

ING. JOSÉ ANTONIO CASTELLANOS CONTRERAS

PERITO VALUADOR CATASTRO 522 . CÉDULA PROFESIONAL 1494658.
LÓPEZ RAYÓN N° 87, ZAPOTLANEJO, JALISCO, MEX. TEL. (373) 734-08-83

AVALÚO INMOBILIARIO

AREA CESIOSN FRACC. RINCONADA ZURIA

I. ANTECEDENTES

PERITO VALUADOR: ING. JOSÉ ANTONIO CASTELLANOS CONTRERAS
CÉDULA PROFESIONAL INGENIERÍA CIVIL N° 1494658
REG. CATASTRO DEL EDO. DE JALISCO, PERITO VALUADOR, N° 522

SOLICITANTE: H. MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO.

FECHA DEL AVALÚO: 15 DE AGOSTO DE 2022

INMUEBLE QUE SE VALÚA: UN LOTE URBANO BADÍO.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: A 1.81 KILOMETROS APROXIMADOS AL SUROESTE DE ZAPOTLANEJO, JALISCO.

DATOS DE UBICACIÓN:

COORDS. U.T.M.:

NORTE=227928.26M

ESTE = 700519.74 M

ALTITUD= PROMEDIO DE 1,43.00 M.S.N
ZONA 13 norte

RÉGIMEN DE PROPIEDAD:

PROPIEDAD PRIVADA.

PROPIETARIOS DEL INMUEBLE:

MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO JALISCO.

OBJETO DEL AVALÚO:

DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.

PROPÓSITO DEL AVALÚO:

CONOCER SU VALOR

CUENTA PREDIAL:

17641-R

CLAVE CATASTRAL:

124-01-D66-17-17641

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE ZONA:
(observado)

AGOSTADERO DE SEGUNZA ZONA 3

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:

NO TIENE

ÍNDICE DE SATURACIÓN:

0%

USO ACTUAL DEL SUELO:

AGOSTADERO DE SEBUNDA ZONA 3

POBLACIÓN:

NO TIENE

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:

CAMINO VECINAL

SERVICIOS PÚBLICOS:

NO TIENE

EQUIPAMIENTO URBANO:

NO TIENE

III. TERRENO

AVALÚO INMOBILIARIO

AREA CESIOSN FRACC. RINCONADA ZURIA

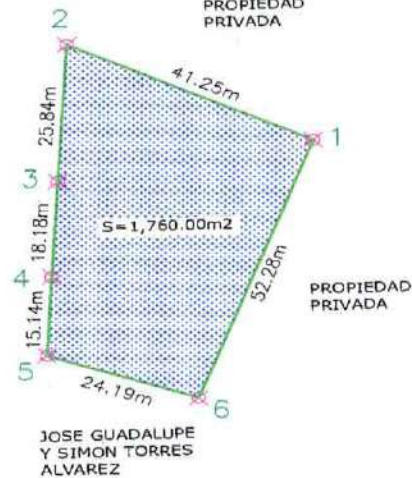
TRAMO CALLES TRANSVERSALES,
LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

PREDIO RUSTICO SIN CONSTRUCCION

PROPIEDAD
PRIVADA

CROQUIS DE UBICACIÓN:

ARTURO
ALVAREZ



CROQUIS DEL PREDIO



CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
						Y	X
1	2		N 64°42'56.36" W	41.25	1	2,279,944.6917	700,539.0482
2	3		S 02°37'03.60" W	25.84	2	2,279,962.3100	700,501.7500
3	4		S 02°35'07.40" W	18.18	3	2,279,936.5000	700,500.5700
4	5		S 02°16'15.42" W	15.14	4	2,279,918.3400	700,499.7500
5	6		S 70°50'17.78" E	24.19	5	2,279,903.2100	700,499.1500
6	1		N 19°01'56.36" E	52.28	6	2,279,895.2700	700,521.9998
						1	2,279,944.6917

SUPERFICIE = 1,760.00 m2

FOTOGRAFÍA AÉREA RECIENTE DE LA ZONA (DEL 31/ENERO/2013)



III. TERRENO

(continuación)

ING. JOSÉ ANTONIO CASTELLANOS CONTRERAS

PERITO VALUADOR CATASTRO 522 . CÉDULA PROFESIONAL 1494658.
LÓPEZ RAYÓN N° 87, ZAPOTLANEJO, JALISCO, MEX. TEL. (373) 734-08-83

AVALÚO INMOBILIARIO

AREA CESIOSN FRACC. RINCONADA ZURIA

MEDIDAS Y COLINDANCIAS

A) DEL TERRENO

FRACCION DE PREDIO RUSTICO

ÁREA SEGÚN ESCRITURA: 1,760.00 M2 MIL SETECIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS

ÁREA SEGÚN VALUADOR: 1,760.00 m2 según medición aproximada.

ORIENTACIÓN

AL NORTE.-

AL SUR.-

AL ORIENTE.-

AL PONIENTE.-

DISTANCIAS Y LINDEROS (según escritura):

en 41.25 metros con Propiedad Privada

en 24.19 metros con Jose Guadalupe y Simon Torres Alvarez

en 52.28 metros con propiedad privada

en 25.84, 18.18 y 15.14 metros con Arturo Alvarez.

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN

TERRENO DE FIGURA GEOMÉTRICA REGULAR, CON PENDIENTES SUAVES

ELEM. EXTERIORES DEMERITANTES

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS

DENSIDAD HABITACIONAL (permitida)

USO DE SUELO (permitido)

NO SE APRECIA ALGUNO.

NORMALES.

NO EXISTE

AGOSTADERO DE SEGUNDA ZONA 3

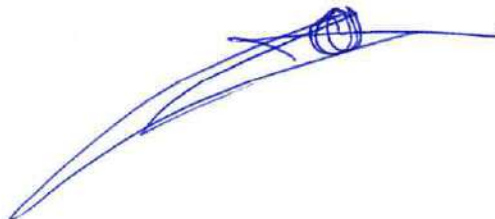
IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN:

ES UNA FRACCION DEL PREDIO RUSTICO SIN USO ACTUAMENTE

V. ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

NO EXISTEN ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN



AVALÚO INMOBILIARIO

AREA CESIOSN FRACC. RINCONADA ZURIA

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

PRELIMINARES.

NO ES MOTIVO DEL PRESENTE AVALÚO EL DETERMINAR LA PROPIEDAD LEGAL DEL INMUEBLE, NI LA EXISTENCIA DE GRAVÁMENES O RESERVAS DE DOMINIO SOBRE EL MISMO. SE CONSIDERA QUE LA PROPIEDAD Y POSESIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE LEGALMENTE SON DE QUIENES SE SEÑALAN EN ESTE DOCUMENTO COMO PROPIETARIOS, POR ASÍ MANIFESTARLO EL SOLICITANTE.

CRITERIOS VALUATORIOS.

DADA LA NATURALEZA DEL TRABAJO SOLICITADO DE VALUAR UN LOTE URBANO BALDÍO DEL INMUEBLE, SE UTILIZARÁ EL MÉTODO DE COSTOS (FÍSICO O DIRECTO), Y EL MÉTODO DE MERCADO QUE POR SER SOLO TERRENO ES SIMILAR AL VALOR FÍSICO, SIN APLICAR EL MÉTODOS DE RENTAS.

SE UTILIZARÁ LA METODOLOGÍA VALUATORIA RECOMENDADA PARA ÉSTOS CASOS, INVESTIGÁNDOSE TODA UNA GAMA DE DATOS QUE SE CAPTAN, SE ORDENAN, SE ANALIZAN Y SE VALORAN, CONSIDERANDO ENTRE OTROS LA INVESTIGACIÓN PROPIA DEL INMUEBLE, EL APROVECHAMIENTO ACTUAL Y CONDICIONES DE MERCADO EN LA ZONA, QUE NOS DARÁ INDICADORES CON EL CUÁL SE PUEDE EMITIR UNA OPINIÓN LÓGICA Y FUNDAMENTADA DEL VALOR DEL INMUEBLE, A LA FECHA ACTUAL, SIN PREDECIR O VALUAR A FUTURO.

METODOLOGÍA VALUATORIA.

A) MÉTODO FÍSICO O DIRECTO (ENFOQUE DE COSTOS): SE BASA EN EL PRINCIPIO ECONÓMICO DE SUSTITUCIÓN Y ESTABLECE QUE EL VALOR DE UNA PROPIEDAD ES COMPARADO AL COSTO DE ADQUISICIÓN DE UNA NUEVA IGUALMENTE DESEABLE Y CON UTILIDAD O FUNCIONALIDAD SEMEJANTE AL BIEN QUE SE ESTÁ ANALIZANDO.

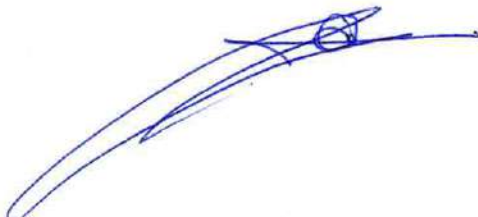
PARA LA VALUACIÓN DEL TERRENO SE TOMA COMO PREMISA BÁSICA QUE EL TERRENO SE ENCUENTRA BALDÍO Y LISTO PARA USAR. EL VALOR SE ESTIMARÁ MEDIANTE UN ANÁLISIS COMPARATIVO DEL MERCADO DE TERRENOS, APLICANDO EN SU CASO LOS AJUSTES CORRESPONDIENTES PARA EQUIPARARLOS AL BIEN QUE SE ANALIZA, PROCESO QUE SE CONOCE COMO "HOMOLOGACIÓN", Y UTILIZANDO HERRAMIENTAS ESTADÍSTICAS.

PARA LA ESTIMACIÓN DE LOS VALORES DE CONSTRUCCIÓN SI EXISTIESEN (VALORES DE REPOSICIÓN NUEVOS), SE CONSIDERA EL DISEÑO, TIPO DE USO, CLASIFICACIÓN Y CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN, DIMENSIONES, FORMA, ALTURA, ACONDICIONAMIENTO PARA EQUIPOS E INSTALACIONES ESPECIALES, ETC., TOMANDO DE REFERENCIA LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN DE PUBLICACIONES ESPECIALIZADAS EN LA MATERIA, EN ÉSTE CASO DEL INSTITUTO MEXICANO DE INGENIERÍA DE COSTOS, ACTUALIZADOS CON ÍNDICES INFLACIONARIOS, Y CON LOS AJUSTES A LAS PARTICULARIDADES DEL INMUEBLE A VALUAR.

EL VALOR DE REPOSICIÓN NETO DE LAS CONSTRUCCIONES Y DE LOS EQUIPOS, SE ESTIMA AL APLICAR LA DEPRECIACIÓN DEBIDA A LA PÉRDIDA DE VALOR POR EL DETERIORO FÍSICO DE LA MISMA (EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN), POR DESGASTE Y ESTROPEO CAUSADO POR EL USO Y LA ACCIÓN DE LOS ELEMENTOS, ASÍ COMO EL PROBABLE DAÑO EN LA INTEGRIDAD ESTRUCTURAL.

B) MÉTODO DE MERCADO (ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO): SE CONSIDERA LO QUE UN COMPRADOR BIEN INFORMADO ESTARÍA DISPUESTO A PAGAR A UN VENDEDOR IGUALMENTE BIEN INFORMADO POR EL BIEN QUE SE VALÚA, EN UN MERCADO ABIERTO, LIBRE DE PRESIONES. SE APLICA EL MÉTODO DE MERCADO CON FACTORES DE DEMERITO POR OBSOLESCENCIAS FUNCIONALES Y/O ECONÓMICAS (D.O.F.E.) QUE PUDIESE PRESENTAR EL INMUEBLE.

C) NO ES APLICABLE AL CASO EL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.



VII. REPORTE FOTOGRÁFICO



1/1

ING. JOSÉ ANTONIO CASTELLANOS CONTRERAS

PERITO VALUADOR CATASTRO 522. CÉDULA PROFESIONAL 1494658.
LÓPEZ RAYÓN N° 87, ZAPOTLANEJO, JALISCO, MEX. TEL. (373) 734-08-83

AVALÚO INMOBILIARIO

AREA CESIOSN FRACC. RINCONADA ZURIA

VIII. INVESTIGACIÓN DE MERCADO. TERRENOS

TERRENOS EN VENTA

TERRENOS COMPARABLES EN VENTA



EL OCOTE				ago-2022	T1
CAMINO AL TIMBAL					
PRECIO DE VENTA	SUPERF. TERRENO	PRECIO POR M2 TERRENO	OFERTA O REALIZACIÓN	Zona - Uso	
				AGOST. DE 2DA	
\$ 308,338	1,542 M2	\$ 200 / M2	OFRECEN	Misma zona	
Ofrecen predio rustico					
sin servicios publicos					
FUENTE: Inf. Tel. 33-35041682					



LA CANTERA				ago-2022	T2
PRECIO DE VENTA	SUPERF. TERRENO	PRECIO POR M2 TERRENO	OFERTA O REALIZACIÓN	Zona - Uso	
\$ 2,000,068	10,000 M2	\$ 200 / M2	OFRECEN	AGOST. DE 2DA	
				Misma zona	
Ofrecen predio rustico					
sin servicios publicos					
FUENTE: Inf. Tel. 33-19693461					



FRACCION DE PREDIO RUSTICO LA PEÑA				ago-2022	T3
PRECIO DE VENTA	SUPERF. TERRENO	PRECIO POR M2 TERRENO	OFERTA O REALIZACIÓN	Zona - Uso	
\$ 260,000	1,300 M2	\$ 200 / M2	OFRECEN	AGOST. DE 2DA	
				Misma zona	
Ofrecen lote, en calle local, no es avenida.					
sin servicios publicos					
FUENTE: Inf. Cel. 3312475932					

ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN DE COMPARABLES

TERRENOS EN VENTA

REFERENC	TERRENO SUP. M2		PRECIO \$	PRECIO TERRE NO \$/M2	ZONA Y SERV.	UBIC. Y VIALIDA D	FORMA, IRREG., FDO.	TOPO G.	FACT. ÁREA	NEGO C. ACTU ALIZ.	FACTOR	VALOR HOMOL OGADO	PONDERAD O (INCIDENCI)
N°	270		INMUEBLE EN ESTUDIO										
T1	1,542		\$ 308,338	\$ 200 /m2	1.00	0.90	1.20	1.10	1.00	0.96	1.14	228.00	33%
T2	10,000		\$ 2,000,068	\$ 200 /m2	1.00	0.70	1.20	1.05	1.00	0.96	0.85	169.00	33%
T3	1,300		\$ 260,000	\$ 200 /m2	1.00	0.80	1.20	1.05	1.00	1.00	1.01	202.00	33%
	4,281	PROMEDIOS	\$ 856,135	\$ 200 /m2							PROMEDIOS	1.00	100%

VALOR MÍNIMO	169.00	\$ / M2
VALOR MÁXIMO	228.00	\$ / M2
VALOR UNIT. HOMOLOGADO PROMEDIO	200	\$ / M2
VALOR UNIT. HOMOLOGADO PONDERADO	200	\$ / M2

CONCLUSIÓN DEL ESTIMADO DE VALOR DEL TERRENO (PARA EL AVALÚO DE MERCADO)=

\$ 200 \$ / M2

[Handwritten signature]

ING. JOSÉ ANTONIO CASTELLANOS CONTRERAS

PERITO VALUADOR CATASTRO 522. CÉDULA PROFESIONAL 1494658.

LÓPEZ RAYÓN N° 87, ZAPOTLANEJO, JALISCO, MEX. TEL. (373) 734-08-83

AVALÚO INMOBILIARIO

AREA CESIOSN FRACC. RINCONADA ZURIA

IX. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)**A) TERRENO**FACTORES:

1.0000
 TOPOGRAFÍA (TOP): 1.0000
 FACTOR DE ÁREA (ÁREA): 1.0000
 IRREGULARIDAD (IRR): 1.0000
 1.0000

ARTURO
ALVAREZ

**SUPERFICIE
 TOTAL =
 1,760.00M2**

ÁREA DE PREDIO TIPO (M2): 270.00 m2

VALOR DE AVENIDA: \$ 200/M2

TIPO		ÁREA M2	VALOR UNIT. \$ / M2	COEFICIENTE	MOTIVO COEF.	VALOR DEL TERRENO	
						UNITARIO	TOTAL
1	FRACCIÓN 1	1,760.00	\$ 200/M2	1.0000	INTEGRO	\$200.00 /M2	\$ 352,000.00
SUMA =		1,760.00	FACTOR = 1.0000		VALOR PROMEDIO \$/m²=	\$ 200.00 /M2	\$ 352,000.00
VALOR TOTAL DEL TERRENO =							\$ 352,000.00

B) CONSTRUCCIONES

TIPO	ÁREA M2	VALOR REPOSICIÓN NUEVO		DEM. %	V.U.R. AÑOS	VALOR NETO DE REPOSICIÓN	
		UNITARIO	TOTAL			UNITARIO	TOTAL
SIN CONSTRUCCIONES							
SUMA =		0 M2				\$	-
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES =							\$ -

C) INST. ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

TIPO	CANT.	UNID.	VALOR REPOSICIÓN NUEVO		DEM. %	V.U.R. AÑOS	VALOR NETO DE REPOSICIÓN	
			UNITARIO	TOTAL			UNITARIO	TOTAL
VALOR TOTAL DE INST. ESPECIALES =							\$	-

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)

\$ 352,000.00

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO), REDONDEADO**\$ 352,000.00**

VALOR PROMEDIO POR M2 DE TERRENO, CON RESPECTO AL VALOR FÍSICO = \$ 200 / M2

ING. JOSÉ ANTONIO CASTELLANOS CONTRERAS

PERITO VALUADOR CATASTRO 522 . CÉDULA PROFESIONAL 1494658.

LÓPEZ RAYÓN N° 87, ZAPOTLANEJO, JALISCO, MEX. TEL. (373) 734-08-83

AVALÚO INMOBILIARIO

AREA CESIOSN FRACC. RINCONADA ZURIA

X. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE MERCADO

SE APLICAN FACTORES POR DEMÉRITO POR OBSOLESCENCIAS FUNCIONALES Y/O ECONÓMICAS (D.O.F.E.) QUE PUDIESE PRESENTAR EL INMUEBLE

CÁLCULOS DEL VALOR COMPARATIVO O DE MERCADO**CON EL VALOR FÍSICO OBTENIDO**

VALOR FÍSICO	VALOR FÍSICO OBTENIDO:	OBSOLESCENCIA S FUNCIONALES	OBSOLESCENCIA S ECONÓMICAS	FACTOR GLOBAL	VALOR DE MERCADO
A) TERRENO	\$ 352,000.00	1.00	1.00	1.00	\$ 352,000.00
B) CONSTRUCCIONES	\$ 0.00	1.00	1.00	1.00	\$ 0.00
C) INST. ESPECIALES	\$ 0.00	1.00	1.00	1.00	\$ 0.00
	\$ 352,000.00			VALOR DE MERCADO =	\$ 352,000.00

VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE = \$ 352,000.00

VALOR DE MERCADO REDONDEADO = \$ 352,000.00

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

NO SE APLICÓ ÉSTE MÉTODO.

VALOR DE CAPITALIZACION

NO APLICA

ING. JOSÉ ANTONIO CASTELLANOS CONTRERAS

PERITO VALUADOR CATASTRO 522 . CÉDULA PROFESIONAL 1494658.
LÓPEZ RAYÓN N° 87, ZAPOTLANEJO, JALISCO, MEX. TEL. (373) 734-08-83

AVALÚO INMOBILIARIO

AREA CESIOSN FRACC. RINCONADA ZURIA

XII. RESUMEN DE VALORES

Resultado de la aplicación de los enfoques utilizados:

ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO, NETO DE REPOSICIÓN)

\$ 352,000.00

ENFOQUE DE MERCADO (VALOR COMPARATIVO DE MERCADO)

\$ 352,000.00

ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)

NO APLICA

K = COEFICIENTE DE RELACIÓN ENTRE EL VALOR DE MERCADO Y EL VALOR FÍSICO

100%

XIII. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

DE ACUERDO A LOS ÍNDICES OBTENIDOS EN EL PRESENTE ESTUDIO, Y EN FUNCIÓN DEL TIPO DE INMUEBLE, Y DEMÁS ASPECTOS QUE AFECTAN AL BIEN EN SU CONJUNTO, UNA VEZ PONDERADO Y ANALIZADO, SE CONCLUYE QUE EL VALOR COMERCIAL CORRESPONDE AL VALOR COMPARATIVO DE MERCADO, CONSIDERANDO SUS CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS, SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN, ENTORNO, OFERTA Y DEMANDA, ETCÉTERA.

XIV. CONCLUSIÓN

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE UBICADO EN:

A 1.81 KILOMETROS APROXIMADOS AL SUROESTE DE ZAPOTLANEJO, JALISCO.

VALOR COMERCIAL (en números redondos) =

\$ 352,000.00

- TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DE PESOS 00/100 M.N. -

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL (VC) DEL INMUEBLE AL DÍA:

15 DE AGOSTO DE 2022

EMITIDO EN ZAPOTLANEJO, JALISCO, MÉXICO, A 09 DE AGOSTO DE 2013.

PERITO VALUADOR:

ING. JOSÉ ANTONIO CASTELLANOS CONTRERAS

CÉDULA PROFESIONAL INGENIERÍA CIVIL N° 1494648

REG. CATASTRO DEL EDO DE JALISCO, PERITO VALUADOR, N° 522