

AVALUO PORTADA



Fachada

SOLICITANTE DEL AVALÚO : INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO
FECHA DEL AVALÚO : Guadalajara, Jal. el día 22 de Febrero de 2021
INMUEBLE QUE SE VALÚA : Predio urbano con uso de suelo IN-U
REGIMEN DE PROPIEDAD : Privado
PROPIETARIO DEL INMUEBLE : INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO
PROPOSITO DEL AVALÚO : Estimar su valor
UBICACIÓN DEL INMUEBLE : Av. Santa Margarita S/N, fracc. La Toscana, Zapopan, Jalisco.

VALOR ESTIMADO : \$17,100,000.00

Importe con letra:

DIECI SIETE MILLONES CIENTO MIL PESOS 00/100 M.N.

AVALÚO**I.- ANTECEDENTES**

SOLICITANTE DEL AVALÚO: INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO

FECHA DEL AVALÚO: Guadalajara, Jal. el día 22 de Febrero de 2021

INMUEBLE QUE SE VALÚA: Predio urbano con uso de suelo IN-U

REGIMEN DE PROPIEDAD: Privado

PROPIETARIO: INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO

PROPOSITO DEL AVALÚO: Estimar su valor

UBICACION DEL INMUEBLE: Av. Santa Margarita S/N, fracc. La Toscana, Zapopan, Jalisco.

GEOREFERENCIAS: 20°43'45.2"N 103°26'08.3"W

No. DE CUENTA PREDIAL: 1114353611

CLAVE CATASTRAL: 12014G138000030000

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: Áreas de Reserva Urbana a corto plazo.

TIPO DE CONSTRUCCION DOMINANTE: Casas habitación desarrolladas en dos niveles, de calidad residencial a residencial plus, plazas comerciales.

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 90 % observado.

POBLACION: Fija y flotante.

CONTAMINACION AMBIENTAL: Principalmente de vehículos automotores.

USO DE SUELO: Área de reserva urbana a corto plazo, Clave: RU-CP,IN-U Instalaciones especiales e infraestructura.

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: Av. Santa Margarita, Av. Del Servidor Público.

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO: Completos: Red de agua potable suministrada frente al terreno; redes de electrificación y telefónica aéreas, en posteria de concreto de primera y en posteria de madera de segunda; alumbrado público con lámparas incandescentes; pavimento mixto; nomenclatura de calles.





III.- TERRENO

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACION:

El inmueble que se valúa se localiza en la manzana que forma al norte la Avenida Santa Margarita; al oriente Av. Servidor Público ; al Poniente av. Aviación.

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO :

Se trata de un terreno urbano de figura regular, con frente a la av. Santa Margarita; se localiza entre centro comercial y fraccionamiento habitacional. Tiene un uso de suelo de Instalaciones Especiales e Infraestructura, con posibilidad de desarrollo comercial por el lugar en que se encuentra situado.

DATOS Y SUPERFICIES SEGÚN :

Escritura Pública número 50,411 de fecha 25 de Noviembre del 2019, ante el Lic. Pablo González Vázquez, Notario Público Titular de la Notaria número 35, del municipio de Zapopan, Jalisco.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS :

- AL NORTE:** En un trazo recto de 19.62 m. (diecinueve metros con sesenta y dos centímetros) colindando con vialidad pública.
- AL SUR:** En un trazo recto de 20.02 m. (veinte metros con dos centímetros) colindando con lote] uno.
- AL ORIENTE:** En un trazo recto de 50.00 m. (cincuenta metros) colindando con lote 4 cuatro, sigue en un trazo recto de 5.50 m. (cinco metros con cincuenta centímetros) colindando con lote] uno.
- AL PONIENTE:** En un trazo recto de 54.02 m. (cincuenta y cuatro metros con dos centímetros) colindando con límite de propiedad.

SUPERFICIE TERRENO: 1,084.130 m2 Según datos proporcionados.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION: Forma geométrica regular, topografía sensiblemente plana.

CARACTERISTICAS PANORAMICAS: Ninguna importante que influya en su valor.

DENSIDAD HABITACIONAL: Densidad alta, hasta 87 viv/ha.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: Límites previstos en Normas de Control de Densidad de la Edificación del Reglamento Municipal.

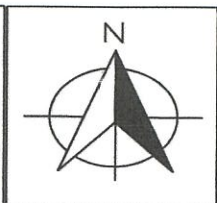
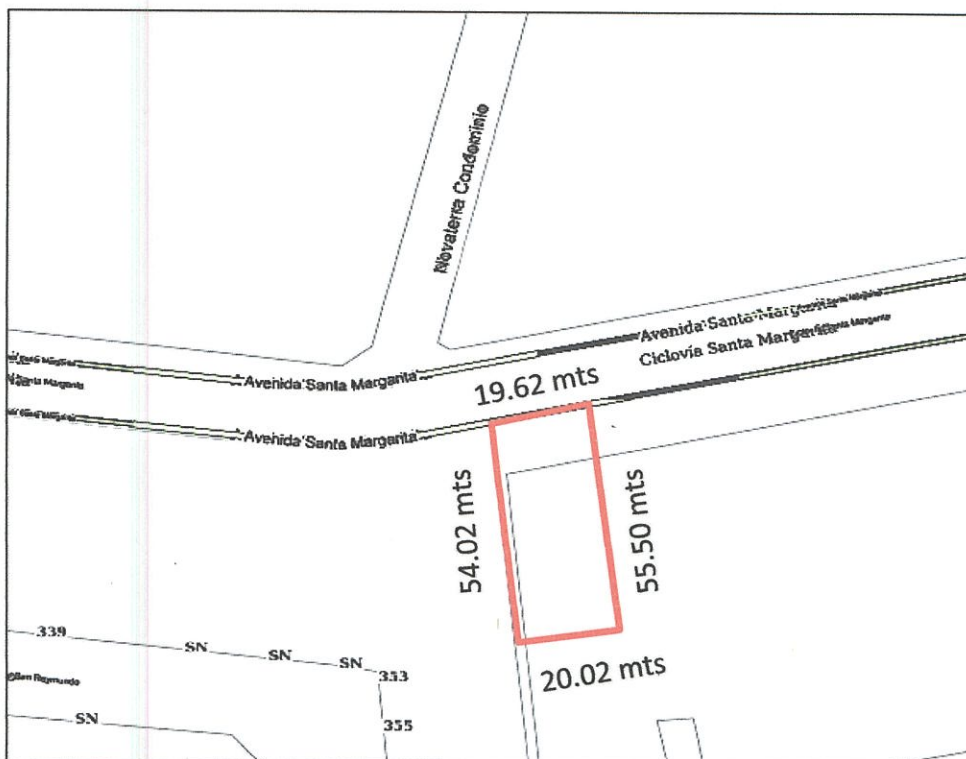
SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES: Las señaladas por la Dirección General de Obras Públicas.



IPEJAL
Instituto de Pensiones
del Estado de Jalisco

Calle Magisterio #1155, Observatorio,
C.P. 44266 Guadalajara, Jal.

UBICACIÓN





IPEJAL
Instituto de Pensiones
del Estado de Jalisco

Calle Magisterio #1155, Observatorio,
C.P. 44266 Guadalajara, Jal.

VISTA AEREA

MACRO



MICRO



IV.-DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL: ACTUALMENTE SIN USO APARENTE.

TIPO DE CONSTRUCCIONES: EL PREDIO EN ESTUDIO ACTUALMENTE CUENTA CON INSTALACIONES, CISTERNAS Y CUARTO DE MÁQUINAS DEL SIAPA ABANDONADOS Y EN DESUSO . PARA EFECTOS DE ESTE ESTUDIO SE ESPECIFICA QUE NO SE TOMARÁN EN CUENTA Y NO SE CONSIDERAN EN EL VALOR OBTENIDO FINAL.

CALIDAD Y CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES: NO APLICA.

NUMERO DE NIVELES: NO TIENE

EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION: NO APLICA.

VIDA UTIL REMANENTE: NO APLICA.

ESTADO DE CONSERVACION: NO APLICA.

CALIDAD DEL PROYECTO: NO APLICA.

UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE RENTARSE: UNA 1

V.- REPORTE FOTOGRÁFICO

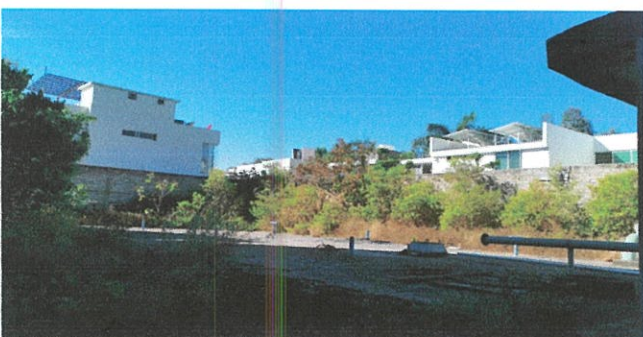
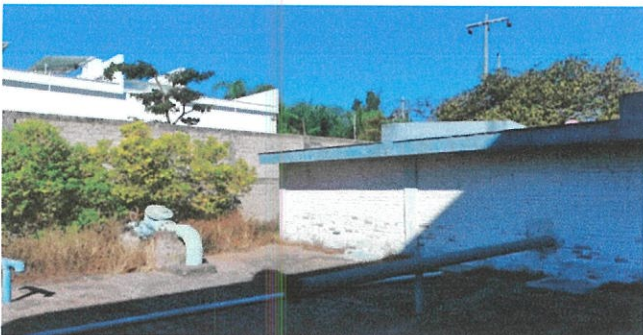




IPEJAL
Instituto de Pensiones
del Estado de Jalisco

Calle Magisterio #1155, Observatorio,
C.P. 44266 Guadalajara, Jal.

REPORTE FOTOGRÁFICO



VI.-INVESTIGACION DE USOS Y DESTINOS

Descripción de Clasificación de Áreas:

Descripción General de Clasificación de Áreas:

Clave del Uso de Suelo:

Descripción del Uso de Suelo:

Descripción General de Uso de Suelo:

Restricciones:

Área de reserva urbana a corto plazo, Clave: RU-CP, según el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, distrito urbano ZPN-4 "La Tuzania".

Áreas de Reserva Urbana.

IN-U

Infraestructura urbana.

Instalaciones especiales e infraestructura.

El predio objeto de este estudio cuenta con una clasificación y uso de suelo de "Área de Reserva Urbana a Corto Plazo, Clave: RU-CP, IN-U Instalaciones Especiales e Infraestructura". El Reglamento Estatal de Zonificación vigente condiciona su uso a actividades o giros de infraestructura urbana, lo cual limita su potencial :

9.1. Infraestructura urbana	1.	Acueductos.
	2.	Estructuras para equipos de telecomunicaciones.
	3.	Colectores.
	4.	Plantas de tratamiento, potabilizadoras,
	5.	Repetidoras.
	6.	Subestación eléctrica.
	7.	Tanques de almacenamiento de agua.
	8.	Tendido de redes agua potable, drenaje, electricidad, telefonía, televisión por cable.
	9.	Viales primarios.
	10.	Vías de ferrocarril.



Fecha de Publicación:

28/09/2012

Fuente:

<https://sigmetro.imeplan.mx/mapa>

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

El predio tiene actualmente una clasificación y uso de suelo como Área de Reserva Urbana a Corto Plazo, Clave: RU-CP,IN-U Instalaciones especiales e infraestructura.

El predio en estudio actualmente cuenta con instalaciones, cisternas y cuarto de maquinas que pertenecieron al SIAPA, los cuales están abandonados y en desuso. Para efectos de este estudio se especifica que no se tomarán en cuenta para su posible uso, se considerará un demérito por la presencia de estas instalaciones en virtud a que un potencial comprador deberá demoler cisternas y retirar lo existente.

Se consideró un Factor de Comercialización de 0.95 (una situación de menor demanda por situación económica actual) y un factor de 0.70 "USO DE SUELO" debido al uso de suelo EI-D Equipamiento Distrital solicitado para este estudio.

Para el presente estudio no se contó con plano topográfico y/o levantamiento; así tampoco con estudio de mecánica de suelos.

El propósito del presente es conocer el Valor estimado y para lo cual se utilizará la siguiente metodología:

Para obtener el valor del terreno;

1.- Valor Físico o Directo.; se encuentra solo con el valor del terreno.

2.- Enfoque Comparativo de Mercado; Este enfoque involucra la recopilación de información pertinente del mercado de bienes comparables al bien por valorar, tratando de conocer los valores de operaciones cerradas, analizando la probable de compra para dicho bien oferta y la demanda, para poder llegar a un indicador que permita establecer el precio más comparable acorde a sus características

Es el resultado homologado de una investigación de mercado de valores de bienes comparables al del estudio. dicho mercado debe ser preferentemente, activo, amplio, sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda. Tomando en cuenta todas sus condiciones.

El predio objeto de este estudio cuenta con una clasificación y uso de suelo de "Área de Reserva Urbana a Corto Plazo, Clave: RU-CP,IN-U Instalaciones Especiales e Infraestructura". El Reglamento Estatal de Zonificación vigente condiciona su uso a actividades o giros de infraestructura urbana, lo cual limita su potencial.

El polígono de terreno se encuentra en la zona catastral 37 "4G1" correspondiéndole un valor de \$9,000.00 por m2 de acuerdo a la Tabla de Valores 2021 del Municipio de Zapopan, Jal. Al momento de la realización de este estudio no se encontraron comparables en esta zona con igualdad de características de uso de suelo, por lo cual se estima que sea el valor catastral un parámetro para considerar su valor con el uso de suelo actual IN-U.

El valor concluido es informativo y aplica solo bajo las especificaciones actuales del predio. El avalúo se deberá actualizar una vez que se gestione otro uso de suelo compatible ante las autoridades competentes en virtud a que se modificaría su potencial y su mayor y mejor uso.





ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO O DE HOMOLOGACIÓN

Inmuebles comparables en venta

Comparable número:	1	2	3	4	5	6
Calle	AV. SANTA MARGARITA	AV. SERVIDOR PUBLICO	AV. SERVIDOR PUBLICO	AV. SERVIDOR PUBLICO	AV. SERVIDOR PUBLICO 1200	AV. VALLE DE ATEMAJAC
Colonia	VALLE REAL	ZONA REAL	JARDIN REAL	JARDIN REAL	JARDIN REAL	JARDINES DEL VALLE
Población	ZAPOPAN	ZAPOPAN	ZAPOPAN	ZAPOPAN	ZAPOPAN	ZAPOPAN
Entidad federativa	Jalisco	Jalisco	Jalisco	Jalisco	Jalisco	Jalisco
Uso del suelo:	Mixto	Habitacional/Mixto	MC	Mixto	Mixto	Mixto
Superficie m2:	20,156.00 m²	3,700.00 m²	3,753.33 m²	1,000.00 m²	600.00 m²	2,000.00 m²
Precio \$:	\$383,000,000.00	\$66,000,000.00	\$79,950,000.00	\$25,000,000.00	\$18,000,000.00	\$44,000,000.00
Unitario \$/m2:	\$19,001.79	\$17,837.84	\$21,301.08	\$25,000.00	\$30,000.00	\$22,000.00
Ofertado o vendido desc	ND	ND	ND	ND	ND	ND
Clasificación de la zona:	Habitacional/Mixto	Habitacional/Mixto	MIXTO CENTRAL	MIXTO CENTRAL	Habitacional/Mixto	Habitacional/Mixto
Servicios Públicos:	Completos	Completos	Completos	Completos	Completos	Completos
Equipamiento y Mobiliario	Adecuado	Adecuado	Adecuado	Adecuado	Adecuado	Adecuado
Forma:	SEMI-REGULAR	Regular	REGULAR	SEMI-	Regular	Regular
Número de frentes:	1	1	1	2	1	1
Ubicación:	Intermedio	Intermedio	Intermedio	Intermedio	Esquina	Esquina
Nombre del informante:	casasyterrenos	VIVANUNCIOS.CO M.MX	Inmuebles24.com	casasyterrenos	Inmuebles24.com	Inmuebles24.com

Cuadro de homologación

No.	Oferta \$	Sup. M2	\$/m2	Factores de Homologación							Monto Unitario Homologado \$/m2
				NEG	ZONA	UBICACIÓN	USO DE SUELO	FORMA	F. DE SUP	Fre	
1	383,000,000.00	20,156.00	19,001.79	0.95	1.00	0.95	0.70	1.00	1.34	0.85	16,079.48
2	66,000,000.00	3,700.00	17,837.84	0.95	1.00	0.95	0.70	1.00	1.13	0.71	12,740.88
3	79,950,000.00	3,753.33	21,301.08	0.95	1.00	1.00	0.70	1.00	1.13	0.75	16,038.25
4	25,000,000.00	1,000.00	25,000.00	0.95	1.00	1.00	0.70	1.00	0.99	0.66	16,491.25
5	18,000,000.00	600.00	30,000.00	0.95	1.00	0.90	0.70	1.00	0.94	0.56	16,923.59
6	44,000,000.00	2,000.00	22,000.00	0.95	1.00	1.05	0.70	1.00	1.06	0.74	16,331.59

Monto unitario homologado promedio: \$15,767.51 /m²

Valor unitario aplicado en N.R.: \$15,800.00 /m²

Superficie del inmueble a valorar, en m2: 1,084.13

Subtotal: \$17,129,254.00

Monto adicional a considerar: NO HAY

Total: \$17,129,254.00

Se consideró un Factor de uso de suelo de 0.70 debido al uso de suelo El-D Equipamiento Distrital.

Factores utilizados

Negociación:

Es el factor que a juicio del perito valuador, con base en las observaciones del mercado en operaciones de contado, ajusta al precio de la oferta.

Zona:

Factor que premia o castiga la calidad del entorno en donde se localiza el inmueble.

Estado de conservación:

Coefficiente aplicable conforme a deméritos, virtudes constructivas o remodelaciones de los inmuebles.

F.Cus:

Factor resultante entre la relación de utilización de suelo de la oferta con respecto a la del inmueble valuado.

Edad:

Este factor va en función de la edad apreciada de la oferta con respecto a la edad del inmueble valuado.

Superficie:

Este factor va en función de la superficie de la oferta con respecto a la superficie del predio valuado.

ENFOQUE DE COSTOS O VALOR FISICO O DIRECTO

A.- DEL TERRENO						
LOTE-TIPO		VARIABLE				
FRACC.		VALOR DE CALLE PARA EL TERRENO				\$15,800.00 /m ²
DIVISION VIRTUAL PARA LA VALUACION						
FRACCION	SUPERFICIE	CONCEPTO				
FRANJA	TOTAL	F. ÁREA	F. PROF.	F.IRREG	F. TOTAL	A. VIRTUAL
TOTAL	1,084.130 M2.	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1,084 M2V
1,084.13 M2.						1,084 M2V
COEFICIENTE POR FORMA Y UBICACION DEL TERRENO						
VALOR UNITARIO RESULTANTE					15,800.00	\$ / M2.
VALOR DEL TERRENO		1,084.13	M2. A \$	\$15,800.00	\$17,129,254.00	
VALOR DE CALLE PARA LOTE TIPO (VALOR INVESTIGADO) VCLT =						15,800.00
COEFICIENTE DE FORMA = ÁREA VIRTUAL / ÁREA REAL: CF =						1.0000
VALOR UNITARIO RESULTANTE PARA LOTE A VALUAR EN NUM. RED.					VCLT x CF = VUR =	\$15,800.00
VALOR DEL TERRENO = AREA REAL x VALOR UNITARIO RESULTANTE					VT = ALV x VUR =	\$17,129,254.00

VIII.- MERCADO COMPARATIVO

DERIVADO DE LA HOMOLOGACIÓN DE INMUEBLES COMPARABLES DETALLADOS EN LA HOJA ANEXA , SE OBTUVO EL SIGUIENTE RESULTADO:

Valor comparativo de Mercado:

\$ 17,129,254

IX.- RESUMEN

Valor Fisico:

\$17,129,254

Valor comparativo de Mercado:

\$17,129,254

Valor por capitalización de rentas :

No se realiza

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

- 1.- El criterio utilizado para este avalúo es: para valores de terreno, se investigaron valores de mercado;
- 2.- Se trabajó con datos dados sin ser objeto de este avaluo verificar autenticidad de los mismos. Se asume que los datos aportados por terceras personas son ciertos y correctos.
- 3.-El presente estudio se trabajó con la superficie indicada en la escritura correspondiente.
- 4.- Los Valores de Calle, Construcciones e Instalaciones Especiales, fueron asignados por investigación personal de la zona y de otras zonas similares,
- 5.- No es responsabilidad 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 medidas y linderos.
- 6.- Por no ser materia de este avalúo, no se hicieron muestreos de calidad del terreno, estudio topográfico ni mecánica de suelos por lo que no se asume responsabilidad por vicios ocultos, fallas ocasionadas en el subsuelo, deficiencias no perceptibles en el terreno ni en la infraestructura urbana de la zona, ni de la calidad de los materiales empleados etc.
- 7.- Que el valuador no tiene ningún interés manifiesto sobre el inmueble.
- 8.- El presente avalúo se determinó para estimar el valor del inmueble, por lo que no se elaboró para efectos fiscales, legales o de litigio y no podrá ser utilizado para estos fines.
- 9.- No se contó con el estudio de mecánica de suelos, se sugiere contar con el mismo, así como con el dictámen de usos de suelo en caso de ser conducente.

El polígono de terreno se encuentra en la zona catastral 37 "4G1" correspondiéndole un valor de \$9,000.00 por m2 de acuerdo a la Tabla de Valores 2021 del Municipio de Zapopan, Jal.



XI.-CONCLUSION

En base a los índices obtenidos en el presente estudio, considerando las características intrínsecas y extrínsecas del inmueble valuado, las consideraciones previas, así como la oferta y demanda existente en la zona en que se ubica, se estima para este caso que el valor obtenido por el enfoque COMPARATIVO DE MERCADO es el más representativo de su valor comercial, por lo tanto:

VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE:	\$17,129,300.00
VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE en N.R.:	\$17,100,000.00

Importe con letra:

DIECI SIETE MILLONES CIENTO MIL PESOS 00/100 M.N.

Atte.



Arq. Hugo Maldonado Mercado
Patrimonio
IPEJAL