

## I.- Antecedentes

Solicitante del avalúo: LIC. JOSE DE JESUS ALVAREZ NAVARRO  
Dependencia: DIRECTOR DE CONTROL PATRIMONIAL  
Fecha del avalúo: 8 de julio de 2021  
Inmueble que se valúa: TERRENO BALDIO CON CONSTRUCCIONES  
Regimen de propiedad: Municipal  
Propietario del inmueble: MUNICIPIO DE LEON GUANAJUATO  
Objeto del avalúo: Estimar el valor comercial del inmueble  
Destino del Avalúo: Para compra-venta  
Ubicación del inmueble: CALLE : JAVA COL. BUENOS AIRES LEON GTO.

Cuenta Origen: 01AB03354001  
Cuenta Catastral: 02-051-002-003-000  
Coordenadas U T M.: X: 221,966.00 Y: 2,334,575.00

Valor estimado: \$23,425,000.00



## II.- Características de la zona

Clasificación de la zona: Zona habitacional económico popular  
Tipo de construcción predominante: Habitacional y comercial de tipo económico.  
Índice de saturación de la zona: 90%  
Uso de suelo: H8 HAB. DENSIDAD ALTA, USOS MIXTOS DE COMERCIO Y SERVICIOS DE INT. MEDIA E INDUSTRIA LIGERA Y MEDIANA  
Densidad de población: 900 hab./ha.  
Contaminación ambiental: la producida por vehículos de motor  
Vías de acceso y su importancia: AL NORTE CON BLVD. RIO MAYO ( VIA INTERBARRIO) AL SUR CON BLVD. TIMOTEO LOZANO ( EJE METROPOLITANO) AL ESTE CON BLVD. WIGBERTO JIMENEZ MORENO ( VIA INTERBARRIO) Y AL OESTE CON BLVD. HERMANOS ALDAMA ( VIA PRIMAR:A).  
Servicios públicos municipales y equipamiento urbano: Agua potable, Drenaje, Energía Eléctrica, Pavimento,Guarnicion, Banquetas y Teléfono.

## III.- Terreno

Medidas y colindancias: En base a la ficha tecnica anexa al oficio: TE/DGRMYSG-CP-INM-3752/2021

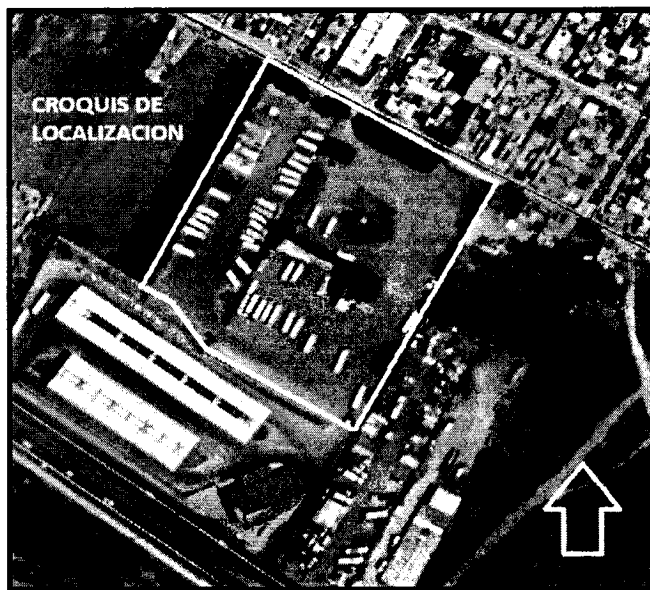
EN HOJA ANEXA

Superficie total afectada: 15,926.350 m2

Topografía y Configuración: PLANA Y REGULAR  
Densidad habitacional: 90%  
Características panorámicas: no relevantes

Intensidad de Construcción: Alta

Servidumbres y/o restricciones: Las establecidas por el plan de ordenamiento territorial.



## IV.- Descripción del inmueble

Uso actual: Terreno baldio con construcciones  
Descripción del Inmueble: Terreno baldio con construcciones

Tipo de construcciones:

Referencia	Uso	Clasificación y calidad	Estado de conservación	Superficie (M2)	Vida Util	Edad Estimada	Vida Util Remanente
T1	techumbre	techumbres bueno	Bueno	208.00	40 años	3 años	37 años
T2	oficina	comercial economico	Regular	204.00	50 años	4 años	46 años
T3					0 años	0 años	0 años
T4					0 años	0 años	0 años
T5					0 años	0 años	0 años
T6					0 años	0 años	0 años

Numero de niveles: 2 niveles  
Calidad del proyecto: bueno  
Superficie total de construcción: 412.00

Los metodos utilizados para la elaboración del presente son: enfoque de mercado

## VI.- Investigación de mercado

## TERRENOS EN VENTA

Comp. No.	Ubicación	Fuente
1	BLV. LA LUZ	<a href="https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-comerciales/econ/oportunidad-venta/">https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-comerciales/econ/oportunidad-venta/</a>
2	BIVD. AEROPUERTO	<a href="https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-comerciales/campesino+gran+jose7">https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-comerciales/campesino+gran+jose7</a>
3	EL GRANIZO	<a href="https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-comerciales/el-granizo+nur/terror">https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-comerciales/el-granizo+nur/terror</a>
4	ESPERANZA DE ALFARO	<a href="https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-habitacionales/eon/venta-terreno-e">https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-habitacionales/eon/venta-terreno-e</a>

## VI.- Aplicación del enfoque comparativo de mercado

Comp. No	Oferta (\$)	Area (M2)	\$/m2	Factores de Homologación								Ponderación	\$/m2	Valor Ponderado
				Fuente	Topografía	Esfera	Área	Forma	Protección	Zona	Estado			
1	\$10,000,000.00	4,000.00	\$2,500.00	1.00	1.00	1.00	0.79	1.00	0.90	0.85	0.81	0.20	\$1,514.65	\$302.93
2	\$43,125,104.00	26,953.00	\$1,600.01	1.00	1.00	1.00	1.09	1.00	0.90	0.85	0.83	0.25	\$1,332.25	\$333.06
3	\$26,091,180.00	13,046.00	\$1,999.94	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	0.90	0.85	0.74	0.25	\$1,475.57	\$368.89
4	\$32,753,000.00	23,395.00	\$1,400.00	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	0.90	0.87	0.83	0.30	\$1,167.72	\$350.32

Area del inmueble analizado (sujeto)	<b>15,926.35</b>	m2	Valor redondeado/m2	1.00	<b>\$1,360.00</b>
--------------------------------------	------------------	----	---------------------	------	-------------------

## **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

[illegible]

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

[illegible]

Area del inmueble analizado (sujeto):	Valor redondeado/m2:	\$0.00
---------------------------------------	----------------------	--------

### UBICACIÓN DE COMPARABLES

[illegible]**COMPARABLE No. 1**

**Tercero en venta en el Granero**

**\$26,091,160** *Costo de la Propiedad*

Detalles generales

**1304Am** *Propiedad Inmobiliaria*

¿Quiere más detalles?

**No puedes visitar esta propiedad ahora\* (Completa tu suscripción)**

**Mira el video de esta propiedad**

**¡Comenzar!**

**COMPARABLE No. 3**[illegible]**COMPARABLE No. 2**[illegible]

4

B).- De las construcciones :

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

Valor físico o directo = (A) + (B) + (C)	\$	23,424,659.90
--	----	---------------

A). - Renta efectiva

B) - Renta bruta mensual

(Espacios vacíos, admon. impuestos, mantenimiento, gastos de agua, etc.)

E).- Renta neta anual

[illegible]

## VALOR POR EL METODO DE ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

VALOR POR EL METODO DE ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FISICO DIRECTO)

VALOR POR EL METODO DE ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS)

RENTA MENSUAL

VALOR COMERCIAL ESTIMADO EN N. R.

1 - Se concluye con el valor resultante del enfoque de mercado por ser el mas representativo para los fines del presente estudio.

2 - La superficie de terreno es la descrita en la información proporcionada por el solicitante, por lo que queda sujeta a deslinde.

3.- La Superficie de terreno mostrada en el presente avalúo es de acuerdo a la ficha técnica proporcionada por la dirección de

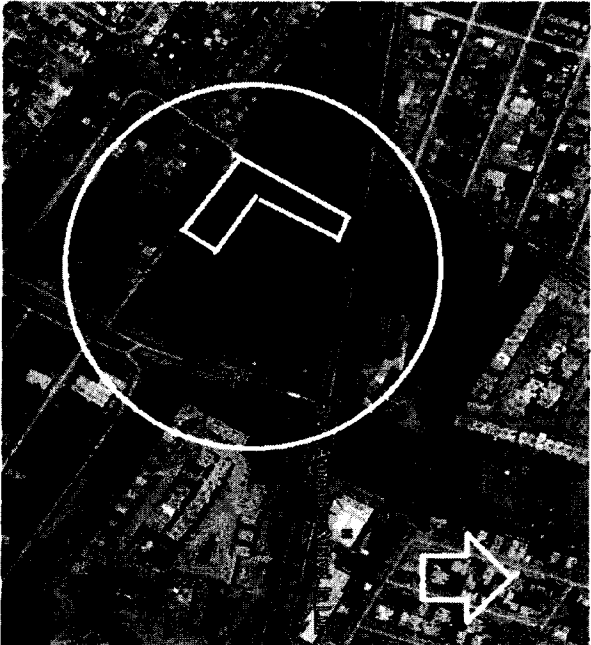
3.- La Superficie de terreno mostrada en el presente avalúo es de acuerdo a la ficha técnica proporcionada por la dirección de control patrimonial que está en los archivos de la dirección de catastro.

El valor comercial estimado en N. R. al día: **8 de julio de 2021** es de: **\$23,425,000.00**

**SON: ( VEINTITRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**

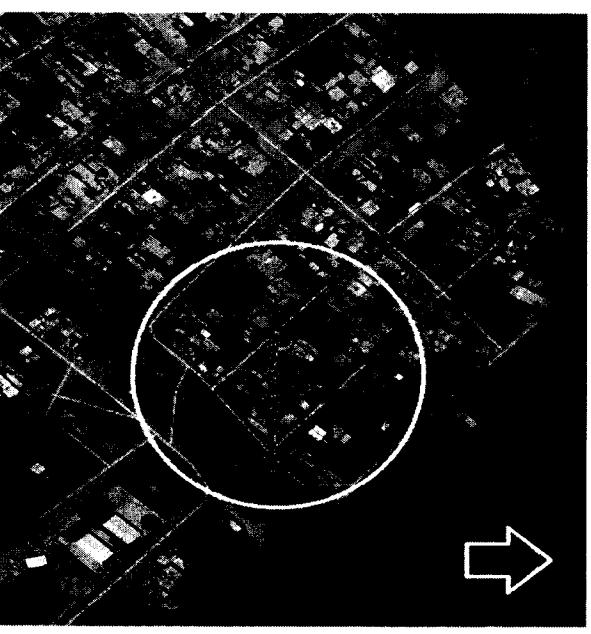
GARM

MACROLOCALIZACION DE  
COMPARABLES



COMPARABLE 1

COMPARABLE 2



COMPARABLE 3

COMPARABLE 4

4

—

ar

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN ESCRITURA PUBLICA Y FICHA TECNICA ANEXO AL OFICIO :  
TE/DGRMYSG-CP-INM-3752/2021.

**SEGÚN ESCRITURA PUBLICA 15,774 :**

AL NOR ORIENTE : EN LINEA DE 119.66 M LINDANDO CON CALLE MAR DE JAVA

AL SUR ORIENTE : EN LINEA DE 138.64 M LINDANDO CON PROPIEDAD PARTICULAR.

AL SUR PONIENTE: EN LINEA DE CINCO TRAMOS QUE VAN DE SURORIENTE A NORPONIENTE EN LINEAS RECTAS DE 79.39 M CONTINUA QUIEBRE AL NORTE DE 6.80 M CONTINUA EN QUIEBRE AL PONIENTE DE 6.67 M CONTINUA EN 22.55 Y TERMINA EN 12.22 M LINDANDO CON ESTACION DE TRANSFERENCIA TIMOTEO LOZANO.

AL NORPONIENTE : EN LINEA DE 121.90 M LINDANDO CON PROPIEDAD PARTICULAR.

**SEGÚN FICHA TECNICA:**

AL NOR-ORIENTE: EN LINEA DE 119.66 M., LINDANDO CON CALLE MAR DE JAVA

AL SUR-ORIENTE: EN LINDA DE 138.64 M., LINDANDO CON PROPIEDAD PARTICULAR,

AL SUR-PONIENTE: EN LINEA DE CINCO TRAMOS QUE VAN DE SUR ORIENTE A NOR PONIENTE EN LINEAS RECTAS DE 79.39M., CONTINUA QUIEBRE AL NORTE DE 6.80 M., CONTINUA EN QUIEBRE AL PONIENTE DE 6.76M., CONTINUA EN 22.55M., Y TERMINA EN 12.22 M., LINDANDO CON ESTACION DE TRANSFERENCIA TIMOTEO LOZANO.

AL NOR-PONIENTE EN LINEA RECTA DE 121.90 M., LINDANDO CON PROPIEDAD PARTICULAR.

Superficie de acuerdo a levantamiento = 15,926.35 m2