

OPINIÓN DE VALOR

CALLE:
CALLE PASEOS DE LOS ENCINOS #86 B

COLONIA:
PINARES TAPALPA



PROPIETARIO(S):

ALFREDO FIGUEROA GALINDO

OPINIÓN DE VALOR

TIPO DE PROPIEDAD	F E C H A
	27 de mayo de 2025
CADUCIDAD DE LA OPINIÓN DE VALOR:	27 de mayo de 2025

A N T E C E D E N T E S

PERITO VALUADOR:	GIL ARANDA R.		SOLICITANTE:	
PROPIETARIO:	SR ALFREDO FIGUEROA GALINDO		ALFREDO FIGUEROA	
INMUEBLE OBJETO DE ESTA OPINIÓN:	CASA HABITACIONAL UNIFAMILIAR		RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADA
UBICACIÓN:	Calle Paseos de los Encinos #86 B			TELÉFONO ó CELULAR:
COLONIA:	Pinares Tapalpa			3317762079
DELEGACIÓN ó MPO.:	TAPALPA	ESTADO:	JALISCO	
OBJETO DE LA OPINION:	CONOCER EL VALOR COMERCIAL A ESTA FECHA			
RECAUDADORA:	99034	CLAVE CATASTRAL:	B99-G9-9999	
CUENTA PREDIAL:	93161700	VALOR CATASTRAL:	\$1,309,409.00	

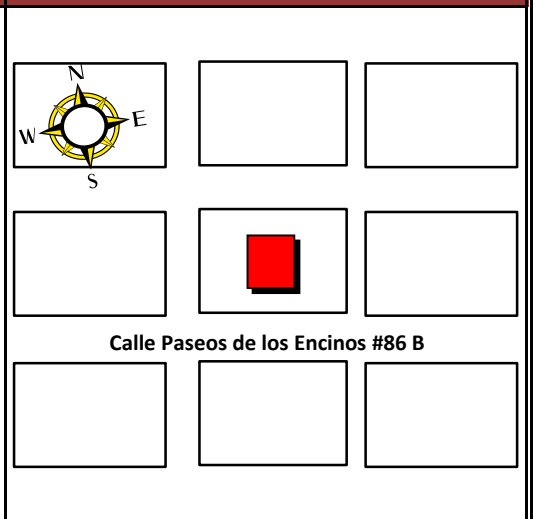
T E R R E N O

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: ESCRITURA		1557.04	ESCRITURA N°.: 58,314.	FIRMADA EN:	GUADALAJARA
FECHA:	07-jul-2008.	NOTARÍA PÚBLICA No.: 12 GUDALAJARA		Lic. JORGRROBLES FARIAS	
AL NORTE:	52.85 mts.	Con:	LOTE A MODULO 86		
AL SUR	51.71 mts.	Con:	LOTR C MODULO 86		
AL ORIENTE	19.31 mts.	Con:	CALLE PASEOS DE LOS ENCINOS		
AL PONIENTE	42.67 mts.	Con:	AL RANCH EL OCOTE		
SUPERFICIE:	1,557.50 m2	CONSTRUCCIÓN:	416.63 m2		
TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: TERRENO PLANO		SUPERFICIE VENDIBLE:	1557.50 m2		
		No. DE FRENTES:	19.31	ANCHO DE CALLE:	42.67 mts.
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: CABAÑA DE 2 PLANT		SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:		FRONTAL=	30.00 mts.
		POSTERIOR=	52.85 mts.	LATERAL=	51.71 mts.
DENSIDAD HABITACIONAL:	100%	INTENSIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:	C.O.S. = 4.0	C.U.S. = 0.80	

CARACTERÍSTICAS URBANAS

TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:	ALTA SUPERIOR UNIFAMILIAR
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	HABITACIONAL UNIFAMILIAR SUPEROR
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:	60%
POBLACIÓN:	BAJA
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	MEDI ALTA MODERADA
USO DEL SUELO:	HABITACIONAL UNIFAMILIAR
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	CALLE PASEOS DE LOS ENCINOS
INFORMACIÓN VÍAL:	CARRETERA TAPALPAA GUADALAJARA
PUNTOS DE INTERÉS:	BAJA CAPASIDAD DE COMERCIOS
COLONIAS ALEDAÑAS:	POBLADO DE TAPALPA
SERVICIOS MUNICIPALES PÚBLICAS:	ESCUELES, HOSPITALES, PARQUES, BANCOS, TRANSPORTE PUBLICO

CROQUIS DE LOCALIZACION



DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLES:

CABAÑA CASA HABITACINAL: CASA HABITACIONAL UNIFAMILIAR.

CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN: MEDIA ALTA
 NÚMEROS DE NIVELES: 2
 EDAD APROXIMADA: 17 años.
 VIDA REMANENTE: 70
 CALIDAD DEL PROYECTO: EXCELENTE PROYECTO
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: EXCELENTE PROYECTO
 UNIDADES RENTABLES: 1
 CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: BAJA MODERADA

R E S U M E N

VALOR FÍSICO:	VALOR DE CAPITALIZACIÓN:	VALOR DE MERCADO CALCULADO EN:	VALOR COMERCIAL:
\$7,741,282.00	\$38,700.00	\$7,100,000.00	\$7,800,000.00

C O N C L U S I O N E S

VALOR COMERCIAL EN NÚMEROS REDONDOS:

\$7,800,000.00

SIETE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.

SISTEMA DE APOYO INMOBILIARIO; S.C.

27 de mayo de 2025

OFICINA:

Av Piort Tchaikovski No. 577.
 Los Guadalupe, Zona Parque Metropolit
 C.P. 44500
 Tel 3335984821
 Celular 3331822586
 ZAPOPAN, JAL. MÉXICO.

PERITO VALUADOR:

GILDARDO ARANDA

araninmobiliaria@gmail.com

* La información sobre las características físicas (medidas, linderos, superficies, etc.) y legales del inmueble fueron proporcionadas por el solicitante. Los resultados presentados son generados de la visita practicada al inmueble en la fecha del presente estudio. El presente reporte consolida la información recibida y la visita practicada, sin que represente responsabilidad alguna para el valuador la existencia de vicios ocultos, fallas constructivas, posibilidad de riesgo ó inestabilidad estructural ni situaciones análogas no apreciados, ni de elementos o características no informados, por no ser la finalidad de éste estudio el investigar sobre dichas eventualidades. El presente análisis no es para litigio judicial.

VII. AVALÚO FÍSICO

DIVISIÓN VIRTUAL PARA LA VALUACIÓN.					
DE LAS CONSTRUCCIONES:		VURN	DEMERITO	VNR	VALOR PARCIAL
Tipo 1) Construcción principal Total: .		\$ 120,000.00		\$120,000.00	
Tipo 2) Cuerpo secundario.		\$ 120,000.00		\$120,000.00	
Tipo 3) Tapamco.		\$ 150,000.00		\$150,000.00	
					\$390,000.00
SUMAS:					\$390,000.00
Tipo 1) Const. Provisional	15,100.00 416.50 m2				\$6,289,150.00
Tipo 2) Const. Provisional					
Tipo 3) Const. Provisional					\$390,000.00
SUMAS:	15,100.00 416.50 m2	6,289,150.00			\$6,679,150.00
INSTALACIONES ESPECIALES:		VURN	DEMERITO	VNR	VALOR PARCIAL
Aljibe o Cisterna		\$ 27,000.00	0.9%	\$26,757.00	\$26,757.00
Pozo de Agua					
Bomba 1/2 hp		\$ 1,600.00		\$1,600.00	\$1,600.00
Hidroneumático		\$ 12,300.00		\$12,300.00	\$12,300.00
Tinaco Asbesto 450 lts.					
Tinaco Rotoplas 1100 lts.		\$ 2,900.00		\$2,900.00	\$2,900.00
Boiler de 40 Lts.		\$ 6,200.00		\$6,200.00	\$6,200.00
Calentador automático de 7.5 lts.					
Calentador Solar de 49 lts.					
Tanque estacionario 300 lts.					
Cilindro de Gas 50 lts.					
Gas Natural Sub-terránea					
Cancelería					
Portón Eléctrico					
Sistema de Irrigación					
Aire Acondicionado					
Malla Ciclónica					
Bardas.					
SUMAS:		SUMA TOTAL DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES:			\$49,757.00
Lote tipo o predominante:					
Valores de calle o de zona:					
PARTES QUE INTEGRAN EL LOTE:		Según Datos Proporcionados por la Propietaria.			
FRACCIÓN	SUP. M2	VALOR UNITARIO \$ / M2.	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR PARCIAL \$
FRACCIÓN 1	1,557.50	\$650.00	1557.50		\$1,012,375.00
SUPERFICIE TOTAL:	1,557.50	650.00	VALOR TOTAL DEL TERRENO		\$1,012,375.00
SUPERFICIE PROINDIVISO.	0..10		0.17634056%		
VALOR CORRESPONDIENTE AL LOTE VALUADO.					\$1,012,375.00
VALOR MEDIO POR M2: \$ 650.00					
VALOR Físico ó Directo:					\$1,012,375

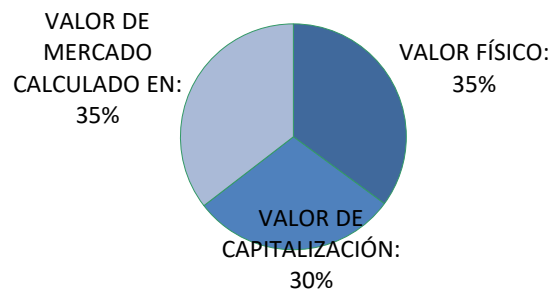
VIII. VALOR POR CAPITALIZACIÓN

Finca	417 m2	\$92.80/M2. Valor parcial:	\$38,663.26
Renta Estimada Mensual:			\$38,700.00
Deducciones (%):	16%		\$6,192.00
Renta Neta Mensual:			\$32,508.00
Renta Neta Anual:			\$390,096.00
Capitalizando la Renta Anual con una Tasa del	6.00%		
resulta un	Valor por Capitalización de Rentas de:		\$6,501,600

IX. R E S U M E N

VALORES CALCULADOS EN N.R.:	
VALOR FÍSICO:	\$7,741,282
VALOR DE CAPITALIZACIÓN:	\$6,501,600
VALOR DE MERCADO CALCULADO EN:	\$7,818,695

Valores



ANEXO 1. FOTOGRÁFICO: ASPECTOS MAS RELEVANTES.

C a l l e:

Calle Paseos de los Encinos #86 B

C o l o n i a:

Pinares Tapalpa



Fachada



Ingreso



Comedor planta baja



Cocina Integral



Sala



Terraza con Hornor



Recamara 1



Recamara 2

ANEXO 2. FOTOGRÁFICO: ASPECTOS MAS RELEVANTES.

C a l l e:

Calle Paseos de los Encinos #86 B

C o l o n i a:

Pinares Tapalpa

PLANTA ALTA



Sala de Juegos



Sala de Juegos con Vista



Sala de juegos



Recamara 1



Recamara Principal



Vestidor



Baño Recamara Principal



Recamara Principal



Foto Fachada

RESUMEN DEL INMUEBLE, OBJETO DE LA OPINIÓN DE VALOR		Fecha del Avalúo	27 de mayo de 2025
		Fecha de Caducidad	ZAPOPAN
1	Propósito.	CONOCER EL VALOR COMERCIAL A ESTA FECHA	
2	Solicitante.	ALFREDO FIGUEROA	
3	Propietario.	SR ALFREDO FIGUEROA GALINDO	
4	Tipo de Inmueble a Valuar.	CASA HABITACIONAL UNIFAMILIAR	
5	Régimen de Propiedad.	PRIVADA	
6	Calle y Número o su equivalencia.	Calle Paseos de los Encinos #86 B	
7	Colonia, Fraccionamiento o Privada.	Pinares Tapalpa	
8	Delegación o Municipio.	TAPALPA	
9	Entidad Federativa.	JALISCO	
10	Recaudadora No.	99034	
11	Número de Cuenta Predial.	93161700	
12	Clave Catastral.	B99-G9-9999	
13	Valor Catastral. Fecha: febrero-2012	\$1,309,409.00	
14	Medidas y colindancias según:	1557.04	
15	Superficie del Terreno.	1557.50 m2	
16	Superficie de Construcción.	416.63 m2	
17	Superficie Vendible en m2.	1557.50 m2	
18	Topografía y Configuración.		
19	Número de Frentes.	19.31 m2	
20	Ancho de Calle.	42.67 mts.	
21	Características Panorámicas.		
22	Densidad Habitacional.		
23	Intensidad de Construcción.	C.O.S. = 4.0	C.U.S. = 0.80
24	Altitud.	2 M. S. N. M.	
25	Latitud.		
26	Longitud.		
27	Proindiviso.	0%	
28	Tipo de Construcción Dominante.		
29	Clasificación de la Zona.		
30	Índice de saturación en la zona.	60%	
31	Contaminación Ambiental.	MEDI ALTA MODERADA	
32	Uso del Suelo.	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	
33	Calidad de Construcción.	MEDIA ALTA	
34	Número de Niveles.	2	
35	Edad Aproximada o Remodelación.	17 años.	
36	Vida Util Remanente.	70	
37	Calidad del Proyecto.	EXCELENTE PROYECTO	
38	Estado de Conservación.	EXCELENTE PROYECTO	
39	Unidad Rentable.	1	
40	Valor Físico.	\$7,741,282.00	
41	Valor de Capitalización.	\$38,700.00	
42	Valor de Mercado Calculado.	\$7,100,000.00	
43	Valor Comercial.	\$7,800,000.00	
44	Precio Unitario de la Propiedad (m2).	\$18,721.65	
45	Precio Unitario de la Investigación de Mercado promedio (m2).	\$37,800.43	

PERITO VALUADOR: