

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.

GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22



Guanajuato
Somos Capital

Ayuntamiento 2018 - 2021

**ESTUDIO DE VALORES UNITARIOS DE
INMUEBLES DEL MUNICIPIO DE
GUANAJUATO, GTO.**

ING. DAVID VELÁZQUEZ BARRIENTOS

SEPTIEMBRE DE 2019

INDICE

1.- ANTECEDENTES.	4
2.- ELEMENTOS BASICOS PARA OBTENCIÓN DE VALORES UNITARIOS DEL TERRENO.....	5
2.1.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS URBANAS HOMOGENEAS	5
2.1.1.- FRONTERAS DE LAS ZONAS URBANAS HOMOGENEAS.....	6
2.2.- RECOPIACIÓN DE FACTORES CON INFLUENCIA QUE INCIDEN EN EL VALOR DEL TERRENO:	7
2.2.1.- ELEMENTOS DE UBICACIÓN.....	7
2.2.2.- ELEMENTOS FÍSICOS DE FORMA	9
2.3.- INVESTIGACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DE MERCADO (ESTUDIO DE CAMPO)	9
2.3.1.- CARACTERISTICAS DEL VALOR DE MERCADO	10
2.3.2.- FUENTES DE INFORMACIÓN PARA OBTENER VALORES.....	10
2.3.3.- BANCO DE DATOS DEL TERRENO.....	10
3.- ELEMENTOS BÁSICOS PARA ESTIMAR LOS VALORES UNITARIOS DE CONTRUCCIÓN	11
3.1.- CLASIFICACIONES DE LAS CONSTRUCCIONES	11
3.1.1.- POR SU TIPO.....	11
3.1.2.- POR SU USO	12
3.3.3.- POR SU CLASE	12
3.4.- FUENTES DE INFORMACIÓN	18
4.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA VALUACIÓN.....	19

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

5.- ANALISIS Y OBTENCIÓN DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.	19
5.1.- METODOLOGÍA.....	19
5.1.1.- MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.	19
5.1.2.-METODO RESIDUAL ESTATICO.	21
5.1.3.- ANÁLISIS DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.....	22
5.1.4.- ANALIS ANEXOS PARA LAS OBTENCION DE LOS VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES	24
5.2.- ESTUDIO DE CAMPO.	25
5.3.- ANALISIS DE HOMOLOGACIÓN.	26
5.4.- RESULTADO DE ESTUDIO DE VALORES COMERCIALES DE TERRENO.	27
5.5.- RESULTADO DE ESTUDIO DE VALORES COMERCIALES DE.....	27
CONSTRUCCIÓN.	27
6.- CARTA SUGERENCIA.....	31
7.- TABLAS DE VALORES DE TERRENO Y CONSTRUCCION SUGERIDAS PARA EL EJERCICIO 2019.	32
7.1.- TABLA DE VALORES DE TERRENO.	32
7.2.- TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN.	32
8.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	35

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.

GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

1.- ANTECEDENTES.

En el ámbito de competencia tributaria municipal destacan como fuentes propias de este nivel de Gobierno, las contribuciones inmobiliarias, particularmente el impuesto predial, cuya determinación guarda una estrecha relación no sólo con las características físicas y dimensionales propias de cada inmueble sino también con las características de infraestructura urbana y de servicios que permean en las áreas donde éstos se ubican, pues en su conjunto estas características constituyen los elementos básicos que se consideran en la definición de los precios de mercado y consecuentemente, en la definición de los valores catastrales correspondientes, mismos que a su vez constituyen la base fiscal del impuesto predial.

De acuerdo con el Artículo 115 Constitucional, fracción IV, en donde se establece que los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, igualmente se decreta que los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

De lo anterior se desprende la necesidad de contar con un estudio de valores de mercado actualizado de la ciudad, considerando diferentes fuentes de información que sustenten la propuesta, de manera que sirva como de base para la elaboración del proyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones.

Para el fundamento del presente estudio se tomaron en cuenta los siguientes aspectos:

- a) La definición y delimitación de las zonas urbanas homogéneas del municipio de Guanajuato, Gto.
- b) La inspección física del centro histórico, colonias, fraccionamientos, zonas comerciales y zonas habitacionales del Municipio de Guanajuato, Gto.
- c) La investigación del comportamiento de los valores de mercado, lo cual se obtuvo entre otras fuentes en inmobiliarias, periódicos y/o revistas, por investigación directa de mercado, solicitando datos en predios que se venden y en bases de datos de avalúos realizados por peritos valuadores profesionales, originados para operaciones inmobiliarias y créditos hipotecarios.
- d) El análisis de los valores de construcción por metro cuadrado, para las diferentes clasificaciones, del catálogo de costos paramétricos del Ing. Raúl González Meléndez, publicado por el Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos en el mes de Julio de 2019.

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

2.- ELEMENTOS BASICOS PARA OBTENCIÓN DE VALORES UNITARIOS DEL TERRENO.

Para la realización del estudio de valores unitarios de terreno, se deberá contar con una serie de elementos básicos que permitan establecer un sistema de análisis o metodología de aplicación, que sirva de sustento para la determinación de valores de mercado confiables.

El presente estudio se desarrollará principalmente por medio del enfoque comparativo de mercado, apoyándose y complementándose con el análisis residual estático y el análisis de capitalización de rentas, empleando este último en las zonas donde no fue posible encontrar ofertas de ventas. Cabe señalar que dichas metodologías son utilizadas comúnmente para la determinación de valores de mercado y que las mismas se encuentra avaladas por la Sociedad Hipotecaria Federal e Instituciones Bancarias.

Dentro de los elementos básicos necesarios para el desarrollo de la metodología que nos arroje como resultado, el valor unitario de terreno, se encuentran principalmente los siguientes:

- a) Definición y delimitación de las zonas urbanas homogéneas.
- b) Recopilación de factores de influencia que inciden en el valor del terreno (inspección física de las zonas).
- c) Investigación del comportamiento de los valores de mercado (estudio de campo).
- d) Análisis de antecedentes de valores obtenidos por el método de mercado.
- e) Conformación de base de datos resultado de la investigación realizada.

2.1.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS URBANAS HOMOGENEAS

La Zona urbana homogénea en una población, es una zona que ha sido delimitada de tal manera que en su interior se ubican inmuebles con o sin construcciones, con características similares en cuanto a las siguientes variables:

- a) Su uso de suelo actual y potencial.
- b) El régimen jurídico de la tenencia de la tierra.
- c) Su índice socioeconómico (que se determina por el nivel de ingreso familiar y la ocupación típica de los habitantes de la zona).
- d) El tipo, calidad y edad de sus construcciones.
- e) Su desarrollo urbano, infraestructura, servicios públicos con que cuenta.
- f) Su densidad habitacional (que se determina por el número de habitantes).

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

Los objetivos fundamentales de la delimitación de las zonas urbanas en una población son:

- a) Dividir a la población en zonas con características urbanas y socioeconómicas homogéneas con el fin de obtener una unidad uniforme para la evaluación. Las zonas deben ser un perímetro cerrado, de cualquier forma o tamaño, existiendo bandas de valor de aspecto longitudinal que incluye a los predios que dan a una calle o a un tramo de la misma, ya que por sus características es un diferente valor a la generalidad de predios que contiene una zona homogénea.
- b) Obtener el valor unitario base del terreno por zonas o calles con mayor grado de conformidad.

2.1.1.- FRONTERAS DE LAS ZONAS URBANAS HOMOGENEAS

Las fronteras, así como las subdivisiones de una zona urbana homogénea, en muchas ocasiones no son fáciles de apreciar debido a las características que se entremezclan y cambian gradualmente.

Las fronteras son generadas por su carácter económico, físico, social y legal.

- a) Las fronteras de carácter económico y físico se localizan donde los beneficios parecen cambiar, es decir que existen diferentes tipos de edificaciones o usos del suelo.
- b) Las fronteras de carácter social se refieren a los trabajos y gustos afines de sus habitantes.
- c) Las fronteras de carácter legal son las definidas por las autoridades de gobierno, como son zonas, colonias y fraccionamientos.

Los aspectos fundamentales, que se deben de tener en cuenta para llevar a cabo la identificación de las fronteras o delimitaciones de las zonas, dentro de un orden y una estructura que otorguen un grado máximo de confiabilidad, son la investigación detallada de determinadas características de los habitantes, el tipo de construcciones predominantes, la ubicación y tipos de comercios, los servicios públicos con que se cuenta, el equipamiento social y fijando como criterio básico la clasificación o uso del suelo de las mismas.

De los factores que intervienen en la transformación de las poblaciones, el factor urbanístico es el de mayor importancia, al reflejarse en mayor proporción, en el crecimiento de los centros de población. La falta de planeamiento territorial en el ámbito estatal y municipal, así como en el centro de la población y zonas conurbadas, produce el surgimiento de asentamientos humanos irregulares con características de urbanización, servicios públicos, equipamiento urbano, etc., así como la creación de diversos tipos de fraccionamientos habitacionales, comerciales e industriales.

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

Ahora bien, la delimitación de las zonas urbanas homogéneas se realizó principalmente con el objetivo de establecer unidades uniformes que nos faciliten el estudio, la investigación y posteriormente la evaluación o determinación del valor unitario de terreno.

2.2.- RECOPIACIÓN DE FACTORES CON INFLUENCIA QUE INCIDEN EN EL VALOR DEL TERRENO:

La recopilación de factores de influencia consiste en inspeccionar calle por calle, para detectar las características que producen una variación de los valores del terreno urbano en las diferentes zonas.

Los factores son de diversa índole y cambian positiva o negativamente el valor de los inmuebles y son fundamentalmente entre otros se encuentran:

- a) Los elementos de ubicación.
- b) Los elementos físicos de forma.

2.2.1.- ELEMENTOS DE UBICACIÓN

Los elementos fundamentales de ubicación que se consideran son:

- a) Zona de ubicación.
- b) Servicios públicos disponibles.
- c) Equipamiento urbano.
- d) Movilidad.

Zona de ubicación

En la zona de ubicación propiamente dicha, debe complementarse con la condición y calidad del entorno, como:

- a) Clasificación de la zona.
- b) Uso del suelo de acuerdo a los planes parciales.
- c) Distancia a centros de trabajo, centros educativos, centros comerciales administrativos y otros.

Servicios públicos disponibles

Se deberá recabar la información señalando los servicios públicos y su funcionalidad, con que cuenta cada una de las calles o zonas, como lo son:

- Tipos de pavimentos.
- Servicio de agua potable.
- Servicio de drenaje y alcantarillado.
- Servicio de energía eléctrica.
- Servicio de alumbrado público.
- Cableado telefónico o de televisión

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

- Servicio de recolección de basura.
- Vigilancia.
- Transporte urbano.
- Plantas de tratamiento

Equipamiento urbano.

Conjunto de edificios y espacios acondicionados con los que cuenta la población, en los que se proporciona servicios de bienestar social, actividades recreativas, educativas, culturales, económicas y comerciales entre otras; pudiendo ser:

- Mercados y supermercados.
- Centros Culturales.
- Plazas cívicas.
- Parques y jardines.
- Escuelas.
- Hospitales y clínicas de salud.
- Centros comerciales.
- Oficinas de Servicios.
- Templos.
- Gasolineras.
- Centros deportivos y recreativos.
- Bancos.
- Terminales de autobuses.
- Nomenclatura de calles y señalización.

Movilidad.

Elementos de movilidad. Las áreas públicas destinadas a la circulación vehicular y peatonal, consideradas dentro de un tipo de pavimentación.

- Boulevard
- Avenidas
- Calle primaria
- Calle secundaria
- Privadas
- Callejones
- Andadores

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

2.2.2.- ELEMENTOS FÍSICOS DE FORMA

Los elementos físicos de forma que se consideran son:

- Frente y fondo del terreno.
- Superficie del predio.
- Forma
- Ubicación en la manzana (esquina, dos frentes, intermedio, etc.).
- Topografía.

Estos elementos físicos de forma se recaudan en la investigación de mercado de venta de terrenos y construcciones.

2.3.- INVESTIGACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DE MERCADO (ESTUDIO DE CAMPO)

La investigación de los valores de terreno, se llevó a cabo con el objeto de determinar el comportamiento de los valores de mercado en la actualidad, se obtuvo entre otras fuentes, inmobiliarias, periódicos y/o revistas, por investigación directa de mercado, solicitando datos en predios que se venden y en análisis de bases de datos de avalúos realizados por peritos valuadores profesionales, originados para operaciones inmobiliarias y créditos hipotecarios.

La investigación de mercado de bienes inmuebles es una de las primeras dificultades con que tropieza el investigador y es en este aspecto donde el mismo, aprende a discernir la información expuesta en el mercado inmobiliario, con el objeto de conseguir cuanto información puede ser útil a sus fines. La ventaja fundamental de comparación, es el fruto de una paciente búsqueda que debe interiorizarse hasta encontrar los factores que, en alguna medida, pudieran haber modificado el resultado de una libre oferta y demanda.

Para obtener datos razonables precisos del valor de un bien inmueble, se deberán recopilar datos de ventas recientes de inmuebles para conocer sus características y los factores que inciden en el valor, lo que se consigue por medio de una exhaustiva investigación del mercado inmobiliario, por medio de fuentes de información confiables.

Se realizan fichas de campo y se toman fotografías representativas de las calles y zonas de estudio, con la finalidad de respaldar los valores se hayan investigado.

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

2.3.1.- CARACTERISTICAS DEL VALOR DE MERCADO

Las características del valor de mercado que se deben de analizar al hacer la investigación del mercado inmobiliario son:

- a) Términos de venta. -Deben ser de contado o de crédito hipotecario.
- b) Exposición en el mercado. - Significa que se debe dar a conocer a los posibles compradores que un inmueble está a la venta por cualquier forma de anuncio, así mismo, considerar los tratos entre familiares, ventas ocasionales, o por cualquier cambio de lugar de trabajo son ejemplos de ventas fuera de mercado.
- c) Partes bien informadas. - por lo común el vendedor esta mejor informado y el comprador deberá informarse o de asesorarse por personas conocedoras de las condiciones generales de inmuebles.

2.3.2.- FUENTES DE INFORMACIÓN PARA OBTENER VALORES

Para determinar los valores del suelo se tiene que acudir a fuentes de información actualizadas, de tal manera que permitan obtener opiniones de valor válidas y soportadas., las cuales se describen a continuación:

- a) Valuador.
- b) Inmobiliarias establecidas.
- c) Promotores inmobiliarios libres.
- d) Organismos colegiados de valuación.
- e) Base de Datos de Peritos Fiscales Valuadores.
- f) Información del Catastro Municipal.
- g) Periódicos y/o revistas.
- h) Anuncios en el terreno.
- i) Vendedor.

2.3.3.- BANCO DE DATOS DEL TERRENO

La formación de un banco de datos del terreno requiere de la recopilación de gran cantidad de información, el uso de formatos bien estructurados que ayuden a que la investigación de mercado se haga con fluidez y contribuya a que no se omitan datos de las características de la zona. Así mismo, los formatos permiten recurrir a datos preliminares que posteriormente se complementaran con datos obtenidos en las investigaciones de campo.

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

3.- ELEMENTOS BÁSICOS PARA ESTIMAR LOS VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

Para la realización del estudio de valores unitarios de construcción, se deberá contar con una serie de elementos básicos que permitan establecer un sistema de análisis o metodología de aplicación, que sirva de sustento para la determinación de valores de mercado confiables.

El presente estudio se desarrollará principalmente por el análisis de los valores de construcciones en sus diferentes clasificaciones, del catálogo de costos paramétricos por metro cuadro del Ing. Raúl González Meléndez, publicado por el Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos en el mes de Julio de 2019, así como por medio del enfoque comparativo de mercado y el análisis de capitalización de rentas, para determinar los valores de construcción de tipo antiguo. Cabe señalar que dichas metodologías son utilizadas comúnmente para la determinación de valores de mercado y que las mismas se encuentra avaladas por la Sociedad Hipotecaria Federal e Instituciones Bancarias.

Dentro de los elementos básicos necesarios para el desarrollo de la metodología que nos arroje como resultado, el valor unitario de construcción en sus diferentes clasificaciones, se encuentran principalmente los siguientes:

- a) Definición y clasificación, conforme a sus características constructivas de acuerdo a los conceptos: tipo, uso, antigüedad, categoría.
- b) Recopilación de factores de influencia que inciden en el valor de la construcción, como lo son edad y estado de conservación (inspección física de las construcciones).
- c) Investigación del comportamiento de los valores de mercado (estudio de campo).
- d) Análisis de antecedentes de valores obtenidos por el método de mercado.
- e) Conformación de base de datos resultado de la investigaciones realizadas.

3.1.- CLASIFICACIONES DE LAS CONSTRUCCIONES

3.1.1.- POR SU TIPO

Las construcciones en cuanto a su tipo, normalmente se clasifican en:

- a) Antiguas
- b) Modernas

El tipo de construcción antiguo y moderno se diferencia por el diseño, procesos constructivos y elementos de construcción utilizados en su edificación.

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

3.1.2.- POR SU USO

Por sus características constructivas o destino para el cual fue construido el inmueble, el uso puede clasificarse en:

- a) Habitacional
- b) Comercial
- c) Industrial
- d) Especial

Habitacional: Inmueble que por su proyecto y características, constructivas se destinan, como vivienda, pudiendo ser del tipo unifamiliar, multifamiliar, condominio o duplex.

Comercial: Son inmuebles que por su proyecto inicial o construcciones con remodelaciones posteriores; Son destinados a la prestación de servicios ó para venta al menudeo, mayoreo y otros usos que no implican un proceso de transformación.

Industrial: Son inmuebles con instalaciones en las cuales se desarrollan procesos de transformación de materia, almacenamiento y producción de bienes de consumo.

Especiales: Son inmuebles que no constituyen un grupo homogéneo, sino que conforman complementos en servicios o infraestructura, ejemplos: albercas, canchas de tenis, frontón, cines, auditorios, escuelas, hospitales, hotel, mercado, etc.

3.3.3.- POR SU CLASE

Es una subdivisión por cada uso de las características estructurales, calidad de construcción e instalaciones de una determinada edificación, por lo que en cuanto a su calidad se puede clasificar en:

USO	CALIDAD
HABITACIONAL	DE LUJO
	SUPERIOR
	MEDIA
	REGULAR
	INTERES SOCIAL
	ECONÓMICA
	CORRIENTE
	PRECARIA

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

USO	CALIDAD
COMERCIAL	DE LUJO
	BUENA
	REGULAR
	ECONÓMICA

USO	CALIDAD
INDUSTRIAL	PESADA
	MEDIA
	LIGERA
	ECONÓMICA
	BODEGAS

USO	CALIDAD
ESPECIAL	ALBERCAS
	BARDA
	COBERTIZO
	CINE
	AUDITORIO
	ESCUELA
	HOSPITAL
	HOTEL
	MERCADO

HABITACIONAL

Habitacional de Lujo.- Proyecto arquitectónico de muy buen calidad de diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente. Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes mínimos de 600 m2 y construidos por encima de los 350 m2.

Habitacional Superior.- Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Disponen de una superficie del lote entre 350 y 500 m2 y su área construida de 250 a 350 m2.

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

Habitacional Media.- Aquellas construcciones edificadas bajo un proyecto arquitectónico, en las que se utilizan, materiales de buena calidad con terminados aceptables en cuanto a control de calidad se refiere y claros medianos hasta 6 metros.

Habitacional Regular.- Proyecto definido, funcional y característico. En fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de unos 230 m² de terreno y de 120 m² de construcción. Se localizan en zonas consolidadas de los centros de ciudades y en fraccionamientos residenciales medios.

Habitacional de Interés Social.- Cuentan con proyecto definido y la mayoría de los servicios municipales. Producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con una o dos plantas. La superficie del lote fluctúa entre 105 y 200 metros y la construida entre 50 y 80 metros. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

Habitacional Económica.- Vivienda en cuya construcción se emplean materiales de bajo costo, acabados muy sencillos o exentos y claros pequeños hasta 4 metros.

Habitacional Corriente.- Construcciones edificadas por autoconstrucción, con materiales de bajo costo, sin acabados, con espacios pequeños y sin diferenciación de uso.

Habitacional Precaria.- Vivienda generalmente sin proyectos y autoconstruida. Situada en asentamientos irregulares, sin traza urbana definida y prácticamente sin servicios. Se localiza por lo general en la periferia de las ciudades.

Habitacional Antiguo.- Vivienda generalmente con algún tipo de proyecto que tiene más de 35 años de edad, que se encuentran generalmente en el centro de la ciudad

COMERCIAL

Comercial de Lujo.- Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial. Normalmente ocupa espacios exclusivos o manzanas completas del área urbana consolidada.

Comercial Bueno.- Edificaciones con proyecto definido, funcionalidad o de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios y ventas de productos diversos.

AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES MUEBLES E INMUEBLES.

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

Comercial Regular.-Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a la venta al detalle y a la prestación de servicios.

Comercial Económica.-Edificaciones ubicadas en zonas populares, dando servicio al vecindario circulante. Es posible encontrarlas formando parte de su uso mixto (vivienda-comercio). Están destinadas a la venta de productos al detalle. Cuentan con una pieza a los sumo 2.

INDUSTRIAL

Industrial Pesada.-Proyectos arquitectónicos exclusivos, con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción está condicionada por su nivel de instalaciones disponible, se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

Industrial Media.- Proyectos arquitectónicos definido, funcionales. Materiales y construcción media. Dispone de divisiones internas. En estas construcciones se engloban las maquiladoras, fabricas, laboratorios e industrias de transformación. Se localizan en zonas y/o parques industriales, en áreas urbanas y urbanizables.

Industria Ligera.-Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin divisiones internas. Suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpintería, tabaquería, etc. Se localiza generalmente en parques o en zonas industriales.

Industrial Económica.- Edificaciones realizadas sin proyecto. Materiales de baja calidad y construcción básica o autoconstrucción, se les encuentra en forma aislada en la zona urbana.

ESPECIAL

Canchas.-Destinadas a fines deportivos y recreativos. Construcción con concreto armado, tabique o similar, forrado normalmente con materiales pétreos, arcillas, pasto o aplanado con cemento. Construida por empresas constructoras especializadas.

Albercas.-Destinadas a fines deportivos y recreativos. Construcción con concreto armado, tabique o similar, forrado normalmente con materiales pétreo o aplanado con cemento. Construida por empresas constructoras especializadas.

AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

Cobertizos.- Destinadas a cubrir una superficie determinada; perímetros descubiertos. Tiene alturas normalmente menores a 4 metros.

Cines y Teatros.- Destinado al esparcimiento, con escenarios y niveles de auditorio. Techo con estructuras de acero cubiertas con lámina o concreto grandes claros, alturas de 12.0 metros o más.

Escuelas.- Destinadas a la enseñanza, con materiales de construcción de mediana o buena calidad; acabados de calidad; construidos por empresas constructoras especializadas.

Estacionamiento.- Destinada a la guarda de vehículos temporalmente; el material es de buena calidad, estructuras de concreto o material; se suelen construir varios niveles, realizadas por empresas constructoras.

Hospitales.- Destinada a la atención médica, con materiales de mediana y buena calidad; realizados por empresas constructoras.

Hoteles.- Destinada al alojamiento del personal transeúnte o vacacional; materiales de buena calidad; construcciones ejecutadas por empresas constructoras.

Mercados.- Destinada a actividades de venta masiva en elementos perecederos; los materiales empleados suelen ser de regular calidad; las estructuras son de concreto y/o metálicas, con cubiertas tales como lámina galvanizada; realizados por empresas constructoras.

POR SU CATEGORÍA

Subdivisión para cada uno de los usos y calles, que evalúa fundamentalmente la calidad de los acabados en una edificación, por lo que en cuanto a su estado de conservación se clasifica en:

- Excelente
- Bueno
- Regular
- Malo

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

Excelente.-Equivalente a una construcción nueva con acabados, recubrimientos e instalaciones completos sin deterioro o con remodelación integral reciente.

Bueno.-Equivalente a una construcción bien tratada con un mantenimiento constante a recubrimientos, acabados e instalaciones; así como se considera a la construcción remodelada o reconstruida parcialmente.

Regular.-Equivalente a una construcción por recubrimientos y acabados incompletos o deteriorados mínimos por intemperismo y poco mantenimiento, sin daños a la estructura.

Malo.-Equivalente a una construcción en la que se aprecia un deterioro en los acabados, recubrimiento por falta de mantenimiento y las instalaciones requieran su reparación o reinstalación parcial o total, así mismo presenta daños sencillos en su estructura. También se clasifica como malo por falta de acabados o recubrimientos.

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

El compendio de los elementos de construcción abarca fundamentalmente lo siguiente:

OBRA NEGRA O GRUESA, COMPRENDE:

Cimientos, estructuras, muros, entrepisos, techos, azoteas, bardas.

REVESTIMIENTO Y ACABADOS INTERIORES:

Aplanados, plafones, lambrines, pisos, zoclos, escaleras, pintura y recubrimientos especiales.

CARPINTERIA:

Puertas, guardarropas, lambrines, plafones y pisos.

INSTALACIONES:

- Hidráulicas
- Sanitarias
- Eléctricas

VIDRIERIAS:

- sencillo, semidoble, templado, etc.

ELÉCTRICAS:

Ocultas, visibles, mixtas

HERRERIAS:

Tubular, estructural, ptr, aluminio, etc.

3.4.- FUENTES DE INFORMACIÓN

Los costos de construcción se obtienen basándose en un presupuesto detallado a precios actuales para los diferentes tipos y calidades de construcción.

Además los costos de construcción unitarios pueden ser aportados por diferentes fuentes, como son:

- Presupuestos de precios unitarios.
- Manuales de costos para métricos.
- Directores responsables de Obra.
- Organismos Colegiados de Valuación y Arquitectura.
- Revistas profesionales de la industria de la construcción.
- Contratistas de la construcción.
- Asociaciones de Corredores de Bienes Raíces.
- Administración de Bienes Inmuebles.
- Peritos Valuadores.

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

4.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA VALUACIÓN.

El presente estudio u análisis para los terrenos se desarrollara mediante un estudio de mercado de valores, utilizando el método de homologación, análisis residual y capitalización de rentas, así mismo para el de construcción se realiza mediante un homologación, capitalización de rentas, consulta de precios unitarios de los diferentes tipos y clasificaciones dentro del manual de costos paramétricos y consulta de fuentes de información relacionadas con las mismas.

5.- ANALISIS Y OBTENCIÓN DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.

5.1.- METODOLOGÍA

5.1.1.- MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

El enfoque comparativo de mercado, se sustenta en la comparación de nuestro sujeto de estudio, respecto a los inmuebles disponibles o en ventas realizadas en el mercado inmobiliario, que se localicen en la misma zona o en zona similar y que presenten condiciones y características similares. El procedimiento consiste en estimar la deseabilidad del bien en función de los inmuebles comparables encontrados, con el objeto de deducir el precio más probable que podría alcanzar el bien en análisis.

El sistema de homologación, es aquel que emplea coeficientes correctivos de ajuste denominados factores de homologación, con los cuales se analizan los valores encontrados (de los inmuebles comparables), homologándolos en función de sus características.

En el enfoque comparativo de mercado es necesario tener el cuidado de identificar en la zona de ubicación del inmueble o en una zona similar, terrenos e inmuebles con características y condiciones muy parecidas al terreno o inmueble del cual se pretende estimar el valor comercial.

Algunos de los criterios que habrán de observarse en el desarrollo del procedimiento de homologación son los siguientes:

- a) Revisar que los factores de ajuste aplicados son los pertinentes y que contemplan todos los aspectos relevantes del inmueble en estudio.
- b) Los ajustes deben ser consistentes de comparable a comparable así como de caso a caso.
- c) Los ajustes deben derivarse de observaciones del mercado.
- d) Dar un mayor peso al comparable que menores ajustes requirió.
- e) Favorecer la aplicación de factores de ajuste que menores suposiciones impliquen.

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.

GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

- f) Observar el rango de amplitud entre los valores obtenidos para cada comparable, después de los ajustes.
- g) Analizar la razonabilidad de los resultados obtenidos en el proceso de homologación.

Entre los factores a considerar de forma enunciativa, están los siguientes:

- a) Factor de zona.- Para diferenciar el grado de importancia de la zona donde se localiza el predio, en relación a la de las referencias comparables.
- b) Factor de ubicación.- Corresponde al factor por las diferencias de nivel de importancia de la ubicación del lote con respecto de la manzana, así como la de las referencias comparables.
- c) Factor de frente.- Es el factor aplicable por la relación frente fondo, que presente el predio y las referencias comparables.
- d) Factor de forma.- Factor aplicable por las diferencias de forma del terreno que tiene el predio y las referencias comparables.
- e) Factor de superficie.- Corresponde al factor por las diferencias de área entre los comparables y el predio.
- f) Factor de topografía.- Corresponde al factor por las diferencias de inclinación entre los comparables y el predio.
- g) Factor de comercialización.- Factor aplicable al porcentaje que un vendedor esté dispuesto a negociar ante una situación real de compra efectiva, nunca siendo este factor mayor 1.00.
- h) Factor de topografía.- Corresponde al factor por las diferencias de inclinación entre los comparables y el predio.
- i) Factor resultante.- Es el factor resultante, de multiplicar los factores aplicables a los comparables.

PROCESO DE HOMOLOGACIÓN

A partir de los datos recabados en la investigación de mercado, en las que se identifican las características de las muestras, se proporciona la calificación que corresponda a cada una de ellas, en base a las tablas de calificaciones.

Es necesario aquí proporcionar también una calificación para cada elemento de comparación al objeto de estudio.

En el presente trabajo se dará el factor de unidad (1.00), el sujeto ya arroja los factores de corrección para cada muestra; tomando como base la comparación de la calificación del sujeto respecto a los comparables, apoyándose para tal efecto en las tablas de calificación.

AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES MUEBLES E INMUEBLES.

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.

GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

Estos factores de corrección obedecen al principio básico de la homologación por el método de mercado, que sustenta que si el comparable es de mayor calidad, su coeficiente será inferior a la unidad y viceversa; si el comparable es menor calidad, el coeficiente debe ser superior a la unidad siempre y cuando se haya dado la unidad al sujeto.

Con los factores de corrección de los elementos de ubicación, se obtiene un factor resultante que multiplicado por el valor unitario de cada muestra, se llega a un valor homologado para cada muestra.

Los valores se ponderan o sea se le aplica un porcentaje de participación para cada valor, esto es, se dará mayor peso a aquellos inmuebles que sean más similares al inmueble en estudio. Obteniéndose así el valor unitario por calle o zona, que es el valor equiparable al valor de mercado.

La representación de los valores unitarios puede realizarse en forma numérica y/o en forma gráfica. En forma numérica se produce un listado de computadora con el valor numérico de cada zona.

Por lo tanto el objeto de estudio, ha sido identificar los elementos de comparación o factores que intervienen en la determinación del valor, analizando los coeficientes de ajuste, que permitiesen la homologación de los inmuebles comparables con el sujeto, lo que ha facilitado establecer un sistema práctico de aplicación y comprensión, que sirva de sustento a nuestro Enfoque Comparativo de Mercado, mediante el cual se llegue a valores confiables.

5.1.2.-METODO RESIDUAL ESTATICO.

Requisitos del enfoque residual.- Para la aplicación de este enfoque tenemos los siguientes:

- a) La existencia de información adecuada para determinar el proyecto inmobiliario más probable a desarrollar, de acuerdo con la normatividad urbana aplicable.
- b) La existencia de información suficiente sobre costos de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros y, en su caso, de comercialización que permita estimar los costos y los gastos normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.
- c) La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de las viviendas que se incluyen en la promoción o en el edificio habitacional para su comercialización.

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

Procedimiento estático.- Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se deberá:

- a) Estimar los costos de construcción, los gastos necesarios a que se refieren estas reglas, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En los casos de inmuebles en remodelación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva, también se tendrán en cuenta los costos de construcción presupuestados en el proyecto correspondiente.
- b) Estimar el valor en venta del inmueble, para la hipótesis de vivienda o edificio terminado en la fecha de la valuación. Dicho valor se obtendrá por alguno de los enfoques establecidos en las presentes reglas.
- c) Fijar el margen de beneficio del promotor. Se fijará a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza y en atención del más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como de los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

Fórmula de cálculo del valor residual estático.- Se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VI \times (1 - b) - Pn$$

Donde:

- **F:** es el valor del terreno o inmueble por remodelar;
- **V:** es el valor del inmueble terminado o bajo la hipótesis de edificio habitacional terminado;
- **B:** es el margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno;
- **Pn:** son los pagos necesarios considerados.

5.1.3.- ANÁLISIS DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

La utilización de este enfoque, requiere la existencia de suficientes datos de rentas sobre comparables, que reflejen adecuadamente la situación actual de ese mercado. La aplicación de dicho enfoque no es válida para la valuación de viviendas de clase mínima, económica, interés social y media.

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

El cálculo del avalúo, mediante este enfoque exigirá:

Estimar los flujos de caja regulares a lo largo de la vida útil remanente, teniendo en cuenta los factores que puedan afectar su valor y adquisición efectiva, entre los que se encuentran:

- a) Las rentas que normalmente se obtengan con base en comparables:
 - Renta estimada o de mercado: La estimación de este valor se hará a través de un análisis comparativo de mercado de rentas. Las rentabilidades de los edificios de oficinas, departamentos, comercios y bodegas deberán considerar áreas netas rentables.
- b) Los egresos estimados para llevar a cabo un arrendamiento en función del comportamiento general del mercado:
 - Renta real o efectiva: Cuando se cuente con una copia del contrato de arrendamiento o este no se encuentre vigente a la fecha del avalúo o en su defecto los recibos fiscales que avalen este hecho.
 - En aquellos casos en los que no se tenga un contrato de arrendamiento vigente, se detecte que la renta pactada es menor o superior a la renta observada en el mercado para este tipo de bienes, se considerará para la estimación de valor de este enfoque, la renta unitaria de mercado por ser la que refleja de una mejor manera la realidad, las condiciones económicas y de mercado a la fecha del avalúo.
 - Para llegar a la estimación de la renta neta anual, se harán las deducciones correspondientes, a la renta bruta mensual, considerando los siguientes conceptos:
 - Porcentaje de desocupación (vacíos).- Lapso en el que una propiedad permanece in ser rentada regularmente (1.5 meses cada 3años).
 - Impuesto predial.- 0.0015% del valor físico entre 12 meses.
 - Servicios del agua.- cuando exista comprobante de que se paga colectivamente.
 - Conservación y mantenimiento del inmueble.- Considerando el 8% de la renta mensual.
 - Administración.- Considerando el 5 % de la renta mensual.
 - Seguros.- (En su caso) Este punto queda a consideración del Valuador Profesional en función en función de inversiones respecto a tarifas de mercado.
 - Otros.- Según el valuador lo considere pertinente.

Estimar la tasa de capitalización.- Podrá considerarse como la correspondiente a una inversión, la cual deberá estar en función del riesgo de la inversión y referida a las tasas de rendimiento que imperan en los mercados nacionales, debiendo, en su caso, fundamentar la aplicación de referencias internacionales. El procedimiento para obtener esta tasa deberá ser justificada por el propio avalúo.

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

El valor de capitalización del inmueble, se calculará utilizando la siguiente fórmula:

$$VC = PMT [1 - (1+i)^{-n}] / i$$

Donde:

VC: Valor de capitalización.

PMT: Pago total (ingresos – egresos).

i: Tasa de capitalización aplicable. **n** Es el número de periodos.

Los pagos y la tasa de capitalización a utilizar, se expresarán en las unidades de tiempo correspondientes a la duración de cada uno de los periodos.

5.1.4.- ANALIS ANEXOS PARA LAS OBTENCION DE LOS VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES

Para la obtención de los valores de construcciones modernas en sus diferentes clasificaciones, se consideró específicamente el Catálogo de Costos paramétricos por metro cuadro de los diferentes tipos y clasificaciones, del Ing. Raúl González Meléndez, publicado por el Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos en el mes de Julio de 2019 (el cual obra en archivo digital)

En lo que respecta a los valores de construcción de tipo antiguo se determinaron por los métodos comparativos o de mercado y de capitalización de rentas.

De los observados físicamente, se seleccionará la mejor opción que describa el estado de conservación y la vida útil que pudiera tener, que servirán para definir las características de la construcción.

Con los datos reunidos, se podrá llegar a una estimación de valor de mercado, lo que permite comparar con otras construcciones y haciendo los ajustes necesarios, para llevarlos a un nivel de homogeneidad con la propiedad comparable permitiendo obtener con esto el valor buscado.

Para obtener el valor de un inmueble o de un tipo de construcción en una población o localidad, se requiere por lo general un mínimo de tres comparables, o sea conocer el valor de mercado de cuando menos tres inmuebles o tipos semejantes de construcción.

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.

GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

Una vez determinados los factores de ajuste de los tres o más comparables, se obtiene un factor resultante total de ajuste de cada uno el cual multiplicado por el valor por metro cuadrado de la construcción, nos permite conocer el valor unitario ajustado para cada inmueble similar. Estos valores obtenidos se ponderan, o sea, se le aplica un porcentaje de participación para cada valor, esto es, se dará mayor peso a aquellos inmuebles que sean similares al inmueble en el estudio, pudiendo obtener el valor unitario homologado, que sería el valor equiparable al valor de mercado.

5.2.- ESTUDIO DE CAMPO.

SUJETOS Y COMPARABLES DESCRITOS A CONTINUACIÓN:

5.3.- ANALISIS DE HOMOLOGACIÓN.

HOMOLOGACIONES DESCRITAS A CONTINUACIÓN:

I. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO, ZONA 1

A) LOTE PREDOMINANTE MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	196.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	483.00 M2.

B) COMPARABLES DE INMUEBLES EN RENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (SUJETO)

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	EDAD	EST. CONS.	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CALLE ALONSO No. 21 LETRA "B"	ZONA CENTRO	COMERCIAL	50	REGULAR	AGOSTO 2019	473 732 2306	ANA LAURA RODRIGUEZ VILLALOBOS
2	CALLE ALONSO No. 21 LETRA "A"	ZONA CENTRO	COMERCIAL	50	REGULAR	AGOSTO 2019	473 732 2306	ANA LAURA RODRIGUEZ VILLALOBOS
3	CALLE PLAZA DE LA PAZ No. 20	ZONA CENTRO	COMERCIAL	50	BUENO	AGOSTO 2019	473 732 2306	ANA LAURA RODRIGUEZ VILLALOBOS
4	JARDIN UNION No. 13, ZONA CENTRO	ZONA CENTRO	COMERCIAL	50	BUENO	AGOSTO 2019	473 732 0610	OTILIA E. SAINZ ARCE

N°	PRECIO DE RENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						FACTOR	VALOR UNITARIO
	INMUEBLES	M ²	M ²	\$/M²	ZONA	UBIC.	EDAD	SUP.	EST. C.	CALID.	RESULTANTE	RESULTANTE (\$/M²)
1	18,000.00	70.00	70.00	257.14	1.05	1.00	1.00	0.72	1.07	1.10	0.90	230.32
2	18,000.00	65.00	65.00	276.92	1.05	1.00	1.00	0.72	1.07	1.10	0.88	244.99
3	27,000.00	90.00	90.00	300.00	1.00	1.00	1.00	0.76	1.00	0.95	0.72	215.39
4	50,000.00	151.30	151.30	330.47	0.95	1.00	1.00	0.82	0.99	0.90	0.70	230.52
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):												230.31
VALOR UNITARIO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):												230.00

II.- ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS), ZONA 1

A.- CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACION APLICABLE

	6.00%	7.00%	8.00%	9.00%	10%
EDAD DEL INMUEBLE (AÑOS):	0 A 10	10 A 20	20 A 30	30 A 40	40 O MAS
PUNTOS:					1
USO EN GENERAL:	BUENO	ADECUADO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO
PUNTOS:	1				
ESTADO DE CONSERVACION:	BUENO	NORMAL	REGULAR	MALO	RUINOSO
PUNTOS:		1			
CALIDAD DE PROYECTO:	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO
PUNTOS:		1			
VIDA PROBABLE (AÑOS):	MAS DE 35	30 A 35	25 A 30	20 A 25	MENOS DE 20
PUNTOS:	1				
UBICACIÓN RESPECTO A LA MANZANA:	ESQUINA COMERCIAL	ESQUINA RESIDENCIAL	INTERMEDIO	INTERMEDIO COMERCIAL	INTERIOR
PUNTOS:				1	
ZONA DE UBICACIÓN:	MUY BUENA	BUENA	REGULAR	DEFICIENTE	MALA
PUNTOS:		1			
SUMA:	2	3	0	1	1
CAPITALIZACION:	0.8571	1.0000	1.1429	1.2857	1.4286
TASA:	1.7143	3.0000	0.0000	1.2857	1.4286
TASA DE INTERES POR CAPITALIZACION DE ACUERDO A LAS CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:				TASA 7.429	TASA N.R. 7.43%

B.- DETERMINACION DE RENTAS

TIPO	SUPERFICIE M2	RENTA UNITARIA \$ / M2	RENTA BRUTA MENSUAL \$	RENTA BRUTA ESTIMADA MENSUAL \$	RENTA BRUTA EFECTIVA MENSUAL \$
I	483.00	230.00	111,090.00	111,090.00	111,100.00
II					
III					
IV					
TOTAL	483.00		111,090.00	RENTA MENSUAL APLICABLE: 111,100.00	

C.- IMPORTE DE DEDUCCIONES MENSUALES

INDICE DE DESOCUPACION	4.17%	4,629.17
GASTOS DE ADMINISTRACION	3.66%	4,067.19
GASTOS DE MANTENIMIENTO	4.79%	5,323.54
CONTRIBUCIONES	2.37%	2,629.20
SEGUROS	4.78%	5,313.00
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	2.81%	3,126.92
TOTAL DE DEDUCCIONES	22.58%	25,089.02

D.- CONCLUSION DEL VALOR DE CAPITALIZACION

RENTA BRUTA MENSUAL	111,100.00
TOTAL DE DEDUCCIONES	25,089.02
RENTA NETA MENSUAL	86,010.98
RENTA NETA ANUAL	1,032,131.78
TASA DE CAPITALIZACION	7.43%

VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS: \$13,891,400.00

VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN (\$/M2): \$19,360.00

VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIÓN: \$9,350,880.00

VALOR TOTAL DE TERRENO: \$4,540,520.00

VALOR UNITARIO DE TERRENO (\$/M2): \$23,165.92

VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NUMEROS REDONDOS (\$/M2) : \$23,170.00

FICHA TÉCNICA No. 1, ZONA 1 SUJETO DE ESTUDIO

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	ZONA CENTRO									
NOMBRE DE CALLE:	CALLE PLAZA DE LA PAZ Nos. 28 Y 30, ZONA CENTRO, DE LA CIUDAD DE GUANAJUATO, GTO.									
ENTRE CALLES:	CALLEJON DE LA ESTRELLA Y PASAJE DE LOS ARCOS									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X	CENTRO HISTORICO	X
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X		
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA	X	MODERNA		INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	100%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CALLE PONCIANO AGUILAR									
DISTANCIA APROXIMADA:	30 METROS									
COORDENADA UTM:	X=		265,720.00		Y=		2,325,625.00			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA	X	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA	X	ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES				SUBTERRANEA	X			
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	X
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	X
OFICINAS DE SERVICIOS:	X
IGLESIA:	X
BANCO:	X

III.- CARACTERISTICAS

ZONA:	ZONA 1. CENTRO HISTORICO DE PRIMERA
TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
UBICACIÓN RESPECTO A LA MANZANA:	INTERMEDIO
EDAD APARENTE:	MAS DE 50 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO
SUPERFICIE DE TERRENO:	196.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	483.00 M2.

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 2, ZONA 1	
-----------------------------	--

I.- TIPO DE ZONA	
------------------	--

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	ZONA CENTRO											
NOMBRE DE CALLE:	CALLE ALONSO No. 21 LETRA "B"											
ENTRE CALLES:	CALLEJON DE LA ESTRELLA Y PASAJE DE LOS ARCOS											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X	CENTRO HISTORICO	X	MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X				
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA	X	MODERNA		INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	100%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CALLE MIGUEL HIDALGO											
DISTANCIA APROXIMADA:	80.00 M											
COORDENADA UTM:	X =	265,713.50			Y =	2,325,591.73						

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		X
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA	X	ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES				SUBTERRANEA		X		
ALUMBRADO PUBLICO:	SI		X NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI		X NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		X REGULAR		DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI		X NO						
VIGILANCIA:	BUENA		X REGULAR		DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	X
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	X
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	X
OFICINAS DE SERVICIOS:	X
IGLESIA:	X
BANCO:	X

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN		X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA		RENTA	X		
SUPERFICIE DE TERRENO:	70.00 M2.					
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	70.00 M2.					
FUENTE DE INFORMACIÓN:	ANA LAURA RODRIGUEZ VILLALOBOS					
	TELÉFONO: 473 732 2306					
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR DE RENTA MENSUAL:		\$18,000.00			

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 3, ZONA 1

I.- TIPO DE ZONA	
------------------	--

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	ZONA CENTRO											
NOMBRE DE CALLE:	CALLE ALONSO No. 21 LETRA "A"											
ENTRE CALLES:	CALLEJON DE LA ESTRELLA Y PASAJE DE LOS ARCOS											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X	CENTRO HISTORICO	X	MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X				
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA	X	MODERNA		INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	100%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CALLE MIGUEL HIDALGO											
DISTANCIA APROXIMADA:	75.00 M											
COORDENADA UTM:	X =	265,718.21			Y =	2,325,583.58						

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		X
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA	X	ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES				SUBTERRANEA	X			
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	X
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	X
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	X
OFICINAS DE SERVICIOS:	X
IGLESIA:	X
BANCO:	X

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA		RENTA	X	
SUPERFICIE DE TERRENO:	65.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	65.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	ANA LAURA RODRIGUEZ VILLALOBOS TELÉFONO: 473 732 2306				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR DE RENTA MENSUAL:		\$18,000.00		

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 4, ZONA 1

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	ZONA CENTRO									
NOMBRE DE CALLE:	CALLE PLAZA DE LA PAZ No. 20									
ENTRE CALLES:	CALLE JON DE LA ESTRELLA Y PASAJE DE LOS ARCOOS									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X	CENTRO HISTORICO	X
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X		
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA	X	MODERNA		INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	100%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VALIADAD IMPORTANTE CERCANA:	CALLE PONCIANO AGUILAR									
DISTANCIA APROXIMADA:	30 METROS									
COORDENADA UTM:	X =		265,739.30		Y =		2,325,610.50			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA	X
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA	X	ADOQUIN CONC.	NO HAY	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA O POSTES				SUBTERRANEA	X	
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE		
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				
VIGILANCIA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE		
						ESCUELA EDUC. BASICA:	X
						ESCUELA EDUC. MEDIA:	
						UNIVERSIDAD:	X
						HOSPITAL/CENTRO SALUD:	X
						MERCADO:	
						SUPERMERCADO:	
						CENTRO DEPORTIVO:	
						PARQUES Y JARDINES:	X
						OFICINAS DE SERVICIOS:	X
						IGLESIA:	X
						BANCO:	X

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA		RENTA	X	
SUPERFICIE DE TERRENO:	90.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	90.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	ANA LAURA RODRIGUEZ VILLALOBOS				
	TELEFONO: 473 732 2306				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR DE RENTA MENSUAL: \$27,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 5, ZONA 1

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	ZONA CENTRO											
NOMBRE DE CALLE:	JARDIN UNION No. 13, ZONA CENTRO											
ENTRE CALLES:	CALLE SOPEÑA Y CALLE CANTARRANAS											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	X	MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL		COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA	X	MODERNA		INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	100%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CALLE CANTARRANAS											
DISTANCIA APROXIMADA:	70.00 M											
COORDENADA UTM:	X =	265,872.69			Y =	2,325,564.74						

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA	X	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA	X	ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES				SUBTERRANEA	X			
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	X
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	X
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARKOS Y JARDINES:	X
OFICINAS DE SERVICIOS:	X
IGLESIA:	X
BANCO:	X

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA		RENTA	X	
SUPERFICIE DE TERRENO:	151.30 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	151.30 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	OTILIA E. SAINZ ARCE				
	TELÉFONO: 473 732 0610				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR DE RENTA MENSUAL:		\$50,000.00		

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



I. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO, ZONA 2

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	366.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	1,057.00 M2.

B) COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	EDAD	EST. CONS.	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	PLAZUELA DE LOS ANGELES	ZONA CENTRO	HABIT./COMERCIAL	50	REGULAR	AGOSTO 2019	477 358 9833	MA. LUISA ZARATE DE LA TORRE
2	CALLE PASEO DE LA PRESA No. 39	ZONA CENTRO	HABIT./COMERCIAL	25	NORMAL	ENERO 2019	473 117 0097	C. HECTOR WEBB
3	CALLEJÓN DEL PATROCINIO No. 6. BARRIO DE LOS ANGELES	ZONA CENTRO	HABITACIONAL	40	REGULAR	MARZO 2019	472 137 8583	CUAUHTEMOC LOPEZ ROMERO
4	CALLE SEGUNDA DE AYUNTAMIENTO (SAN JOSE) Nos. 4 Y 6 Y PL	ZONA CENTRO	HABIT./COMERCIAL	50	REGULAR	MAYO 2019	473 732 4841	ING. RAFAEL EUGENIO YAMIN MTZ.

Nº	PRECIO DE VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	VALOR	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								FACTOR	POND.	VALOR
	INMUEBLES	M ²	M ²	UNITARIO \$/M²	ZONA	UBIC.	EDAD	SUP.	EST. C.	CALID.	COMER.	RESULTANTE	%	RESULTANTE (\$/M²)	
1	12.000.000.00	230.00	453.00	26.490.07	1.00	1.00	1.00	0.87	1.07	1.00	0.95	0.88	15%	3.507.13	
2	4.500.000.00	240.00	212.00	21.226.42	1.00	1.00	0.95	0.77	1.00	0.95	1.00	0.69	30%	4.396.99	
3	5.700.000.00	261.25	301.50	18.905.47	1.00	1.00	1.00	0.81	1.07	1.05	0.95	0.87	25%	4.092.85	
4	16.000.000.00	453.00	1.027.00	15.579.36	1.00	1.00	1.00	1.00	1.07	0.95	1.00	1.01	30%	4.728.18	
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):														16.725.16	
VALOR UNITARIO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):														16.725.00	

POR TANTO, EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA RESULTA DE :

1,057.00 M² X

\$

16,725.00

/M², EN LA CANTIDAD DE:

VALOR COMPARATIVO (MERCADO):	\$17,678,325.00
VALOR DE CONSTRUCCIONES (75% DEL TOTAL):	\$13,258,744.00
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):	\$12,544.00
VALOR DE TERRENO (25% DEL TOTAL):	\$4,419,581.00
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):	\$12,075.00

<p align="center">FICHA TÉCNICA No. 1, ZONA 2</p> <p align="center">SUJETO DE ESTUDIO</p>	
---	--

I.- TIPO DE ZONA	
------------------	--

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	ZONA CENTRO.											
NOMBRE DE CALLE:	CALLE AVENDA JUÁREZ Nos. 252 Y 254, ZONA CENTRO, DE LA CIUDAD DE GUANAJUATO, GTO.											
ENTRE CALLES:	CALLE CINCO DE MAYO Y CALLE DE PARDO.											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X	CENTRO HISTORICO	X	MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X				
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA	X	MODERNA	X	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	100%											
POBLACIÓN:	NORIMAL	X	ESCASA		DENSA							
VALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CALLE AVENDA JUÁREZ.											
DISTANCIA APROXIMADA:	- M											
COORDENADA UTM:	X =	265,051.60			Y =	2,325,935.50						

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA	X	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA	X	ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES				SUBTERRANEA	X			
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	X
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	X
SUPERMERCADO:	X
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	X
IGLESIA:	X
BANCO:	X

III.- CARACTERISTICAS

ZONA:	ZONA 2. CENTRO HISTORICO DE SEGUNDA
TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
UBICACIÓN RESPETO A LA MANZANA:	INTERMEDIO
EDAD APARENTE:	MAS DE 25 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO
SUPERFICIE DE TERRENO:	366.67 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	1,057.00 M2.

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 2, ZONA 2.

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	ZONA CENTRO									
NOMBRE DE CALLE:	PLAZUELA DE LOS ANGELES									
ENTRE CALLES:	CALLEJON DEL BESO Y AVENIDA JUÁREZ									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	X
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA	X	MODERNA		INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	95%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	AVENIDA BENITO JUÁREZ									
DISTANCIA A ESQUINA:	15.00 M									
COORDENADA UTM:	X=		265,477.59		Y=		2,325,658.33			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA	X	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA	X	ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA O/POSTES				SUBTERRANEA	X			
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	X
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	X
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	X
OFICINAS DE SERVICIOS:	
IGLESIA:	X
BANCO:	X

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	230.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	453.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	MA. LUISA ZARATE DE LA TORRE				
	CELULAR: 477 358 9833				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$12,000,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 3, ZONA 2.

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	PASEO DE LA PRESA									
NOMBRE DE CALLE:	CALLE PASEO DE LA PRESA No. 39									
ENTRE CALLES:	CALLE PASEO DE LA PRESA ESQUINA CON PRIVADA PASEO DE LA PRESA									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA	X	MODERNA	X	INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	95%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CALLE PASEO DE LA PRESA									
DISTANCIA APROXIMADA:	-	M								
COORDENADA UTM:	X =	266,096.70			Y =	2,324,611.60				

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO	X	ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	X
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	X
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	X
OFICINAS DE SERVICIOS:	X
IGLESIA:	X
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	240.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	212.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	C. HECTOR WEBB				
	CELULAR: 473 117 0097				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$4,500,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 4, ZONA 2	
-----------------------------	--

I.- TIPO DE ZONA	
------------------	--

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	ZONA CENTRO.											
NOMBRE DE CALLE:	CALLEJÓN DEL PATROCINIO No. 6, BARRIO DE LOS ANGELES											
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLEJON DEL BESO Y CALLE SUBTERRANEA											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA	X	MODERNA	X	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	95%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	AVENIDA JUÁREZ											
DISTANCIA APROXIMADA:	90.00 M											
COORDENADA UTM:	X =		265,447.30		Y =		2,325,641.00					

II.- SERVICIOS PUBLICOS	
-------------------------	--

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		X
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA	X	ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	X
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	X
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	X
OFICINAS DE SERVICIOS:	
IGLESIA:	X
BANCO:	X

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	261.25 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	301.50 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	CUAUHTEMOC LOPEZ ROMERO				
	TELÉFONO: 472 137 8583				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$5,700,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 5, ZONA 2.

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	ZONA CENTRO									
NOMBRE DE CALLE:	CALLE SEGUNDA DE AYUNTAMIENTO (SAN JOSE) Nos. 4 Y 6 Y PLAZUELA DE CARCAMANES Nos. 2, 4 Y 6									
ENTRE CALLES:	ENTRE PLAZUELA DE CARCAMANES Y CALLE DEL SOL									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X	CENTRO HISTORICO	X
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X		
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA	X	MODERNA	X	INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	100%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CALLE AYUNTAMIENTO									
DISTANCIA APROXIMADA:	- M									
COORDENADA UTM:	X =		265,913.10		Y =		2,325,691.80			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA	X
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA	X	ADOQUIN CONC.	NO HAY	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA		
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		
						ESCUELA EDUC. BASICA:	X
						ESCUELA EDUC. MEDIA:	
						UNIVERSIDAD:	X
						HOSPITAL/CENTRO SALUD:	X
						MERCADO:	
						SUPERMERCADO:	
						CENTRO DEPORTIVO:	
						PARQUES Y JARDINES:	X
						OFICINAS DE SERVICIOS:	X
						IGLESIA:	X
						BANCO:	X

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	453.00 M2				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	1,027.00 M2				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	ING. RAFAEL EUGENIO YAMIN MTZ.				
	TELEFONO: 473 732 4841				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$16,000,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



II. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (RESIDUAL DE TERRENO), ZONA 2

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJEITO)	
---------------------------------------	--

SUPERFICIE DE TERRENO:	366.67 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	1,057.00 M2.

B) DETERMINACIÓN DEL VALOR/M2 DE TERRENO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO $F = V/(1-b) - Pn$

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	UBICACIÓN	FORMA	TOPOG	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	PLAZUELA DE LOS ANGELES	ZONA CENTRO	HABIT./COMERCIAL	INTERMEDIO	REGULAR	INCLINADA	AGOSTO 2019	477 358 9833	MA. LUISA ZARATE DE LA TORRE
2	CALLEJÓN DEL PATROCINIO No. 6, BARRIO DE LOS ANGELES	ZONA CENTRO	HABIT./COMERCIAL	INTERMEDIO	REGULAR	INCLINADA	MARZO 2019	472 137 8583	ING. RAFAEL EUGENIO YAMIN MTZ.
3	CALLE PASEO DE LA PRESA No. 39	ZONA CENTRO	COMERCIAL	INTERMEDIO	REGULAR	INCLINADA	ENERO 2019	473 117 0097	C. HECTOR WEBB
4	CALLE SEGUNDA DE AYUNTAMIENTO (SAN JOSE) Nos. 4 Y 6 Y PLAZUELA	ZONA CENTRO	HABIT./COMERCIAL	INTERMEDIO	REGULAR	INCLINADA	MAYO 2019	472 137 8583	CJAUHTEMOC LOPEZ ROMERO

Nº	PRECIO VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	TIPO	b	V/(1-b)	VALOR NUEVO DE	FACTOR	PAGOS	PAGOS	V/(1-b)-Pn	VALOR
	INMUEBLES \$	M²	M²	INMUEBLE			REPOSICION \$/M2	DEMERITO	NETOS \$/M2	TOTALES \$		UNITARIO \$/M2
1	12,000,000.00	230.00	453.00	MIXTO H/C	0.15	10,200,000.00	17,000.00	0.68	11,551.37	5,232,771.31	4,967,228.69	21,596.65
2	5,700,000.00	261.25	301.50	MIXTO H/C	0.15	4,845,000.00	12,800.00	0.72	9,270.97	2,795,195.96	2,049,804.04	7,846.14
3	4,500,000.00	240.00	212.00	OFICINAS	0.20	3,600,000.00	12,800.00	0.74	9,527.48	2,019,825.05	1,580,174.95	6,584.06
4	16,000,000.00	453.00	1,027.00	MIXTO C/H	0.15	13,600,000.00	14,400.00	0.61	8,853.99	9,093,043.78	4,506,956.22	9,949.13
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):												11,493.99

C) COMPARABLES DE TERRENOS EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (SUJETO)

Nº	SUPERFICIE TERRENO	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FACTOR	VALOR UNITARIO
	M²	\$/M²	ZONA	UBIC.	FRENTE	SUP.	FORMA	TOPOG.	COMER.	RESULTANTE	RESULTANTE (\$/M²)
1	230.00	21,596.65	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.95	0.88	18,982.44
2	261.25	7,846.14	1.02	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95	0.92	7,185.27
3	240.00	6,584.06	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	1.00	0.93	6,135.03
4	453.00	9,949.13	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.05	1.09	10,821.27
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):											10,781.00
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):											\$10,780.00

I. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO, ZONA 3

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	184.10 M ² .
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	262.00 M ² .

B) COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	EDAD	EST. CONS.	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CALLE DE CARCAMANES No. 50, LA ALAMEDA	LA ALAMEDA	HABITACIONAL	40	REGULAR	MARZO 2019	473 732 1853	MARTHA EUGENIA PUGA VEGA
2	CALLEJÓN DE LA ATARJEJA No. 6, LETRA "B"	PASTITOS	HABIT./COMERCIAL	20	REGULAR	OCTUBRE 2018	477 5230 2729	INMOBILIARIA REMAC S.A. DE C.V.
3	PLAZA ALLENDE No. 24	PLAZA ALLENDE	HABIT./COMERCIAL	20	BUENO	AGOSTO 2019	331 318 3212	JOSÉ DE JESÚS DE LA SERNA DÍAZ
4	CALLE BANQUETA ALTA No. 35 LETRAS "G" "H" E "I"	TEPETAPA	HABITACIONAL	40	REGULAR	AGOSTO 2019	473 119 3437	PORFIRIO PUGA DÍAZ

Nº	PRECIO DE VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FACTOR	VALOR UNITARIO
	INMUEBLES	M ²	M ²	\$/M²	ZONA	UBIC.	EDAD	SUP.	EST. C.	CALID.	COMER.	RESULTANTE	RESULTANTE (\$/M²)
1	3.200.000.00	333.15	365.50	8.755.13	0.95	0.97	1.01	1.06	1.07	1.05	0.95	1.05	9.193.35
2	4.000.000.00	139.00	569.00	7.029.88	0.95	0.97	0.95	1.14	1.05	1.05	0.95	1.04	7.335.07
3	3.900.000.00	118.00	296.80	13.140.16	0.95	0.97	0.95	1.02	0.95	0.95	0.95	0.77	10.069.72
4	4.400.000.00	310.00	447.00	9.843.40	0.95	0.97	1.02	1.09	1.17	1.10	0.90	1.19	11.714.65
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):													9,578.20
VALOR UNITARIO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):													9,578.00

POR TANTO, EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA RESULTA DE :

262.00 M² X

\$

9,578.00 /M², EN LA CANTIDAD DE:

VALOR COMPARATIVO (MERCADO):	\$2,509,436.00
VALOR DE CONSTRUCCIONES (75% DEL TOTAL):	\$1,882,077.00
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M ²):	\$7,184.00
VALOR DE TERRENO (25% DEL TOTAL):	\$627,359.00
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M ²):	\$3,408.00

FICHA TÉCNICA No. 1, ZONA 3 SUJETO DE ESTUDIO

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	LA ALAMEDA									
NOMBRE DE CALLE:	CALLEJON DE BUENAVISTA No. 2-B, ACTUALMENTE Nos. 31 Y 33, BARRIO DE LA ALAMEDA, DE LA CIUDAD DE GUANAJUATO, GTO.									
ENTRE CALLES:	CALLEJON DEL PATIO ENLOZADO Y CALLEJON DE DOMINICO									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA	X	MODERNA		INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	95%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VALIADAD IMPORTANTE CERCANA:	BAJADA DE LA ALAMEDA									
DISTANCIA APROXIMADA:	120.00 M.									
COORDENADA UTM:	X =		266,031.20		Y =		2,325,625.90			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA	X	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY	X	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X			

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	
IGLESIA:	X
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

ZONA:	ZONA 3. CENTRO HISTORICO DE TERCERA
TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
UBICACIÓN RESPETO A LA MANZANA:	INTERMEDIO
EDAD APARENTE:	MAS DE 25 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO
SUPERFICIE DE TERRENO:	184.10 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	262.00 M2.

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 2, ZONA 3.	
------------------------------	--

I.- TIPO DE ZONA	
------------------	--

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	LA ALAMEDA											
NOMBRE DE CALLE:	CALLE DE CARCAMANES No. 50, LA ALAMEDA											
ENTRE CALLES:	CALLEJON DEL PEÑASCO Y CALLEJON DE TRINIDAD											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA	X	MODERNA	X	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	95%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CALLE AYUNTAMIENTO.											
DISTANCIA APROXIMADA:	200.00 M.											
COORDENADA UTM:	X =		266,016.00		Y =		2,325,761.80					

II.- SERVICIOS PUBLICOS	
-------------------------	--

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA	X	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY	X	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	X
OFICINAS DE SERVICIOS:	X
IGLESIA:	X
BANCO:	X

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	333.15 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	366.50 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	MARTHA EUGENIA FUGA VEGA				
	TELÉFONO: 473 732 1853				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$3,200,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO	
--------------------------	--



FICHA TÉCNICA No. 3, ZONA 3.

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	PASTITOS									
NOMBRE DE CALLE:	CALLEJÓN DE LA ATARJEJA No. 6, LETRA "B"									
ENTRE CALLES:	CALLE PASEO ASHLAND Y CALLEJÓN HOYOS COLORADOS.									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X	CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X		
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	95%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	HIDALGO.									
DISTANCIA APROXIMADA:										
COORDENADA UTM:	X =		264,527.70		Y =		2,325,536.50			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO	X	ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA	ESCUELA EDUC. BASICA:
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	ESCUELA EDUC. MEDIA:
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.	NO HAY	UNIVERSIDAD:
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		HOSPITAL/CENTRO SALUD:
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		MERCADO:
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA		SUPERMERCADO:
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				CENTRO DEPORTIVO:
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				PARQUES Y JARDINES:
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		OFICINAS DE SERVICIOS:
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				IGLESIA:
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		BANCO:

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	139.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	569.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	INMOBILIARIA REMAC S.A. DE C.V.				
	TELEFONO: 477 5230 2729				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$4,000,000.00		

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 4, ZONA 3.

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	ZONA CENTRO									
NOMBRE DE CALLE:	PLAZA ALLENDE No. 24									
ENTRE CALLES:	CALLE SÓSTENES ROCHA Y CALLE MIGUEL HIDALGO									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	X
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA	X	MODERNA		INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	95%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CALLE MIGUEL HIDALGO									
DISTANCIA APROXIMADA:	30.00 M									
COORDENADA UTM:	X =		266,032.50		Y =		2,325,231.50			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:							EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		ESCUELA EDUC. BASICA:	X
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		ESCUELA EDUC. MEDIA:	X
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA	X	ADOQUIN CONC.	NO HAY	UNIVERSIDAD:	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		MERCADO:	
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA O POSTES			X	SUBTERRANEA		SUPERMERCADO:	
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				CENTRO DEPORTIVO:	
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				PARQUES Y JARDINES:	X
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE		OFICINAS DE SERVICIOS:	X
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				IGLESIA:	X
VIGILANCIA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE		BANCO:	X

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA		RENTA	X	
SUPERFICIE DE TERRENO:	118.00 M2				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	296.80 M2				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	JOSÉ DE JESÚS DE LA SERNA DÍAZ				
	TELÉFONO: 331 318 3212				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR DE RENTA MENSUAL:		\$42,560.00		
	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE:		\$3,900,000.00		

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 5, ZONA 3.

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	TEPETAPA						
NOMBRE DE CALLE:	CALLE BANQUETA ALTA No. 35 LETRAS "G" "H" E "I", ANTES CALLE NUEVA DEL AVE MARÍA, MANZANA PRIMERA CUARTEL DECIMO QUINTO DEL ANTIGUO CALLEJÓN DEL VAPOR						
ENTRE CALLES:	CALLE TEPETAPA Y CALLE INSURGENCIA						
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL	DE SERVICIOS	CENTRO HISTORICO
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL	DE SERVICIOS	MARGINADA
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA	X	MODERNA	X	INTERES S.		
SATURACION DE LA ZONA:	95%						
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA		
VALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CALLE TEPETAPA						
DISTANCIA APROXIMADA:	30.00 M.						
COORDENADA UTM:	X =		264,863.36		Y =		2,325,935.68

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA	X
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA	X	ADOQUIN CONC.	NO HAY	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA O POSTES			X	SUBTERRANEA		
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		
ESCUELA EDUC. BASICA:							
ESCUELA EDUC. MEDIA:							
UNIVERSIDAD:							
HOSPITAL/CENTRO SALUD:							X
MERCADO:							
SUPERMERCADO:							X
CENTRO DEPORTIVO:							X
PARQUES Y JARDINES:							X
OFICINAS DE SERVICIOS:							X
IGLESIA:							
BANCO:							

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA	
SUPERFICIE DE TERRENO:	310.00 M2.			
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	447.00 M2.			
FUENTE DE INFORMACIÓN:	PORFIRIO PUGA DIAZ			
	TELEFONO: 473 119 3437			
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE: \$4,400,000.00			

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



II. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (RESIDUAL DE TERRENO), ZONA 3

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)	
1	100
2	100
3	100
4	100
5	100
6	100
7	100
8	100
9	100
10	100
11	100
12	100
13	100
14	100
15	100
16	100
17	100
18	100
19	100
20	100
21	100
22	100
23	100
24	100
25	100
26	100
27	100
28	100
29	100
30	100
31	100
32	100
33	100
34	100
35	100
36	100
37	100
38	100
39	100
40	100
41	100
42	100
43	100
44	100
45	100
46	100
47	100
48	100
49	100
50	100
51	100
52	100
53	100
54	100
55	100
56	100
57	100
58	100
59	100
60	100
61	100
62	100
63	100
64	100
65	100
66	100
67	100
68	100
69	100
70	100
71	100
72	100
73	100
74	100
75	100
76	100
77	100
78	100
79	100
80	100
81	100
82	100
83	100
84	100
85	100
86	100
87	100
88	100
89	100
90	100
91	100
92	100
93	100
94	100
95	100
96	100
97	100
98	100
99	100
100	100

SUPERFICIE DE TERRENO:	184.10 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	262.00 M2.

B) DETERMINACIÓN DEL VALOR/M2 DE TERRENO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO $F = V/(1-b) - Pn$

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	UBICACIÓN	FORMA	TOPOG	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CALLE DE CARCAMANES No. 50, LA ALAMEDA	LA ALAMEDA	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	INCLINADA	MARZO 2019	473 732 1853	MARTHA EUGENIA PUGA VEGA
2	CALLEJÓN DE LA ATARJEJA No. 6, LETRA "B"	PASTITOS	HABIT./COMERCIAL	INTERMEDIO	REGULAR	INCLINADA	OCTUBRE 2018	477 5230 2729	INMOBILIARIA REMAC S.A. DE C.V.
3	PLAZA ALLENDE No. 24	PLAZA ALLENDE	HABIT./COMERCIAL	INTERMEDIO	REGULAR	INCLINADA	AGOSTO 2019	331 318 3212	JOSÉ DE JESÚS DE LA SERNA DÍAZ
4	CALLE BANQUETA ALTA No. 35 LETRAS "G" "H" E "I"	TEPETAPA	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	INCLINADA	AGOSTO 2019	473 119 3437	PORFIRIO PUGA DÍAZ

N°	PRECIO VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	TIPO		VALOR NUEVA REPOSI	FACTOR	PAGOS	PAGOS		VALOR	
	INMUEBLES \$	M ²	M ²	INMUEBLE			b	V(1-b)	NUEVA \$/M2			DEMERITO
1	3,200,000.00	333.15	365.50	CASA H.	0.15	2,720,000.00	5,600.00	0.64	3,609.43	1,319,246.64	1,400,753.36	4,204.57
2	4,000,000.00	139.00	569.00	HOTEL	0.20	3,200,000.00	5,600.00	0.79	4,412.24	2,510,563.57	689,436.43	4,959.97
3	3,900,000.00	118.00	296.80	CASA H.	0.20	3,120,000.00	8,000.00	0.94	7,489.08	2,222,758.19	897,241.81	7,603.74
4	4,400,000.00	310.00	447.00	CASA H.	0.15	3,740,000.00	5,600.00	0.60	3,345.19	1,495,301.52	2,244,698.48	7,240.96
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):												6,002.31

C) COMPARABLES DE TERRENOS EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (SUJETO)

Nº	SUPERFICIE TERRENO	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FACTOR	VALOR UNITARIO
	M ²	\$/M ²	ZONA	UBIC.	FRENTE	SUP.	FORMA	TOPOG.	COMER.	RESULTANTE	RESULTANTE (\$/M ²)
1	333.15	4,204.57	0.95	0.97	1.00	1.10	1.00	1.00	0.95	0.97	4,063.23
2	139.00	4,959.97	0.95	0.97	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95	0.84	4,143.42
3	118.00	7,603.74	0.95	0.97	1.00	0.93	1.00	1.00	0.95	0.81	6,180.89
4	310.00	7,240.96	0.95	0.97	1.00	1.09	1.00	1.00	0.90	0.90	6,550.16
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):											5,234.43
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):											\$5,230.00

I. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO, ZONA 4

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	790.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	552.63 M2.

B) COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

N°	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	EDAD	EST. CONS.	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	LOTES 25 Y 2B, ZONA IX Y LOTE 26, ZONA V	BUROCRATA	COMERCIAL	30	REGULAR	AGOSTO 2019	473 733 2122	RANGEL DE ALBA
2	GLORIETA SANTA FE LOTE No. 3, ZONA II, CARR. GTO. - J. ROSAS KM. 6,	BUROCRATA	COMERCIAL	50	REPARACIONES	AGOSTO 2019	473 117 0097	HECTOR WEBB
3	LOTE 2, ZONA II, ACTUAL. BLVD. EUQUERIO GUERRERO No. 121	BUROCRATA	COMERCIAL	5	BUENO	ENERO 2019	473 141 0420	C.P. RAMON NUÑEZ

N°	PRECIO DE VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FACTOR	POND.	VALOR
	INMUEBLES	M²	M²	\$/M²	ZONA	UBIC.	EDAD	SUP.	EST. C.	CALID.	COMER.	RESULTANTE	%	RESULTANTE (\$/M²)
1	62,800,000.00	4,834.00	1,922.45	32,666.65	1.10	1.05	1.05	1.23	1.07	1.05	0.95	1.59	10%	5,204.86
2	25,000,000.00	2,063.75	1,819.00	13,743.82	1.00	1.00	1.10	1.22	1.05	1.00	1.00	1.41	45%	8,712.34
3	51,456,000.00	4,987.00	2,890.00	17,804.84	1.00	1.02	1.00	1.32	1.00	1.00	1.00	1.34	35%	8,374.33
VALOR UNITARIO (\$/M2):														22,291.54
VALOR UNITARIO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):														22,292.00

POR TANTO, EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA RESULTA DE :

552.63 M² X \$ 22,292.00 /M², EN LA CANTIDAD DE:

VALOR COMPARATIVO (MERCADO):	\$12,319,227.96
VALOR DE CONSTRUCCIONES (25% DEL TOTAL):	\$3,079,807.00
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):	\$5,573.00
VALOR DE TERRENO (25% DEL TOTAL):	\$9,239,421.00
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):	\$11,695.00

II. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (RESIDUAL DE TERRENO), ZONA 4

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJEITO)	
1	100,00
2	100,00
3	100,00
4	100,00
5	100,00
6	100,00
7	100,00
8	100,00
9	100,00
10	100,00
11	100,00
12	100,00
13	100,00
14	100,00
15	100,00
16	100,00
17	100,00
18	100,00
19	100,00
20	100,00
21	100,00
22	100,00
23	100,00
24	100,00
25	100,00
26	100,00
27	100,00
28	100,00
29	100,00
30	100,00
31	100,00
32	100,00
33	100,00
34	100,00
35	100,00
36	100,00
37	100,00
38	100,00
39	100,00
40	100,00
41	100,00
42	100,00
43	100,00
44	100,00
45	100,00
46	100,00
47	100,00
48	100,00
49	100,00
50	100,00
51	100,00
52	100,00
53	100,00
54	100,00
55	100,00
56	100,00
57	100,00
58	100,00
59	100,00
60	100,00
61	100,00
62	100,00
63	100,00
64	100,00
65	100,00
66	100,00
67	100,00
68	100,00
69	100,00
70	100,00
71	100,00
72	100,00
73	100,00
74	100,00
75	100,00
76	100,00
77	100,00
78	100,00
79	100,00
80	100,00
81	100,00
82	100,00
83	100,00
84	100,00
85	100,00
86	100,00
87	100,00
88	100,00
89	100,00
90	100,00
91	100,00
92	100,00
93	100,00
94	100,00
95	100,00
96	100,00
97	100,00
98	100,00
99	100,00
100	100,00

SUPERFICIE DE TERRENO:	790.00 M2
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	552.63 M2

B) DETERMINACIÓN DEL VALOR/M2 DE TERRENO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO $F = V/(1-b) - Pn$

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	UBICACIÓN	FORMA	TOPOG	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	LOTES 25 Y 2B, ZONA IX Y LOTE 26, ZONA V	BUROCRATA	COMERCIAL	INTERMEDIO	REGULAR	PLANA	AGOSTO 2019	473 733 2122	RANGEL DE ALBA
3	GLORIETA SANTA FE LOTE No. 3, ZONA II, CARR. GTQ. - J. ROSAS KM.	BUROCRATA	COMERCIAL	ESQUINA	REGULAR	PLANA	AGOSTO 2019	473 117 0097	HECTOR WEBB
4	LOTE 2, ZONA II, ACTUAL. BLVD. EUQUERIO GUERRERO No. 121	BUROCRATA	COMERCIAL	INTERMEDIO	REGULAR	PLANA	ENERO 2019	473 141 0420	C.P. RAMON NUÑEZ

Nº	PRECIO VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	TIPO	b	V/(1-b)	VALOR NUEVA REPOSI	FACTOR	PAGOS	PAGOS	V/(1-b)-Pn	VALOR
	INMUEBLES \$	M²	M²	INMUEBLE			NUEVA \$/M2	DEMERITO	NETOS \$ /M2	TOTALES \$		UNITARIO \$/M2
1	62,800,000.00	4,834.00	1,922.45	COMERCIAL	0.20	50,240,000.00	3,600.00	0.57	2,056.99	3,954,454.05	46,285,545.95	9,575.00
2	25,000,000.00	2,063.75	1,819.00	COMERCIAL	0.20	20,000,000.00	3,200.00	0.18	576.71	1,049,035.50	18,950,964.50	9,182.78
3	51,456,000.00	4,987.00	2,890.00	COMERCIAL	0.20	41,164,800.00	4,750.00	0.96	4,557.46	13,171,071.69	27,993,728.31	5,613.34
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):												8,123.71

(C) COMPARABLES DE TERRENOS EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (SUJETO)

Nº	SUPERFICIE TERRENO	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FACTOR	VALOR UNITARIO
	M²	\$/M²	ZONA	UBIC.	FRENTE	SUP.	FORMA	TOPOG.	COMER.	RESULTANTE	RESULTANTE (\$/M²)
1	4,834.00	9,575.00	1.10	1.05	1.00	1.35	1.00	1.00	0.95	1.48	14,208.81
2	2,063.75	9,182.78	1.00	1.00	1.00	1.17	1.00	1.00	1.00	1.17	10,776.54
3	4,987.00	5,613.34	1.00	1.02	1.00	1.36	1.00	1.00	1.00	1.39	7,783.77
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):											10,923.04
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):											10,920.00

I. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO, ZONA 5

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	34.00 M2
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	68.00 M2

B) COMPARABLES DE INMUEBLES EN RENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (SUJETO)

N°	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	EDAD	EST. CONS.	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	LOCAL EN PLAZA MURRA, CARRETERA LIBRE GTO - SILAO	MARFIL	COMERCIAL	10	BUENO	SEPTIEMBRE 2019	473 688 0029	INNOVA NEGOCIOS INMOBILIARIOS
2	LOCAL COMERCIAL EN PLAZA SAN JAVIER	SAN JAVIER	COMERCIAL	10	BUENO	SEPTIEMBRE 2019	473 980 0604	ALE LORELI BIENES RAICES
3	CALLE ALHONDIGA No. 10	DOS RIOS	COMERCIAL	20	BUENO	SEPTIEMBRE 2019	473 108 3484	SRA. MARIA LUISA BELMAN

N°	PRECIO DE RENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						FACTOR	VALOR UNITARIO
	INMUEBLES	M²	M²	\$/M²	ZONA	UBIC.	EDAD	SUP.	EST. C.	CALID.	RESULTANTE	RESULTANTE (\$/M²)
1	7,000.00	52.00	52.00	134.62	1.00	1.00	0.98	0.96	0.95	1.00	0.89	119.85
2	9,000.00	72.00	72.00	125.00	1.00	1.00	0.98	1.01	1.00	1.00	0.99	123.67
3	6,500.00	50.00	50.00	130.00	1.00	1.00	0.99	0.95	1.00	1.00	0.94	122.27
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):												121.93
VALOR UNITARIO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):												122.00

II.- ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS), ZONA 5

A.- CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACION APLICABLE

	8.00%	9.00%	10.00%	11.00%	12%
EDAD DEL INMUEBLE (AÑOS):	0 A 10	10 A 20	20 A 30	30 A 40	40 O MAS
PUNTOS:			1		
USO EN GENERAL:	BUENO	ADECUADO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO
PUNTOS:		1			
ESTADO DE CONSERVACION:	BUENO	NORMAL	REGULAR	MALO	RUINOSO
PUNTOS:			1		
CALIDAD DE PROYECTO:	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO
PUNTOS:			1		
VIDA PROBABLE (AÑOS):	MAS DE 35	30 A 35	25 A 30	20 A 25	MENOS DE 20
PUNTOS:		1			
UBICACIÓN RESPECTO A LA MANZANA:	ESQUINA COMERCIAL	ESQUINA RESIDENCIAL	INTERMEDIO	INTERMEDIO COMERCIAL	INTERIOR
PUNTOS:				1	
ZONA DE UBICACIÓN:	MUY BUENA	BUENA	REGULAR	DEFICIENTE	MALA
PUNTOS:			1		
SUMA:	0	2	4	1	0
CAPITALIZACION:	1.1429	1.2857	1.4286	1.5714	1.7143
TASA:	0.0000	2.5714	5.7143	1.5714	0.0000
TASA DE INTERES POR CAPITALIZACION DE ACUERDO A LAS CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:				TASA 9.857	TASA N.R. 9.86%

B.- DETERMINACION DE RENTAS

TIPO	SUPERFICIE M2	RENTA UNITARIA \$ / M2	RENTA BRUTA MENSUAL \$	RENTA BRUTA ESTIMADA MENSUAL \$	RENTA BRUTA EFECTIVA MENSUAL \$
I	68.00	122.00	8,296.00	8,296.00	
II					
III					
IV					
TOTAL	68.00		8,296.00	RENTA MENSUAL APLICABLE: 8,300.00	

C.- IMPORTE DE DEDUCCIONES MENSUALES

INDICE DE DESOCUPACION	4.17%	345.83
GASTOS DE ADMINISTRACION	2.88%	238.63
GASTOS DE MANTENIMIENTO	2.88%	238.63
CONTRIBUCIONES	1.80%	149.60
SEGUROS	3.39%	281.63
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1.17%	97.20
TOTAL DE DEDUCCIONES	16.28%	1,351.51

D.- CONCLUSION DEL VALOR DE CAPITALIZACION

RENTA BRUTA MENSUAL	8,300.00
TOTAL DE DEDUCCIONES	1,351.51
RENTA NETA MENSUAL	6,948.49
RENTA NETA ANUAL	83,381.84
TASA DE CAPITALIZACION	9.86%

VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS:	\$845,700.00
VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN (\$/M2):	\$8,500.00
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIÓN:	\$578,000.00
VALOR TOTAL DE TERRENO:	\$267,700.00
VALOR UNITARIO DE TERRENO (\$/M2):	\$7,873.53
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NUMEROS REDONDOS (\$/M2) :	\$7,870.00

FICHA TÉCNICA No. 1, ZONA 5 SUJETO DE ESTUDIO

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	ZONA CENTRO						
NOMBRE DE CALLE:	CALLE ALHONDIGA No. 41 "B", ACTUALMENTE No. 43, ZONA CENTRO, DE LA CIUDAD DE GUANAJUATO, GTO.						
ENTRE CALLES:	CALLEJÓN DE LA PAILA Y CALLEJÓN DEL FRESNO						
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL	DE SERVICIOS	CENTRO HISTORICO
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL	DE SERVICIOS	MARGINADA
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.		
SATURACIÓN DE LA ZONA:	96%						
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA		
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CALLE ALHONDIGA						
DISTANCIA APROXIMADA:	- M						
COORDENADA UTM:	X =	265,226.00	Y =	2,326,401.40			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO	X	ASFALTO	PIEDRA BOLA	CANTERA	ESCUELA EDUC. BASICA:	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO			ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	ESCUELA EDUC. MEDIA:	
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA	ADOQUIN CONC.	NO HAY	UNIVERSIDAD:	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMILIARIA		X	PIPA		HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE		X	FOSA SEPTICA		MERCADO:	
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA O POSTES		X	SUBTERRANEA		SUPERMERCADO:	X
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO			CENTRO DEPORTIVO:	
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO			PARQUES Y JARDINES:	
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	X	REGULAR	DEFICIENTE		OFICINAS DE SERVICIOS:	X
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO			IGLESIA:	X
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE	BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

ZONA:	ZONA 5. COMERCIAL DE SEGUNDA
TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
UBICACIÓN RESPETO A LA MANZANA:	INTERMEDIO
EDAD APARENTE:	MAS DE 20 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO
SUPERFICIE DE TERRENO:	34.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	68.00 M2.

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 2, ZONA 5.

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	MARFIL									
NOMBRE DE CALLE:	LOCAL EN PLAZA MURRA, CARRETERA LIBRE GTO - SILAO									
ENTRE CALLES:	CALLE LAS PALMAS Y ENTRADA A FRACCIONAMIENTO LAS TERESAS									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL		COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X	CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL		COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X		
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	85%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA LIBRE GUANAJUATO - SILAO									
DISTANCIA APROXIMADA:	- M									
COORDENADA UTM:	X=	261,799.64		Y=	2,323,327.17					

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO	X	PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	X
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	X
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	X
IGLESIA:	
BANCO:	X

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA		RENTA	X	
SUPERFICIE DE TERRENO:	52.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	52.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	INNOVA NEGOCIOS INMOBILIARIOS				
	TELEFONO: 473 688 0029				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR DE RENTA MENSUAL: \$7,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 3, ZONA 5

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	SAN JAVIER									
NOMBRE DE CALLE:	LOCAL COMERCIAL EN PLAZA SAN JAVIER									
ENTRE CALLES:	CARRETERA GTO - DOLORES HIDALGO Y CARRETERA PANORAMICA									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL		COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X	CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL		COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X		
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	85%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA GUANAJUATO - DOLORES HIDALGO									
DISTANCIA APROXIMADA:	- M									
COORDENADA UTM:	X=	261,799.64		Y=	2,323,327.17					

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO	X	PIEDRA BOLA	CANTERA	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.	NO HAY	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA O POSTES			X	SUBTERRANEA		
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		
						ESCUELA EDUC. BASICA:	
						ESCUELA EDUC. MEDIA:	
						UNIVERSIDAD:	X
						HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
						MERCADO:	
						SUPERMERCADO:	X
						CENTRO DEPORTIVO:	X
						PARQUES Y JARDINES:	
						OFICINAS DE SERVICIOS:	X
						IGLESIA:	X
						BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA		RENTA	X	
SUPERFICIE DE TERRENO:	72.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	72.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	ALE LORELI BIENES RAICES				
	TELEFONO: 473 980 0604				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR DE RENTA MENSUAL: \$9,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 4, ZONA 5	
-----------------------------	--

I.- TIPO DE ZONA	
------------------	--

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	DOS RIOS											
NOMBRE DE CALLE:	CALLE ALHONDIGA No. 10											
ENTRE CALLES:	CALLEJÓN DE CARRICA Y TUNEL TAMAZUCA											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X	CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X				
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	95%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CALLE ALHONDIGA											
DISTANCIA APROXIMADA:	- M											
COORDENADA UTM:	X =	265,221.43			Y =	2,326,200.96						

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		X
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	X
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	X
OFICINAS DE SERVICIOS:	X
IGLESIA:	
BANCO:	X

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA		RENTA	X	
SUPERFICIE DE TERRENO:	50.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	50.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	SRA. MARIA LUISA BELMAN				
	TELÉFONO: 473 108 3484				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR DE RENTA MENSUAL: \$6,500.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



I. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO, ZONA 6

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)	
--------------------------------------	--

SUPERFICIE DE TERRENO:	60.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	60.00 M2.

B) COMPARABLES DE INMUEBLES EN RENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (SUJETO)	
---	--

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	EDAD	EST. CONS.	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	LOCAL EN CARR. A PUENTECILLAS	CARR. PUENTECILLAS	COMERCIAL	12	REGULAR	SEPTIEMBRE 2019	473 737 6009	INNOVA NEGOCIOS INMOBILIARIOS
2	CARRETERA A PUENTECILLAS SIN NUMERO, KM. 0.5	CARR. PUENTECILLAS	COMERCIAL	8	REGULAR	SEPTIEMBRE 2019	473 737 6009	INNOVA NEGOCIOS INMOBILIARIOS.
3	LOCAL COMERCIAL EN AV. SANTA FE No. 10	AVENIDA SANTA FE	COMERCIAL	10	BUENO	SEPTIEMBRE 2019	473 141 5277	C. GERARDO GONZALEZ

Nº	PRECIO DE RENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						FACTOR	VALOR UNITARIO
	INMUEBLES	M²	M²	\$/M²	ZONA	UBIC.	EDAD	SUP.	EST. C.	CALID.	RESULTANTE	RESULTANTE (\$/M²)
1	10,000.00	110.00	110.00	90.91	1.00	1.00	1.02	1.11	1.02	1.02	1.17	106.73
2	17,000.00	170.00	170.00	100.00	1.00	1.00	1.01	1.19	1.02	1.02	1.25	125.00
3	5,250.00	60.00	60.00	87.50	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02	89.25
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):												106.99
VALOR UNITARIO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):												107.00

II.- ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS), ZONA 6

A.- CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACION APLICABLE

	8.00%	9.00%	10.00%	11.00%	12%
EDAD DEL INMUEBLE (AÑOS):	0 A 10	10 A 20	20 A 30	30 A 40	40 O MAS
PUNTOS:	1				
USO EN GENERAL:	BUENO	ADECUADO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO
PUNTOS:	1				
ESTADO DE CONSERVACION:	BUENO	NORMAL	REGULAR	MALO	RUINOSO
PUNTOS:	1				
CALIDAD DE PROYECTO:	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO
PUNTOS:	1				
VIDA PROBABLE (AÑOS):	MAS DE 35	30 A 35	25 A 30	20 A 25	MENOS DE 20
PUNTOS:	1				
UBICACIÓN RESPECTO A LA MANZANA:	ESQUINA COMERCIAL	ESQUINA RESIDENCIAL	INTERMEDIO	INTERMEDIO COMERCIAL	INTERIOR
PUNTOS:				1	
ZONA DE UBICACIÓN:	MUY BUENA	BUENA	REGULAR	DEFICIENTE	MALA
PUNTOS:			1		
SUMA:	4	1	1	1	0
CAPITALIZACION:	1.1429	1.2857	1.4286	1.5714	1.7143
TASA:	4.5714	1.2857	1.4286	1.5714	0.0000
TASA DE INTERES POR CAPITALIZACION DE ACUERDO A LAS CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:				TASA 8.857	TASA N.R. 8.86%

B.- DETERMINACION DE RENTAS

TIPO	SUPERFICIE M2	RENTA UNITARIA \$ / M2	RENTA BRUTA MENSUAL \$	RENTA BRUTA ESTIMADA MENSUAL \$	RENTA BRUTA EFECTIVA MENSUAL \$
I	60.00	107.00	6,420.00	6,420.00	6,400.00
II					
III					
IV					
TOTAL	60.00		6,420.00	RENTA MENSUAL APLICABLE: 6,400.00	

C.- IMPORTE DE DEDUCCIONES MENSUALES

INDICE DE DESOCUPACION	4.17%	266.67
GASTOS DE ADMINISTRACION	2.88%	184.00
GASTOS DE MANTENIMIENTO	2.88%	184.00
CONTRIBUCIONES	2.25%	144.00
SEGUROS	4.36%	278.80
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1.00%	64.18
TOTAL DE DEDUCCIONES	17.53%	1,121.64

D.- CONCLUSION DEL VALOR DE CAPITALIZACION

RENTA BRUTA MENSUAL	6,400.00
TOTAL DE DEDUCCIONES	1,121.64
RENTA NETA MENSUAL	5,278.36
RENTA NETA ANUAL	63,340.28
TASA DE CAPITALIZACION	8.86%

VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS:	\$714,900.00
VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN (\$/M2):	\$8,000.00
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIÓN:	\$480,000.00
VALOR TOTAL DE TERRENO:	\$234,900.00
VALOR UNITARIO DE TERRENO (\$/M2):	\$3,915.00
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NUMEROS REDONDOS (\$/M2) :	\$3,915.00

FICHA TÉCNICA No. 2, ZONA 6

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	CARR. PUENTECILLAS									
NOMBRE DE CALLE:	LOCAL EN CARR. A PUENTECILLAS									
ENTRE CALLES:	CAMINO AL CAMPANARIO Y AVENIDA SANTA FE									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL		COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X	CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL		COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X		
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	70%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA GUANAJUATO A PUENTECILLAS.									
DISTANCIA APROXIMADA:	- M									
COORDENADA UTM:	X=		262,735.03		Y=		2,319,352.75			

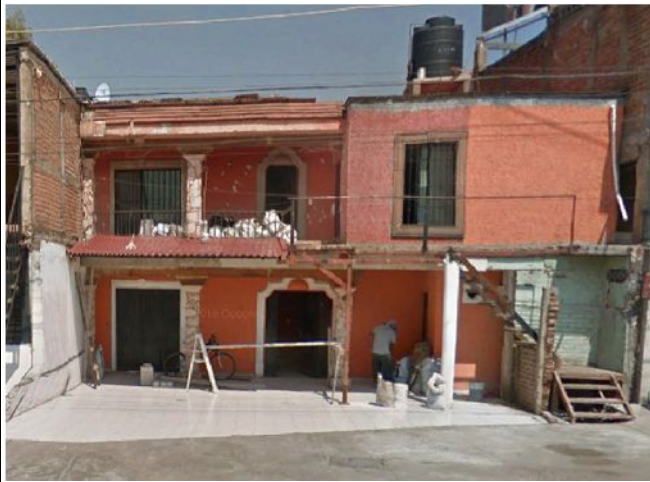
II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO	X	PIEDRA BOLA	CANTERA	ESCUELA EDUC. BASICA:
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.	NO HAY	ESCUELA EDUC. MEDIA:
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		UNIVERSIDAD:
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		HOSPITAL/CENTRO SALUD:
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA		MERCADO:
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				SUPERMERCADO:
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				CENTRO DEPORTIVO:
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		PARQUES Y JARDINES:
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				OFICINAS DE SERVICIOS:
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		IGLESIA:
							BANCO:

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA		RENTA	X	
SUPERFICIE DE TERRENO:	110.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	110.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	INNOVA NEGOCIOS INMOBILIARIOS				
	TELEFONO: 473 737 6009				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR DE RENTA MENSUAL: \$10,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 3, ZONA 6

I.- TIPO DE ZONA	
------------------	--

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	CARR. PUENTECILLAS											
NOMBRE DE CALLE:	CARRETERA A PUENTECILLAS SIN NUMERO, KM. 0.5											
ENTRE CALLES:	AVENIDA SANTA FE Y CALLE LATERAL A LA SEG											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL		COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X	CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL		COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X				
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	70%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA A PUENTECILLAS											
DISTANCIA APROXIMADA:	- M											
COORDENADA UTM:	X =	262,786.89			Y =	2,319,198.71						

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO	X	PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	X
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	X
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN		X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA		RENTA	X		
SUPERFICIE DE TERRENO:	170.00 M2.					
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	170.00 M2.					
FUENTE DE INFORMACIÓN:	INNOVA NEGOCIOS INMOBILIARIOS.					
	TELÉFONO: 473 737 6009					
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR DE RENTA MENSUAL:		\$17,000.00			

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 4, ZONA 6

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	AVENIDA SANTA FE									
NOMBRE DE CALLE:	LOCAL COMERCIAL EN AV. SANTA FE No. 10									
ENTRE CALLES:	CALLE PASEO DE PERULES Y CARRETERA A PUENTECILLAS									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL		COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X	CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL		COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X		
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	75%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA A PUENTECILLAS									
DISTANCIA APROXIMADA:	- M									
COORDENADA UTM:	X=		262,687.16		Y=		2,319,399.17			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO	X	PIEDRA BOLA	CANTERA	ESCUELA EDUC. BASICA:
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.	NO HAY	ESCUELA EDUC. MEDIA:
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		UNIVERSIDAD:
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		HOSPITAL/CENTRO SALUD:
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA O POSTES			X	SUBTERRANEA		MERCADO:
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				SUPERMERCADO:
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				CENTRO DEPORTIVO:
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		PARQUES Y JARDINES:
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				OFICINAS DE SERVICIOS:
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		IGLESIA:
							BANCO:

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA		RENTA	X	
SUPERFICIE DE TERRENO:	60.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	60.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	C. GERARDO GONZALEZ				
	TELEFONO: 473 141 5277				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR DE RENTA MENSUAL: \$5,250.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



I. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO, ZONA 7

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	18.10	M2
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	36.20	M2

B) COMPARABLES DE INMUEBLES EN RENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (SUJETO)

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	EDAD	EST. CONS.	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CALLE PUEBLITO DE ROCHA No. 42	PUEBLITO ROCHA	COMERCIAL	15	REGULAR	SEPTIEMBRE 2019	473 104 2368	ESTEBAN RANGEL
2	CARRETERA A PUENTECILLAS SIN NUMERO	PUENTECILLAS	COMERCIAL	15	REGULAR	SEPTIEMBRE 2019	473 121 1044	MARTHA GUEVARA
3	CARRETERA LIBRE GTO-SILAO S/N	SAN JOSE DE LA LLUZ	COMERCIAL	15	REGULAR	SEPTIEMBRE 2019	473 459 5712	TACOS JHONNY

Nº	PRECIO DE RENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						FACTOR	POND.	VALOR UNITARIO
	INMUEBLES	M ²	M ²	\$/M ²	ZONA	UBIC.	EDAD	SUP.	EST. C.	CALID.	RESULTANTE	%	RESULTANTE (\$/M ²)
1	3,250.00	30.00	30.00	108.33	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.97	25.00%	26.25
2	2,000.00	40.00	40.00	50.00	1.05	0.95	1.00	1.02	1.00	1.00	1.01	45.00%	22.82
3	3,000.00	40.00	40.00	75.00	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.02	30.00%	22.88

VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):

71.95

VALOR UNITARIO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):

72.00

II.- ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS), ZONA 7

A.- CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACION APLICABLE

	8.00%	9.00%	10.00%	11.00%	12%
EDAD DEL INMUEBLE (AÑOS):	0 A 10	10 A 20	20 A 30	30 A 40	40 O MAS
PUNTOS:	1				
USO EN GENERAL:	BUENO	ADECUADO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO
PUNTOS:			1		
ESTADO DE CONSERVACION:	BUENO	NORMAL	REGULAR	MALO	RUINOSO
PUNTOS:			1		
CALIDAD DE PROYECTO:	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO
PUNTOS:			1		
VIDA PROBABLE (AÑOS):	MAS DE 35	30 A 35	25 A 30	20 A 25	MENOS DE 20
PUNTOS:	1				
UBICACIÓN RESPECTO A LA MANZANA:	ESQUINA COMERCIAL	ESQUINA RESIDENCIAL	INTERMEDIO	INTERMEDIO COMERCIAL	INTERIOR
PUNTOS:			1		
ZONA DE UBICACIÓN:	MUY BUENA	BUENA	REGULAR	DEFICIENTE	MALA
PUNTOS:			1		
SUMA:	1	1	5	0	0
CAPITALIZACION:	1.1429	1.2857	1.4286	1.5714	1.7143
TASA:	1.1429	1.2857	7.1429	0.0000	0.0000

TASA DE INTERES POR CAPITALIZACION DE ACUERDO A LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

TASA
9.571

TASA N.R.
9.57%

B.- DETERMINACION DE RENTAS

TIPO	SUPERFICIE M2	RENTA UNITARIA \$ / M2	RENTA BRUTA MENSUAL \$	RENTA BRUTA ESTIMADA MENSUAL \$	RENTA BRUTA EFECTIVA MENSUAL \$
I	36.20	72.00	2,606.40	2,606.40	2,600.00
II					
III					
IV					
TOTAL	36.20		2,606.40	RENTA MENSUAL APLICABLE: 2,600.00	

C.- IMPORTE DE DEDUCCIONES MENSUALES

INDICE DE DESOCUPACION	4.17%	108.33
GASTOS DE ADMINISTRACION	2.88%	74.75
GASTOS DE MANTENIMIENTO	3.50%	90.95
CONTRIBUCIONES	1.88%	48.87
SEGUROS	5.22%	135.75
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	0.91%	23.74
TOTAL DE DEDUCCIONES	18.55%	482.39

D.- CONCLUSION DEL VALOR DE CAPITALIZACION

RENTA BRUTA MENSUAL	2,600.00
TOTAL DE DEDUCCIONES	482.39
RENTA NETA MENSUAL	2,117.61
RENTA NETA ANUAL	25,411.36
TASA DE CAPITALIZACION	9.57%

VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS: \$265,500.00

VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN (\$/M2): \$6,000.00

VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIÓN: \$217,200.00

VALOR TOTAL DE TERRENO: \$48,300.00

VALOR UNITARIO DE TERRENO (\$/M2): \$2,668.51

VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NUMEROS REDONDOS (\$/M2) : \$2,670.00

<p align="center">FICHA TÉCNICA No. 1, ZONA 7</p> <p align="center">SUJETO DE ESTUDIO</p>	
---	--

I.- TIPO DE ZONA	
------------------	--

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	PUEBLITO DE ROCHA											
NOMBRE DE CALLE:	CALLE PUEBLITO DE ROCHA SIN NUMERO											
ENTRE CALLES:	CALLE DE ALDANA Y BAJADA A NORIA ALTA											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	90%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CALLE PUEBLITO DE ROCHA											
DISTANCIA APROXIMADA:	- M											
COORDENADA UTM:	X =		263,720.60		Y =		2,325,636.90					

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO	X	PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	X
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

ZONA:	ZONA 6. COMERCIAL DE BAJA
TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
UBICACIÓN RESPECTO A LA MANZANA:	INTERMEDIO
EDAD APARENTE:	15 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	REGULAR
SUPERFICIE DE TERRENO:	18.10 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	36.20 M2.

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 2, ZONA 7.

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	PUEBLITO DE ROCHA									
NOMBRE DE CALLE:	CALLE PUEBLITO DE ROCHA No. 42									
ENTRE CALLES:	BAJADA A NORIA ALTA Y CALLE COBRE									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	90%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CALLE PUEBLITO DE ROCHA									
DISTANCIA APROXIMADA:	- M									
COORDENADA UTM:	X =	263,836.00			Y =	2,325,757.00				

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO	X	PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA O/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	X
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA		RENTA	X	
SUPERFICIE DE TERRENO:	30.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	30.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	ESTEBAN RANGEL				
	TELEFONO: 473 104 2368				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR DE RENTA MENSUAL: \$3,250.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 3, ZONA 7.

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	PUENTECILLAS									
NOMBRE DE CALLE:	CARRETERA A PUENTECILLAS SIN NUMERO									
ENTRE CALLES:	CARRETERA A PUENTECILLAS ESQUINA CON CALLE MIGUEL HIDALGO									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	60%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA YERBABUENA - PUENTECILLAS									
DISTANCIA APROXIMADA:	- M									
COORDENADA UTM:	X =	263,836.00			Y =	2,325,757.00				

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO	X	PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA O POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	X
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	
IGLESIA:	X
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN		X
TIPO DE OFERTA:	VENTA		RENTA	X	
SUPERFICIE DE TERRENO:	40.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	40.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	MARTHA GUEVARA				
	TELÉFONO: 473 121 1044				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR DE RENTA MENSUAL:		\$2,000.00		

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 4, ZONA 7	
-----------------------------	--

I.- TIPO DE ZONA	
------------------	--

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	SAN JOSE DE LA LUZ											
NOMBRE DE CALLE:	CARRETERA LIBRE GTO-SILAO SIN											
ENTRE CALLES:	CARRETERA LIBRE GTO-SILAO SIN ESQUINA CON CALLE FUNDADORES											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	80%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA LIBRE GTO-SILAO											
DISTANCIA APROXIMADA:	- M											
COORDENADA UTM:	X =	259,313.90			Y =	2,320,068.40						

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO	X	PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI		X NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI		X NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI		X NO						
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA		RENTA	X	
SUPERFICIE DE TERRENO:	40.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	40.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	TACOS JHONNY				
	TELÉFONO: 473 459 5712				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR DE RENTA MENSUAL: \$3,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



I. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO, ZONA 8

A) SUPERFICIE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	165.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	170.00 M2.

B) COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	EDAD	EST. CONS.	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	FRACCIONAMIENTO PRIVADAS DEL REAL	PRIVADAS DEL REAL	HABITACIONAL	5	BUENO	SEPTIEMBRE 2019	473 688 0029	INNOVA INMOBILIARIA
2	FRACC. BALCONES DE LA ESPERANZA	B. DE LA ESPERANZA	HABITACIONAL	5	BUENO	SEPTIEMBRE 2019	477 436 9106	LUXURY BIENES INMUEBLES
3	LOMA POZUELOS No. 17, MANZANA "A", LOTE 17	LOMA DE POZUELOS	HABITACIONAL	5	BUENO	SEPTIEMBRE 2019	473 739 0454	RED CUEVANO BIENES RAICES

	PRECIO DE VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	VALOR	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								FACTOR		VALOR
Nº	INMUEBLES	M²	M²	UNITARIO \$/M²	ZONA	UBIC.	EDAD	SUP.	EST. C.	CALID.	COMER.	RESULTANTE	POND.	RESULTANTE (\$/M²)	
1	2,141,000.00	126.00	170.00	12,594.12	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	0.98	40%	4,936.89	
2	5,400,000.00	236.00	190.00	28,421.05	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	0.98	1.00	30%	8,512.13	
3	9,500,000.00	415.85	575.51	16,507.10	1.00	1.00	1.00	1.23	1.00	1.00	0.98	1.20	30%	5,946.83	
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):														19,395.85	
VALOR UNITARIO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):														19,395.85	

POR TANTO, EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA RESULTA DE :

170.00 M² X \$ 19,395.85 /M², EN LA CANTIDAD DE:

VALOR COMPARATIVO (MERCADO):	\$3,297,294.95
VALOR DE CONSTRUCCIONES (75% DEL TOTAL):	\$2,472,971.00
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):	\$14,547.00
VALOR DE TERRENO (25% DEL TOTAL):	\$824,324.00
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):	\$4,996.00

<p align="center">FICHA TÉCNICA No. 1, ZONA 8</p> <p align="center">SUJETO DE ESTUDIO</p>	
---	--

I.- TIPO DE ZONA	
------------------	--

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	FRACCIONAMIENTO PRIVADAS DEL REAL											
NOMBRE DE CALLE:	PRIVADA SANTA MARGARITA 26, FRACCIONAMIENTO PRIVADAS DEL REAL, DE LA CIUDAD DE GUANAJUATO, GTO.											
ENTRE CALLES:	CALLE PIONEROS Y CARRETERA GUANAJUATO - JUVENTINO ROSAS.											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.							
SATURACIÓN DE LA ZONA:	90%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA GUANAJUATO - JUVENTINO ROSAS											
DISTANCIA APROXIMADA:												
COORDENADA UTM:	X =		262,845.52		Y =		2,320,728.20					

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO	X	ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	X
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	X
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

ZONA:	ZONA 8. HABITACIONAL RESIDENCIAL SUPERIOR
TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
UBICACIÓN RESPECTO A LA MANZANA:	INTERMEDIO
EDAD APARENTE:	5 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO
SUPERFICIE DE TERRENO:	165.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	170.00 M2.

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 2, ZONA 8

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	FRACCIONAMIENTO PRIVADAS DEL REAL											
NOMBRE DE CALLE:	FRACCIONAMIENTO PRIVADAS DEL REAL											
ENTRE CALLES:	CALLE PIONEROS Y CARRETERA GUANAJUATO - JUVENTINO ROSAS.											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	INDUSTRIAL	DE SERVICIOS	CENTRO HISTORICO	MARGINADA					
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	INDUSTRIAL	DE SERVICIOS							
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	90%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA	DENSA								
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA GUANAJUATO - JUVENTINO ROSAS											
DISTANCIA APROXIMADA:												
COORDENADA UTM:	X =	262,845.52		Y =	2,320,728.20							

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO	<input checked="" type="checkbox"/>	ASFALTO	<input type="checkbox"/>	PIEDRA BOLA	CANTERA	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	
BANQUETAS:	CONCRETO	<input checked="" type="checkbox"/>	CANTERA	<input type="checkbox"/>	ADOQUIN CONC.	NO HAY	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			<input checked="" type="checkbox"/>	PIPA		
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			<input checked="" type="checkbox"/>	FOSA SEPTICA		
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			<input checked="" type="checkbox"/>	SUBTERRANEA		
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>			
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>			
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	<input checked="" type="checkbox"/>	REGULAR	<input type="checkbox"/>	DEFICIENTE		
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>			
VIGILANCIA:	BUENA	<input checked="" type="checkbox"/>	REGULAR	<input type="checkbox"/>	DEFICIENTE		
						ESCUELA EDUC. BASICA:	
						ESCUELA EDUC. MEDIA:	
						UNIVERSIDAD:	
						HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
						MERCADO:	
						SUPERMERCADO:	<input checked="" type="checkbox"/>
						CENTRO DEPORTIVO:	
						PARQUES Y JARDINES:	
						OFICINAS DE SERVICIOS:	<input checked="" type="checkbox"/>
						IGLESIA:	
						BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO	<input type="checkbox"/>	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	<input checked="" type="checkbox"/>	RENTA	<input type="checkbox"/>	
SUPERFICIE DE TERRENO:	126.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	170.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	INNOVA INMOBILIARIA				
	TELEFONO: 473 688 0029				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$2,141,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 3, ZONA 8.

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	FRACCIONAMIENTO BALCONES DE LA ESPERANZA									
NOMBRE DE CALLE:	FRACC. BALCONES DE LA ESPERANZA									
ENTRE CALLES:	ENTRE CARRETERA GUANAJUATO-DOLORES HIDALGO Y CAMINO DE ACCESO A LA PRESA DE LA ESPERANZA									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	50%									
POBLACIÓN:	NORMAL		ESCASA	X	DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA GUANAJUATO - DOLORES HIDALGO.									
DISTANCIA APROXIMADA:	- M									
COORDENADA UTM:	X =	265,570.71			Y =	2,329,130.69				

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA	ESCUELA EDUC. BASICA:
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO			X	ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	ESCUELA EDUC. MEDIA:
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA	X	ADOQUIN CONC.	NO HAY	UNIVERSIDAD:
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		HOSPITAL/CENTRO SALUD:
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE				FOSA SEPTICA	X	MERCADO:
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA		SUPERMERCADO:
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				CENTRO DEPORTIVO:
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				PARQUES Y JARDINES:
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		OFICINAS DE SERVICIOS:
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI		NO	X			IGLESIA:
VIGILANCIA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE		BANCO:

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	236.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	190.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	LUXURY BIENES INMUEBLES				
	TELEFONO: 477 436 9106				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$5,400,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 4, ZONA 8.

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	LOMA DE POZUELOS									
NOMBRE DE CALLE:	LOMA POZUELOS No. 17, MANZANA "A", LOTE 17									
ENTRE CALLES:	ENTRE PLAZA POZUELOS Y ESTACION DE BOMBEROS, FRENTE QUE VE AL NORTE									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	96%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	BOULEVARD GUANAJUATO									
DISTANCIA APROXIMADA:	270.00 M									
COORDENADA UTM:	X =		264,479.50		Y =		2,324,975.30			

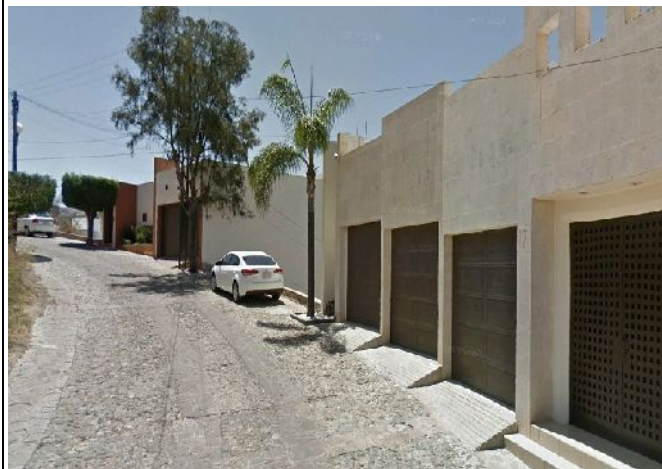
II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO			X	ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA	X	ADOQUIN CONC.	NO HAY	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA		
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE		
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				
VIGILANCIA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE		
						ESCUELA EDUC. BASICA:	
						ESCUELA EDUC. MEDIA:	
						UNIVERSIDAD:	
						HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
						MERCADO:	
						SUPERMERCADO:	X
						CENTRO DEPORTIVO:	
						PARQUES Y JARDINES:	
						OFICINAS DE SERVICIOS:	X
						IGLESIA:	
						BANCO:	X

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN		X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA			
SUPERFICIE DE TERRENO:	415.85 M2.					
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	575.51 M2.					
FUENTE DE INFORMACIÓN:	RED CUEVANO BIENES RAICES					
	TELEFONO:	473 739 0454	473 117 1170			
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$9,500,000.00			

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



II. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (RESIDUAL DE TERRENO), ZONA 8

A) SUPERFICIE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	165.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	170.00 M2.

B) DETERMINACIÓN DEL VALOR/M2 DE TERRENO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO $F = VI(1-b) - Pn$

N°	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	UBICACIÓN	FORMA	TOPOG	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	FRACCIONAMIENTO PRIVADAS DEL REAL	PRIVADAS DEL REAL	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	PLANA	SEPTIEMBRE 2019	473 688 0029	INNOVA INMOBILIARIA
2	FRACC. BALCONES DE LA ESPERANZA	B. DE LA ESPERANZA	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	INCLINADA	SEPTIEMBRE 2019	477 436 9106	LUXURY BIENES INMUEBLES
3	LOMA POZUELOS No. 17, MANZANA "A", LOTE 17	LOMA DE POZUELOS	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	INCLINADA	SEPTIEMBRE 2019	473 739 0454	RED CUEVANO BIENES RAICES

N°	PRECIO VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	TIPO	b	VI(1-b)	VALOR NUEVA REPOSI	FACTOR	PAGOS	PAGOS	VI(1-b)-Pn	VALOR
	INMUEBLES \$	M²	M²	INMUEBLE			NUEVA \$/M2	DEMERITO	NETOS \$ /M2	TOTALES \$		UNITARIO \$/M2
1	2,141,000.00	126.00	170.00	CASA H.	0.15	1,819,850.00	8,000.00	1.00	8,000.00	1,360,000.00	459,850.00	3,649.60
2	5,400,000.00	236.00	190.00	CASA H.	0.15	4,590,000.00	18,000.00	1.00	18,000.00	3,420,000.00	1,170,000.00	4,957.63
3	9,500,000.00	415.85	575.51	CASA H.	0.15	8,075,000.00	10,000.00	1.00	10,000.00	5,755,100.00	2,319,900.00	5,578.69

VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2): 4,728.64

C) COMPARABLES DE TERRENOS EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (SUJETO)

N°	SUPERFICIE TERRENO	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								FACTOR	VALOR UNITARIO
	M²	\$/M²	ZONA	UBIC.	FRENTE	SUP.	FORMA	TOPOG.	COMER.	RESULTANTE	RESULTANTE (\$/M²)	
1	126.00	3,649.60	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.98	0.94	3,419.42	
2	236.00	4,957.63	1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	1.02	0.98	1.06	5,260.23	
3	415.85	5,578.69	1.00	1.00	1.00	1.17	1.00	1.02	0.98	1.17	6,505.30	

VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2): 5,061.65

VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2): \$5,060.00

I. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO, ZONA 9

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	133.50 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	147.50 M2.

B) COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	EDAD	EST. C.	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CALLE JOAQUIN GUERRA AGUILAR No.10	BUROCRATA	HABITACIONAL	15	BUENO	JUNIO 2018	722 512 4563	ALEJANDRA SALDIVAR ORTEGA
2	BUROCRATA No. 10-A, LOTE 4, ZONA VII	BUROCRATA	HABITACIONAL	15	BUENO	SEPTIEMBRE 2019	557 664 2333	INVERSIONES INMOBILIARIAS
3	CALLE LIC. RAFAEL CORRALES AYALA No. 28	FRACC. DE LOS SANTOS	HABITACIONAL	20	BUENO	SEPTIEMBRE 2019	473 688 0029	INNOVA INMOBILIARIA
4	CALLE DE ABAJO No. 2, BALCONES DE GTO.	BALCONES DE GTO.	HABITACIONAL	30	BUENO	SEPTIEMBRE 2019	473 107 3754	INMOBILIARIA SOLARIS

Nº	PRECIO DE VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								FACTOR	VALOR UNITARIO
	INMUEBLES	M²	M²	\$/M²	ZONA	UBIC.	EDAD	SUP.	EST. C.	CALID.	COMER.	RESULTANTE	RESULTANTE (\$/M²)	
1	1,300,000.00	142.50	141.00	9,219.86	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	0.99	9,150.86	
2	1,761,000.00	200.00	170.00	10,358.82	1.00	0.95	1.00	1.02	1.00	1.00	1.10	1.07	11,084.16	
3	4,500,000.00	315.00	400.00	11,250.00	1.00	1.00	1.05	1.18	1.00	1.00	0.95	1.18	13,251.86	
4	4,500,000.00	251.50	394.00	11,421.32	1.00	1.00	1.05	1.18	1.10	1.00	0.95	1.29	14,761.80	
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):													12,062.17	
VALOR UNITARIO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):													12,062.00	

POR TANTO, EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA RESULTA DE :

147.50 M² x X

\$ 12,062.00 /M², EN LA CANTIDAD DE:

VALOR COMPARATIVO (MERCADO):	\$1,779,145.00
VALOR DE CONSTRUCCIONES (75% DEL TOTAL):	\$1,334,359.00
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):	\$9,047.00
VALOR DE TERRENO (25% DEL TOTAL):	\$444,786.00
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):	\$3,332.00

FICHA TÉCNICA No. 1, ZONA 9
SUJETO DE ESTUDIO

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	FRACCIONAMIENTO BUROCRATA						
NOMBRE DE CALLE:	CALLE JORGE IBARGUENGOTIA No. 3-C, DE LA COLONIA BUROCRATA, DE LA CIUDAD DE GUANAJUATO, GTO.						
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE TRES MARIAS Y CALLE COCALECAS						
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.		
SATURACION DE LA ZONA:	90%						
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA		
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA GUANAJUATO - SILAO						
DISTANCIA APROXIMADA:	200.00 M						
COORDENADA UTM:	X =	262,660.79	Y =	2,322,630.97			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:							EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO			X	ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA	
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA			
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA			
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA			
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO					
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO					
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE			
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO					
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE			
							ESCUELA EDUC. BASICA:	
							ESCUELA EDUC. MEDIA:	
							UNIVERSIDAD:	
							HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
							MERCADO:	
							SUPERMERCADO:	
							CENTRO DEPORTIVO:	X
							PARQUES Y JARDINES:	
							OFICINAS DE SERVICIOS:	X
							IGLESIA:	
							BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS

ZONA:	ZONA 9. HABITACIONAL RESIDENCIAL MEDIO
TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
UBICACIÓN RESPETO A LA MANZANA:	INTERMEDIO
EDAD APARENTE:	15 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO
SUPERFICIE DE TERRENO:	133.50 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	147.50 M2.

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 2, ZONA 9

I.- TIPO DE ZONA	
------------------	--

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	FRACCIONAMIENTO BUROCRATA											
NOMBRE DE CALLE:	CALLE JOAQUIN GUERRA AGUILAR No.10											
ENTRE CALLES:	TRAMO COMPRENDIDO SOBRE LA CALLE JORGE IBARGUENOITIA, FRENTE QUE VE AL OESTE.											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	95%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	BOULEVARD EUQUERIO GUERRERO											
DISTANCIA APROXIMADA:	200.00 M											
COORDENADA UTM:	X =		262,715.00		Y =		2,322,668.00					

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO			X	ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI		X NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI		X NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI		X NO						
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	X
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	X
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	142.50 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	141.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	ALEJANDRA SALDIVAR ORTEGA.				
	TELÉFONO: 722 512 4563				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$ 1,300,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 3, ZONA 9

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	FRACC. BUROCRATA											
NOMBRE DE CALLE:	BURÓCRATA NO. 10-A, LOTE 4, ZONA VII,											
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE LA CONCHA Y CALLE AL CONGRESO DEL ESTADO DE GUANAJUATO.											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	INDUSTRIAL	DE SERVICIOS	CENTRO HISTORICO	MARGINADA					
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	INDUSTRIAL	DE SERVICIOS							
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	90%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA	DENSA								
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA GUANAJUATO - SILAO.											
DISTANCIA APROXIMADA:	650.00 M											
COORDENADA UTM:	X =	262,849.00		Y =	2,323,321.00							

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO			X	ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	X
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	X
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	200.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	170.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	INVERSIONES INMOBILIARIAS (MANUEL PEREZ)				
	TELEFONO: 557 664 2333				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$1,761,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 4, ZONA 9

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:		FRACC. DE LOS SANTOS											
NOMBRE DE CALLE:		CALLE LIC. RAFAEL CORRALES AYALA No. 28											
ENTRE CALLES:		ENTRE CALLE DE LA VIA Y LA CARRETERA GUANAJUATO-MARFIL											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:		HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:		HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:		ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:		95%											
POBLACIÓN:		NORMAL		X	ESCASA		DENSA						
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:		CARRETERA GUANAJUATO - MARFIL											
DISTANCIA APROXIMADA:		140.00 M											
COORDENADA UTM:		X =	262,829.53			Y =	2,325,021.79						

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO			X	ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO			CANTERA	X	ADOQUIN CONC.		NO HAY	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA				X	PIPA			
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE				X	FOSA SEPTICA			
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA O POSTES				X	SUBTERRANEA			
ALUMBRADO PUBLICO:	SI		X	NO					
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI		X	NO					
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		X	REGULAR		DEFICIENTE			
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI		X	NO					
VIGILANCIA:	BUENA		X	REGULAR		DEFICIENTE			

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	X
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO	<input type="checkbox"/>	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	<input checked="" type="checkbox"/>	RENTA	<input type="checkbox"/>	
SUPERFICIE DE TERRENO:	315.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	400.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	INNOVA INMOBILIARIA				
	TELÉFONO: 473 688 0029				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$4,500,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 5, ZONA 9

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	BALCONES DE GUANAJUATO									
NOMBRE DE CALLE:	CALLE DE ABAJO No. 2, BALCONES DE GTO.									
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE ARQUITECTOS Y CALLE ALAMOS. FRENTE QUE VE AL SUR.									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	85%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA PANORAMICA									
DISTANCIA APROXIMADA:	- M									
COORDENADA UTM:	X =	266,950.00			Y =	2,324,794.00				

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA	X	CANTERA
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA	X	ADOQUIN CONC.		NO HAY
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA O POSTES			X	SUBTERRANEA		
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		
						ESCUELA EDUC. BASICA:	
						ESCUELA EDUC. MEDIA:	
						UNIVERSIDAD:	
						HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
						MERCADO:	
						SUPERMERCADO:	
						CENTRO DEPORTIVO:	
						PARQUES Y JARDINES:	
						OFICINAS DE SERVICIOS:	
						IGLESIA:	
						BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	251.50 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	394.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	INMOBILIARIA SOLARIS				
	TELEFONO:	473 107 3754	473 408 80		
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$4,500,000.00		

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



II. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (RESIDUAL DE TERRENO), ZONA 9

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	133.50 M2
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	147.50 M2

B) DETERMINACIÓN DEL VALOR/M2 DE TERRENO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO $F = VI(1-b) - Pn$

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	UBICACIÓN	FORMA	TOPOG	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CALLE JOAQUIN GUERRA AGUILAR No.10	BUROCRATA	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	PLANA	JUNIO 2018	722 512 4563	ALEJANDRA SALDIVAR ORTEGA
2	BUROCRATA No. 10-A, LOTE 4, ZONA VII	BUROCRATA	HABITACIONAL	ESQUINA	REGULAR	PLANA	SEPTIEMBRE 2019	557 664 2333	INVERSIONES INMOBILIARIAS
3	CALLE LIC. RAFAEL CORRALES AYALA No. 28	RACC. DE LOS SANTO	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	PLANA	SEPTIEMBRE 2019	473 688 0029	INNOVA INMOBILIARIA
4	CALLE DE ABAJO No. 2, BALCONES DE GTO.	BALCONES DE GTO.	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	PLANA	SEPTIEMBRE 2019	473 107 3754	INMOBILIARIA SOLARIS

N°	PRECIO VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	TIPO	b	VI(1-b)	VALOR NUEVA REPOSI	FACTOR	PAGOS	PAGOS	VI(1-b)-Pn	VALOR	
	INMUEBLES \$	M²	M²	INMUEBLE			NUEVA \$/M2	DEMERITO	NETOS \$/M2	TOTALES \$		UNITARIO \$/M2	
1	1,300,000.00	142.50	141.00	CASA H.	0.15	1,105,000.00	6,400.00	0.88	5,602.83	789,998.79	315,001.21	2,210.53	
2	1,761,000.00	200.00	170.00	CASA H.	0.15	1,496,850.00	6,400.00	0.88	5,602.83	952,480.82	544,369.18	2,721.85	
3	4,500,000.00	315.00	400.00	CASA H.	0.20	3,600,000.00	7,200.00	0.79	5,655.98	2,262,390.04	1,337,609.96	4,246.38	
4	4,500,000.00	251.50	394.00	CASA H.	0.20	3,600,000.00	7,200.00	0.71	5,107.39	2,012,313.14	1,587,686.86	6,312.87	
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):												3,872.91	

C) COMPARABLES DE TERRENOS EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (LOTE TIPO)

N°	SUPERFICIE TERRENO	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FACTOR	POND.	VALOR UNITARIO
	M²	\$/M²	ZONA	UBIC.	FRENTE	SUP.	FORMA	TOPOG.	COMER.	RESULTANTE	%	RESULTANTE (\$/M²)
1	142.50	2,210.53	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01	35%	782.15
2	200.00	2,721.85	1.00	0.95	1.00	1.07	1.00	1.00	1.10	1.12	30%	912.77
3	315.00	4,246.38	1.00	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	0.95	1.10	20%	930.92
4	251.50	6,312.87	1.00	1.00	1.00	1.11	1.00	1.00	0.95	1.06	15%	999.73
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):												3,625.56
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):												\$3,630.00

I. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO, ZONA 10

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	102.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	113.00 M2.

B) COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	EDAD	EST. C.	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	AV. LA FRAGUA No. 3, CASA 4, MANZANA "A"	BUROCRATA	HABITACIONAL	15 AÑOS	NORMAL	ENERO 2019	-	BASE DE DATOS AVALUOS ISSEG
2	PRIVADA SAN BERNABE No. 2 A	PASTITA	HABITACIONAL	15 AÑOS	NORMAL	SEP 2019	(473) 107.3754	INMOBILIARIA SOLARIS
3	CALLE VALENCIANA No. 22-A	PASTITA	HABITACIONAL	16 AÑOS	NORMAL	NOV 2018	-	BASE DE DATOS AVALUOS ISSEG

Nº	PRECIO DE VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FACTOR	VALOR UNITARIO
	INMUEBLES	M ²	M ²	\$/M ²	ZONA	UBIC.	EDAD	SUP.	EST. C.	CALID.	COMER.	RESULTANTE	RESULTANTE (\$/M ²)
1	1,376,000.00	96.46	162.80	8,452.09	1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.00	1.06	8,982.42
2	2,400,000.00	77.00	180.00	13,333.33	1.00	1.00	1.00	1.08	1.00	0.95	0.95	0.98	13,004.24
3	746,000.00	47.00	99.00	7,535.35	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	0.98	7,371.06
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):													9,785.91
VALOR UNITARIO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):													9,786.00

POR TANTO, EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA RESULTA DE :

113.00 M² X \$ 9,786.00 /M², EN LA CANTIDAD DE:

VALOR COMPARATIVO (MERCADO):	\$1,105,818.00
VALOR DE CONSTRUCCIONES (75% DEL TOTAL):	\$829,364.00
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):	\$7,340.00
VALOR DE TERRENO (25% DEL TOTAL):	\$276,455.00
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):	\$2,710.00

FICHA TÉCNICA No. 1, ZONA 10
SUJETO DE ESTUDIO

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	FRACC. BUROCRATA						
NOMBRE DE CALLE:	PRIVADA DE LA ESPERANZA No. 15, FRACCION LOTE 31-A, ZONA X, FRACC. BUROCRATA, DE LA CIUDAD DE GUANAJUATO, GTO.						
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE LAS FLORES Y CALLE DE ACCESO.						
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.		
SATURACION DE LA ZONA:	80%						
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA		
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA GUANAJUATO- SILAO.						
DISTANCIA APROXIMADA:	130.00 M.						
COORDENADA UTM:	X =		262,350.52		Y =		2,322,920.54

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO			X	ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.	NO HAY	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA		
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		

ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	X
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS

ZONA:	ZONA 10. ZONA HABITACIONAL RESIDENCIAL BAJO
TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
UBICACIÓN RESPECTO A LA MANZANA:	INTERMEDIO
EDAD APARENTE:	15 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO
SUPERFICIE DE TERRENO:	102.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	113.00 M2.

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 2, ZONA 10

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:		FRACC. BUROCRATA											
NOMBRE DE CALLE:		AV. LA FRAGUA No. 3, CASA 4, MANZANA "A"											
ENTRE CALLES:		ENTRE CALLE LAS FLORES Y CALLE DE ACCESO.											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:		HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:		HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:		ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:		80%											
POBLACIÓN:		NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VALIADAD IMPORTANTE CERCANA:		CARRETERA GUANAJUATO- SILAO.											
DISTANCIA APROXIMADA:		130.00 M.											
COORDENADA UTM:		X =		262,326.02		Y =		2,322,825.06					

II.- SERVICIOS PUBLICOS

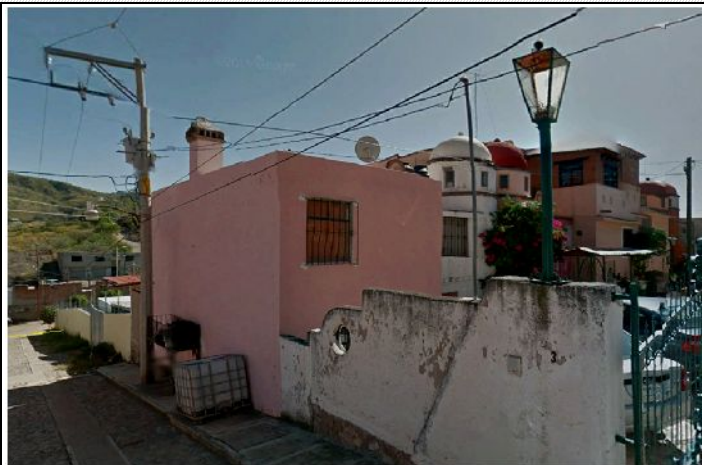
SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO			X	ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	X
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO	<input type="checkbox"/>	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	<input checked="" type="checkbox"/>	RENTA	<input type="checkbox"/>	
SUPERFICIE DE TERRENO:	96.46 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	162.80 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	BASE DE DATOS AVALUOS DE ISSEG.				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$1,376,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 4, ZONA 10	
------------------------------	--

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	PASTITA											
NOMBRE DE CALLE:	CALLE VALENCIANA No. 22-A											
ENTRE CALLES:	TRAMO COMPRENDIDO ENTRE CALLE RAYAS DE LA LUZ Y CALLE PASTITA, FRENTE QUE VE AL CALLE VALENCIANA											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	80%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CALLE PASTITA											
DISTANCIA APROXIMADA:	65.00 M											
COORDENADA UTM:	X =		266,744.30		Y =		2,325,010.80					

II.- SERVICIOS PUBLICOS	
-------------------------	--

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO	X	ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA				X	PIPA			
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE				X	FOSA SEPTICA			
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES				X	SUBTERRANEA			
ALUMBRADO PUBLICO:	SI		X	NO					
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI		X	NO					
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA			REGULAR	X	DEFICIENTE			
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI		X	NO					
VIGILANCIA:	BUENA			REGULAR	X	DEFICIENTE			

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	X
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	47.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	99.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	BASE DE DATOS AVALUOS DE ISSEG.				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$746,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



II. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (TERRENO), ZONA 10

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	654.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	-

B) COMPARABLES DE TERRENOS EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (SUJETO)	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	FRENTE	TOPOGRAFIA	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CALLE LAS FLORES S/N, LOTE 18 "A", ZONA X	BUROCRATA	HABITACIONAL	UNO	INCLINADA	AGOST 2018	473 732 2301	ENCO INMOBILIARIA
2	CALLE DE ACCESO No. 30, INT. "D", FRACC. DEL L-30, Z-X	BUROCRATA	HABITACIONAL	UNO	INCLINADA	SEPT 2019	-	BASE DE DATOS AVALUOS DE ISSEG
3	FRACCION DE LOTE No. 16, ZONA X	BUROCRATA	HABITACIONAL	UNO	INCLINADA	SEPT 2019	473 732 2301	ENCO INMOBILIARIA

N°	PRECIO DE VENTA	SUPERFICIE TERRENO	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FACTOR	VALOR UNITARIO
	TERRENOS \$	M²	\$/M²	ZONA	UBIC.	FRENTE	SUP.	FORMA	TOPOG.	COMER.	RESULTANTE	RESULTANTE (\$/M²)
1	2,500,000.00	625.00	4,000.00	1.00	0.98	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	0.97	3,890.48
2	540,000.00	177.60	3,040.54	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	0.80	2,446.78
3	2,051,000.00	719.62	2,850.12	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02	2,895.90
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):												3,077.72
VALOR UNITARIO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):												\$3,080.00

FICHA TÉCNICA No. 5, ZONA 10
SUJETO DE ESTUDIO

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	COLONIA BURÓCRATAS											
NOMBRE DE CALLE:	CALLE LAS FLORES SIN NUMERO											
ENTRE CALLES:	GARAMBULLO Y LAS FLORES											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA		INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	90%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	BOULEVARD EUQUERIO GUERRERO											
DISTANCIA APROXIMADA:	260.00 MTS											
COORDENADA UTM:	X =		262,621.26		Y =		2,322,659.27					

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		X
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		X
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI		X NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI		X NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI		NO	X					
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	
IGLESIA:	X
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION
--

ZONA:	ZONA 10. ZONA HABITACIONAL RESIDENCIAL BAJO
TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO
UBICACIÓN RESPECTO A LA MANZANA:	INTERMEDIO
FRENTE:	UN FRENTE
FORMA:	REGULAR
TOPOGRAFIA:	INCLINADA
SUPERFICIE DE TERRENO:	654.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 6, ZONA 10

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	FRACC. BUROCRATA									
NOMBRE DE CALLE:	CALLE LAS FLORES S/N, LOTE 18 "A", ZONA X									
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE LA ESPERANZA Y CALLE LAS FLORES, SIN FRENTE A CALLE PRINCIPAL									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL		COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X	CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL		COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		DE SERVICIOS	X		
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	M	INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	85%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA GUANAJUATO - JUVENTINO ROSAS									
DISTANCIA APROXIMADA:	150.00 M2.									
COORDENADA UTM:	X =		262,697.88		Y =		2,321,715.51			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO			X	ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.	NO HAY	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA O POSTES			X	SUBTERRANEA		
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		
						ESCUELA EDUC. BASICA:	
						ESCUELA EDUC. MEDIA:	
						UNIVERSIDAD:	X
						HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
						MERCADO:	
						SUPERMERCADO:	X
						CENTRO DEPORTIVO:	
						PARQUES Y JARDINES:	
						OFICINAS DE SERVICIOS:	
						IGLESIA:	
						BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO	X	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN		
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	625.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	-				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	ENCO INMOBILIARIA			TEL:	473 732 2301
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$2,500,000.00		

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 7, ZONA 10	
------------------------------	--

I.- TIPO DE ZONA	
------------------	--

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	COLONIA BURÓCRATAS											
NOMBRE DE CALLE:	CALLE DE ACCESO No. 30, INT. "D", FRACC. DEL L-30, Z-X											
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE LAS LAS FLORES Y CALLE DE ACCESO.											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	M	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	90%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA GUANAJUATO - SILAO											
DISTANCIA APROXIMADA:	130.00 M2.											
COORDENADA UTM:	X =		262,313.58			Y =		2,322,884.00				

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO			X	ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		X
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI		NO	X					
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	
IGLESIA:	X
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO	X	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN		
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	177.60 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	-				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	BASE DE DATOS AVALUOS DE ISSEG				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$540,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 8, ZONA 10

I.- TIPO DE ZONA	
------------------	--

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	COLONIA BUIRÓCRATAS											
NOMBRE DE CALLE:	FRACCION DE LOTE N°. 16, ZONA X											
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE LA ESPERANZA Y CALLE DE ACCESO.											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	M	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	90%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA GUANAJUATO - SILAO											
DISTANCIA APROXIMADA:	260.00 MTS											
COORDENADA UTM:	X =		262,162.00		Y =		2,322,770.00					

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		X
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		X
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA CPOSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI		NO	X					
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	
IGLESIA:	X
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO	X	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN		
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	719.62 M2				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	-				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	ENCO INMOBILIARIA				
	TELÉFONO:	473 732 2301			
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$2,051,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO	
--------------------------	--



I. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO, ZONA 11

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	204.57 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	367.00 M2.

B) COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	EDAD	EST. CONS.	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CALLEJÓN DEL MÚSICO No. 26	CERRO DEL CUARTO	HABITACIONAL	15	REGULAR	SEP 2019	473 134 1460	MANUEL ESTRADA
2	CALLE VICTOR CERVERA PACHECO S/N, LOTE 12, MZ. 21, Z	PEÑITAS	HABITACIONAL	5	BUENO	MARZ 2018	473 129 2034	CECILIO ARIAS RANGEL
3	CALLE TACUBA No. 4	MINERAL CATA	HABITACIONAL	10	REGULAR	SEP 2019	473 756 6379	PABLO ALEJANDRO ESPINOZA

Nº	PRECIO DE VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FACTOR	POND.	VALOR UNITARIO
	INMUEBLES	M ²	M ²	\$/M ²	ZONA	UBIC.	EDAD	SUP.	EST. C.	CALID.	COMER.	RESULTANTE	%	RESULTANTE (\$/M ²)
1	1,200,000.00	307.00	120.00	10,000.00	1.00	1.00	1.01	0.83	1.01	1.02	0.90	0.78	15%	1,165.90
2	2,100,000.00	110.00	246.20	8,529.65	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	0.94	40%	3,192.24
3	1,400,000.00	141.00	184.50	7,588.08	1.00	1.00	1.01	0.89	1.01	1.02	0.90	0.84	45%	2,851.36
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):														7,209.49
VALOR UNITARIO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):														7,209.00

POR TANTO, EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA RESULTA DE :

367.00 M² X \$ 7,209.00 /M². EN LA CANTIDAD DE:

VALOR COMPARATIVO (MERCADO):	\$2,645,703.00
VALOR DE CONSTRUCCIONES (80% DEL TOTAL):	\$2,116,562.00
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):	\$5,767.00
VALOR DE TERRENO (20% DEL TOTAL):	\$529,141.00
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):	\$2,587.00

FICHA TÉCNICA No. 2, ZONA 11

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	CERRO DEL CUARTO									
NOMBRE DE CALLE:	CALLEJÓN DEL MÚSICO No. 26									
ENTRE CALLES:	VISTA HERMOSA Y BAJADA DEL SOL									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	96%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIABILIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA PANORÁMICA									
DISTANCIA APROXIMADA:	30.00 MTS									
COORDENADA UTM:	X =		265,876.60		Y =		2,326,285.15			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

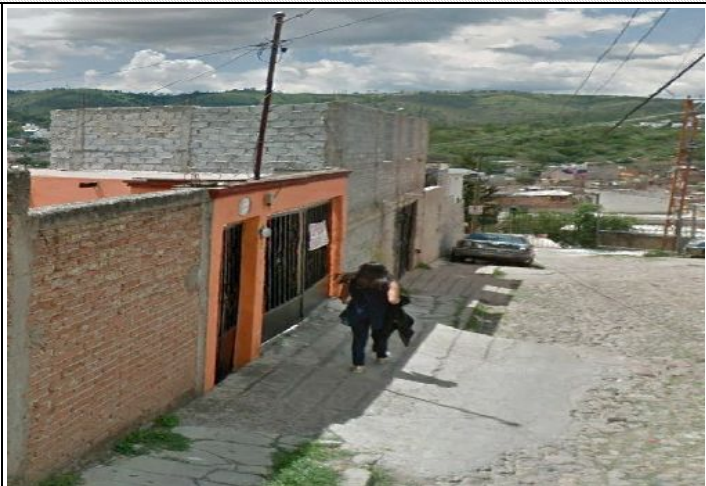
SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA	X	CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	X
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	X
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	X
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	X
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	307.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	120.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	MANUEL ESTRADA				
	TELÉFONO: 473 134 1460				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$1,200,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 3, ZONA 11

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	COLONIA PEÑITAS.									
NOMBRE DE CALLE:	CALLE VICTOR CERVERA PACHECO S/N, LOTE 12, MZ. 21, Z- 01									
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE MANUEL AVILA CAMACHO Y CALLE EMILIANO ZAPATA, FRENTE QUE VE AL SUROESTE.									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	M	INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	60%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA GUANAJUATO-SILAO CUOTA.									
DISTANCIA APROXIMADA:	150.00 MTS									
COORDENADA UTM:	X =		262,077.80		Y =		2,322,322.60			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA	ESCUELA EDUC. BASICA:
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO			X	ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	ESCUELA EDUC. MEDIA:
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA	X	ADOQUIN CONC.	NO HAY	UNIVERSIDAD:
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		HOSPITAL/CENTRO SALUD:
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		MERCADO:
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA		SUPERMERCADO:
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				CENTRO DEPORTIVO:
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				PARQUES Y JARDINES:
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		OFICINAS DE SERVICIOS:
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				IGLESIA:
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		BANCO:

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	110.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	246.20 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	CECILIO ARIAS RANGEL				
	TELEFONO: 473 129 2034				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$2,100,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 4, ZONA 11

I.- TIPO DE ZONA	
------------------	--

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	MINERAL DE CATA											
NOMBRE DE CALLE:	CALLE TACUBA No. 4											
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE LA BARBONA Y CALLE BUSTOS											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	60%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIABILIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA PANORAMICA CATA											
DISTANCIA APROXIMADA:	180.00 M.											
COORDENADA UTM:	X =	265,911.00			Y =	2,327,522.00						

II.- SERVICIOS PUBLICOS	
-------------------------	--

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO	X	ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	X
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	
IGLESIA:	X
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

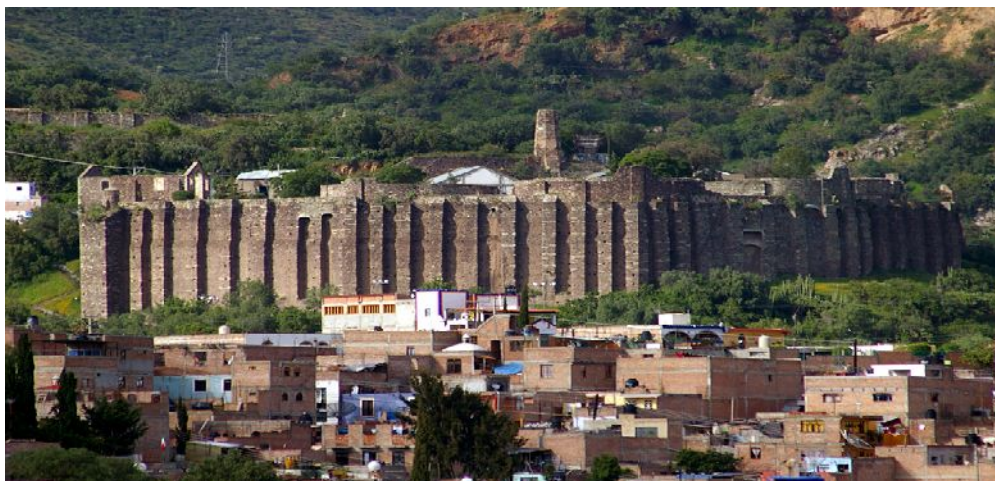
TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	141.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	184.50 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	PABLO ALEJANDRO ESPINOZA				
	TELÉFONO: 473 756 6379				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$1,400,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



ESTUDIO DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GTO.

ZONA 11. ZONA HABITACIONAL CENTRO MEDIO



SOLICITANTE:

MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GTO.

FICHAS TECNICAS:

FICHA 1. LA ALAMEDA	SUJETO
FICHA 2. CERRO DEL CUARTO	COMPARABLE
FICHA 3. COLONIA PEÑITAS	COMPARABLE
FICHA 4. MINERAL DE CATA	COMPARABLE

METODOLOGÍA

- I. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO
- II.- ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (RESIDUAL DE TERRENO)

VALOR UNITARIO DE TERRENO ESTIMADO:

\$2,420.00
CON LETRA: (DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR: ING. DAVID VELÁZQUEZ BARRIENTOS

FECHA:

27/09/2019

II. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (RESIDUAL DE TERRENO), ZONA 11

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	204.57 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	367.00 M2.

B) DETERMINACIÓN DEL VALOR/M2 DE TERRENO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO $F=V/(1-b) - Pn$

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	UBICACIÓN	FORMA	TOPOG	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CALLEJÓN DEL MÚSICO No. 26	CERRO DEL CUARTO	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	INCLINADA	SEP 2019	473 134 1460	MANUEL ESTRADA
2	CALLE VÍCTOR CERVERA PACHECO S/N, LOTE 12, MZ. 21, Z-	PEÑITAS	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	INCLINADA	MARZ 2018	473 129 2034	CECILIO ARIAS RANGEL
3	CALLE TACUBA No. 4	MINERAL CATA	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	INCLINADA	SEP 2019	473/56 6379	PABLO ALEJANDRO ESPINOZA

Nº	PRECIO VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	TIPO	b	VI(1-b)	VALOR NUEVA REPOSI	FACTOR	PAGOS	PAGOS	VI(1-b)-Pn	VALOR
	INMUEBLES \$	M²	M²	INMUEBLE			NUEVA \$/M2	DEMERITO	NETOS \$ /M2	TOTALES \$		UNITARIO \$/M2
1	1,200,000.00	307.00	120.00	CASA H.	0.15	1,020,000.00	4,800.00	0.72	3,467.45	416,094.24	603,905.76	1,967.12
2	2,100,000.00	110.00	246.20	CASA H.	0.15	1,785,000.00	6,400.00	1.00	6,400.00	1,575,680.00	209,320.00	1,902.91
3	1,400,000.00	141.00	184.50	CASA H.	0.15	1,190,000.00	5,600.00	0.71	3,957.42	730,143.63	459,856.37	3,261.39
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):												2,377.14

C) COMPARABLES DE TERRENOS EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (SUJETO)

N°	SUPERFICIE TERRENO	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FACTOR	VALOR UNITARIO
	M²	\$/M²	ZONA	UBIC.	FRENTE	SUP.	FORMA	TOPOG.	COMER.	RESULTANTE	RESULTANTE (\$/M²)
1	307.00	1,967.12	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	0.95	1.02	1,999.57
2	110.00	1,902.91	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90	1,715.97
3	141.00	3,261.39	1.00	1.00	1.05	0.94	1.00	1.00	0.95	0.94	3,057.59

VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):	2,257.71
----------------------------------	----------

VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):	\$2,260.00
---	------------

I. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO, ZONA 12

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	122.53 M2
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	146.00 M2

B) COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	EDAD	EST. CONS.	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CERRADA DEL NARANJO S/N. LT.14. MZ.2	CERRO LEONES	HABITACIONAL	30	REGULAR	AGOS 2019	473 103 9515	INMOBILIARIA CASA SOLARIS
2	CARRETERA PANORAMICA KM. 21	GAVILANES	HABITACIONAL	20	BUENO	SEP. 2019	473 732 5919	MA. CRUZ ESPINOSA LOPEZ
3	CALLE ROSITA DE SAN JUAN No. 6. LT. 6. MZ. 1	CERRO CUARTO	HABITACIONAL	30	REGULAR	JUN 2018	-	BASE DE DATOS DE AVALUOS ISSEG
4	CALLE LUIS DONALDO COLOSIO, LT. 2, MZ. 5	CERRO LEONES	HABITACIONAL	20	BUENO	FEB 2019	473 459 7070	ARQ. ROSALINA ALVAREZ RODRIGUEZ

Nº	PRECIO DE VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								FACTOR	POND.	VALOR UNITARIO
	INMUEBLES	M ²	M ²	\$/M²	ZONA	UBIC.	EDAD	SUP.	EST. C.	CALID.	COMER.	RESULTANTE	%	RESULTANTE (\$/M²)	
1	850.000.00	180.65	115.00	7.391.30	1.03	1.00	1.02	0.96	1.07	1.02	0.95	1.05	20%	1.547.46	
2	850.000.00	77.10	168.50	5.044.51	1.03	1.00	1.00	1.02	1.00	1.02	0.95	1.02	30%	1.546.95	
3	934.000.00	120.00	169.00	5.526.63	1.03	1.00	1.02	1.02	1.04	1.02	0.95	1.08	30%	1.798.73	
4	1.800.000.00	136.18	228.70	7.870.57	1.00	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	0.95	1.02	20%	1.611.56	
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):														6,504.69	
VALOR UNITARIO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):														6,505.00	

POR TANTO, EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA RESULTA DE:

146.00 M² X

\$

6,505.00

/M², EN LA CANTIDAD DE:

VALOR COMPARATIVO (MERCADO):	\$949,730.00
VALOR DE CONSTRUCCIONES (80% DEL TOTAL):	\$759,784.00
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):	\$5,204.00
VALOR DE TERRENO (20% DEL TOTAL):	\$189,946.00
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):	\$1,550.00

FICHA TÉCNICA No. 1, ZONA 12
SUJETO DE ESTUDIO

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	BARRIO DE GAVILANES						
NOMBRE DE CALLE:	CALLE BAJADA DE GAVILANES No. 4, ZONA XIII, DE LA CIUDAD DE GUANAJUATO, GTO.						
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLEJON CRITERIA Y CARRETERA PANORAMICA						
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	M	INTERES S.		
SATURACION DE LA ZONA:	90%						
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA		
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA PANORAMICA						
DISTANCIA APROXIMADA:	80.00 M						
COORDENADA UTM:	X=		265,071.80		Y=		2,326,348.40

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA	X	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA	X	ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X			

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION
--

ZONA:	ZONA 12. HABITACIONAL CENTRO ECONOMICO
TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
UBICACIÓN RESPECTO A LA MANZANA:	INTERMEDIO
EDAD APARENTE:	MAS DE 25 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO
SUPERFICIE DE TERRENO:	122.53 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	146.00 M2.

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 2, ZONA 12

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	CERRO DE LOS LEONES.											
NOMBRE DE CALLE:	CERRADA DEL NARANJO S/N, LT.14, MZ.2											
ENTRE CALLES:	ENTRE CARRETERA PANORAMICA Y CALLEJÓN DE GUAYABITOS, FRENTE QUE VE AL NORTE.											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	M	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	90%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA PANORAMICA, TRAMO NORMAL-PASTITA											
DISTANCIA APROXIMADA:	15.00 M											
COORDENADA UTM:	X =	266,800.00			Y =	2,324,671.80						

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO	<input checked="" type="checkbox"/>	ASFALTO	<input type="checkbox"/>	PIEDRA BOLA	CANTERA	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	
BANQUETAS:	CONCRETO	<input type="checkbox"/>	CANTERA	<input checked="" type="checkbox"/>	ADOQUIN CONC.	NO HAY	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			<input checked="" type="checkbox"/>	PIPA		
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			<input checked="" type="checkbox"/>	FOSA SEPTICA		
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA O POSTES			<input checked="" type="checkbox"/>	SUBTERRANEA		
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>			
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>			
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	<input type="checkbox"/>	REGULAR	<input checked="" type="checkbox"/>	DEFICIENTE		
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>			
VIGILANCIA:	BUENA	<input type="checkbox"/>	REGULAR	<input checked="" type="checkbox"/>	DEFICIENTE		
						ESCUELA EDUC. BASICA:	
						ESCUELA EDUC. MEDIA:	
						UNIVERSIDAD:	
						HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
						MERCADO:	
						SUPERMERCADO:	
						CENTRO DEPORTIVO:	
						PARQUES Y JARDINES:	
						OFICINAS DE SERVICIOS:	
						IGLESIA:	
						BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN		X		
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA				
SUPERFICIE DE TERRENO:	180.65 M2.						
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	115.00 M2.						
FUENTE DE INFORMACIÓN:	INMOBILIARIA CASA SOLARIS				(CLAUDIA ARAUJO)	TEL:	473 103 9515
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$850,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 3, ZONA 12

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	BARRIO GAVILANES											
NOMBRE DE CALLE:	FRACC. DEL INMUEBLE EN CARRETERA PANORAMICA KM. 21											
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLEJON TRASLADERA DE GAVILANES Y CARRETERA PANORAMICA. FRENTE QUE VE AL NORTE											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	90%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA PANORAMICA											
DISTANCIA APROXIMADA:	20.00 M											
COORDENADA UTM:	X =	265,007.50			Y =	2,326,580.50						

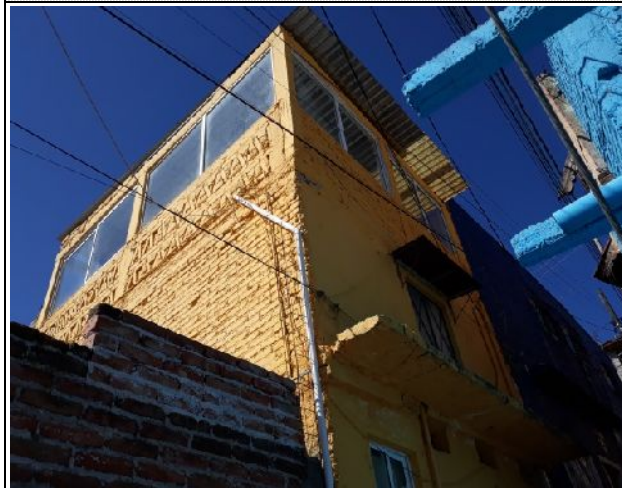
II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO	<input checked="" type="checkbox"/>	ASFALTO	<input type="checkbox"/>	PIEDRA BOLA	CANTERA	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	
BANQUETAS:	CONCRETO	<input type="checkbox"/>	CANTERA	<input checked="" type="checkbox"/>	ADOQUIN CONC.	NO HAY	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			<input checked="" type="checkbox"/>	PIPA		
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			<input checked="" type="checkbox"/>	FOSA SEPTICA		
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			<input checked="" type="checkbox"/>	SUBTERRANEA		
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>			
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>			
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	<input type="checkbox"/>	REGULAR	<input checked="" type="checkbox"/>	DEFICIENTE		
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>			
VIGILANCIA:	BUENA	<input type="checkbox"/>	REGULAR	<input type="checkbox"/>	DEFICIENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	
						ESCUELA EDUC. BASICA:	<input checked="" type="checkbox"/>
						ESCUELA EDUC. MEDIA:	<input type="checkbox"/>
						UNIVERSIDAD:	<input type="checkbox"/>
						HOSPITAL/CENTRO SALUD:	<input type="checkbox"/>
						MERCADO:	<input type="checkbox"/>
						SUPERMERCADO:	<input type="checkbox"/>
						CENTRO DEPORTIVO:	<input type="checkbox"/>
						PARQUES Y JARDINES:	<input type="checkbox"/>
						OFICINAS DE SERVICIOS:	<input type="checkbox"/>
						IGLESIA:	<input type="checkbox"/>
						BANCO:	<input type="checkbox"/>

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO	<input type="checkbox"/>	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	<input checked="" type="checkbox"/>	RENTA	<input type="checkbox"/>	
SUPERFICIE DE TERRENO:	77.10 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	168.50 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	MA. CRUZ ESPINOSA LOPEZ				
	TELEFONO: 473 732 5919				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$850,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 4, ZONA 12

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	CERRO DEL CUARTO									
NOMBRE DE CALLE:	CALLE ROSITA DE SAN JUAN No. 6, LT. 6, MZ. 1									
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLEJÓN PRIVADA DE LAS ROSAS Y CALZADA DE GUADALUPE									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	M	INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	95%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	ANTIGUO CAMINO A RAYAS									
DISTANCIA APROXIMADA:	110.00 M.									
COORDENADA UTM:	X =		266,047.90		Y =		2,326,188.90			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA	X	CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY	X	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X			

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	120.00 M2	M2			
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	169.00 M2	M2			
FUENTE DE INFORMACIÓN:	BASE DE DATOS DE AVALUOS ISSEG				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$	934,000.00	

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 5, ZONA 12

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	CERRO DE LOS LEONES.											
NOMBRE DE CALLE:	CALLE LUIS DONALDO COLOSIO, LT. 2, MZ. 5											
ENTRE CALLES:	ENTRE CARRETERA PANORAMICA Y LA CRUZ, FRENTE QUE VE AL OESTE.											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	M	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	90%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA PANORAMICA, TRAMO NORMAL-PASTITA.											
DISTANCIA APROXIMADA:	220.00 M											
COORDENADA UTM:	X =		266,314.00			Y =		2,324,652.40				

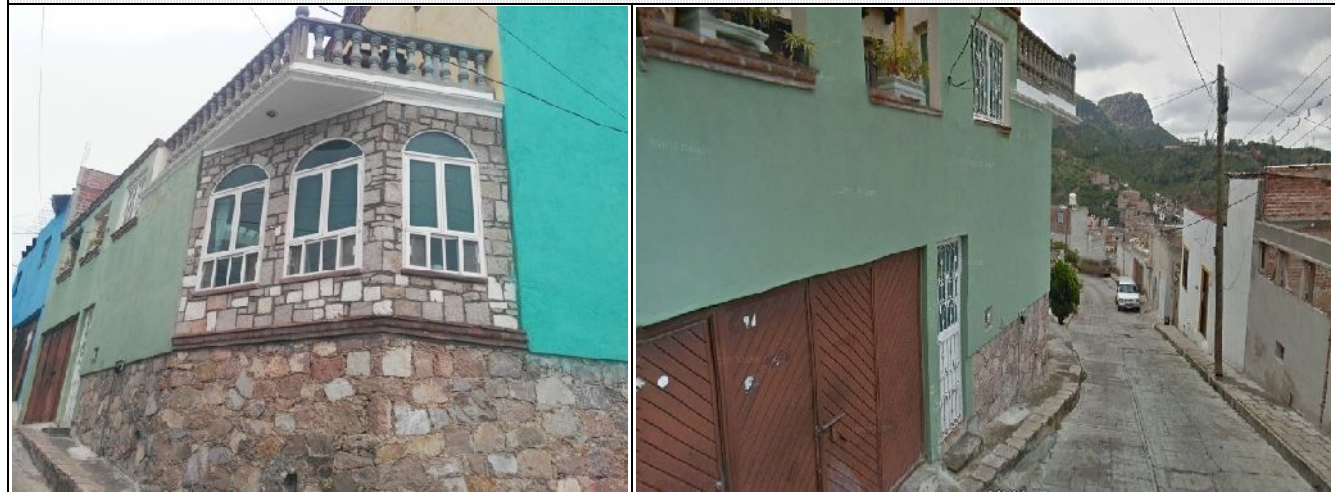
II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO	<input checked="" type="checkbox"/>	ASFALTO	<input type="checkbox"/>	PIEDRA BOLA	CANTERA	<input type="checkbox"/>
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO			<input type="checkbox"/>	ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	<input type="checkbox"/>
BANQUETAS:	CONCRETO	<input type="checkbox"/>	CANTERA	<input checked="" type="checkbox"/>	ADOQUIN CONC.	NO HAY	<input type="checkbox"/>
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			<input checked="" type="checkbox"/>	PIPA		<input type="checkbox"/>
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			<input checked="" type="checkbox"/>	FOSA SEPTICA		<input type="checkbox"/>
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA O POSTES			<input checked="" type="checkbox"/>	SUBTERRANEA		<input type="checkbox"/>
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>			
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>			
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	<input type="checkbox"/>	REGULAR	<input checked="" type="checkbox"/>	DEFICIENTE		<input type="checkbox"/>
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>			
VIGILANCIA:	BUENA	<input type="checkbox"/>	REGULAR	<input type="checkbox"/>	DEFICIENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
						ESCUELA EDUC. BASICA:	<input type="checkbox"/>
						ESCUELA EDUC. MEDIA:	<input type="checkbox"/>
						UNIVERSIDAD:	<input type="checkbox"/>
						HOSPITAL/CENTRO SALUD:	<input type="checkbox"/>
						MERCADO:	<input type="checkbox"/>
						SUPERMERCADO:	<input type="checkbox"/>
						CENTRO DEPORTIVO:	<input type="checkbox"/>
						PARQUES Y JARDINES:	<input type="checkbox"/>
						OFICINAS DE SERVICIOS:	<input type="checkbox"/>
						IGLESIA:	<input type="checkbox"/>
						BANCO:	<input type="checkbox"/>

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN		X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA			
SUPERFICIE DE TERRENO:	136.18 M2	M2				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	228.70 M2	M2				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	ARQ. ROSALINA ALVAREZ RODRIGUEZ					
	TELEFONO:		473 459 7070			
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$	1,800,000.00		

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



II. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (RESIDUAL DE TERRENO), ZONA 12

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	122.53 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	146.00 M2.

B) DETERMINACIÓN DEL VALOR/M2 DE TERRENO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO $F = V(1-b) - Pn$

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	UBICACIÓN	FORMA	TOPOG	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CERRADA DEL NARANJO S/N, LT.14, MZ.2	CERRO LEONES	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	INCLINADA	REGULAR	473 103 9515	INMOBILIARIA CASA SOLARIS
2	CARRETERA PANORAMICA KM. 21	GAVILANES	HABITACIONAL	INTERMEDIO	BUENO	INCLINADA	BUENO	473 732 5919	MA. CRUZ ESPINOSA LOPEZ
3	CALLE ROSITA DE SAN JUAN No. 6, LT. 6, MZ. 1	CERRO CUARTO	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	INCLINADA	REGULAR	-	BASE DE DATOS DE AVALUOS ISSEG
4	CALLE LUIS DONALDO COLOSIO, LT. 2, MZ. 5	CERRO LEONES	HABITACIONAL	INTERMEDIO	BUENO	INCLINADA	BUENO	473 459 7070	ARQ. ROSALINA ALVAREZ RODRIGUEZ

N°	PRECIO VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	TIPO	b	VI(1-b)	VALOR NUEVA REPOSI	FACTOR	PAGOS	PAGOS	VI(1-b)-Pn	VALOR
	INMUEBLES \$	M²	M²	INMUEBLE			NUEVA \$/M2	DEMERITO	NETOS \$/M2	TOTALES \$		UNITARIO \$/M2
1	850,000.00	180.65	115.00	CASA H.	0.15	722,500.00	4,800.00	0.76	3,651.58	419,931.34	302,568.66	1,674.89
2	850,000.00	77.10	168.50	CASA H.	0.15	722,500.00	4,800.00	0.76	3,651.58	615,290.71	107,209.29	1,390.52
3	934,000.00	120.00	169.00	CASA H.	0.15	793,900.00	4,800.00	0.79	3,770.65	637,239.86	156,660.14	1,305.50
4	1,800,000.00	136.18	228.70	CASA H.	0.15	1,530,000.00	6,400.00	0.86	5,533.50	1,265,511.09	264,488.91	1,942.20
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):												1,578.28

C) COMPARABLES DE TERRENOS EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (SUJETO)	
--	--

N°	SUPERFICIE TERRENO	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FACTOR	VALOR UNITARIO
	M²	\$/M²	ZONA	UBIC.	FRENTE	SUP.	FORMA	TOPOG.	COMER.	RESULTANTE	RESULTANTE (\$/M²)
1	180.65	1,674.89	1.03	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	0.95	1.04	1,748.42
2	77.10	1,390.52	1.03	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.95	0.91	1,259.53
3	120.00	1,305.50	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.98	1,273.00
4	136.18	1,942.20	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	0.95	0.97	1,877.86
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):											1,539.70
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):											\$1,540.00

I. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO, ZONA 13

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	150.60 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	217.00 M2.

B) COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	EDAD	EST. C.	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CALLE ALGECIRAS No. 9, LOTE 5, MANZ 7	CAMBRIA	HABITACIONAL	2	BUENO	JUN 2018	-	BANCO DE DATOS ISEEG
2	CALLE CIRCUITO PASEO DEL QUIJOTE No. 88, LOTE 197, MZ. 1	REAL DE LA MANCHA	HABITACIONAL	2	BUENO	ENE 2019	-	BANCO DE DATOS ISEEG
3	CALLE SAN MATÍAS LOTE "C", ACTUALMENTE No. 37	SAN JAVIER	HABITACIONAL	NUEVA	BUENO	MAY 2019	473 141 7276	ARQ. IGNACIO PATIÑO
4	CARRETERA PANORAMICA MATAVACAS No. 8	SAN JAVIER	HABITACIONAL	30	BUENO	SEP 2019	473 756 0507	INMOBILIARIA SOLARIS

Nº	PRECIO DE VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								FACTOR	POND.	VALOR UNITARIO
	INMUEBLES	M ²	M ²	\$/M ²	ZONA	UBIC.	EDAD	SUP.	EST. C.	CALID.	COMER.	RESULTANTE		%	RESULTANTE (\$/M ²)
1	1,241,000.00	105.00	106.55	11,647.11	1.00	1.00	1.00	0.89	1.00	1.00	1.00	0.89		28%	2,896.62
2	1,415,000.00	105.00	128.00	11,054.69	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	1.00	0.92		28%	2,834.63
3	2,200,000.00	143.50	188.00	11,702.13	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.95	0.93		26%	2,822.14
4	4,700,000.00	500.00	328.00	14,329.27	1.00	1.00	1.02	1.07	1.05	1.00	0.95	1.09		18%	2,811.33
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):															11,364.72
VALOR UNITARIO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):															11,365.00

POR TANTO, EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA RESULTA DE :

217.00 M² X \$ 11,365.00 /M², EN LA CANTIDAD DE:

VALOR COMPARATIVO (MERCADO):	\$2,466,205.00
VALOR DE CONSTRUCCIONES (80% DEL TOTAL):	\$1,972,964.00
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):	\$9,092.00
VALOR DE TERRENO (20% DEL TOTAL):	\$493,241.00
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):	\$3,275.00

FICHA TÉCNICA No.1, ZONA 13
SUJETO DE ESTUDIO

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	SAN JAVIER									
NOMBRE DE CALLE:	CAMINO ANTIGUO A MINA DE GAVILANES No. 85, SAN JAVIER, DE GUANAJUATO, GTO.									
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE DE ABAJO Y CALLE DE ARRIBA									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	95%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA PANORÁMICA SAN JAVIER-CARRIZO									
DISTANCIA APROXIMADA:	300.00 M.									
COORDENADA UTM:	X =		265,104.50		Y =		2,327,469.00			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:							EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA	ESCUELA EDUC. BASICA:	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA		X
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.	NO HAY	ESCUELA EDUC. MEDIA:	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		UNIVERSIDAD:	
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA		MERCADO:	
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				SUPERMERCADO:	X
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				CENTRO DEPORTIVO:	
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE		PARQUES Y JARDINES:	
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI		NO	X			OFICINAS DE SERVICIOS:	
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		IGLESIA:	
							BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION
--

ZONA:	ZONA 13. HABITACIONAL ALTA
TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
UBICACIÓN RESPECTO A LA MANZANA:	INTERMEDIO
EDAD APARENTE:	NUEVA
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO
SUPERFICIE DE TERRENO:	150.60 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	217.00 M2.

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 2, ZONA 13

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	FRACCTO. CAMBRIA									
NOMBRE DE CALLE:	CALLE ALGECIRAS No. 9, LOTE 5, MANZ 7									
ENTRE CALLES:	TRAMO COMPRENDIDO SOBRE CAMINO A PASO DE PERULES. FRENTE QUE VE AL SURESTE.									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	60%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA SAN JOSÉ DE CERVERA A PASO DE PERULES.									
DISTANCIA APROXIMADA:	- M.									
COORDENADA UTM:	X =		261,384.90		Y =		2,319,324.00			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:							EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO	X	ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA	ESCUELA EDUC. BASICA:	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	ESCUELA EDUC. MEDIA:	
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.	NO HAY	UNIVERSIDAD:	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		MERCADO:	
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA		SUPERMERCADO:	X
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				CENTRO DEPORTIVO:	
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				PARQUES Y JARDINES:	
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		OFICINAS DE SERVICIOS:	
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				IGLESIA:	
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	105.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	106.55 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	BASE DE DATOS DE AVALUOS ISSEG				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$1,241,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 3, ZONA 13

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	FRACCTO. REAL DE LA MANCHA						
NOMBRE DE CALLE:	CALLE CIRCUITO PASEO DEL QUIJOTE No. 88, LOTE 197, MZ. 1						
ENTRE CALLES:	ENTRE CIRCUITO TORRE REAL Y CALLE TORRE MONTESINO, FRENTE QUE VE AL NORTE.						
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	INDUSTRIAL	DE SERVICIOS	CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	INDUSTRIAL	DE SERVICIOS		
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.		
SATURACION DE LA ZONA:	50%						
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA	DENSA			
VALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA ESTATAL GUANAJUATO- PUENTECILLAS						
DISTANCIA APROXIMADA:	- M						
COORDENADA UTM:	X =	262,583.04	Y =	2,318,478.05			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO	X	ASFALTO	PIEDRA BOLA	CANTERA	ESCUELA EDUC. BASICA:	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO			ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	ESCUELA EDUC. MEDIA:	
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA	ADOQUIN CONC.	NO HAY	UNIVERSIDAD:	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA	HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA	MERCADO:	
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA	SUPERMERCADO:	
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO			CENTRO DEPORTIVO:	
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO			PARQUES Y JARDINES:	
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	X	REGULAR	DEFICIENTE		OFICINAS DE SERVICIOS:	X
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO			IGLESIA:	
VIGILANCIA:	BUENA	X	REGULAR	DEFICIENTE		BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA	
SUPERFICIE DE TERRENO:	105.00 M2.			
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	128.00 M2.			
FUENTE DE INFORMACIÓN:	BASE DE DATOS DE AVALUOS ISSEG			
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$1,415,000.00			

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 4, ZONA 13

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	SAN JAVIER									
NOMBRE DE CALLE:	CALLE SAN MATÍAS LOTE "C", ACTUALMENTE No. 37									
ENTRE CALLES:	TRAMO COMPRENDIDO ENTRE PRIVADA DE SAN MATÍAS Y ESCUELA DE MINAS, FRENTE QUE VE AL NORTE.									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTÓRICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.					
SATURACIÓN DE LA ZONA:	90%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CALLE ALHONDIGA									
DISTANCIA APROXIMADA:	320.00 M.									
COORDENADA UTM:	X =		264,856.80		Y =		2,326,922.80			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO	X	ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	X
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	X
CENTRO DEPORTIVO:	X
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	
IGLESIA:	X
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	143.50 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	188.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	ARQ. IGNACIO PATIÑO				
	TELÉFONO: 473 141 7276				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$2,200,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 5, ZONA 13

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	SAN JAVIER									
NOMBRE DE CALLE:	CARRETERA PANORAMICA MATAVACAS No. 8									
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLEJÓN ESMERALDA Y CALLEJÓN LADERA DE GUIJAS. FRENTE QUE VE AL NORTE.									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	95%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA DOLORES HIDALGO - GUANAJUATO.									
DISTANCIA APROXIMADA:	250.00 M.									
COORDENADA UTM:	X =		265,162.00		Y =		2,326,987.00			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:							EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO	X	PIEDRA BOLA	CANTERA	ESCUELA EDUC. BASICA:	X
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	ESCUELA EDUC. MEDIA:	
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA	X	ADOQUIN CONC.	NO HAY	UNIVERSIDAD:	X
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		MERCADO:	
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA		SUPERMERCADO:	X
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				CENTRO DEPORTIVO:	X
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				PARQUES Y JARDINES:	X
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE		OFICINAS DE SERVICIOS:	
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				IGLESIA:	X
VIGILANCIA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE		BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	500.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	328.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	INMOBILIARIA SOLARIS				
	TELEFONO:	473 756 0507	473 408 80		
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$	4,700,000.00	

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



II. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (RESIDUAL DE TERRENO), ZONA 13

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)	
--------------------------------------	--

SUPERFICIE DE TERRENO:	150.60	M2
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	217.00	M2

B) DETERMINACIÓN DEL VALOR/M2 DE TERRENO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO $F = V(1-b) - Pn$

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	UBICACIÓN	FORMA	TOPOG	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CALLE ALGECIRAS No. 9, LOTE 5, MANZ. 7	CAMBERIA	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	PLANA	JUN 2018	-	BANCO DE DATOS ISEEG
2	CALLE CIRCUITO PASEO DEL QUIJOTE No. 88, LOTE 197, MZ. 1	REAL DE LA MANCHA	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	PLANA	ENE 2019	-	BANCO DE DATOS ISEEG
3	CALLE SAN MATÍAS LOTE "C", ACTUALMENTE No. 37	SAN JAVIER	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	PLANA	MAY 2019	473 141 7276	ARQ. IGNACIO PATIÑO
4	CARRETERA PANORAMICA MATAVACAS No. 8	SAN JAVIER	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	PLANA	SEP 2019	473 756 0507	INMOBILIARIA SOLARIS

Nº	PRECIO VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	TIPO	b	VI(1-b)	VALOR NUEVA REPOSI	FACTOR	PAGOS	PAGOS	VI(1-b)-Pn	VALOR
	INMUEBLES \$	M²	M²	INMUEBLE			NUEVA \$/M2	DEMERITO	NETOS \$ /M2	TOTALES \$		UNITARIO \$/M2
1	1,241,000.00	105.00	106.55	CASA H.	0.15	1,054,850.00	7,600.00	0.98	7,472.15	796,157.52	258,692.48	2,463.74
2	1,415,000.00	105.00	128.00	CASA H.	0.15	1,202,750.00	7,600.00	0.98	7,472.15	956,435.13	246,314.87	2,345.86
3	2,200,000.00	143.50	188.00	CASA H.	0.15	1,870,000.00	7,600.00	1.00	7,600.00	1,428,800.00	441,200.00	3,074.56
4	4,700,000.00	500.00	328.00	CASA H.	0.15	3,995,000.00	9,600.00	0.76	7,303.15	2,395,434.45	1,599,565.55	3,199.13
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):												2,770.82

C) COMPARABLES DE TERRENOS EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (SUJETO)

Nº	SUPERFICIE TERRENO	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FACTOR	POND.	VALOR UNITARIO
	M²	\$/M²	ZONA	UBIC.	FRENTE	SUP.	FORMA	TOPOG.	COMER.	RESULTANTE	%	RESULTANTE (\$/M²)
1	105.00	2,463.74	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	0.94	15%	348.00
2	105.00	2,345.86	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	0.94	15%	331.35
3	143.50	3,074.56	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.95	0.94	35%	1,014.10
4	500.00	3,199.13	1.00	1.00	1.00	1.22	1.00	1.00	0.95	1.16	35%	1,299.22
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):												2,992.66
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):												\$2,990.00

I. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO, ZONA 14

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	90.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	86.00 M2.

B) COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	EDAD	EST. CONS.	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CALLE COLONIZADORES No. 37, LOTE 3, MANZ. 9	COLONIAL GTO.	HABITACIONAL	10	BUENO	ENE 2018	-	BANCO DE DATOS ISEEG
2	CALLE ALCATRAZ No. 8, LOTE 4	DEL BOSQUE	HABITACIONAL	10	REGULAR	MARZ 2019	-	BANCO DE DATOS ISEEG
3	CALLE LUIS GARCIA GUERRERO No. 40, L- 23, MANZ. 6	DEL ARTE	HABITACIONAL	10	REGULAR	ABRIL 2019	55 4054 0206	JOSÉ GILBERTO JUÁREZ MOSQUEDA
4	CALLEJON DEL REFUGIO No. 46	P. DE LA PRESA	HABITACIONAL	15	REGULAR	OCT 2018	472 121 9137	JOSE NICOLAS AVILA DURAN
5	CALLE BUGAMBILIA No. 52	LINDAVISTA	HABITACIONAL	5	BUENO	SEP 2019	473 107 3754	ENCO INMOBILIARIA

N°	PRECIO DE VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FACTOR	VALOR UNITARIO
	INMUEBLES	M ²	M ²	\$/M ²	ZONA	UBIC.	EDAD	SUP.	EST. C.	CALID.	COMER.	RESULTANTE	RESULTANTE (\$/M ²)
1	1,219,000.00	120.00	124.00	9,830.65	1.00	1.00	1.00	1.06	0.97	1.00	1.00	1.03	10,135.40
2	681,000.00	120.00	88.50	7,694.92	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.06	8,118.34
3	1,000,000.00	89.50	118.30	8,453.09	1.00	0.97	1.00	1.05	1.00	1.00	0.95	0.97	8,214.70
4	1,350,000.00	289.00	154.00	8,766.23	1.05	1.00	1.02	1.10	1.02	1.05	0.95	1.20	10,526.55
5	3,700,000.00	309.00	393.00	9,414.76	1.00	1.00	0.98	1.29	0.97	1.00	1.00	1.22	11,528.94
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):													9,704.79
VALOR UNITARIO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):													9,705.00

POR TANTO, EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA RESULTA DE :

86.00 M² X \$ **9,705.00** /M², EN LA CANTIDAD DE:

VALOR COMPARATIVO (MERCADO):	\$834,630.00
VALOR DE CONSTRUCCIONES (75% DEL TOTAL):	\$625,973.00
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M ²):	\$7,279.00
VALOR DE TERRENO (25% DEL TOTAL):	\$208,658.00
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M ²):	\$2,318.00

FICHA TÉCNICA No. 1, ZONA 14
SUJETO DE ESTUDIO

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	FRACC. MINERAL DE LA HACIENDA.									
NOMBRE DE CALLE:	CALLE JOSE MARIANO JIMENEZ No. 34, LT. 40, MZ. 4, DEL FRACCTO MINERAL DE LA HDA, DE LA CIUDAD DE GUANAJUATO, GTO.									
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE DIEGO DE VALENCIA Y CALLE JOSE ANTONIO ROJAS. FRENTE QUE VE AL NORPONIENTE.									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.	X				
SATURACION DE LA ZONA:	95%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	BOULEVARD EUQUERIO GUERRERO.									
DISTANCIA APROXIMADA:	420.00 M.									
COORDENADA UTM:	X =		263,199.50		Y =		2,321,090.40			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:										EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO	X	ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA			ESCUELA EDUC. BASICA:	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA			ESCUELA EDUC. MEDIA:	
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY			UNIVERSIDAD:	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA					HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA					MERCADO:	
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA					SUPERMERCADO:	
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO							CENTRO DEPORTIVO:	
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO							PARQUES Y JARDINES:	
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE					OFICINAS DE SERVICIOS:	
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO							IGLESIA:	
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE					BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION
--

ZONA:	ZONA 14. HABITACIONAL MEDIA
TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
UBICACIÓN RESPECTO A LA MANZANA:	INTERMEDIO
EDAD APARENTE:	MAS DE 10 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	REGULAR
SUPERFICIE DE TERRENO:	90.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	86.00 M2.

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 2, ZONA 14

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	COLONIAL GUANAJUATO									
NOMBRE DE CALLE:	CALLE COLONIZADORES No. 37, LOTE 3, MANZ 9									
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE NUEVA ESPAÑA Y LÍMITE DEL FRACCIONAMIENTO. FRENTE QUE VEN AL NOROESTE.									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	95%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA YERBABUENA - PUENTECILLAS.									
DISTANCIA APROXIMADA:	300.00 M.									
COORDENADA UTM:	X =		262,963.80		Y =		2,318,677.20			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO	X	ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.	NO HAY	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA		
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE		
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				
VIGILANCIA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE		
						ESCUELA EDUC. BASICA:	
						ESCUELA EDUC. MEDIA:	
						UNIVERSIDAD:	
						HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
						MERCADO:	
						SUPERMERCADO:	
						CENTRO DEPORTIVO:	
						PARQUES Y JARDINES:	
						OFICINAS DE SERVICIOS:	
						IGLESIA:	
						BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	120.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	124.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	BASE DE DATOS AVALUOS DE ISSEG				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$1,219,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 3, ZONA 14

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	FRACC. DEL BOSQUE									
NOMBRE DE CALLE:	CALLE ALCATRAZ No. 8, LOTE 4									
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE PROF. ARTURO PEREZ BOLDE Y LIMITE DEL FRACCIONAMIENTO. FRENTE QUE VE AL SUR.									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	90%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA GUANAJUATO - MARFIL									
DISTANCIA APROXIMADA:	450.00 M.									
COORDENADA UTM:	X =		263,090.10		Y =		2,325,382.90			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:							EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO	X	ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA	ESCUELA EDUC. BASICA:	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	ESCUELA EDUC. MEDIA:	
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA		ADOQUIN CONC.	NO HAY	UNIVERSIDAD:	X
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		MERCADO:	
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA		SUPERMERCADO:	
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				CENTRO DEPORTIVO:	
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				PARQUES Y JARDINES:	
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		OFICINAS DE SERVICIOS:	X
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				IGLESIA:	
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	120.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	88.50 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	BASE DE DATOS AVALUOS DE ISSEG				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$681,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 4, ZONA 14

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	FRACC. DEL ARTE.									
NOMBRE DE CALLE:	CALLE LUIS GARCIA GUERRERO No. 40, L- 23, MANZ. 6									
ENTRE CALLES:	CALLE LUIS GARCIA GUERRERO, ESQUINA CON LA CALLE PROLONGACION OLGA COSTA, FRENTE QUE VE AL NORTE.									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	90%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA GUANAJUATO - SILAO LIBRE									
DISTANCIA APROXIMADA:	950.00 M.									
COORDENADA UTM:	X =		261,729.50		Y =		2,323,512.70			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO			X	ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.	NO HAY	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA		
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		
						ESCUELA EDUC. BASICA:	
						ESCUELA EDUC. MEDIA:	
						UNIVERSIDAD:	
						HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
						MERCADO:	
						SUPERMERCADO:	X
						CENTRO DEPORTIVO:	
						PARQUES Y JARDINES:	
						OFICINAS DE SERVICIOS:	X
						IGLESIA:	
						BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	89.50 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	118.30 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	JOSÉ GILBERTO JUÁREZ MOSQUEDA.				
	TELEFONO: 55 4054 0206				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$	1,000,000.00	

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 5, ZONA 14

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	PASEO DE LA PRESA						
NOMBRE DE CALLE:	CALLEJON DEL REFUGIO No. 46						
ENTRE CALLES:	TRAMO COMPRENDIDO ENTRE CALLE PASEO DE LA PRESA Y CARRETERA PANORAMICA, FRENTE QUE VE AL PONIENTE.						
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.		
SATURACIÓN DE LA ZONA:	95%						
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA		
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CALLE PASEO DE LA PRESA						
DISTANCIA APROXIMADA:							
COORDENADA UTM:	X =	266,664.00	Y =	2,324,307.30			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

		SERVICIOS PUBLICOS:							
PAVIMENTO:	CONCRETO	X	ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA	X	ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				

		EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:		X	
ESCUELA EDUC. MEDIA:		X	
UNIVERSIDAD:			
HOSPITAL/CENTRO SALUD:		X	
MERCADO:			
SUPERMERCADO:			
CENTRO DEPORTIVO:			
PARQUES Y JARDINES:		X	
OFICINAS DE SERVICIOS:		X	
IGLESIA:		X	
BANCO:			

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	289.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	154.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	JOSE NICOLAS AVILA DURAN				
	TELEFONO: 472 121 9137				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$	1,350,000.00	

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 6, ZONA 14

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	LINDAVISTA									
NOMBRE DE CALLE:	CALLE BUGAMBILIA No. 52									
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE LAS FLORES Y CALLE SUBIDA A LINDAVISTA. FRENTE QUE VE AL NORTE.									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	80%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA GUANAJUATO - MARFIL									
DISTANCIA APROXIMADA:	390.00 M.									
COORDENADA UTM:	X =		262,074.00		Y =		2,324,152.00			

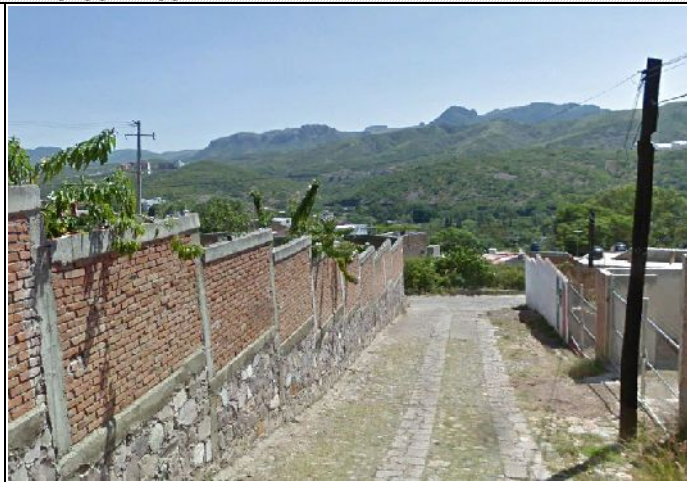
II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:							EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA	ESCUELA EDUC. BASICA:	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO			X	ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	ESCUELA EDUC. MEDIA:	
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA		ADOQUIN CONC.	NO HAY	UNIVERSIDAD:	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		MERCADO:	
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA		SUPERMERCADO:	
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				CENTRO DEPORTIVO:	
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				PARQUES Y JARDINES:	
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		OFICINAS DE SERVICIOS:	
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				IGLESIA:	
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	309.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	393.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	INMOBILIARIA SOLARIS				
	TELEFONO:	473 107 3754	473 408 80		
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:	\$ 3,700,000.00			

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



II. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (RESIDUAL DE TERRENO), ZONA 14

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	90.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	86.00 M2.

B) DETERMINACIÓN DEL VALOR/M2 DE TERRENO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO $F = V/(1-b) - Pn$

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	UBICACIÓN	FORMA	TOPOG	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CALLE COLONIZADORES No. 37, LOTE 3, MANZ. 9	COLONIAL GTO.	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	PLANA	ENE 2018	-	BANCO DE DATOS ISEEG
2	CALLE ALCATRAZ No. 8, LOTE 4	DEL BOSQUE	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	PLANA	MARZ 2019	-	BANCO DE DATOS ISEEG
3	CALLE LUIS GARCIA GUERRERO No. 40, LOTES 23, MANZ. 6	DEL ARTE	HABITACIONAL	ESQUINA	REGULAR	PLANA	ABRIL 2019	55 4054 0206	JOSÉ GILBERTO JUÁREZ MOSQUEDA.
4	CALLEJON DEL REFUGIO No. 46	P. DE LA PRESA	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	PLANA	OCT 2018	472 121 9137	JOSE NICOLAS AVILA DURAN
5	CALLE BUGAMBILIA No. 52	LINDAVISTA	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	PLANA	SEP 2019	473 107 3754	ENCO INMOBILIARIA

Nº	PRECIO VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	TIPO	b	V/(1-b)	VALOR NUEVA REPOSI	FACTOR	PAGOS	PAGOS	V/(1-b)-Pn	VALOR
	INMUEBLES \$	M²	M²	INMUEBLE			NUEVA \$/M2	DEMERITO	NETOS \$/M2	TOTALES \$		UNITARIO \$/M2
1	1,219,000.00	120.00	124.00	CASA H.	0.15	1,036,150.00	6,400.00	0.88	5,602.83	694,750.71	341,399.29	2,844.99
2	681,000.00	120.00	88.50	CASA H.	0.15	578,850.00	5,600.00	0.76	4,260.17	377,025.31	201,824.69	1,681.87
3	1,000,000.00	89.50	118.30	CASA H.	0.15	850,000.00	6,000.00	0.84	5,040.42	596,282.07	253,717.93	2,834.84
4	1,350,000.00	289.00	154.00	CASA H.	0.15	1,147,500.00	5,600.00	0.64	3,578.71	551,121.58	596,378.42	2,063.59
5	3,700,000.00	309.00	393.00	CASA H.	0.15	3,145,000.00	7,200.00	0.93	6,660.45	2,617,555.85	527,444.15	1,706.94
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):												2,226.45

C) COMPARABLES DE TERRENOS EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (SUJETO)

N°	SUPERFICIE TERRENO	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FACTOR	POND.	VALOR UNITARIO
	M²	\$/M²	ZONA	UBIC.	FRENTE	SUP.	FORMA	TOPOG.	COMER.	RESULTANTE	%	RESULTANTE (\$/M²)
1	120.00	2,844.99	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05	20%	596.95
2	120.00	1,681.87	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05	20%	352.90
3	89.50	2,834.84	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.92	20%	521.98
4	289.00	2,063.59	1.05	1.00	1.00	1.21	1.00	1.00	0.95	1.21	20%	500.05
5	309.00	1,706.94	1.00	1.00	1.00	1.23	1.00	1.00	1.00	1.23	20%	419.31

VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2): 2,391.17

VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2): \$2,390.00

I. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO, ZONA 15

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	207.78 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	80.00 M2.

B) COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	EDAD	EST. C.	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CALLEJON DE LOS ANGELITOS No. 9	LA ESTACION	HABITACIONAL	2	REGULAR	JUL 2018	-	BASE DE DATOS AVALUOS DE ISSEG
2	CALLE S/N, LOTES 18 Y 19, MZ. 12,	LAS BATEAS	HABITACIONAL	2	BUENO	FEB 2019	-	BASE DE DATOS DE AVALUOS ISSEG
3	CALLE BAJA CALIFORNIA SUR, LOTE 19, MANZANA 12	EL ENCINO	HABITACIONAL	NUEVA	REGULAR	MAY 2018	462 126 4245	TERESITA DE JESUS RODRIGUEZ
4	CALLE FRESNOS No. 21	SAN ISIDRO	HABITACIONAL	30	REGULAR	43706	-	BASE DE DATOS AVALUOS DE ISSEG

Nº	PRECIO DE VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FACTOR	POND.	VALOR UNITARIO
	INMUEBLES	M ²	M ²	\$/M ²	ZONA	UBIC.	EDAD	SUP.	EST. C.	CALID.	COMER.	RESULTANTE	%	RESULTANTE (\$/M ²)
1	942,000.00	62.65	149.70	6,292.59	0.95	1.05	1.05	1.11	1.05	1.05	1.00	1.28	30%	2,419.84
2	604,000.00	240.00	55.70	10,843.81	1.00	1.05	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	0.99	30%	3,215.78
3	300,000.00	102.00	82.00	3,658.54	1.00	1.05	1.05	1.00	1.05	1.05	0.95	1.16	10%	424.20
4	501,000.00	200.00	48.50	10,329.90	1.00	1.05	1.05	0.92	1.05	1.00	1.00	1.06	30%	3,300.35
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):														9,360.18
VALOR UNITARIO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):														9,360.00

POR TANTO, EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA RESULTA DE :

80.00 M² X \$ 9,360.00 /M², EN LA CANTIDAD DE:

VALOR COMPARATIVO (MERCADO):	\$748,800.00
VALOR DE CONSTRUCCIONES (70% DEL TOTAL):	\$524,160.00
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):	\$6,552.00
VALOR DE TERRENO (30 % DEL TOTAL):	\$224,640.00
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):	\$1,081.00

FICHA TÉCNICA No. 1, ZONA 15
SUJETO DE ESTUDIO

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	LOMAS CERVERA						
NOMBRE DE CALLE:	CALLE SAN ANTONIO ABAD No. LOTE 7, FRACCI. POZO DEL PADRE, CERVERA, DE LA CIUDAD DE GUANAJUATO, GTO.						
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE JUAN PABLO II Y LOMAS DE SAN ANTONIO						
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.	X	
SATURACIÓN DE LA ZONA:	70%						
POBLACIÓN:	NORMAL		X	ESCASA		DENSA	
VALIDAD IMPORTANTE CERCA:	AV. LOMAS DE SAN FRANCISCO.						
DISTANCIA APROXIMADA:	340.00 M.						
COORDENADA UTM:	X =	261,965.20		Y =	2,320,505.50		

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	X
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA		ADOQUIN CONC.	NO HAY	X
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA		
ALUMBRADO PUBLICO:	SI		X NO				
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI		X NO				
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI		X NO				
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		
						ESCUELA EDUC. BASICA:	X
						ESCUELA EDUC. MEDIA:	
						UNIVERSIDAD:	
						HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
						MERCADO:	
						SUPERMERCADO:	
						CENTRO DEPORTIVO:	
						PARQUES Y JARDINES:	X
						OFICINAS DE SERVICIOS:	
						IGLESIA:	
						BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION
--

ZONA:	ZONA 15. HABITACIONAL ECONOMICA
TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
UBICACIÓN RESPECTO A LA MANZANA:	ESQUINA
EDAD APARENTE:	NUEVO
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO
SUPERFICIE DE TERRENO:	207.78 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	80.00 M2.

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 2, ZONA 15	
------------------------------	--

I.- TIPO DE ZONA	
------------------	--

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	LA ESTACION											
NOMBRE DE CALLE:	CALLEJON DE LOS ANGELITOS No. 9											
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE TEPETAPA Y CALLEJON DE PEÑASCO, FRENTE QUE VE AL NORTE.											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	85%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CALLE DE TEPETAPA.											
DISTANCIA APROXIMADA:	30.00 M											
COORDENADA UTM:	X =	264,658.00			Y =	2,326,047.00						

II.- SERVICIOS PUBLICOS	
-------------------------	--

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		X
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		X
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X			
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X			

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	X
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	X
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	X
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	62.65 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	149.70 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	BASE DE DATOS AVALUOS DE ISSEG				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$942,000.00		

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 3, ZONA 15

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	LAS BATEAS						
NOMBRE DE CALLE:	CALLE S/N, LOTES 18 Y 19, MZ. 12,						
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE ÁLAMO Y LÍMITE DEL FRACCIONAMIENTO.						
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.		
SATURACION DE LA ZONA:	85%						
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA		
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	AVENIDA JUAN SILVETI.						
DISTANCIA APROXIMADA:	83.87 M						
COORDENADA UTM:	X =	262,360.05		Y =	2,324,641.98		

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	X
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA		ADOQUIN CONC.	NO HAY	X
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA O POSTES			X	SUBTERRANEA		
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X	
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X	
						ESCUELA EDUC. BASICA:	
						ESCUELA EDUC. MEDIA:	
						UNIVERSIDAD:	
						HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
						MERCADO:	
						SUPERMERCADO:	
						CENTRO DEPORTIVO:	
						PARQUES Y JARDINES:	
						OFICINAS DE SERVICIOS:	
						IGLESIA:	
						BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	240.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	55.70 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	BASE DE DATOS DE AVALUOS ISSEG				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$604,000.00		

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No.4, ZONA 15	
-----------------------------	--

I.- TIPO DE ZONA	
------------------	--

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	COLONIA EL ENGINO											
NOMBRE DE CALLE:	CALLE BAJA CALIFORNIA SUR, LOTE 19, MANZANA 12											
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE QUINTANA ROO Y CALLE GUERRERO, FRENTE QUE VE AL SUR.											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	90%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA PUEBLITO DE ROCHA .											
DISTANCIA APROXIMADA:	1150.00 M.											
COORDENADA UTM:	X =	263,719.40			Y =	2,326,092.90						

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO	X	ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		X
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X			
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE	X			

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	X
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	102.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	82.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	TERESITA DE JESUS RODRIGUEZ				
	TELÉFONO: 462 126 4245				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$	300,000.00	

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 5, ZONA 15

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	SAN ISIDRO											
NOMBRE DE CALLE:	CALLE FRESNOS No. 21											
ENTRE CALLES:	TRAMO COMPRENDIDO SOBRE RANCHO SAN ISIDRO,											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	60%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA GUANAJUATO - JUVENTINO ROSAS.											
DISTANCIA APROXIMADA:												
COORDENADA UTM:	X =	263,962.10			Y =	2,318,524.60						

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		X
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		X
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI		X	NO					
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI		X	NO					
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI		X	NO					
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO	<input type="checkbox"/>	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	<input checked="" type="checkbox"/>	RENTA	<input type="checkbox"/>	
SUPERFICIE DE TERRENO:	200.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	48.50 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	BASE DE DATOS AVALUOS DE ISSEG				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$ 501,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



II. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (TERRENO), ZONA 15

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	250.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	-

B) COMPARABLES DE TERRENOS EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (SUJETO)	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	FRENTE	TOPOGRAFIA	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CALLE LAS CRUCES	SANTA TERESA	HABITACIONAL	UNO	PLANA	SEP 2019	473 729 7640	C. CARMEN ALCALDE
2	CALLE APASEO EL ALTO	SANTA TERESA	HABITACIONAL	UNO	PLANA	SEP 2019	477 258 1673	C. TERESA MARTINEZ
3	CALLE MALECON DEL RIO No. 8, LOTE 1, MZA 47	SAN JOSE DE LA LUZ	HABITACIONAL	UNO	PLANA	ENE 2019	-	BASE DE DATOS AVALUOS ISSEG
4	CALLE LOMAS DE LA CAÑADA SIN NUMERO	LOMAS DE CERVERA	HABITACIONAL	UNO	PLANA	MAYO 2019	473 108 2976	PATRICIA LUNA AYANA

N°	PRECIO DE VENTA	SUPERFICIE TERRENO	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FACTOR	VALOR UNITARIO
	TERRENOS \$	M ²	\$/M ²	ZONA	UBIC.	FRENTE	SUP.	FORMA	TOPOG.	COMER.	RESULTANTE	RESULTANTE (\$/M ²)
1	600,000.00	500.00	1,200.00	1.00	1.00	1.00	1.12	1.00	1.00	0.95	1.07	1,279.61
2	1,500,000.00	1,100.00	1,363.64	1.00	1.00	1.00	1.28	1.00	1.00	0.95	1.22	1,658.30
3	522,000.00	319.23	1,635.18	0.95	1.00	0.98	1.04	1.00	1.00	1.00	0.97	1,585.66
4	850,000.00	568.65	1,494.77	0.95	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	1.09	1,628.48
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):												1,538.01
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):												\$1,540.00

FICHA TÉCNICA No. 7, ZONA 15

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	SANTA TERESA									
NOMBRE DE CALLE:	CALLE LAS CRUCES									
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE SALAMANCA Y CALLE LOS SANTOS									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA		INTERES S.		TERRENO			
SATURACION DE LA ZONA:	90%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA LIBRE GUANAJUATO - IRAPUATO									
DISTANCIA APROXIMADA:	350.00METROS									
COORDENADA UTM:	X =		259,054.00		Y =		2,318,506.00			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	X
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA		ADOQUIN CONC.	NO HAY	X
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA		
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE		
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		
						ESCUELA EDUC. BASICA:	X
						ESCUELA EDUC. MEDIA:	X
						UNIVERSIDAD:	
						HOSPITAL/CENTRO SALUD:	X
						MERCADO:	
						SUPERMERCADO:	
						CENTRO DEPORTIVO:	X
						PARQUES Y JARDINES:	X
						OFICINAS DE SERVICIOS:	X
						IGLESIA:	X
						BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO	X	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN			
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA			
SUPERFICIE DE TERRENO:	500.00 M2.					
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	-					
FUENTE DE INFORMACIÓN:	C. CARMEN ALCALDE					
	473 729 7640					
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$600,000.00			

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 8, ZONA 15

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	SANTA TERESA									
NOMBRE DE CALLE:	CALLE APASEO EL ALTO									
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE JUAREZ Y CALLE CORONEO									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA		INTERES S.		TERRENO			
SATURACION DE LA ZONA:	95%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA LIBRE GUANAJUATO - IRAPUATO									
DISTANCIA APROXIMADA:	350.00METROS									
COORDENADA UTM:	X =		259,146.83		Y =		2,318,977.81			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO			X	ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.	NO HAY	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA		
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE		
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		
						ESCUELA EDUC. BASICA:	X
						ESCUELA EDUC. MEDIA:	X
						UNIVERSIDAD:	
						HOSPITAL/CENTRO SALUD:	X
						MERCADO:	
						SUPERMERCADO:	
						CENTRO DEPORTIVO:	X
						PARQUES Y JARDINES:	X
						OFICINAS DE SERVICIOS:	X
						IGLESIA:	X
						BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO	X	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN			
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA			
SUPERFICIE DE TERRENO:	1100.00 M2					
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	-					
FUENTE DE INFORMACIÓN:	C. TERESA MARTINEZ					
	477 258 1673					
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$1,500,000.00			

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 9, ZONA 15	
------------------------------	--

I.- TIPO DE ZONA	
------------------	--

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	SAN JOSE DE LA LUZ											
NOMBRE DE CALLE:	CALLE MALECON DEL RIO No. 8, LOTE 1, MZA 47											
ENTRE CALLES:	ENTRE CARRETERA LIBRE GUANAJUATO-SILAO Y PLAZA PRINCIPAL, FRENTE QUE VE AL NORTE Y ESTE.											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	80%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIABILIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA GUANAJUATO – SILAO LIBRE.											
DISTANCIA APROXIMADA:	50.00 M											
COORDENADA UTM:	X =	259,367.70			Y =	2,320,037.00						

II.- SERVICIOS PUBLICOS	
-------------------------	--

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO	X	ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	X
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	
IGLESIA:	X
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO	X	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN		
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	319.23 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	-				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	BASE DE DATOS AVALUOS ISSEG				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$522,000.00		

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO	
--------------------------	--



FICHA TÉCNICA No. 10, ZONA 15

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	LOMAS DE CERVERA									
NOMBRE DE CALLE:	CALLE LOMAS DE LA CAÑADA SIN NUMERO									
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE JUAN PABLO II Y CALLE LOMAS DE SAN ANTONIO									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.	X	TERRENO			
SATURACION DE LA ZONA:	90%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	AV. LOMAS DE SAN FRANCISCO.									
DISTANCIA APROXIMADA:	700.00 M.									
COORDENADA UTM:	X =		261,940.40		Y =		2,320,584.10			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO			X	ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.	NO HAY	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA O POSTES			X	SUBTERRANEA		
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE		
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		
						ESCUELA EDUC. BASICA:	X
						ESCUELA EDUC. MEDIA:	X
						UNIVERSIDAD:	
						HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
						MERCADO:	
						SUPERMERCADO:	
						CENTRO DEPORTIVO:	X
						PARQUES Y JARDINES:	
						OFICINAS DE SERVICIOS:	X
						IGLESIA:	
						BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO	X	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN		
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	568.65 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	-				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	PATRICIA LUNA ANAYA.				
	TELÉFONO: 473 108 2976				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$850,000.00		

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



I. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO, ZONA 16

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	105.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	67.76 M2.

B) COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	EDAD	EST. C.	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CALLE CIRCUITO VILLA ROMITA No. 59	VILLAS DE GTO.	HABITACIONAL	6	BUENO	SEP 2019	473 134 7583	SR. EDUARDO MORALES
2	CALLE CIRCUITO VILLA CORTAZAR No. 94	VILLAS DE GTO.	HABITACIONAL	6	BUENO	SEP 2020	993 241 3199	SRA. CLAUDIA
3	CALLE CIRCUITO MANANTIALES No. 43, L-22, MZA. 11	MANANTIAL	HABITACIONAL	4	BUENO	MARZ 2018	-	BANCO DE DATOS ISSEG
4	CALLE BALCON DE LA BUFA No. 78, LOTE 11, MANZ. I	BALCONES SANTA FE	HABITACIONAL	4	BUENO	ABRIL 2018	-	BANCO DE DATOS ISSEG

	PRECIO DE VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FACTOR	POND.	VALOR UNITARIO
Nº	INMUEBLES	M ²	M ²	\$/M²	ZONA	UBIC.	EDAD	SUP.	EST. C.	CALID.	COMER.	RESULTANTE	%	RESULTANTE (\$/M²)
1	720,000.00	111.00	60.00	12,000.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.98	0.96	25%	2,881.00
2	875,000.00	108.00	62.00	14,112.90	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.98	0.97	30%	4,088.21
3	1,102,000.00	105.08	130.00	8,476.92	1.00	1.00	1.00	1.11	1.00	1.00	1.00	1.11	20%	1,889.86
4	818,000.00	110.25	79.00	10,354.43	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03	25%	2,655.68
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):														11,514.75
VALOR UNITARIO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):														11,515.00

POR TANTO, EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA RESULTA DE :

67.76 M² X \$ 11,515.00 /M², EN LA CANTIDAD DE:

VALOR COMPARATIVO (MERCADO):	\$780,256.40
VALOR DE CONSTRUCCIONES (70% DEL TOTAL):	\$546,179.00
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M ²):	\$8,060.00
VALOR DE TERRENO (30% DEL TOTAL):	\$234,077.00
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M ²):	\$2,230.00

FICHA TÉCNICA No. 1, ZONA 16
SUJETO DE ESTUDIO

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	FRACC. BALCONES DE SANTA FE						
NOMBRE DE CALLE:	CALLE BALCON DEL BESO No. 41, M-3, L-50, DE LA CIUDAD DE GUANAJUATO, GTO.						
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE BALCÓN DEL ESPEJO Y CALLE GUADALUPE VICTORIA						
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.	X	
SATURACION DE LA ZONA:	90%						
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA		
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	AVENIDA SANTA FE						
DISTANCIA APROXIMADA:	250.00 M.						
COORDENADA UTM:	X =	261,417.95		Y =	2,320,554.97		

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO			X	ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.	NO HAY	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA		
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		
						ESCUELA EDUC. BASICA:	
						ESCUELA EDUC. MEDIA:	
						UNIVERSIDAD:	
						HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
						MERCADO:	
						SUPERMERCADO:	
						CENTRO DEPORTIVO:	
						PARQUES Y JARDINES:	
						OFICINAS DE SERVICIOS:	
						IGLESIA:	
						BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION
--

ZONA:	ZONA 16. HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL DE PRIMERA
TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
UBICACIÓN RESPETO A LA MANZANA:	INTERMEDIO
EDAD APARENTE:	4 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO
SUPERFICIE DE TERRENO:	105.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	67.76 M2.

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 2, ZONA 16	
------------------------------	--

I.- TIPO DE ZONA	
------------------	--

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	FRACC. VILLAS DE GUANAJUATO.											
NOMBRE DE CALLE:	CALLE CIRCUITO VILLA ROMITA No. 59											
ENTRE CALLES:	ENTRE CIRCUITO VILLA IRAPUATO Y CERRADA VILLA SAN FRANCISCO.											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.	X						
SATURACION DE LA ZONA:	96%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	AVENIDA SANTA FE.											
DISTANCIA APROXIMADA:	1,600.00 M.											
COORDENADA UTM:	X =	260,689.30			Y =	2,319,555.26						

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO	X	ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	X
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	X
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	111.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	60.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	SR. EDUARDO MORALES				
	TELÉFONO: 473 134 7583				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$720,000.00		

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 3, ZONA 16	
------------------------------	--

I.- TIPO DE ZONA	
------------------	--

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	FRACC. VILLAS DE GUANAJUATO.											
NOMBRE DE CALLE:	CALLE CIRCUITO VILLA CORTAZAR No. 94											
ENTRE CALLES:	TRAMO COMPRENDIDO ENTRE CIRCUITO VILLA SALVATIERRA Y AV. VILLAS DE GUANAJUATO.											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.	X						
SATURACION DE LA ZONA:	95%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	AVENIDA SANTA FE.											
DISTANCIA APROXIMADA:	1,700.00 M.											
COORDENADA UTM:	X =	260,518.40			Y =	2,319,384.70						

II.- SERVICIOS PUBLICOS	
-------------------------	--

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO	X	ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	X
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	X
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	108.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	62.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	SRA. CLAUDIA			TEL:	993 241 3199
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$875,000.00		

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 4, ZONA 16	
------------------------------	--

I.- TIPO DE ZONA	
------------------	--

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	FRACCIONAMIENTO EL MANANTIAL											
NOMBRE DE CALLE:	CALLE CIRCUITO MANANTIALES No. 43 , L-22, MZA. 11											
ENTRE CALLES:	TRAMO COMPRENDIDO ENTRE CALLE IKIL Y AV. MANANTIAL											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.	X						
SATURACION DE LA ZONA:	95%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	AVENIDA SANTA FE.											
DISTANCIA APROXIMADA:	850.00 M.											
COORDENADA UTM:	X =	261,848.50			Y =	2,318,964.90						

II.- SERVICIOS PUBLICOS	
-------------------------	--

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO			X	ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI		X	NO					
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI		X	NO					
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		X	REGULAR	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI		X	NO					
VIGILANCIA:	BUENA		X	REGULAR	DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	X
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	X
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	105.08 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	130.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	BASE DE DATOS AVALUOS DE ISSEG				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$1,102,000.00		

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 5, ZONA 16	
------------------------------	--

I.- TIPO DE ZONA	
------------------	--

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	FRACC. BALCONES DE SANTA FE.											
NOMBRE DE CALLE:	CALLE BALCON DE LA BUFA No. 78, LOTE 11, MANZ I											
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE BALCÓN DEL CAMPANARIO Y LIMITE DEL FRACCIONAMIENTO, FRENTE QUE VE AL SUR.											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.							
SATURACIÓN DE LA ZONA:	90%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CALLE AVENIDA SANTA FE.											
DISTANCIA APROXIMADA:	540.00 M.											
COORDENADA UTM:	X =	261,463.90			Y =	2,320,939.50						

II.- SERVICIOS PUBLICOS	
-------------------------	--

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO			X	ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	110.25 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	79.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	BASE DE DATOS AVALUOS DE ISSEG				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$	818,000.00	

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



I. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO, ZONA 17

A) SUPERFICIE TIPO (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	108.00 M2
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	104.00 M2

B) COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	EDAD	EST. C.	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CALLE HACIENDA SAN JOSE DEL COPAL No. 7, L-16, MZA. 41.	EX HDA. SANTA TERESA	HABITACIONAL	10 AÑOS	BUENO	FEB 2019	-	BASE DE DATOS AVALUOS DE ISSEG
2	CALLE MANUEL LOPEZ SANCHEZ No. 9	FRACC. CUMBRES	HABITACIONAL	12 AÑOS	BUENO	SEP 2019	473 139 0706	GABRIEL TORRES.
3	CALLE DON RODRIGO ZARATE Y VILLEGAS No. 22, M-E L-36	LOS ALCALDES	HABITACIONAL	20 AÑOS	BUENO	JUN 2019	-	BASE DE DATOS AVALUOS DE CATASTRO

	PRECIO DE VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								FACTOR	POND.	VALOR UNITARIO
Nº	INMUEBLES	M²	M²	\$/M²	ZONA	UBIC.	EDAD	SUP.	EST. C.	CALID.	COMER.	RESULTANTE	%	RESULTANTE (\$/M²)	
1	667,000.00	105.30	84.25	7,916.91	1.00	1.00	0.96	0.97	0.98	1.00	1.00	0.91	35.00%	2,516.97	
2	1,000,000.00	120.00	160.00	6,250.00	1.00	1.00	0.96	1.07	0.98	1.00	1.00	1.01	30.00%	1,895.31	
3	1,231,000.00	105.00	138.43	8,892.58	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05	35.00%	3,264.34	
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):														7,676.61	
VALOR UNITARIO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):														7,677.00	

POR TANTO, EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA RESULTA DE :

104.00 M² X \$ 7,677.00 /M², EN LA CANTIDAD DE:

VALOR COMPARATIVO (MERCADO):	\$798,408.00
VALOR DE CONSTRUCCIONES (75% DEL TOTAL):	\$598,806.00
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):	\$5,758.00
VALOR DE TERRENO (25% DEL TOTAL):	\$199,602.00
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):	\$1,848.00

FICHA TÉCNICA No. 1, ZONA 17

SUJETO DE ESTUDIO

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	FRACCIONAMIENTO TRES ESTRELLAS.					
NOMBRE DE CALLE:	CALLE ANTARES No. 23, MZ. 1, LITE. 30, FRACCIONAMIENTO TRES ESTRELLAS, DE LA CIUDAD DE GUANAJUATO, GTO.					
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE TRES MARIAS Y CALLE SIRIOS. FRENTE QUE VE AL ORIENTE.					
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	INDUSTRIAL	DE SERVICIOS	CENTRO HISTORICO
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	INDUSTRIAL	DE SERVICIOS	MARGINADA
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.	
SATURACIÓN DE LA ZONA:	80%					
POBLACIÓN:	NORMAL		ESCASA	X	DENSA	
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	BOULEVARD DIEGO RIVERA					
DISTANCIA APROXIMADA:	110.00 M.					
COORDENADA UTM:	X =	262,977.18	Y =	2,322,553.95		

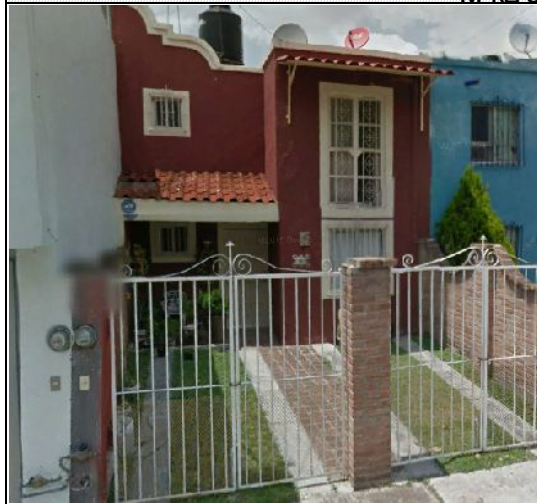
II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO	X	PIEDRA BOLA	CANTERA	ESCUELA EDUC. BASICA:
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	ESCUELA EDUC. MEDIA:
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.	NO HAY	UNIVERSIDAD:
AGUA POTABLE:	TOMA DOMILIARIA			X	PIPA		HOSPITAL/CENTRO SALUD:
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		MERCADO:
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA		SUPERMERCADO:
ALUMBRADO PUBLICO:	SI		X	NO			CENTRO DEPORTIVO:
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI		X	NO			PARQUES Y JARDINES:
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		OFICINAS DE SERVICIOS:
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI		X	NO			IGLESIA:
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		BANCO:

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

ZONA:	ZONA 17. HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL MEDIO
TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
UBICACIÓN RESPETO A LA MANZANA:	INTERMEDIO
EDAD APARENTE:	18 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO
SUPERFICIE DE TERRENO:	108.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	104.00 M2.

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 2, ZONA 17

I.- TIPO DE ZONA

ZONA/ COLONIA/ FRACCIONAMIENTO:	FRACCIONAMIENTO EX HACIENDA DE SANTA TERESA						
NOMBRE DE CALLE:	CALLE HACIENDA SAN JOSE DEL COPAL No. 7, L-16, MZA. 41.						
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE HACIENDA DE COBOS Y LIMITE DEL FRACCIONAMIENTO, FRENTE QUE VE AL NORTE.						
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.	X	
SATURACION DE LA ZONA:	80%						
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA		
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA GUANAJUATO-SILAO LIBRE.						
DISTANCIA APROXIMADA:	125.00 M.						
COORDENADA UTM:	X =	261,003.45	Y =	2,322,715.35			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA	ESCUELA EDUC. BASICA:
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO		X	ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA	ADOQUIN CONC.	NO HAY		ESCUELA EDUC. MEDIA:
AGUA POTABLE:	TOMA DOMILIARIA		X	PIPA			UNIVERSIDAD:
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE		X	FOSA SEPTICA			HOSPITAL/CENTRO SALUD:
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES		X	SUBTERRANEA			MERCADO:
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				SUPERMERCADO:
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				CENTRO DEPORTIVO:
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		PARQUES Y JARDINES:
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				OFICINAS DE SERVICIOS:
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		IGLESIA:
							BANCO:

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	105.30 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	84.25 M2.				
FUENTE DE INFORMACION:	BASE DE DATOS AVALUOS DE ISSEG				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$ 667,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 3, ZONA 17

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	FRACCIONAMIENTO CUMBRES.						
NOMBRE DE CALLE:	CALLE MANUEL LOPEZ SANCHEZ No. 9						
ENTRE CALLES:	ENTRE AV. TOMASA CARREON Y CALLE 11 DE JULIO DEL FRACCTO. MARTIRES 22 DE ABRIL.						
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.	X	
SATURACION DE LA ZONA:	86%						
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA		
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	AV. SANTA FE						
DISTANCIA APROXIMADA:	570.00 M.						
COORDENADA UTM:	X =	262,337.43	Y =	2,320,299.08			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						
PAVIMENTO:	CONCRETO	X	ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.	NO HAY
AGUA POTABLE:	TOMA DOMILIARIA			X	PIPA	
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA	
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA CPOSTES			X	SUBTERRANEA	
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO			
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO			
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE	
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO			
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE	

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	X
UNIVERSIDAD:	X
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	X
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	120.00 M2				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	160.00 M2				
FUENTE DE INFORMACION:	GAEL TORRES.				
	TELEFONO: 473 139 0706				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL: \$ 1,000,000.00				

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 4, ZONA 17

I.- TIPO DE ZONA	
------------------	--

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	COLONIA LOS ALCALDES									
NOMBRE DE CALLE:	CALLE DON RODRIGO ZARATE Y VILLEGAS No. 22, M E L-36									
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE DON GREGORIO FERRON Y CALLE DON PERAFAN DE RIVERA, FRENTE QUE VE AL SUR.									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCION:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.	X				
SATURACION DE LA ZONA:	85%									
POBLACION:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA GUANAJUATO-SILAO CUOTA.									
DISTANCIA APROXIMADA:	630.00 M.									
COORDENADA UTM:	X =	262,233.50			Y =	2,321,762.79				

II.- SERVICIOS PUBLICOS	
-------------------------	--

SERVICIOS PUBLICOS:

PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO	X	PIEDRA BOLA		CANTERA	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO					ADQUIN DE CONCRETO		TIERRA
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADQUIN CONC.		NO HAY	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA			
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA			
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA CPOSTES			X	SUBTERRANEA			
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO					
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO					
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE			
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO					
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE			

EQUIPAMIENTO URBANO:

ESCUELA EDUC. BASICA:	
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	X
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	X
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	X
IGLESIA:	
BANCO:	

III - CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	105.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	138.43 M2.				
FUENTE DE INFORMACION:	BASE DE DATOS AVALUOS DE CATASTRO				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$	1,231,000.00	

IV - REPORTE FOTOGRAFICO



II. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (RESIDUAL DE TERRENO), ZONA 17

A) SUPERFÍCIE TIPO (SUJETO)	
1	Superfície tipo (sujeito)

SUPERFICIE DE TERRENO:	108.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	104.00 M2.

B) DETERMINACIÓN DEL VALOR/M2 DE TERRENO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO $F = V(1-b) - Pn$

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	UBICACIÓN	FORMA	TOPOG	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CALLE HACIENDA SAN JOSE DEL COPAL No. 7, L-16, MZA. 41.	EX HDA. SANTA TERESA	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	PLANA	FEB 2019	-	BASE DE DATOS AVALUOS DE ISSEG
2	CALLE MANUEL LOPEZ SANCHEZ No. 9	FRACC. CUMBRES	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	PLANA	SEP 2019	473 139 0706	Gael TORRES.
3	CALLE DON RODRIGO ZARATE Y VILLEGAS No. 22, M/E L-36	LOS ALCALDES	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	PLANA	JUN 2019	-	BASE DE DATOS AVALUOS DE CATASTRO

Nº	PRECIO VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	TIPO	b	V(1-b)	VALOR NUEVA REPOSI	FACTOR	PAGOS	PAGOS	V(1-b)-Pn	VALOR
	INMUEBLES \$	M²	M²	INMUEBLE			NUEVA \$/M2	DEMERITO	NETOS \$/M2	TOTALES \$		UNITARIO \$/M2
1	667,000.00	105.30	84.25	CASA H.	0.15	566,950.00	5,600.00	0.93	5,180.35	436,444.32	130,505.68	1,239.37
2	1,000,000.00	120.00	160.00	CASA H.	0.15	850,000.00	5,200.00	0.87	4,521.74	723,478.85	126,521.15	1,054.34
3	1,231,000.00	105.00	138.43	CASA H.	0.15	1,046,350.00	6,160.00	0.86	5,283.78	731,433.44	314,916.56	2,999.21
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):												1,764.31

C) COMPARABLES DE TERRENOS EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (SUJETO)

[illegible]

VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):	1,784.68
----------------------------------	----------

VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):	\$1,780.00
--	-------------------

\$1,780.00

I. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO, ZONA 18

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	90.00 M2
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	64.00 M2

B) COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	EDAD	EST. C.	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CALLE SAN MATEO S/N, LT. 51, MZ. "B"	VALLE SAN JOSE	HABITACIONAL	8 AÑOS	BUENO	ENERO 2018	473 597 0594	IVAN MANZANO
2	LOMAS DEL PEDREGAL No. 57, L-17, MZA. 6	LOMAS DE CERVERA	HABITACIONAL	15 AÑOS	REGULAR	AGOSTO 2019	-	BASE DE DATOS AVALUOS ISSEG
3	CALLE CASUARINA No. 3, L-21, MZA. 11	LAS BIZANAGAS	HABITACIONAL	10 AÑOS	BUENO	ABRIL 2019	-	BASE DE DATOS AVALUOS ISSEG
4	CALLE JUAN ALDAMA No. 170, L-7, MZA. 6	FRACC.INDEPENDENCIA	HABITACIONAL	12 AÑOS	BUENO	JUNIO 2019	-	BASE DE DATOS AVALUOS ISSEG

N°	PRECIO DE VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								FACTOR	POND.	VALOR UNITARIO
	INMUEBLES	M²	M²	\$/M²	ZONA	UBIC.	EDAD	SUP.	EST. C.	CALID.	COMER.	RESULTANTE	%	RESULTANTE (\$/M²)	
1	310,000.00	105.00	37.00	8,378.38	1.00	1.00	0.95	0.91	0.97	1.00	1.00	0.84	22.00%	1,550.30	
2	420,000.00	90.00	38.60	10,880.83	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	1.00	0.92	26.00%	2,600.38	
3	399,000.00	105.00	52.00	7,673.08	1.00	1.00	0.98	0.97	0.97	1.00	1.00	0.92	22.00%	1,550.10	
4	501,000.00	90.00	55.00	9,109.09	1.00	1.00	0.99	0.98	0.95	1.00	1.00	0.92	30.00%	2,506.03	
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):														8,206.80	
VALOR UNITARIO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):														8,207.00	

POR TANTO, EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA RESULTA DE :

64.00 M² X \$ 8,207.00 /M², EN LA CANTIDAD DE:

VALOR COMPARATIVO (MERCADO):	\$525,248.00
VALOR DE CONSTRUCCIONES (75% DEL TOTAL):	\$393,936.00
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):	\$6,155.00
VALOR DE TERRENO (25% DEL TOTAL):	\$131,312.00
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):	\$1,460.00

FICHA TÉCNICA No. 2, ZONA 18

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	FRACCIONAMIENTO VALLE DE SAN JOSE						
NOMBRE DE CALLE:	CALLE SAN MATEO S/N, LT. 51, MZ. "B"						
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE SAN LUCAS Y LÍMITE DEL FRACCIONAMIENTO, FRENTE QUE VE AL SURESTE						
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.	X	
SATURACIÓN DE LA ZONA:	90%						
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA		
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CAMINO A SAN JOSE DE CERVERA						
DISTANCIA APROXIMADA:	120.00 M.						
COORDENADA UTM:	X =	261,163.00	Y =	2,320,355.90			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO	X	ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.	NO HAY	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA O POSTES			X	SUBTERRANEA		
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO				
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO				
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO				
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		

ESCUELA EDUC. BASICA:	
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	X
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	X
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO	X	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA	
SUPERFICIE DE TERRENO:	105.00 M2. M2			
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	37.00 M2. M2			
FUENTE DE INFORMACIÓN:	IVAN MANZANO		TEL:	473 597 0594
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$310,000.00	

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 3, ZONA 18

I.- TIPO DE ZONA	
------------------	--

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	FRACCIONAMIENTO LOMAS DE CERVERA.											
NOMBRE DE CALLE:	LOMAS DEL PEDREGAL No. 57, L-17, MZA. 6											
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE LOMAS DEL RÍO Y CALLE LOMAS DE SAN ANTONIO											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.	X						
SATURACIÓN DE LA ZONA:	90%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CALLE LOMAS DE SAN FRANCISCO.											
DISTANCIA APROXIMADA:	250.00 M.											
COORDENADA UTM:	X =		262,099.24		Y =		2,320,740.72					

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA	X	CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO						
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	X
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	X
PARQUES Y JARDINES:	
ORIGINAS DE SERVICIOS:	
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	90.00 M2				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	38.60 M2				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	BASE DE DATOS AVALUOS ISSEG				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$420,000.00		

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 4, ZONA 18

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	FRACCIONAMIENTO LAS BIZNAGAS.						
NOMBRE DE CALLE:	CALLE CASUARINA No. 3, L-21, MZA. 11						
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE LAS VIZNAGAS Y CALLE SAHUARO. FRENTE QUE VE AL SUR.						
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA		INTERES S.	X	
SATURACIÓN DE LA ZONA:	75%						
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA		
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	LIBRAMIENTO NORPONIENTE						
DISTANCIA APROXIMADA:	430.00 M.						
COORDENADA UTM:	X =	261,707.88		Y =	2,324,111.40		

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:							EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO			X	ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA	
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA			
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA			
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA			
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	X	NO					
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	X	NO					
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE			
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	X	NO					
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE			
							ESCUELA EDUC. BASICA:	
							ESCUELA EDUC. MEDIA:	
							UNIVERSIDAD:	
							HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
							MERCADO:	
							SUPERMERCADO:	
							CENTRO DEPORTIVO:	
							PARQUES Y JARDINES:	
							OFICINAS DE SERVICIOS:	
							IGLESIA:	
							BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	105.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	52.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	BASE DE DATOS AVALUOS ISSEG				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$	399,000.00	

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No. 5, ZONA 18

I.- TIPO DE ZONA	
------------------	--

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	FRACCIONAMIENTO INDEPENDENCIA											
NOMBRE DE CALLE:	CALLE JUAN ALDAMA No. 170, L-7, MZA. 6											
ENTRE CALLES:	ENTRE CALLE JOSE MARIA MORELOS Y CALLE IGNACIO ALLINDE, FRENTE QUE VE AL NORTE.											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.	X						
SATURACION DE LA ZONA:	90%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	AVENIDA LUCAS ALEMAN											
DISTANCIA APROXIMADA:	380.00 M.											
COORDENADA UTM:	X =		261,478.32		Y =		2,320,612.32					

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:									
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA		
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO			X	ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA				
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA				
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			X	SUBTERRANEA				
ALUMBRADO PUBLICO:	SI		X NO						
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI		X NO						
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI		X NO						
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE				

EQUIPAMIENTO URBANO:	
ESCUELA EDUC. BASICA:	
ESCUELA EDUC. MEDIA:	
UNIVERSIDAD:	
HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
MERCADO:	
SUPERMERCADO:	
CENTRO DEPORTIVO:	
PARQUES Y JARDINES:	
OFICINAS DE SERVICIOS:	X
IGLESIA:	
BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	X	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	90.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	55.00 M2.				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	BASE DE DATOS AVALUOS ISSEG				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$	501,000.00	

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



II. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (RESIDUAL DE TERRENO), ZONA 18

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	90.00 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	64.00 M2.

B) DETERMINACIÓN DEL VALOR/M2 DE TERRENO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO $F = V(1-b) - Pn$

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	UBICACIÓN	FORMA	TOPOG	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CALLE SAN MATEO S/N, LT. 51, MZ "B"	VALLE SAN JOSE	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	PLANA	ENERO 2018	473 597 0594	IVAN MANZANO
2	LOMAS DEL PEDREGAL No. 57, L-17, MZA. 6	LOMAS DE CERVERA	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	PLANA	AGOSTO 2019	-	BASE DE DATOS AVALUOS ISSEG
3	CALLE CASUARINA No. 3, L-21, MZA. 11	LAS BIZANAGAS	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	PLANA	ABRIL 2019	-	BASE DE DATOS AVALUOS ISSEG
4	CALLE JUAN ALDAMA No. 170, L-7, MZA. 6	FRACC.INDEPENDENCIA	HABITACIONAL	INTERMEDIO	REGULAR	PLANA	JUNIO 2019	-	BASE DE DATOS AVALUOS ISSEG

N°	PRECIO VENTA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	TIPO	b	VI(1-b)	VALOR NUEVA REPOSI	FACTOR	PAGOS	PAGOS	VI(1-b)-Pn	VALOR
	INMUEBLES \$	M²	M²	INMUEBLE			NUEVA \$/M2	DEMERITO	NETOS \$ /M2	TOTALES \$		UNITARIO \$/M2
1	310,000.00	105.00	37.00	CASA H.	0.15	263,500.00	4,800.00	0.91	4,350.60	160,972.03	102,527.97	976.46
2	420,000.00	90.00	38.60	CASA H.	0.15	357,000.00	5,200.00	0.80	4,157.91	160,495.39	196,504.61	2,183.38
3	399,000.00	105.00	52.00	CASA H.	0.15	339,150.00	4,800.00	0.86	4,126.34	214,569.57	124,580.43	1,186.48
4	501,000.00	90.00	55.00	CASA H.	0.15	425,850.00	5,200.00	0.91	4,713.14	259,222.97	166,627.03	1,851.41
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):												1,549.43

C) COMPARABLES DE TERRENOS EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (SUJETO)

Nº	SUPERFICIE TERRENO	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FACTOR	VALOR UNITARIO
	M²	\$/M²	ZONA	UBIC.	FRENTE	SUP.	FORMA	TOPOG.	COMER.	RESULTANTE	RESULTANTE (\$/M²)
1	105.00	976.46	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03	1,001.87
2	90.00	2,183.38	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2,183.38
3	105.00	1,186.48	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.02	1.00	1.05	1,241.71
4	90.00	1,851.41	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1,851.41
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):											1,569.59
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):											\$1,570.00

I. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (TERRENO), ZONA 19

A) LOTE PREDOMINANTE O MODA (SUJETO)

SUPERFICIE DE TERRENO:	724.93 M2
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	-

B) COMPARABLES DE TERRENOS EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALÚA (SUJETO)

Nº	UBICACIÓN DE LA OFERTA	COLONIA	USO DE SUELO	FRENTE	TOPOGRAFIA	FECHA	TELEFONO	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CARRETERA LIBRE GUANAJUATO - SILAO S/N	SANTA TERESA	HABITACIONAL	UNO	PLANA	SEP 2019	473 756 6379	PABLO ALVAREZ
2	AVENIDA LUCAS ALAMAN, FRACC. PARCELA 193, Z-1, P 2/2	PUENTECILLAS	HABITACIONAL	UNO	PLANA	JUL 2019	-	BASE DE DATOS DE AVALUOS ISSEG
3	CALLE AZALEA SIN NUMERO	EL SOLANO	HABITACIONAL	UNO	PLANA	SEP 2019	473 597 0654	IVAN MANZANO
4	PRIVADA CAMINO REAL	EL MICROBIO	HABITACIONAL	UNO	PLANA	SEP 2019	473 688 0029	INMOBILIARIA INNOVA

Nº	PRECIO DE VENTA	SUPERFICIE TERRENO	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FACTOR	VALOR UNITARIO
	TERRENOS \$	M²	\$/M²	ZONA	UBIC.	FRENTE	SUP.	FORMA	TOPOG.	COMER.	RESULTANTE	RESULTANTE (\$/M²)
1	1,000,000.00	800.00	1,250.00	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	0.98	0.95	0.95	1,183.02
2	352,275.00	1,000.00	352.28	1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	0.98	1.00	1.03	364.24
3	1,000,000.00	1,000.00	1,000.00	1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	0.98	0.95	0.98	982.28
4	900,000.00	1,000.00	900.00	0.95	1.00	1.00	1.06	1.00	0.98	0.95	0.93	839.85
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/M2):												842.35
VALOR UNITARIO DE TERRENO, EN NÚMEROS REDONDOS (\$/M2):												840.00

FICHA TÉCNICA No.1, ZONA 19
SUJETO DE ESTUDIO

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	SANTA TERESA									
NOMBRE DE CALLE:	FRACCIÓN DE LA PARCELA 8 Z-1 P1/1, DEL EJIDO SANTA TERESA, MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GTO.									
ENTRE CALLES:	CARRETERA LIBRE GUANAJUATO - IRAPUATO									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	MARGINADA
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	60%									
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA					
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA LIBRE GUANAJUATO - IRAPUATO									
DISTANCIA APROXIMADA:	240.00 M.									
COORDENADA UTM:	X =		258,653.00		Y =		2,319,444.00			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:										EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA			ESCUELA EDUC. BASICA:	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		X	ESCUELA EDUC. MEDIA:	
BANQUETAS:	CONCRETO		CANTERA		ADOQUIN CONC.		NO HAY		X	UNIVERSIDAD:	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA				X	PIPA				HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE					FOSA SEPTICA	X			MERCADO:	
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES				X	SUBTERRANEA				SUPERMERCADO:	
ALUMBRADO PUBLICO:	SI		X	NO						CENTRO DEPORTIVO:	
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI			NO	X					PARQUES Y JARDINES:	
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE		X			OFICINAS DE SERVICIOS:	
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI			NO	X					IGLESIA:	
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR		DEFICIENTE		X			BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION
--

ZONA:	ZONA 18. MARGINADA IRREGULAR
TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO
UBICACIÓN RESPETO A LA MANZANA:	ESQUINA
FRENTE:	UN FRENTE
FORMA:	REGULAR
TOPOGRAFIA:	PLANA
SUPERFICIE DE TERRENO:	724.93 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	-

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO





FICHA TÉCNICA No.2, ZONA 19

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	SANTA TERESA											
NOMBRE DE CALLE:	CARRETERA LIBRE GUANAJUATO - SILAO S/N											
ENTRE CALLES:	CARRETERA LIBRE GUANAJUATO - SILAO											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	60%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	LIBRE											
DISTANCIA APROXIMADA:	20.00 M											
COORDENADA UTM:	X =	258,817.17			Y =	2,319,724.94						

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:							EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO	<input type="checkbox"/>	ASFALTO	<input checked="" type="checkbox"/>	PIEDRA BOLA	CANTERA	ESCUELA EDUC. BASICA:	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	ESCUELA EDUC. MEDIA:	
BANQUETAS:	CONCRETO	<input type="checkbox"/>	CANTERA		ADOQUIN CONC.	NO HAY	UNIVERSIDAD:	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			<input checked="" type="checkbox"/>	PIPA		HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			<input checked="" type="checkbox"/>	FOSA SEPTICA		MERCADO:	
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			<input checked="" type="checkbox"/>	SUBTERRANEA		SUPERMERCADO:	
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>			CENTRO DEPORTIVO:	
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>			PARQUES Y JARDINES:	
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	<input checked="" type="checkbox"/>	REGULAR	<input type="checkbox"/>	DEFICIENTE		OFICINAS DE SERVICIOS:	
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>			IGLESIA:	
VIGILANCIA:	BUENA	<input type="checkbox"/>	REGULAR	<input checked="" type="checkbox"/>	DEFICIENTE		BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO	X	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN		
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	800.00 M2.				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	-				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	PABLO ALVAREZ				
	473 756 6379				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$1,000,000.00		

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No.3, ZONA 19

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	PUENTECILLAS											
NOMBRE DE CALLE:	AVENIDA LUCAS ALAMAN, FRACC. PARCELA 193, Z-1, P 2/2											
ENTRE CALLES:	TRAMO COMPRENDIDO ENTRE ENTRADA A FRACCTO. ARBOLEDAS Y LA PRESITA, FRENTE QUE VE AL PONIENTE.											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA	X	INTERES S.							
SATURACION DE LA ZONA:	45%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA A PUENTECILLAS											
DISTANCIA APROXIMADA:												
COORDENADA UTM:	X =		263,592.00		Y =		2,317,497.00					

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:						EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO	<input type="checkbox"/>	ASFALTO	<input type="checkbox"/>	PIEDRA BOLA	CANTERA	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	<input checked="" type="checkbox"/>
BANQUETAS:	CONCRETO	<input type="checkbox"/>	CANTERA	<input type="checkbox"/>	ADOQUIN CONC.	NO HAY	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			<input checked="" type="checkbox"/>	PIPA		
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			<input checked="" type="checkbox"/>	FOSA SEPTICA		
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES			<input checked="" type="checkbox"/>	SUBTERRANEA		
ALUMBRADO PUBLICO:	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>			
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>			
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA	<input type="checkbox"/>	REGULAR	<input checked="" type="checkbox"/>	DEFICIENTE		
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>			
VIGILANCIA:	BUENA	<input type="checkbox"/>	REGULAR	<input checked="" type="checkbox"/>	DEFICIENTE		
						ESCUELA EDUC. BASICA:	
						ESCUELA EDUC. MEDIA:	
						UNIVERSIDAD:	
						HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
						MERCADO:	
						SUPERMERCADO:	
						CENTRO DEPORTIVO:	
						PARQUES Y JARDINES:	
						OFICINAS DE SERVICIOS:	
						IGLESIA:	
						BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO	<input type="checkbox"/>	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	
TIPO DE OFERTA:	VENTA	<input checked="" type="checkbox"/>	RENTA	<input type="checkbox"/>	
SUPERFICIE DE TERRENO:	1000.00 M2 M2				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	-				
FUENTE DE INFORMACIÓN:	BASE DE DATOS DE AVALUOS ISSEG				
VALOR DEL INMUEBLE:					
	VALOR TOTAL COMERCIAL:	\$	352,275.00		

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No.4, ZONA 19

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	RANCHO EL SOLANO									
NOMBRE DE CALLE:	CALLE AZALEA SIN NUMERO									
ENTRE CALLES:	CALLE BUGAMBILIA Y CALLE NARDO									
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL		COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO	MARGINADA X
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA		INTERES S.					
SATURACION DE LA ZONA:	80%									
POBLACIÓN:	NORMAL		X	ESCASA		DENSA				
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA GUANAJUATO-JUVENTINO ROSAS									
DISTANCIA A ESQUINA:	200.00 M									
COORDENADA UTM:	X =		263,930.00		Y =		2,319,543.00			

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:							EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA	CANTERA	ESCUELA EDUC. BASICA:	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO	TIERRA	ESCUELA EDUC. MEDIA:	
BANQUETAS:	CONCRETO	X	CANTERA		ADOQUIN CONC.	NO HAY	UNIVERSIDAD:	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA			X	PIPA		HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE			X	FOSA SEPTICA		MERCADO:	
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA O POSTES			X	SUBTERRANEA		SUPERMERCADO:	
ALUMBRADO PUBLICO:	SI		X	NO			CENTRO DEPORTIVO:	
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI		X	NO			PARQUES Y JARDINES:	
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE		OFICINAS DE SERVICIOS:	X
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI		X	NO	X		IGLESIA:	
VIGILANCIA:	BUENA		REGULAR	X	DEFICIENTE	X	BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO	X	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN		
TIPO DE OFERTA:	VENTA	X	RENTA		
SUPERFICIE DE TERRENO:	1000.00 M2				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:					
FUENTE DE INFORMACIÓN:	IVAN MANZANO				
	TEL.:	473 597 0554			
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:		\$	1,000,000.00	

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



FICHA TÉCNICA No.5, ZONA 19

I.- TIPO DE ZONA

ZONA / COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	LA CARBONERA											
NOMBRE DE CALLE:	PRIVADA CAMINO REAL											
ENTRE CALLES:	CALLE CAMINO REAL Y CARRETERA GUANAJUATO- JUVENTINO ROSAS.											
CLASIFICACIÓN DE ZONA:	HABITACIONAL		COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS		CENTRO HISTORICO		MARGINADA	X
USO DE SUELO:	HABITACIONAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		DE SERVICIOS					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	ANTIGUA		MODERNA		INTERES S.							
SATURACIÓN DE LA ZONA:	60%											
POBLACIÓN:	NORMAL	X	ESCASA		DENSA							
VIALIDAD IMPORTANTE CERCANA:	CARRETERA GUANAJUATO-JUVENTINO ROSAS.											
DISTANCIA A ESQUINA:	114.00 M											
COORDENADA UTM:	X =	264,909.10			Y =	2,318,207.23						

II.- SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS:										EQUIPAMIENTO URBANO:	
PAVIMENTO:	CONCRETO		ASFALTO		PIEDRA BOLA		CANTERA			ESCUELA EDUC. BASICA:	
	PIEDRA BOLA CON HUELLA DE CONCRETO				ADOQUIN DE CONCRETO		TIERRA		X	ESCUELA EDUC. MEDIA:	
BANQUETAS:	CONCRETO		X	CANTERA	ADOQUIN CONC.		NO HAY		X	UNIVERSIDAD:	
AGUA POTABLE:	TOMA DOMICILIARIA				X	PIPA				HOSPITAL/CENTRO SALUD:	
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	RED DE DRENAJE				X	FOSA SEPTICA				MERCADO:	
ENERGIA ELECTRICA:	RED AEREA C/POSTES				X	SUBTERRANEA				SUPERMERCADO:	
ALUMBRADO PUBLICO:	SI		X	NO						CENTRO DEPORTIVO:	
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.:	SI		X	NO						PARQUES Y JARDINES:	
RECOLECCION DE BASURA:	BUENA			REGULAR	X	DEFICIENTE				OFICINAS DE SERVICIOS:	X
TRANSPORTE PUBLICO URBANO:	SI		X	NO	X					IGLESIA:	
VIGILANCIA:	BUENA			REGULAR	X	DEFICIENTE	X			BANCO:	

III.- CARACTERISTICAS Y FUENTE DE INFORMACION

TIPO DE INMUEBLE:	TERRENO		X	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN			
TIPO DE OFERTA:	VENTA		X	RENTA			
SUPERFICIE DE TERRENO:	1000.00 M2.						
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:							
FUENTE DE INFORMACIÓN:	INMOBILIARIA INNOVA						
	TEL.:		473 688 0029				
VALOR DEL INMUEBLE:	VALOR TOTAL COMERCIAL:				\$900,000.00		

IV.- REPORTE FOTOGRAFICO



**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

5.4.- RESULTADO DE ESTUDIO DE VALORES COMERCIALES DE TERRENO.

CLASIFICACIÓN	TIPO DE ZONA	METODO				VALOR RESULTANTE \$/M2.
		COMP. MERCADO - CAPIT. RENTAS	COMPARATIVO MERCADO	RESIDUAL TERR. - COMP. MERCADO	COMP. MERCADO TERRENO	
1	ZONA CENTRO HISTORICO DE PRIMERA	\$23,170.00				\$23,170.00
2	ZONA CENTRO HISTORICO DE SEGUNDA		\$12,075.00	\$10,780.00		\$11,430.00
3	ZONA CENTRO HISTORICO DE TERCERA		\$3,408.00	\$5,230.00		\$4,320.00
4	ZONA COMERCIAL DE PRIMERA		\$11,695.00	\$10,920.00		\$11,310.00
5	ZONA COMERCIAL DE SEGUNDA	\$7,870.00				\$7,870.00
6	ZONA COMERCIAL DE TERCERA	\$3,915.00				\$3,920.00
7	ZONA COMERCIAL BAJO	\$2,670.00				\$2,670.00
8	ZONA HABITACIONAL RESIDENCIAL SUPERIOR		\$4,996.00	\$5,060.00		\$5,030.00
9	ZONA HABITACIONAL RESIDENCIAL MEDIO		\$3,332.00	\$3,630.00		\$3,480.00
10	ZONA HABITACIONAL RESIDENCIAL BAJO		\$2,710.00		\$3,080.00	\$2,900.00
11	ZONA HABITACIONAL CENTRO MEDIO		\$2,587.00	\$2,260.00		\$2,420.00
12	ZONA HABITACIONAL CENTRO ECONOMICO		\$1,550.00	\$1,540.00		\$1,550.00
13	ZONA HABITACIONAL ALTA		\$3,275.00	\$2,990.00		\$3,130.00
14	ZONA HABITACIONAL MEDIA		\$2,318.00	\$2,390.00		\$2,350.00
15	ZONA HABITACIONAL ECONOMICA		\$1,081.00		\$1,540.00	\$1,310.00
16	ZONA HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL DE PRIMERA		\$2,230.00	\$2,200.00		\$2,220.00
17	ZONA HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL MEDIO		\$1,848.00	\$1,780.00		\$1,810.00
18	ZONA HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL BAJO		\$1,460.00	\$1,570.00		\$1,520.00
19	ZONA MARGINADA IRREGULAR				\$840.00	\$840.00
20	VALOR MINIMO					

5.5.- RESULTADO DE ESTUDIO DE VALORES COMERCIALES DE CONSTRUCCIÓN.

VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN EXPRESADOS EN PESOS POR METRO CUADRADO.

Tipo	Calidad	Estado de Conservación	Clave	Valor / m2
Moderno	Superior	Bueno	1-1	\$13,300.00
Moderno	Superior	Regular	1-2	\$11,305.00
Moderno	Superior	Malo	1-3	\$9,310.00
Moderno	Lujo	Nuevo	1-4	\$18,400.00
Moderno	Lujo	Bueno	1-5	\$15,640.00
Moderno	Lujo	Regular	1-6	\$12,880.00
Moderno	Lujo	Malo	1-7	\$11,040.00
Moderno	Media	Bueno	2-1	\$8,900.00
Moderno	Media	Regular	2-2	\$7,565.00
Moderno	Media	Malo	2-3	\$6,230.00
Moderno	Económica	Bueno	3-1	\$6,000.00

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.

GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

Tipo	Calidad	Estado de Conservación	Clave	Valor / m2
Moderno	Económica	Regular	3-2	\$5,100.00
Moderno	Económica	Malo	3-3	\$4,200.00
Moderno	Interés Social	Bueno	4-1	\$5,637.00
Moderno	Interés Social	Regular	4-2	\$4,791.45
Moderno	Interés Social	Malo	4-3	\$3,945.90
Moderno	Corriente	Bueno	4-4	\$3,500.00
Moderno	Corriente	Regular	4-5	\$2,975.00
Moderno	Corriente	Malo	4-6	\$2,450.00
Moderno	Precaria	Bueno	4-7	\$2,400.00
Moderno	Precaria	Regular	4-8	\$2,040.00
Moderno	Precaria	Malo	4-9	\$1,680.00
Antiguo	Superior	Bueno	5-1	\$22,000.00
Antiguo	Superior	Regular	5-2	\$18,700.00
Antiguo	Superior	Malo	5-3	\$15,400.00
Antiguo	Media	Bueno	6-1	\$16,000.00
Antiguo	Media	Regular	6-2	\$13,600.00
Antiguo	Media	Malo	6-3	\$11,200.00
Antiguo	Económica	Bueno	7-1	\$8,000.00
Antiguo	Económica	Regular	7-2	\$6,800.00
Antiguo	Económica	Malo	7-3	\$5,600.00
Antiguo	Corriente	Bueno	7-4	\$4,800.00
Antiguo	Corriente	Regular	7-5	\$4,080.00
Antiguo	Corriente	Malo	7-6	\$3,360.00
Industrial	Superior	Bueno	8-1	\$6,200.00
Industrial	Superior	Regular	8-2	\$5,270.00
Industrial	Superior	Malo	8-3	\$4,340.00
Industrial	Media	Bueno	9-1	\$4,900.00
Industrial	Media	Regular	9-2	\$4,165.00
Industrial	Media	Malo	9-3	\$3,430.00
Industrial	Económica	Bueno	10-1	\$4,000.00
Industrial	Económica	Regular	10-2	\$3,400.00
Industrial	Económica	Malo	10-3	\$2,800.00
Industrial	Corriente	Bueno	10-4	\$2,500.00
Industrial	Corriente	Regular	10-5	\$2,125.00
Industrial	Corriente	Malo	10-6	\$1,750.00

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.

GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

Tipo	Calidad	Estado de Conservación	Clave	Valor / m2
Industrial	Precaria	Bueno	10-7	\$1,500.00
Industrial	Precaria	Regular	10-8	\$1,275.00
Industrial	Precaria	Malo	10-9	\$1,050.00
Escuela	Media	Bueno	11-1	\$8,466.00
Escuela	Media	Regular	11-2	\$7,196.10
Escuela	Media	Malo	11-3	\$5,926.20
Escuela	Económica	Bueno	11-4	\$7,956.00
Escuela	Económica	Regular	11-5	\$6,762.60
Escuela	Económica	Malo	11-6	\$5,569.20
Alberca	Superior	Bueno	12-1	\$7,000.00
Alberca	Superior	Regular	12-2	\$5,950.00
Alberca	Superior	Malo	12-3	\$4,900.00
Alberca	Media	Bueno	12-4	\$6,000.00
Alberca	Media	Regular	12-5	\$5,100.00
Alberca	Media	Malo	12-6	\$4,200.00
Alberca	Económica	Bueno	12-7	\$5,600.00
Alberca	Económica	Regular	12-8	\$4,760.00
Alberca	Económica	Malo	12-9	\$3,920.00
Cancha de tenis	Superior	Bueno	13-1	\$4,000.00
Cancha de tenis	Superior	Regular	13-2	\$3,400.00
Cancha de tenis	Superior	Malo	13-3	\$2,800.00
Cancha de tenis	Media	Bueno	13-4	\$3,000.00
Cancha de tenis	Media	Regular	13-5	\$2,550.00
Cancha de tenis	Media	Malo	13-6	\$2,100.00
Frontón	Superior	Bueno	14-1	\$4,000.00
Frontón	Superior	Regular	14-2	\$3,400.00
Frontón	Superior	Malo	14-3	\$2,800.00
Frontón	Media	Bueno	14-4	\$3,000.00
Frontón	Media	Regular	14-5	\$2,550.00
Frontón	Media	Malo	14-6	\$2,100.00
Estacionamiento Cubierto	Superior	Bueno	15-1	\$4,000.00
Estacionamiento Cubierto	Superior	Regular	15-2	\$3,400.00
Estacionamiento Cubierto	Superior	Malo	15-3	\$2,800.00
Estacionamiento Cubierto	Media	Bueno	15-4	\$3,400.00
Estacionamiento Cubierto	Media	Regular	15-5	\$2,890.00

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

Tipo	Calidad	Estado de Conservación	Clave	Valor / m2
Estacionamiento Cubierto	Media	Malo	15-6	\$2,380.00
Estacionamiento Cubierto	Económica	Bueno	15-7	\$3,200.00
Estacionamiento Cubierto	Económica	Regular	15-8	\$2,720.00
Estacionamiento Cubierto	Económica	Malo	15-9	\$2,240.00

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

6.- CARTA SUGERENCIA.

DESCRITA A CONTINUACIÓN.

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

Guanajuato, Gto. a 30 de Septiembre del 2019.

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GTO.
PRESENTE:

El que suscribe, Ing. David Velázquez Barrientos, responsable del estudio y análisis de valores de terreno y construcción realizado para el municipio de Guanajuato, Gto.

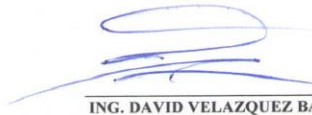
Informa y sugiere lo siguiente:

Informa:

El estudio y análisis encomendado, relacionado con la obtención de valores comerciales de terreno de sus diferentes zonas homogéneas y construcciones en sus diferentes clasificaciones, ha quedado debidamente terminado satisfactoriamente en tiempo y forma, esperando, este cumpla con el cometido para el cual está destinado y surta los efectos esperados para lo cual se realiza.

Sugiere:

Que una vez concluido el mismo, a modo de sugerencia, propone que sea considerado específicamente el valor comercial del terreno en sus diversas zonas homogéneas, para la tributación, con un factor integrado de demérito, esto porque el mismo se ve afectado normalmente en sus diferentes tipos de comercialización por el factor de comercialización, comisiones e indirectos.



ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.

GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

Guanajuato, Gto. a 30 de Septiembre del 2019.

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GTO.
PRESENTE:

El que suscribe, Ing. David Velázquez Barrientos, responsable del estudio y análisis de valores de terreno y construcción realizado para el municipio de Guanajuato, Gto.

Informa y sugiere lo siguiente:

Informa:

El estudio y análisis encomendado, relacionado con la obtención de valores comerciales de terreno de sus diferentes zonas homogéneas y construcciones en sus diferentes clasificaciones, ha quedado debidamente terminado satisfactoriamente en tiempo y forma, esperando, este cumpla con el cometido para el cual está destinado y surta los efectos esperados para lo cual se realiza.

Sugiere:

Que una vez concluido el mismo, a modo de sugerencia, propone que sea considerado específicamente el valor comercial del terreno en sus diversas zonas homogéneas, para la tributación, con un factor integrado de demérito, esto porque el mismo se ve afectado normalmente en sus diferentes tipos de comercialización por el factor de comercialización, comisiones e indirectos.



ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

7.- TABLAS DE VALORES DE TERRENO Y CONSTRUCCION SUGERIDAS PARA EL EJERCICIO 2019.

7.1.- TABLA DE VALORES DE TERRENO.

CLASIFICACIÓN	ZONA	RESULTADO DE ESTUDIO	VALORES PROPUESTOS	
		VALOR /M2.	MINIMO	MAXIMO
1	ZONA CENTRO HISTORICO DE PRIMERA	\$23,170.00	\$12,476.00	\$17,823.00
2	ZONA CENTRO HISTORICO DE SEGUNDA	\$11,430.00	\$6,154.00	\$8,792.00
3	ZONA CENTRO HISTORICO DE TERCERA	\$4,320.00	\$2,326.00	\$3,323.00
4	ZONA COMERCIAL DE PRIMERA	\$11,310.00	\$6,090.00	\$8,700.00
5	ZONA COMERCIAL DE SEGUNDA	\$7,870.00	\$4,238.00	\$6,054.00
6	ZONA COMERCIAL DE TERCERA	\$3,920.00	\$2,111.00	\$3,015.00
7	ZONA COMERCIAL BAJO	\$2,670.00	\$1,438.00	\$2,054.00
8	ZONA HABITACIONAL RESIDENCIAL SUPERIOR	\$5,030.00	\$2,708.00	\$3,869.00
9	ZONA HABITACIONAL RESIDENCIAL MEDIO	\$3,480.00	\$1,874.00	\$2,677.00
10	ZONA HABITACIONAL RESIDENCIAL BAJO	\$2,900.00	\$1,562.00	\$2,231.00
11	ZONA HABITACIONAL CENTRO MEDIO	\$2,420.00	\$1,303.00	\$1,862.00
12	ZONA HABITACIONAL CENTRO ECONOMICO	\$1,550.00	\$834.00	\$1,192.00
13	ZONA HABITACIONAL ALTA	\$3,130.00	\$1,686.00	\$2,408.00
14	ZONA HABITACIONAL MEDIA	\$2,350.00	\$1,266.00	\$1,808.00
15	ZONA HABITACIONAL ECONOMICA	\$1,310.00	\$706.00	\$1,008.00
16	ZONA HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL DE PRIMERA	\$2,220.00	\$1,196.00	\$1,708.00
17	ZONA HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL MEDIO	\$1,810.00	\$974.00	\$1,392.00
18	ZONA HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL BAJO	\$1,520.00	\$818.00	\$1,169.00
19	ZONA MARGINADA IRREGULAR	\$840.00	\$452.00	\$646.00
20	VALOR MINIMO		\$225.00	

***VALORES PLASMADOS EN PLANO DE VALORES EN FORMATO DWG ENTREGABLE.**

7.2.- TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN.

VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN EXPRESADOS EN PESOS POR METRO CUADRADO.

Tipo	Calidad	Estado de Conservación	Clave	Valor / m2
Moderno	Superior	Bueno	1-1	\$13,300.00
Moderno	Superior	Regular	1-2	\$11,305.00
Moderno	Superior	Malo	1-3	\$9,310.00
Moderno	Lujo	Nuevo	1-4	\$18,400.00
Moderno	Lujo	Bueno	1-5	\$15,640.00
Moderno	Lujo	Regular	1-6	\$12,880.00
Moderno	Lujo	Malo	1-7	\$11,040.00
Moderno	Media	Bueno	2-1	\$8,900.00
Moderno	Media	Regular	2-2	\$7,565.00
Moderno	Media	Malo	2-3	\$6,230.00

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.

GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

Tipo	Calidad	Estado de Conservación	Clave	Valor / m2
Moderno	Económica	Bueno	3-1	\$6,000.00
Moderno	Económica	Regular	3-2	\$5,100.00
Moderno	Económica	Malo	3-3	\$4,200.00
Moderno	Interés Social	Bueno	4-1	\$5,637.00
Moderno	Interés Social	Regular	4-2	\$4,791.45
Moderno	Interés Social	Malo	4-3	\$3,945.90
Moderno	Corriente	Bueno	4-4	\$3,500.00
Moderno	Corriente	Regular	4-5	\$2,975.00
Moderno	Corriente	Malo	4-6	\$2,450.00
Moderno	Precaria	Bueno	4-7	\$2,400.00
Moderno	Precaria	Regular	4-8	\$2,040.00
Moderno	Precaria	Malo	4-9	\$1,680.00
Antiguo	Superior	Bueno	5-1	\$22,000.00
Antiguo	Superior	Regular	5-2	\$18,700.00
Antiguo	Superior	Malo	5-3	\$15,400.00
Antiguo	Media	Bueno	6-1	\$16,000.00
Antiguo	Media	Regular	6-2	\$13,600.00
Antiguo	Media	Malo	6-3	\$11,200.00
Antiguo	Económica	Bueno	7-1	\$8,000.00
Antiguo	Económica	Regular	7-2	\$6,800.00
Antiguo	Económica	Malo	7-3	\$5,600.00
Antiguo	Corriente	Bueno	7-4	\$4,800.00
Antiguo	Corriente	Regular	7-5	\$4,080.00
Antiguo	Corriente	Malo	7-6	\$3,360.00
Industrial	Superior	Bueno	8-1	\$6,200.00
Industrial	Superior	Regular	8-2	\$5,270.00
Industrial	Superior	Malo	8-3	\$4,340.00
Industrial	Media	Bueno	9-1	\$4,900.00
Industrial	Media	Regular	9-2	\$4,165.00
Industrial	Media	Malo	9-3	\$3,430.00
Industrial	Económica	Bueno	10-1	\$4,000.00
Industrial	Económica	Regular	10-2	\$3,400.00
Industrial	Económica	Malo	10-3	\$2,800.00
Industrial	Corriente	Bueno	10-4	\$2,500.00
Industrial	Corriente	Regular	10-5	\$2,125.00

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.

GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

Tipo	Calidad	Estado de Conservación	Clave	Valor / m2
Industrial	Corriente	Malo	10-6	\$1,750.00
Industrial	Precaria	Bueno	10-7	\$1,500.00
Industrial	Precaria	Regular	10-8	\$1,275.00
Industrial	Precaria	Malo	10-9	\$1,050.00
Escuela	Media	Bueno	11-1	\$8,466.00
Escuela	Media	Regular	11-2	\$7,196.10
Escuela	Media	Malo	11-3	\$5,926.20
Escuela	Económica	Bueno	11-4	\$7,956.00
Escuela	Económica	Regular	11-5	\$6,762.60
Escuela	Económica	Malo	11-6	\$5,569.20
Alberca	Superior	Bueno	12-1	\$7,000.00
Alberca	Superior	Regular	12-2	\$5,950.00
Alberca	Superior	Malo	12-3	\$4,900.00
Alberca	Media	Bueno	12-4	\$6,000.00
Alberca	Media	Regular	12-5	\$5,100.00
Alberca	Media	Malo	12-6	\$4,200.00
Alberca	Económica	Bueno	12-7	\$5,600.00
Alberca	Económica	Regular	12-8	\$4,760.00
Alberca	Económica	Malo	12-9	\$3,920.00
Cancha de tenis	Superior	Bueno	13-1	\$4,000.00
Cancha de tenis	Superior	Regular	13-2	\$3,400.00
Cancha de tenis	Superior	Malo	13-3	\$2,800.00
Cancha de tenis	Media	Bueno	13-4	\$3,000.00
Cancha de tenis	Media	Regular	13-5	\$2,550.00
Cancha de tenis	Media	Malo	13-6	\$2,100.00
Frontón	Superior	Bueno	14-1	\$4,000.00
Frontón	Superior	Regular	14-2	\$3,400.00
Frontón	Superior	Malo	14-3	\$2,800.00
Frontón	Media	Bueno	14-4	\$3,000.00
Frontón	Media	Regular	14-5	\$2,550.00
Frontón	Media	Malo	14-6	\$2,100.00
Estacionamiento Cubierto	Superior	Bueno	15-1	\$4,000.00
Estacionamiento Cubierto	Superior	Regular	15-2	\$3,400.00
Estacionamiento Cubierto	Superior	Malo	15-3	\$2,800.00
Estacionamiento Cubierto	Media	Bueno	15-4	\$3,400.00

**AVALUOS COMERCIALES Y FISCALES
MUEBLES E INMUEBLES.**

ING. DAVID VELAZQUEZ BARRIENTOS.
GUANAJUATO, GTO. CANTARRANAS No. 5. INT. 2 TEL. 73 2-13-22

Tipo	Calidad	Estado de Conservación	Clave	Valor / m2
Estacionamiento Cubierto	Media	Regular	15-5	\$2,890.00
Estacionamiento Cubierto	Media	Malo	15-6	\$2,380.00
Estacionamiento Cubierto	Económica	Bueno	15-7	\$3,200.00
Estacionamiento Cubierto	Económica	Regular	15-8	\$2,720.00
Estacionamiento Cubierto	Económica	Malo	15-9	\$2,240.00

8.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

De todo lo analizado, se concluye, que el resultado del estudio que se presenta, fue en base a la información analizada y disponible de las diferentes fuentes de información consultadas a través de dicho estudio, tanto para terreno, como para construcción.

Dando para esto, datos confiables para ejecutarlos, en cualquier caso que se presente, respecto de la aplicación u obtención de valores de terreno y construcción de las diferentes zonas homogéneas de la ciudad y las diferentes clasificaciones de las construcciones.

Recomendando ampliamente el presente estudio, para que este sea aplicable, para los usos apropiados y así obtener una tributación justa y equitativa, para la ciudadanía que dignamente representa nuestro H. Ayuntamiento.