



## AVALÚO DE INMUEBLE



### INMUEBLE VALUADO:

Avenida Isla Raza No. 2214 -,-, Fraccionamiento Jardines de San Jose , Guadalajara , Jalisco

Calle:	Avenida Isla Raza		
Número:	Exterior	2214	Interior: -
Conjunto:	-		
Fraccionamiento o Colonia:	Jardines de San Jose	Propietario del inmueble:	Verónica Aguirre Espinosa y José Julio Agraz.
Población:	Guadalajara	Solicitante:	Petrasanta Soluciones Inmobiliarias
Municipio:	Guadalajara	Folio Real:	No presente
Código postal:	44950	Régimen de propiedad:	Privada Individual
Entidad federativa:	Jalisco	Valuador:	Mtro. Ing. Oscar Andrés Alanís López
Valor Comercial:	\$ 5,080,000	Inmueble que se valúa:	Inmueble comercial (Escuela)
Fecha avalúo:	13 de marzo de 2026	Propósito o destino del avalúo:	Determinar el valor comercial.

Valor Comercial:

\$ 5,080,000

\*\*\* CINCO MILLONES OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N. \*\*\*



**CONTENIDO**

I	<b>Certificación del valuador.</b>
II	<b>Nomenclatura empleada.</b>
III	<b>Antecedentes.</b>
IV	<b>Croquis de localización.</b>
V	<b>Información de la zona.</b>
VI	<b>Datos de las construcciones.</b>
VII	<b>Tipos de construcción apreciados.</b>
VIII	<b>Características de las construcciones.</b>
IX	<b>Consideraciones previas al avalúo del inmueble.</b>
X	<b>Investigación de mercado de terrenos</b>
XI	<b>Investigación de mercado de rentas</b>
XII	<b>Investigación de mercado de inmuebles similares</b>
XIII	<b>Valor físico</b>
XIV	<b>Valor por Capitalización de Rentas</b>
XV	<b>Reporte fotográfico</b>
XVI	<b>Conclusiones del Valor del Inmueble</b>
XVII	<b>Notas Generales</b>
XVIII	<b>Firmas</b>

**I. CERTIFICACIÓN DEL VALUADOR**

- El presente avalúo está hecho bajo las siguientes premisas:
- El estudio de valuación tiene como objeto fundamental determinar el Valor Comercial del inmueble:

**Inmueble comercial (Escuela)**

**Ubicado en:** Avenida Isla Raza No. 2214 -, -, Fraccionamiento Jardines de San Jose , Guadalajara , Jalisco

**Consideraciones previas al avalúo:** Este documento es informativo y determina el valor comercial del inmueble en el descrito, y por ningún caso podrá ser utilizado en diligencias de carácter judicial y/o de trasmisión de dominio.

- En este estudio de valor se incluyen terreno y construcciones.
- No es objeto de este avalúo dictaminar el valor de instalaciones especiales, equipo, ni mobiliario.
- No es objeto de este avalúo dictaminar el valor con base en un uso diferente al actual o al futuro que se de al inmueble.
- El objeto de este avalúo es dictaminar el valor justo del inmueble con independencia de la deseabilidad de compra o venta del inmueble de cualquiera de las partes.
- Que la propiedad no tiene ningún problema en cuanto a sus linderos, superficie y posesión.
- Que los datos aportados por terceras personas son ciertos y correctos.
- Que el valuador no tiene ningún interés manifiesto sobre los bienes valuados.
- Que no se han descartado ni sobrestimado datos importantes.
- Que el procedimiento para encontrar el valor y los parámetros usados son los comunes para este tipo de avalúos.
- La existencia y características de los bienes descritos fueron constatados por el perito valuador durante la visita al domicilio de su ubicación.
- No se proporciono documentación del inmueble que demuestre la tenencia de la tierra.

**II. NOMENCLATURA EMPLEADA**

V.U.R.:	Vida Útil Remanente.
V.T.:	Vida Total.
V.Rem.:	Vida Remanente.
F.D.T.:	Factor de depreciación total, determinado con base en su vida útil, estado de conservación y grado de obsolescencia.
V.R.N.:	Valor de Reposición Nuevo
V.N.R.:	Valor Neto de Reposición
N.R.:	Números redondos.



P3A.150/2026

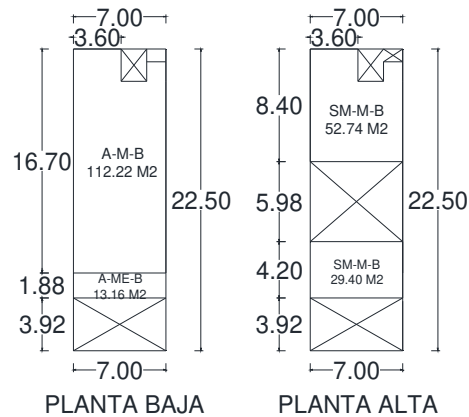
### III. ANTECEDENTES

Solicitante:	Verónica Aguirre Espinosa y José Julio Agraz.		
Inmueble que se valúa:	Inmueble comercial (Escuela)		
Domicilio:	Avenida Isla Raza No. 2214 -, -, Fraccionamiento Jardines de San Jose , Guadalajara , Jalisco		
Propietario:	Verónica Aguirre Espinosa y José Julio Agraz.		
Perito valuador:	Mtro. Ing. Oscar Andrés Alanís López		
Objeto del avalúo:	El estudio de valuación tiene como objeto fundamental determinar el Valor Comercial del inmueble:		
Propósito del avalúo:	Determina el valor comercial del inmueble.		
Linderos y colindancias del departamento según:	Escritura pública proporcionada por el cliente.		
	Al Noroeste:	22.50 m	con lote 18.
	Al Sureste:	22.50 m	con lote 16.
	Al Noreste:	7.00 m	con lote 36.
	Al Suroeste:	7.00 m	con Avenida Isla Raza.
Superficie de terreno.	157.50 m <sup>2</sup>	Indiviso :	100.00%
		Superficie accesoria:	No aplica
		Superficie según predial:	155.00 m <sup>2</sup>
		Terreno a valuar:	157.50 m <sup>2</sup>
Fuente de información:	Escritura pública proporcionada por el cliente.		

Latitud:	20.633659°	Longitud:	-103.386220°	Altitud:	1,584 msnm
Cuenta:	1-U-102976	Clave. catastral:	D65I4304017	N° cta. agua:	No presente

Descripción del inmueble:	Número de salones	4	<b>Inmueble comercial con uso actual como escuela de edad antigua de calidad media, desarrollada en dos plantas como sigue:</b> Planta baja: Cochera para 2 autos, ingreso, oficina, área libre de salón de clase, baño, salón, patio, medio baño, salón y escaleras. Planta alta: Escaleras, comedor, área libre de salón, distribuidor, patio, salón multiusos, medio baño, alacena y cocina.
	Número de baños completos	1	
	Número de espacios de estacionamientos	2	
	Número de medios baños	2	
	Número de estacionamientos techados	2	
	Número de Niveles	2	
	Nivel dentro de edificio	-	

### CROQUIS, PLANOS PROPORCIONADOS O ESQUEMAS DE ÁREAS.





### IV. CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



### V. INFORMACIÓN DE ZONA:

Clasificación:	Mixta, Habitacional y Comercial de 2do Orden	Vías de acceso:	Avenida Cristóbal Colon al sureste, Avenida Cruz del Sur al noroeste y Avenida Rosario Castellanos al noroeste.
Densidad de población:	Densa	Carac. panorámicas:	De zona urbana con construcciones propias del lugar
Contaminación ambiental:	Media	Tipos de construcción:	Casas habitación de 1 y 2 niveles de calidad media, y locales comerciales.
Uso del suelo:	031/RN/CS2 Área 31, de renovación urbana, con uso predominante comercio y servicios impacto bajo	Servidumbres:	Las dictadas por las autoridades.
Población:	Predominantemente Permanente		
<b>Servicio público y equipamiento urbano:</b>			
Agua:	Mediante tomas domiciliarias de la red municipal	Pavimento:	Concreto hidráulico
Drenaje y alcantarillado:	Mediante descargas domiciliarias a la red municipal	Equipamiento urbano:	Completo. Casas, Comercios, Escuelas, Templos
Electrificación:	Mediante cableado visible con postes de concreto	Transporte urbano :	Inmediato
Alumbrado publico:	Mediante cableado aéreo con postes de concreto y luminarias led	Puntos de interés en la zona:	Unidad Deportiva Isla Raza.
Banqueta:	De concreto	Estrato socioecon. Predom:	Medio
Guarniciones:	De concreto tipo integral	Distancia a la esquina:	75.64 mts a la calle Isla Antigua

Tramo de calle, calles transversales limítrofes y orientación:

Local comercial (escuela) con frente orientado al suroeste, entre las calles Isla Antigua al noroeste y calle Isla Cozumel al sureste.

### VI. DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES.

N° de pisos:	Vida útil probable:	Edad Equivalente :	Vida útil Remanente:	Calidad de la construcción:
2	70 años	40 años	30 Años	Medio
Calidad proyecto:	Bueno	Conservación:	Bueno	Unidades rentables: 1

Descripción general del inmueble::

Inmueble comercial con uso actual como escuela de edad antigua de calidad media, desarrollada en dos plantas como sigue:  
Planta baja: Cochera para 2 autos, ingreso, oficina, área libre de salón de clase, baño, salón, patio, medio baño, salón y escaleras.  
Planta alta: Escaleras, comedor, área libre de salón, distribuidor, patio, salón multiusos, medio baño, alacena y cocina.

### VII. TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS.

TIPO	DESCRIPCIÓN	CLASIFICACIÓN	CALIDAD	EDO DE CONS.	EDAD	VUT	VUR	ÁREA m²	COMÚN OBSERVACIONES
I	Local comercial (P. Baja)	Antiguo	Medio	Bueno	40 años	70 años	30 años	112.22	Levantamiento en sitio
II	Cochera (P. Baja)	Antiguo	Económico	Bueno	40 años	70 años	30 años	13.16	
III	Local comercial (P. Alta)	Semimoderno	Medio	Bueno	25 años	70 años	45 años	82.14	
IV									
V									

SUPERFICIE TOTAL 207.52



**VIII. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES**

**a) Obra Negra:**

<b>Cimentación:</b>	Se suponen zapatas corridas de concreto armado.
<b>Estructura:</b>	Marcos formados por columnas y trabes de concreto armado.
<b>Muros:</b>	De tabique rojo recocido en 14 cm. de espesor.
<b>Entrepisos:</b>	Bóveda de cuña con ladrillo lama y viguetas de acero, y trabes de concreto armado.
<b>Techos:</b>	Losas macizas de concreto armado en claros cortos y medios.
<b>Azoteas:</b>	Con relleno, enladrillado, entortadas e impermeabilizadas con pretiles y chaflanes.
<b>Bardas:</b>	De tabicón ligero de concreto vibropresado en 14 cm. de espesor con refuerzos verticales y horizontales de concreto armado

**b) Revestimientos y acabados interiores:**

<b>Aplanados:</b>	Interiores: yeso a plomo y regla terminado pulido, Mortero de cemento-arena amarilla, terminado pulido.; Exteriores: finos de mezcla.
<b>Plafones:</b>	Yeso a regla, terminado texturizado y pulido.
<b>Lambrines:</b>	Azulejos antiguos de calidad media.
<b>Pisos:</b>	Loseta de terrazo de calidad media, azulejo de pasta, losetas de vitropisos de calidad media y loseta cerámica calidad media.
<b>Zoclos:</b>	Acorde al piso
<b>Pintura:</b>	Vinílica en general, esmalte en herrería y plafones de baño y cocina; barniz en carpintería
<b>Escaleras:</b>	Alfardas metálicas y escalones metálicas de perfiles comerciales, y recubiertas de foami, tipo EVA.

**c) Carpintería:**

<b>Puertas</b>	Entabladas de pino y terminado en barniz
<b>Lambrines o plafones:</b>	No tiene.
<b>Pisos:</b>	No tiene
<b>Guardarropa:</b>	No tiene.

**d) Instalaciones:**

<b>Hidráulica:</b>	Ocultas: ramales alimentadores en tubería galvanizada calentador automático de gas
<b>Sanitaria:</b>	Ocultas, completas, con desagües de p.v.c., albañales de tubo de cemento
<b>Muebles sanitarios:</b>	Antiguos porcelanizados de calidad económica, con lavabo empotrado al muro.
<b>Instalación eléctrica:</b>	Expuesta con canaletas y salidas profusas de calidad media.
<b>Muebles. cocina:</b>	Cocina de mampostería cubierta de azulejo y gabinetes de madera de pino.

**e) Herrería:**

Ventanas con perfiles tubulares

**f) Vidriería:**

Vidrio sencillo de 4 mm. en general.

**g) Cerrajería:**

Chapas y picaportes de pomo y botón

**h) Fachada:**

Sencilla en líneas rectas, aplanados finos de mezcla recubiertos de loseta cerámica.

**i) Elementos accesorios:**

No tiene.



**IX. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO DEL INMUEBLE.**

**Determinación de factores de depreciación aplicables a las construcciones en el apartado del enfoque físico o de costos**

<b>Régimen de propiedad:</b>	Privada				
<b>Método de depreciación aplicado:</b>	Ross-Heideke por edad y estado de conservación directo:				
<b>Construcción Tipo I:</b> VT: 70 Años	Depreciación por edad:	0.55102	Depreciación por estado de conservación:	Bueno	0.92560
Edad aprox. estimada: 40 Años	Depreciación por proyecto:	1.00000	<b>Depreciación total:</b>		<b>0.51002</b>
<b>Construcción Tipo II:</b> VT: 70 Años	Depreciación por edad:	0.55102	Depreciación por estado de conservación:	Bueno	0.92560
Edad aprox. estimada: 40 Años	Depreciación por proyecto:	1.00000	<b>Depreciación total:</b>		<b>0.51002</b>
<b>Construcción Tipo III:</b> VT: 70 Años	Depreciación por edad:	0.75765	Depreciación por estado de conservación:	Bueno	0.92560
Edad aprox. estimada: 25 Años	Depreciación por proyecto:	1.00000	<b>Depreciación total:</b>		<b>0.70128</b>

**Notas preliminares al análisis del valor.**

1.- Se estudian ofertas de mercado de inmuebles con uso habitacional en zonas similares para determinar el Valor Comercial.

2.- Para dictaminar el valor del terreno se analizan ofertas de inmuebles lo más próximos a esta zona.

3.- Para el cálculo del Valor Físico Directo se aplica al Valor de Reposición Nuevo un factor de:

<b>Depreciación por Tipo de construcción.</b>	<b>Tipo 1: 0.51002</b>	<b>Tipo 2: 0.51002</b>	<b>Tipo 3: 0.70128</b>			
---	------------------------	------------------------	------------------------	--	--	--

**X. INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENOS**

Caso	Ubicación:	Carácter	M <sup>2</sup> Suelo	M <sup>2</sup> Vendible	Precio (\$) Oferta	Precio Unit. (\$ /m <sup>2</sup> )	Edad	Fuente/Teléfono:
1	Anselmo Camacho 3600, Lomas de Polanco, Guadalajara	En esquina 2 Frentes	289.00		3,300,000	\$11,418.69		Fuente: REMAX ESSENCE Teléfono: 3330583813
2	Avenida Isla Gomera 3998, Parques de Colón, Guadalajara	Medianero 1 frente	215.00	167.00	4,390,000	\$20,418.60	30	Fuente: REI INMOBILIARIA Teléfono: 3316186740
3	Av. Colon, Jardines de San José, Guadalajara, Jalisco	Medianero 1 frente	270.00	339.00	6,050,000	\$22,407.41	40	Fuente: FIABLE PATRIMONIO INMOBILIARIO Teléfono: 3310623820
4	Isla Antigua, Jardines de La Cruz 1a. Sección, Guadalajara, Jalisco	Medianero 1 frente	140.00	208.00	5,350,000	\$38,214.29	40	Fuente: ZOÉ INMOBILIARIA Teléfono: 3312094810
5	Isla Mona, Jardines de La Cruz 1a. Sección, Guadalajara, Jalisco	En esquina 2 Frentes	212.00	273.00	7,600,000	\$35,849.06	20	Fuente: GMA INMOBILIARIA Teléfono: 3316533719
6	Av. Colón, 18 de Marzo, Guadalajara, Jalisco	Medianero 1 frente	167.00		3,016,000	\$18,059.88		Fuente: ALFIL SERVICIOS INMOBILIARIOS Teléfono: 3314296134
					<b>Promedio</b>	<b>\$24,395</b>		

Considerando el valor del terreno a partir de un procedimiento residual estático:  $F = [VI(1 - b)] - Pn$

Precios de construcción de tipo similares (con base manuales de costos)

Vida Útil Total de las Construcciones		70 años							Valor Unitario (\$/m <sup>2</sup> )	
Tipo de inmueble	b	[VI(1 - b)]	Pagos (\$/m <sup>2</sup> )	Dem. Edad	Dem. Cons.	Pagos netos (\$/m <sup>2</sup> )	Pagos totales	[VI(1-b)]-Pn		
Terreno									11,419	
Terreno	0.05	4,170,500	14,350	0.6938	0.919	9,151	1,528,148	2,642,352	12,290	
C/Constr.	0.05	5,747,500	9,850	0.4563	0.968	4,351	1,474,897	4,272,603	15,824	
C/Constr.	0.05	5,082,500	15,860	0.8899	1.000	14,114	2,935,673	2,146,827	15,334	
C/Constr.	0.05	7,220,000	17,850	0.8899	1.000	15,885	4,336,527	2,883,473	13,601	
									<b>Promedio</b>	<b>14,421.47</b>

Fuente	Precio unitario (\$/m <sup>2</sup> ) VRN
Prontuario o referencia de costos N° 1	16,813.25
<b>Manual: BIMSA FEBRERO 2026</b>	
Prontuario o referencia de costos N° 2	
<b>Manual:</b>	
Prontuario o referencia de costos N° 3	15,240.00
Análisis propio	
<b>Promedio (En NR)</b>	<b>16,026.63</b>

**Nivel de oferta.**

Factor de nivel de oferta con base en estimación de meses en venta: 0.95 Media 6 Meses

La comparación se lleva con respecto a las características del lote valuado Valor de área catastral: \$5,710 /m<sup>2</sup>

**Homologación de ofertas:**

FACTORES DE HOMOLOGACIÓN														Factor Result.	Valor Result. \$/m <sup>2</sup>
Oferta	Precio / m <sup>2</sup>	Sup. (m <sup>2</sup> )	Niv. Oferta	Ubicación	Zona	Sup.	Forma	Uso	Negoc.	Infraest.	Topografía	Otro.			
1	\$11,418.69	289.00	1.00	0.950	1.100	1.164	1.000	1.100	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.2710	\$14,513.15
2	\$12,290.01	215.00	1.00	1.000	1.100	1.081	1.000	1.000	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.1296	\$13,882.79
3	\$15,824.45	270.00	1.00	1.000	0.900	1.144	1.000	1.000	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	0.9783	\$15,481.06
4	\$15,334.48	140.00	1.00	1.000	1.050	0.971	1.000	1.100	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.0654	\$16,337.35
5	\$13,601.29	212.00	1.00	0.900	1.100	1.077	1.000	1.100	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.1143	\$15,155.91
6	\$18,059.88	167.00	1.00	1.000	0.900	1.015	1.000	1.000	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	0.8676	\$15,668.75
<b>Promedios:</b>		\$14,421	215.50 m <sup>2</sup>												
<b>Superficie Sujeto:</b>		157.50 m <sup>2</sup>													

Promedio factores resultantes: 1.0710

Promedio paramétrico homologado de mercado para valores de terreno: \$/m<sup>2</sup> \$15,053.59

Valor paramétrico aplicado en el cálculo del Valor Físico: \$/m<sup>2</sup> \$15,053.59

**Notas complementarias: Consideraciones y análisis del valor del terreno.**

\$ 14,421 m<sup>2</sup>



## PUERTA TRES AVALÚOS E INMOBILIARIA

SAN JUAN BOSCO 3656, JARDÍN DE SAN IGNACIO,  
TELÉFONOS: (0133) 1661 4990,  
ZAPOPAN, JAL. CP. 45030, E-MAIL: puerta.tres.avaluos@gmail.com



P3A.150/2026

### XI. INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE RENTAS

Renta	Tipo de inmueble	Ubicación:	Edad aparente	Calidad Conserv	Superficie Terreno	Superficie Const.	Valor Oferta	Valores /m <sup>2</sup>	Fuente/Teléfono:
1)-	Viv. Unifamiliar	Isla De La Ascensión 3129, Residencial La Cruz, Guadalajara	30	Medio Supé Bueno	123.00	231.00	23,000.00	99.57	AKATHISTO BIENES RAÍCES 3316065255
2)-	Comercial	Isla Mujeres 2852, Bosques de La Victoria, Guadalajara	35	Medio Bueno	444.00	427.00	47,000.00	110.07	VIVALTA INMOBILIARIA 3315146404
3)-	Comercial	Av. Cruz del Sur, Santa Eduwiges, Guadalajara, Jalisco	30	Medio Bueno	200.00	342.00	57,000.00	166.67	GRUPO DUQUEZ 3338267788
4)-	Comercial	Isla Cozumel 3712, Villa Vicente Guerrero, Guadalajara	30	Medio Bueno	200.00	200.00	39,000.00	195.00	GRUPO ROSCH 3314164174
5)-									
6)-									

#### Nivel de oferta.

Factor de nivel de oferta con base en meses de contratación **1.00** Media **6** Meses

Homologación de ofertas rentas:

FACTORES DE HOMOLOGACIÓN														
Oferta	Precio / m <sup>2</sup>	USO	Niv. Oferta	Ubicación	Zona	Sup.	Edad	Calidad Constr.	Estado de Conserv.	Infraest.	Negoc.	Uso	Factor Result.	Valor Result. \$/m <sup>2</sup>
1	\$99.57	1.0000	1.000	1.000	1.000	1.018	0.9234	1.000	1.000	1.000	0.950	1.200	1.0717	\$106.70
2	\$110.07	1.0000	1.000	1.000	0.950	1.128	0.9456	1.000	1.000	1.000	0.950	1.000	0.9625	\$105.94
3	\$166.67	1.0000	1.000	1.000	0.950	1.087	0.9234	0.950	1.000	1.000	0.950	1.000	0.8604	\$143.41
4	\$195.00	1.0000	1.000	1.000	1.000	0.994	0.9234	1.000	1.000	1.000	0.950	1.000	0.8719	\$170.01
5														
6														

Promedios:

\$142.83 1.0000

Promedio Factor

0.9416

Superficie Sujeto:	T.: 157.50 m <sup>2</sup>	Edad	
	C.: 207.52 m <sup>2</sup>	40 Años	
Promedio comparables:	T.: 241.75m <sup>2</sup>		
	C.: 300.00m <sup>2</sup>		

Promedio paramétrico homologado, de mercado para rentas:

\$/m<sup>2</sup> \$131.51

Valor paramétrico aplicado en el avalúo por capitalización de rentas:

\$/m<sup>2</sup> \$131.51

### XII. INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES (EN VENTA)

Venta	Tipo de Inmueble	Ubicación:	Edad aparente	Calidad Conserv	Superficie Terreno	Superficie Const.	C.U.S.	Valor Oferta	\$/m <sup>2</sup>	Fuente: Nombre / Teléfono
1)-	Uso mixto	Isla Mona, Jardines de La Cruz 1a. Sección, Guadalajara, Jalisco	20 Años	Superior Bueno	212.00	273.00	1.288	\$ 7,600,000	<b>27,839</b>	GMA INMOBILIARIA / 3316533719
2)-	Viv. Unifamiliar	Isla Socorro 2965, Jardines Del Sur, Guadalajara	45 Años	Medio Bueno	302.00	275.00	0.911	\$ 4,900,000	<b>17,818</b>	SILDUR INMOBILIARIA / 3335593781
3)-	Uso mixto	Isla Socorro 2999, Villa Vicente Guerrero, Guadalajara	35 Años	Medio Bueno	253.00	165.00	0.652	\$ 4,290,000	<b>26,000</b>	LUIS ALBERTO CORTES / 3323327020
4)-	Uso mixto	Fernando de Magallanes, Colón Industrial, Guadalajara, Jalisco	42 Años	Medio Bueno	115.00	233.20	2.028	\$ 4,490,000	<b>19,254</b>	KW GRAND / 3315809999
5)-	Viv. Unifamiliar	Isla Cozumel 3109, Fraccionamiento Residencial La Cruz, Guadalajara	35 Años	Medio Supé Bueno	122.50	226.00	1.845	\$ 5,500,000	<b>24,336</b>	MG GRUPO INMOBILIARIO / 3318656488
6)-	Uso comercial	Riada 3210, Sta. Eduwiges, Guadalajara, Jal	40 Años	Medio Bueno	135.00	200.00	1.481	\$ 4,179,000	<b>20,895</b>	TRATTO INMOBILIARIA / 3318958711

#### Nivel de oferta.

Factor de nivel de oferta con base en meses de venta: **1.00** Media **6** Meses

Sujeto: Superficie de terreno: **157.50 m<sup>2</sup>**

Superficie de construcción: **207.52 m<sup>2</sup>**

CUS sujeto: **1.3176**

Homologación de ofertas:

N°	Sup. (m2)	Niv. Oferta	Ubicación	Zona	Sup.	Edad	Calidad	Conservación	CUS	Proyecto	Uso	Negoc.	Factor Result.	Valor Result. \$/m <sup>2</sup>
1	27,838.83	1.00	1.000	1.100	1.071	0.8741	1.000	1.000	0.995	1.000	1.000	0.950	0.9738	\$27,109.45
2	17,818.18	1.00	1.000	1.100	1.073	1.0280	1.000	1.050	0.929	1.000	1.100	0.950	1.2364	\$22,030.40
3	26,000.00	1.00	1.000	1.100	0.944	0.9708	1.000	1.100	0.869	1.000	1.000	0.950	0.9155	\$23,803.00
4	19,253.86	1.00	1.000	1.100	1.030	1.0113	1.000	1.000	1.090	1.000	1.100	0.950	1.3047	\$25,120.51
5	24,336.28	1.00	1.000	1.100	1.022	0.9708	0.950	0.950	1.070	1.000	1.000	0.950	1.0004	\$24,346.02
6	20,895.00	1.00	1.000	1.100	0.991	1.0000	1.000	1.000	1.024	1.100	1.000	0.950	1.1660	\$24,363.57

Promedios:

\$22,690

Promedio Factor

1.09947

Superficies Sujeto:	T.: 157.50 m <sup>2</sup>	Edad	
	C.: 207.52 m <sup>2</sup>	40 Años	
Promedio comparables:	T.: 189.92 m <sup>2</sup>		
	C.: 228.70 m <sup>2</sup>		

Valor paramétrico homologado, de valores por comparación:

\$/m<sup>2</sup> \$24,462.16

Valor:

100% \$5,076,387.44

**Valor obtenido por el enfoque de mercado: \$5,076,387.44**

Observaciones al Valor de Mercado



**Notas conclutorias:**

- En la columna de Investigación de mercado "C.U.S" se obtiene la relación que guardan la superficies de construcción con las de terreno.
- Se determina el Valor de Reposición Nuevo de la construcción, según: BIMSA FEBRERO 2026 y Análisis propio
- En el procedimiento de homologación para obtener el valor paramétrico del comparativo de mercado, se califica cada una de las ofertas enlistadas en comparación con el inmueble objeto de este avalúo y posteriormente se obtiene el promedio aritmético.
- Se aplica al valor paramétrico que resulta del cálculo del Valor de Mercado, un factor de comercialización para determinar el Valor Comercial, considerando su deseabilidad comercial, las condiciones actuales del mercado inmobiliario y un plazo de comercialización prudente y expedito.
- Se estima un plazo de comercialización de 6 meses y una realización presente con una tasa CETES aplicable de 7.65% lo que da un factor de descuento de 0.9638

**Consideraciones de mercado:**

Factor práctica común inmobiliaria:	1.0000	DE 1.95 Y .9
Factor deseabilidad comercial:	1.0000	DE 1.95 Y .10
Factor presente de realización:	1.0000	
Factor por pago de contado:	1.0000	<b>Factor total: 1.0000</b>

**XIII. VALOR FÍSICO DIRECTO**

a) Del terreno:	Superficie m <sup>2</sup>	Valor Unitario:	Factor:	Motivo:	Valor unitario total:	TOTALES
I	157.50	\$15,053.59	1.000000	Integro	\$15,053.59	\$2,370,940.43
II						
III						
Total	157.500					
					Indiviso:	100.00%
					<b>a).- SUMA:</b>	<b>\$2,370,940.43</b>

b) Construcciones:	Superficie m <sup>2</sup>	V.R.N.	Factor total Deprec.	V.N.R.	TOTALES:
I- Local comercial (P. Baja) (Antiguo, Medio, Bueno )	112.22	\$16,026.63	0.51002	\$8,173.90	\$917,275.06
II- Cochera (P. Baja) (Antiguo, Económico, Bueno )	13.16	\$13,221.97	0.51002	\$6,740.00	\$88,698.40
III- Local comercial (P. Alta) (Semimoderno, Medio, Bu)	82.14	\$16,850.30	0.70128	\$11,820.00	\$970,894.80
	-				
	-				
	-				
	207.52			<b>b).- SUMA:</b>	<b>\$1,976,868.26</b>

c) Elementos Accesorios:	Unidad	Cantidad:	V.R.N.	Fact. Depreciación:	V.N.R.	TOTALES:
Cocina	pza	1.00	42,300.00	0.70128	29,664.30	\$29,664.30
					-	
					-	
					-	
					<b>c).- SUMA:</b>	<b>\$29,664.30</b>

<b>Valor físico del inmueble en N.R.:</b>	<b>SUMA a + b + c:</b>	<b>\$4,377,472.98</b>
	<b>Valor físico:</b>	<b>\$4,377,472.98</b>
	<b>Valor construcción:</b>	<b>\$2,006,532.56</b>

Observaciones al Valor Físico o Directo



**XIV. VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS**

**Análisis por deducción de rentas:**

Análisis para obtener el factor de deducciones mensuales de renta para el cálculo del Valor por Capitalización de Rentas:

a) Datos para la obtención de la renta:			b) Análisis de deducciones:		%s/Renta Bruta
1.) Valor Físico	\$4,377,473		a.) Vacíos (Renta bruta mensual x período desocupado)	\$1,137	4.17%
2.) Valor de construcciones mas inst. especiales:	\$2,006,533	45.84%	b.) Impuesto predial	\$438	1.60%
3.) Renta unitaria mensual estimada:	\$132	m <sup>2</sup>	c.) Servicio de agua:	\$273	1.000%
4.) Renta bruta mensual estimada:	\$27,292	/mes(mercado)	d.) Conservación y mantenimiento:	\$1,365	5.000%
5.) Renta bruta anual:	\$327,502	/año	e.) Gastos de admón.:	\$1,365	5.000%
6.) Período estimado de ocupación:	36.00	meses	f.) Energía eléctrica:		
7.) Período estimado desocupado:	1.00	meses	g.) Seguros:	\$546	2.000%
8.) Período estimado para conservación y mantenimiento:	0.50	meses	<b>Suma</b>		
9.) Impuesto predial anual:	\$5,253	0.020%	<b>Deducciones:</b>	<b>\$5,123</b>	<b>18.77%</b>
10.) Gastos de administración:	5.00%		<b>Redondeado:</b>	<b>\$5,100</b>	<b>18.77%</b>
11.) Vida útil total:	70.00	Años			
12.) Edad de construcción:	40.00	Años			
13.) Vida útil remanente:	30.00	Años			

**Enfoque de capitalización por comparación de mercado:**

Suma deducciones:	(Suma + imp. S/la Renta):	\$5,123	
Renta neta mensual:	(Renta bruta - deducciones):	\$22,169	
Renta neta anual:	(Renta neta x 12):	\$266,028	
Valor de mercado éste. del inmueble	(Vta. Est. / m <sup>2</sup> x sup.):	\$5,076,387	
Tasa de capitalización de mercado: (Renta neta anual / Valor de Mercado)			<b>5.24%</b>

**Enfoque de capitalización desde la perspectiva de un inversionista inmobiliario:**

<b>Tasa de Riesgo Inmobiliario (TRI):</b>	<b>5.00%</b>	Que es igual a tasa de riesgo mínimo.	1.25%
		Riesgo adicional.	1.50%
		Manejo de inversión.	1.00%
		Falta de liquidez.	1.25%
Tasa de Capitalización aplicando la siguiente formula: TRI+(1/VUR) x ((Valor de Construcción + Elem. Acc. / Valor Físico).			6.53%
<b>Tasa de capitalización aplicable al inmueble en N.R.:</b>			<b>6.53%</b>

La tasa anterior involucra la edad, vida útil remanente, estado de conservación, uso, zona de ubicación, calidad inmobiliaria, así como la tasa esperada por algún inversionista inmobiliario.

**VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:**

Unidades Rentables	Renta Neta x Mes / m <sup>2</sup>	Factor	Superficie	Renta Neta Anual	Tasa de capitalización	Valor por Capitalización:
1	\$27,291.85	1.00	207.52 m <sup>2</sup>	\$327,502	<b>6.53%</b>	\$4,075,232

207.52 m<sup>2</sup>

**Análisis de rentas por comparación de mercado:**

Rentas:	Estimadas.	\$/m <sup>2</sup>	Renta unitaria	Renta Bruta Total:		\$27,292	
1	207.52	m <sup>2</sup>	\$132	\$ 27,291.85	Deducciones mensuales:	18.77%	\$5,123
					Producto liquido mensual:		\$22,169
					Producto liquido anual:		\$266,028
					Capitalizando el producto liquido anual al:		6.53%

207.52 m<sup>2</sup>

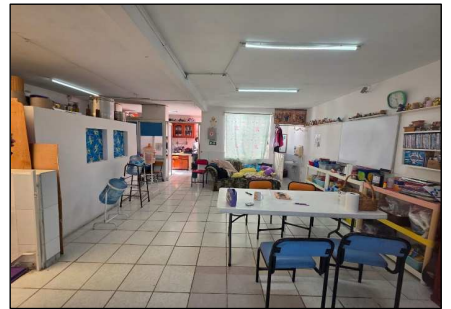
**Valor por capitalización: \$4,075,231.83**

Observaciones a la Capitalización de Rentas



## XV. REPORTE FOTOGRÁFICO

P3A.150/2026





**XVI. CONCLUSIONES DEL VALOR DEL INMUEBLE.**

<b>Valores encontrados:</b>	<b>Valor Físico Directo:</b>	<b>\$4,377,472.98</b>
	<b>Valor por Capitalización de Rentas:</b>	<b>\$4,075,231.83</b>
	<b>Valor de Mercado:</b>	<b>\$5,076,387.44</b>
Consideramos que el Valor Comercial del inmueble a la fecha del presente avalúo corresponde a su Valor de Mercado:, calificado por el factor de comercialización de :		
	Derechos de propiedad:	100% <input checked="" type="checkbox"/> 50% <input type="checkbox"/> 25% <input type="checkbox"/> 1.0000
	<b>Que en números redondos representa la cantidad de:</b>	<b>\$5,076,000.00</b>
	<b>100% de los derechos sobre el inmueble:</b>	<b>\$5,080,000.00</b>
<b>**** CINCO MILLONES OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N. ****</b>		
Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: <b>13 de marzo de 2026</b>		
Vigencia del Avalúo:	<b>11 de septiembre de 2026</b>	
	<b>Por ningún caso podrá ser utilizado en diligencias de carácter judicial y/o de trasmisión de dominio. Este documento es informativo y determina el valor comercial del inmueble en el descrito.</b>	
	<b>Valor paramétrico:</b>	<b>\$ 24,460.29</b>
	<b>Valor Unitario de terreno:</b>	<b>\$ -</b>
	<b>Valor construcción:</b>	<b>\$ 2,006,532.56</b>

**XVII. NOTAS GENERALES**

- \*Para determinar el Valor Comercial se toman en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario. La ubicación del predio y el plazo probable para su comercialización.
- \*El valuador declara que no tiene interés presente o futuro en la propiedad valuada.
- \*El valuador no asume ninguna responsabilidad por las condiciones legales que guarda el inmueble en estudio, ya que el presente avalúo supone que el o los propietarios mantienen la propiedad en condiciones óptimas.
- \*El valuador no esta obligado a dar testimonio o acudir a tribunales por haber realizado el presente dictamen valuatorio.

**XVIII. FIRMAS**

**PUERTA TRES AVALÚOS E INMOBILIARIA**

DocuSigned by:  
**Perito Valuador**  
*Mtro. Ing. Oscar Andrés Alanis López*  
D3C6036B3C95420



**SOCIO F-47**

**Mtro. Ing. Oscar Andrés Alanis López**  
Ingeniero Civil Administrador CED. Prof.: 8819785  
Maestro en Valuación CED. Prof.: 10122197  
Especialista en la Valuación de Negocios en Marcha  
Perito Auxiliar del Consejo de la Judicatura del Estado de Jalisco  
Perito oficial del Consejo de la Judicatura Federal  
Socio del Colegio e Instituto de Valuadores de Jalisco A.C.  
Socio del Instituto Mexicano de Valuación de Jalisco A.C.  
Socio del Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Jalisco A.C.






## ANEXO 1



**MUNICIPIO DE GUADALAJARA**  
TESORERÍA MUNICIPAL  
AV. HIDALGO 400  
ZONA CENTRO, CP. 44100  
GUADALAJARA, JALISCO

NO. AUTORIZACIÓN BANCARIA

919769860



Coahuila de  
Guadalajara

### PAGO DE IMPUESTOS MUNICIPALES

DATOS DEL PREDIO			
RECAUDADORA:	1	SECTOR:	U
CLAVE CATASTRAL:	D6514304017	ID CUENTA:	154506
UBICACIÓN:	ISLA RAZA	CUENTA:	102976
	NÚMERO: 2214	INTERIOR:	
SUP. TERRENO:	155 MTS <sup>2</sup>	VALOR TERRENO:	\$ 961,548.06
SUP. CONST:	209 MTS <sup>2</sup>	VALOR CONST:	\$ 1,669,149.89
FOLIO TRÁMITE:	PAGO IMPUESTO PREDIAL GUADALAJARA 1-U-102976 - 1/2025 - 6/2025		
TRÁMITE:	PREDIAL		

DATOS DEL PAGO			
CUENTA:	1-U-102976	REFERENCIA:	1545061256250083060144653263
AUTORIZACIÓN:	919769860	FECHA PAGO:	2025-01-02

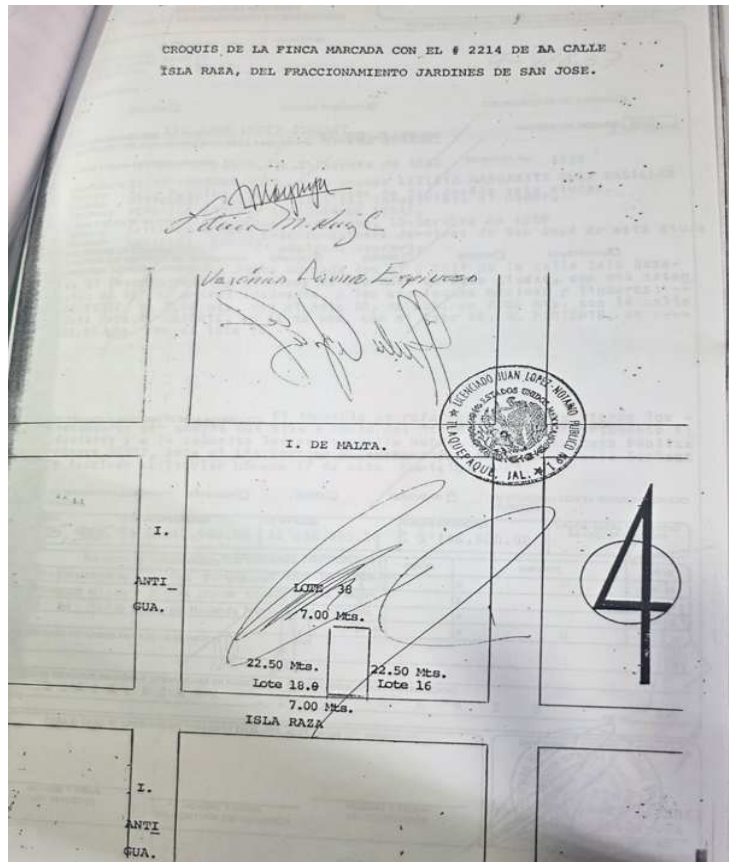
VALOR FISCAL	TASA	PERIODO (BIMESTRAL)	IMPORTE
\$ 2,630,697.95	0.000356	1/2025 - 6/2025	\$ 4,196.34

TIPO DE PAGO: **PAGOMOVILAPP  
SALVO BUEN COBRO**

02 DE ENERO DE 2025  
FECHA DE EXPEDICIÓN

**TOTAL PAGADO: \$ 4,196.34**

P3A.150/2026





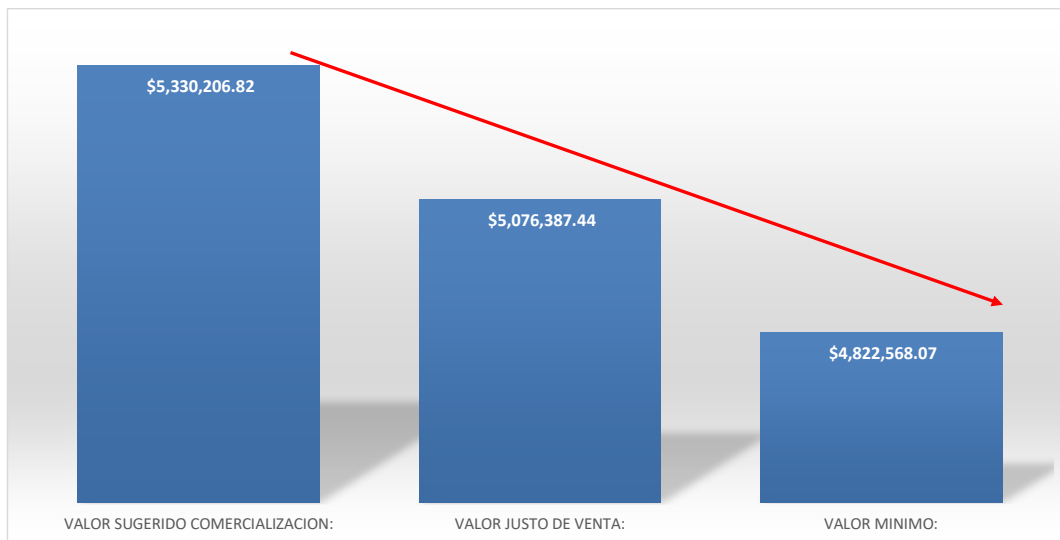
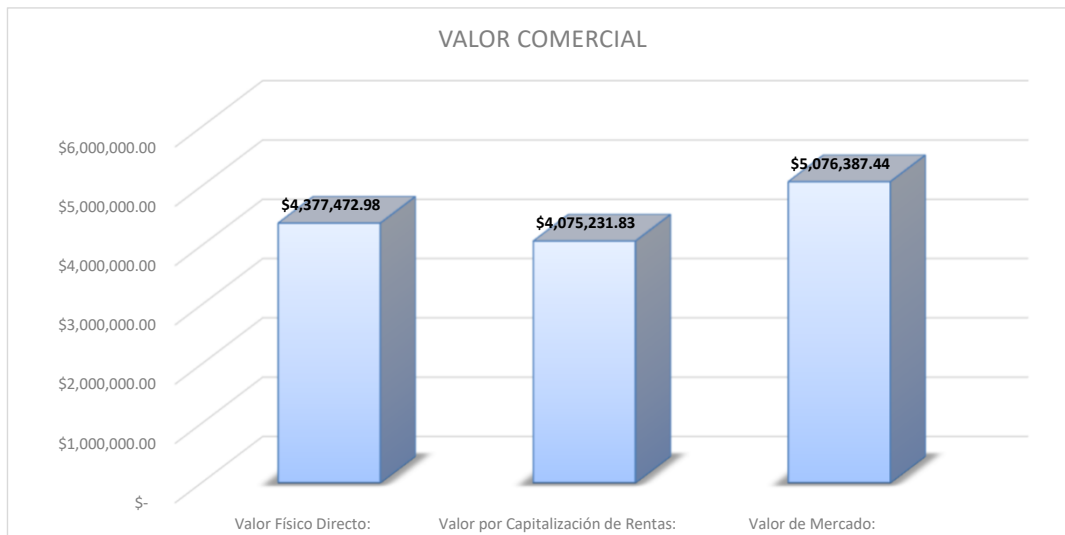
## PUERTA TRES AVALÚOS E INMOBILIARIA

SAN JUAN BOSCO 3656, JARDINES DE SAN IGNACIO,  
TELÉFONOS: (0133) 1661 4990,  
ZAPOPAN, JAL. CP. 45040, E-MAIL: puerta.tres.avaluos@gmail.com



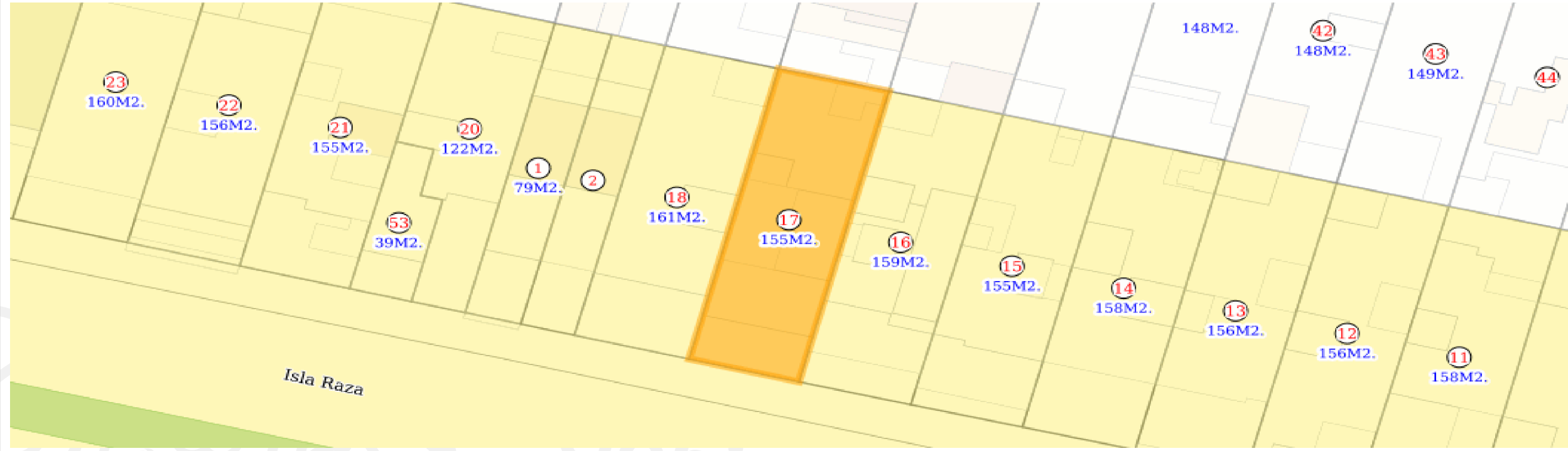
### ANEXO II

P3A.150/2026





### Croquis del predio



**Distrito Urbano**  
7 - CRUZ DEL SUR  
Sub distrito: 06 - SAUZ - CRUZ DEL SUR

**Zonificación**  
031/RN/CS2  
ÁREA TREINTA Y UNO, DE RENOVACIÓN URBANA, CON USO PREDOMINANTE COMERCIO Y SERVICIOS IMPACTO BAJO (CS2)  
**Usos permitidos**  
H1-H2-H3-H4-H5-CS1-CS2-I1-E1-E2-EA-ANP-PC-PRH  
**Usos condicionados**  
CS3-I2-E3-RIE-RIS-RIT-ARN

### Datos del predio

**Ubicación**  
ISLA RAZA 2214

**Polígono de Desarrollo Controlado**  
No aplica

**Patrimonio cultural**  
Perímetro de Protección:  
No aplica  
**Clasificación:**  
No aplica

**Clave catastral**  
D65I4304017

**Superficie en cartografía**  
154.79 m<sup>2</sup>

**Superficie legal**  
157 m<sup>2</sup>

**Superficie edificada**  
209.34 m<sup>2</sup>

**Superficie máxima por COS**  
125.6 m<sup>2</sup>

**Superficie máxima por CUS**  
376.8 m<sup>2</sup>

### Normas de control de la urbanización y edificación 031/RN/CS2

Superficie mínima de predio (m2)	100
Frente mínimo de predio (m)	8
Índice de edificación (IDE) (m2)	No aplica
Coefficiente de ocupación del suelo (COS)	0.8
Incremento en el coeficiente de ocupación del suelo (ICOS)	0
Coefficiente de utilización del suelo (CUS)	2.4
Incremento en el coeficiente de utilización del suelo (ICUS)	0
Altura máxima de la edificación (m)	Resultante
Retranqueo	No aplica
Modalidad de vivienda	Unifamiliar y Plurifamiliar
Frente ajardinado (%)	30
Restricción frontal (m)	2.5
Restricciones laterales (m)	0
Restricción posterior (m)	3

### Detalle de Construcciones

Bloque	Pisos	Clasificación	Superficie
1	2	2020	93.58 m <sup>2</sup>
2	2	2020	59.82 m <sup>2</sup>
3	1	4030	23.47 m <sup>2</sup>
4	1	2030	21.93 m <sup>2</sup>
5	1	1030	5.27 m <sup>2</sup>
6	1	4030	5.27 m <sup>2</sup>

### Croquis Manzana

