

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

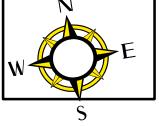
A N T E C E D E N T E S

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 OPINIÓN:	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 N°.: 12 GUADALAJARA	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		
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: CABANA DE 2 PLANT		No. DE FRENTEs:	19.31	ANCHO DE CALLE:	42.67 mts.
DENSIDAD HABITACIONAL:	100%	SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:		FRONTAL=	30.00 mts.
		POSTERIOR=	52.85 mts.	LATERAL=	51.71 mts.
		INTENSIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:		C.O.S. = 4.0	C.U.S. = 0.80

C A R A C T E R I S T I C A S U R B A N A S

CARACTERISTICAS URBANAS		CROQUIS DE LOCALIZACION		
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:	ALTA SUPERIOR UNIFAMILIAR			
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	HABITACIONAL UNIFAMILIAR SUPERIOR			
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:	60%			
POBLACIÓN:	BAJA			
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	MEDI ALTA MODERADA			
USO DEL SUELTO:	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			
	 Calle Paseos de los Encinos #86 B			

D E S C R I P C I Ó N G E N E R A L D E L I N M U E B L E

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

CABAÑA CASA HABITACIONAL: 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

O F I C I N A :

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

P E R I T O V A L U A D O R :

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 m ²				\$6,289,150.00	
Tipo 2) Const. Provisional					
Tipo 3) Const. Provisional				\$390,000.00	
SUMAS: 15,100.00 416.50 m ²	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-terrena					
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. M ²	VALOR UNITARIO / M ² .	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 M ² : \$ 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 resulta un		6.00%		
			Valor por Capitalización de Rentas de:	\$6,501,600

IX. RESUMEN

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



ANEXO 1. FOTOGRÁFICO: ASPECTOS MAS RELEVANTES.

Calle:

Calle Paseos de los Encinos #86 B

Colonia:

Pinares Tapalpa



Fachada



Ingreso



Comedor planta baja



Cocina Integral



Sala



Terraza con Hornos



Recamara 1



Recamara 2

ANEXO 2. FOTOGRÁFICO: ASPECTOS MAS RELEVANTES.

Calle:

Calle Paseos de los Encinos #86 B

Colonia:

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 m ²	
16	Superficie de Construcción.	416.63 m ²	
17	Superficie Vendible en m ² .	1557.50 m ²	
18	Topografía y Configuración.		
19	Número de Frentes.		19.31 m ²
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 (m ²).	\$18,721.65	
45	Precio Unitario de la Investigación de Mercado promedio (m ²).	\$37,800.43	

PERITO VALUADOR: