

Fecha de Inspección: 15-oct-20

AVALUO INMOBILIARIO

INMUEBLE QUE SE VALÚA: Exclusivamente el Terreno de 78 Lotes urbanizados que conforman cinco Macrolotes sembrados en cinco manzanas, con una superficie vendible total de 7,803.20 m2

UBICACIÓN: Son lotes exteriores del fraccionamiento, fuera de coto, en las manzanas 1, 2 y 3 sobre la Avenida Guadalajara; Georreferencias: Latitud: 20.746260 Longitud: -103.438968; En las manzanas 8 y 20 sobre la Avenida Valle de Ameca; Georreferencias: Latitud: 20.744925 Longitud: -103.434115 Elevación: 1625 MSMN en promedio.

####

Colonia: Fraccionamiento Rinconada de los Fresnos

MUNICIPIO: Zapopan

ESTADO: Jalisco

PROPIETARIO: Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.



Vista exterior



AVALUO INMOBILIARIO

I.- ANTECEDENTES

Solicitante del Avalúo: Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.
 Valuador : Ing. Carlos García Curiel
 Maestría en Valuación
 Cédula Profesional : 4371667 SEP
 Fecha del Avalúo : 15-oct-20
 Inmueble que se Valúa: Exclusivamente el Terreno de 78 Lotes urbanizados que conforman cinco Macrolotes sembrados en cinco manzanas, con una superficie vendible total de 7,803.20 m2
 Ubicación del Inmueble: Son lotes exteriores del fraccionamiento, fuera de coto, en las manzanas 1, 2 y 3 sobre la Avenida Guadalajara; Georreferencias: Latitud: 20.746260 Longitud: -103.438968; En las manzanas 8 y 20 sobre la Avenida Valle de Ameca; Georreferencias: Latitud: 20.744925 Longitud: -103.434115 Elevación: 1625 MSMN en promedio.
 Colonia: Fraccionamiento Rinconada de los Fresnos Municipio: Zapopan
 Estado: Jalisco
 Régimen de Propiedad. Pública.
 Propietario del Inmueble Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.
 Objeto del Avalúo : Investigar el Valor Comercial del Inmueble
 Propósito del Avalúo: Toma de Decisiones
 N° de Cuenta Predial: No proporcionada
 Cuenta Catastral : No proporcionada
 N° de Cuenta del Agua: No proporcionada

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona:
 Área de urbanizada incorporada, Clave AU, según el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-4 "La Tuzania", plano de zonificación Z-1, del municipio de Zapopan, Jalisco.

Tipos de construcción dominante:

Casas habitación desarrolladas en dos niveles, de calidad media a semilujo.

Índice de saturación en la zona: 95%

Población : Densidad Alta

Contaminación ambiental : No se detectó contaminación a simple vista, ni en el aire no en el subsuelo.

Uso del Suelo :

Usos permitidos: Mixto Barrial de Intensidad Alta Claves MB-4 (298), MB-4 (300) y MB-4 (302); según el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-4 "La Tuzania", plano de zonificación Z-1, del municipio de Zapopan, Jalisco.

Vías de Acceso e Importancia de las mismas : Avenida Federalistas, vialidad principal, Avenida Guadalajara, vialidad colectora, Avenida Valle de Ameca, vialidad colectora menor.

Servicios públicos :

Completo: Red municipal de abastecimiento de agua potable; Red municipal de drenaje y alcantarillado; Red de electrificación suministrada por CFE: Alumbrado Público; Banquetas; Vialidades: Calle principal doble sentido de 2 carriles ambos sentidos con camellón central; Calles secundarias doble sentido de 8 m de ancho; Pavimentos: de asfalto en vialidades exteriores y en vialidades interiores de adoquín; Red telefónica subterránea; Recolección de basura; Vigilancia municipal, Transporte Urbano: Camiones, Taxis, etc.

Equipamiento Urbano :

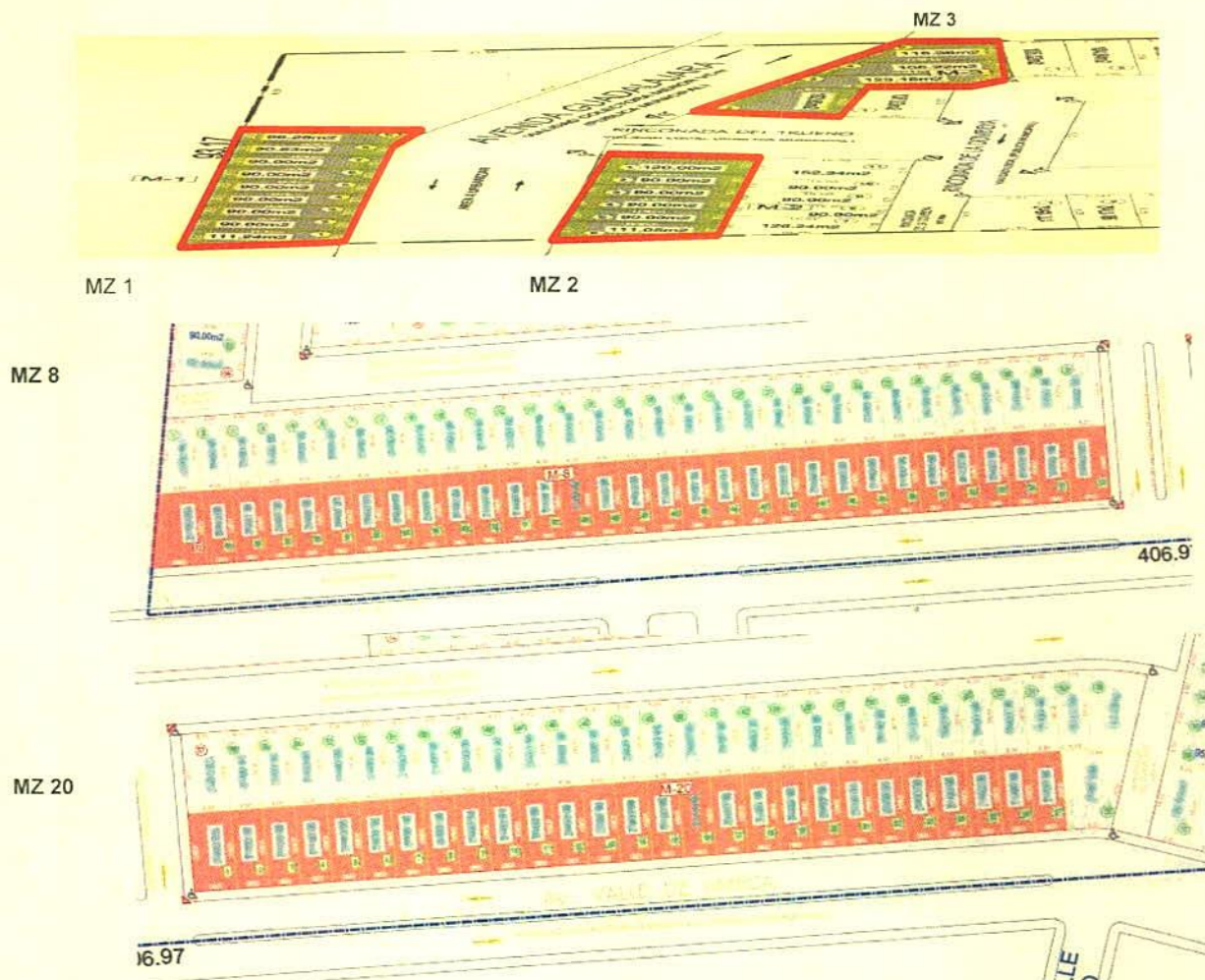
En la Zona: Templo, Escuelas, Parques, Jardines, nomenclatura de calles y señalización;

AVALUO INMOBILIARIO

III.- TERRENO (Continuación...)

TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

Los lotes que se están valuando se ubican fuera de Coto, en la manzana 1 tienen frente al Oriente a la Avenida Guadalajara; los lotes que se ubican en las manzanas 2 y 3 tienen al Poniente a la Avenida Guadalajara, entre la Avenida Valle de Ameca al Sur y calle Nextipac al Norte; Los lotes ubicados en las manzanas 8 y 20 tienen frente al Sur a la Avenida Valle de Ameca, entre las Avenida Guadalajara al Poniente y Avenida Federalistas al Oriente. Conforman Macrolotes por su ubicación en cinco manzanas.



Superficie Total vendible de los 78 Lotes: 7,803.20 m² según planos proporcionados.

1) Nueve Lotes de terreno del 1 al 9 ubicados en la manzana 1, del Fraccionamiento Superficie: 840.35 m²
Rinconada de los Fresnos. Uso habitacional

Medidas y Colindancias:

- Al Nororiente: En 17.53 metros, con propiedad particular;
- Al Surponiente: En 15.26 metros, con propiedad particular;
- Al Suroriente: En 54.38 metros, con la Avenida Guadalajara (vialidad colectora menor Vcm - pública municipal);
- Al Norponiente: En 56.83 metros, con propiedad particular;

AVALUO INMOBILIARIO

III.- TERRENO (Continuación...)

2) Seis Lotes de terreno del 1 al 6 ubicados en la manzana 2, del Fraccionamiento Superficie: 591.05 m²
Rinconada de los Fresnos. Uso habitacional

Medidas y Colindancias:

- Al Nororiente: En 15.00 metros, con calle Rinconada del Trueno (vialidad local - vialidad pública);
- Al Surponiente: En 15.26 metros, con propiedad particular;
- Al Suroriente: En 37.99 metros, con lotes 7, 8, 9, 10 y 11 de la misma manzana 2;
- Al Norponiente: En 40.82 metros, con Avenida Guadalajara (vialidad colectora menor Vcm - pública municipal);

3) Cuatro Lotes de terreno del 2 al 5 ubicados en la manzana 3, del Fraccionamiento Superficie: 510.56 m²
Rinconada de los Fresnos. Uso habitacional

Medidas y Colindancias:

- Al Nororiente: En 17.52 metros, con lote del Fraccionamiento Rinconada de los Fresnos;
- Al Surponiente: En 15.03 metros, con calle Rinconada del Trueno (vialidad local - vialidad pública);
- Al Suroriente: En tres tramos: Primer tramo iniciando al surponiente con dirección hacia el nororiente en 14.42 metros, colindando con el lote 1 de la misma manzana; Segundo tramo, partiendo del surponiente con dirección hacia el nororiente en 9.14 metros, colindando con el lote 1 de la misma manzana; Tercer tramo, partiendo del surponiente con rumbo hacia el nororiente en 6.66 metros, colindando con la calle Rinconada de la Dombeya (vialidad local - pública municipal);

- Al Norponiente: En 39.24 metros, con Avenida Guadalajara (vialidad colectora menor Vcm - pública municipal);

4) Treinta y Un Lotes de terreno del 32 al 62 ubicados en la manzana 8, del Fraccionamiento Superficie: 3,068.90 m²
Rinconada de los Fresnos. Uso habitacional

Medidas y Colindancias:

- Al Norte: En 190.54 metros, con lotes del 1 al 28 de la misma manzana 8 y con calle Rinconada del Encino (vialidad local - vialidad pública);
- Al Oriente: En 32.00 metros, con calle Rinconada del Ojaranzo (vialidad local - pública municipal);
- Al Poniente: En 16.20 metros, con propiedad particular;
- Al Sur: En 193.07 metros, con Avenida Valle de Ameca (vialidad colectora menor Vcm - pública municipal);

5) Veintiocho Lotes de terreno del 1 al 28 ubicados en la manzana 20 del Fraccionamiento Superficie: 2,792.34 m²
Rinconada de los Fresnos. Uso habitacional

Medidas y Colindancias:

- Al Norte: En 176.84 metros, con lotes del 29 al 57 de la misma manzana 20;
- Al Oriente: En 16.01 metros, con calle Rinconada del Guaromo (vialidad local - pública municipal);
- Al Poniente: En 16.00 metros, con calle Rinconada del Ojaranzo (vialidad local - pública municipal);
- Al Sur: En 172.20 metros, con Avenida Valle de Ameca (vialidad colectora menor Vcm - pública municipal);

Superficie según:

Plano de Sembrado de Lotes de Fraccionamiento proporcionado por el solicitante.

Configuración y Topografía:

Forma geométrica regular e irregular; Topografía sensiblemente plana.

Características Panorámicas y/o Urbanas:

Ninguna importante que influya en su valor.

Densidad Habitacional Permitida:

Densidad alta, hasta 87 viv/ha;

Intensidad de Construcción :

Límites previstos en Normas de Control de Densidad de la Edificación del Reglamento Municipal: C.O.S. 0.8 C.U.S.: 2.4

Servidumbres o Restricciones:

Las que contempla el Reglamento de Construcción Municipal

AVALUO INMOBILIARIO

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL.

Uso Actual :

Se trata 78 Lotes de Terreno urbanizado, son lotes exteriores del fraccionamiento, fuera de coto, por lo que no se cuenta con vigilancia, caseta de control, con la desventaja que esta situación representa respecto de ubicaciones dentro de coto. Superficie vendible total de los lotes: 7,803.20 m²- Están sembrados en cinco manzanas del Fraccionamiento, ; La superficie del Lote Tipo es de 90 m² y 96 m²; entre los lotes valuados 55 son de 96 m², 11 son de 90 m² y 12 son excedencias con superficies entre 98.28m² y 168.34 m². No son motivo de éste avalúo las edificaciones que pudiera tener alguno de los lotes valuados.

V.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Justificación de la aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado, aspectos relevantes del inmueble, de la zona, del mercado, etc. Los valores unitarios aquí aplicados, se estiman de acuerdo al tipo de inmuebles de que se trata, su superficie y ubicación, habiendo tenido como fuentes de consulta boletines inmobiliarios de prestigio en la zona; los lotes se encuentra ubicados en una zona consolidada; Se detectaron ofertas de inmuebles comparables en la zona y zonas similares. Es importante reiterar que los Lotes valuados son exteriores del fraccionamiento, fuera de coto, que no se cuenta con vigilancia, caseta de control, con la desventaja que esta situación representa respecto de ubicaciones dentro de coto. Por su sembrado en cinco manzanas conforman Macrolotes y de acuerdo a su sembrado se analizan como macrolotes por su superficie en cada manzana.

Indicación de los criterios y procedimientos valuatorios a utilizar en la estimación de valor

El presente avalúo se realiza por el Enfoque de Mercado, siendo sus resultado el indicativo del Valor Comercial, que contempla las características del mercado observado y analizado. El Enfoque de Ingresos no se analiza porque no se encontraron referencias de terrenos ofrecidos en renta.

Definiciones

Avalúo Inmobiliario: Documento resultado de un proceso mediante el cual se estima el valor de un bien inmueble, de acuerdo a la apreciación personal de un profesionista (perito) autorizado que cuente con los conocimientos técnicos, aplique las normas y procedimientos específicos y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valoración.

Fecha de Avalúo: Es la fecha específica a la que fueron estimados los valores contenidos dentro del avalúo y corresponde al día en que se llevó a cabo la visita de inspección de la propiedad ofrecidos en renta

Mercado: Es el sistema en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores mediante un mecanismo de precio.

Valor: Es la cantidad actual, utilidad, o importancia de un bien tangible o intangible en función de su utilidad, demanda y oferta. (No necesariamente equivale a precio a costo).

Enfoque de Costos (Valor Físico o Directo): El resultado del análisis bajo éste enfoque corresponde al Valor Neto de Reposición y está basado en el supuesto de que un comprador con la información pertinente, no pagaría por un bien más que el costo de un bien sustituto con el mismo uso o fin que el bien considerado. Este enfoque considera que valor máximo del bien para el comprador con información pertinente, y será la cantidad necesaria para construir un nuevo bien de igual utilidad. Cuando el bien no es nuevo, el valor de reposición nuevo se ajusta considerando la depreciación y obsolescencias correspondientes a la edad, estado de conservación, etc., del inmueble.

Enfoque de Ingresos (Valor por Capitalización de Rentas): El resultado del análisis bajo éste enfoque corresponde al Valor presente de beneficios futuros derivados de la propiedad y se mide por la capitalización de un nivel específico de ingresos.

Enfoque de Mercado (Valor de Mercado): El resultado del análisis bajo éste enfoque corresponde a la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares al bien objeto de estudio, que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en un mercado abierto.

Valor Comercial: Es la cantidad en términos monetarios, más probable, en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libres de presiones, bien informados y como resultado de ponderar el valor físico, el valor por capitalización de rentas y el valor de mercado del bien de que se trate.

Comentarios generales, supuestos, exclusiones y condiciones limitantes al avalúo

Se realizó una visita de inspección habiéndose identificado los lotes de acuerdo con la información proporcionada por IPEJAL en su solicitud. El análisis bajo el Enfoque de Mercado y de Costos se analiza a partir del Valor Unitario de Mercado del Terreno obtenido por la homologación de las ofertas investigadas, ponderando sus diferencias por superficie, ubicación, zona, etc., con respecto a las características propias del inmueble en estudio; la homologación se hace de acuerdo a los criterios comunes.

Para referencia de estudio de negocio inmobiliario, se realiza el análisis residual de un Proyecto Hipotético de Edificación-Comercialización de Vivienda sobre los 78 Lotes que son motivo de ésta valuación. Por su sembrado en cinco manzanas los 78 lotes conforman cinco Macrolotes y de acuerdo a su sembrado se analizan como macrolotes por su superficie en cada manzana.

AVALUO INMOBILIARIO
IX.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS

Tipo	Clasificación	Superficie o Cantidad	\$/hora		Ingreso Mensual
------	---------------	--------------------------	---------	--	--------------------

Total	
-------	--

Bruta Total Mensual, Estimada y Redondeada	\$	
Importe de Deducciones	\$	
Renta Neta Mensual	\$	
Renta Neta Anual	\$	
Capitalizando la Renta Neta Anual a una tasa	\$	
Resulta un valor de Capitalización de:	\$	

Resultado del enfoque de ingresos: \$ NO SE ANALIZA

Valor de Capitalización :

Años	Meses	DEDUCCIONES		
		a) Vacíos:		
		b) Impuesto Predial (Base Renta):		
		c) Servicio de Agua (En su caso):		
		d) Conserv. Mantenimiento:		
		e) Administración:		
		f) Energía Eléctrica (En su caso):		
		g) seguros:		
		h) Otros:		
		i) Depreciación Fiscal:		
		j) Deduc. Fiscales (b+c+d+e+f+g):		
		k) Impuesto sobre la renta :		
		SUMA (a+h+j+k):		
		En Números Redondos :		



AVALUO INMOBILIARIO

X.- RESUMEN

▣ Resultados por enfoque:

Comparativo de mercado (Valor comparativo de Mercado)	\$	48,196,252.00
Costos (Valor Físico o Directo)	\$	48,196,252.00
Ingresos (Valor de Capitalización de Rentas)	\$	NO SE ANALIZA
Análisis Financiero de Proyecto (Valor Residual)	\$	48,196,266.78

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.

Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están limitados sólo por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene interés personal o parcialidad con respecto a las partes involucradas.

Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.

He realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte.

Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al Valuador que firma este reporte.

El avalúo solo es valido para el propósito y objeto que se indica y solo cuando cuente con la firma del Valuador.

Analizando los resultados obtenidos por los diferentes métodos de valuación y considerando todas las condiciones particulares del inmueble valuado, se concluye que el resultado obtenido por el análisis bajo el Enfoque de Mercado corresponde al valor comercial del bien.

XII.- CONCLUSIÓN

Valor Comercial en Números Redondos : \$ 48,196,252.00

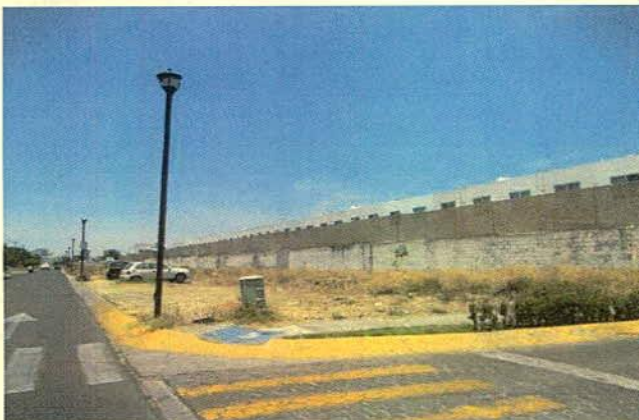
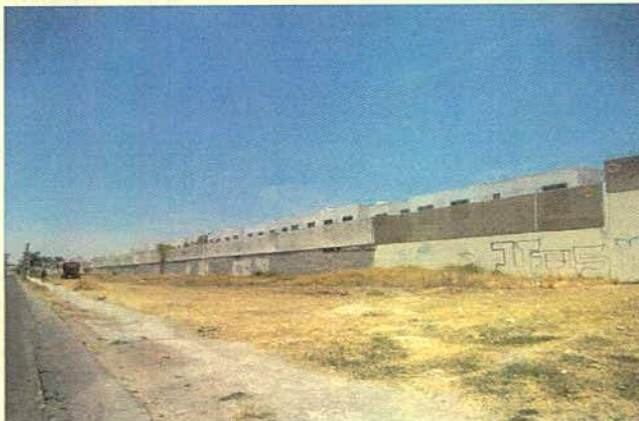
(CUARENTA Y OCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS
CINCUENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)

Esta cantidad representa el valor comercial al día :

15-oct-20

Ing. Carlos García Curiel.
Maestría en Valuación
Cédula Profesional : 4371667 SEP

**AVALUO INMOBILIARIO
MEMORIA FOTOGRÁFICA**



Son lotes exteriores del fraccionamiento, fuera de coto, en las manzanas 1, 2 y 3 sobre la Avenida Guadalajara; Georreferencias: Latitud: 20.746260 Longitud: -103.438968; En las manzanas 8 y 20 sobre la Avenida Valle de Ameca; Georreferencias: Latitud: 20.744925 Longitud: -103.434115 Elevación: 1625 MSMN en promedio., Colonia: Fraccionamiento Rinconada de los Fresnos, Municipio:, Zapopan, Estado:, Jalisco

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA EL TERRENO

a). Inmuebles que hayan sido vendidos o que se encuentren ofertándose para su venta

Datos del inmueble que se valúa	
Ubicación :	Son lotes exteriores del fraccionamiento, fuera de coto, en las manzanas 1, 2 y 3 sobre la Avenida Guadalajara; Georreferencias: Latitud: 20.746260 Longitud: -103.438968; En las manzanas 8 y 20 sobre la Avenida Valle de Ameca; Georreferencias: Latitud: 20.744925 Longitud: -103.434115 Elevación: 1625 MSMN en promedio., Colonia: Fraccionamiento Rinconada de los Fresnos, Zapopan, Jalisco
Sup. Terr :	96.00 m ² Superficie de lote tipo proyectado (hipótesis para análisis)
Características:	Exclusivamente el Terreno de 78 Lotes urbanizados que conforman cinco Macrolotes sembrados en cinco manzanas, con una superficie vendible total de 7,803.20 m ²

15/10/2020

Caso	Calle	Nº	Colonia	Teléfono	Informante
1	Guadalajara		El Secreto Hábitat	332305-6620	Inspira Real Estate
2			Jardines del Valle	casasyterrenos.com	casasyterrenos.com
3	Prolongación Avenida Acueducto	3810	Jardines del Valle	casasyterrenos.com	casasyterrenos.com
4	Valle del Tiber (esquina frente a parque)		Jardines del Valle	333496-7453	Yacelly Berumen
6	Avenida Madeiras	182	Valle Imperial	331520-3652	Particular

Caso	Oferta \$	Sup. m ²	\$ / m ²	Factores de Homologación							\$ / m ²
				SUPERFICIE	USO	URBANIZACIÓN	UBICACIÓN	OTRO	NEGOCIACIÓN	FRe	
1	765,000.00	90.00	8,500.00	0.99	1.00	1.00	1.00	0.90	0.80	0.71	6,063.83
2	1,896,000.00	240.00	7,900.00	1.14	1.00	1.00	1.00	0.90	0.80	0.82	6,483.48
3	1,134,500.00	128.92	8,800.03	1.04	1.00	1.00	1.00	0.90	0.80	0.75	6,608.60
4	1,700,000.00	175.00	9,714.29	1.09	1.00	1.00	1.00	0.90	0.80	0.78	7,620.72
6	850,000.00	102.00	8,333.33	1.01	1.00	1.00	1.00	0.90	0.80	0.73	6,052.19

F Sup = RAZ SEPTIMA (SUP DEL COMP/SUP LOTE TIPO)

F Otro = 0.90 PONDERA LA VELOCIDAD DE ABSORCIÓN DEL MERCADO EN LA ZONA

EN LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA MACROECONOMÍA

Valor homologado: 6,519.59

En N.R.: 6,500.00

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO VIVIENDAS

a). Inmuebles que se encuentren ofertándose para su venta

0.00

Datos de la VIVIENDA Prototipo 90 m2	
Ubicación :	En las manzanas 1, 2 y 3 sobre la Avenida Guadalupe, Georreferencias: Latitud: 20.746260 Longitud: -103.438968; En las manzanas 8 19 y 20 sobre la Avenida Valle de Ameca; Georreferencias: Latitud: 20.744925 Longitud: -103.434115 Elevación: 1625 MSMN en promedio., Colonia: Fraccionamiento Rinconada de los Fresnos, Zapopan, Jalisco.
Sup. Const:	130.00
Edad :	Vivienda Nueva (para analizar proyecto hipotético de edificación y venta de viviendas)

Caso	Calle	Nº	Colonia	Sup. Terr.	Sup. Const.	Teléfono	Informante
1	Valle San Marcos		Jardines del Valle (El Secreto Hábitat)	90	147	333129-7732	Gabriela Robles
Car: 15/10/2020							
2	Calzada Federalistas		Jardines del Valle, Miralto Residencial	100	136	331411-8044	Jessica Jimenez.
Car: Casa habitación, nueva, dos niveles, estacionamiento para dos autos, 3 recámaras, 2 baños y medio.							
3	Avenida Aviación		Jardines del Valle, Pacífica Hábitat	128	208	331584-7293	Daniel Luis
Car: Casa habitación, nueva, dos niveles, estacionamiento para dos autos, 3 recámaras, 2 baños y medio.							
4	Avenida Valle Atemajac		Jardines del Valle, Rinconada del Valle	99	202	333055-0225	Guardia Grupo Everest
Car: Casa habitación, nueva, dos niveles, estacionamiento para dos autos, 4 recámaras, 3 baños y medio.							
5	Dentro de Coto		Rinconada de los Fresnos	96	130	331016-5583	Castro Griselda
Car: Casa habitación, Edad 5 años, dos niveles, estacionamiento para dos autos, 3 recámaras, 2 baños y medio.							

Caso	Oferta \$	Sup. Const. m²		Factores de Homologación							\$ / m²
				SUP.	ZONA	OTRO	CALIDAD	EDAD	NEGOC.	FRe	
1	2,640,000.00	147.00	17,959.18	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	17,911.73
2	2,456,500.00	136.00	18,062.50	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	0.99	17,815.72
3	3,400,000.00	208.00	16,346.15	1.07	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.05	17,131.75
4	3,849,000.00	202.00	19,054.46	1.06	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.04	19,886.88
5	2,335,000.00	130.00	17,961.54	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	0.98	0.95	17,074.24

Valor homologado: 17,909

HIPOTETICO FACTIBLE DE DESARROLLAR COS 0.7 CUS 1.3

	8 semestres	4 años
Tiempo de urbanización-edificación y comercialización del Desarrollo		

Programa de Ventas y de trabajo mediante Tabla de Flujo de Dinero

	Período		1 año		2 años		3 años	
	Importe		Semestre 1	Semestre 2	Semestre 3	Semestre 4	Semestre 5	Semestre 6
FLUJO DE DINERO								
INGRESOS								
Ventas Totales	182,520,000.00		27,378,000.00	36,504,000.00	36,504,000.00	36,504,000.00	36,504,000.00	9,126,000.00
EGRESOS								
Costo Directo								
	0.00		100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Licencias/Permisos	912,600.00		100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SIAPA Incorporación	1,277,640.00		90%	10%	0%	0%	0%	0%
			1,149,876.00	127,764.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Construcción	70,980,000.00		20%	50%	20%	5%	5%	0%
			14,196,000.00	35,490,000.00	14,196,000.00	3,549,000.00	3,549,000.00	0.00
			0.00	45%	30%	15%	10%	0%
Urbanización faltante	4,131,248.18		0.00	1,859,061.68	1,239,374.45	619,687.23	413,124.82	0.00
Costo Indirecto y Utilidad								
Fideicomiso	249,000.00		30%	30%	15%	15%	5%	5%
			74,700.00	74,700.00	37,350.00	37,350.00	12,450.00	12,450.00
Seguro	373,500.00		25%	25%	15%	15%	10%	10%
			93,375.00	93,375.00	56,025.00	56,025.00	37,350.00	37,350.00
Comisión de Venta	9,126,000.00		15%	25%	20%	20%	15%	5%
			1,368,900.00	2,281,500.00	1,825,200.00	1,825,200.00	1,368,900.00	456,300.00
Utilidad Desarr	36,504,000.00		10%	20%	20%	20%	15%	15%
			3,650,400.00	7,300,800.00	7,300,800.00	7,300,800.00	5,475,600.00	5,475,600.00
			10%	20%	20%	20%	15%	15%
Subtotal EGRESOS	123,553,988.18		17%	38%	20%	11%	9%	5%
			21,445,851.00	47,227,200.68	24,654,749.45	13,388,062.23	10,856,424.82	5,981,700.00
			5,932,149.00	-10,723,200.68	11,849,250.55	23,115,937.77	25,647,575.18	3,144,300.00

Del Flujo de Caja, se realiza un diagrama considerando una Tasa Cetes 28 días + 5 Puntos = 4.42 + 5 = 9.42 Anual equivalente a 4.71% Semestral REAL, que resulta una Tasa Efectiva de acuerdo a la formula:

$$TRE = (1+i)^n - 1 \quad \times \quad 100.00$$

$$TRE = (1+0.0471)^2 - 1.00 \quad \times \quad 100.00$$

$$TRE = 1.10 - 1.00 \quad \times \quad 100.00$$

$$TRE = (0.10) \quad \times \quad 100.00$$

TRE = 9.64 Tasa Efectiva Real

DIAGRAMA DE FLUJO

10,856,424.82 5,981,700.00

13,388,062.23

24,654,749.45

47,227,200.68

0 1 2 3 4 5 6

21,445,851.00

i = 0.047
1+i = 1.047

VA?



Se procede a calcular todos los Flujos a Valor Actual (VA). Considerando la Utilidad del Promotor igual a la Tasa de Descuento, que en este caso es del 4.71% Semestral

Total de Periodos de Pago (Nper) 8.00

Flujo	n	VF	(1+i) ⁿ	VP	VPtotal
1-0	1	5,932,149.00	1.05	5,665,312.77	5,665,312.77
2-0	2	-10,723,200.68	1.10	-9,780,208.52	-4,114,895.76
3-0	3	11,849,250.55	1.15	10,321,109.93	6,206,214.18
4-0	4	23,115,937.77	1.20	19,229,096.47	25,435,310.65
5-0	5	25,647,575.18	1.26	20,375,370.45	45,810,681.10
6-0	6	3,144,300.00	1.32	2,385,585.67	48,196,266.78

El Valor máximo del predio en breña, considerando una utilidad del 4.71% Semestral

Valor Residual del terreno:	\$
Valor Unitario	48,196,266.78
	6,176.47 \$/m ²

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	V.U.	Valor parcial
---------	------	------------	------	---------------

FRENTE A LA AVENIDA VALLE DE AMECA

1	M8	32	128.00	\$6,500.00	\$832,000.00
2	M8	33	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
3	M8	34	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
4	M8	35	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
5	M8	36	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
6	M8	37	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
7	M8	38	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
8	M8	39	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
9	M8	40	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
10	M8	41	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
11	M8	42	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
12	M8	43	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
13	M8	44	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
14	M8	45	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
15	M8	46	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
16	M8	47	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
17	M8	48	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
18	M8	49	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
19	M8	50	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
20	M8	51	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
21	M8	52	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
22	M8	53	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
23	M8	54	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
24	M8	55	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
25	M8	56	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
26	M8	57	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
27	M8	58	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
28	M8	59	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
29	M8	60	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
30	M8	61	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
31	M8	62	156.90	\$6,500.00	\$1,019,850.00
32	M20	1	128.00	\$6,500.00	\$832,000.00
33	M20	2	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
34	M20	3	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
35	M20	4	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
36	M20	5	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
37	M20	6	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
38	M20	7	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
39	M20	8	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
40	M20	9	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
41	M20	10	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
42	M20	11	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
43	M20	12	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00

	MANZANA:	LOTE:	SUPERFICIE:	V.U.	Valor parcial
FRENTE A LA AVENIDA VALLE DE AMECA					
44	M20	13	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
45	M20	14	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
46	M20	15	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
47	M20	16	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
48	M20	17	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
49	M20	18	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
50	M20	19	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
51	M20	20	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
52	M20	21	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
53	M20	22	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
54	M20	23	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
55	M20	24	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
56	M20	25	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
57	M20	26	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
58	M20	27	96.00	\$6,500.00	\$624,000.00
59	M20	28	168.34	\$6,500.00	\$1,094,210.00

	MANZANA:	LOTE:	SUPERFICIE:	V.U.	Valor parcial
CON ACCESO POR MEDIO DE UNA CALLE DE TERRACERÍA					
1	M1	1	111.24	\$5,200.00	\$578,448.00
2	M1	2	90.00	\$5,200.00	\$468,000.00
3	M1	3	90.00	\$5,200.00	\$468,000.00
4	M1	4	90.00	\$5,200.00	\$468,000.00
5	M1	5	90.00	\$5,200.00	\$468,000.00
6	M1	6	90.00	\$5,200.00	\$468,000.00
7	M1	7	90.00	\$5,200.00	\$468,000.00
8	M1	8	90.83	\$5,200.00	\$472,316.00
9	M1	9	98.28	\$5,200.00	\$511,056.00
10	M2	1	120.00	\$5,200.00	\$624,000.00
11	M2	2	90.00	\$5,200.00	\$468,000.00
12	M2	3	90.00	\$5,200.00	\$468,000.00
13	M2	4	90.00	\$5,200.00	\$468,000.00
14	M2	5	90.00	\$5,200.00	\$468,000.00
15	M2	6	111.05	\$5,200.00	\$577,460.00
16	M3	2	162.80	\$5,200.00	\$846,560.00
17	M3	3	123.18	\$5,200.00	\$640,536.00
18	M3	4	108.22	\$5,200.00	\$562,744.00
19	M3	5	116.36	\$5,200.00	\$605,072.00

SUP TOTAL: m2

7,803.20

VAL TOTAL:

\$ 48,196,252.00