

SECRETARIA DE EDUCACION PUBLI
DIRECCION GENERAL DE PROFESIONES
CÉDULA 5067928
EN VIRTUD DE QUE
ALFREDO
GALLEGOS
PADILLA
CURP: GAP690617HASL DLD6
CUANDO CON LOS REQUISITOS EXISTENTES POR LA L
REGAMENARIA DEL ARTÍCULO 40 CONSTRUCCION
RELATIVO AL EJERCICIO DE LAS PROFESIONES EN
EL NIVEL FEDERAL Y SU REGULARIDAD SE LE EXP
EDUCACION DE TIPO SUPERIOR LA
CÉDULA
PERSONAL CON EFECTOS DE PATENTE RA
EJERCER PROFESIONALMENTE EN EL NIVEL
MAESTRIA EN
VALUACION
VICTOR EVERARDO BELTRAN CORONA
DIRECCION GENERAL DE PROFESIONES



AGP
VALUACION
INMOBILIARIA

Anexo 2 Avaluo No.: AVALUO EJIDO OJOCALIENTE

AVALUO INMOBILIARIO

Clave avaluo: AVALUO EJIDO OJOCALIENTE
Fecha del avaluo: 5 de mayo de 2017
Avaluo de inmueble

[Handwritten signature]

Valuador
 Arq. Alfredo Gallegos Padilla
 Especialidad : INMUEBLES.
 Cedula Profesional: 5067928

[Handwritten signature]
 VALUADOR

Fecha a referir :	Valor:	-	Valor:	-	Factor:
Indice anterior:	0	PESOS ACTUALES	Indice actual:	0	VIEJOS PESOS

VALOR REFERIDO (En su caso)

Esta cantidad representa el valor comercial al día : mayo 5, 2017

VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.

Valor Comercial en Números Redondos : \$ 20,833,000.00

3- CONCLUSION

Declaraciones: Se concluye como valor comercial el obtenido por el enfoque de mercado en números redondos.

2- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

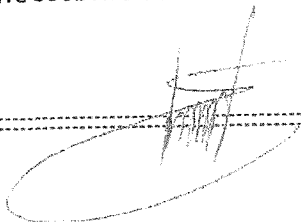
* Resultados por enfoque: Comparativo de mercado (Valor comparativo de Mercado) \$ 20,833,000.00

1- RESUMEN DE VALORES

V. CONCLUSIONES

AVALUO INMOBILIARIO

Clave avalúo: AVALUO EJIDO OJOCALIENTE
 Fecha del avalúo: 5 de mayo de 2017
 Avalúo de inmueble



ENFOQUE DE INGRESOS:
 Es el método para estimar el valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estimar el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso en un estimado de valor. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien tasas de rendimiento o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre la inversión) que se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado.

ENFOQUE DE COSTOS:
 Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente con el mismo costo. Tratándose de un bien inmueble el estimado del Valuador se basa en el costo de reproducción o reposición de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:
 Se basa en la investigación de bienes comparables existentes en el mercado abierto, mediante operaciones de compra-venta recientes, oferta y demanda de dichos inmuebles, para posteriormente homologar los datos obtenidos y estimar un valor de mercado. Las muestras se obtienen del mercado a juicio del valuador no aleatoriamente. Y la justificación de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar disponible en el mercado.

PARA LA ESTIMACION DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE SE CONSIDERAN LOS SIGUIENTES ENFOQUES:

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

Supervficie de Terreno:	4.837.00 m ²	Fuente:	SUGUN PLANO PROPORCIONADO POR PROPIETARIO
Supervficie de Terreno:	100%	Fuente:	0
Indiviso áreas comunes:	100%	Fuente:	0
Sup. Terreno proporcional (solo condominios):	-	Fuente:	-
Supervficie de Terreno común:	- m ²	Fuente:	-

3.- SUPERFICIES

2.- DESCRIPCION GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

Uso Actual :

TERRENO

AVALUO INMOBILIARIO

Clave avalúo: AVALUO EJIDO OJOCALIENTE
 Fecha del avalúo: 5 de mayo de 2017
 Avalúo de inmueble

4.- ENTORNO

Clasificación de la Zona: Habitacional de 2do. orden.

Área ó Corredor de Valor: No aplica

Referencia de proximidad urbana: Intermedia

Tipo de construcción dominante:

Se distinguen casas habitación unifamiliares de 1-2 niveles de muy buena calidad.

Índice de saturación en la zona: 80%

Densidad de Población: Normal.

Nivel socioeconómico: Medio.

Vías de Acceso: AV. TECNOLÓGICO POR EL LADO SURPONIENTE

Infraestructura de la zona:

Agua potable:	<input checked="" type="checkbox"/>	Con suministro al inmueble:	<input checked="" type="checkbox"/>	si	0
Drenaje residual:	<input checked="" type="checkbox"/>	Con conexión al inmueble:	<input checked="" type="checkbox"/>	si	0
Drenaje pluvial:	<input checked="" type="checkbox"/>	En la calle o zona:	<input checked="" type="checkbox"/>	si	0
Sistema mixto:	<input checked="" type="checkbox"/>	Fosa séptica:	<input checked="" type="checkbox"/>	privada:	0
Electrificación:	<input checked="" type="checkbox"/>	red aérea:	<input checked="" type="checkbox"/>	red subterránea:	0
Alumbrado público:	<input checked="" type="checkbox"/>	aéreo:	<input checked="" type="checkbox"/>	subterráneo:	0
Validades:	<input checked="" type="checkbox"/>	primaria:	<input checked="" type="checkbox"/>	secundaria:	0
Materiales y ancho:	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimento de Concreto de 12 m de ancho			
Banquetas, materiales y ancho:	<input checked="" type="checkbox"/>	banquetas y guardarríos de concreto de 1.50			

Otros servicios:

Gas natural:	<input checked="" type="checkbox"/>	Con suministro al inmueble:	<input checked="" type="checkbox"/>	si	0
Teléfonos:	<input checked="" type="checkbox"/>	red aérea:	<input checked="" type="checkbox"/>	red subterránea:	0
Señalización de vías y nomenclatura de calles circundantes:	<input checked="" type="checkbox"/>	urbano:	<input checked="" type="checkbox"/>	sub-urbano:	0
Transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>	municipal:	<input checked="" type="checkbox"/>	Privada:	0
Vigilancia:	<input checked="" type="checkbox"/>	municipal:	<input checked="" type="checkbox"/>	Autónoma:	0
Recolección de desechos sólidos:	<input checked="" type="checkbox"/>	municipal:	<input checked="" type="checkbox"/>	Privada:	0

Nivel de infraestructura urbana observada en la calle de acceso al inmueble:

Nivel 2

Nivel 1	-	No tiene alguno de los tres servicios básicos del nivel 2.
Nivel 2	X	Cuenta agua potable, drenaje y luz en la zona.
Nivel 3	X	Cuenta con alumbrado público y vialidades terminadas (con banquetas), además de los servicios del nivel 2.
Nivel 4	-	Cuenta con gas natural y vigilancia privada, además de los servicios del nivel 3.

Nivel de equipamiento urbano:

Nivel 1

Nivel 1	X	Cuando en la zona existan 2 elementos o menos del nivel 2.
Nivel 2	0	Cuando en la zona cuenten con iglesias, mercados o comercios, escuelas y parques y jardines.
Nivel 3	0	Cuando en la zona tenga los elementos del nivel 2 más acceso o estación de transporte público.
Nivel 4	0	Cuando en la zona se hallen los elementos del nivel 3 más hospitales y bancos.

Contaminación ambiental : Baja..

Clave avalúo: AVALUO EJIDO OJOCALIENTE
Fecha del avalúo: 5 de mayo de 2017
Avalúo de inmueble

1. ASPECTOS GENERALES
1.- ANTECEDENTES

Solicitante del Avalúo: MARIA DEL PILAR SOLEDAD LOYOLA MATUTE
R.F.C.: -
Domicilio del solicitante: CALLE BALNEARIO S/N, EJIDO OJOCALIENTE

Valuador: Arq. Alfredo Gallegos Padilla
Especialidad: INMUEBLES.
Clave SHF: -
Postgrado (en su caso): Maestría en Valuación
Profesión: Arquitecto
Ced. Prof.: 2549986
Ced. Prof.: 5067928

Otros registros: N/A
Fecha de inspección: mayo 3, 2017
Entidad Organte del crédito:
Constructor (vivienda nueva): no aplica

Objeto del Avalúo: Estimar el valor comercial del inmueble
Propósito del Avalúo: Valor Comercial

2.- INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE

Inmueble que se Valúa: Terreno baldío
Ubicación del inmueble:

Calle: BALNEARIO
No. Exterior: FRACCION 3
No. Interior: 0
Conjunto (en su caso): -
Colonia: EJIDO OJOCALIENTE
Delegación ó Municipio: 001 Aguascalientes
Entidad Federativa: 01 Aguascalientes
Localidad: AGUASCALIENTES
Código Postal: 20198

Propietario del inmueble: MARIA DEL PILAR SOLEDAD LOYOLA MATUTE
Régimen de Propiedad: Privada individual
Domicilio del propietario: CALLE BALNEARIO S/N, EJIDO OJOCALIENTE
Nº de Cuenta Predial: 01 001 07 063 018 001
Nº de Cuenta del Agua: -

Georreferencia del inmueble: Longitud 21°52'59.24" Latitud 102°16'0.81" Altitud 1,895 m

3.- DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

DECLARACIONES: SE REALIZARON LAS SIGUIENTES VERIFICACIONES:

La identificación física del inmueble coincide con lo señalado en la documentación? si no

Las superficies físicas observadas concuerdan con la documentación y conservación del inmueble? si no

(con el alcance esperado para efectos del avalúo)
Se verificó el estado de la construcción y conservación del inmueble? si no

Se verificó el estado actual del inmueble y su uso? si no

El inmueble es considerado monumento histórico por el INAH? si no

El inmueble es considerado monumento histórico por el INBA? si no

ADVERTENCIAS:
No se dispuso de documentación relevante si no

Existen dudas sobre el uso del inmueble o de alguna sección del mismo si no

Existen obras públicas o privadas que afectan los servicios en la colonia si no

Señalar aquí otras en su caso: si no

[Handwritten signature]