

## I.- Antecedentes

Solicitante del avalúo: Lic. José de Jesús Álvarez Navarro  
Dependencia: Director de Control Patrimonial  
Fecha del avalúo: 6 de julio de 2021  
Inmueble que se valúa: Almacén de Camiones  
Régimen de propiedad: Privada  
Propietario del inmueble: LINEA CENTRO GARITA S.A. DE C.V.  
Objeto del avalúo: Estimar el valor comercial del inmueble  
Destino del Avalúo: Proceso de Donación  
Ubicación del inmueble: CALLE SENEGAL (ALMACÉN DE CAMIONES), COLONIA ADQUIRIENTES DE IBARRILLA

Cuenta Predial: 01-AB-09674-002  
Cuenta Catastral: 08 098 001 010 000  
Coordenadas U. T. M.: X: 224,689.00 Y: 2,345,373.00



**Valor Comercial Estimado: \$18,656,000.00**

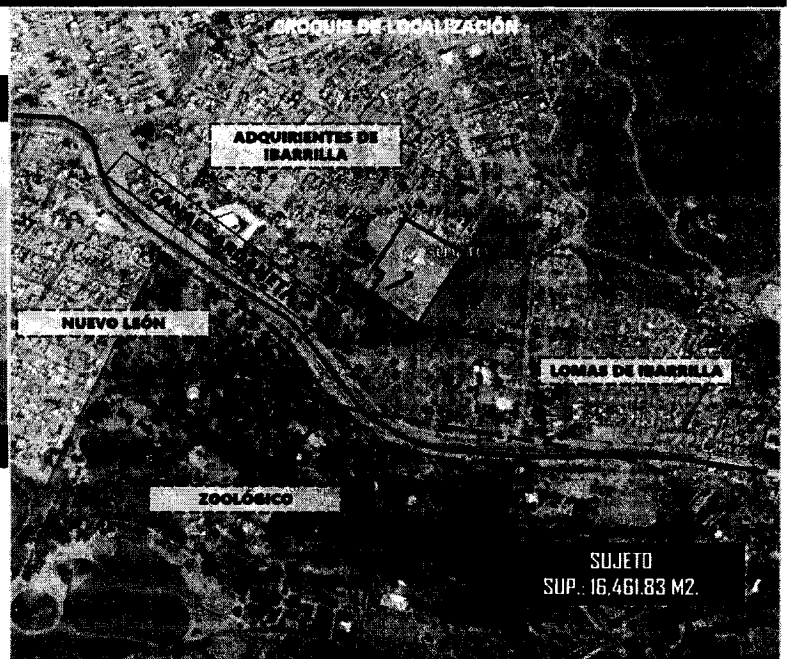
## II.- Características de la zona

Clasificación de la zona: Zona habitacional económico popular  
Tipo de construcción predominante: Casa habitación de tipo económico  
Índice de saturación de la zona: 80%  
Uso de suelo: S3 SERVICIOS DE INTENSIDAD ALTA  
Densidad de población: Más de 100 personas activas.  
Contaminación ambiental: La producida por vehículos de motor  
Vías de acceso y su importancia: Al sur: Blvd. José Ma. Morelos (Eje metropolitano), Al poniente: Blvd. Hidalgo (Vialidad primaria), Al oriente: Blvd. Ibarra (Vialidad colectora).  
Servicios públicos municipales y equipamiento urbano: Drenaje, Agua potable y Energía Eléctrica.

## III.- Terreno

Medidas y colindancias: Medidas y colindancias, de acuerdo levantamiento señalado en ficha técnica anexa al oficio: TE/DGRMYSG-CP-INM-2864/2021:

Al norte: En línea recta de 115.54 mts., lindando con propiedad privada;  
Al norponiente: En línea recta de tres tramos que partiendo de norte a sur en 102.37 mts., lindando con calle senegal, continua en línea quebrada de 17.16 mts., y termina en línea quebrada de 43.51 mts., lindando con propiedad privada;  
Al surponiente: En línea recta de 95.93 mts., lindando con propiedad municipal;  
Al sureste:



Topografía y Configuración: INCLINADA y REGULAR  
Densidad habitacional: 80%  
Características panorámicas: no reelevantes  
Intensidad de Construcción: Media  
Servidumbres y/o restricciones: Las establecidas por el plan de ordenamiento territorial.

## IV.- Descripción del inmueble

Uso actual: Almacén de Camiones  
Descripción del inmueble: Edificación de un nivel desplazada sobre un terreno de configuración regular.

Tipo de construcciones: Comerciales Económicas

Referencia	Uso	Clasificación y calidad	Estado de conservación	Superficie (M2)	Vida Útil	Edad Estimada	Vida Útil Remanente
T1	Oficinas	comercial económico	Regular	731.00	50 años	12 años	38 años
T2	Servicios	comercial semiprecario	Regular	165.00	50 años	12 años	38 años
T3	Caseta Acceso	comercial precario	Regular	12.50	40 años	12 años	28 años
T4	Taller	industrial económico	Regular	350.00	40 años	9 años	31 años
T5					0 años	0 años	0 años
T6					0 años	0 años	0 años

Número de niveles: Superficie total de construcción: 1,258.50

Calidad del proyecto:

Los métodos utilizados para la elaboración del presente son:

Enfoque de costos

## VI.- Investigación de mercado

### TERRENOS EN VENTA

Comp. No.	Ubicación	Fuente
1	IBARRILLA	<a href="https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-comerciales/leon/excelente-terreno-fr">https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-comerciales/leon/excelente-terreno-fr</a>
2	LA LAGUNITA, ZONA DE LOS CASTILLOS	<a href="https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-habitacionales/leon/terreno-ideal-par">https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-habitacionales/leon/terreno-ideal-par</a>
3	TERRENO A UN COSTADO DE LOS HEROS DE LEON	<a href="https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-habitacionales/leon/terreno-de-48-000">https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-habitacionales/leon/terreno-de-48-000</a>
4	LOZA DE LOS PADRES	<a href="https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-habitacionales/leon/terreno-rustico-ar">https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-habitacionales/leon/terreno-rustico-ar</a>

### VI.- Aplicación del enfoque comparativo de mercado

Comp. No.	Oferta (\$)	Area (M2)	\$/m2	Factores de Homologación								Ponderación	\$/m2	Valor Ponderado
				Fubio	Ftopog	Fserv	Farea	Fotro	Fnegoc	Fzona	Fre			
1	\$10,000,000.00	20,000.00	\$500.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	0.95	1.00	0.98	0.30	\$ 490.67	\$ 147.20
2	\$10,000,000.00	10,000.00	\$1,000.00	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	0.95	0.90	0.79	0.20	\$ 788.27	\$ 157.65
3	\$36,000,000.00	48,000.00	\$750.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	0.95	0.88	1.00	0.20	\$ 750.63	\$ 150.13
4	\$24,900,000.00	47,317.00	\$526.24	1.00	1.00	1.00	1.19	1.00	0.95	0.88	1.00	0.30	\$ 525.42	\$ 157.63
													Valor homologado/m2	1.00 \$ 612.61
Area del inmueble analizado (sujeto)													Valor redondeado/m2	\$ 600.00

### INMUEBLES EN VENTA

Comp. No.	Ubicación	Edad	Fuente
1		0 años	
2		0 años	
3		0 años	
4		0 años	

### VI.- Aplicación del enfoque comparativo de mercado

Comp. No.	Oferta (\$)	Area (M2)	\$/m2	Factores de Homologación								Ponderación	\$/m2
				Fubio	Fedad	Fzona	Farea	Fcoadad	Fnegoc	Fconserv	Fre		
1		2.00	\$0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.25	\$0.00
2		2.00	\$0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.25	\$0.00
3		2.00	\$0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.25	\$0.00
4		2.00	\$0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.25	\$0.00
		1,258.50	m2	Valor homologado:m2									\$0.00
Area del inmueble analizado (sujeto)		Valor redondeado:m2											\$0.00

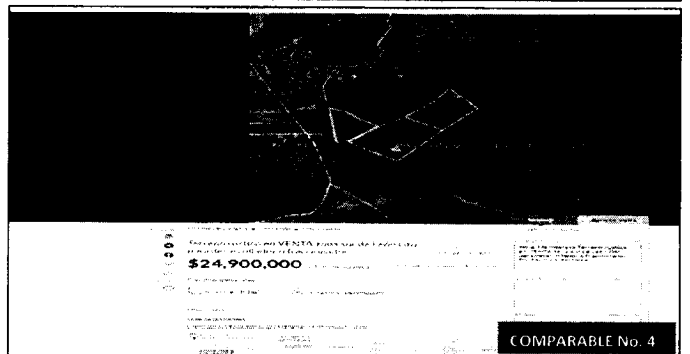
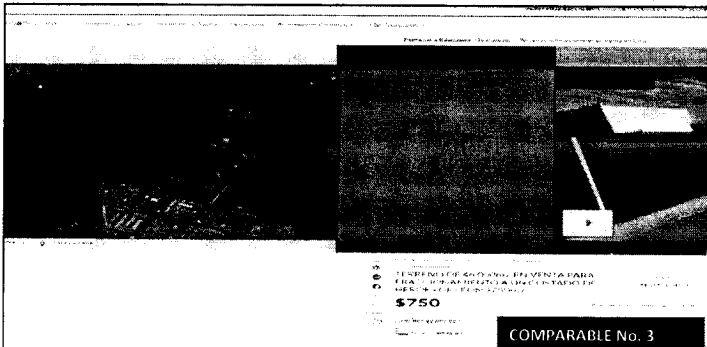
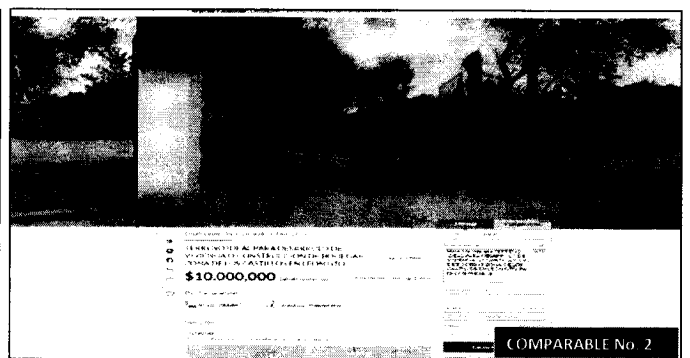
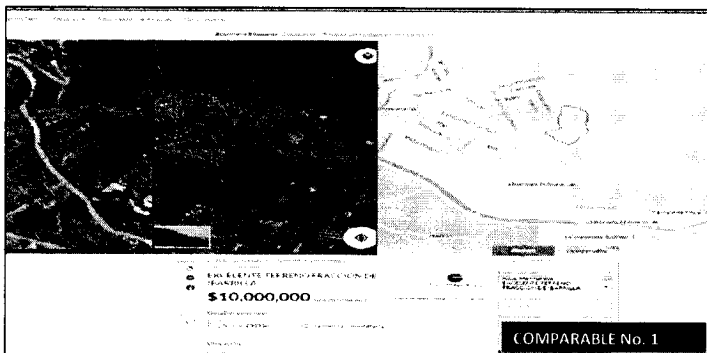
### INMUEBLES EN RENTA

Comp. No.	Ubicación	Edad	Fuente
1			
2			
3			
4			

### VI.- Aplicación del enfoque comparativo de mercado

Comp. No	Oferta (E)	Area (M2)	\$/m2	Factores de Homologación								Ponderación	\$/m2
				Fubio	Fedad	Fzona	Farea	Fuso	Fnegoc	Fconserv	Fre		
1		2.00	\$0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.25	\$0.00
2		2.00	\$0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.25	\$0.00
3		2.00	\$0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.25	\$0.00
4		3.00	\$0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.25	\$0.00
		1,258.50	m2									Valor homologado/m2:	\$0.00
Área del inmueble analizado (sujeto)												Valor redondeado/m2:	\$0.00

## UBICACIÓN DE COMPARABLES



## VII.- Aplicación del enfoque de costos (valor físico ó directo)

Sección	Superficie m2	Valor unitario	Coefficiente	Motivo del coeficiente	Indiviso	Importe
Sub. 1	16,461.83	\$600.00	1.0000		1.00000	\$9,877,098.00
Sub. 2		\$0.00	1.0000		1.00000	\$0.00
Sub. 3		\$0.00	1.0000		1.00000	\$0.00
Sub. 4		\$0.00	1.0000		1.00000	\$0.00
Sub. 5		\$0.00	1.0000		1.00000	\$0.00
Inc. X esq.	0.00	\$600.00	0.1500	Incremento X esquina	1.00000	\$0.00
Superficie total de terreno	16,461.83 m2				Subtotal (A)	\$9,877,098.00

Valor promedio por metro cuadrado de terreno: \$600.00

B) - De las construcciones

Referencia	Superficie (m2)	Valor de reposición nuevo	Factor de dep.	Valor neto de reposición	Importe
T1	731.00	\$8,200.00	0.80	\$ 6,520.95	\$ 4,766,813.49
T2	165.00	\$7,000.00	0.80	\$ 5,566.66	\$ 918,499.48
T3	12.50	\$6,200.00	0.75	\$ 4,646.82	\$ 58,085.24
T4	350.00	\$5,500.00	0.81	\$ 4,433.09	\$ 1,551,581.07
T5	0.00	\$0.00	0.00	\$ -	\$ -
T6	0.00	\$0.00	0.00	\$ -	\$ -
Superficie total construida	1,258.50 m2			Subtotal (B)	\$ 7,294,979.28

Valor promedio por metro cuadrado de construcción: \$ 5,796.57

C) - De las instalaciones especiales, elementos, accesorios y obras complementarias.

Concepto	Cantidad	Unidad	Valor de reposición nuevo	Demérito	Valor neto de reposición	Importe
Barandal tubular	18.00	M2	\$ 1,150.00	0.7500	\$ 862.50	\$15,525.00
Barda perimetral 2.4 m. alto	83.00	ML	\$ 3,600.00	0.7500	\$ 2,700.00	\$224,100.00
Asfalto	4,480.00	ML	\$ 341.68	0.7500	\$ 256.26	\$1,148,044.80
Malla ciclónica	266.73	ML	\$ 290.00	0.7500	\$ 217.50	\$58,013.78
Piso de cemento	147.00	M2	\$ 350.00	0.7500	\$ 262.50	\$38,587.50
			\$ -	1.0000	\$ -	\$0.00
			\$ -	1.0000	\$ -	\$0.00
					Subtotal (C)	\$ 1,484,271.08

Valor físico ó directo = (A) + (B) + (C) \$ 18,656,348.36

## VIII.- Aplicación del enfoque de ingresos (capitalización de rentas)

A) - Renta efectiva	Referencia	Sup (m2)	Valor (m2)	Importe
	T1	731.00	X \$ -	\$ -
	T2	165.00	X \$ -	\$ -
	T3	12.50	X \$ -	\$ -
	T4	350.00	X \$ -	\$ -
	T5	0.00	X \$ -	\$ -
	T6	0.00	X \$ -	\$ -
B) - Renta bruta mensual				\$ -
C) - Deducciones	al 25%			\$ -
(Espacios vacíos, admón, impuestos, mantenimiento, gastos de agua, etc.)				
D) - Renta neta mensual				\$ -
E) - Renta neta anual				\$ -
F) - Capitalización con una tasa del	8%			\$ -
Valor de capitalización de rentas				\$ -

## IX.- Resumen

VALOR POR EL METODO DE ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO	\$ -
VALOR POR EL METODO DE ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FISICO DIRECTO)	\$ 18,656,348.36
VALOR POR EL METODO DE ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS):	\$ -
RENTA MENSUAL	\$ -
VALOR COMERCIAL ESTIMADO EN N. R.	\$ 18,656,000.00

## X.- Consideraciones previas a la conclusión

- 1.- Se concluye con el valor resultante del enfoque de costos por ser el más representativo para los fines del presente estudio.
- 2.- La superficie de terreno, así como medidas y coincidencias están sustentadas con base en información proporcionada por el solicitante.
- 3.- El presente es elaborado con fines informativos para el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Comodatos y Contratación de Servicios para el Municipio de León.
- 4.- Los valores unitarios de las construcciones, así como de las obras complementarias, inst. especiales, accesorios, etc., fueron obtenidos del Boletín del Colegio de Maestros en Valuación de León A.C. Edición 2021.
- 5.- De acuerdo al padrón predial la cuenta utilizada en el presente avalúo ampara una superficie de terreno de 18,023.00 m2.

## XI.- Conclusión

El valor comercial estimado en N. R. al día 6 de julio de 2021 es de \$18,656,000.00

SON: ( DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)

Jonathan Alan Juárez Sánchez  
Perito Valuador Catastral  
Elaboró

Ing. José Arturo Campos Moreno  
Supervisor del Área de Valores  
Vo. Bo.

Ing. Adriana Rivas Badillo  
Director de Catastro  
Autorizó

JAJS

**MACROLOCALIZACION DE COMPARABLES**



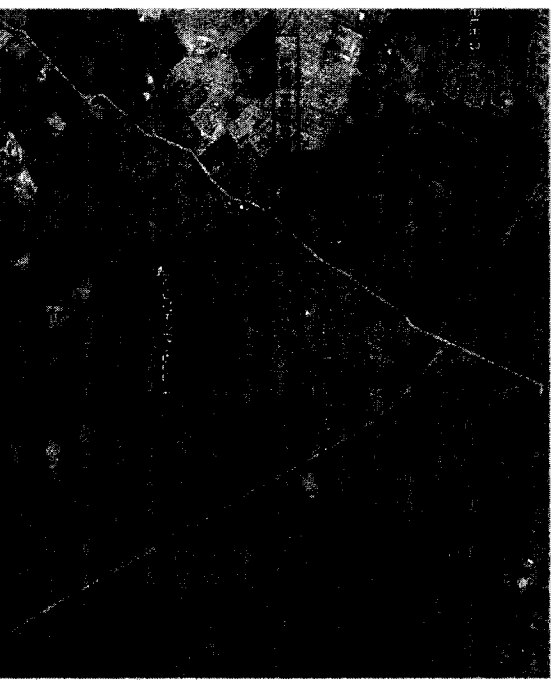
COMPARABLE 1



COMPARABLE 2



COMPARABLE 3



COMPARABLE 4

96

01-1

92