

OPINIÓN DE VALOR



Inmueble que se valúa: Local Comercial

Ubicación del inmueble:

Calle y No: Av. Manuel Ávila Camacho 2280

Colonia: Jardines del Country

CP: 44210

Ciudad: Guadalajara

Estado: Jalisco

Superficie de terreno: 418.37 **Superficie de construcción:** 530.9 m2

VALOR COMERCIAL

\$

20,400,000.00

(VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

Precio por metro cuadrado: \$ 38,425.32

Fecha de Opinión de Valor: 12-dic-25

I. ANTECEDENTES

Fecha de Opinión de Valor: 13-oct-25

Solicitante:

Propietario:

Valuador: Maria José Sánchez Robles **Ced. Prof:** 14285610

Inmueble que se valúa:	Local Comercial
Régimen de Propiedad:	Individual
Propósito de la Opinión:	Conocer el valor de mercado de la propiedad para su venta

No. De Cuenta Predial:	4-U-15525
Clave Catastral:	D65J0003033

Ubicación del Inmueble

Calle:	Av. Manuel Ávila Camacho		
No. Exterior:	2280	No. Interior:	
Lote:		Manzana:	
Colonia:	Jardines del Country	CP:	44210
Ciudad:	Guadalajara	Estado:	Jalisco

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona:	Mixto preponderantemente comercial		
Índice de saturación:	98%	Tipos de Construcción:	Comercial

Uso del Suelo

Clave	Descripción	Densidad
041/RN/CS4/RTD	Área de Renovación Urbana / Comercio y Servicios Impacto Alto	Alta
042/RN/H3/RTD	Área de Renovación Urbana / Habitacional densidad media	Media

COS: 0.8 / 0.7 **CUS:** 4.8 / 4.2

Población:	Residente	Nivel socioeconómico:	Medio-Alto
Vías de acceso e importancia:	Av. Patria, Av. Circunvalación, Calle Mar Egeo		

Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:

Servicios completos, con redes tipo aéreo y subterráneo, agua potable, energía eléctrica, telefonía, alumbrado público, drenaje sanitario, pavimento de concreto, banquetas. Parque cercano. Cuenta con acceso a transporte público, recolección de basura, vigilancia municipal. En un radio de aproximadamente 1km, se localiza un parque, centro comercial, servicios médicos, tiendas y servicios.

III. DATOS DEL TERRENO

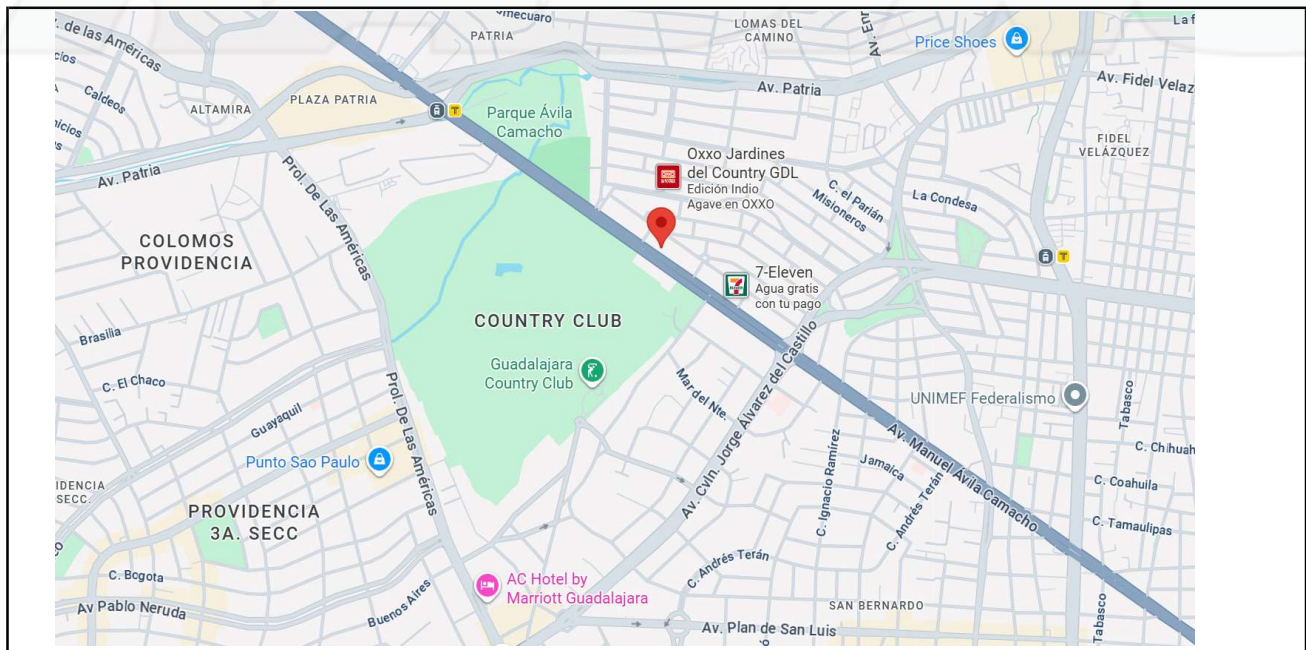
Medidas y Colindancias:

Orientación	Distancia	Linderos
Al Norte:	12mts	Con los lotes 6 y 7
Al Sur:	12mts	Con Av. Ávila Camacho
Al Oriente:	35mts	Con el lote 32
Al Poniente:	35mts	Con el lote 34

Superficie 420m2

Topografía y Configuración del Terreno: Plana

IV. CROQUIS DE UBICACIÓN



V. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso Actual: Local Comercial

Distribución

Planta Baja: Recepción, 10 consultorios médicos, baños de visitas

Planta Alta: 4 consultorios médicos con su baño

Clasificación de la Construcción Semimoderna de Mediana Calidad

Niveles 2

Edad Estimada 52 años

Vida Útil 60 años

Vida Remanente 8 años

Estado de Conservación Normal

Calidad del Proyecto Superior

VI. ENFOQUE DE MERCADO

	Ubicación	Precio	Superficie	\$/ m2	Factor	\$/m2 Hom.
1	Av Salto del Agua 2458	\$ 17,000,000.00	558.00	\$ 30,465.95	1.09	\$ 33,324.74
2	Mercaderes 2129	\$ 12,790,000.00	376.00	\$ 34,015.96	0.91	\$ 30,983.77
3	Av Avila Camacho 2120	\$ 12,500,000.00	296.00	\$ 42,229.73	0.83	\$ 35,250.70
4	Av Av Camacho 2659	\$ 17,800,000.00	284.00	\$ 62,676.06	0.91	\$ 56,842.39
5	Calle Camecuaro 2385	\$ 7,990,000.00	232.00	\$ 34,439.66	0.93	\$ 31,916.87
Valor de Mercado Homologado \$/M2						\$ 38,425.32

Superficie Inmueble	Unitario	Total
530.90	\$ 38,425.32	\$ 20,400,000.00
Suma	\$ 38,425.32	\$ 20,400,000.00

Resultado de aplicar el Enfoque de Mercado:

\$ 20,400,000.00

VII. ENFOQUE FÍSICO

a) Terreno					Valor de Lote	\$ 37,045.30
Fracción	Superficie	\$ x m2	Indiviso	Coficiente	Val. Unitario	Total
Terreno	418.37	\$ 37,045.30	100.00%	1.00	\$ 15,498,640.84	\$ 15,498,640.84
a) Valor del Terreno					Total	\$ 15,498,640.84

b) Construcciones						
Ref	Tipo de Construcción	Superficie	VRN Unitario	VRN Total		
T-1	Casa Habitación	530.90	\$ 20,000.00	\$ 10,618,000.00		
T-2						
T-3						
b) Valor de la Construcción					Total	\$ 10,618,000.00

c) Depreciación: Método de Ross-Heidecke	Total	\$ 7,735,748.15
---	--------------	------------------------

d) Instalaciones Especiales, Obras Complementarias y Elementos Accesorios (IE, OC, EA)						
Concepto	Cantidad	Unidad	VRN	% Demerito	VRN Total	
d) Valor Neto de Inst. Esp. Obras Comp. y Elem. Acce					Total	

Resultado de aplicar el Enfoque de Costos (Valor Físico o Directo): **\$ 18,380,892.69**

VIII. OPINIÓN DE VALOR

Valor Físico	\$	18,380,892.69
Valor de Mercado	\$	20,400,000.00
VALOR CONCLUIDO	\$	20,400,000.00

Con letra:

(VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

Valuador

Lugar y Fecha:

Guadalajara, Jalisco a 12 de diciembre de 2025

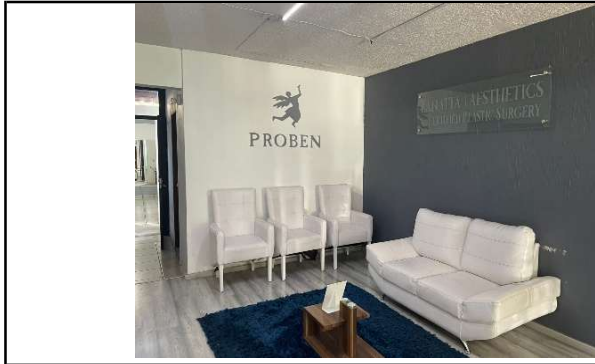
maria jose SR

Arq. Maria José Sánchez Robles

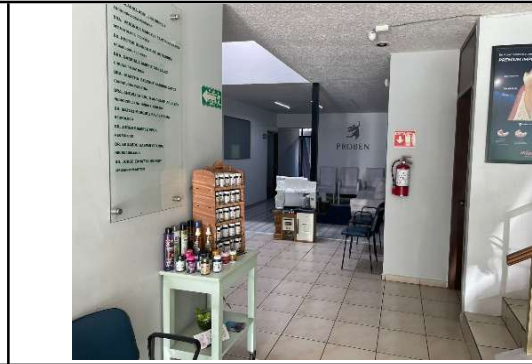
Maestría en Valuación

Cédula Profesional: 14285610

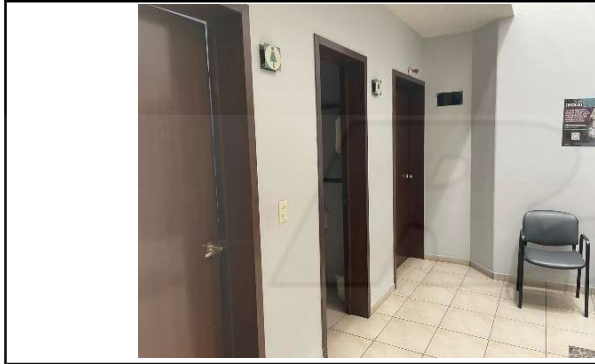
IX. REPORTE FOTOGRÁFICO



Sala de Espera



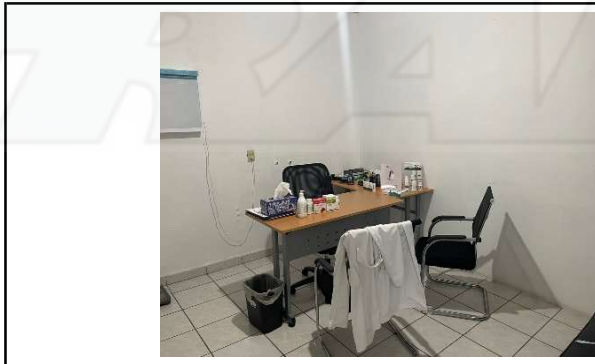
Ingreso



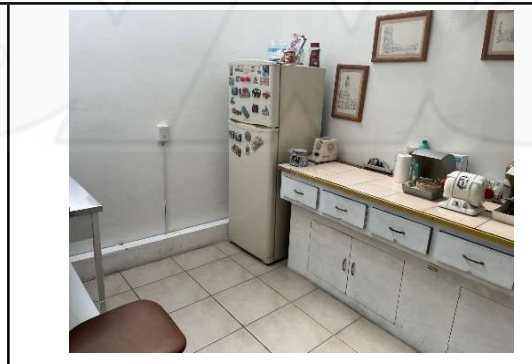
Baños



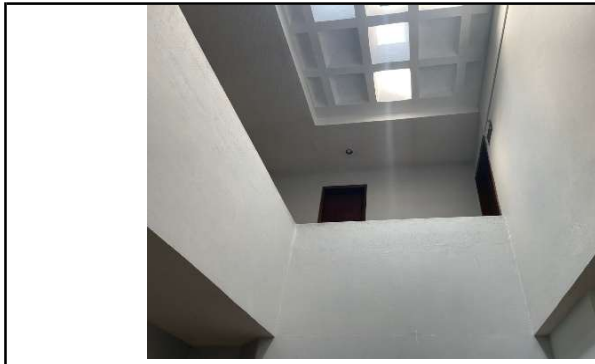
Pasillo



Consultorio



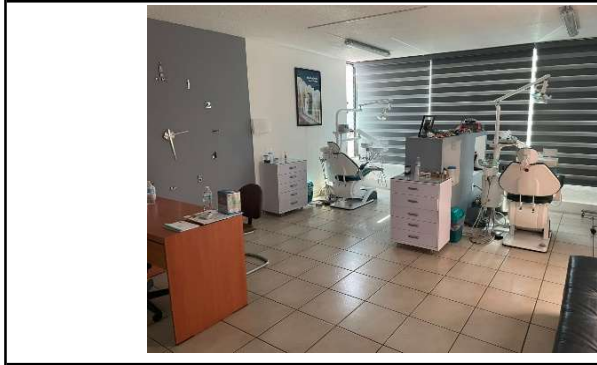
Consultorio



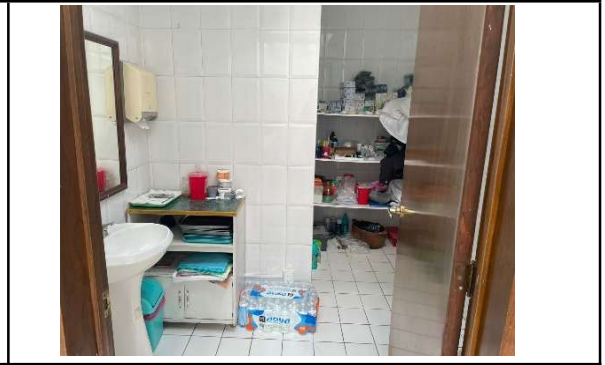
Doble Altura



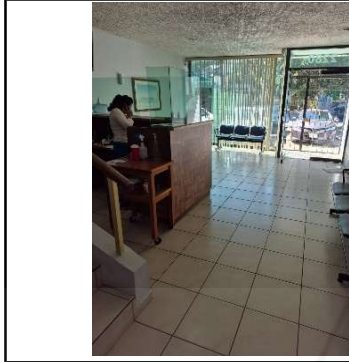
Planta Alta



Consultorio



Baño



Recepción



Consultorio

TRADING