



**ENSC**  
INTELIGENCIA LEGAL

**Domicilio:** C. Lope de Vega 177, Arcos Vallarta, 44130.  
**Ciudad:** Guadalajara, Jalisco.

**TELÉFONOS:** 3334471087

## AVALÚO INMOBILIARIO

### I.- ANTECEDENTES

\*  
\*



**VALOR DE VENTA:** \$ **6,637,164.00**

\* Inmueble que se valúa: **Casa de campo o terraza en Fracc. Campestre las Palomas.**

Calle y Número: Calle Jilguero.

Fraccionamiento: Fracc. Campestre las Palomas.

Municipio: Zapopan.

Estado: Jalisco.

Cuenta Predial: N/A

Clave Catastral: N/A

Régimen de propiedad: PRIVADA

\* Propietario: **N/A**

Código Postal: 45200

\* Solicitante: **N/A**

\* Objeto del avalúo: **INVESTIGAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE PARA SU VENTA.**

\* Propósito o destino del avalúo: **CONOCER SU VALOR COMERCIAL ACTUAL (INFORMATIVO)**



## II.- CARACTERISTICAS URBANAS

* <b>Clasificación de zona y clave:</b>	HABITACIONAL TIPO CASA DE CAMPO Y TERRAZAS.
* <b>Construcción dominante:</b>	CASAS DE CAMPO Y TERRAZAS.
* <b>Índice de saturación de zona:</b>	60%
* <b>Uso del suelo permitido:</b>	HABITACIONAL.
* <b>Uso predominante:</b>	HABITACIONAL
* <b>Estrato socioeconómico:</b>	BUENO.
* <b>Contaminación ambiental:</b>	LA OCASIONADA POR VEHÍCULOS AUTOMOTORES
* <b>Servicios públicos:</b>	ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE MEDIANTE TOMAS DOMICILIARIAS, RECOLECCION DE AGUAS NEGRAS PLUVIALES, DRENAGE MUNICIPAL, RED DE ELECTRIFICACION : SUMINISTRO A TRAVES DE REDES VISIBLES Y ALUMBRADO PÚBLICO A BASE DE POSTES CEMENTO, RED TELEFÓNICA VISIBLE, VIGILANCIA, RECOLECCION DE BASURA, MACHUELOS Y BANQUETAS DE CONCRETO CON ÁREA JARDINADA Y ARBOLADA, VIALIDADES DE PIEDRA AHOGADA EN CEMENTO.
* <b>Equipamiento y mobiliario urbano:</b>	EN LA ZONA UNIDADES DEPORTIVAS, EL DIENTE, FRACC. RESIDENCIALES (TESISTAN), SALONES DE EVENTOS.
* <b>Vías de acceso e importancia de las mismas:</b>	CARRETERA A COLOTLAN Y AV. JUAN GIL PRECIADO.

## III.- CARACTERISTICAS DEL TERRENO

* <b>Tramo de calle, calles transversales, límitrofes y orientación:</b>	El inmueble se encuentra sobre la calle Jilguero, entre la calle Quetzal y la calle Gorron. (La entrada al fraccionamiento es sobre la Carretera a Colotlan)		
* <b>Topografía y configuración:</b>	SENSIBLEMENTE PLANA, DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR.		
* <b>Características panorámicas:</b>	NO TIENE.		
* <b>Densidad habitacional permitida al predio y/o la zona:</b>	VARIABLE		
* <b>Intensidad de construcción permitida al predio y/o la zona:</b>	VARIABLE		
* <b>Servidumbres y/o restricciones:</b>	LAS QUE CONSIDERA EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION MUNICIPAL PARA SU FUNCIONAMIENTO.		
* <b>Superficies (m<sup>2</sup>):</b>	Terreno: 1,012.00	Construcción (área cubierta): 380.00	Según LEVANTAMIENTO SATELITAL
* <b>Superficie de terreno, medidas y colindancias aproximadas según:</b>	Levantamiento satelital. (Solo se contabilizan los metros de construcción boveda)		
* <b>Medidas y colindancias del Terreno:</b>			

**AL NORTE:** En 23.00 metros con calle Jilguero (Que es la de su ubicación)

**AL SUR:** En 23.00 metros con propiedad privada.

**AL ORIENTE:** En 44.00 metros con propiedad privada.

**AL PONIENTE:** En 44.00 metros con propiedad privada.



C  
R  
O  
Q  
U  
I  
S





**IV.- DESCRIPCION GENERAL DE INMUEBLE**

\* **Uso actual y distribución del inmueble:**

Terraza o casa de campo en fraccionamiento "Campestre las Palomas" cuenta con areas techadas y baños. (Se desconoce distribucion exacta)

* <b>Calidad del proyecto:</b>	BUENO	<b>Compatibilidad con su entorno:</b>	<b>ALTA</b>	
* <b>Número de niveles:</b>	DOS			
* <b>Clasificación por edad:</b>	SEMIMODERNO.	<b>Altura de entrepisos:</b>	<b>2.50 METROS.</b>	
* <b>Tipos de construcción:</b>	MEDIO			
* <b>Altura en el edificio:</b>	N/A	<b>Edad estimada:</b>	<b>10-20 AÑOS</b>	
* <b>Edad real:</b>	N/A			
* <b>Vida útil remanente:</b>	50 AÑOS	(Construcciones)		
* <b>Estado de conservación:</b>	BUENO			
* <b>Unidades rentables:</b>	UNO.			



**Domicilio:** C. Lope de Vega 177, Arcos Vallarta, 44130.  
**Ciudad:** Guadalajara, Jalisco.

**TELÉFONOS:** 3334471087

## VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

### MANIFESTACIONES Y DECLARACIONES:

El perito valuador manifiesta que:

- A.- El presente avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.
- B.- No ha sido influído por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones
- C.- No tiene ningún interés, directo o indirecto, con el bien valuado, ni presente ni futuro.
- D.- No se hace responsable de la utilización de éste Informe Pericial de Valuación con finalidad distinta para la que se emite.
- E.- No ha exagerado ni omitido concientemente ningún factor importante que pudiese influir en el resultado del avalúo.
- F.- No ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado o dirigido a favorecer la causa de algunas de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsecuente que pudiese ocurrir.
- G.- No tiene, ni con el propietario ni con el solicitante, lazos familiares, de amistad o de cualquier otra índole que pudiesen influir en el resultado del avalúo.
- H.- Ha sido contratado para la realización del avalúo únicamente en su carácter de profesional competente y consiente de su deber y responsabilidad
- I.- Ha inspeccionado personalmente el bien objeto del avalúo.
- J.- La información relativa a los datos de ubicación y situación legal y registral del inmueble que se valúa es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante y/o propietario, la cual se asume como correcta.

### ALCANCES Y LIMITACIONES:

No es objeto del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales, o de cualquier otra índole que pudieran afectar el valor del bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no se asume responsabilidad alguna debida a información omitida en la solicitud y documentación proporcionada

Ante la imposibilidad de detectar durante la inspección del inmueble motivo del presente avalúo los vicios ocultos que éste pudiese tener, sólo se consideran los expresados como resultado de la observación correspondiente o por informe expreso del solicitante y/o propietario.

### MÉTODOLOGÍA UTILIZADA:

Para la realización del presente avalúo se utilizaron los siguientes métodos de valuación:

#### MÉTODO DE COSTOS.

Es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible a la edad, estado de conservación y grado de obsolescencia observados, tanto en sus elementos componentes, como en su conjunto.

#### MÉTODO DE INGRESOS.

Es el proceso técnico mediante el cual se estiman los probables beneficios futuros en términos monetarios del valor presente de la propiedad que un bien inmueble podría generar y es calculado a través de un ingreso o renta.

#### MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO:

Es el procedimiento mediante el cual se toman muestras de mercado abierto inmobiliario actual, bienes que se encuentran en venta y/o renta que sean iguales o similares al inmueble sujeto que se analiza en el avalúo, para que, en función de cada inmueble investigado, se efectúen ycomparaciones ponderaciones en base a sus principales características.

### DEFINICIONES:

#### VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO:

Es el valor presente de las construcciones considerándolas como nuevas, con las características que la técnica hubiera introducido en los modelos o prototipos considerados equivalentes. Este valor considera reproducir una construcción idéntica a la original, respetando las características técnicas y la mano de obra que se hubieran utilizado en la fecha de su edificación

#### VALOR NETO DE REPOSICIÓN:

Este valor será la diferencia que resulte de restarle al valor de reposición nuevo la depreciación acumulada correspondiente

#### VALOR COMERCIAL:

Es el valor más probable que puede tener un bien inmueble en un mercado abierto y competitivo, bajo todas las condiciones para una venta justa con el comprador y el vendedor debidamente informados y libres de cualquier tipo de presiones que pudiesen forzar la compra o la venta.

#### VIDA UTIL REMANENTE:

Lapso de vida útil esperado desde el momento de realización del avalúo hasta la conclusión de la vida útil de las construcciones

#### DEPRECIACIÓN:

Es la pérdida de valor ocasionada por deterioro físico natural por la edad de las construcciones, por causas accidentales, inadecuaciones en el proyecto y la construcción o por obsolescencia física o funcional.

Es la cantidad actual, utilidad o importancia de un bien tangible en función de su utilidad, demanda y oferta, (No necesariamente equivale a precio-costo)

#### VALOR FÍSICO O DIRECTO:

Se obtiene a partir del enfoque de costos, a partir del valor de reposición nuevo, ajustado de acuerdo a todos los métodos de depreciación y obsolescencia a la fecha del avalúo.

#### COMENTARIOS GENERALES:

Terreno con construcción tipo terraza.

## ABREVIATURAS UTILIZADAS COMO FACTORES DE CORRECIÓN



**ENSC**  
INTELIGENCIA LEGAL

**Domicilio:** C. Lope de Vega 177, Arcos Vallarta, 44130.  
**Ciudad:** Guadalajara, Jalisco.

**TELÉFONOS:** 3334471087

Fub	Factor de Ubicación
Fsu	Factor de Superficie
Fzo	Factor de Zona
Fco	Factor de Comercialización
Fcc	Factor de Calidad de Construcción
Fre	Factor Resultante

Fed: Factor de edad

**VII. APPLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:**

**A.- CONSTRUCCIONES COMPARABLES QUE SE ENCUENTRAN OFERTANDOSE EN VENTA: CERCA O SIMILARES**

No	UBICACIÓN	CARACTERISTICAS	EDAD (AÑOS)	SUPERFICIES M <sup>2</sup> .		INFORMANTE	TELÉFONO
				TERRENO	CONSTR.		
1	Calle Gorrion #25, Campestre las Palomas, Zapopan.	Terreno	0 años	1020	0	Inmuebles24	<a href="https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclein-terreno-en-venta-en-campestre-las-palomas-145009191.htm">https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclein-terreno-en-venta-en-campestre-las-palomas-145009191.htm</a>
2	Fracc. Campestre las Palomas, Zapopan.	Terreno	0 años	377	0	Inmuebles24	<a href="https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclein-terreno-en-venta-fracc.-campestre-las-palomas-145321705.htm">https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclein-terreno-en-venta-fracc.-campestre-las-palomas-145321705.htm</a>
3	Calle Condor, Campestre los Pinos, Zapopan.	Terreno con casa de campo.	5-15 años	1157	315	Inmuebles24	<a href="https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclein-terreno-en-venta-en-fracc.-campestre-las-palomas-144546374.htm">https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclein-terreno-en-venta-en-fracc.-campestre-las-palomas-144546374.htm</a>
4							
5							
6							

No	SUPERFICIE TOTAL T+C	PRECIO DE VENTA	PRECIO POR M <sup>2</sup> .	FACTORES DE HOMOLOGACION						PRECIO/M <sup>2</sup> . HOMOLOGADO
				Fub	Fzo	Fsu	Fco	Fcc	Fre	
1	1.020	\$6,300,000	\$6,176.47	1.00	0.95	1.00	0.85	1.00	0.81	4,987.50
2	377	\$2,582,500	\$6,850.13	1.00	0.95	1.30	0.85	1.00	1.05	7,190.93
3	1.472	\$7,260,000	\$4,932.07	1.00	0.95	0.90	0.85	0.90	0.65	3,225.94
4										
5										
6										
PROMEDIO										5,134.79

SUPERFICIE DEL INMUEBLE EN ESTUDIO (SUJETO): T+C

1,392.00 M2

VALOR DE VENTA HOMOLOGADO

\$ 5,134.79 M2

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO

7,147,626.42



Folio No.   
Fecha de expedición **11-Jun-25**

**Domicilio:** C. Lope de Vega 177, Arcos Vallarta, 44130.  
**Ciudad:** Guadalajara, Jalisco.

**TELÉFONOS:** 3334471087



Domicilio: C. Lope de Vega 177, Arcos Vallarta, 44130.  
 Ciudad: Guadalajara, Jalisco.

TELÉFONOS: 3334471087

### VIII.- APPLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)

* TERRENO:										
	Fracción			Area m <sup>2</sup>	Valor unitario \$/m <sup>2</sup>	Factor de eficiencia	Precio neto por m <sup>2</sup>	Precio parcial	Indiviso (en su caso)	Precio del terreno
1	I			1,012.00	3,500.00	85%	2,975.00	3,010,700.00		3,010,700.00
2										
3	EL VALOR UNITARIO POR METRO CUADRADO DE TERRENO YA INCLUYE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA CON LAS QUE CUENTA EL MISMO.									
4										
superficie total terreno			1,012.00					precio del terreno:	3,010,700.00	
* CONSTRUCCIONES										
Tipos de construcción				Área m <sup>2</sup>	Precio unitario de reposición nuevo \$/m <sup>2</sup>	Factor de eficiencia (1)	Precio unitario neto de reposición	Precio parcial	Indiviso (en su caso)	Observaciones
1	SEMIMODERNO AUSTERO BUENO.			380.00	8,200.00	100.00%	8,200.00	3,116,000.00		
2										
3										
4										
Superficie total construcciones:				380.00				Precio de las construcciones:	3,116,000.00	
* INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS										
Concepto:			Uni-dad	Cantidad	P. U. de reposición nuevo	Factor de edad (Ross-Heidecke)	Factor de conservación	Precio parcial	Indiviso (en su caso)	Observaciones
1										
2										
3										
4										
Precio instalaciones especiales, accesorios y obras complementarias y comunes:										
RESULTADO DE LA APPLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)										6,126,700.00

### IX. RESUMEN DE VALORES

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO:	\$ 7,147,626.42
VALOR FÍSICO O DE COSTOS:	\$ 6,126,700.00

### X. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

EN FUNCION DE LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE, EL PRESENTE AVALÚO SE REALIZO EN EL CONTEXTO DE UN MERCADO:	
ABIERTO <input checked="" type="radio"/> CERRADO <input type="radio"/>	SOBRE OFERTADO <input type="radio"/> EN EQUILIBRIO <input type="radio"/> SUB OFERTADO <input type="radio"/>
DONDE LA OFERTA PRINCIPAL EN LA ZONA PROVIENE DEL MERCADO:	PRIMARIO <input checked="" type="radio"/> SECUNDARIO <input type="radio"/>
POR LO TANTO, LE RESULTA APLICABLE UN FACTOR DE COMERCIALIZACION ESTIMADO EN:	85.00%

NOTA: Se aplica un factor de eficiencia del 85% en el terreno por el mercado limitado que hay para ofrecer el inmueble.

### XI. CONCLUSION

* Valor Investigado en números redondos:	\$ 6,637,164.00
(SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)	

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR INVESTIGADO DEL INMUEBLE AL DIA: 11 de June de 2025

GUADALAJARA, JALISCO A

11 de June de 2025

VALUADOR

ENSO INTELIGENCIA INMOBILIARIA.

C. Elias Cervantes Aceves.

**Domicilio:** C. Lope de Vega 177, Arcos Vallarta, 44130.  
**Ciudad:** Guadalajara, Jalisco.

**TELÉFONOS:** 3334471087

**XII. ANEXO REPORTE FOTOGRÁFICO**

