



JALISCO
GOBIERNO DEL ESTADO



FOLIO
1308
FECHA
24/07/2020

CONTROL Y SEGUIMIENTO DE ASUNTOS

Documentos:

Remitido por:

Asunto:

ESCRITO

ING. ELISEO RUÍZ BECERRA, DESARROLLADORES ERU S.A. DE C.V.
MANIFIESTA SU INTERÉS EN ADQUIRIR LOS PREDIOS PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PENSIONES,
UBICADOS EN AV. VALLE DE AMECA COLINDANDO CON EL FRACCIONAMIENTO JARDINES DEL
VALLE Y EN FRACCIONAMIENTO HABIT AROMONÍA, PARA LO CUAL OFRECE \$6.000.00 POR METRO
CUADRADO.

No. S/N

Turnado a:

- | | | | |
|---|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Subdirección General | <input type="checkbox"/> Contraloría Interna | <input type="checkbox"/> Informática | <input type="checkbox"/> Servicios Médicos |
| <input type="checkbox"/> Finanzas | <input type="checkbox"/> Planeación Financiera | <input type="checkbox"/> Prom. de Vivienda | <input type="checkbox"/> Transparencia |
| <input type="checkbox"/> Sria. Particular | <input type="checkbox"/> Administración y Servs. | <input type="checkbox"/> Prestaciones | <input type="checkbox"/> Coord. de Proyectos |
| <input type="checkbox"/> Comunicación Social | <input type="checkbox"/> Jurídico | <input type="checkbox"/> Sedar | |

Indicaciones:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Para su atención | <input type="checkbox"/> Para su contestación |
| <input type="checkbox"/> Para su conocimiento | <input type="checkbox"/> Para su trámite |
| <input type="checkbox"/> Para su archivo | <input type="checkbox"/> Para su acuerdo |

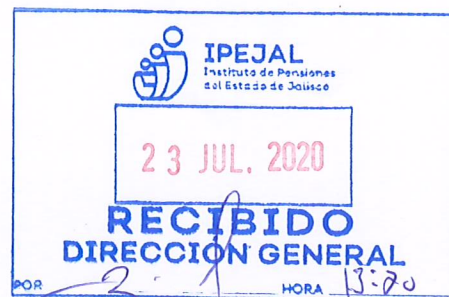
Observaciones:

Fecha de Compromiso: 04/08/2020

Respuesta:

INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO

PRESENTE.-



Por medio del presente hago del conocimiento de ese Organismo Público Descentralizado del Estado de Jalisco, el interés de mi representada de adquirir los predios de su propiedad consistentes en el Terreno con una superficie aproximada de 5,888.000 metros cuadrados aproximadamente a reserva de realizar el levantamiento respectivo, localizado en Av. Valle de Ameca colindando con el Fraccionamiento Jardines del Valle (Calle Interior Valle de los Eucaliptos) y Fraccionamiento Habitat Armonía (Calle Interior Yahualica), también conocido como Fraccionamiento Rinconada de los Fresnos, para lo cual mi representada en virtud de este acto realiza un ofrecimiento de \$6,000.00 (Seis Mil pesos 00/100 M.N.), por metro cuadro.

Derivado de lo anterior se pone a su consideración la viabilidad en la venta de dichos lotes a mi representada en los términos que se desprenden del párrafo que antecede, para lo cual se acompaña al presente la opinión de valor correspondiente realizada con fecha 02 de Julio de 2020, así como los datos de contacto de mi representada a efecto de que se le notifique la resolución que sobre el presente se determine.

Sin otro particular a que refirme aprovecho la ocasión para enviar un cordial saludo.

ATENTAMENTE

Guadalajara Jalisco, a la fecha de su presentación

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Eliseo Ruíz Becerra'.

ING. ELISEO RUÍZ BECERRA

REPRESENTANTE LEGAL DE DESARROLLADORES ERU S.A. DE C.V.

7. Medidas y linderos:

Al Poniente: 368.00Mts. Con Av. Valle de Ameca

Al Norte: 16.00 Mts. Con Limite de propiedad.

Al Oriente: 190.54 Mts. Con lotes calle Rinconada del Encino

Al Sur : 16.20 Mts. Con limite de propiedad (calle interior Rinconada del Guaromo)

Del Inmueble:

1. Uso Actual	Habitacional
2. Unidades Rentables	No aplica
3. Clasificación de la construcción	terreno
4. Numero de niveles	No aplica
5. Estado de conservación	Bueno

Características Urbanas:

1. Clasificación de la zona	Habitacional
2. Tipos de construcción dominante	Habitacional en dos niveles y departamentos
3. Uso del suelo	Habitacional.
4. Población	Media
5. Índice de saturación en la zona	90%
6. Contaminación ambiental	La contaminación que existe en la zona es producida por los medios de transporte
7. Vías de acceso rápido	Av. Valle de Ameca; Calzada Federalistas.
8. Vialidad y transporte	Servicio de transporte público , servicio de Taxis y automoviles
9. Servicios públicos y equipamiento urbano.	Pavimento de asfalto en calles del interior del condominio, banquetas, alumbrado público, drenaje, nomenclatura de calles, agua potable, línea telefónica, areas de recreacion.

De La Construcción:

I. Obra negra o gruesa :

1. Cimientos	NA
2. Estructura	NA
4. Muros	NA
5. Entrepisos y cubiertas	NA
6. Azoteas	NA

II. Instalaciones :

1. Instalación eléctrica	NA
2. Instalación hidráulica	NA
3. Instalación sanitaria	NA

III. Pisos y aplanados :

1. Aplanados	NA
2. Recubrimiento en Muros	NA
3. Pisos	NA
4. Pintura	NA
5. Carpintería	NA
6. Muebles de baño	NA
7. Ventanería.	NA
8. Vidrio.	NA

Descripción del inmueble:

Terreno con servicios basicos.

Valores :

Consideraciones previas a la determinación del valor

Los valores que se expresan a continuación, son el resultado de investigaciones y trabajo de campo realizado por el perito valuador, un estudio del mercado dentro y fuera de zona.

VALOR FÍSICO O DIRECTO :

a) Del terreno:

El Precio del terreno fue determinado tomando en cuenta su ubicación, área, fondo, topografía y la demanda de la zona.

Fracción	Superficie	Valor Unit.	Factor de áreas	Motivo de	Valor Parcial
	M2	\$ / M2	%	Demérito	\$
I	5,888.00	\$ 5,500.00	1.0000		32,384,000.00
TOTAL	5,888.00				
Valor Total					\$ 32,384,000.00

* valor físico o directo del bien inmueble: A

\$

32,384,000.00

VALOR DE MERCADO :

Premisas:

- No fue materia de este análisis el verificar la propiedad legal, ni la existencia de reservas de dominio o gravámenes sobre el inmueble así como algún problema en cuanto a sus linderos.
- Que los datos aportados por terceras personas son ciertos y correctos.
- Que el valuador no tiene ningún interés manifiesto sobre el inmueble.
- Que no se han descartado ni sobreestimado datos importantes.
- El procedimiento para encontrar el valor y sus parámetros son los comunes para este tipo de dictámenes.
- Este análisis es una opinion de valor para un parametro de compraventa, y no un certificado de valor de uso abierto.

Tabla de Homologación:

Terreno: Av. Valle de Ameca colindando con Fraccionamiento Jardines del Valle (calle interior Valle de los Eucalipto) y Faccionamiento Habitat Armonia (calle interior calle Yahualica)

X .- INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y HOMOLOGACIÓN (TERRENO)												
No.		CARACTERÍSTICAS	TELÉFONO:	FECHA.								
1	p'rolongacion Mariano Otero	Terreno fuera de zona	Inmuebles 24	02-jul-20								
2	Camino a San Isidro	Terreno fuera de zona	Inmuebles 24	02-jul-20								
3	Nuevo Mexico	TERRENO EN ZONA	Casasyterreno	02-jul-20								

	PRECIO OFERTADO TERRENO	SUP. M2	PRECIO/M2.	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FRe	VALOR RESULT.\$/M2
				Zona	Ubicac.	Sup.	Forma	Servic.	Otro	Negoc.		
1	\$35,482,934.00	4,827.00	7,350.93	1.05	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	0.95	0.96	7,046.88
2	\$24,000,000.00	6,000.00	4,000.00	1.10	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.15	4,615.36
3	\$27,065,000.00	5,413.00	5,000.00	1.10	1.10	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.19	5,949.07
PROMEDIO:										\$/M2		5,870.44
VALOR UNITARIO APLICADO:												5,900.00

| X1.- INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y HOMOLOGACIÓN (CONSTRUCCIONES) | | | | | | | | | | | | |

XI .- INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y HOMOLOGACIÓN (CONSTRUCCIONES)

Valor unitario aplicado

\$ 5,900.00

metros cuadrados de terreno

\$ 5,888.00

F.U. Factor de ubicación

F.N. Factor de Comercialización

F.S. Factor de área

F.R. Factor resultante

F.Z. Factor de zona

* Resultado por el método de Valor de Mercado

\$ 34,739,200.00

Valor por metro cuadrado

\$ 5,900.00

CONCLUSIÓN

EN BASE A LOS INDICES OBTENIDOS EN EL PRESENTE ESTUDIO, CONSIDERANDO LAS CARACTERISTICAS INTRINSECAS Y EXTRINSECAS DEL INMUEBLE ANALIZADO, ASI COMO LA OFERTA Y DEMANDA EXISTENTE EN LA ZONA EN QUE SE UBICA, SE CONSIDERA PARA ESTE CASO EL VALOR OBTENIDO POR EL ENFOQUE DE MERCADO, CONCLUYENDOSE CON EL SIGUIENTE VALOR COMERCIAL ESTIMADO

	ponderacion %	
Valor fisico o de costos	0%	32,384,000.00
Valor comparativo de mercado	100%	34,739,200.00
Valor promedio	0%	33,561,600.00

Nota: Podra ofertar hasta un 5% mas del valor resultado de este estudio en el mercado.

Opinion de valor COMERCIAL estimado del bien inmueble: \$ **34,739,200.00**

TREINTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL 02 DE JULIO DE 2020

PUNTOS POSITIVOS DE LA PROPIEDAD

El terreno se encuentra bien ubicado, en una zona habitacional . La zona cuenta con todos los servicios. Con servicios educativos cerca y comercial cerca.

PUNTOS NEGATIVOS DE LA PROPIEDAD

Los terrenos de la zona son de 2000 m2 con forma propocianada.

OBSERVACIONES:

El presente análisis toma en cuenta los siguientes puntos:

- El comportamiento actual del mercado inmobiliario para este tipo de inmuebles en la zona.
- Precios de venta y de oferta de propiedades comparables ubicados en la misma zona , así como aplicar un factor de comercialización en donde se toma en cuenta que los valores ofertados no serán precisamente en los que se consolide la operación de compraventa.

Le recuerdo que el valor comercial estimado es: La cantidad estimada en términos monetarios, por la cual un inmueble debería ser intercambiado en la fecha de valuación entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, despues de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

ATENTAMENTE:

Arq. Erika Geraldine Sutto Villanueva

PERITO VALUADOR

REG.669

ANEXO FOTOGRÁFICO



