

Fecha de Avalúo: 14-jul-21

AVALUO INMOBILIARIO

INMUEBLE QUE SE VALÚA:

La superficie de terreno del Lote de Uso Limitado porque que actualmente aloja el tanque de agua del S.I.A.P.A. denominado Residencial Poniente.

UBICACIÓN:

Avenida Santa Margarita sin número, 190.00 metros al poniente de la Avenida Paseo La Toscana, entre esta Avenida y Paseo San Arturo Oriente, Georreferencias: Latitud: 20.729275 Longitud: -103.435647 Elevación: 1634 MSMN.

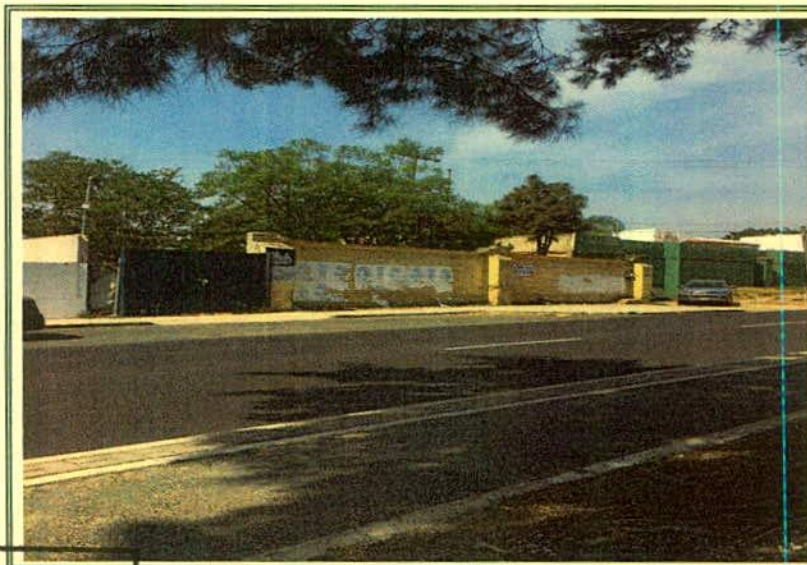
Colonia: en el exterior Fraccionamiento La Toscana

MUNICIPIO: Zapopan

ESTADO: Jalisco

PROPIETARIO:

Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.



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 : 14-jul-21

Inmueble que se Valúa: La superficie de terreno del Lote de Uso Limitado porque que actualmente aloja el tanque de agua del S.I.A.P.A. denominado Residencial Poniente.

Ubicación del Inmueble: Avenida Santa Margarita sin número, 190.00 metros al poniente de la Avenida Paseo La Toscana, entre esta Avenida y Paseo San Arturo Oriente, Georreferencias: Latitud: 20.729275 Longitud: -103.435647 Elevación: 1634 MSMN.

Colonia: en el exterior Fraccionamiento La Toscana **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: Información para Toma de Decisiones

Nº de Cuenta Predial: No proporcionada

Cuenta Catastral : No proporcionada

Nº de Cuenta del Agua: No proporcionada

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona:
El predio se ubica en el Área de reserva urbana a corto plazo, Clave: RU - CP, 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:
Edificios de Departamentos, Casas habitación de dos niveles, plazas comerciales, etc.

Índice de saturación en la zona: 95%

Población : Media.

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

Uso del Suelo :
Uso permitido: Instalaciones Especiales e Infraestructura Urbana, Clave: IN - U; según el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, distrito urbano ZPN-4 "La Tuzania", plano de zonificación Z-1, del municipio de Zapopan, Jalisco.. Cabe mencionar que el uso de suelo del inmueble sujeto del presente avalúo, es limitado y no cuenta con un uso de suelo específico, por la razón de que existen instalaciones del S.I.A.P.A.

Vías de Acceso e Importancia de las mismas : Avenida Santa Margarita, vialidad principal, Avenida Central, vialidad principal, Avenida Paseo San Arturo Oriente, vialidad colectora.

Servicios públicos :
Completo: En la zona existe 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 3 carriles ambos sentidos con camellón central; Calles secundarias un sentido de 8 m de ancho; Pavimentos: de asfalto, Red telefónica aérea; 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:

El inmueble se ubica en la acera Sur de la Avenida Santa Margarita, entre Avenida Central al Oriente y Avenida Aviación al Poniente.

1,084.13 m² según Escritura.

Lote 3, RI-AB/IN-U, siendo un LOTE DE INFRAESTRUCTURA URBANA (Sic.), ubicado en Avenida Santa Margarita, en Fraccionamiento La Toscana, en el municipio de Zapopan, Jalisco.

Medidas y Colindancias según Escritura:

Al Norte: En un trazo recto de 19.62 metros, colindando con vialidad pública;

Al Oriente: En un trazo recto de 50.00 metros, colindando con lote 4, sigue en un trazo recto de 5.50 metros, colindando con lote 1.

Al Sur: En un trazo recto de 20.02 metros, colindando con lote 1;

Al Poniente: En un trazo recto de 54.02 metros, colindando con límite de propiedad.

Superficie según: Copia de Escritura Pública número 50, 411 de fecha 25 de noviembre del 2019, ante el Licenciado Pablo González Vázquez, Notario Público número 35, del municipio de Zapopan, Jalisco.

Configuración y Topografía:

Forma geométrica regular; 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 C.O.S.: 0.7 C.U.S.: 2.1

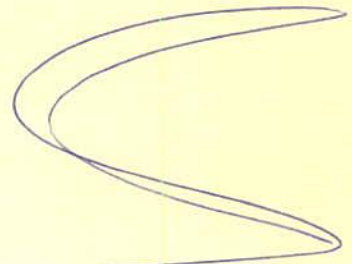
Servidumbres o Restricciones:

Las que contempla el Reglamento de Construcción Municipal

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL.

Uso Actual :

Se trata de un terreno urbano de Uso limitado y no cuenta con DICTAMEN de uso de suelo específico, por la razón de que aloja instalaciones del S.I.A.P.A.: tanque para almacenar agua denominado "Residencial Poniente".



AVALUO INMOBILIARIO

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 inmueble de que se trata, habiendo tenido como fuentes de consulta boletines inmobiliarios de prestigio en la zona; Se detectaron ofertas de terrenos en la zona y zonas comparables.

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

El presente avalúo se realiza por el Enfoque de Mercado, el Enfoque de Costos y por el Enfoque Catastral, siendo éste último el indicativo del Valor Catastral, y que contempla el valor catastral vigente, obtenido del valor catastral de zona y del valor catastral de calle, publicado en el Periódico Oficial vigente. El Enfoque de Ingresos no se analiza porque no se encontraron referencias de inmuebles comparables 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 profesionalista (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.

Principio de Sustitución: Es el costo de adquirir una propiedad sustitutiva, igualmente deseable, determina el costo de la propiedad que puede ser reemplazada, asumiendo que no hay pérdida de tiempo.

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 catastral:

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 al inmueble habiéndose identificado de acuerdo con la información proporcionada por el Solicitante.

El análisis bajo el Enfoque de Costos y de Mercado se analiza a partir del Valor Unitario de Mercado del Terreno obtenido por la homologación de las ofertas investigadas, ponderando sus diferencias por superficie, etc., con respecto a las características propias del inmueble en estudio; la homologación se hace de acuerdo a los criterios comunes para el caso y a la experiencia y análisis del Valuador

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 :

IX.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE VALOR CATASTRAL.

Fracción:	Superficie en m²:	Valor unitario catastral de zona:	Factor de ajuste:	Valor catastral:
Única.	1,084.130	\$9,000.00	0.960	\$9,366,883.20

Fracción:	Superficie en m²:	Valor unitario catastral de calle:	Factor de ajuste:	Valor catastral:
Única.	1,084.130	\$9,900.00	0.872727273	\$9,366,883.20

Valor catastral oficial y según recibo vigente:				\$9,366,883.20
---	--	--	--	----------------

AVALUO INMOBILIARIO

X.- RESUMEN

■ Resultados por enfoque:

Comparativo de mercado (Valor comparativo de Mercado)	\$	17,346,080.00
Costos (Valor Físico o Directo)	\$	17,346,080.00
Ingresos (Valor de Capitalización de Rentas)	\$	NO SE ANALIZA
Valor catastral:	\$	9,366,883.20

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 perito 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 con el resultado obtenido por el análisis bajo el Enfoque de Valor Catastral, ya que por el Uso Limitado que presenta, es el más y mejor valor representativo de las condiciones especiales del inmueble sujeto, habiéndose investigando el valor catastral en el Periódico Oficial vigente del Estado de Jalisco, en la página 154, zona catastral 37 " 4G1 ", con valor catatral de zona \$9,000.00, valor catastral de calle \$9,900.00. (ver hoja anexa).

XII.- CONCLUSIÓN

Valor Comercial en Números Redondos : \$ 9,366,883.00

Considerando el Uso limitado que presenta el inmueble, instalaciones del SIAPA

(NUEVE MILLONES, TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 20/100 M.N.)

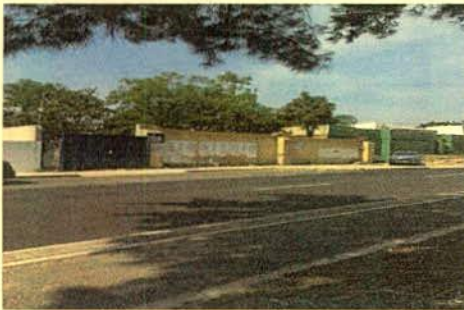
Esta cantidad representa el valor comercial al día :
Valuador

14-jul-21

Ing. Carlos García Curiel

Cédula Profesional : 4371667 SEP

AVALUO INMOBILIARIO
MEMORIA FOTOGRÁFICA



Avenida Santa Margarita sin número, 190.00 metros al poniente de la Avenida Paseo La Toscana, entre esta Avenida y Paseo San Arturo Oriente, Georreferencias: Latitud: 20.729275 Longitud: 103.435647 Elevación: 1634 MSMN., Colonia: en el exterior Fraccionamiento La Toscana, Municipio:, Zapopan, Estado:, Jalisco

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA EL TERRENO

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

Datos del inmueble que se valúa	
Ubicación :	Avenida Santa Margarita sin número, 190.00 metros al poniente de la Avenida Paseo La Toscana, entre esta Avenida y Paseo San Arturo Oriente, Georreferencias: Latitud: 20.729275 Longitud: -103.435647 Elevación: 1634 MSMN., Colonia: en el exterior Fraccionamiento La Toscana, Zapopan, Jalisco.
Sup. Terr :	1,084,130 m ²
Características:	La superficie de terreno del Lote de Uso Limitado porque que actualmente aloja el tanque de agua del S.I.A.P.A. denominado Residencial Poniente.

Caso	Calle	Nº	Colonia	Teléfono	Informante
1	Calzada del Servidor Público		Cerca de Real Center y Punto Picnic	333122-7657	Gari & Asociados
2	Calzada del Servidor Público		a unas cuerdas del Fraccionamiento Valle Real	612200-3405	Inmobiliaria
3	Ingresante por Avenida Servidor Público		Zona Real (Colinda con el fraccionamiento Real Del Carmen)	331748-1006	German Estrada
4	Av. Juan Palomar y Arias		Bosques de las Lomas	331729-8346	vivanuncios.com.mx
5	Anillo Periférico, esq Calzada Servidor Público y Acueducto		Zona Valle Real	333179-5859	Inmobiliaria Torres & Co.

Caso	Oferta \$	Sup. m ²	\$/m ²	Factores de Homologación							\$/m ²
				SUPERFICIE	USO	UBICACION	ZONA	TOPOGRAFIA	NEGOCIACION	FRontera	
1	59,987,000.00	2,999.00	20,002.33	1.16	0.84	1.00	1.00	1.00	0.80	0.77	15,452.01
2	79,950,000.00	3,758.00	21,274.61	1.19	0.84	1.00	1.00	1.00	0.80	0.80	16,973.18
3	69,000,000.00	3,753.00	18,385.29	1.19	0.84	1.00	1.00	1.00	0.80	0.80	14,665.25
4	27,700,000.00	1,107.00	25,022.58	1.00	0.84	1.00	1.00	1.00	0.80	0.67	16,765.01
5	75,000,000.00	3,632.42	20,647.39	1.19	0.84	1.00	1.00	1.00	0.80	0.79	16,392.99

Valor homologado: 16,001.48

En N.R.: 16,000.00

