BELMEX CORPORATIVO

AVALUOS, CONSTRUCCIÓN, TOPOGRAFÍA Y PROYECTOS.

Calle Degollado N° 112, Colonia Santa Tere

Zapotlanejo, Jalisco TEL: 373-68-80-247 cel. 333-247-9200

OPINION DE VALOR REAL

Fecha: 26-jun-2025

ANTECEDENTES **SOLICITANTE:** Ciro Fano Lugo SL

INMUEBLE: **Casa Habitacion**

UBICACIÓN: **Lote 18 de la Manzana "A" marcado con el numero 39 de la calle San Rafael, en el fraccionamiento San Miguel, en el municipio de Zapotlanejo Jalisco.**

CARACTERIST. URBANAS **CLASIF. DE ZONA:** Habitacional **DENSIDAD DE CONSTR.:** Alta.

TIPO DE CONST.: En su mayoria casa habitacion de1 y 2 niveles, semimoderno y moderno, tipo Bueno.

SERVICIOS MUNICIPALES: Completos: Calle normal 10.00 ancho, calle de asfalto, machuelos y banquetas de concreto.

EQUIPAMIENTO URBANO: Templo, Escuelas cercanas, etc.

TERRENO **SEGÚN MEDIDAS DE ESCRITURA DEL INMUEBLE, SALVO ERROR U OMISION**

Al Norte: EN 6.00m Colindando con Calle San Rafael

Al Sur: En 1.50m, Colindando con Grupo de los Cien

Al Oriente: En 17.85m, Colindando con Lote 17.

Al Poniente: EN 17.92m, Colindando con Lote 19.

SUPERFICIE: **Superficie de terreno = 107.30m2**

BELMEX ARQUITECTOS

CALIDAD DEL PROYECTO: Regular, considerándolo con una adecuada distribucion para el uso que se le da actualmente.

CARAC. CONSTRUCTIVAS : **Construcción habitacional tipo Buena.** Muros propios, Cimientacion se supone de piedra braza, muros de ladrillo de barro recocido 14x28 cm, a soga, con dalas y castillos de concreto armado, techos con vigas de concreto y bóveda de cuña. Enjarres en general el toda la finca en estado regular. Pisos de mosaico de pasta en general en toda la finca de formato 40x40cms. Se observa un poco de salitre, y humedades que se puden corregir no se observo agrietamientos. Baño tipo económico, con azulejo 30x30 cm. algunas puertas interiores de tambor de triplay barnizadas. Puertas exteriores y ventanas de herrería tubular de acero. Instalaciones hidraulicas de tuboplus, instalaciones electricas ocultas con canaletas . visibles, adosadas a muros y techos. Pintura vinílica en toda la finca y de esmalte en herreria. Cocina barra de formaica con estufa y camapana, medara de triplay en estado regular con algunos ajustes en cajones y alacena.

TIPOS CONSTRUCCIÓN:	**ÁREAS DE UBICACIÓN:**	**EDAD (PROM.)**	**EDO. CONSERV.**
Tipo 1: Com., Semi-Moderno, Económico, Regular .	P. baja, altura de 3.50m	25 Años	Bueno
	Planta Baja.	0 Años	

VALOR DIRECTO EL VALOR DEL TERRENO SE ESTIMO CON INVESTIGACION PRELIMINAR DE CAMPO Y EL DE CONSTRUCCIÓN CON BASE A COSTOS UNITARIOS, CON SUS CORRESPONDIENTES DEMERITOS POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION.

1.) TERRENO:	**SUPERFICIE**	**VALOR $/M2**	**COEF.**	MOTIVO DEL COEFICIENTE	**VALOR $/M2 PROM.**	**IMPORTE**
1	**107.30 M2**	$ 4,000 /M2	1.0000	INTEGRO	$ 4,000 /M2	**$ 429,200.00**
2	**0.00 M2**	$ 0 /M2	0.0000		$ 0 /M2	**$ 0.00**
					SUB TOTAL 1	**$ 429,200.00**

2.) CONSTRUCCIONES.	**CANT.**	**V.U.R.NUEVO**	**DEMÉRITO**	**V.U.NETO R.**	**IMPORTE**
Tipo 1: Com., Semi-Moderno, Económico, Regular .	131.50 M2	$ 16,300 /M2	100.00%	$ 16,300 /M2	**$ 2,143,450.00**
0	0.00 M2	$ 0 /M2	0.00%	$ 0 /M2	**$ 0.00**
	131.50 M2		**PARCIAL DE CONSTRUCCIONES:**		**$ 2,143,450.00**

VALOR FÍSICO O DIRECTO: **$ 2,572,650.00**

C O N C L U S I O N E S VALOR FÍSICO O DIRECTO $ 2,572,650.00

$ 2,573,000.00

VALOR COMERCIAL ESTIMADO (CORRESPONDE AL VALOR DE MERCADO): **$ 2,573,000.00**

ESTIMACIÓN DE VALOR, NO ES PARA EFECTOS LITIGIOSOS:

- DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N. MEX. -

Arq. Jorge Marroquin Alvarez
Registro No. 2-198-B
Instituto Mexicano de Valuacion de Jalisco A.C.