



GRUPO INTEGRAL DE ARQUITECTURA Y VALUACIÓN

DICTAMEN: 2018/38/MICH
ANTONIO ALZATE N°730 COL CENTRO, MORELIA,
MICH
TEL: (443) 312-21-20 CEL: 44-31-81-04-41
GUADALAJARA, JAL 33-12-08-75-25
giavmx@hotmail.com

AVALUO INMOBILIARIO COMERCIAL

ANTECEDENTES

Clave Catastral: D65I3500001 Cuenta Predial: 1-U-20170

Nombre del Propietario: RAUL PLASCENCIA ALVAREZ Y CO PROPIETARIOS
Nombre del Solicitante: RAUL PLASCENCIA LOPEZ Y FERNANDO PLASCENCIA LOPEZ
Regimen de Propiedad: PRIVADA

Fecha del Avalúo: 27/09/2018

Inmueble que se Valúa: LOCAL COMERCIAL

Ubicación del Predio: Calle. 16 DE SEPTIEMBRE ESQ. FRANCISCO I. MADERO Num. Ext. 201-205 239-243 Num.Int.
Colonía. CENTRO C.P. 44100 Ciudad Guadalajara Del/Mpio. Guadalajara Estado. Jalisco

Objeto del Dictamen: DETERMINAR SU VALOR COMERCIAL

Uso Actual del Inmueble: EDIFICIO COMERCIAL

CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona: COMERCIAL-MIXTA

Densidad de Construcción: 100%

Tipo de Construcción Dominante: ANTIGUAS, SEMIMODERNAS DE UNO, DOS NIVELES, EDIFICACIONES COMERCIALES

Servicios Municipales:

Suministro de Agua: SE OBSERVA SUMINISTRO CONSTANTE A TRAVÉS DE REDES DOMICILIARIAS

Electrificación: AÉREA, SUMINISTRADA POR LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD

Drenaje y Alcantarillado: PROPORCIONADA POR EL SIAPA, RED DE RECOLECCIÓN COMBINADA, AGUAS GRISAS Y PLUVIALES

Pavimentación: EN LA CALLE DE SU UBICACIÓN ASFALTO

Banquetas y Guarniciones: CONCRETO HIDRAULICO

Equipamiento Urbano: Completo

Señalización: Buena Nomenclatura

Telefonía: Aerea

Coefficiente de Utilización: C:U:S:

2.74%

Coefficiente de Ocupación: C:O:S:

10%

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PREDIO

Medidas y Colindancias del Predio:

AL NORTE: 30.38M CON CALLE FCO. I. MADERO
AL SUR: CON PROPIEDAD PARTICULAR EN LINEA QUEBRADA DE PTE A OTE
6.52M, 3.45M, 8.84M, 1.15M, 4.78M, 3.45M Y 15.58M
AL ORIENTE: LINEA PERPENDICULAR DE NTE A SUR LINEA QUEBRADA 10.71M, 3.77M, Y 7.02M
AL PONIENTE: 9.83M AV. 16 DE SEPTIEMBRE DOBLA AL OESTE ESQUINA OCHAVADA 3.47M

Superficie según Escrituras: 465.00M²

Superficie Total de Construcción: 1,276.33M²

Uso Especifico: Comercial-Mixto
Unidades Rentables: Local Comercial
Configuración y Topografía: Regular y a Nivel
Calidad del Proyecto: BUENO
Numero de Niveles: Dos

Indiviso: 100%
Edad Aproximada de la Construcción: 70 años
Vida de la Construcción Nueva: 90 años
Vida Remanente Probable: 20 años



**GRUPO INTEGRAL DE
ARQUITECTURA Y VALUACIÓN**

DICTAMEN: 2018/38/MICH
ANTONIO ALZATE N°730 COL.CENTRO, MORELIA,
MICH
TEL: (443)312-21-20 CEL: 44-31-81-04-41
GUADALAJARA, JAL 33-12-08-75-25
giavmx@hotmail.com

AVALÚO INMOBILIARIO COMERCIAL

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN.

A) Obra Negra:

Cimientos: Probable de piedra brasa, acentado con mortero cal - arena.

Estructura: Dalas, castillos y cerramientos de cantera mamposteada

Muros: Se supone muros de carga cantera mamposteada

Bardas: De cantera mamposteada

Entrepisos: Propable losa abase de vigas y boveda

Techos: Propable losa abase de vigas y boveda

Azoteas: Hormigon, ladrillo de barro y lechareada

B) Revestimientos y Acabados:

Apianados: Mortero de cal - arena amarilla en terminado pulido Yy yeso en interiores y recubrimiento de piedra exteriores

Plafones: Mortero de cal - arena amarilla en terminado pulido y tablaroca con canal y poste galvanizado

Lambrines: Porcelanicos en baños

Pisos: Porcelanato de 1a calidad con junta a hueso y terrazo de marmol

Zoclo: Porcelanato

Pintura: vinilica en interiores

Rec. Especiales: Muros a base de cantera natural

Escaleras: Rampa con huellas revestidas con terrazo y pasamanos con herrenia forjada artistica t madera

C) Carpintería: Puertas interiores de madera de pino vanos anchapados y ventaneria exterior y puertas de madera de pino

D) Instalación Sanitaria: Bajantes de P.V.C., tubería de tuboplus, fierro galvanizado y albañales de concreto

E) Muebles de Baño: Linea comercial

Muebles de Cocina: Cocineta integral

F) Instalación Eléctrica: Oculta y visible salidas electricas normales buena difusion

G) Herrería: Puertas de intercomunicacion con herreria artistica

H) Vidriería: Vidrio 3 Y 6mm transparente

I) Cerrajería: Chapas Buena y mediana calidad

J) Fachada: Antigua con ornamentos, cornisas y dinteles de cantera labrada

K) Inst. Especiales: Aire acondicionado

L) Obras Especiales:

GUARDIA FJ SAPI DE CV SOFOM
COTEJADO
NOMBRE Luis
FIRMA Martin
FECHA Jul-21

AVALÚO INMOBILIARIO COMERCIAL

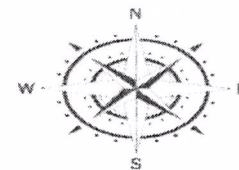
LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

Estrato Socioeconómico: No Aplica

MACROLOCALIZACIÓN



MICROLOCALIZACIÓN



Calles o Limitrofes
Colindantes:

AL NTE. CALLE FRANCISCO I. MADERO CALLE DE SU UBICACION, AL SUR CON CALLE PRISCILIANO SANCHEZ, AL OTE. AV. RAMON CORONA, AL PTE. AV. 16 DE SEPTIEMBRE ESQUINA DE SU UBICACION

CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

BLOQUE	TIPO	CALIDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
1	ANTIGUO	SUPERIOR	BUENO
2	ANTIGUO	MEDIA	BUENO
3	SEMI-MODERNO	ECONOMICA	BUENO

DESCRIPCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

Consta de:	NIVELES	2
	CTO SERVICIO(COCINA)	1
	BAÑOS	4
	RECAMARA O PRIVADOS	12

VANGUARDIA E.J. S. DE CV SOFOM ENR

COTIZADO

NOMBRE Lucia Martin

FIRMA

FECHA

JUL-21

Calidad del Suelo SERA DETERMINADA MEDIANTE UNA MECANICA DE SUELOS

Características Panorámicas NINGUNA EN ESPECIAL YA QUE EL PREDIO ESTA DENTRO DE LA MANCHA URBANA

Servidumbre y/o Restricciones NINGUNA



GRUPO INTEGRAL DE
ARQUITECTURA Y VALUACIÓN

**GRUPO INTEGRAL DE
ARQUITECTURA Y VALUACIÓN**

DICTAMEN: 2018/38/MICH
ANTONIO ALZATE N°730 COLCENTRO, MORELIA,
MICH
TEL:(443)312-21-20 CEL: 44-31-81-04-41
GUADALAJARA, JAL 33-12-08-75-25
giavmx@hotmail.com

AVALÚO INMOBILIARIO COMERCIAL

APLICACION DE ENFOQUE DE COSTOS

A) Del Terreno

Valor de Calle para Lote Tipo: N/A

TOTALIDAD	Superficie	V.U. SUELO m2	Edad	F. Dem Uso y Edad	Valor Neto	Valor Resultante
AREA	465.00	\$75,348.00	70	1.0%	\$75,348.00	\$35,036,820.00
						-
						-
						-
						-

Total: 465.00 M2

Valor del Terreno: \$35,036,820.00
TOTAL \$35,036,820.00

B) De las Construcciones

Tipo-Estado-Calidad-Conserv.	Superficie	V.U.R.N	Edad	F. Dem Uso y Edad	Valor Neto	Valor Resultante
P.B-COMER/ANTIGUO-SUP-BN	465.00	\$14,600.00	70	90.0%	\$13,140.00	\$6,110,100.00
P.A-COMER/ANTIGUO-MEDIA-BN	771.97	\$12,800.00	70	90.0%	\$11,520.00	\$8,893,094.40
P.A-COMER/ANTIGUO-ECON-BN	39.36	\$4,500.00	20	90.0%	\$4,050.00	\$159,408.00
						-
						-

Total: 1,276.33 M2

Valor de la Construcción \$15,162,602.40
TOTAL \$15,162,602.40

C) Instalaciones Especiales

	Cantidad	Valor Nuevo Rep	Edad	Descripción	Depreciación	Valor Resultante
NO APLICA						-
						-
						-
						-
						-

Valor de la Construcción -
TOTAL -

Valor Total Comercial \$50,199,422.40

CINCUENTA MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTI DOS PESOS 40/100 M.N.

LA FECHA DE VIGENCIA QUE INDICA EL AVALÚO, ES PARA EFECTOS DE SU VALIDACIÓN, POR LO QUE EL PERITO NO SE HACE RESPONSABLE DE CUALQUIER SUCESO TANTO FÍSICO COMO ECONÓMICO QUE PUDIERA SUFRIR EL INMUEBLE EN ESTE LAPSO DE TIEMPO.
EL VALUADOR NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR LAS CONDICIONES LEGALES QUE GUARDA EL INMUEBLE EN ESTUDIO, YA QUE EL PRESENTE REPORTE DE OPINIÓN DE VALOR SUPONE QUE EL O LOS PROPIETARIOS MANTIENEN LA PROPIEDAD EN CONDICIONES ÓPTIMAS.
PARA EL PRESENTE AVALÚO SE REALIZÓ LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE RENTAS, CON EL OBJETO DE DETERMINAR EL VALOR DEL BIEN INMUEBLE

Observaciones


VALUADOR: M.V.I. René Mota Velasco Larrondo
ARQUITECTO
CED. PROF. 5547362 CED. ESP. B.R. 7876148
CED. M.V.I. 9102720 T.G.E./D.C. 326

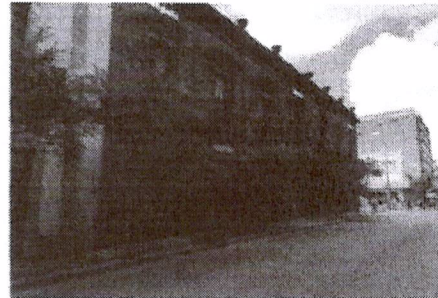
VANGUARDIA EJ SAPI DE CV SOFOM ENR
COTEJADO
NOMBRE Lucia Martin
FIRMA [Signature]
FECHA 2018-21

AVALUO INMOBILIARIO COMERCIAL

REPORTE FOTOGRÁFICO



FACHADA PRINCIPAL 16 DE SEPTIEMBRE



VISTA LATERAL FCO I. MADERO



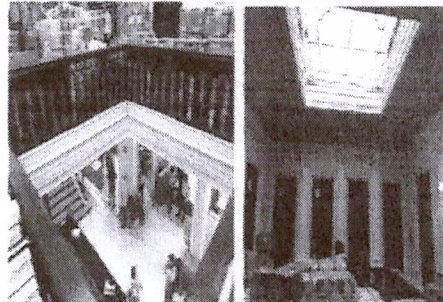
ACCESO FCO. I MADERO



VISTA PLANTA BAJA



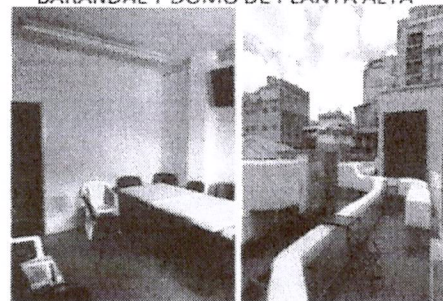
PLANTA BAJA



BARANDAL Y DOMO DE PLANTA ALTA



BAÑO Y CUARTO BODEGA



CTO. SERVICIO (COMEDOR) Y AZOTEA

VANGUARDIA FJ SAPI DE CV SOFOM ENR

COTEJADO

NOMBRE Lecan Martin

FIRMA [Signature]

FECHA JUL-21

