



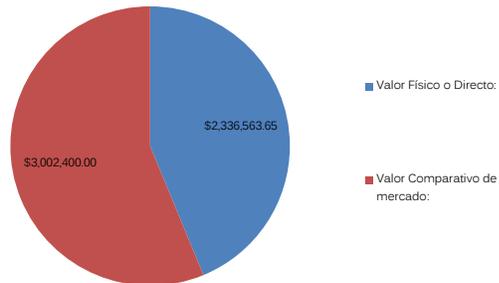
ESTIMACION DE VALOR



Ubicación del Inmueble: DEPARTAMENTO HABITACIONAL MARCADO CON Núm. Ext. 5268, Num Int. 8 DE LA CALLE ROBERT SCHUMAN, FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA, DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO, MÉXICO.

Fecha: 9 de marzo de 2025

Valor Físico o Directo: \$	2,336,563.65
Valor Comparativo de mercado: \$	3,002,400.00



VALOR COMERCIAL ESTIMADO: **\$ 3,000,000.00**

☎ 33 3843 5413

✉ arquitectamcog@gmail.com

📍 Guadalajara, Jal, Mex.



I. ANTECEDENTES

Nombre del Propietario: **SRA. CONCEPCIÓN ADRIANA GONZALEZ RAMIREZ**

Nombre del Solicitante: **SRA. CONCEPCIÓN ADRIANA GONZALEZ RAMIREZ**

Nombre del Perito: **ARQ. MARIA DEL CARMEN ORTIZ GONZALEZ**

Cedula Profesional: 3536036

Cedula Maestría: 11431194

Fecha de la estimación: 9 de marzo de 2025

Ubicación del Inmueble: **DEPARTAMENTO HABITACIONAL MARCADO CON Núm. Ext. 5268, Num Int. 8 DE LA CALLE ROBERT SCHUMAN, FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA, DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO, MÉXICO.**

Código Postal: 45030

Régimen de Propiedad: EN CONDOMINIO

Cuenta Predial/CURT : 1133152649

Clave Catastral: Dato no proporcionado

Objeto del Avalúo: ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

Propósito del Avalúo: ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

II. TERRENO

Area total terreno: 62.55 m²

Según escritura pública Núm. 11,262 con fecha 27 de mayo de 2009

Notaria pública No. 86, del Municipio de Guadalajara, Jal.

a nombre del Lic. Jaime Maytoarena Martínez Negrete.

Medidas y Colindancias:

AL NORTE:

AL SUR:

AL ORIENTE:

AL PONIENTE:

Ver anexo

Superficie del Terreno: 62.55 m²

Unidades Rentables generales: 12

Indiviso: 7.91% del condominio

Unidades Rentables: 1

Superficie de Construcción: 62.55 m² Según levantamiento en sitio

Estado de Conservación: USADA

Edad: 30 Años

Calidad de Proyecto: FUNCIONAL

Vida Útil Remanente: 40 Años

Clasificación De la Zona: Habitacional densidad media.

Uso de suelo: HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA

Índice de saturación de la zona: 99%

C.O.S. permitido 0.800

C.U.S. permitido 2.400

Servicios públicos y equipamiento completos, agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, cable, guarniciones, banquetas, pavimento de concreto, iglesias, escuelas públicas y privadas, parques, transporte público, recolección de basura, policía municipal.

Uso actual del Inmueble:

Terreno plano de forma rectangular, donde se desplanta un edificio con 12 Unidades rentables. El sujeto se ubica en nivel 1 marcado con el numero 8 y se conforma de la siguiente distribución: sala- comedor, cocina, cuarto de lavado, un baño comun, 2 recamaras con closet. Areas comunes de uso exclusivo: cajon de estacionamiento para un coche marcado con el numero H. tendedero en azotea.

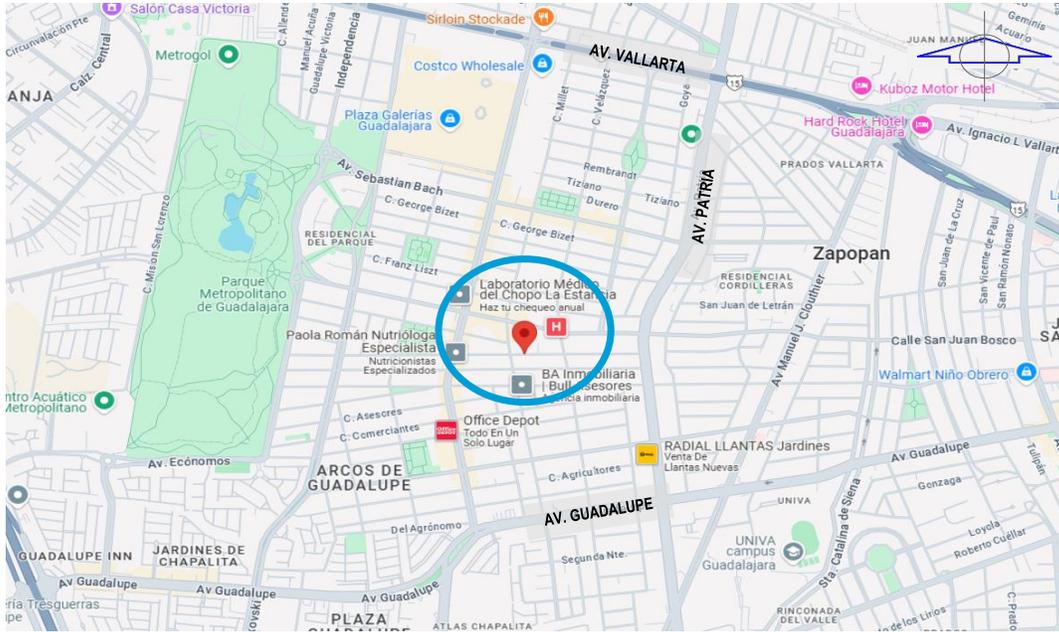
☎ 33 3843 5413

✉ arquitectamcog@gmail.com

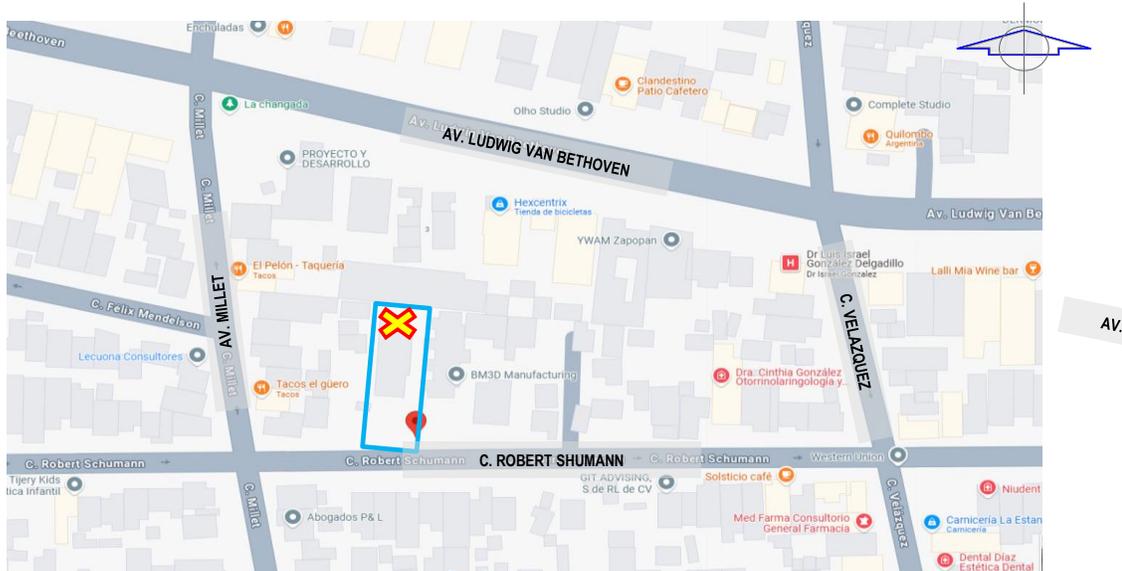
📍 Guadalajara, Jal, Mex.



III. MACRO LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



IV. MICRO LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



Vías de acceso:

Av. Ignacio Vallarta, Av. Patria, como vialidades principales, Av. Guadalupe como vialidad secundaria, Av. Millet como colectora.

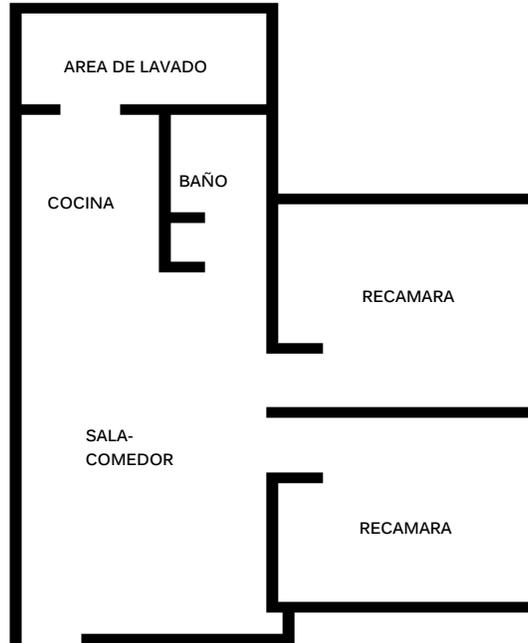
☎ 33 3843 5413

✉ arquitectamcog@gmail.com

📍 Guadalajara, Jal, Mex.



V. CROQUIS DEL INMUEBLE



Croquis sin escala

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA ESTIMACIÓN

.EN LA INSPECCIÓN OCULAR FISICA DEL INMUEBLE SE ENCONTRO UN ESTADO DE CONSERVACION Y CALIDAD NORMAL DE CONSTRUCCION, POR LO QUE EN CASO DE EXISTIR VICIOS OCULTOS MODIFICARAN LA PRESENTE ESTIMACION.

NOTA IMPORTANTE: ESTA ESTIMACION ES SOLAMENTE UNA OPINIÓN DE VALOR, NO ES VALIDO COMO BASE PARA CRÉDITO, ES SOLO PARA

LA DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE SE REALIZO MEDIANTE EL ANÁLISIS Y PONDERACIÓN DEL RESULTADO, DE LOS PROCEDIMIENTOS DE VALUACIÓN, QUE A CONTINUACIÓN SE MENCIONAN:

MÉTODO FÍSICO: SE BASA EN EL COSTO DE REPRODUCCIÓN o DE REEMPLAZO DE UN BIEN SIMILAR AL ANALIZADO. SI EL BIEN NO ES NUEVO, SU VALOR SE AFECTARÁ POR LOS DIVERSOS FACTORES APLICABLES, SEGÚN SEA EL CASO.

MÉTODO DE MERCADO: ESTA BASADO EN LA COMPARACIÓN Y HOMOLOGACIÓN DE OFERTAS SIMILARES AL BIEN VALUADO.

VALOR COMERCIAL ESTIMADO: SE DEFINE COMO EL PRECIO PROBABLE QUE TENDRÍA UN BIEN A LA FECHA DEL AVALÚO, POR EL CUAL UN VENDEDOR Y UN COMPRADOR ESTARÍAN DE ACUERDO EN CELEBRAR UNA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA, AMBOS CON PLENO CONOCIMIENTO DEL BIEN Y SIN NINGUNA NECESIDAD IMPERIOSA o URGENTE DE LLEVAR A CABO DICHA OPERACIÓN.

☎ 33 3843 5413

✉ arquitectamcog@gmail.com

📍 Guadalajara, Jal, Mex.



VII. ENFOQUE DE COSTO O VALOR FÍSICO

A. Del Terreno. Lote Tipo: 15.00 X 20.00 300.00 M²

Fracc.	Superficie	Valor Unitario	Factor	Valor Neto	Valor Resultante
Desplante	62.55 M ²	\$ 19,000.00	1.00	\$ 19,000.00	\$ 1,188,450.00
Cajón est.	11.25 M ²	\$ 19,000.00	1.00	\$ 19,000.00	\$ 213,750.00
total:	62.55 M ²			Suma del Terreno: \$	1,402,200.00
				Indiviso: 7.910%	
				Valor Físico del terreno: \$	1,402,200.00

B. De Las Construcciones:

Tipo:	Descripción:	Calidad:	Clase:	Conservación:	Superficie:	Edad:
1	CASA HABITACIÓN	MODERNO	MEDIO	BUENO	62.55 m ²	30 Años

Tipo	Superficie	Val. Nvo. Rep.	F. de Depreciación	Valor Neto	Valor Resultante
1	62.55 M ²	\$ 17,000.00	0.8190	\$ 13,923.00	\$ 870,883.65
	62.55 M ²			Suma de las Construcciones: \$	870,883.65
				Indiviso: 7.910%	
				Valor Físico de la Construcción: \$	870,883.65

C. Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias:

N°	Concepto	Cantidad	Valor Nuevo	F_Consev.	Valor Neto	Valor Resultante
1	Cocineta	1.00	\$ 25,000.00	0.82	\$ 20,475.00	\$ 40,950.00
2	Aire acondicionado mini split	2.00	\$ 15,000.00	0.75	\$ 11,265.00	\$ 22,530.00
4						
5						
					Valor Total Elementos Especiales y Obras Complementarias: \$	63,480.00
					Indiviso: 7.910%	
					Valor Físico de las obras complementarias: \$	63,480.00

Valor Físico o Directo (A) + (B) + (C): **\$ 2,336,563.65**

OBSERVACIONES DEL VALOR FÍSICO:

Se considera un estado de conservación adecuado para la edad del inmueble.

☎ 33 3843 5413

✉ arquitectamcog@gmail.com

📍 Guadalajara, Jal, Mex.



VIII. ENFOQUE DE MERCADO

Datos del Inmueble:

Superficie Construida: 62.55 M² **Edad:** 30 Años **Zona de Ubicación:** R2 **Ubicación:**
Superficie Terreno: 62.55 M² **C.U.S.** 1.0000 **Calidad:** Buena **Medianero**

1. INFORMACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

Ofertas de inmuebles similares en la zona

Ubicación	Calidad	Zona	Edad	m ² Terreno	m ² Const.	C.U.S.	Valor oferta (\$)	Nombre/teléfono
Sin calle, Col. La Estancia, Zapopan, Jalisco	Buena	R2	30	75.00	75.00	1.00	\$3,900,000	Inmuebles24.com
Dpto. Hab. Con: 2 recamaras, 1 baño, 1 estacionamiento.						Ubicación:	Medianero	ID:143899548
Av. Ludwig Van Beethoven 5371, Int. 5, Col. La Estancia, Zapopan, Jalisco	Buena	R2	30	75.00	75.00	1.00	\$2,750,000	Propiedades.com
Dpto. Hab. Con: 3 recamaras, 1 baño, 1 estacionamiento, 3er nivel.						Ubicación:	Medianero	ID: 29275042
Av. Ludwig Van Beethoven 5551, Col. La Estancia, Zapopan, Jalisco	Buena	R2	40	74.00	74.00	1.00	\$3,850,000	Propiedades.com
Dpto. Hab. Con: 2 recamaras, 1 baño, 1 estacionamiento, 3er nivel.						Ubicación:	Medianero	ID: 28424989
Sin calle, Col. La Estancia, Zapopan, Jalisco	Buena	R2	40	95.00	95.00	1.00	\$3,790,000	CasasyTerrenos
Dpto. Hab. Con: 3 recamaras, 2 baños, 1 estacionamiento, 3er nivel.						Ubicación:	Medianero	ID: 3754691
AV PATRIA 172, Prados de Guadalupe, Zapopan, Jalisco	Buena	R2	30	80.00	72.00	0.90	\$2,950,000	Inmuebles24.com
Dpto. Hab. Con: 3 recamaras, 2 baños, 1 estacionamiento, 3er nivel.						Ubicación:	Medianero	ID: 144977390
Promedios:			34	79.80	78.20	C.U.S Del Sujeto:	1.0000	

Análisis y justificación de los factores empleados en la comparación de inmuebles similares

Sup. Terreno	Sup. Constr.	P. Unit. (\$/m ²)	Factores de comparación para los inmuebles similares utilizados								Valor Unitario (\$/m ²)
			C.U.S.	Zona	Ubi.	Sup.	Edad	Cal.	F. Neg.	Factor Res.	
75.00	75.00	52,000.00	1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.00	1.06	55,243.52
75.00	75.00	36,666.67	1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.00	1.06	38,953.76
74.00	74.00	52,027.03	1.00	1.00	1.00	1.06	1.10	0.90	1.00	1.05	54,475.22
95.00	95.00	39,894.74	1.00	1.00	1.00	1.15	1.10	1.00	1.00	1.26	50,443.71
80.00	72.00	40,972.22	1.00	1.00	0.95	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	40,792.61
Promedio:										47,981.77	

2. ANÁLISIS DEL ENFOQUE DE COMPARACIÓN

Resultado natural de la investigación de inmuebles similares

Mínimo **36,667** \$/m² de referencia
Promedio **44,312** \$/m² de referencia
Máximo **52,027** \$/m² de referencia

Resultado de los análisis de comparación de inmuebles similares

Mínimo **38,954** \$/m² de referencia
Promedio **47,982** \$/m² de referencia
Máximo **55,244** \$/m² de referencia

Monto Unitario Aplicable: **48,000** Sup. Vendible: **62.55 M²** Monto Unitario Resultante: **48,000**

Factor de Comercialización: **1.00** Valor homologado del Inmueble en Estudio: **\$ 3,002,400.00**

☎ 33 3843 5413

✉ arquitectamcog@gmail.com

📍 Guadalajara, Jal, Mex.



IX. CONCLUSIÓN DE VALORES OBTENIDOS

Valor Físico o Directo: \$ 2,336,563.65

Valor de Mercado: \$ 3,002,400.00

Valor Comercial Estimado en N. R.: **\$ 3,000,000.00**

(TRES MILLONES PESOS 00/100 M.N.)

Valor de Mercado a la fecha: 9 de marzo de 2025

ARQ. MARIA DEL CARMEN ORTIZ GONZALEZ

Ced. Profesional: 3536036

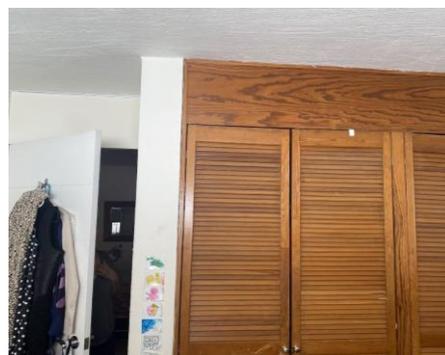
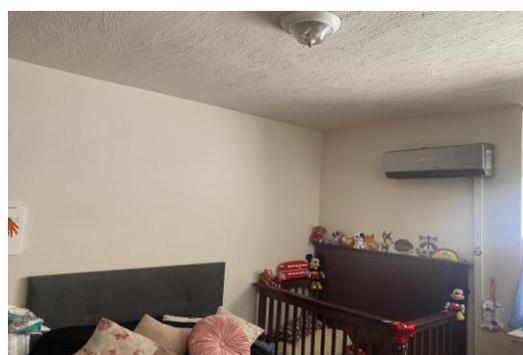
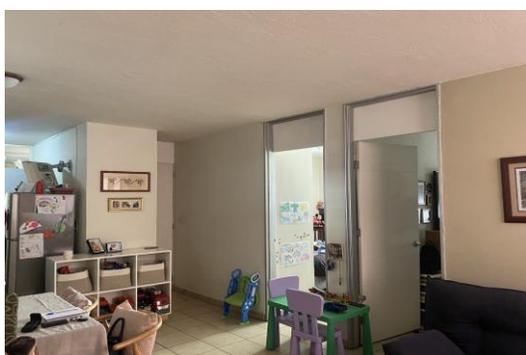
Ced. Maestría en Valuación de Inmuebles: 11431194

☎ 33 3843 5413

✉ arquitectamcog@gmail.com

📍 Guadalajara, Jal, Mex.

X. REPORTE FOTOGRÁFICO



☎ 33 3843 5413

✉ arquitectamcog@gmail.com

📍 Guadalajara, Jal, Mex.