

# 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 BÁDIO.

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:  
POBLACIÓN: AGOSTADERO DE SEBUNDA ZONA 3  
NO TIENE

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: CAMINO VECINAL

SERVICIOS PÚBLICOS: NO TIENE

EQUIPAMIENTO URBANO: NO TIENE

III. TERRENO

# 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

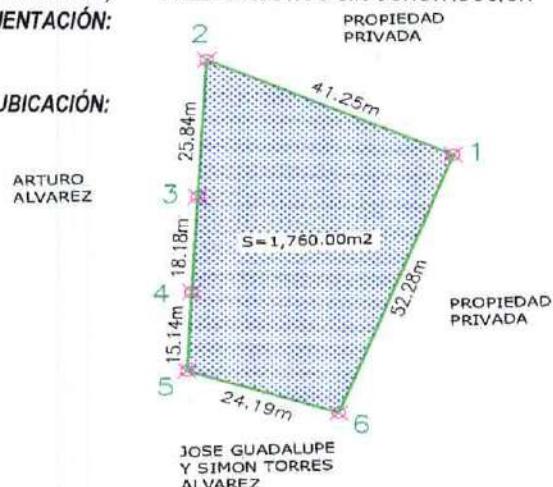
AREA CESIOSN FRACC. RINCONADA ZURIA

TRAMO CALLES TRANSVERSALES,  
LIMÍTROFES Y ORIENTACIÓN:

PREDIO RUSTICO SIN CONSTRUCCION

CROQUIS DEL PREDIO

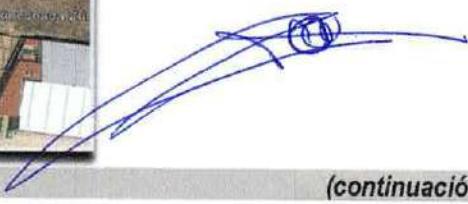
CROQUIS DE UBICACIÓN:



### CUADRO DE CONSTRUCCIÓN

LADO EST.	RUMBO PV	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
			V	Y	X
1	N 64°42'56.30" W	41.25	1	2,279,944.6917	700,539.0482
2	S 02°37'03.60" W	25.84	2	2,279,962.3100	700,501.7500
3	S 02°35'07.40" W	18.18	3	2,279,936.5000	700,500.5700
4	S 02°16'15.42" W	15.14	4	2,279,918.3400	700,499.7500
5	S 70°50'17.78" E	24.19	5	2,279,903.2100	700,499.1500
6	N 19°01'56.30" E	52.28	6	2,279,895.2700	700,521.9998
SUPERFICIE = 1,780.00 m <sup>2</sup>					

### 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 M<sup>2</sup> MIL SETECIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS

ÁREA SEGÚN VALUADOR: 1,760.00 m<sup>2</sup> según medición aproximada.

##### ORIENTACIÓN

AL NORTE.-

AL SUR.-

AL ORIENTE.-

y 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

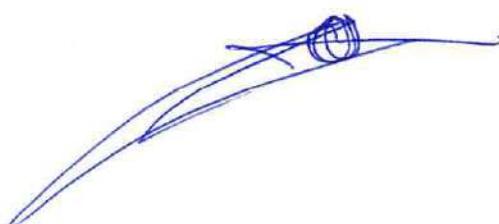
## IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

#### USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN:

ES UNA FRACCION DEL PREDIO RUSTICO SIN USO ACTUAMENTE

## V. ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

NO EXISTEN ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN



# 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

### 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 EXISTIÉSEN (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.

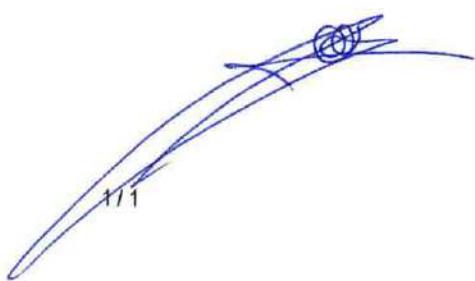
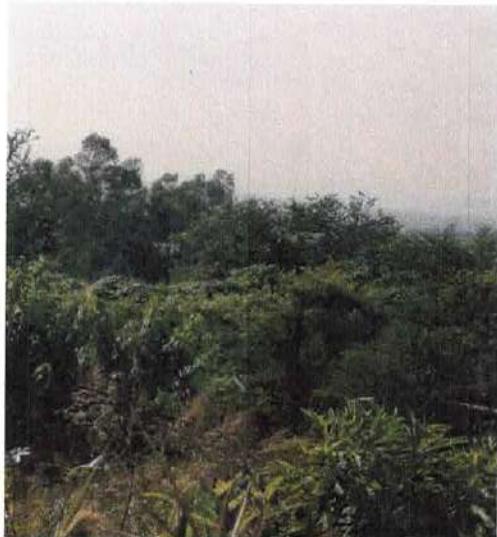
B) MÉTODO DE MERCADO (ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO): SE CONSIDERA LO QUE UN COMPRADOR BIEN INFORMADO ESTARÍA DISPUESTO A PAGAR A UN VENDEDOR IGUALMENTE BIEN INFORMADO POR EL BIEN QUE SE VALÚA, EN UN MERCADO ABIERTO, LIBRE DE PRESIONES. SE APLICA EL MÉTODO DE MERCADO CON FACTORES DE DEMERITO POR OBSOLESCENCIAS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

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

# AVALÚO INMOBILIARIO

AREA CESION FRACC. RINCONADA ZURIA

## VII. REPORTE FOTOGRÁFICO



# 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 CAMINO AL TIMBAL					ago-2022	T1
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	AGOST. DE 2DA	
\$ 2,000,068	10,000 M2	\$ 200 / M2	OFRECEN	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	AGOST. DE 2DA	
\$ 260,000	1,300 M2	\$ 200 / M2	OFRECEN	Misma zona		
Ofrecen lote, en calle local, no es avenida.						
sin servicios publicos						
FUENTE: Inf. Cel. 3312475932						

#### ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN DE COMPARABLES

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
Nº	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

**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)**

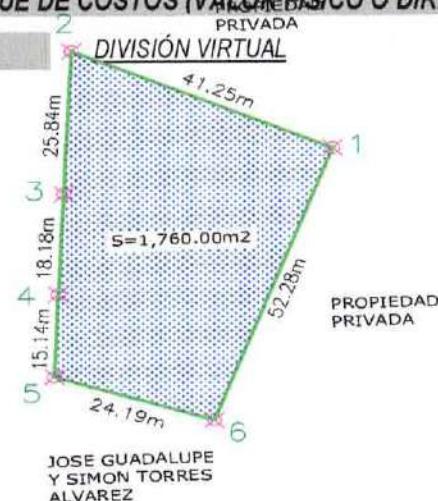
**A) TERRENO**

FACTORES:

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

ÁREA DE PREDIO TIPO (M<sup>2</sup>): 270.00 m<sup>2</sup>

VALOR DE AVENIDA: \$ 200/M<sup>2</sup>



**SUPERFICIE  
TOTAL =  
1,760.00M<sup>2</sup>**

TIPO	ÁREA M <sup>2</sup>	VALOR UNIT. \$/M <sup>2</sup>	COEFICIENTE	MOTIVO COEF.	VALOR DEL TERRENO	
					UNITARIO	TOTAL
1 FRACCIÓN 1	1,760.00	\$ 200/M <sup>2</sup>	1.0000	INTEGRAL	\$200.00 /M <sup>2</sup>	\$ 352,000.00
SUMA =	1,760.00	FACTOR = 1.0000	VALOR PROMEDIO \$/m <sup>2</sup> =	\$ 200.00 /M <sup>2</sup>	\$ 352,000.00	
				VALOR TOTAL DEL TERRENO =	\$ 352,000.00	

**B) CONSTRUCCIONES**

TIPO	ÁREA M <sup>2</sup>	VALOR REPOSICIÓN NUEVO		DEM. %	V.U.R. AÑOS	VALOR NETO DE REPOSICIÓN	
		UNITARIO	TOTAL			UNITARIO	TOTAL
SIN CONSTRUCCIONES							
SUMA =	0 M <sup>2</sup>					\$	-
						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)

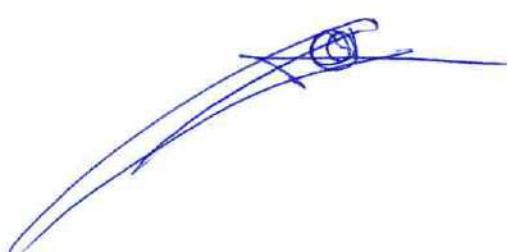
\$ 352,000.00

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO), REDONDEADO

\$ 352,000.00

VALOR PROMEDIO POR M<sup>2</sup> DE TERRENO, CON RESPECTO AL VALOR FÍSICO =

\$ 200 / M<sup>2</sup>



**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:	OBSOLESCENCIAS FUNCIONALES	OBSOLESCENCIAS 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
<b>\$ 352,000.00</b>			<b>VALOR DE MERCADO =</b>		<b>\$ 352,000.00</b>

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