



VELASCO VALUADORES

ING. ARQ. IRMA LUCILA VELASCO FIGUEROA
Av. Sebastián Bach 4978-2
Prados Guadalupe Zapopan, Jal.
C.P. 45030

TELEFONOS:
36-34-17-10 y 36-32-57-74
velascovaluadores@hotmail.com
lucilavelasco@hotmail.com

BUENO POR: \$ 1,500.00

RECIBI DE:		LA CANTIDAD DE:
Jorge Vázquez.		
\$1,500.00 (UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N)		CONCEPTO:
POR ELABORACION DE AVALUO COMERCIAL No.		K340-0919
CON FECHA: 19 de Septiembre de 2019		PRACTICADO EN:
Lote de terreno ubicado en la Calle Hidalgo denominado como Predio Rústico el Potrerito, ubicado a medio kilometro al Sur del Poblado San Martin de las Flores en el Municipio de Tlaquepaque, Jalisco.		

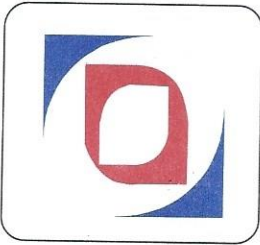
ZAPOPAN, JALISCO 19 de Septiembre de 2019

*Solamente para registro interno.

BIT	
CC	
BCO.D	
INST. E.	
RENTA	

ATENTAMENTE


IRMA LUCILA VELASCO FIGUEROA



VELASCO VALUADORES

ING. ARQ. IRMA LUCILA VELASCO FIGUEROA
Av. Sebastián Bach 4978-2
Prados Guadalupe Zapopan, Jal.
C.P. 45030

TELEFONOS:
36-34-17-10 y 36-32-57-74
velascovaluadores@hotmail.com
lucilavelasco@hotmail.com

Avaluo No. K340-0919

AVALUO COMERCIAL INMOBILIARIO



INMUEBLE QUE SE VALÚA:

Lote de Terreno

UBICACIÓN:

Lote de terreno ubicado en la Calle Hidalgo denominado como Predio Rústico el Potrerito, ubicado a medio kilómetro al Sur del Poblado San Martín de las Flores en el Municipio de Tlaquepaque, Jalisco.

FECHA DEL AVALÚO:

19 de Septiembre de 2019

CONCLUSIÓN DEL AVALÚO

VALOR COMERCIAL:

525,000.00



VELASCO VALUADORES

ING. ARQ. IRMA LUCILA VELASCO FIGUEROA
Av. Sebastián Bach 4978-2
Prados Guadalupe Zapopan, Jal.
C.P. 45030

TELEFONOS:
36-34-17-10 y 36-32-57-74
velascovaluadores@hotmail.com
lucilavelasco@hotmail.com

Avaluo No. K340-0919

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE: Jorge Vázquez.
PERITO VALUADOR: Ing. Arq. Irma Lucila Velasco Figueroa
FECHA DEL AVALÚO: 19 de Septiembre de 2019
INMUEBLE QUE SE VALÚA: Lote de terrono
UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Lote de terreno ubicado en la Calle Hidalgo denominado como predio rustico el Potrerito, ubicado a medio kilometro al Sur del Poblado San Martin de las Flores en el Municipio de Tlaquepaque, Jalisco.
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Propiedad privada individual.
OBJETO DEL AVALÚO: Rango de negociación para orientación del cliente.
PROPÓSITO DEL AVALÚO: Valor comercial del inmueble.
No. CUENTA: CLAVE CATASTRAL:

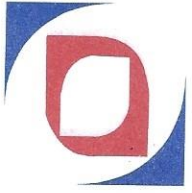
II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE ZONA: Habitacional, densidad media unifamiliar.
TIPO CONSTRUCCIÓN DOMINANTE: Casas habitación de uno y dos niveles.
POBLACIÓN: Media.
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: Moderada.
USO DEL SUELO: Habitacional.
VIAS DE ACCESO:

Anillo Periférico Norte Manuel Gómez Morin, Calle López Mateos,

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO

AGUA Y DRENAJE Tomas domiciliarias
ELECTRICIDAD Instalación aérea visible en postes de concreto.
ALUMBRADO Arbotantes, luz mercurial.
TELÉFONOS Postes de madera.
PAVIMENTO Empedrado.
BANQUETAS De concreto.
TRANSPORTES Urbanos frecuentes en Periférico.



VELASCO VALUADORES

ING. ARQ. IRMA LUCILA VELASCO FIGUEROA
Av. Sebastián Bach 4978-2
Prados Guadalupe Zapopan, Jal.
C.P. 45030

TELEFONOS:
36-34-17-10 y 36-32-57-74
velascovaluadores@hotmail.com
lucilavelasco@hotmail.com

Avaluo No. K340-0919

III.- DESCRIPCION DEL TERRENO

Croquis de localización:



TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

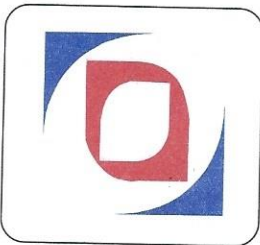
Orientación:

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO

Según datos proporcionados:
315.000 M².

MEDIDAS Y LINDEROS SEGÚN Documentos proporcionados:

- AL NORTE:** En 3.50 metros con los bebederos de Juan Ríos (hoy calle Hidalgo)
- AL PONIENTE:** En 10.50 metros con Propiedad de José García Arellano.
- AL ORIENTE:** Partiendo de oriente a poniente en 30.00 metros da vuelta al norte en 7.00 metros da vuelta al poniente para terminar en 20.00 metros y linda con Epifania Garcia.
- AL SUR:** En 50.00 metros con J. Jesús Alcalá.



VELASCO VALUADORES

ING. ARQ. IRMA LUCILA VELASCO FIGUEROA
 Av. Sebastián Bach 4978-2
 Prados Guadalupe Zapopan, Jal.
 C.P. 45030

TELEFONOS:
 36-34-17-10 y 36-32-57-74
 velascovaluadores@hotmail.com
 lucilavelasco@hotmail.com

Avaluo No. K340-0919

IV.- DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: Terreno sensiblemente plano de forma irregular.

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: Propias de la zona.

DENSIDAD HABITACIONAL: Coeficiente de ocupación del suelo: COS 0.70

INTENSIDAD CONSTRUCCION PERMITIDA: Coeficiente de utilización del suelo: CUS 1.40

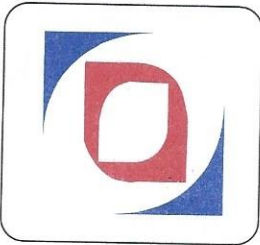
SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:
 Las requeridas por las autoridades competentes.

USO ACTUAL: Lote baldío.

V.- AVALÚO FÍSICO O DIRECTO

A.- DEL TERRENO					
LOTE TIPO:	NO EXISTE				
VALORES DE CALLE LOTE TIPO				\$ 2,500.00	\$/m ²
AREA DE LOTE A VALUAR		315.00	m ²		
DIVISIÓN VIRTUAL PARA LA VALUACIÓN					
FRACCIÓN LOTE	SUPERFICIE (m2)	CONCEPTO	COEFICIENTE DE FORMA	VALOR UNITARIO	IMPORTE
I	52.50	SUP. MENOR	1.10	\$ 2,750.00	144,375.00
II	52.50	PROFUNDIDAD	0.90	2,250.00	118,125.00
III	210.00	INTERIOR	0.50	\$ 1,250.00	262,500.00
PROMEDIO:			1,666.67		
VALOR TOTAL DEL TERRENO					525,000.00

ns



VELASCO VALUADORES

ING. ARQ. IRMA LUCILA VELASCO FIGUEROA
Av. Sebastián Bach 4978-2
Prados Guadalupe Zapopan, Jal.
C.P. 45030

TELEFONOS:
36-34-17-10 y 36-32-57-74
velascovaluadores@hotmail.com
lucilavelasco@hotmail.com

Avaluo No. K340-0919

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

- 1) Para determinar el costo unitario de terreno se considero la investigación realizada en el lugar a través de diarios locales, urbanización y servicios municipales, compra-ventas reales, banco de datos interno, así como opiniones de otros peritos valuadores de la localidad, dando por resultado el valor aplicado.
- 2) Asumimos que los datos aportados por terceras personas son ciertos y correctos.
- 3) El perito valuador no tiene interés sobre el inmueble.
- 4) Se considera que la información contenida en la documentación proporcionada es fidedigna y corresponde al inmueble valuado.
- 5) 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 del que suscriben este ávalúo.

VII.- CONCLUSIONES

VALORES ENCONTRADOS

VALOR FÍSICO O DIRECTO:

\$ 525,000.00

DE ACUERDO A LOS VALORES ENCONTRADOS EN EL PRESENTE ESTUDIO, EN FUNCIÓN DEL TIPO DE INMUEBLE Y SUS CARACTERÍSTICAS, ANALIZANDO LOS VALORES SE CONCLUYE CON EL SIGUIENTE VALOR COMERCIAL ESTIMADO:

VALOR COMERCIAL:

\$ 525,000.00

(QUINIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N)

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL A LA FECHA DE:

19 de Septiembre de 2019.

PERITO VALUADOR

IRMA LUCILA VELASCO FIGUEROA
INGENIERO-ARQUITECTO CEDULA PROF. 6119750
MAESTRIA EN VALUACIÓN CEDULA PROF. 6492489
COLEGIO DE PROFESIONISTAS EN VALUACIÓN DEL
ESTADO DE JALISCO, A.C. SOCIO ACTIVO No. CPV-100178



VELASCO VALUADORES

ING. ARQ. IRMA LUCILA VELASCO FIGUEROA
Av. Sebastián Bach 4978-2
Prados Guadalupe Zapopan, Jal.
C.P. 45030

TELEFONOS:
36-34-17-10 y 36-32-57-74
velascovaluadores@hotmail.com
lucilavelasco@hotmail.com

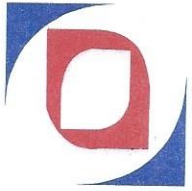
Avaluo No. K340-0919

IMAGEN DE SATELITE



Lote de Terreno

Lote de terreno ubicado en la Calle Hidalgo denominado como Predio Rústico el Potrerito, ubicado a medio kilómetro al Sur del Poblado San Martín de las Flores en el Municipio de Tlaquepaque, Jalisco.

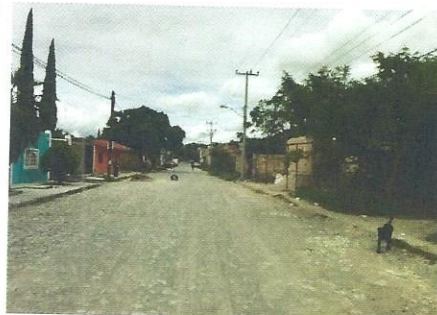


VELASCO VALUADORES

ING. ARQ. IRMA LUCILA VELASCO FIGUEROA
Av. Sebastián Bach 4978-2
Prados Guadalupe Zapopan, Jal.
C.P. 45030

TELEFONOS:
36-34-17-10 y 36-32-57-74
velascovaluadores@hotmail.com
lucilavelasco@hotmail.com

Avaluo No. K340-0919



Lote de Terreno

Lote de terreno ubicado en la Calle Hidalgo denominado como Predio Rústico el Potrerito, ubicado a medio kilómetro al Sur del Poblado San Martín de las Flores en el Municipio de Tlaquepaque, Jalisco.