fracción VI Inciso I del Código Municipal para el Estado de Coahuila de Zaragoza, 114 Fracción II del Reglamento Interior de R. Ayuntamiento de Torreón, Coahuila; Turnándose a la Secretaria del R. Ayuntamiento para su inclusión en el orden del día de la próxima sesión de cabildo., para su Anales, discusión y posible aprobación del R. Ayuntamiento de Torreón, Coahuila.

ATENTAMENTE
TORREON, COAHUILA. A 29 DE AGOSTO DE 2012
COMISION DICTAMINADORA

 <p>C. JOSE ELIAS GANEM GUERRERO PRESIDENTE</p>	 <p>LIC. MARGARITA DEL RIO GALLEGOS VOCAL</p>
 <p>LIC. JOSE REYES BLANCO GUERRA VOCAL</p>	 <p>LIC. ARTURO RANGEL AGUIRRE VOCAL</p>
 <p>CP. NATALIA VIRGIL ORONA VOCAL</p>	





Asunto: Adquisición de Inmueble
para Centro Cultural y de Danza
No. De Oficio: TMT/019/2012
Fecha: 26 de enero de 2012

Lic. Miguel Felipe Mery Ayup
Secretario del Ayuntamiento
Presente.-

M. Ganem
13/01/12

Por medio del presente solicito a usted amablemente someter a consideración de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y en su momento del Cabildo, el siguiente asunto relacionado con la adquisición y pago del inmueble que albergará el **Centro de Danza** Municipal, un espacio para la cultura y el arte, así como al pago de los Impuestos, Derechos, Honorarios, Avalúos, Gastos y Costos en general relacionados con la adquisición y escrituración del mismo; y demás gastos relativos.

PRINCIPALES DATOS DEL INMUEBLE Y VALOR DE OPERACION:

El inmueble en mención, será un bien de dominio público en los términos del Código Financiero para los Municipios del Estado de Coahuila de Zaragoza y cuenta con una superficie de terreno de 1,927.99 metros cuadrados, con Clave Catastral 017 045 015 000, cabe mencionar que se practicaron Avalúos Catastral y Comercial por Valuador autorizado mismo se toma de base para fijar el precio de la Compra-venta.

El valor de esta operación es por la cantidad de 4'500,000.00 (son: Cuatro millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.) que se cubrirán de acuerdo a lo previsto en el Contrato que se suscriba para formalizar la compra-venta y en el que se establecerán la forma de pago, así como los términos y condiciones de dicha compra-venta, adicionalmente se cubrirá la cantidad que resulte por concepto de Contribuciones federales, estatales y municipales, en su caso, así como los gastos y costos Señalados en el primer párrafo de este escrito, que se generen con motivo de la formalización de esta operación de compra-venta.

INFRAESTRUCTURA PARA ACTIVIDADES CULTURALES:

La adquisición de este inmueble permitirá llevar a cabo el Proyecto del Centro o Escuela Municipal de Danza, así como la realización de diversas actividades culturales, con la adquisición y puesta en marcha de este espacio cultural se brindarán mayores opciones a la ciudadanía de espacios y actividades culturales.

ANTECEDENTES

Desde los años ochenta, nacen y se recrean en el país algunas escuelas profesionales de danza contemporánea y por consiguiente, algunas compañías de danza que como referencia profesional para

1



las escuelas, juegan un importante punto de vista a propósito de las metas y objetivos de dichas escuelas, hoy en día muchas de esas escuelas ocupan un lugar importante a nivel local y nacional, esto coincide con el auge generalizado de la danza en el país.

Desde su creación y en función de su compromiso local y regional, la escuela debe crecer con la convicción de que todo proceso educativo encaminado a la presentación escénica, debe de ir acompañado de un programa artístico y de un programa de formación.

En la zona norte se puede hablar de gran calidad en la danza contemporánea, su polo de actividad más importante esta en Monterrey, mientras que en otras ciudades del mismo norte del país, excepto Mexicali, Tijuana Hermosillo, Mazatlán y ahora Torreón, la disciplina vive un desequilibrio significativo, no solo en su difusión, apreciación y opciones para su práctica, sino también en el grado y calidad de la formación profesional a la que tiene acceso.

OBJETIVO GENERAL

La escuela municipal de danza contemporánea de Torreón, está concebida como un organismo interdisciplinario que promueve los cauces para profesionalizar la danza contemporánea en términos de educación, divulgación e investigación, para promover su desarrollo y generar su apreciación. Es un centro de convivencia armónico, por eso propicio para materializar, en su práctica, su definición como un lugar de flexibilidad, experimentación y rigor profesional absoluto. Su objetivo primordial es servirle de cauce a un movimiento dancístico con influencia en toda la región, y obtener el reconocimiento académico y oficial en el plano regional y nacional.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

Que los bailarines egresados de esta escuela Nivel Licenciatura (proyecto para validación del INBA), por su plan de estudios avalado por la Dirección de asuntos académicos del Instituto Nacional de Bellas Artes podría ser incorporada a la Secretaria de Educación y Cultura del Estado, obtengan, además de un título profesional, un perfil de egreso con las siguientes características:

- Dominio de las técnicas de la danza contemporánea
- Posesión de una sistemática formación corporal
- Manejo de un amplio lenguaje dancístico, Un amplio acopio de conocimientos generales de Música, Arte dramático, Historia del arte y la cultura, Anatomía, Historia y apreciación de la danza, Coreografía y esenotécnica entre otras materias que, en su conjunto, lo llevaran a una mejor comprensión del que hacer dancístico.
- El desarrollo de una actitud crítica, reflexiva y comprometida que le permita establecer una relación constante entre teoría y práctica de la danza, y de su papel en la sociedad.

RECURSOS MATERIALES

El Centro podrá contar con las siguientes instalaciones:



- Área administrativa
- Salones de danza equipados con pisos de duela, espejos, barras, un piano, percusiones-baterías, y modulares de sonido.
- Baños y vestidores
- Centro de documentación: biblioteca, hemeroteca, videoteca y fonoteca
- Espacio escénico para la materia de Prácticas escénicas.
- Bodega para guardar vestuarios y utilería
- Un espacio o área que provea al alumnado y público en general de artículos necesarios para la labor escénica: mallas, leotardos, camisetas, libros, videos, discos, carteles. Etc.

Atenta solicitud:

Por lo anterior amablemente le solicito turnar esta solicitud a la comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, para que sea analizada, valorada y en su caso aprobada la adquisición de dicho Inmueble y efectuar los pagos y aplicaciones correspondientes, y en su momento someter a la consideración del Cabildo para en su caso mismo fin.

Finalmente le agradezco informe a esta Tesorería Municipal, así como a las dependencias que procedan, sobre la resolución que recaiga a este asunto, para los efectos legales, patrimoniales y trámites correspondientes.

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes para cualquier duda o aclaración.

Atentamente

Lic. Pablo Chávez Rossique
Tesorero Municipal

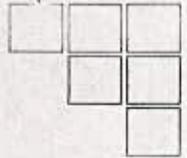
Anexos:

- Copia de avalúo comercial del Inmueble

C.c.p. C. Jose Elías Ganem Guerrero. Presidente de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública. ✓



CORREDURÍA PÚBLICA No. 6 PLAZA DE COAHUILA



TITULAR

LIC. JUAN MANUEL BARRERA MTZ

Número de Avalúo 019-2012

I.- ANTECEDENTES

Solicitante

Tesorería Municipal de Torreón, Coahuila

Titular Responsable del dictamen

Lic. Juan Manuel Barrera Martínez

Fecha del Avalúo

31 de Enero de 2012

Objeto del Avalúo

Estimar el Valor Comercial

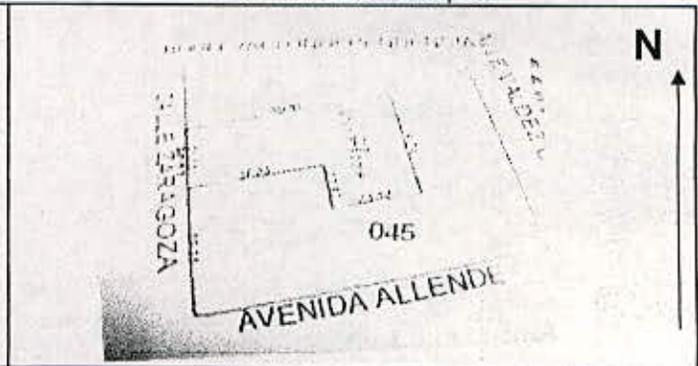
Propósito del Avalúo

Para Compra-Venta

FOTOS DEL INMUEBLE

Fachada principal del inmueble

Localización Croquis



Calle **ZARAGOZA**
Manzana **71**

Núm. Ext. **40**
Lote(s) **54**

Colonia **PRIMITIVO (CENTRO) C.P. 27000**
Ciudad **TORREON, COAHUILA**

I.- PROPIETARIO Y DATOS DEL INMUEBLE

Propietario Act. **Tesorería Municipal de Torreón,**

RFC **N/D** Tel.

Uso Actual **Comercial**

Predial **017 045 015 000**

Regimen de Propiedad

PRIVADA

RESULTADO DE ENFOQUES

Comparativo de Mercado	\$4,828,126.50	Costo (Valor Físico o Directo)	\$4,411,387.50	Ingresos (V C R)	\$4,255,719.75
------------------------	----------------	--------------------------------	----------------	------------------	----------------

CONCLUSIONES

Valor Comercial Actual del Inmueble NUMEROS REDONDOS

4,828,126.50

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL DÍA

31 de Enero de 2012

LIC. JUAN MANUEL BARRERA MARTÍNEZ

CORREDURIA PÚBLICA No. 6 PLAZA DE COAHUILA





II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona	Comercial	Índice de Saturación	100%
Tipo de Construcción	BODEGAS, AREAS DE OFICINA Y PATIOS DE	Población	Normal
Uso de Suelo	COMERCIAL	Contaminación Ambiental	Sin registros en la zona
Vías de Acceso	A 2 CUADRAS DE BLVD.	Nivel Socioeconómico	Medio

Infraestructura

Guarniciones	Concreto
Banquetas	Concreto
Vialidades	Secundaria
Pavimentos	concreto asfáltico
Mobiliario Urbano	Arbotantes
Areas Verdes	Existe en un área de 1 km

Servicios Urbanos

Abastecimiento de Agua	Red Municipal de PVC hidráulico y tomas domiciliarias
Drenaje y Alcantarillado	Red Municipal de PVC sanitario
Electrificación	Sistema de cableado aéreo en postes de concreto
Alumbrado Público	Postes metálicos y luminarias
Transporte Público	Urbano
Recolección de Basura	Mediante camión recolector
Vigilancia	Seguridad Pública
Otros Servicios	N/A

Equipamiento

Educación	Cuenta con equipamiento a una distancia menor de 1 Km.
Salud	Cuenta con equipamiento a una distancia menor de 1 Km.
Abasto	Cuenta con equipamiento a una distancia menor de 1 Km.
Recreación	Cuenta con equipamiento a una distancia menor de 1 Km.

III.- DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

Propietario **Tesorería Municipal de Torreón, Coahuila**
 Datos de Inscripción en R.P.P. **Registro Público**
 Partida Tomo Fecha
 libro Sección
 Superficie del Terreno
 Tipo 1 1,927.99 Tipo 2 .00 TOTAL 1,927.99



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

Lote	54		
Manzana	71		
	Orientación	Medida	Colindancia
	NOROESTE	59.82 mts	Propietarios particular
	NOROESTE	34.76 mts	Propietarios particular
	SURESTE	48.40 mts	Propietarios particular
	SURESTE	14.02 Y 11.53 mts	Propietarios particular
	SUROESTE	20.93 mts	Calle Zaragoza

Topografía Plano
 Configuración Irregular
 Frentes Uno
 Características Panorámicas Con construcciones similares aledañas
 Densidad Habitacional alta L L L
 Intensidad de Construcción 52 L L L
 Servidumbres y Restricciones Respetar lo establecido en reglamento de construcción
 Suelo de Baja Resistencia Se encuentra en suelos comprensibles ni estereos L L L

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Tipo	Industrial	Construcción	usada	
Edad del Inmueble	5	Vida Probable	60	Vida Util 55
Tipo de Construcción	bodegas y oficinas			
Calidad del Proyecto	Funcional			
Unidades Rentables	1	No. de Niveles	2	
Estado de conservación	Bueno	Observaciones	2 niveles para área de oficina o usos múltiples	

Areas de Construcción

Tipo 1	215.10	Tipo 2	780.39	Tipo 3	.00
Tipo 4	.00	Tipo 5	.00	TOTAL	995.49

Que consta de:

Tipo 1 oficinas
 Tipo 2 bodegas



V.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Las características de los elementos constructivos son unicamente **PROBABLES**, en virtud de que no se presentan planos constructivos, ni otras evidencias.

Obra Negra o Gruesa

Cimentación	Probable cimiento ciclopeo de piedra con concreto
Estructura	Polines y castillos y cerramientos en área de construcción y polines metalicos en area de bodegas
Muros	Block en parte
Entrepisos	Loza ligera
Techos	Loza de concreto y techumbre metalica en area de bodegas
Azoteas	Impermeabilizada
Bardas	block

Revestimiento y Acabados

Aplanados	Mezcla Cem/arena
Plafones	Probable Yeso y tabla roca
Lambrines	ceramico en areas humedas
Pisos	Línea comercial del país
Zoclos	N/A
Escaleras	Concreto
Pintura	Vinilica
Puerta Principal	De herreria
Puertas Interiores	De Tambor
Ventanas	De Aluminio
Vidriería	De 3 mms. de espesor
Cerrajería	Línea comercial del país
Divisiones	Tabla roca
Fachadas	cerca de malla con area de estacionamiento

Instalaciones

Hidráulica y Sanitaria	Oculto Hidráulica PVC y Galvanizada
Muebles de Baño	Línea Comercial del País
Muebles de Cocina	N/A
Instalación Eléctrica	Oculto probable Poliducto Naranja
Instalaciones Especiales	N.A.
Obras Complementarias	N/A

Proyecto

Funcionalidad	Buena
Calidad de la obra	Buena

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Este tipo de edificio puede tener buena aceptación a ser adquirida, toda vez que se encuentra en excelente ubicación, la distribución presenta funcionalidad adecuada.

Mercado



VII.- INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Terrenos Venta		Terreno	Precio Por	Ubicación	Vendedor	Tel	Contacto
Ref.	Precio	M2	M2				
1	6,800,000	5,236	1,299	Centro Torreón (juarez y saltillo 400)	Punto Clave	7931111	agente
2	1,300,000	903	1,440	leandro valle a 1 cuadra de independencia	Sigma Laguna	7-185631	agente
3	1,400,000	748	1,299	calle blanco cerca blvd. Revolucion	Re/max	7323282	Guadalupe Leal

Valor Hom 1,346
 Valor en números redondos 1350

Locales Venta		Terreno	Const.	Precio Por	Ubicación	Vendedor	Tel	Contacto
Ref.	Precio	M2	M2	M2 Const.				
7	5,500,000	1,000	1,125	4,889	juarez y 30	Inmobiliario	2-041155	agente
8	3,200,000	1,780	1,585	2,019	av. Matamoros centro (antes cine laguna)	Natalia Gtz. Y Asociados	7-932390	agente
9	1,850,000	600	600	3,083	Ramos Arizpe entre Matamoros y Allende.	Re/max	7323282	Guadalupe Leal

Valor Hom 3,330
 Valor en números redondos 3300.00

Factor aplicable 100%
 M2 3330
 por comparativos

Locales Renta		Terreno	Const.	Precio Por	Ubicación	Vendedor	Tel	Contacto
Ref.	Precio	M2	M2	M2 Const.				
10	12,000	215	350	34	CONSTITUCION Y COLON	Re/max Laguna	7-328232	Re/max Laguna
11	12,000	409	316	38	AVILA CAMACHO COL BOCANEGRA	abitare	7929203	Elizabeth Vega Trujillo
12	15,000	200	293	51	COL CAMPESTRE LA ROSITA	Re/max Laguna	7-328232	Re/max Laguna

Valor Hom
 Renta por M2 41.15 40
 Renta por M2 en números redondos Mensual



VIII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Área de Terreno en m2 Tipo1	1,927.99	Área Construida en m2	995.49
Valor Unitario por m2	1,350	Valor Unitario por m2	4,850
Valor Comparativo de Mercado		Valor Comparativo de Mercado	4,828,127
		Incluye valor de Terrenos	
		Valor Total	4,828,127

IX.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)

Terreno	Valores en la Zona		Valor Parcial	Coficiente	Motivo Coficiente	Valor Unitario Resultante	Valor Total
Terreno Conjunto Indiviso	X	Valor Unitario					
		1,927.99	2,602,787	1	Ubicación	2,602,787	2,602,787
		1,350					2,602,787

Construcciones

Tipo	Área M2	Valor Unitario de	Valor Parcial	Demérito	Motivo del Demérito	Valor Neto Unitario \$ / m2	Valor Total
1	215	2,800	602,280	15%	Uso y vida Util	2,380	511,938
2	780	2,000	1,560,780	15%	Uso y vida Util	1,700	1,326,663
	995		Total de Construcciones				1,838,601

Instalaciones Especiales

CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	FACTOR	MOTIVO	V. UNITARIO NETO DE REPOSICION	INDIVISO	VALOR PARCIAL
Sub total								
Valor Físico Directo:								4,441,388

X.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)

Área	Renta Unitaria	Renta Total	Importe Deducciones	Resultado Deduccion	Renta Neta Mensual	Renta Neta Anual	Tasa Capitalización
995	25	24,887	25.00%	62	24,825	297,900	7
Valor de Capitalización de Rentas							4,255,720



CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

EL INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO DE LOS PRECIOS DE INMUEBLES SIMILARES EN LA REGIÓN

El inmueble se encuentra en excelente ubicación lo que seguramente facilitará la colocación del mismo, y por ende se tiene un factor de demérito mínimo en el mercado.

En la conclusión de valor se ha tenido en cuenta la situación mencionada en el punto anterior

Se concluye que el enfoque adecuado para el presente avalúo, teniendo en cuenta su objeto y propósito, es el enfoque de:

Mercado

Para el presente caso y teniendo en consideración lo expuesto en los puntos anteriores, resultan irrelevantes los enfoques no utilizados.

ESTAS CANTIDADES REPRESENTAN EL VALOR COMERCIAL DE CADA CONCEPTO AL DÍA

31 de Enero de 2012

EL VALOR DEL INMUEBLE A ESTA FECHA ES DE: \$4,828,126.50

SON: (CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL, CIENTO VEINTISEIS PESOS 50/100 M.N.)

REPORTE FOTOGRAFICO

