

## ESTIMACIÓN

**SOLICITANTE:** INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO

**FECHA DE LA ESTIMACIÓN:** Guadalajara, Jal. el día 18 de Agosto de 2021.

**MATERIA DEL ESTUDIO:** TERRENO SEMI-URBANO

**RÉGIMEN DE PROPIEDAD:** GUBERNAMENTAL

**PROPIETARIO DEL INMUEBLE:** INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO

**OBJETO DEL ESTUDIO:** Conocer su valor comercial.

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE:** Terreno Semi-Urbano, ubicado en el Ejido El Nabo, en el municipio de Santiago de Querétaro, Qro.

**POBLACIÓN:** EN EL MUNICIPIO DE QUERETARO, QUERETARO

**UPERFICIE DEL INMUEBLE:** 213,903.14 M2

**VALOR:** \$89,670,000.00

Ochenta y nueve millones seiscientos setentamil 00/100 mn.



*[Handwritten signature]*

## ESTIMACION

### I.- ANTECEDENTES

**SOLICITANTE DEL AVALÚO:** INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO

**FECHA DEL AVALÚO:** Guadalajara, Jal. el día 18 de Agosto de 2021.

**INMUEBLE QUE SE VALÚA:** TERRENO SEMI-URBANO

**REGIMEN DE PROPIEDAD:** Gubernamental

**PROPIETARIO DEL INMUEBLE:** INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO

**PROPOSITO DEL AVALÚO:** Conocer su valor comercial.

**UBICACION DEL INMUEBLE:** Terreno Semi-Urbano, ubicado en el Ejido El Nabo, en el municipio de Santiago de Querétaro, Qro.

**No. DE CUENTA PREDIAL:** Varias.

**CLAVE CATASTRAL:** Varias.

### II.- CARACTERISTICAS URBANAS

**CLASIFICACION DE LA ZONA:** Reserva urbana.

**TIPO DE CONSTRUCCION DOMINANTE:** En fraccionamientos aledaños, habitacional tipo medio.

**INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:** Se trata de una zona en formación.

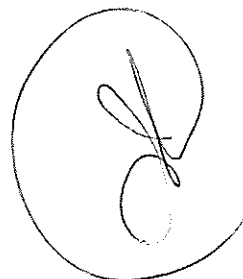
**POBLACION:** Se trata de una zona en formación.

**CONTAMINACION AMBIENTAL:** Escasa.

**USO DEL SUELO AUTORIZADO:** Habitacional H2, y otras aún PEA.

**VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:** El Libramiento Poniente.

**SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:** Están en proceso de urbanización.





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

### III.- TERRENO

#### TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACION:

Terrenos al norponiente de la ciudad de Santiago de Querétaro, estado de Querétaro.

**SUPERFICIE TOTAL:** 213,903.14 M2 **SEGÚN:** Escrituras.

Parcela 84 Z1 P/1 ejido el Nabo Municipio de Queretaro, escritura 13,124 de fecha 14 de febrero de 2013 ante Lic. Javier Lozano Casillas Not. 106 de Guad. Jal. Con superficie de 61,424.41 m2

Parcela 103 Z1 P/1 ejido el Nabo Municipio de Queretaro, escritura 14,691 de fecha de 27 de agosto de 2013 ante Lic. Javier Lozano Casillas Not. 106 de Guad. Jal. con superficie de 10,332.62m2

Parcela 109 Z1 P/1 ejido el Nabo Municipio de Queretaro, escritura 13,122 de fecha de 14 de febrero de 2013 ante Lic. Javier Lozano Casillas Not. 106 de Guad. Jal. Con superficie de 10,355.32m2

Parcela 110 Z1 P/1 ejido el Nabo Municipio de Queretaro, escritura 13,120 de fecha 14 de febrero de 2013 ante Lic. Javier Lozano Casillas Not. 106 de Guad. Jal. Con superficie de 10,829.85 m2

Parcela 125 Z1 P/1 ejido el Nabo Municipio de Queretaro, escritura 13,121 de fecha 14 de febrero de 2013 ante Lic. Javier Lozano Casillas Not. 106 de Guad. Jal. Con superficie de 19,958.55m2

Parcela 134 Z1 P/1 ejido el Nabo Municipio de Queretaro, escritura 13,123 de fecha 14 de febrero de 2013 ante Lic. Javier Lozano Casillas Not. 106 de Guad. Jal. Con superficie de 81,229.05m2

Parcela 153 Z1 P/1 ejido el Nabo Municipio de Queretaro, escritura 13,119 de fecha 14 de febrero de 2013 ante Lic. Javier Lozano Casillas Not. 106 de Guad. Jal. Con superficie de 19,773.34m2

**TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:** Topografía relativamente plana; forma del predio, irregular.

**CARACTERISTICAS PANORAMICAS:** Las propias de la zona.

**DENSIDAD HABITACIONAL:** no proporcionada

**INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:** no proporcionada

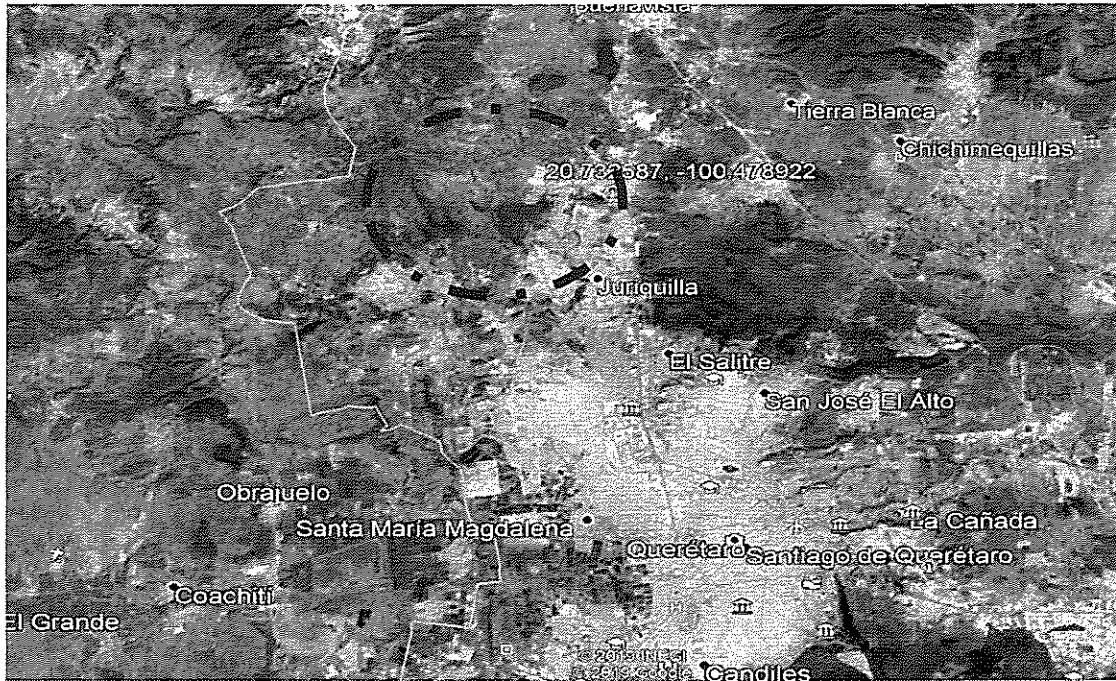
**SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:** En trámites.



**IPEJAL**  
Instituto de Pensiones  
del Estado de Jalisco

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

## MACRO UBICACIÓN



## MICRO UBICACIÓN





**IPEJAL**  
Instituto de Planeación  
del Estado de Jalisco

Calle Magisterio #1155, Observatorio,  
CP. 44266 Guadalajara, Jal.

## USO DE SUELO



## IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

**USO ACTUAL:** Se trata de siete predios tres con uso de suelo H2 y cuatro con uso de suelo agropecuario

**TIPO DE CONSTRUCCIONES:** NO TIENE

**CALIDAD Y CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES:** NA

**NUMERO DE NIVELES:** NA

**EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION:** NA

**VIDA UTIL REMANENTE:** NA

**ESTADO DE CONSERVACION:** NA

**CALIDAD DEL PROYECTO:** NA

**UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:** Siete Predios

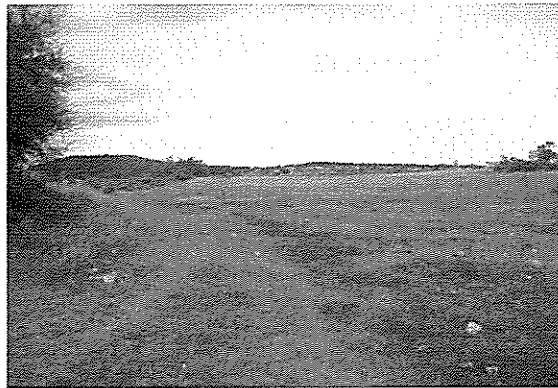




**IPEJAL**  
Instituto de Pensiones  
del Estado de Jalisco

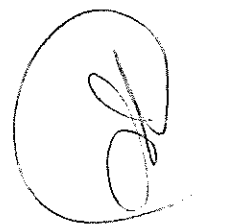
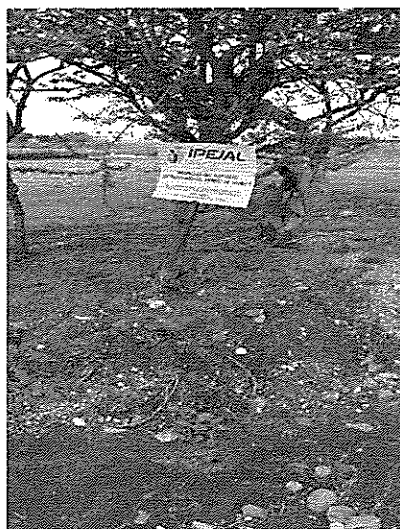
Calle Magisterio #1165, Observatorio,  
C.P. 44266 Guadalajara, Jal.

## REPORTE FOTOGRÁFICO



*[Handwritten signature]*

## REPORTE FOTOGRAFICO

A handwritten signature in black ink, enclosed within a circular outline.

## **V.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO**

Los valores unitarios descritos en el presente avalúo, para terreno, fueron investigados en el mercado inmobiliario existente para la zona de ubicación.

Los métodos utilizados son: El método de Valor comparativo de mercado por medio de homologación.

## **VIII.- VALOR UNITARIO DE MERCADO DE TERRENOS URBANIZADOS COLINDANTES**

Para la elaboración de esta opinión de valor no fue posible la visita de los predios, se realizó estudio de mercado de la zona en internet y se verificó en Google maps y Google Earth

## **IX.- RESUMEN**

VALOR OBTENIDO POR EL MÉTODO DE ESTUDIO DE MERCADO:

**\$89,670,000.00**

SUPERFICIE TOTAL:

213,903.14

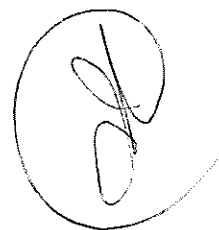
M2

QUE RESULTA EN UN VALOR HOMOLOGADO DE:

**\$419.21**

## **X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN**

- 1.- El criterio utilizado para este avalúo es: para valores de terreno, se investigaron valores de mercado;
- 2.- Asumimos que los datos aportados por terceras personas son ciertos y correctos.
- 3.- La propiedad legal del inmueble no fue verificada, ni se investigaron gravámenes o reservas de dominio que pueden existir sobre éste, ya que no es responsabilidad de los que suscribimos este avalúo.
- 4.- De igual forma no somos responsables por fallas ocasionadas o debidas al subsuelo, a desastres naturales o deficiencias no perceptibles en la infraestructura urbana de la zona.
- 5.- El presente avalúo No es para efectos litigiosos.
- 6.- El resultado del valor comercial es igual al valor obtenido por el método residual.







**IPEJAL**  
Instituto de Pensiones  
del Estado de Jalisco

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

De acuerdo a la informacion proporcionada de diferencia en cuanto al levantamineto proporcionado por el área de topografia de Pensiones del Estado y las escrituras proporcionadas la diferencia en las parcelas con uso habitacional H2 Parcela 84 una superficie de 85.62m<sup>2</sup> ; de la parcela 103 una superficie de 181.24; de la parcela 125 fue afectada realizando una calle en al sur de la misma la cual da valor al der ingreso al terreno mas fue afectada en su superficie lo cual se sugiere debe ser resuelto juridicamente.

Lo que disminuye su superficie pero incrementa su valor de venta al tener ingreso.

**El status legal de la propiedad no es tema de este estudio y no fue verificada, ni se investigaron gravámenes o reservas de dominio que pueden existir sobre éste, ya que no es responsabilidad de los que suscribimos este avalúo**

## **XI.- CONCLUSION**

### **VALOR COMERCIAL:**

Con un valor unitario de

\$ 420.00 /M<sup>2</sup>

**\$89,670,000.00**

Ochenta y nueve millones seiscientos setentamil 00/100 mn.

Guadalajara, Jal. el día 18 de Agosto de 2021.

**ATENTAMENTE:**

ING. JAQUELINE ODETTE GONZALEZ PEREZ  
PERITO VALUADOR



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

### Predios Totales

Parcela 84 Z1 P/1 ejido el Nabo Municipio de Queretaro, escritura 13,124 de fecha 14 de febrero de 2013 ante Lic. Javier Lozano Casillas Not. 106 de Guad. Jal. Con superficie de 61,424.41 m2

Parcela 103 Z1 P/1 ejido el Nabo Municipio de Queretaro, escritura 14,691 de fecha de 27 de agosto de 2013 ante Lic. Javier Lozano Casillas Not. 106 de Guad. Jal. con superficie de 10,332.62m2

Parcela 109 Z1 P/1 ejido el Nabo Municipio de Queretaro, escritura 13,122 de fecha de 14 de febrero de 2013 ante Lic. Javier Lozano Casillas Not. 106 de Guad. Jal. Con superficie de 10,355.32m2

Parcela 110 Z1 P/1 ejido el Nabo Municipio de Queretaro, escritura 13,120 de fecha 14 de febrero de 2013 ante Lic. Javier Lozano Casillas Not. 106 de Guad. Jal. Con superficie de 10,829.85 m2

Parcela 125 Z1 P/1 ejido el Nabo Municipio de Queretaro, escritura 13,121 de fecha 14 de febrero de 2013 ante Lic. Javier Lozano Casillas Not. 106 de Guad. Jal. Con superficie de 19,958.55m2

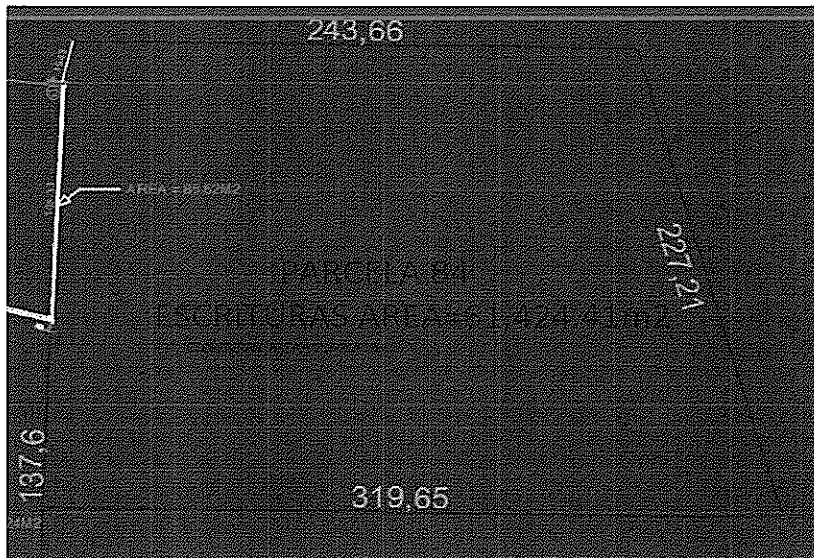
Parcela 134 Z1 P/1 ejido el Nabo Municipio de Queretaro, escritura 13,123 de fecha 14 de febrero de 2013 ante Lic. Javier Lozano Casillas Not. 106 de Guad. Jal. Con superficie de 81,229.05m2

Parcela 153 Z1 P/1 ejido el Nabo Municipio de Queretaro, escritura 13,119 de fecha 14 de febrero de 2013 ante Lic. Javier Lozano Casillas Not. 106 de Guad. Jal. Con superficie de 19,773.34m2

Nota.- la parcela 153 tiene una afectacion por lines de alta tension por lo que se descuenta una superficie a cada lado de las lineas de 25mts, resultando una superficie a valuar de 80,184.80mts.

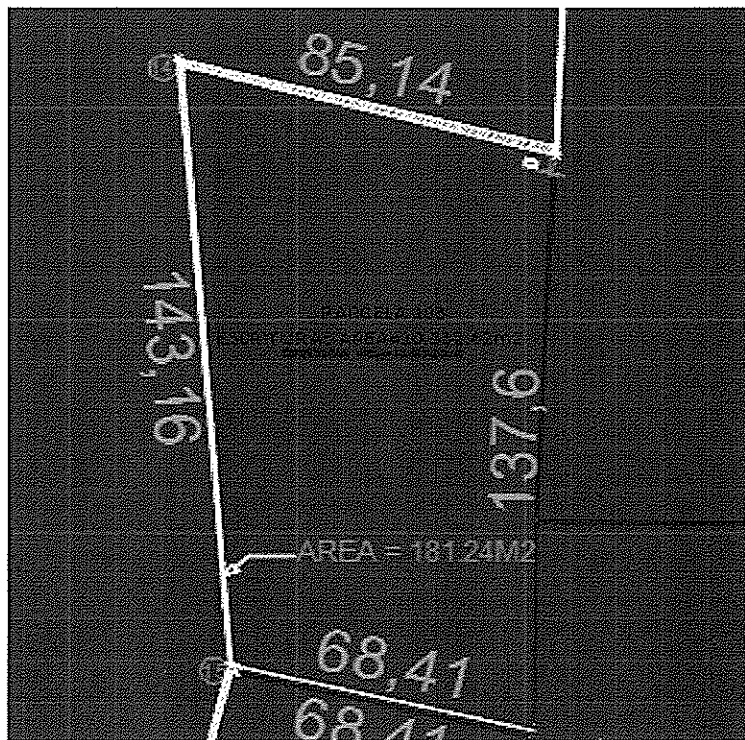
Superficies	Parametrico	Valor	Coordenadas	Parcela
61,424.41 \$	672.00 \$	41,277,000.00	20.733723, -100.480122	Parcela 84 Z1 P/1
10,332.62 \$	637.00 \$	6,582,000.00	20.733621, -100.481906	Parcela 103 Z1 P/1
10,355.32 \$	316.00 \$	3,272,281.12	20.731327, -100.490534	Parcela 109 Z1 P/1
10,829.85 \$	316.00 \$	3,422,232.60	20.731287, -100.489660	Parcela 110 Z1 P/1
18,655.56 \$	621.00 \$	11,585,102.76	20.732136, -100.482106	Parcela 125 Z1 P/1
63,936.27 \$	296.00 \$	24,136,624.00	20.730324, -100.483791	Parcela 134 Z1 P/1
19,773.34 \$	233.00 \$	4,607,188.22	20.728939, -100.486259	Parcela 153 Z1 P/1
Totales 195,307.37 \$	441.57 \$	94,882,428.70		

## Predios Afectados



Parcela 84

61,424.41 \$ 672.00 \$ 41,277,203.52 20.733723, -100.480122 Parcela 84 Z1 P/1



Parcela 103

10,332.62 \$ 637.00 \$ 6,581,878.94 20.733621, -100.481906 Parcela 103 Z1 P/1

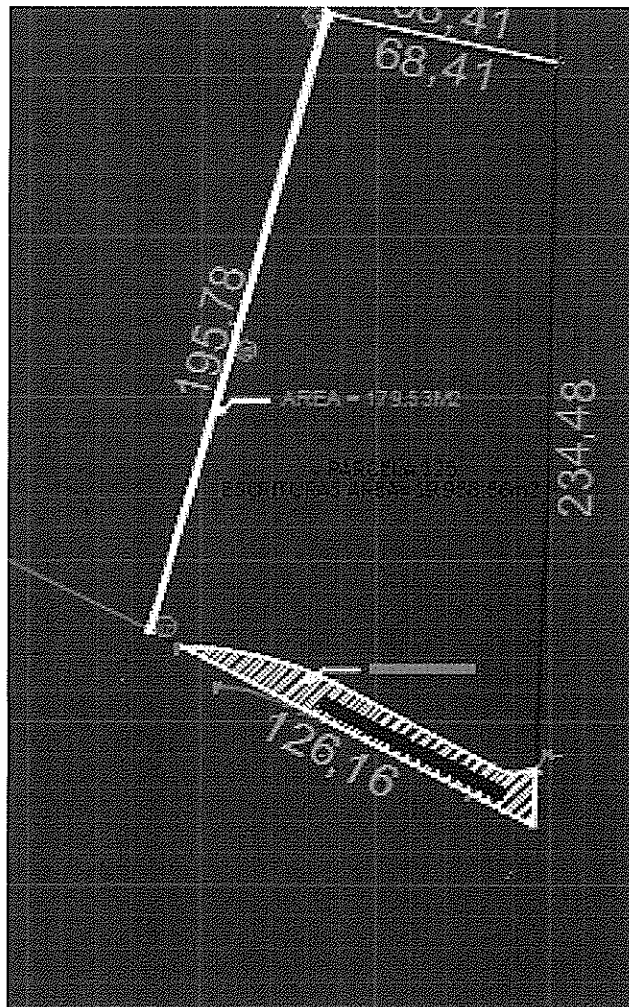
A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'C' followed by a signature.



**IPEJAL**  
Instituto de Pensiones  
del Estado de Jalisco

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

## Predios Afectados



Parcela 125  
18,655.56 \$ 621.00 \$ 11,585,102.76 20.732136, -100.482106 Parcela 125 Z1 P/1

afectacion

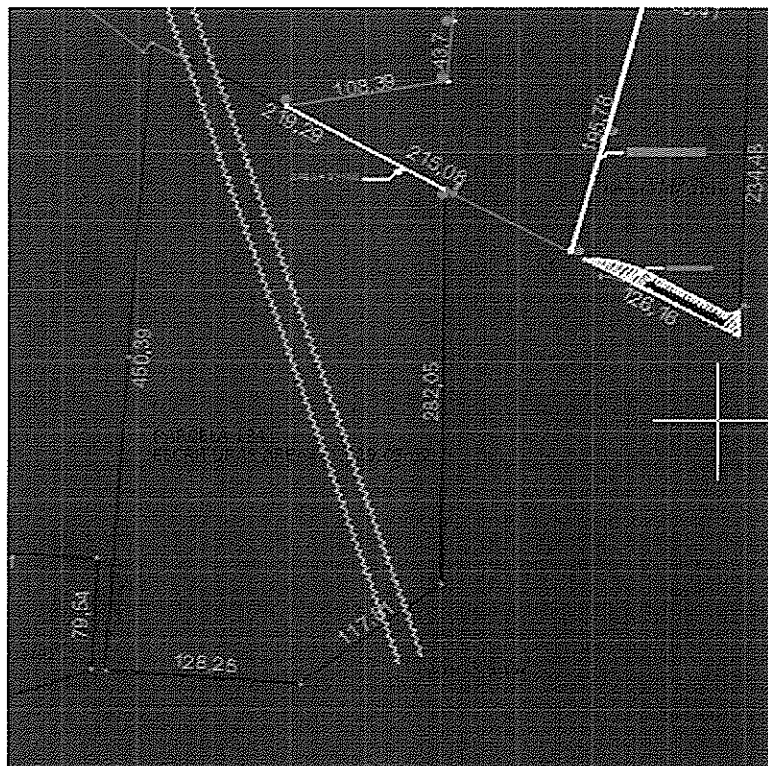
AFECTACION EN PARCELAS	
PARCELA # 84	= 85.62 M2
PARCELA #103	= 181.24M2
PARCELA # 125	= 1,302.99M2
PARCELA # 134	= 3.11M2
TOTAL = 1572.96 M2	



**IPEJAL**  
Instituto de Pensiones  
del Estado de Jalisco

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

## Predios Afectados



Parcela 134

81,229.05 \$ 297.14 \$

24,136,624.00 20.730324, -100.483791

Parcela 134 Z1 P/1

Afectada por torre de alta tensión

parcela 134

81,229.05 m2

63,936.27 m2

sin servidumbre

ancho afectacion

41.77 m2

414 m2

longitud

servidumbre

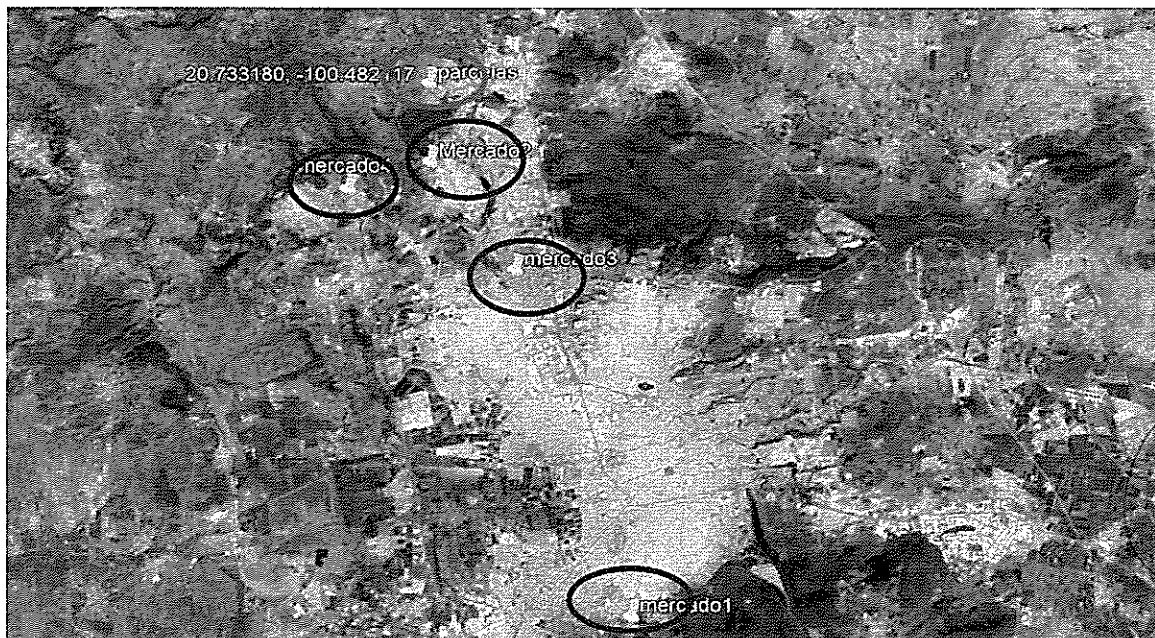
17292.78 m2



**PARCELAS**



**UBICACIÓN DE MERCADO**





## USO DE SUELO



6