

AVALÚO AGROPECUARIO



Nombre del predio o calle:

El predio esta ubicado a 3 kilómetros del crucero de la carretera Tapalpa con brecha que va a Atemajac de Brizuela Jalisco (Sin ingreso directo a vía de acceso)

Partiendo hacia el norte de Tapalpa para dirigirse al este, se toma la carretera 436 rumbo a la localidad de Las Varillas recorriendo 6.4 km hasta llegar al crucero de la localidad de La Frontera y ahí se toma la carretera 437 hacia el norte rumbo al pueblo de Juanacatlán y a los 3.2 km se llega al camino privado de las Cabañas "Camino Real" (Pasando la localidad La Mezcalera) ubicado al oeste de la carretera y una vez tomado ese camino, se interna 215.50 m "topando" con el Predio "El Estuche Grande".

Poblado, Col. o fracc.: **"El Estuche"**

Delegación o Municipio: Tapalpa (086)

Estado: Jalisco (14)

Valor Comercial predio "El Estuche Grande": \$7,273,000.00

VALOR COMERCIAL : \$7,273,000.00

Siete Millones Doscientos Setenta y Tres Mil Pesos 00/100 M.N.

FECHA DEL AVALÚO: 5 de diciembre de 2021

AVALÚO AGROPECUARIO

I.- ANTECEDENTES

INSTITUCIÓN QUE PRACTICA EL AVALÚO:	Ninguna
SOLICITANTE DEL AVALÚO:	Gabriel Hernández Magdaleno (Arrendatario)
Domicilio del Solicitante:	Calle Abadía No. 34, Colonia Del Pilar Residencial, C.P. 45405 del Municipio de Tlajomulco de Zuñiga, Jalisco
VALUADOR PROFESIONAL:	José Fernando Solano Ruiz
	Maestría: En Valuación Inmobiliaria e Industrial
	Cédula: 5711700
	Especialidad: En Valuación con Orientación en Inmuebles Agropecuarios
	Título Profesional Folio: 50641EA0-acb4-4a94-98fe-6f1878379795
FECHA DEL AVALÚO:	5 de diciembre de 2021
BIEN QUE SE VALÚA:	Predio Rústico denominado " EL ESTUCHE GRANDE ", con destino único y exclusivo específicamente para AGOSTADERO .
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	Propiedad Privada Particular.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO (IPEJAL)
Domicilio del Propietario:	Av. Magisterio No. 1155, Colonia Observatorio, Municipio de Guadalajara, Jal. C.P. 44266
OBJETO DEL AVALÚO:	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL
PROPÓSITO DEL AVALÚO:	PROPUESTA DE COMPRA
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	País: México Estado: Jalisco (14) Delegación o Municipio: Tapalpa (086) Poblado, Col. o fracc.: "El Estuche" Nombre del predio o calle: El predio esta ubicado a 3 kilómetros del crucero de la carretera Tapalpa con brecha que va a Atemajac de Brizuela Jalisco (Sin ingreso directo a vía de acceso)
NÚMERO DE CUENTA PREDIAL:	No de proporcionó
NÚMERO DE CUENTA DE AGUA:	No se proporcionó

II.- DATOS GENERALES DE LA REGIÓN

CLASIFICACIÓN DE LA REGION:	La cobertura del suelo es predominantemente bosque, seguido en menor escala de agricultura, pastizal, selva baja caducifolia, cuerpo de agua y asentamiento humano.
CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA NATURAL:	
	Estación meteorológica: 00014142 TAPALPA (SMN)
	Región fisiográfica: Predomina los terrenos montañosos (con pendientes mayores a 15º) seguido de lomerío y en menor escala planos
	Altitud: Entre 1,040 y 2,060 msnm
	Tipo de Clima: Clima templado, subhúmedo y cálido que de acuerdo al sistema KÖPPEN y GEIGER el clima se clasifica como Csb.
	Temperatura: La temperatura media anual es de 16.2°C y sus máximas y mínimas promedio oscilan entre 23.8°C y 8.7°C respectivamente.
	Precipitación pluvial anual: La precipitación media anual es de 902 mm al año y una evaporación 1,515.2 mm con época de lluvias de junio a octubre con 96 días de lluvia anual
ACTIVIDAD AGROPECUARIA:	De acuerdo a la disponibilidad media anual del agua, principalmente cultivo de cereales, papa, avena forrajera, pastos, maíz, cebada y fresa. Agostaderos naturales e inducidos.
VEGETACIÓN NATIVA DE LA REGIÓN:	Pino, roble, encino, fresno, oyamel, sauce, madroño, nopal, hizache, palo dulce y granjeno
RESTRICCIONES DE LA REGIÓN:	La agricultura, se restringe a la disponibilidad de agua y los sistemas de eficiencia con la que se dispone.

AVALÚO AGROPECUARIO

III.- DATOS GENERALES DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN DEL ACCESO AL PREDIO DESDE EL POBLADO MAS CERCANO, INDICANDO EL TIPO O IMPORTANCIA DE LAS VIALIDADES

VIALIDADES. Partiendo hacia el norte de Tapalpa para dirigirse al este, se toma la carretera 436 rumbo a la localidad de Las Varillas recorriendo 6.4 km hasta llegar al crucero de la localidad de La Frontera y ahí se toma la carretera 437 hacia el norte rumbo al pueblo de Juanacatlán y a los 3.2 km se llega al camino privado de las Cabañas "Camino Real" (Pasando la localidad La Mezcalera) ubicado al oeste de la carretera y una vez tomado ese camino, se interna 215.50 m "topando" con el Predio "El Estuche Grande".

SERVICIOS MUNICIPALES: El predio no tiene

SITUACIÓN JURÍDICA: **Contrato de Arrendamiento:**

Se proporcionó al Valuador, copia en imagen del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO con fecha del 20 de agosto de 2021 celebrado entre el INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO (IPEJAL) como Arrendador y el C.GABRIEL HERNÁNDEZ MAGDALENO como Arrendatario, cuya vigencia del mismo es del 01 de septiembre de 2021 al 31 de agosto de 2022 (sin derecho de prórroga).

Permisos y concesiones:

Ninguna fue proporcionada, no aplica, el predio se encuentra en su estado natural, el predio no cuenta con pozo profundo de aguas subterráneas o similares

Ordenamiento ecológico:

No se aplicó Paquete Tecnológico, ya que, el predio tiene una prohibición en el Contrato de Arrendamiento con carácter de obligatoriedad e imposición a no hacer variaciones alguna al inmueble, conservando su estado actual, cuyo destino permitido único y exclusivo es para uso de AGOSTADERO

Servidumbres: No se señala ninguna en la copia del Plano Topográfico proporcionado

Otros: Durante la visita física, se observó un cauce natural de agua con corriente intermitente (Corrientes efímeras) que va de este a oeste y las siguientes cotas aproximadas: cauce 3.00 m, profundidad 2.50 m, longitud 343.00 m, pendiente 15.1%, por lo que, se debe considerar esta afectación federal por zonas federales (Riberas). En el plano topográfico, no se advierte, ni se representa, pero existe. Así mismo, se observa aparentemente deforestado, no en su totalidad, pero si, en ciertas áreas y de ser así, se desconoce si existió permisos en materia de recursos forestales por la SEMARNAT).

USO ACTUAL: Ninguno, el predio se encuentra en su estado natural, nunca ha sido intervenido o usado

SUPERFICIE DEL PREDIO SEGÚN PLANO TOPOGRÁFICO: 16-20-45.50 ha

SUPERFICIE DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA: 15-80-00.00 ha

SUPERFICIE DEL PREDIO CONSIDERADA EN EL AVALÚO: 15-80-00.00 ha

CARACTERÍSTICAS EDAFOLÓGICAS Y FISICOQUÍMICAS:

Color: Café oscuro en seco a castaño en saturado.

Textura: Franco-Arenoso

Profundidad de la capa arable: Media

Profundidad del Manto Freático: Los niveles de agua subterránea se encuentran a profundidades que varían desde 5 m hasta 70 m (Durante la época de estiaje los niveles estáticos se encuentran a mayores profundidades)

Pedregosidad: Escasa.

Topografía y configuración: Topografía combinada, sensiblemente plana al oeste y suroeste, pendiente semi-pronunciada al este y montañosa al norte. Configuración polígono irregular.

Pendiente: De oeste a este del 3.4% al 13.5% y de norte a suroeste del 16.2% al 6.2%

Permeabilidad y drenaje: Eficientes

Salinidad: No se detectó, no es ordinario en esta región del Estado de Jalisco

Erosión: Eólica.

Contaminación ambiental: No se detectó por los sentidos humanos durante la visita física de inspección

CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS:

Fuente de abastecimiento de agua: Natural, de lluvia, el predio no cuenta con pozo profundo de aguas subterráneas o similares

Núm. de Título de Concesión de uso del agua y volumen autorizado: No aplica, el predio se encuentra en su estado natural

Sistemas de riego: No aplica, el predio se encuentra en su estado natural

USO CONSUNTIVO O REQUERIMIENTOS DE AGUA PARA LOS CULTIVOS REPRESENTATIVOS DE LA REGIÓN:

No aplica, el predio se encuentra en su estado natural

AVALÚO AGROPECUARIO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS

Predio "EL ESTUCHE GRANDE" Según copia del Contrato de Arrendamiento y según Levantamiento Topográfico

Del vértice 1 al vértice 2, una recta de 107.18 metros con rumbo N 14°00' E; enseguida el vértice número 3 en 19.30 metros y rumbo S 55°27' E; al vértice 4 en 216.24 metros y rumbo S 87°23' W al vértice 5 en 100.35 metros y rumbo N 10°21' E; al vértice 6 en 125.86 metros y rumbo S 86°50' W; al vértice 7 en 103.84 metros y rumbo N 11°11' E; al vértice 8 en 202.18 metros y rumbo S 81°50' W; al vértice 9 en 230.79 metros y rumbo S 54°28' W; al vértice 10 en 151.40 metros y rumbo S 50°07' W; al vértice 11 en 165.96 metros y rumbo S 48°05' WE; al vértice 12 en 627.38 metros y rumbo N 84°41' E y finalmente al vértice 1, punto de partida en 296.23 metros y rumbo N 82°17' E.

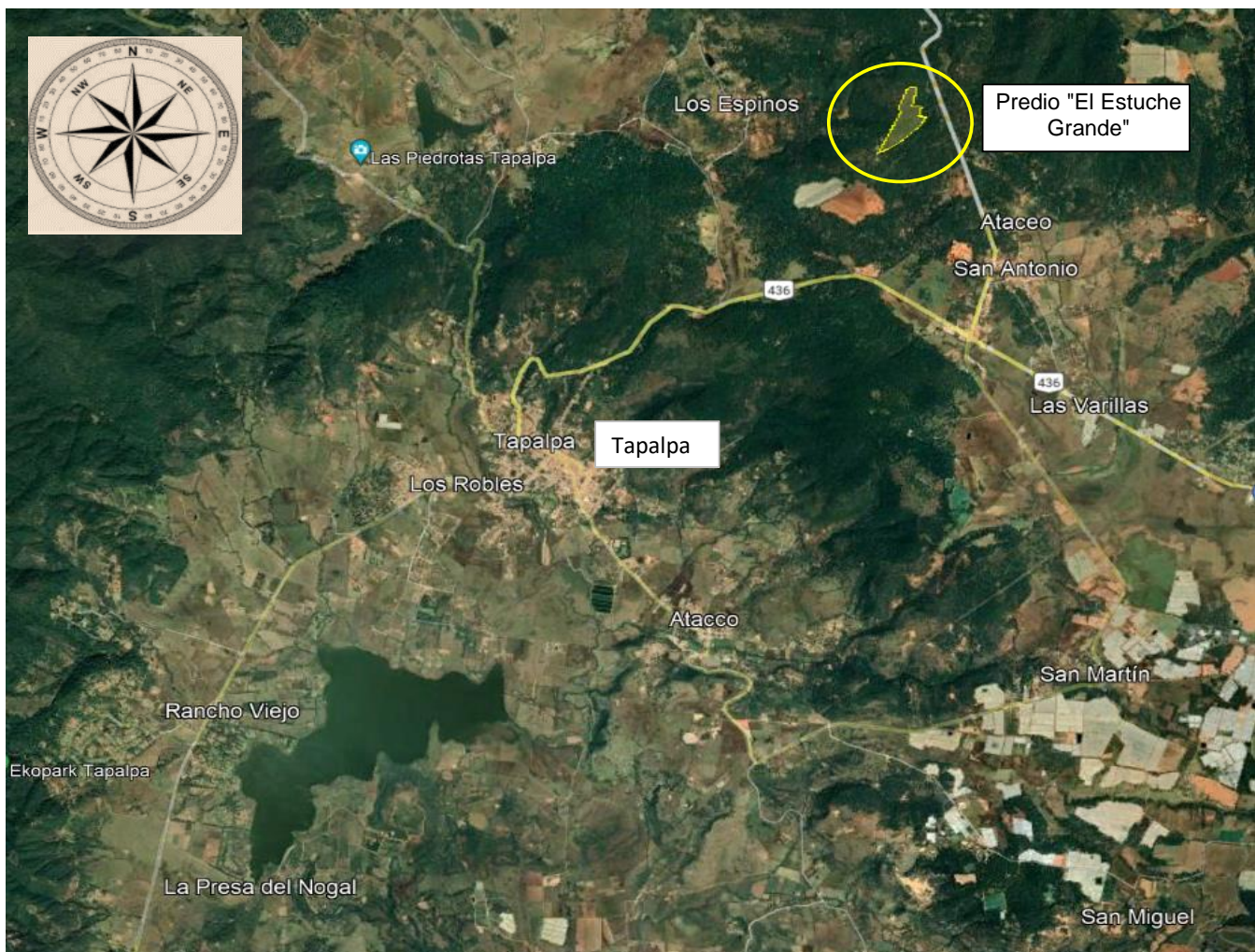
SUPERFICIE DEL PREDIO SEGÚN PLANO TOPOGRÁFICO: 16-20-45.50 ha

SUPERFICIE DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA: 15-80-00.00 ha

SUPERFICIE DEL PREDIO SEGÚN PLANO TOPOGRÁFICO (m²): 162,045.50

SUPERFICIE DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA (m²): 158,000.00

MACROLOCALIZACIÓN



Coordenadas UTM al centroide aproximado del predio: 13Q633926.87mE, 2210166.72mN
Elevación 2,354 m

AVALÚO AGROPECUARIO**MEDIDAS Y COLINDANCIAS (Continuación)****Predio "EL ESTUCHE GRANDE"**

Levantamiento Topográfico

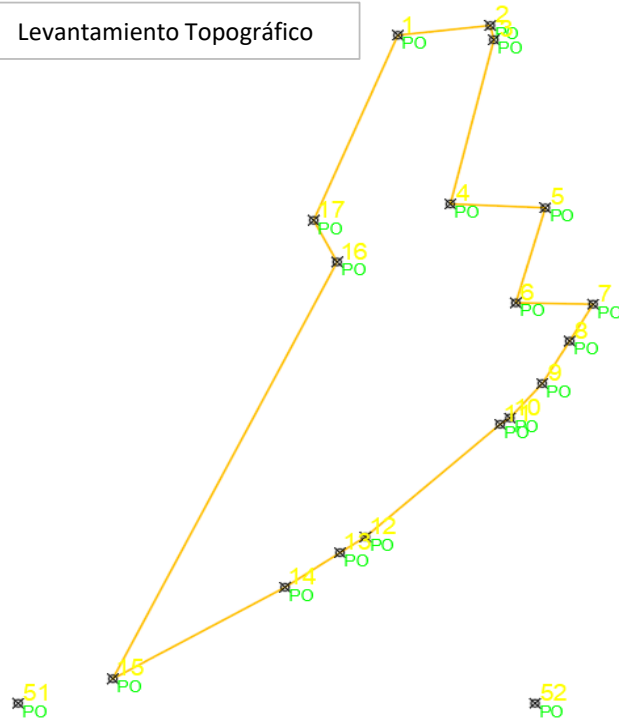
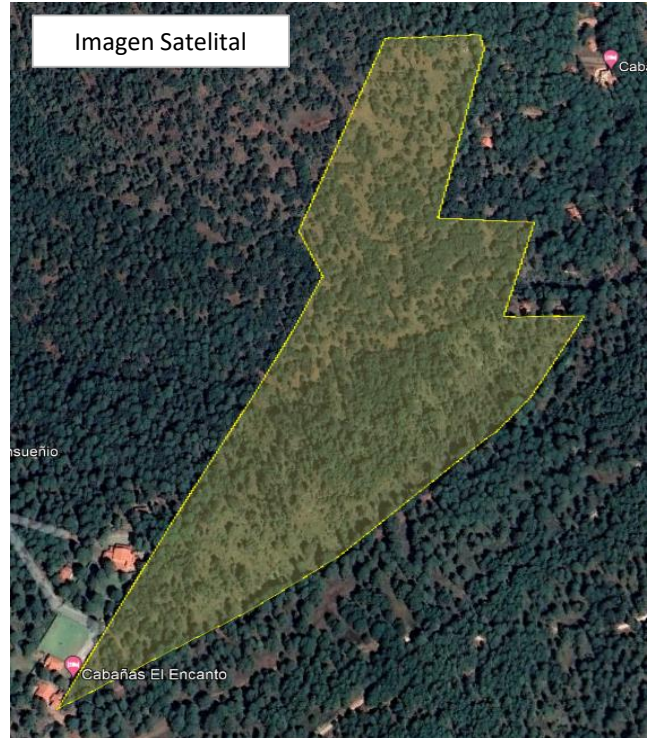


Imagen Satelital



POINT DATA				
POINT NUMBER	NORTHING	EASTING	LATITUDE	LONGITUDE
1	2210594.4160	633936.6640	N 19° 59' 14.5065"	W 103° 43' 11.2191"
2	2210606.7660	634043.9200	N 19° 59' 14.8815"	W 103° 43' 07.5259"
3	2210588.6480	634048.0530	N 19° 59' 14.2912"	W 103° 43' 07.3884"
4	2210379.8200	633997.4880	N 19° 59' 07.5118"	W 103° 43' 09.1830"
5	2210374.9270	634107.7930	N 19° 59' 07.3253"	W 103° 43' 05.3894"
6	2210254.0480	634073.5330	N 19° 59' 03.4023"	W 103° 43' 06.5998"
7	2210252.3760	634163.2200	N 19° 59' 03.3256"	W 103° 43' 03.5148"
8	2210205.4670	634136.0650	N 19° 59' 01.8067"	W 103° 43' 04.4613"
9	2210151.4880	634104.2280	N 19° 59' 00.0590"	W 103° 43' 05.5708"
10	2210107.6640	634066.6530	N 19° 58' 58.6431"	W 103° 43' 06.8750"
11	2210099.6950	634055.3460	N 19° 58' 58.3867"	W 103° 43' 07.2661"
12	2209956.3850	633898.9400	N 19° 58' 53.7645"	W 103° 43' 12.6846"
13	2209936.3940	633869.4160	N 19° 58' 53.1217"	W 103° 43' 13.7055"
14	2209892.4630	633805.6730	N 19° 58' 51.7087"	W 103° 43' 15.9100"
15	2209776.0860	633605.7860	N 19° 58' 47.9732"	W 103° 43' 22.8170"
16	2210306.0820	633866.1380	N 19° 59' 05.1462"	W 103° 43' 13.7212"
17	2210359.0510	633838.9130	N 19° 59' 06.8757"	W 103° 43' 14.6439"

El perímetro del predio representado en la presente imagen satelital, esta calculado con base en las coordenadas UTM del cuadro de construcción del levantamiento topográfico, por lo tanto, corresponde a la realidad y es preciso



AVALÚO AGROPECUARIO**IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE****PREDIO "EL ESTUCHE GRANDE"**

USO ACTUAL: Actualmente, el predio se encuentra en su estado natural, no esta siendo ocupado y se ha informado que, nunca ha sido usado para ningún fin

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:

TIPO 1: No tiene edificaciones

TIPO 2: No tiene edificaciones

TIPO 3: No tiene edificaciones

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN: T1 No aplica

T2 No aplica

T3 No aplica

NÚMERO DE NIVELES: No tiene edificaciones

EDAD APROXIMADA: No tiene edificaciones

VIDA ÚTIL REMANENTE: No tiene edificaciones

ESTADO DE CONSERVACIÓN: No tiene edificaciones

CALIDAD DEL PROYECTO: No tiene edificaciones

UNIDADES RENTABLES o SUSCEPTIBLES DE RENTARSE: Una, el predio.

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN**a) OBRA NEGRA O GRUESA:**

CIMENTOS: No tiene

ESTRUCTURA: No tiene

MUROS: No tiene

ENTREPISOS: No tiene

CUBIERTA: No tiene

AZOTEAS: No tiene

BARDAS: Cerca perimetral de malla ciclónica.

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS INTERIORES: No tiene

APLANADOS EXTERIORES: No tiene

PLAFONES: No tiene

LAMBRINES: No tiene

PISOS: No tiene

ZOCLOS: No tiene

ESCALERAS: No tiene

PINTURA: No tiene

CUBRIMIENTOS ESPECIALES: No tiene

c) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:

No tiene

MUEBLES DE BAÑO: No tiene

d) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

No tiene

e) PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICAS:

No tiene

f) VIDRIERÍA: No tiene

g) CERRAJERÍA: De candado y pasador

h) FACHADA: No tiene edificaciones

AVALÚO AGROPECUARIO**VI.- OTROS BIENES DISTINTOS A LA TIERRA****a) CULTIVOS Y PLANTACIONES:**

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CULTIVO: El predio no cuenta con un cultivo, su estado es natural, con flora endémica, predominantemente Pino Silvestre (*Pinus sylvestris*) de alta densidad en la zona. Especie arbórea de la familia Pinaceae, género Pinus. Así mismo, existen Latifoliadas y arbustos perennes.

ESTADO ACTUAL DEL CULTIVO: La flora endémica, se presenta a simple vista y aparentemente libre de plagas y enfermedades. Para la anterior afirmación se consideró la sintomatología visual, es decir, la flora, no se vió afectada en su desarrollo normal y por tanto, no hay un indicio físico específico.

SISTEMA DE PLANTACIÓN: Desarrollo natural, sin la intervención del hombre.

TECNIFICACIÓN DEL CULTIVO: No existe un paquete tecnológico especializado, para el cuál, la autoridad no da recomendaciones técnicas, dado que, el predio se encuentra en su estado natural.

SEGUROS: No se proporcionaron polizas de seguro.

b) OBRAS COMPLEMENTARIAS: Cerca de malla ciclónica en el perímetro del predio

c) MAQUINARIA Y EQUIPO: No tiene

AVALÚO AGROPECUARIO

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO:

DEFINICIONES:

ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS

Existen actualmente tres enfoques de valuación comunmente aceptados: el de costos, el de ingresos y el comparativo de mercado, y es en función del bien a valuar y el tipo de valor requerido, la aplicación de todos o alguno(s) de ellos.

ENFOQUE DE COSTOS: Se basa en el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al analizado a la fecha del avalúo. Si el bien no es nuevo, su valor se afectará por los diversos factores de depreciación y obsolescencia aplicables, según Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR FÍSICO o DIRECTO

ENFOQUE DE INGRESOS: Este enfoque considera el valor presente de los beneficios futuros, derivados del bien a valuar y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

ENFOQUE DE MERCADO: Este enfoque involucra la recopilación de información pertinente del mercado de los bienes similares al bien valuado, analizando la oferta y demanda, para poder llegar a un indicador que permita establecer el precio más probable de venta para los bienes que se están valuando.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR COMERCIAL: Es el precio más probable que podría tener un bien en un mercado abierto y competido, con las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, con un plazo razonable de exposición y por el cual un vendedor y un comprador, estarían de acuerdo en celebrar una operación de compra-venta, ambos con pleno conocimiento del bien y sin ninguna necesidad imperiosa o urgente de llevar a cabo dicha operación.

COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES DEL AVALÚO:

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo, es la contenida en la documentación (en copia o imagen) proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien, cualquier dato diferente al original, no es responsabilidad del Valuador. Se proporcionó:

- Contrato de Arrendamiento Vigente
- Plano Topográfico del Predio (Levantamiento Topográfico)

El predio a valuar, no tiene acceso directo a vialidad, calle o carretera. Para poder acceder al mismo, se debe pasar (sin autorización) por propiedad privada, por lo que, técnica y legalmente, se trata de un PREDIO INTERIOR, cuya situación obliga a tramitar a futuro de mediano a largo plazo, una SERVIDUMBRE DE PASO por un predio sirviente, lo que, en tiempo presente, esta situación desventajosa, demerita o disminuye el valor del bien considerablemente.

No es objeto del presente avalúo, verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el bien que se valúa, por lo que, no se asume responsabilidad alguna por información omitida en el cuerpo y resultado del del Avalúo.

Quienes intervenimos en el presente avalúo, declaramos que, no se tiene ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el solicitante, propietario o tercera persona, del bien que se valúa.

El predio a valuar, actualmente, tiene una prohibición en el Contrato de Arrendamiento con carácter de obligatoriedad e imposición a no hacer variaciones alguna al inmueble, conservando su estado actual, cuyo destino permitido único y exclusivo en dicho contrato es para uso de AGOSTADERO y por este impedimento legal, queda inhabilitado el Enfoque de Ingresos (Enfoque por Productividad) ya que, el Avalúo se elabora en base a la realidad legal y presente del inmueble, así mismo, se realiza un Avalúo Agropecuario, ya que, el destino del predio declarado en el contrato, es únicamente como Agostadero.

El propietario se obtuvo del contrato de arrendamiento / La superfcie de escritura se obtuvo del plano topográfico / Durante la visita física, se observó un cauce natural de agua con corriente intermitente (Corrientes efímeras) que va de este a oeste y las siguientes cotas aproximadas: cauce 3.00 m, profundidad 2.50 m, longitud 343.00 m, pendiente 15.1%, por lo que, se debe considerar esta afectación federal por zonas federales (Riberas) para ello se estimo la zona federal de 5.00 para ambos bordes a partir del cauce estimado, cuya franja se considera propiedad federal sin valor comercial. En el plano topográfico, no se advierte, ni se representa dicha afectación federal, pero existe, por lo tanto, se considera en el presente Avalúo / Se observa aparentemente deforestado el predio, no en su totalidad, pero si, en ciertas áreas y de ser así, se desconoce si existió permisos en materia de recursos forestales por la SEMARNAT).

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en la Hoja 1, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

La VIGENCIA del presente documento estará determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporalidad que establezca en su caso la Institución emisora del Avalúo, la Autoridad competente o los factores externos que influyen en el valor comercial.

El inmueble valuado se identificó plenamente, para lo cual nos basamos en la documentación técnica y legal de la propiedad proporcionada por el solicitante y/o el propietario, así como por la inspección ocular al mismo con apoyo de la verificación instrumental necesaria al caso.

AVALÚO AGROPECUARIO

VIII.- ANALISIS COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

NIVEL DE OFERTA OBSERVADA DURANTE LA INVESTIGACION DE MERCADO

MUY ALTA	()	MEDIA	(X)	BAJA	()
ALTA	()	MEDIA BAJA	()	NULA	()

Caso	UBICACIÓN	Uso del suelo	INFORMANTE
1	Fraccionamiento EL ESTUCHE (Mismo que el Sujeto)	Cabañas	VIPROSA (WIG: pqEE39z) Tel.: 523325799297
CARACTERÍSTICAS: Tapalpa, Terreno plano, Fraccionamiento Consolidado con Cabañas, Vigilancia, Transformador, Reforestación Anual			
2	Terreno ubicado en Tapalpa, a la altura de Juan Acatlán	No se especifica	CONTRASTE INMOBILIARIA (58041247) Tel.: 3323065436
CARACTERÍSTICAS: Cercano a la comunidad "La Varillita"			
3	Av. San Gabriel, carretera a Tapalpa km 6	No se especifica	A & B GRUPO INMOBILIARIO (59621284) Tel. 3333444072
CARACTERÍSTICAS: A 2 km del Club de Tapalpa, entreada sobre carretera (Av. San Gabriel) 393 m de frente, terreno irregular, 8 km al sur de Tapalpa			
4	Fracc. Los Cornelios en San Antonio	Habitacional	INMOBILAIRIA ROBLE (59661628) Tel. 3311384840 / 3336422378
CARACTERÍSTICAS: Cerca de Country San Antonio a 1 km del crucero de La Frontera, Varios Terrenos en Venta (Lotificado), Incluidos y Arbolados			
5	Juanacatlán, Tapalpa	Siembra	TROVIT (Wiggot: pZly3d2) Tel. 11811 (Teléfono gratuito)
CARACTERÍSTICAS: Las hectáreas se han utilizado para siembra, a 5 minutos de la carretera, ubicado en el bosque, agua en el lugar por pozo			

Homologación para el predio "EL ESTUCHE GRANDE" de 15-80-00.00 ha

Caso	Oferta (terreno) \$	Sup. Ha.	\$/Ha.	Factores de Homologación							\$/ha
				ZONA	UBIC.	SUP.	TOPOG.	AGUA	NEG.	FRe	
1	2,000,000.00	1.88	1,063,264.22	0.95	0.80	0.78	1.00	0.95	0.95	0.53	568,675.39
2	4,300,000.00	4.30	1,000,000.00	1.00	1.00	0.82	1.00	1.00	0.95	0.78	777,136.08
3	40,000,000.00	100.00	400,000.00	0.80	0.80	2.33	1.00	1.00	0.95	1.42	
4	735,000.00	1.05	700,000.00	0.90	0.80	0.77	0.95	0.95	0.95	0.47	331,266.91
5	5,950,000.00	7.00	850,000.00	1.00	1.00	0.86	0.90	0.95	0.95	0.70	594,279.11
VALOR HOMOLOGADO:											454,271.50
EN N.R. \$/ha.											460,300.00

Caso	Oferta (terreno) \$	Sup. Ha.	\$/Ha.	Factores de Homologación							\$/ha
				ZONA	UBIC.	SUP.	TOPOG.	AGUA	NEG.	FRe	
1				1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
2				1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
3				1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
4				1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
5				1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	

Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad
15.8 denota que LA OFERTA es mejor que EL PREDIO VALUADO.

VALOR HOMOLOGADO:

EN N.R. \$/Ha.

FACTORES UTILIZADOS

Zona	El factor define, el tipo y nivel de la vialidad de acceso (Carretera, Vialidad Interior, Terracería, etc.)
Ubicación	El factor define, la accesibilidad al predio (Lote a Pie de Carretera, Lote Interior, etc.)
Agua	El factor define, la accesibilidad al agua perenne (Subterráneas, Superficiales, Distrito de Riego, Libre Alumbramiento, etc.)
Negociación	El factor define, el tipo de suelo agropecuario (De Riego, De Temporal, De Agostadero, Cerril, Desierto, etc.)

NOTA: Se descarta el comparable No. 3, ya que, el Factor de Superficie sale de rangos aceptados

AVALÚO AGROPECUARIO

IX.- ENFOQUE DE COSTOS

Predio "EL ESTUCHE GRANDE"

a) DEL TERRENO:

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: 460,300.00 \$/Ha.

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACCIÓN	SUPERFICIE: Ha.	VALOR UNIT. \$/Ha.	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE	VALOR UNIT. RESULTANTE:	INDIVISO	VALOR PARCIAL: \$
Vendible	15.3541	460,300.00	1.00	INTEGRO	460,300.00	100%	7,067,492.23
Cauce Interm.	0.4459		1.00		-	100%	-
TOTAL:	15.8000	Has.	SUBTOTAL (a): \$				7,067,492.23
		VALOR UNIT. MEDIO :		447,309.63	\$/Ha.		

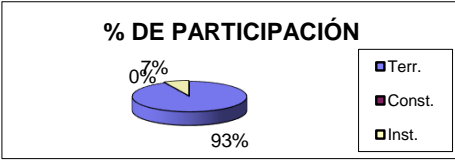
b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO:	USO o DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	AREA M2.	V.R.N. (unitario)	FACTOR DE DEMERITO	V.N.R. (unitario)	VALOR PARCIAL: \$
1	No tiene edificaciones			1.00		
2	No tiene edificaciones			1.00		
3	No tiene edificaciones			1.00		
TOTAL			M²			SUBTOTAL (b): \$
		VALOR UNIT. MEDIO :		#DIV/0!		\$/M²

c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y BIENES DISTINTOS A LA TIERRA:

TIPO:	CONCEPTO (VER ANEXOS, EN SU CASO)	UNIDAD	CANT.	P.U.	FACTOR DE DEMÉRITO	VALOR PARCIAL: \$	VALOR TOTAL: \$
1	Malla Ciclónica	m	2,260.77	\$300.00	0.80	\$240.00	\$542,583.70
2					1.00		
						SUBTOTAL (c): \$	542,583.70



VALOR FÍSICO O DIRECTO: (a+b+c+d) \$ 7,610,075.93

a) DEL TERRENO:

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: \$/Ha.

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACCIÓN	SUPERFICIE: Ha.	VALOR UNIT. \$/Ha.	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE	VALOR UNIT. RESULTANTE:	INDIVISO	VALOR PARCIAL: \$	
	No aplica	-	1.00		-	100%		
	No aplica	-	1.00		-	100%		
TOTAL:		Has.	SUBTOTAL (a): \$					#VALOR!
		VALOR UNIT. MEDIO :	#VALOR!	\$/Ha.				

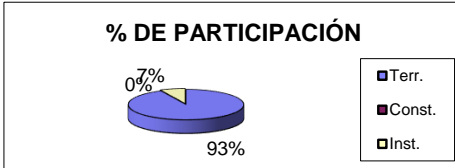
b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO:	USO o DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	AREA M2.	V.R.N. (unitario)	FACTOR DE DEMERITO	V.N.R. (unitario)	VALOR PARCIAL: \$
1	No aplica			1.00		
2	No aplica			1.00		
3	No aplica			1.00		
TOTAL			M²			SUBTOTAL (b): \$
		VALOR UNIT. MEDIO :		#DIV/0!		\$/M²

c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y BIENES DISTINTOS A LA TIERRA:

TIPO:	CONCEPTO (VER ANEXOS, EN SU CASO)	UNIDAD	CANT.	P.U.	FACTOR DE DEMÉRITO	VALOR PARCIAL: \$	VALOR TOTAL: \$
1	No aplia	ha		\$1.00	1.00	\$1.00	
2	No aplia	ha		\$1.00	1.00	\$1.00	
						SUBTOTAL (c): \$	



VALOR FÍSICO O DIRECTO: (a+b+c+d) \$

RESULTADO POR EL ENFOQUE DE COSTOS: \$ 7,610,075.93

AVALÚO AGROPECUARIO

X.- AVALUO POR CAPITALIZACION DE RENTAS

CULTIVO: No existe cultivo
CARACTERÍSTICAS: Predio en su estado natural. Se tiene una prohibición en el Contrato de Arrendamiento, uso obligado de AGOSTADERO

CICLO AGRICOLA: No se aplica
REGIÓN: TAPALPA, JALISCO

PAQUETE TECNOLÓGICO:
INGRESOS: RENDIMIENTO
PRECIO DEL PRODUCTO
TOTAL DEL VALOR DE LA PRODUCCIÓN:
EGRESOS: COSTO MANTENIMIENTO:
INTERESES: 15%
GASTOS ADMÓN.: 8%
UTILIDAD: 10%
SEGUROS:
TOTAL DE GASTOS:
RENTABILIDAD:
ÍNDICE DE CAPITALIZACIÓN:
VALOR DE LA ESPARRAGUERA:
PARTICIPACIÓN DE LA TIERRA EN EL PROCESO PRODUCTIVO:

SAGARPA		EMPRESARIAL	
-	Ton/ha	-	caja/ha
-	\$/Ton	-	\$/caja
\$0.00	por ha	\$0.00	por ha
\$0.00	por ha	\$0.00	por ha
\$0.00	por ha	\$0.00	por ha
\$0.00	por ha	\$0.00	por ha
*		*	
\$0.00	por ha	\$0.00	por ha
\$0.00	por ha	\$0.00	por ha
12.57%		12.57%	
\$0.00	por ha	\$0.00	por ha
\$0.00	por ha	\$0.00	por ha
\$0.00	por ha	\$0.00	por ha

VALOR DE LA ESPARRAGUERA:

NOTAS:

No se aplicó Paquete Tecnológico, ya que, el predio tiene una prohibición en el Contrato de Arrendamiento con carácter de obligatoriedad e imposición a no hacer variaciones alguna al inmueble conservando su estado actual, cuyo destino permitido único y exclusivos para uso de AGOSTADERO

CÁLCULO DE TASA:

CONCEPTO	T A S A S					
	12%	12.5%	13%	13.5%	14%	14.5%
AGRONOMICAS calificación	ÓPTIMA	MUY BUENA	BUENA	REGULAR	MALA	MUY MALA
RIESGOS CLIMATICOS calificación	CONTROLADA	SEMI CON	BAJA SIN	MEDIA	ALTA SIN	NO ASEG.
EDAFOLÓGICAS calificación	FERT. ALTA	FERT. MEDIA	FERT. BAJA	AC. O ALC.	SALINOS	SÓDICOS
HIDROLOGICAS calificación	GARANTIZADA	AUXILIOS	HUM/RES	A1	A2	> =A3
TECNOLOGICAS calificación	INOVACIONES	ESPECIALIZ	PAQ. TEC.	CON. BIOL.	TRADICIONAL	SIN TEC.
TOPOGRAFICAS calificación	PLANO	SEMIPLANO	LIG. ONDULADO	ONDULADO	F. ONDULADO	ESCARPADO
ECONÓMICAS	BUENAS	FAVORABLE	ESTABLE	INESTA.	DESFAB.	CRITICA

	2	2	3	0	0	0
CAPITALIZACION	1.7143	1.7857	1.8571	1.9286	2.0000	2.0714
TASAS PARCIALES	3.4286	3.5714	5.5714	0.0000	0.0000	0.0000

					TASA RESULTANTE:	12.57%
PROPIEDAD	Has.	P.U.	SUBTOTAL	TOTAL		
EL ESTUCHE GRANDE	15.3541	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	PRECIO / Ha.
15.8000	0.4459	\$0.00	\$0.00			
CASO 2	0.0000	\$0.00	\$0.0			
0.0000	0.0000	\$0.00	\$0.0	\$0.00	#DIV/0!	PRECIO / Ha.
	15.8000	ha				
					VALOR POR PRODUCTIVIDAD	

RESULTADO POR EL ENFOQUE DE INGRESOS: \$ NO APLICA

AVALÚO AGROPECUARIO**XI.- RESUMEN DE VALORES OBTENIDOS**

	PREDIO "EL ESTUCHE GRANDE"	
ENFOQUE DE MERCADO:	\$	7,272,740.00
ENFOQUE DE COSTOS:	\$	7,610,075.93
ENFOQUE DE INGRESOS:		NO APLICA

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO:	\$	7,272,740.00
VALOR FÍSICO O DIRECTO:	\$	7,610,075.93
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	\$	NO APLICA

VALOR COMERCIAL (N.R.): \$	7,273,000.00
-----------------------------------	---------------------

Siete Millones Doscientos Setenta y Tres Mil Pesos 00/100 M.N.

XII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Se estima que, el valor comercial del predio, es el que resulta del Enfoque de Mercado.

DECLARACIONES:

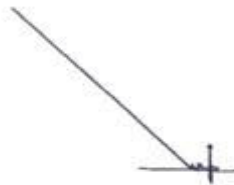
Los análisis, métodos y conclusiones reportadas, están sólo limitados por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son análisis, métodos y conclusiones profesionales e imparciales. No existe interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este avalúo y no existe interés, total o parcial con respecto a las partes involucradas. La compensación económica no está condicionada al informe de un valor estipulado o predeterminado o dirigido a un valor que favorezca la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado o a la ocurrencia de un evento subsecuente. Se ha realizado una inspección del bien objeto de este avalúo. Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al Valuador que firma este reporte.

XIII.- CONCLUSION

Los valores en el presente avalúo, están calculados al:

5 de diciembre del 2021

VALOR COMERCIAL DEL PREDIO "EL ESTUCHE GRANDE"	\$7,273,000.00	Siete Millones Doscientos Setenta y Tres Mil Pesos 00/100 M.N.
	0	
VALOR COMERCIAL TOTAL:	\$7,273,000.00	Siete Millones Doscientos Setenta y Tres Mil Pesos 00/100 M.N.

VALUADOR PROFESIONAL


VALUADOR PROFESIONAL:

Maestría:

Cédula:

Especialidad:

Título Profesional Folio:

José Fernando Solano Ruiz

En Valuación Inmobiliaria e Industrial

5711700

En Valuación con Orientación en Inmuebles Agropecuarios

50641EA0-acb4-4a94-98fe-6f1878379795

Nota: El presente avalúo no tendrá validez para fin distinto al especificado en la carátula del presente dictamen, así mismo, si carece de firma del Valuador.

AVALÚO AGROPECUARIO

XIV.- REPORTE FOTOGRÁFICO



Propiedad Privada por donde se debe pasar para llegar al predio (Paso no autorizado)



AVALÚO AGROPECUARIO

