

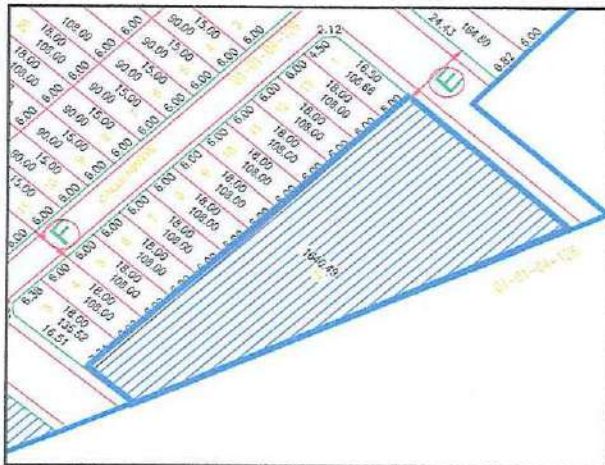


Datos relevantes del avalúo.

Dependencia solicitante:	H. AYUNTAMIENTO DE ARMERÍA COLIMA	Exp. No.:	-----
Fecha del avalúo:	07 de Marzo de 2024	Contenido:	21 hojas
Ubicación del inmueble:	Mercurio S/N, Col. Valle del Sol, C.P. 28,307 en el Municipio de Armería, Col.		
Objeto del avalúo:	Estimar su valor comercial.	Propósito del avalúo:	
Propietario:	H. AYUNTAMIENTO DE ARMERÍA COLIMA		



Superficie de terreno:	1,640.49	metros cuadrados.
Superficie de construcción:	0.00	metros cuadrados.
Descripción del inmueble:	Terreno plano irregular sin construcción.	



Folio real No.: S/N

Medidas y colindancias: Según plano proporcionado por la dirección de catastro.

Al norte	6.00 m, con lotes N° 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13
Al sur	77.93 m, con límite de propiedad
Al este	36.05 m, con calle Mercurio
Al oeste	8.87 m, con calle Venus

Clave catastral: 01-01-04-126-002-000

Municipio:	01	Armería
Localidad:	01	Armería
Zona:	04	Cuatro
Manzana:	126	Ciento veintiseis
Lote:	02	Dos

Resumen de valores:

Valor comparativo de mercado:	N/A
Valor físico o directo:	\$356,114.49
Valor de capitalización de rentas:	\$340,496.49

Observaciones:

Analizando los valores del estudio de mercado de fincas similares que se están ofertando o que han sido vendidas y en base al procedimiento técnico para determinar el valor conclusivo, se realizó la ponderación a los indicadores de valor de los enfoques de valuación aplicables (descritos en el apartado 6), por lo que, de acuerdo al uso y propósito del avalúo, así como nivel de certidumbre, no se tomó en cuenta el enfoque de mercado, un 80% al enfoque de costos y un 20% al enfoque de ingresos; asimismo se manifiesta que al valor comercial obtenido no se le aplicaron factores de demérito por obsolescencias funcional y/o económica.

Valor concluido:

Valor comercial en números redondos:

\$353,000.00

Importe con letra: (Trescientos cincuenta y tres mil pesos 00/100 M.N.)



1.- Datos del avalúo.

1.1.- Dependencia solicitante: H. AYUNTAMIENTO DE ARMERÍA COLIMA

Funcionario(a):

1.2.- Valuador:

Nombre:

Abel Vargas Velazco

Profesión:

Maestro en Valuación (Cedula profesional No. 11048539)

Especialidad:

Valuación de de bienes muebles e inmuebles, agropecuarios, maquinaria y equipo, negocios en marcha, peritajes de obra civil y dictámenes en materia de seguridad estructural.

No. De registro y vigencia:

Acreditado por:

Refrendo aprobado en sesión ordinaria celebrada el 22 de Mayo de 20124por el pleno del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Colima, y publicado en el Diario Oficial del Estado el día 01 de Junio de 2024, mediante registro 2024 No.: COL-09-STJ-027

Vigencia:

A partir del 02/06/2024

1.3.- Fechas:

De realización del avalúo:

07 de Marzo de 2024

Fecha de inspección del inmueble:

07 de Marzo de 2024

Motivo de la diferencia de fecha:

N/A

1.4.- Inmueble que se valúa:

Terreno

1.5.- Régimen de propiedad:

Privada, individual

1.6.- Propietario del Inmueble:

Persona física:

H. AYUNTAMIENTO DE ARMERÍA COLIMA

Referencia:

De acuerdo a datos catastrales.

Domicilio para oír y recibir notificaciones:

1.7.- Objeto del avalúo:

Estimar su valor comercial

1.8.- Propósito o destino del avalúo:

Compraventa

1.19.- Limitantes para la practica del avalúo y en su caso alternativas de solución:

Ninguna

1.10.- Ubicación:

Calle(s) a la(s) cual(es) tiene frente:

Orión

No. Oficial:

N/A

No. De lote:

02 Dos

No. De manzana:

126 Ciento veintiseis

Colonia, fraccionamiento o barrio:

Valle del Sol

Delegación política:

N/A

Sector:

04 Cuatro

Código postal:

28,307 Ventiocho mil trescientos siete

Población:

Armería

Municipio:

Armería

Entidad federativa:

Colima

Nombre del inmueble:

S/N



Vías de acceso:

Vía No. 1: Partiendo del centro de la ciudad de Armería frente a la presidencia municipal se recorrerán 280 mts al norte sobre la Av. Manuel Álvarez hasta llegar a la calle Oaxaca.

Posteriormente en esta calle se dará vuelta a la izquierda y se avanzará 470 mts hacia el oeste.

Luego de haber recorrido dicha distancia se girará a la derecha sobre calle Revolución y sobre esta misma se avanzarán 700 mts hacia el norte hasta llegar al acceso a la colonia Valle del sol. Después se dará vuelta a la derecha sobre la calle Júpiter misma donde solo se recorrerá 1 cuadra hacia el este.

Finalmente se girará a la derecha en calle Venus donde después de 60 mts se encontrará el terreno del presente avalúo.

1.11.- Descripción del bien a valuar:

Terreno plano irregular sin construcción.

1.12.- Números de cuenta predial y agua:

Predial:

01-01-04-126-002-000

Agua:

01-01-04-126-002-000

1.13.- Definiciones:

Avalúo:

Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es asimismo un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

Valor de reposición nuevo (V.R.N.)

Costo de reposición nuevo:

Es el costo actual de un bien valuado considerándolo como nuevo, con sus gastos de ingeniería e instalación, en condiciones de operación, a precios de contado. Este costo considera entonces todos los costos necesarios para sustituir o reponer un bien similar al que se está valuando, en estado nuevo y condiciones similares. Puede ser estimado como Costo de Reemplazo o bien como Costo de Reproducción.

Costo de reemplazo:

Es la cantidad necesaria, expresada en términos monetarios, para sustituir un bien por otro nuevo que proporcione un servicio similar, considerando las características que la técnica hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.

Costo de reproducción:

Es la cantidad necesaria, expresada en términos monetarios, para construir una réplica nueva de un bien existente, utilizando el mismo diseño y materiales de construcción.

Valor neto de reposición (V.N.R.)

Costo neto de reposición:

Valor que tiene un bien a la fecha del avalúo y se determina a partir del costo de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debidos a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia y a otros elementos de depreciación. Equivale al valor de mercado de un bien usado que proporcione el mismo servicio, instalado y para uso continuado.

**Depreciación:**

Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional-técnica, (interna), y/o la obsolescencia económica (externa).

Valor de capitalización de rentas:

Es el monto que se requiere para generar rendimientos financieros iguales a las utilidades que producen las rentas de un bien en similares condiciones de riesgo. Es decir, se estima el valor de una propiedad dividiendo los ingresos netos anuales de operación, que produce la misma, entre la tasa de capitalización adecuada.

Mercado:

Es el entorno en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio. El concepto de mercado implica una habilidad de los bienes y servicios a ser intercambiados entre compradores y vendedores. Cada parte responderá a las relaciones de la oferta y la demanda.

Valor comparativo de mercado:

Es el resultado homologado de una investigación de mercado de bienes comparables al del estudio. Dicho mercado debe ser, preferentemente, sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.

Edad cronológica:

Es el número de años que han transcurrido desde la construcción o puesta en marcha original del bien.

Vida útil:

Es el período, expresado en años, en el cual puede esperarse razonablemente que un bien realice la función para la cual fue construido, a partir de la fecha en que fue puesto en servicio.

Vida útil remanente:

Es el período, expresado en años, que se estima funcionara un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha, dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica para el propietario o poseedor.

Valor de rescate:

Se entiende como la cantidad, expresada en términos monetarios, que se puede obtener por concepto de venta en el mercado libre y al final de la vida útil física de un bien o de un componente del mismo que se haya retirado de servicio o uso, para utilizarse en otra parte.

Valor comercial:

Es el precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.



2.- Características urbanas.

2.1.- Clasificación de zona:

Habitacional, densidad alta, uso predominante vivienda unifamiliar.

Datos complementarios:

Se trata de una zona o de un sector en proceso de consolidación.

Fuente de información:

Plan de desarrollo urbano del Municipio de Armería, Reglamento de zonificación para el estado de Colima.



2.2.- Tipo de construcción predominante en la calle o en la zona:

Predominan las construcciones tipo moderno (casas habitación de un nivel en las cuales se emplearon materiales y métodos de construcción posteriores a 1950, de mediana calidad tipo autoconstrucción).

Calidad de las construcciones: Popular (Materiales de bajo costo, acabados sencillos o excentos de acabados y se caracterizan por tener lasas macizas o bóvedas).

Fuente de las clasificaciones: Reglamento para la elaboración de las tablas de valores unitarios de terreno y construcción del Municipio de Armería, Col.

No. De niveles:	1 Nivel
Uso de las construcciones:	Habitacional
2.3.- Índice de saturación de la zona o sector:	92%
No. de lotes edificados:	12
No. de lotes baldíos :	1
Total de lotes:	13
2.4.- Población:	De media a semidensa
Nivel socioeconómico:	Medio
2.5.- Contaminación ambiental:	No presenta
2.6.- Uso del suelo predominante y compatibilidades de la zona:	
I.-Habitacional unifamiliar; Compatibilidades: Comercios, servicios y oficinas, recreación.	
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.75
Coefficiente de uso del suelo (C.U.S.)	1.10
Densidad habitacional	175.00 Hab./Ha.
Referencias:	
Plan de desarrollo urbano del Municipio de Armería.	
2.7.- Vías de acceso, importancia y proximidad de las mismas:	
Carreteras	EL inmueble se encuentra a 1.50 km de la carretera Armería-Manzanillo
Ejes viales o vías preferenciales:	Av. Netzahualcóyotl, Revolución, Júpiter, Marte.



2.8.- Servicios públicos de la zona e introducidos al terreno según el caso:

Abastecimiento de agua potable

Red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias, incluyendo el terreno motivo del avalúo.

Drenaje y alcantarillado

Red de recolección de aguas residuales mediante descargas domiciliarias a la red municipal, incluyendo el terreno motivo del avalúo, que a su vez descarga a colectores y emisores hacia la parte sur de la ciudad.

Red de electrificación

Suministro a través de redes aéreas, con acometida al inmueble.

Alumbrado público

Cableado Aéreo

Postería de concreto sencilla

Sistema de alumbrado que utiliza la red de electrificación

Lámpara vapor de mercurio

Paramento de vialidades

Machuelos prefabricado de concreto

Banquetas o aceras

Ancho

De sección variable

Materiales

Concreto hidráulico

Con franjas jardinadas integradas

No

Vialidades

Calles:

De sección variable

Avenidas con o sin camellón:

Con camellón en Av. Neptuno

Pavimentos:

Huella de concreto sobre calle Revolución y empedrado en calles secundarias de la colonia Valle del Sol.

Camellones:

No hay

Red telefónica:

Aérea

Gas natural:

Suministro con tanque portátil estacionario.

Planta de tratamiento de aguas residuales propia de la localidad:

Localizada en la parte oeste de la ciudad.

Recolección de desechos sólidos:

Con sistema de recolección en forma manual

Vigilancia:

Con rondines de patrullas

Señal de televisión por cable:

Si

Transporte urbano y suburbano en general:

Cada 15 minutos por varias vialidades de la periferia.



2.9.- Equipamiento urbano de la zona:

Tipo	Descripción
Mercado	No hay
Plaza cívica/pública	No hay
Jardines principal	No hay
Parque (con cancha de usos múltiples)	Si hay
Escuelas	
Preescolar	Si hay Jardín de Niños Regina Madrid Munguía
Primaria	Si hay Jardín de Niños María Montessori
	Si hay Escuela Primaria Santos Degollado
Secundaria	Si hay Secundaria Antonio Barbosa Heldt
Bachillerato o equivalente	No hay
Facultad o equivalente	No hay
Casa de usos múltiples	Si hay
Centros comerciales	
	No hay
Iglesias/Templos	Si hay Iglesia del Divino Niño
Capilla	No hay
Gasolineras	No hay
Espacios deportivos	
	Si hay Unidad deportiva Griselda Álvarez
Hospital	Si hay Unidad de medicina familiar
Centro de salud	Si hay Centro de Salud de Armería
Banco	No hay
Cajero automático	No hay
Nomenclatura de calles y señalización	En todas las calles.



3.- Descripción del terreno.

3.1.- Ubicación:

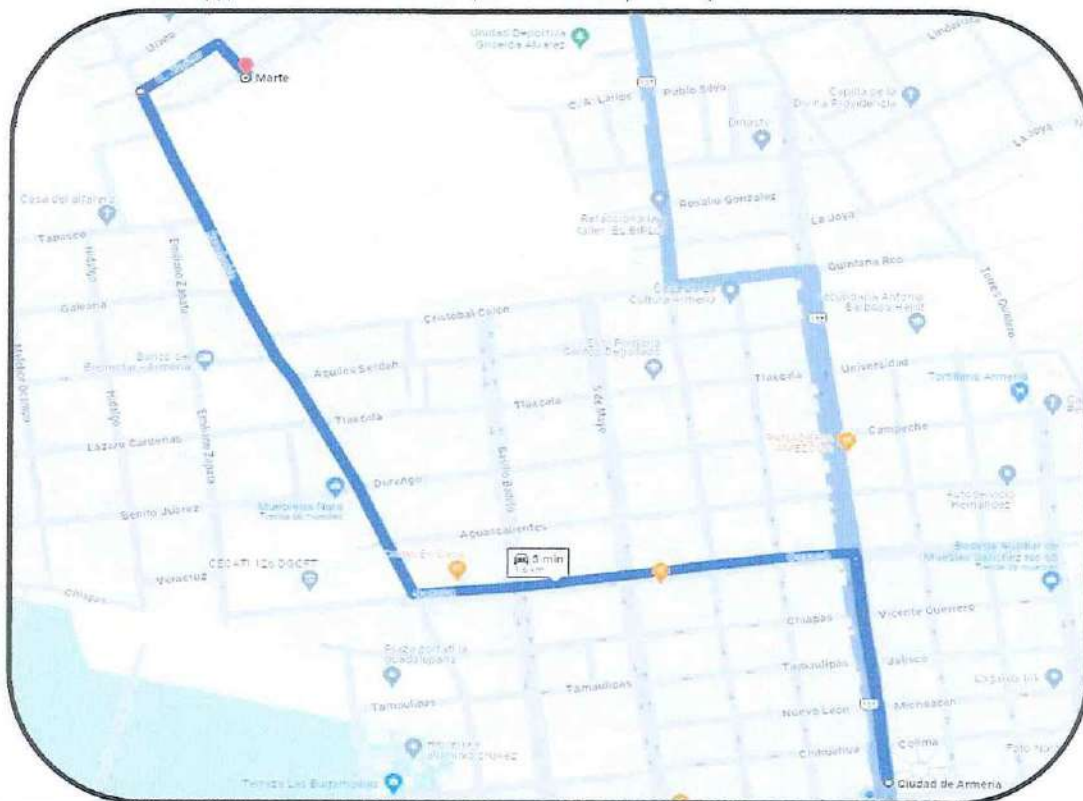
Nombre o denominación:

N/A

Vías de acceso:

	Puntos importantes	Distancias	Orientación
	Manuel Alvarez-Oaxaca- Revolución-Júpiter-Venus	1.60 km (Partiendo del centro de la ciudad)	Norte

Persona(s) presente durante la visita de inspección: No hubo personas presentes



3.2.- Tramo de calle, calles transversales limítrofes y orientación:

Lote esquinero:

Calle:

Venus

Orientación de la acera:

Sur

Entre las calles:

Venus y Mercurio

Distancia a la esquina mas próxima:

25 m

3.3.- Colindancias:

Orientación	Distancia	Colindante
Al norte	6.00 m	lotes N° 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13
Al sur	77.93 m	límite de propiedad
Al este	36.05 m	calle Mercurio
Al oeste	8.87 m	calle Venus

Colindancia notable que amerita o demerita el valor:

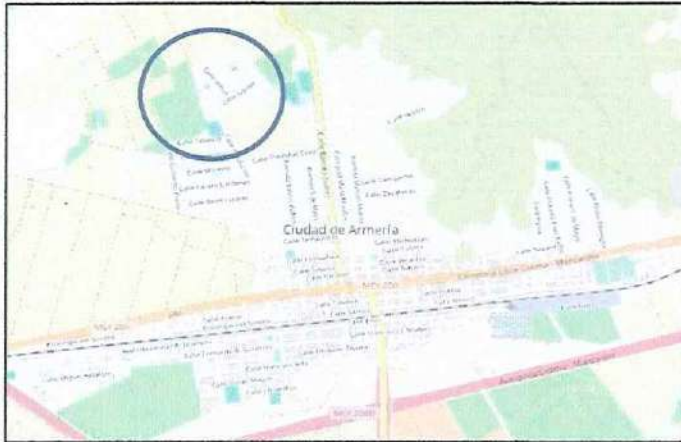
Demerita valor colindancia con límite de propiedad (parcela)

Fuente de procedencia de la información:

De acuerdo a datos catastrales.



3.4.- Croquis de macro y microlocalización:



3.5.- Área total: 1,640.49 m²

Fuente de procedencia de la información:

De acuerdo a datos catastrales.

Nota: No existe una diferencia apreciable entre medidas y/o área catastrales, respecto a las que se verificaron física y directamente.

3.6.- Topografía y configuración:

En el terreno: Plana, regular sin accidentes topográficos, tanto en el terreno como en la zona.

3.7.- Características panorámicas que ameritan o demeritan el valor del predio:

Paisaje urbano

3.8.- Servidumbres y/o restricciones:

Las señaladas en el Plan de desarrollo urbano del Municipio de Armeria, Col.

3.9.- Consideraciones adicionales:

Ninguna



4.- Descripción general del inmueble.

4.1.- Uso actual:

Terreno plano irregular sin construcción.

4.2.- Tipo de construcción:

No se cuenta con construcción alguna.

4.3.- Calidad y clasificación de la construcción:

N/A

4.4.- Numero de niveles:

N/A

4.5.- Edad aproximada de la construcción:

N/A

4.6.- Vida útil remanente:

N/A

4.7.- Estado de conservación:

N/A

4.8.- Calidad de proyecto:

N/A

4.9.- Unidades rentables o susceptibles de rentarse:

N/A

5.- Elementos de construcción.

5.1.- Obra negra o gruesa:

Cimentación:

N/A

Estructura:

N/A

Muros:

N/A

Entrepiso:

N/A

Techos:

N/A

Azoteas:

N/A

Bardas:

N/A

5.2.- Revestimientos y acabados interiores:

Aplanados:

N/A

Plafones:

N/A

Lambrines:

N/A

Pisos:

N/A

Zoclos:

N/A

Escaleras:

N/A

Pintura:

N/A

Recubrimientos especiales:

N/A



5.3.- Carpintería:		
Puertas:	N/A	
Guardaropas:	N/A	
Lambrines o plafones:	N/A	
Pisos:	N/A	
5.4.- Instalaciones hidráulicas y sanitarias:		
	Muebles de baño	N/A
	Tinaco o tanque elevado	N/A
	Muebles de cocina	N/A
	Red de alimentación	N/A
	Instalación sanitaria	
	ramales	N/A
	bajantes	N/A
	albañal o desagüe	N/A
5.5.- Instalaciones eléctricas:		
	N/A	
5.6.- Puertas y ventanearía metálica:		
	N/A	
5.7.- Aluminio:		
	N/A	
5.8.- Vidriería:		
	N/A	
5.9.- Cerrajería:		
	N/A	
5.10.- Fachadas:		
	N/A	
5.11.- Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:		
Instalaciones especiales:	N/A	
Elementos accesorios:	N/A	
Obras Complementarias y exteriores:	N/A	



6.- Consideraciones previas al avalúo.

Marco jurídico:

Legislación Federal: Ley del Banco de México, Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, Ley de Instituciones de Crédito, Ley del Mercado de Valores, Ley General de Bienes Nacionales, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Ley Federal de Correduría Pública, Ley Agraria, entre otras.

Legislación Local: Código Financiero de los Estados, Leyes catastrales de las diferentes entidades federativas, Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Ley Ambiental del Estado, entre otros.

Indirectamente: Ley General de Asentamientos Humanos, Planes Parciales de Desarrollo Urbano, Declaratorias de Usos Destinos, Reservas y Límites, entre otros.

Enfoques de valuación:

La práctica de la valuación establece tres enfoques básicos para valorar: costo, ingresos y mercado. Dependiendo del objeto y propósito del avalúo, de la información disponible y de la especialidad. El inmueble deberá ser analizado considerando en su aplicación aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir significativamente en los valores, razonando y ponderando los resultados de la valuación por los enfoques utilizados en función de las características, condición y vocación del inmueble.

ENFOQUE DE COSTO

Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquél que se valúa. Se deberá tomar en consideración lo siguiente:

Terreno: Se deberá valorar como si estuviera baldío, según sus características físicas, de uso y de servicios.

Construcciones: Se estimará el valor de reposición o de reproducción nuevo de las construcciones, tomando en cuenta sus características físicas.

Equipos, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias: Se estimará el valor de reposición o reproducción nuevo de éstos, siempre que formen parte integral del inmueble, tomando en cuenta sus características físicas.

Deméritos: Se estimará la pérdida de valor debido a deterioro físico por edad y estado de conservación, para cada tipo de construcción apreciado y, en su caso, la obsolescencia económica, funcional y tecnológica del bien, de acuerdo con sus características particulares.

ENFOQUE DE INGRESOS

Este enfoque estima valores con relación al valor presente de los beneficios futuros derivados del bien y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Se deberán considerar debidamente fundamentados y soportados, la tasa de capitalización utilizada, así como, entre otros: Renta real, renta estimada, deducción por vacíos, impuestos, servicios, gastos generales.

La estimación de la renta deberá hacerse en forma unitaria para cada tipo de construcción apreciado o, en su caso, por unidad rentable, debiendo estar sustentado en una investigación de mercado de rentas de bienes comparables.

ENFOQUE DE MERCADO

Este enfoque supone que un comprador bien informado no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Se identificarán cuando menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a las del bien valuado en la zona de ubicación del inmueble o en una zona similar y se especificarán claramente los factores de homologación que, en su caso, se vayan a utilizar, tanto para terrenos como para construcciones. Su utilización se deberá justificar y el método se describirá dentro del avalúo.

Soporte técnico y memoria de cálculo:

Reglamento para la elaboración de tabla de valores unitarios de terreno y construcción del municipio de Armería; Reglamento de construcciones del municipio de Armería; cotizaciones telefónicas para las investigaciones de mercado; Dirección de catastro del municipio de Armería.

Exclusión del avalúo:

No se excluyo ningún bien.



Justificación de los valores unitarios:

Valores por metro cuadrado de terrenos y construcciones, resultado del análisis de una investigación de mercado, ponderándolo con los datos estadísticos comparables, homologados con la aplicación de factores de ajuste y demérito, según el caso. Asimismo se tomaron en cuenta valores de construcciones nuevas ejecutados por empresas locales.

Factores:

Los factores de ajuste a considerar son: superficie, frente, zona, ubicación, forma, topografía, negociación. Y los deméritos aplicables son: edad, conservación. No se aplicaron factores por obsolescencia funcional o económica.

Procedimientos y criterios de valuación:

Método comparativo o de mercado

Método físico o directo

Método por rentabilidad o indirecto

Aspectos relevantes del inmueble o la zona que inciden en el valor del bien en estudio:

Ninguno

Conceptos que inciden en el avalúo pero no influyen en el valor del inmueble:

Ninguno

Otros conceptos que no requieren descripción detallada:

Si se tuvo acceso al inmueble.

La superficie catastral, si coincide con la superficie constatada física y directamente.

7.-Investigación de mercado.

Ofertas comparables de terrenos en venta					
Ref.	ubicación	área	valor		Fuente de información
		m2	total	unitario	
A	Callejón Valle Querido 360, Tecomán, Col. Fraccionamiento Valle el Edén.	131.38	\$130,000.00	\$989.50	Ing. Marco Antonio Preclado Castillo 313 113 6538
B	Fraccionamiento San Pedro, Tecomán, Col.	140.00	\$140,000.00	\$1,000.00	Sra. Sandra 313 102 0177
C	El Chivato (Providencia), Villa de Alvarez, CollmaFraccionamiento San Pedro, Tecomán, Col.			\$890.00	Lizette Amaral 312 291 1040

Ref.	Valor unitario (\$/m2)	Factores aplicables								factor resultante	valor homologado
		Superf.	Ubicación	Zona		Frente	Topog.	Forma	Negoc.		
		Fsu	Fub	Fzo	Fp	FFr	FTop	FFo	Fneg		
A	\$889.50	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.86	\$846.02
B	\$1,000.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.81	\$810.00
C	\$890.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.81	\$720.90
										valor promedio (\$/m2)=	\$792.31
										valor a aplicar (\$/m2)=	\$792.31

Ofertas de construcciones en venta						
Ref.	Ubicación	área (m2)		valor		Fuente de información
		total	const.	total	unitario	
A						
B						
C						

Ref.	Valor unitario (\$/m2)	factores aplicables								factor resultante	valor homologado
		Superf.	Ubicación	Zona	Edad	Conserv.	Frente	Forma	Negoc.		
		Fsu	Fub	Fzo	Fed	Fco	FFr	FFo	Fneg		
A	\$0.00									0.00	\$0.00
B	\$0.00									0.00	\$0.00
C	\$0.00									0.00	\$0.00
										valor promedio (\$/m2)=	\$0.00
										valor a aplicar (\$/m2)=	\$0.00



Ofertas de construcciones en renta						
Ref.	ubicación	Área (m2)		Valor		Fuente de información
		Total	Const.	Total	Unitario	
A	Fraccionamiento montellano av. la Villita y Thomas alva edison, Comala	3,000.00		\$15,000.00	\$5.00	TESS HOUSE 3121525507
B	Los Asmoles - Los Ortices	10,000.00	0.00	\$20,000.00	\$2.00	Alan Ruiz Martin del Campo 3121948677
C						

Análisis de homologación y ajustes

Ref.	Valor unitario (\$/m2)	factores aplicables								factor resultante	valor homologado
		Superf.	Ubicación	Zona	Edad	Conserv.	Frete	Forma	Negoc.		
		Fsu	Fub	Fzo	Fed	Fco	FFr	FFo	Fneg		
A	\$5.00	1.0000	1.0000	0.7000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.9000	0.63	\$3.15
B	\$2.00	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.9000	0.90	\$1.80
C	\$0.00									0.00	\$0.00
valor promedio (\$/m2)=											\$2.48
valor a aplicar (\$/m2)=											\$2.48

8.- Aplicación del enfoque comparativo de mercado.

Uso o destino del área	Superficie (m2)	Valor unitario (\$/m2)	Valor resultante (\$)
Casa habitación	0.00	\$0.00	\$0.00
Resultado de la aplicación de enfoque comparativo de mercado:			\$0.00
Valor comparativo de mercado:			\$0.00

9.- Aplicación del enfoque de costos.

Parámetros	Lote tipo en la zona Este lote (irregular) o calle	
fondo (m):	15.00	-
frente (m):	6.00	-
superficie (m2)	90.00	1640.49
valores unitarios (\$):		
valor homologado (\$):	\$792.31	

Concepto de ajuste	Factor aplicable
Frete	1.00
Superficie	0.44
Forma	0.63
Topografía	1.00
Negociación	1.00
Zona	1.00
Ubicación	1.00
Promedio	0.27

A.- terreno				
Fracción	Área m2	Valor unitario \$/m2	Coefficiente promedio	Valor parcial
Total	1640.49	\$792.31	0.27	\$356,114.49
subtotal=				\$356,114.49



B.- construcciones

Tipo	Área	Valor de reposición nuevo		Demérito por edad y grado de conservación	Valor neto de reposición	
		unitario	total		unitario	total
	m2					
	0.00					\$0.00
Total	0.00					
subtotal=						\$0.00

C.- instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias

Descripción	Cantidad	Unidad	Valor de reposición nuevo		Demérito por edad y grado de conservación	Valor neto de reposición	
			Unitario	Total		Unitario	Total
subtotal=							\$0.00

Resultado de la aplicación de enfoque de costos:

\$356,114.49

Valor físico o directo A+B+C=

\$356,114.49



10.- Aplicación del enfoque de ingresos.

Método tradicional: Se deberán obtener los ingresos netos anuales que produce o puede producir un predio y una tasa de capitalización acorde con el riesgo proyecto.

Se tomará en cuenta la renta real o renta efectiva o, en su caso, la renta estimada de mercado.

Tipo	Área	Unidad	Renta mensual unitaria	Renta mensual total
1	1640.49	m2	\$2.48	\$4,060.21
Total=				\$4,060.21

Renta mensual		
Real o efectiva	De mercado	Estimada
	\$4,060.21	

renta bruta total mensual en números redondos

\$4,060.21

importe de las deducciones:

impuesto predial mensual:	\$500.00	12.31%
pago de agua y drenaje mensual:	\$600.00	14.78%
desocupación (vacíos):		5.00%
conservación y mantenimiento:		5.00%
gastos generales (administración, limpieza y vigilancia):		5.00%
seguros:		2.00%
ISR:		0.00%

Importe de las deducciones	44.09%	\$1,790.24
Renta neta mensual		\$2,269.98
Renta neta anual		\$27,239.72
porcentaje de capitalización de renta anual	8.00%	
Aplicando el porcentaje de capitalización anual al caso, resulta:		
Valor de capitalización		\$340,496.49



11.- Resumen de valores y ponderación

De acuerdo al enfoque de mercado el valor comparativo de mercado es:

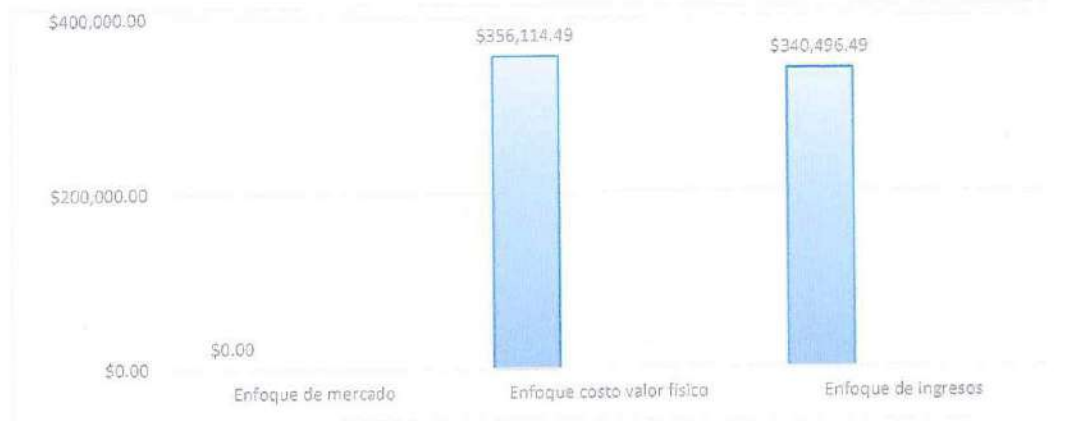
N/A

De acuerdo al enfoque de costos el valor físico o directo es:

\$356,114.49

De acuerdo al enfoque de ingresos el valor de capitalización de rentas es:

\$340,496.49



Enfoque de mercado	\$0.00	0%	\$0.00
Enfoque de costos	\$356,114.49	80%	\$284,891.60
Enfoque de ingresos	\$340,496.49	20%	\$68,099.30
			<u>\$352,990.89</u>

**12.- Consideraciones previas a la conclusión.**

Los valores obtenidos en el estudio fueron calculados en función del tipo de inmueble, ubicación, servicios públicos, proyecto y factores de comercialización

Analizando los valores del estudio de mercado de fincas similares que se están ofertando o que han sido vendidas y en base al procedimiento técnico para determinar el valor conclusivo, se realizó la ponderación a los indicadores de valor de los enfoques de valuación aplicables (descritos en el apartado 6), por lo que, de acuerdo al uso y propósito del avalúo, así como nivel de certidumbre, no se tomó en cuenta el enfoque de mercado, un 80% al enfoque de costos y un 20% al enfoque de ingresos; asimismo se manifiesta que al valor comercial obtenido no se le aplicaron factores de demérito por obsolescencias funcional y/o económica.

Factor de proyecto:	1.00
Valor físico o directo:	\$352,990.89
Valor comercial:	\$352,990.89

En el presente avalúo se están considerando los factores justicia, honradez, transparencia, imparcialidad, integridad, confidencialidad e igualdad.

El valuador no asume ninguna responsabilidad por la situación legal y/o estructural del inmueble.

Salvo en el caso de que se haya acordado con el solicitante, el valuador no está obligado a dar testimonio o asistir a los tribunales, por motivos derivados del presente avalúo.

En el presente avalúo se están considerando de manera general y de acuerdo con la naturaleza de su objeto, los siguientes principios:

I.- Principio de anticipación: está relacionado con el enfoque de capitalización de rentas, según el cual la expectativa de obtener beneficios futuros influye en el valor de un inmueble.

II.- Principio de cambio: considera la variación del valor de los inmuebles en el tiempo.

III.- Principio de probabilidad: aplicable dentro del análisis de tipo residual y que resulta de considerar, entre varios escenarios o posibilidades de elección de referencias, aquellos que se estimen con mayor probabilidad de aplicación.

IV.- Principio de generalidad: dentro de lo posible, se deberán aplicar en el análisis los tres principales enfoques de valuación, aunque se identifique alguno como el más adecuado para el valor conclusivo.

V.- Principio de progresión y regresión: tiene lugar cuando un inmueble no es compatible en tamaño y calidad, con las propiedades que la circundan y tienden a reflejar el valor de estas.

VI.- Principio de sustitución: el valor de un inmueble es equivalente al de otros de similares características.

VII.- Principio de temporalidad: reconoce que la vigencia del valor concluido en el avalúo corresponde con la fecha de certificación del mismo, sin embargo para fines administrativos el avalúo reconocerá doce meses de vigencia siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.

VIII.- Principio de transparencia: los avalúos deben contener la información suficiente y necesaria para su fácil comprensión y sustento.



13.- Conclusión.

Valor comercial en números redondos:

\$353,000.00

Importe con letra: (Trescientos cincuenta y tres mil pesos 00/100 M.N.)

Esta cantidad representa el valor comercial al día 07 de Marzo de 2024

Y tendrá vigencia de un año, siempre y cuando no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.



N23-ELIMINADO 61

Reporte fotográfico

Terreno



FUNDAMENTO LEGAL

- 1.- ELIMINADAS las referencias personales, 1 párrafo de 5 renglones por ser un dato laboral de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción V de los LGPPICR.
- 2.- ELIMINADAS las referencias personales, 1 párrafo de 5 renglones por ser un dato laboral de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción V de los LGPPICR.
- 3.- ELIMINADAS las referencias personales, 1 párrafo de 5 renglones por ser un dato laboral de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción V de los LGPPICR.
- 4.- ELIMINADAS las referencias personales, 1 párrafo de 5 renglones por ser un dato laboral de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción V de los LGPPICR.
- 5.- ELIMINADAS las referencias personales, 1 párrafo de 5 renglones por ser un dato laboral de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción V de los LGPPICR.
- 6.- ELIMINADAS las referencias personales, 1 párrafo de 5 renglones por ser un dato laboral de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción V de los LGPPICR.
- 7.- ELIMINADAS las referencias personales, 1 párrafo de 5 renglones por ser un dato laboral de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción V de los LGPPICR.
- 8.- ELIMINADAS las referencias personales, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato laboral de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción V de los LGPPICR.
- 9.- ELIMINADAS las referencias personales, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato laboral de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción V de los LGPPICR.
- 10.- ELIMINADAS las referencias personales, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato laboral de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción V de los LGPPICR.
- 11.- ELIMINADAS las referencias personales, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato laboral de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción V de los LGPPICR.
- 12.- ELIMINADAS las referencias personales, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato laboral de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción V de los LGPPICR.
- 13.- ELIMINADAS las referencias personales, 1 párrafo de 5 renglones por ser un dato laboral de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción V de los LGPPICR.
- 14.- ELIMINADAS las referencias personales, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato laboral de conformidad con los artículos

FUNDAMENTO LEGAL

3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción V de los LGPPICR.

15.- ELIMINADAS las referencias personales, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato laboral de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción V de los LGPPICR.

16.- ELIMINADAS las referencias personales, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato laboral de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción V de los LGPPICR.

17.- ELIMINADAS las referencias personales, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato laboral de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción V de los LGPPICR.

18.- ELIMINADAS las referencias personales, 1 párrafo de 5 renglones por ser un dato laboral de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción V de los LGPPICR.

19.- ELIMINADAS las referencias personales, 1 párrafo de 5 renglones por ser un dato laboral de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción V de los LGPPICR.

20.- ELIMINADAS las referencias personales, 1 párrafo de 5 renglones por ser un dato laboral de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción V de los LGPPICR.

21.- ELIMINADAS las referencias personales, 1 párrafo de 2 renglones por ser un dato laboral de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción V de los LGPPICR.

22.- ELIMINADA la firma de particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracciones IX y X de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

23.- ELIMINADAS las referencias personales, 1 párrafo de 5 renglones por ser un dato laboral de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción V de los LGPPICR.

* "LTAIPEJM: Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios.

LPDPPSOEJM: Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados en el Estado de Jalisco y sus Municipios.

LGPPICR: Lineamientos Generales para la Protección de la Información Confidencial y Reservada que deberán observar los sujetos obligados previstos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios."