

Fecha de Inspección: 06-ago-21

AVALUO INMOBILIARIO

INMUEBLE QUE SE VALÚA: Terreno en breña: Parcela número 84 Z1 P1/1 del Ejido El Nabo.

UBIGACIÓN: Aprox. A 950 metros al Oeste del Libramiento NorPoniente; Georreferencias: Latitud: 20.734565
Longitud: -100.480119 Elevación: 2069 msnm.
Colonia: N/A, Terrenos del Ejido El Nabo

MUNICIPIO: Querétaro

ESTADO: Querétaro

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
Especialidad :	Maestría en Valuación
Cédula Profesional :	4371667 SEP
Fecha del Avalúo :	06-ago-21
Inmueble que se Valúa:	Terreno en breña: Parcela número 84 Z1 P1/1 del Ejido El Nabo.
Ubicación del Inmueble:	Aprox. A 950 metros al Oeste del Libramiento NorPoniente; Georreferencias: Latitud: 20.734565 Longitud: -100.480119 Elevación: 2069 msnm.
	Colonia: N/A, Terrenos del Ejido El Nabo
	Municipio: Querétaro
	Estado: Querétaro
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
Nº de Cuenta Predial:	No proporcionada
Cuenta Catastral :	14-03-061-65-215-107
Nº de Cuenta del Agua:	No proporcionada

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona:
Área de reserva urbana a mediano plazo, clave RU-MP; según Plan de Desarrollo Urbano Delegacional Carta Urbana de Santa Rosa Jauregui, del municipio de Querétaro, Querétaro.

Tipos de construcción dominante:
Muy escasas a más de 300 metros, Casas habitación de uno y dos niveles.

Índice de saturación en la zona: Menor al 10%

Población : Muy escasa

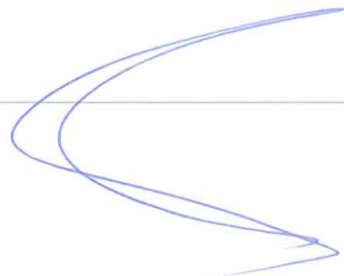
Contaminación ambiental : No se detectó contaminación a simple vista, ni en el aire ni en el subsuelo.

Uso del Suelo :
Actualmente las parcelas en la zona se aprecian ociosas, sin uso. En el Plan de Desarrollo Urbano Delegacional del municipio de Querétaro Carta Urbana de Santa Rosa Jauregui se establece que será habitacional Clave H2 a Mediano Plazo.

Vías de Acceso e Importancia de las mismas : Libramiento Norponiente, vialidad regional, Avenida Salto del Moro, vialidad principal.

Servicios públicos :
No hay. Los desarrollos más cercanos están en proceso de urbanización aproximadamente a 300 metros del predio valuado.

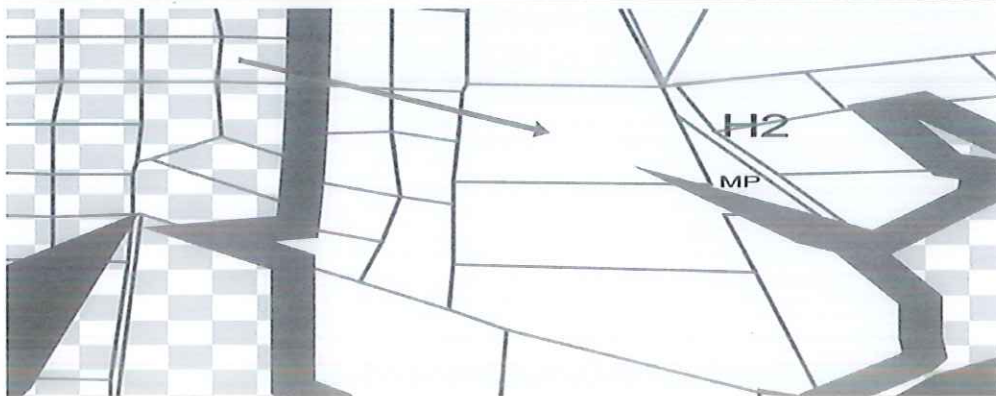
Equipamiento Urbano :
En Santa Rosa Jauregui, aproximadamente a 3,500 metros.



AVALUO INMOBILIARIO

III.- TERRENO

Ubicación del Predio:



TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

Al Poniente del Libramiento Norponiente, aproximadamente a 950 metros. No hay calles transversales ni Limitrofe.

Superficie Total : 61,424.41 m²

Parcela número 84 Z-1 P1/I1:

La parcela número 84 Z-1 P1/I1, del Ejido El Nabo, del municipio de Querétaro, Estado de Querétaro.

Medidas y Colindancias:

Al Norte: En 243.66 metros, con parcela número 44;

Al Noreste: En 67.11 metros, con parcela número 85 con derecho de paso de por medio y 160.11 metros, con parcela número 113;

Al Sur: En 319.64 metros, con parcela número 113;

Al Oeste: En 88.08 metros, con parcela número 103 y 109.75 metros, con parcela número 97 y 19.43 metros, con parcela número 70.

Superficie según:

Escritura pública número 13,124 de fecha 14 de febrero del 2013, ante el Licenciado Javier Lozano Casillas, Notario Público número 106, del municipio de Guadalajara, Jalisco.

Configuración y Topografía:

Forma geométrica irregular; Topografía sensiblemente plana.

Características Panorámicas y/o Urbanas:

Ninguna importante que influya en su valor.

Densidad Habitacional Permitida:

En Fraccionamientos cercanos, Densidad media, Hasta 195 viv/ha;

Intensidad de Construcción :

Límites previstos en Normas de Control de Densidad de la Edificación del Reglamento Municipal: C.O.S.: 0.7 C.U.S.: 1.4

Servidumbres o Restricciones:

No se detectaron.

AVALUO INMOBILIARIO

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL.

Uso Actual :

Se trata de un terreno en breña, que actualmente no tiene uso.

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, su ubicación, calidad, habiendo tenido como fuentes de consulta boletines inmobiliarios de prestigio en la zona; Se detectaron ofertas de inmuebles comparables en la zona y zonas similares;

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

El presente avalúo se realiza por los Enfoques de Costos, siendo éste último el indicativo del Valor Comercial, basado en el principio económico de "sustitución" y que contempla las características del mercado observado y analizado.

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.

Costo: Es el precio pagado por uno o varios bienes y/o servicios, o la cantidad que se requiere para crear o producir el bien o el servicio. El precio que es pagado por un bien o servicio se convierte en el costo para el comprador.

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.

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

Vida Útil Normal: Es la vida, en términos de años que un bien funcionara antes de su deterioro hasta alcanzar una condición de inutilizable, esta información deriva de datos de mortalidad y estudios de algunos bienes bajo actuales condiciones de operación.

Edad Cronológica: Es el número de años transcurridos desde que el bien fue originalmente fabricado o construido.

Depreciación (para fines de avalúo): Es la pérdida real de valor de un bien debido a su edad, desgaste físico, servicio, uso, obsolescencia funcional, etc. Los factores que determinan la depreciación son:

* Deterioro Físico, * Obsolescencia Funcional, * Obsolescencia Económica.

Y este es el orden en el cual se debe ir afectando el Valor de Reposición Nuevo por cada factor de depreciación estimado.

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.

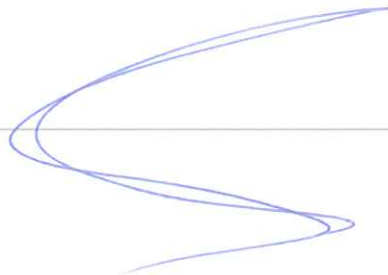
Enfoque de Mercado (Valor de Mercado): El resultado del análisis bajo éste enfoque corresponde a la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares al bien objeto de estudio, que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en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

Valor 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..

El análisis bajo el enfoque de mercado se basa en 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 y se considera que el resultado obtenido por dicho enfoque corresponde al valor comercial del inmueble en estudio.



AVALUO INMOBILIARIO
IX.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS

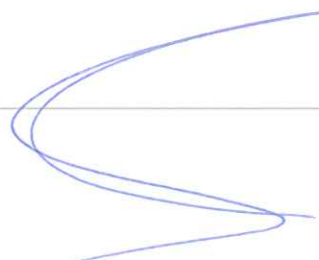
Tipo	Clasificación	Superficie o Cantidad	\$/m²		Renta Mensual
------	---------------	--------------------------	-------	--	------------------

Total	
--------------	--

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

Resultado del enfoque de ingresos: \$ No se aplica
 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)	\$	25,184,008.10
Costos (Valor Físico o Directo)	\$	25,184,008.10
Ingresos (Valor de Capitalización de Rentas)	\$	No se aplica

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Declaraciones:

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 presente avalúo consta de un total de 09 Hojas, por lo que no será válido si falta una parte de éste.

El avalúo solo es válido 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 : \$ 25,180,000.00

(VEINTICINCO MILLONES CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

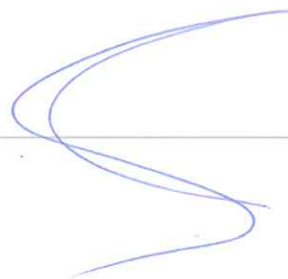
Esta cantidad representa el valor comercial al día : 06-ago-21

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

AVALUO INMOBILIARIO
MEMORIA FOTOGRÁFICA



Aprox. A 950 metros al Oeste del Libramiento NorPoniente; Georreferencias: Latitud: 20.734565 Longitud: -100.480119 Elevacion: 2069 msnm., Colonia: N/A, Terrenos del Ejido El Nabo, Municipio:, Querétaro, Estado:, Querétaro



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 :	Aprox. A 950 metros al Oeste del Libramiento NorPoniente, Georreferencias: Latitud 20.734565 Longitud: -100.480119 Elevación: 2069 msnm., Colonia: N/A, Terrenos del Ejido El Nabo, Querétaro, Querétaro
Sup. Terr :	61,424.41 m ²
Características:	Terreno en breña: Parcela número 84 Z1 P1/1 del Ejido El Nabo.

Caso	Calle	Nº	Colonia	Teléfono	Informante
1	Carretera Montenegro - El Pinto- calle Constitución - Carretera 500		El Pinto, Querétaro	442322-6063	Cava Inmobiliaria
2	La Cruz Uso mixto		La Cruz, Juriquilla	442375-6624	Vive en Querétaro
3	Lib. Norponiente Santa Rosa Jauregui		El Nabo	442325-9315	Vendedor
4	Camino al Salitre, calle Calma		Los Padilla	477391-4080	Remax Confia
5	Camino al Salado, calle Calma		Los Padilla	241417-6966	S&M Inmobiliaria
6	El Salitre		El Salitre	442177-3067	FO Bienes Raíces
7	Montenegro		Montenegro	442493-8031	Vendedor

Caso	Oferta \$	Sup. m²	\$/m²	Factores de Homologación							\$/m²
				SUPERFICIE	USO	UBICACION	ZONA	TOPOGRAFIA	NEGOCIACION	FR2	
1	14,312,500.00	28,625.00	500.00	0.92	1.00	1.00	1.10	1.00	0.80	0.81	404.76
2	6,000,000.00	10,000.00	600.00	0.87	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	0.70	419.72
3	32,740,000.00	74,400.00	440.05	1.03	1.00	1.00	1.20	1.00	0.80	0.99	435.84
4	31,260,000.00	62,500.00	500.16	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	0.80	401.18
5	31,262,440.00	62,524.88	500.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	0.80	401.07
6	31,260,000.00	62,500.00	500.16	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	0.80	401.18
7	26,000,000.00	55,000.00	472.73	0.98	1.00	1.00	1.10	1.00	0.80	0.87	409.47

Valor homologado: 410.12

En N.R.: 410.00