TELÉFONOS:

3334471087

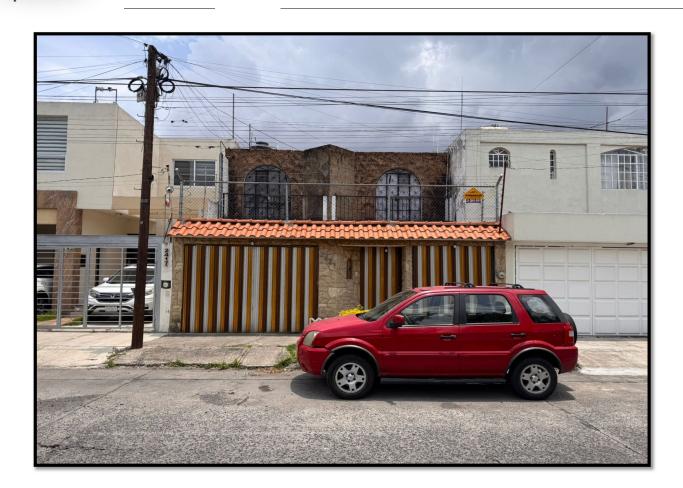


Domicilio: C. Lope de Vega 177, Arcos Vallarta, 44130.

Ciudad: Guadalajara, Jalisco.

AVALÚO INMOBILIARIO

I.- ANTECEDENTES



VALOR DE VENTA: \$ 5,773,927.00

* Inmueble que se valúa: Casa habitacion.

Calle y Número: Av. Fidel Velazquez #2421.

Fraccionamiento: Col. Jardines del Country.

ionamiento: Col. Jardines del Country.

Municipio: Guadalajara.

Estado: Jalisco.

Clave Catastal: D65J0020014000

Régimen de propiedad: PRIVADA

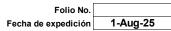
* Propietario: N/A Código Postal: 44210

* 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)

Cuenta Predial: N/A



3334471087

TELÉFONOS:



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

Ciudad: Guadalajara, Jalisco.

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

* Clasificación de zona y clave: HABITACIONAL.
* Construcción dominante: HABITACIONAL.

* Índice de saturación de zona: 100%

Uso del suelo permitido: HABITACIONAL.
 Uso predominante: HABITACIONAL.
 Estrato socioeconómico: BUENO.

* Contaminación ambiental: LA OCASIONADA POR VEHÍCULOS AUTOMOTORES

* Servicios públicos:

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE MEDIANTE TOMAS DOMICILIARAS, RECOLECCION DE AGUAS NEGRAS PLUVIALES, DRENAJE 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 CONCRETO

* Equipamiento y mobiliario urbano: EN LA ZONA COLEGIOS, SUPERMERCADO, UNIVERSIDADES, PLAZA COMERCIAL, ARENA ASTROS, PARQUES.

* Vías de acceso e importancia de las mismas:

AV. PATRIA Y AV. MANUEL AVILA CAMACHO.

III.- CARACTERISTICAS DEL TERRENO

* Tramo de calle, calles transversales, limítrofes y orientación:

El inmueble se encuentra sobre la Av. Fidel Velazquez, entre la Av. De la Presa y la calle H-4.

* Topografía y configuración: SENSIBLEMENTE PLANA, DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR.

* Características panorámicas: NO TIENE.

Densidad habitacional permitida al predio y/o la zona:
 Intensidad de construcción permitida al predio y/o la zona:
 VARIABLE
 VARIABLE

* Servidumbres y/o restricciones: LAS QUE CONSIDERA EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION MUNICIPAL PARA SU FUNCIONAMIENTO.

* Superficies (m²): Terreno: 200.00 Construcción (área cubierta): 259.56 Según VISOR URBANO de Guadalajara.

* Superficie de terreno, medidas y colindancias aproximadas según: Escritura publica. (Solo se contabilizan los metros de

Medidas y colindancias del Terreno:

AL NORTE: En 8.00 metros con la Avenida del Acueducto (Av. Fidel Velazquez).

AL SUR: En 8.00 metros con los lotes numeros 21 y 22.

AL ORIENTE: En 25.00 metros con lote 15.

AL PONIENTE: En 25.00 metros con la fraccion poniente del lote 14.



Plateros

R

O Q U

п

construccion boveda)

Manzanares

Folio No.

Fecha de expedición 1-Aug-25

3334471087

TELÉFONOS:



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

Ciudad: Guadalajara, Jalisco.

IV.- DESCRIPCION GENERAL DE INMUEBLE

* Uso actual y distribución del inmueble:

Casa habitacion.

* Calidad del proyecto:

* Número de niveles:

DOS.

* Clasificación por edad: SEMIMODERNO. Compatibilidad con su entorno: ALTA

* Tipos de construcción: MEDIO.

 * Altura en el edificio:
 N/A
 Altura de entrepisos:
 2.50 METROS.

 * Edad real:
 N/A
 Edad estimada:
 20-30 AÑOS

* Vida útil remanente: 40 AÑOS (Construcciones)

* Estado de conservación: BUENO * Unidades rentables: UNO.

3334471087

TELÉFONOS:



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

Ciudad: Guadalajara, Jalisco.

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

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 interes, 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 influír 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 influír en el resultado del avalún
- H.- Ha sido contratado para la realización del avaluo 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 imueble 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.

METODOLOGÍA 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 atribuíble 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 REPOSICION 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 REPOSICION:

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

DEPRECIACION:

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:

Folio No. 1-Aug-25 Fecha de expedición

3334471087

TELÉFONOS:



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

Guadalajara, Jalisco.

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

d:	Factor de edad

VII. APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

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

1 L		BICACIÓN , Lagos del Count		CARACTE	NICTION C	(AÑOS)	TERRENO	CONSTR.	INFORMANTE	TELEFONO https://www.inm
	Lago de Catemaco 2258,	, Lagos del Count								https://www.ipm
				Casa habitacion (Estrenar)	0-5 años	230	205	Inmuebles24	uebles24.com/p ropiedades/clas ificado/veclcain- casa-en-venta- lagos-del- country- zapopan- 146840230.htm [
2 /	2 Av. De la Presa 2003, Jardines del Country, Gdl.			Casa habitacion.		30-40 años	420	550	inmuebles24	https://www.inm uebles24.com/p ropiedades/clas ificado/veclcain- excelente-casa- en-venta-en-la- colonia- jardines-del- 65288123.html
3 [3 Plateros 2458, Jardines del Country, Guadalajara.			Casa habitacion.		30-40 años	160	180	inmuebles24	https://www.inm uebles24.com/p ropiedades/clas ificado/veclcain- casa-en-venta- jardines-del- country- guadalajara- 146370145.htm
4 5										
										<u></u>
6										
No	SUPERFICIE TOTAL T+C	PRECIO DE VENTA	PRECIO POR	Fub	Fed	FACTORES Fsu	DE HOMOLOGACION Fco	Fcc	Fre	PRECIO/M ² . HOMOLOGADO
1	435	\$7,400,000		1.10	0.70	1.00	0.95	0.70	0.51	8,710.74
2	970	\$15,500,000		0.95	1.00	0.80	0.95	0.85	0.61	9,806.55
3	340	\$4,950,000	\$14,558.82	1.10	1.00	1.05	0.95	1.00	1.10	15,974.67
4									- - 	<u> </u>
5									<u> </u>	<u></u>
6								PROMEDIO		11,497.32

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

459.56 М2

VALOR DE VENTA HOMOLOGADO

\$ 11,497.32 М2

Folio No. 1-Aug-25 Fecha de expedición

3334471087

TELÉFONOS:



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

Ciudad:

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO 5,283,707.02



Folio No.
Fecha de expedición 1-Aug-25

3334471087

TELÉFONOS:

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

Ciudad: Guadalajara, Jalisco.

VIII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FISICO O DIRECTO)

	Fracción		Area	Valor unitario	Factor de	Precio neto	Precio	Indiviso	Precio del
			m²	\$/m²	eficiencia	por m²	parcial	(en su caso)	terreno
1	I		200.00	18,000.00	95%	17,100.00	3,420,000.00		3,420,000.0
2									
3	EL VALOR UNITARIO POR METE	RO CUADRADO I	DE TERRENO Y	A INCLUYE LAS	OBRAS DE INFR	AESTRUCTURA CON	LAS QUE CUENTA	A EL MISMO.	
4									
	superfici	ie total terreno	200.00				pre	cio del terreno:	3,420,000.0
CON	NSTRUCCIONES			Factore	s de eficiencia				
			Área	Precio unitario	Factor de	Precio unitario	Precio	Indiviso	Observacion
	Tipos de construcción		m²	de reposición	eficiencia (1)	neto de	parcial	(en su caso)	
				nuevo \$/m²	, ,	reposición	·	,	
1 SEMIMODERNO MEDIO BUENO.			259.56	16,620.00	65.93%	10,957.57	2,844,145.83		
2									
3									
4									
	Superficie total co	onstrucciones:	259.56				Precio de las	construcciones:	2,844,145.8
INST	TALACIONES ESPECIALES, O	BRAS COMPLI	EMENTARIAS	Y ELEMENTO	S ACCESORIO	S			
	Concepto:	Uni-	Cantidad	P. U. de repo-	Factor de edad	Factor de	Precio	Indiviso	
		dad		sición nuevo	(Ross-Heidecke)	conservación	parcial	(en su caso)	Observacion
1									
2									
3									
4									
					•	ales, accesorios y ob	•	- +	
RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)							6,264,145.8		

IX. RESUMEN DE VALORES

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO:	\$ 5,283,707.02
VALOR FISICO O DE COSTOS:	\$ 6,264,145.83

X. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

EN FUNCION DE LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE, EL PRESENTE AVALÚO SE REALIZO EN EL CONTEXTO DE UN MERCADO:								
ABIERTC								
DONDE LA OFER	DONDE LA OFERTA PRINCIPAL EN LA ZONA PROVIENE DEL MERCADO: PRIMARIO : SECUNDARIO :							
POR LO TANTO, LE RESULTA APLICABLE UN FACTOR DE COMERCIALIZACION ESTIMADO EN: 95.00%								

NOTA: Se aplico un demerito del 34.07% en el factor de eficiencia de las construcciones por la edad de las mismas (Tabla de Ross-Heidecke)

XI. CONCLUSION

* Valor Investigado en números redondos:

\$ 5,773,927.00

(CINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE PESOS 00/100 M.N.)

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR INVESTIGADO DEL INMUEBLE AL DIA:

1 de August de 2025

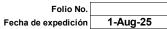
GUADALAJARA, JALISCO A

1 de August de 2025

VALUADOR

ENSO INTELIGENCIA INMOBILIARIA.

C. Elias Cervantes Aceves.



3334471087

TELÉFONOS:



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

XII. ANEXO REPORTE FOTOGRAFICO







