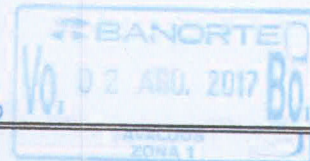




UBICACION DEL INMUEBLE

Calle : Av. La Fragua , Esquina con calle Sin Nombre
Número Ext. : Fraccion "A-2" 6
Acera con frente al : Oriente, con respecto a la manzana de su ubicación.
Entre las calles de : Calle Veracruz y calle Sin nombre
Colonia : Guanajuato
C.P. : 25280
Municipio : Saltillo
Ciudad ó Población : Saltillo
Estado : Coahuila
VALOR COMERCIAL : \$29,529,000.00
Fecha del avalúo : 1 de Agosto del 2017



I.- ASPECTOS GENERALES

ANTECEDENTES :

Fecha del avalúo :
Unidad de Valuación :

1 de Agosto del 2017
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S. A.
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE
GRUPO FINANCIERO BANORTE
AVALÚOS BANORTE : ZONA I

Funcionario Autorizado :
Firma Autorizada No. :
Valuador :
Especialidad :
Registro ante la institución :
Solicitante del avalúo :
Representante Legal:

Arq. Silvia Alejandra Davila Espinosa
9468
Arq. Francisco Roy Eduardo Carrum Gallardo
Inmuebles
GFBI-186
INFONAVIT Delegacion Coahuila
Ing. Rodolfo Jose Aguirre Flores
Blvd. Nazario S. Ortiz Garza 2598 Colonia Residencial Los
Lagos C.P. 25253 en Saltillo, Coahuila
Estimar el Valor Comercial
Conocer valor comercial

Domicilio del solicitante :

Objeto del avalúo :
Propósito del avalúo :

INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE :

Inmueble que se valúa :

Terreno Urbano de uso Comercial

Ubicación del inmueble :

Calle :
Número Ext. :
Acera con frente al :
Entre las calles de :
Colonia :
Codigo Postal :
Municipio :
Clave
Ciudad ó Población :
Entidad Federativa :
Clave

Av. La Fragua , Esquina con calle Sin Nombre
Fraccion "A-2" 6
Oriente, con respecto a la manzana de su ubicación.
Calle Veracruz y calle Sin nombre
Guanajuato
25280
Saltillo
030
Saltillo
Coahuila
05

Propietario del Inmueble;

Patricia Cardenas Villarreal y Gabriela Cardenas
Villarreal

Régimen de propiedad :

Privada Individual

No. de cuenta predial :

027-031-001-2

No. de cuenta catastral :

027-031-001-2

No. de cuenta de agua :

No Proporcionada

Latitud geográfica del inmueble:

25.4405583

Longitud geográfica del inmueble:

-100.9785111

Altitud geográfica del inmueble:

1,537 m.s.n.m.



DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS :

Observaciones :

En una porcion del terreno se encuentra un viverio sin construcciones formales , a peticion del solicitante se requiere el avaluo solo del terreno

ENTORNO :

Clasificación de la zona :

HC - Habitacional con Comercio, 1er. Orden

Referencia de proximidad urbana:

Intermedia

Tipo de construcción dominante en la zona :

Locales comerciales del tipo moderno de calidad media, asi como Casas y edificios de habitación del tipo moderno de calidad media, en general.

Indice de saturación en la zona :

80%

Nivel socioeconómico :

Desde medio bajo hasta medio alto

Densidad de Población :

Normal

Densidad Poblacional permitida :

entre 51 y 100 habitantes por hectárea

Vias de acceso e importancia de las misma	Dist. aprox	Orientación con respecto al sujeto valuado y descripción.
Periferico Luis Echeveria Alvarez	168.00	Al Norte, eje vial de primera importancia con alto flujo vehicular
Blvd. Jesus Valdes Sanchez	630.00	Al Sur, vialidad primaria con alto flujo vehicular

Infraestructura disponible en la zona :

Agua potable Suministro mediante tomas domiciliarias
 Drenaje Red drenaje pluvial, no separada de agua residual
 Electrificación Suministro por red aérea Alumbrado Público
 Suministro por red aérea Vialidades Asfalto Teléfono Red aérea Señalización Con nomenclatura de calles Transporte
 Existe Vigilancia Municipal

Otros Servicios :

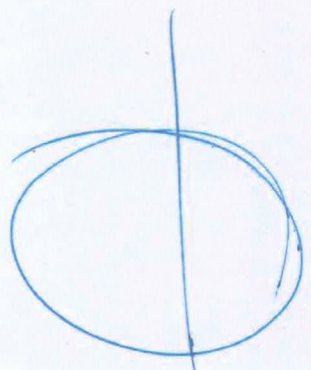
Gas LP: distribución mediante pipas autónomas para tanques estacionarios o tanques intercambiables, recolección municipal de desechos sólidos.

Nivel de infraestructura urbana en la calle de acceso :

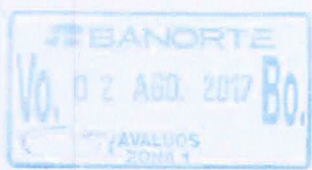
Nivel 3

En porcentaje :

75%



6



Avalúo No.
1708004126

Equipamiento urbano :

En radio aproximado de 2 kilómetros se localizan; Iglesia, Mercados, Supermercados, Plaza Comercial, Plazas Públicas, Parques, Canchas deportivas, Centros deportivos, Escuelas primarias, Escuelas Secundarias, Escuelas preparatorias, Universidades, Otras Escuelas, Servicios de salud de primer nivel, Servicios de salud de segundo nivel, Sucursales Bancarias,

Equipamiento en un radio de 2 Kilometros.	Existe	Distancia del suejto
Iglesia,	Si	300 Mts.
Mercados,	Si	400 Mts.
Supermercados,	si	200 Mts.
Plaza Comercial,	Si	100 Mts.
Plazas Públicas,	Si	300 Mts.
Parques,	Si	800 Mts.
Jardines,	SI	300 Mts.
Canchas deportivas,	Si	800 Mts.
Centros deportivos,	Si	800 Mts.
Escuelas primarias,	Si	400 Mts.
Escuelas Secundarias,	Si	600 Mts.
Escuelas preparatorias,	Si	1,500 Mts.
Universidades,	Si	1,500 Mts.
Otras Escuelas,	Si	850 Mts.
Servicios de salud de primer nivel,	Si	2,000 Mts.
Servicios de salud de segundo nivel,	Si	2,000 Mts.
Servicios de salud de tercer nivel,	No	2,000 Mts.
Sucursales Bancarias,	Si	300 Mts.
Centro Comunitario.	No	

Nivel de equipamiento urbano :

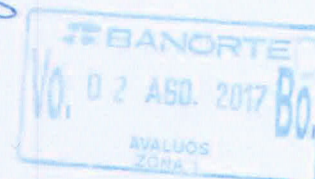
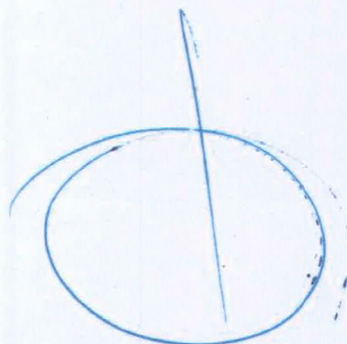
Nivel 4

En porcentaje :

100%

Contaminación ambiental :

No existen registros



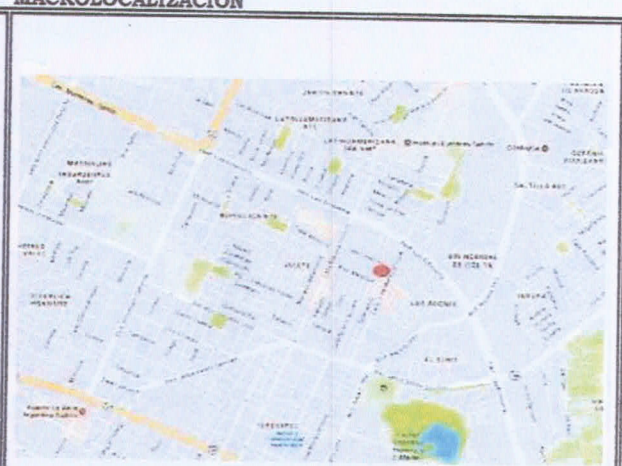
II.- CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

TERRENO :

CROQUIS DE LOCALIZACION

UBICACIÓN

MACROLOCALIZACION



Distancia a esquina más próxima:

Tramo de calles transversales, límites y orientación :

Configuración y topografía :

Características panorámicas y/o urbanas :

Uso del Suelo :

Coefficiente de utilización del Suelo (CUS) :

Densidad Habitacional :

Servidumbres y/o restricciones :

Calles transversales: Al Norte: calle sin nombre , Al Sur: calle Veracruz, Al Oriente: Av. La Fragua, Al Poniente: Av. Mariano Abasolo

Terreno plano de forma regular con 2 frentes

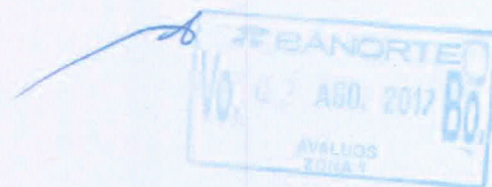
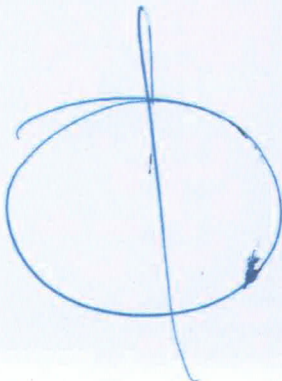
Urbanas; Casas y edificios de habitación.

HM/4/20 Habitacional Mixto hasta 4 niveles de altura con 20 % de área libre permeable

Intensidad Máxima (C.U.S.) = 3.20 veces la superficie del terreno y una superficie máxima construida de 16,000.00 m²

Ocupación Máxima (C.O.S.) = 80 %

Las marcadas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

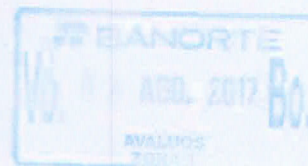
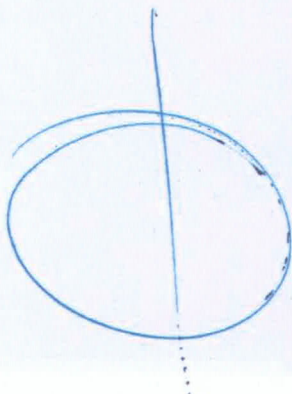


Medidas y colindancias según :

De acuerdo a plano de Adecuación ,subdivision y fusión expediente numero 06S B7 5137 de fecha 13 de Junio de 2017 por parte de la Direccion de Desarrollo Urbano del municipio de Saltillo, Coahuila y Certificado de inexistencia de gravámenes por parte del Registro Publico de La Propiedad del Gobierno del Estado de Coahuila del 30 de Junio del 2017 Folio 559367 ID 1 .

Colindancias del terreno :

Lote Fraccion "A-2" 6 Manzana S.N.		
Al Norte	100.000 Mts.,	Calle que divide Gigante (Centro Comercial)
Al Sur	100.000 Mts.,	Fraccion "A-2" 13
Al Oriente	50.000 Mts.,	Calle La Fragua
Al Poniente	50.000 Mts.,	parte de la Fraccion "A-2" 5



DESCRIPCION GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES :

Uso actual : Sin uso al momento de la inspeccion

Descripción a detalle :

Se trata de un lote de terreno en esquina, de forma regular y topografía plana horizontal,

Espacios que conforman al inmueble:

Número de recámaras : 0

Número de baños completos : 0

Número de espacios de estacionamiento : 0

Número de medios baños : 0

Elevador (1 = Sí, 0 = No) : 0

Acometida al inmueble del suministro telefónico : 0

Calidad del Proyecto : No Aplica

Clase general del inmueble : No Aplica

Tipos de construcción apreciados : Area (m²) : Calidad y clasificación de la construcción :

No Aplica

Superficie Accesoría : área (m²) : Calidad y clasificación de la construcción:

No Aplica

No Aplica

No aplica

Edad

Vida útil remanente

No Aplica

Indiviso (según) :

100.000000% Certificado de libertad de gravámen

Estado de conservación :

No Aplica

Avance actual de obra (%) :

No Aplica

Avance actual de área común (%) :

No Aplica

Unidades rentables generales:

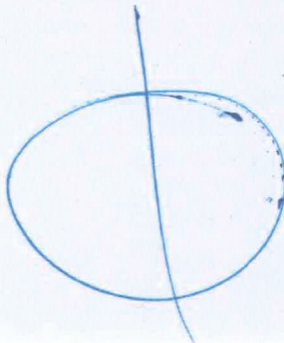
No Aplica

Unidades rentables ó susceptibles de ren

No Aplica

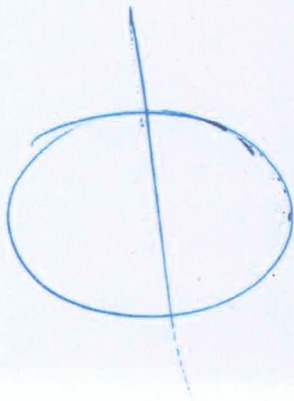
Aspecto estructural del inmueble :

No Aplica



SUPERFICIES:

Area total del terreno (en m ² según) :	5,000.000 m ²	De acuerdo a plano de Adecuación , subdivisión y fusión expediente numero 06S B7 5137 de fecha 13 de Junio de 2017 por parte de la Direccion de Desarrollo Urbano del municipio de Saltillo, Coahuila
Area total del terreno (en m ² según) :	5,000.000 m ²	De acuerdo a plano de Adecuación , subdivisión y fusión expediente numero 06S B7 5137 de fecha 13 de Junio de 2017 por parte de la Direccion de Desarrollo Urbano del municipio de Saltillo, Coahuila
Area total construida (en m ² según) :		No Aplica
Area total accesoria (en m ² según) :		No Aplica
Area total vendible (en m ² según) :		No Aplica



[Handwritten signature]



III.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

A) Obra negra :

Cimentación (se supone) :

Estructura (se supone) :

Muros (se supone) :

Entrepisos (se supone) :

Techos (se supone) :

Azoteas (se supone) :

Bardas :

B) Revestimientos y acabados interiores :

Aplanados :

Plafones :

Lambrines :

Pisos :

Zoclos :

Escaleras :

Pintura :

Recubrimientos especiales :

C) Carpintería :

Puertas :

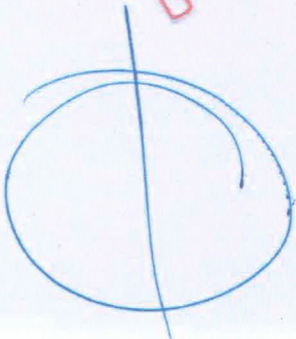
Guardarropas :

Lambrines o plafones :

Pisos :

No Aplica

No Aplica



D) Instalaciones hidráulicas y sanitarias :

Muebles de baño :

Muebles de cocina :

E) Instalación eléctrica :

F) Herrería :

G) Vidriería :

H) Cerrajería :

I) Fachadas :

No Aplica

J) Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias (en condominio) :

CLAVE	Medida:	Descripción:
-------	---------	--------------

J') Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias (privativas):

CLAVE	Medida:	Descripción:
-------	---------	--------------

No Aplica

BANORTE
Vo. 02 AGO. 2017 Bo.
AVALUOS
ZONA 1

III.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Enfoque de costos ó método físico directo .- Es el proceso técnico necesario para estimar costo de reproducción ó reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible debida a la edad, estado de conservación y grado de obsolescencia observados tanto en sus elementos componentes como en su conjunto.

Enfoque de ingresos ó método de capitalización de rentas .- Es el proceso técnico mediante el cual se estiman los probables beneficios futuros en términos monetarios del valor presente de la propiedad que un bien inmueble podría generar y es calculado a través de la capitalización de un ingreso ó renta.

Enfoque comparativo de mercado .- Es el procedimiento mediante el cual se toman muestras del mercado abierto inmobiliario actual, bienes que se encuentren en venta y/ó renta que sean iguales ó similares al inmueble sujeto que se analiza en el avalúo, para que en función de cada inmueble investigado, se efectúen comparaciones y ponderaciones en base a sus principales características.

Valor comercial .- Es el valor más probable que puede tener el bien inmueble en un mercado abierto y competitivo, bajo todas las condiciones para una venta justa, con el comprador y el vendedor debidamente informados, ambos libres de cualquier tipo de presiones que forzen la compra ó la venta.

Fundamento legal .- El presente avalúo es realizado de conformidad a las disposiciones normativas establecidas en el marco jurídico para la prestación del servicio de Valuación Bancaria, Ley de Instituciones de Crédito (artículos 46 fracción XXII, 48, 77 y 133), Ley del Banco de México (artículo 26), Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNEV) (artículos 2, 4 fracciones I y V) y circular 1462 de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, emitida en fecha 14 de febrero del año 2000.

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante y/ó propietario del bien a valuar, la cual se asume como correcta.

No es objeto del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales ó de cualquier otro tipo que pudieran afectar el valor del bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/ó propietario del mismo, por lo que no asume responsabilidad alguna debida a información omitida en la solicitud y documentación proporcionada.

En la inspección ocular del bien inmueble, motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los defectos ocultos que pudieran existir, por lo que solo se consideran los expresados como resultado de la observación correspondiente y por informe expreso del solicitante y/ó propietario.

Debido a que el objeto del presente avalúo no es constatar ó verificar deslindes de propiedad, de ocupación irregular ó cualquier otra restricción de índole legal, el Valor Comercial estimado con el que se concluye el presente avalúo, solo considera las expresadas en el mismo, ya sea porque se observaron durante la inspección ocular del bien ó porque fueron incluidas en la documentación proporcionada para la realización del avalúo.

Quienes intervenimos en el presente avalúo, declaramos bajo protesta de decir verdad, que no guardamos ningún tipo de relación de parentesco ó negocio con el cliente y/ó propietario del bien que se valúa.

OBSERVACIONES:

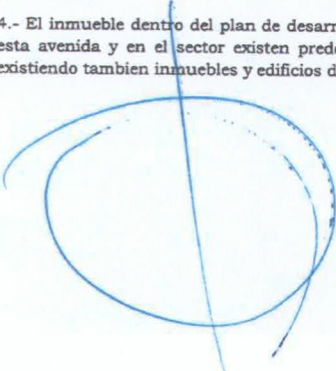
1.- Para el presente estudio se proporciono Plano de Adecuación , fusion y subdivision Folio 06S B7 5137 de fecha 13 de Junio de 2017, autorizado por el departamento de Desarrollo urbano del municipio de Saltillo con fecha de 14/09/2017. Para el presente estudio se considera el lote resultado de esta subdivision Fracción "A-2" 6, con una superficie de 5,000 m2 ratificada con la boleta predial cuenta catastral 027-031-001-2.

1.- La superficie del terreno se obtuvo De acuerdo a plano de Adecuación ,subdivision y expediente numero 06S B7 5137 de fecha 13 de Junio de 2017 por parte de la Direccion de Desarrollo Urbano del municipio de Saltillo, Coahuila y del Certificado de Inexistencia de Gravamen proporcionada por el Solicitante. Folio 559367 ID 1 se incluye como anexo en este avaluo.

2.- El sujeto se encuentra en una zona a 3 kilometros del centro de poblacion, en esquina y frente a vialidad importante y a 168 mts. Del periferico Luis Echeverria Alvarez

3.- El inmueble fue señalado por el Lic. Oscar Cabello Flores por parte de los solicitantes asi mismo por medio de plano y croquis para este fin

4.- El inmueble dentro del plan de desarrollo urbano municipal esta considerado como Comercial , Servicios y Habitacional, sobre esta avenida y en el sector existen predominantemente centros y plazas comerciales, asi como hoteles, bancos y restaurantes , existiendo tambien inmuebles y edificios de uso administrativos tanto de gobierno como privados



IV.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Terrenos que hayan sido vendidos o que se encuentren ofertándose para su venta

La homologación del terreno esta en base al:

Lote Promedio

6,920.37 m²

No.	Calle, No., Colonia, Poblado.	Características	Area m ² Terr.	Area m ² Const.	\$ Inmb.	\$ Unit. m ²	Informante
1	Bvld. Venustiano Carranza	Venta, Comercial y servicios	3,500.0		19,600,000	5,600	C y T
2	Bvld. Colosio	Venta, Comercial y Servicios	3,084.0		14,900,000	4,831	Sip Norte
3	Bvld. Eulalio Gutierrez	Oferta, Comercial y Servicios	15,057.5		82,813,504	5,500	Remax del n
4	Paseo de la reforma	Oferta, Comercial y Servicios	6,040.0		33,220,000	5,500	Sip Norte

TELEFONO
844-1390979
844-4302000
844-4392999
844-1985252

Determinación del valor/m2 de terreno por el Método Residual Estático $F=VI(1-b)-Pn$

Tipo de Inmueble	b	VI(1-b)	Pagos \$/m2	Dem.	Pagos Netos	Pagos Totales	Valor Unit. \$/m2	Clasif. Construcciones
								Popular

No.	Area m ²	\$/m ²	Factores de Homologación para el terreno (VENTA)								\$/m ²
			Zona	Ubica	Frente	Forma	Superf	Uso	Fcom	FRe	
1	3500.00	5,600	1.10	1.05	1.00	1.00	0.89	1.00	1.00	1.03	5,768
2	3084.00	4,831	1.05	1.05	1.00	1.05	0.87	1.00	1.00	1.01	4,880
3	15057.46	5,500	1.05	1.00	1.00	1.00	1.14	1.00	0.95	1.14	6,270
4	6040.00	5,500	1.10	1.05	1.00	1.00	0.98	1.00	0.95	1.07	5,885

Area de terreno Inmueble analizado: 5,000.00 m²

Valor homologado: 5,700

- CM1 Menor Zona y equipamiento así como lote intermedio
- CM2 Menor Zona y equipamiento así como lote intermedio forma irregular
- CM3 Menor Zona y equipamiento
- CM4 Menor Zona y equipamiento así como lote intermedio

Construcciones que hayan sido vendidas o que se encuentren ofertándose para su venta

No.	Calle, No., Colonia, Delegación, Municipio, Poblado	Edad	Area m ² Terr.	Area m ² Const.	Teléfono	Informante
1						
2						
3						
4						
5						
6						

No.	Oferta \$	Area m ²	\$/m ²	Factores de Homologación para la construcción (VENTA)						\$/m ²	
				FIC	Fzona	F.Ubic	Fedad	Faup.	F Otro		Estado de Conservación
1											
2											
3											
4											
5											
6											

Edad: Años

Area construida del inmueble analizado (sujeto): M²

Valor homologado:

Valor estimado de Mercado \$/M ²	Factor de Comercialización	Valor resultante de Mercado \$/M ²	Area construida M ²	Valor de Mercado \$

RESULTADO POR ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO : NO APLICA

IV.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Construcciones que hayan sido rentadas o que se encuentren ofertándose en renta

No.	Calle, No., Colonia, Delegación, Municipio, Poblado	Edad	Area m ² Terr.	Area m ² Const.	Teléfono	Informante
1						
2						
3						
4						
5						
6						

No.	Oferta \$	Area Const m ²	\$/m ²	Factores de Homologación para la construcción (renta)							\$/m ²
				Edad	Fub.	F. Sup	Fnegoc.	Fotro	FRe		
1											
2											
3											
4											

NO APLICA

Valor homologado: NO APLICA

OBSERVACIONES DE INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Terrenos que hayan sido vendidos o que se encuentren ofertándose para su venta

No.	Características de los terrenos investigados					
	USO DE SUELO	UBICACIÓN	TOPOGRAFÍA	SERVICIOS %	FORMA	OTRO
1	Comercial y Servicios	Intermedio	plano	100.00%	Irregular, medianero	Venta
2	Comercial y Servicios	Intermedio	plano	100.00%	Irregular, medianero	Venta
3	Comercial y Servicios	Intermedio	plano	100.00%	Irregular	Oferta
4	Comercial y de servic	Intermedio	plano	100.00%	Irregular, medianero	Oferta
5						
6						

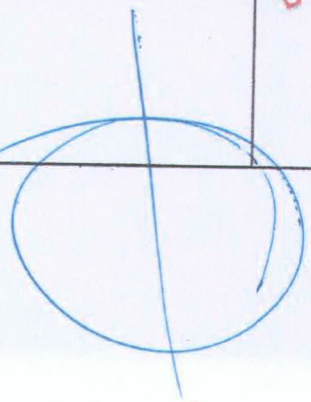
Construcciones que hayan sido vendidos o que se encuentren ofertándose para su venta

No.	Características de los inmuebles investigados						
	descripción básica	No. De recamaras	No. De baños	Terraza	No. Estacionamiento	No. de Niveles	Otro
1							
2							
3							
4							
5							
6							

Construcciones que hayan sido rentadas o que se encuentren ofertándose para su renta

No.	Características de los inmuebles investigados						
	descripción básica	No. De recamaras	No. De baños	Terraza	No. Estacionamiento	No. de Niveles	CLASIFICACION SEGUN TESORERIA.
1							
2							
3							
4							
5							
6							

NO APLICA



Vo. 02 / 02 / 2017 / Bo.

 AVALUOS ZONA 1

AVALUO INMOBILIARIO

Avalúo No.
1708004126

V.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS

Lote promedio : 6,920 M²
 Investigación de Mercado Valor de calle ó de zona : \$ 5,700 / m²

Factores de eficiencia del terreno :

Fracción	Fzo	Fub	FFr	FFo	Fsup.	Fre.
I	1.00	1.05	1.00	1.00	1.06	1.113

ESTIMACION DEL VALOR DE TERRENO

Fracción	Area M ²	Valor Unitario \$/M ²	Factor Resultante Fre.	Motivo del Coeficiente	Valor Unitario Resultante \$/M ²	Valor Parcial \$
I	5,000.00	5,700	1.113	F Ubic y Sup	6,344.10	31,720,500.00
SUMA	5,000.00					
Priv. y Comú	5,000.00					
			Indiviso	1.00000000	SUBTOTAL (A) :	31,720,500.00

F. ub: Esquina

B).- CONSTRUCCIONES

ESTIMACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Descripción	Area M ²	FACTORES DE DEPRECIACION APLICADOS				Factor obtenido	V. N. R. \$/M ²	Valor Parcial \$
		V. R. N. \$/M ²	Conser- vación	Edad				
Sup. Accesoría								
SUMA								

No Aplica

VALOR NETO DE REPOSICION PROMEDIO : SUBTOTAL (B) :

C).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

ESTIMACION DEL VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS (condominio):

Descripción	Unidad	Detalle	Cantidad	FACTORES DE DEPRECIACION APLICADOS				Factor obtenido	V. N. R. \$	Indiviso	Valor Parcial \$
				V. R. N. \$	Conser- vación	Edad					
No Aplica											
										SUBTOTAL (C) :	

ESTIMACION DEL VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS (privativas):

Descripción	Unidad	Detalle	Cantidad	FACTORES DE DEPRECIACION APLICADOS				Factor obtenido	V. N. R. \$	Indiviso	Valor Parcial \$
				V. R. N. \$	Conser- vación	Edad					
No Aplica											
										SUBTOTAL (C') :	

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS (A)+(B)+(C)+(C') : \$ **31,720,500.00**

VI.- DETERMINACION DEL VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS

TIPO	USO o destino el Área (tipo)	Área (m ²)	V.U. (\$/M ²)	Renta Bruta Mensual
Regimen Persona				
<input checked="" type="radio"/>	Fisica			
<input type="radio"/>	Porfisa			

Renta Bruta Mensual (R.B.M.) Renta Bruta Anual Potencial (R.B.A.) Renta Bruta Mensual Potencial Efectiva = (RBM - Vacios)	
ANALISIS DE DEDUCCIONES	
1. Vacios 2. Impuesto Predial 3. Mantenimiento 4. Administración 5. Conservación Cada 6. Seguro 7. Deducion por Impuesto Sobre la Renta	Sobre la R.B.M. Sobre la R.B.M. Sobre la R.B.M. Sobre la R.B.M. Sobre la R.B.M. Sobre las Construcciones E.F. Sobre la R.B.M.
SUMA DE DEDUCCIONES	Renta Bruta Mensual
INGRESO NETO ANUAL	Renta Bruta Anual menos suma de deducciones

NO APLICA

DETERMINACION DE TASA DE CAPITALIZACION			
Determinación de la tasa de capitalización:	TR - TLR + TREC.	FUENTE	FECHA
Tasa (CETES 28 días)	2.930%	CETES Real Anual	Banco de México
Inflación Estimada Anual		Tasa Libre de Riesgo	INPC del mes de:
			Año Anterior 109.848
			Año Actual 113.939
Tasa Recuperación	VUR =	TASA DE CAPITALIZACION	

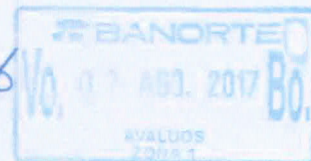
$$VC = \frac{PMT[1-(1+i)^{-n}]}{i}$$

Ingreso Anual de :
 V.U.R remanente en meses
 Tasa de capitalización del

VALOR DE CAPITALIZACION	NO APLICA
--------------------------------	------------------

OBSERVACIONES:
 Tasa de Capitalización Mercado = $\frac{RNA}{Mercado}$ N/A

Nomenclatura:
 TR= Tasa Real Anual
 TLR= Tasa Libre de Riesgo
 TREC = Tasa de Recuperación



AVALUO INMOBILIARIOAvalúo No.
1708004126**VII.- RESUMEN DE VALORES**

RESULTADO DE VALORES ESTIMADOS (EN NUMEROS REDONDOS) :

COMPARATIVO DE MERCADO :	\$	NO APLICA
VALOR FÍSICO O DE COSTOS :	\$	31,721,000.00
INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS) :	\$	NO APLICA

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

DE ACUERDO A LAS CARACTERÍSTICAS ANTES DESCRITAS, A LA INVESTIGACION Y ANALISIS DE LA ZONA EN RELACION A LA OFERTA Y DEMANDA EN OFERTAS Y VENTAS, ASI COMO A LOS PARAMETROS ACTUALES DE COSTOS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURA, AL TIPO DE TERRENO CON RELACION A LA ZONA DE SU UBICACION, CONSIDERAMOS COMO VALOR COMERCIAL EL VALOR FÍSICO O DE COSTOS ASENTADO EN ESTE ENFOQUE , APLICÁNDOSE UN FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN DE 0.9309 BASADO EN CETES A 364 DIAS CON UNA TASA DE 7.182 % CONSULTADO AL DIA 31 DE JULIO DE 2017 EN BANXICO

IX.- CONCLUSIÓN**VALOR COMERCIAL \$ 29,529,000.00****VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.**

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DÍA : 1 de Agosto del 2017

VALOR REFERIDO AL:

ARQ. GABRIELA DOMINGUEZ TRELLES
Subdirector Avalúos Banorte Zona 1
No. de Firma 5274 Registro SHF. 0903997

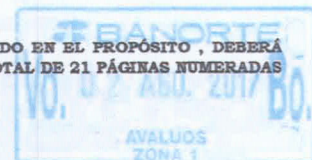
VALUADOR

BANCO MERCANTIL DEL NORTE S. A.
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE
GRUPO FINANCIERO BANORTE
FUNCIONARIO AUTORIZADO

Arq. Francisco Roy Eduardo Carrum Gallardo
Especialidad : Inmuebles
Registro ante la institución : GFBI-186

Arq. Silvia Alejandra Davila Espinosa
Gerente Tecnico de Avalúos Zona 1
Firma Autorizada No. : 9468

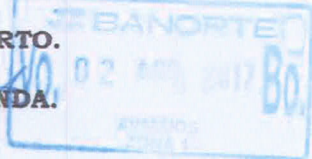
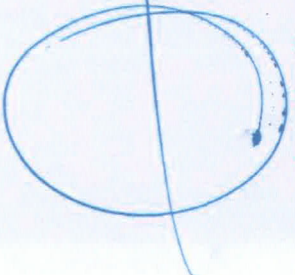
NOTA: EL PRESENTE AVALÚO NO TENDRÁ VALIDEZ PARA FINES DISTINTOS DE LO ESPECIFICADO EN EL PROPÓSITO , DEBERÁ CONTENER SELLO Y FIRMA DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS, ASIMISMO CONSTA DE UN TOTAL DE 21 PÁGINAS NUMERADAS EN FORMA PROGRESIVA.



ANEXO.- CROQUIS DE LOCALIZACIÓN DE LOS COMPARABLES



- T.- TERRENO EN ESTUDIO.**
- 1.- COMPARABLE DE JARDINES COLONIALES.**
- 2.- COMPARABLE DE SAN PATRICIO.**
- 3.- COMPARABLE DE SAN ALBERTO.**
- 4.- COMPARABLE DE PROVIVIENDA.**



REPORTE FOTOGRAFICO



Vista panoramica frente a Avenida La Fragua



Vista panoramica Avenida La Fragua



Vista panoramica frente a calle colindante a centro comercial



Vista panoramica interior del inmueble



Vista panoramica frente a Avenida La Fragua



Vista panoramica frente a Avenida La Fragua

BANORTE
AVALUOS
ZONA 1

REPORTE FOTOGRAFICO



Vista panoramica frente a calle colindante a centro comercial



Vista panoramica frente a calle colindante a centro comercial



Vista panoramica interior del inmueble



Vista panoramica frente a calle colindante a centro comercial

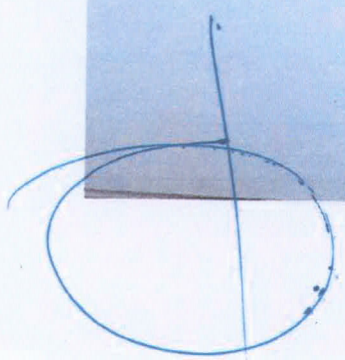
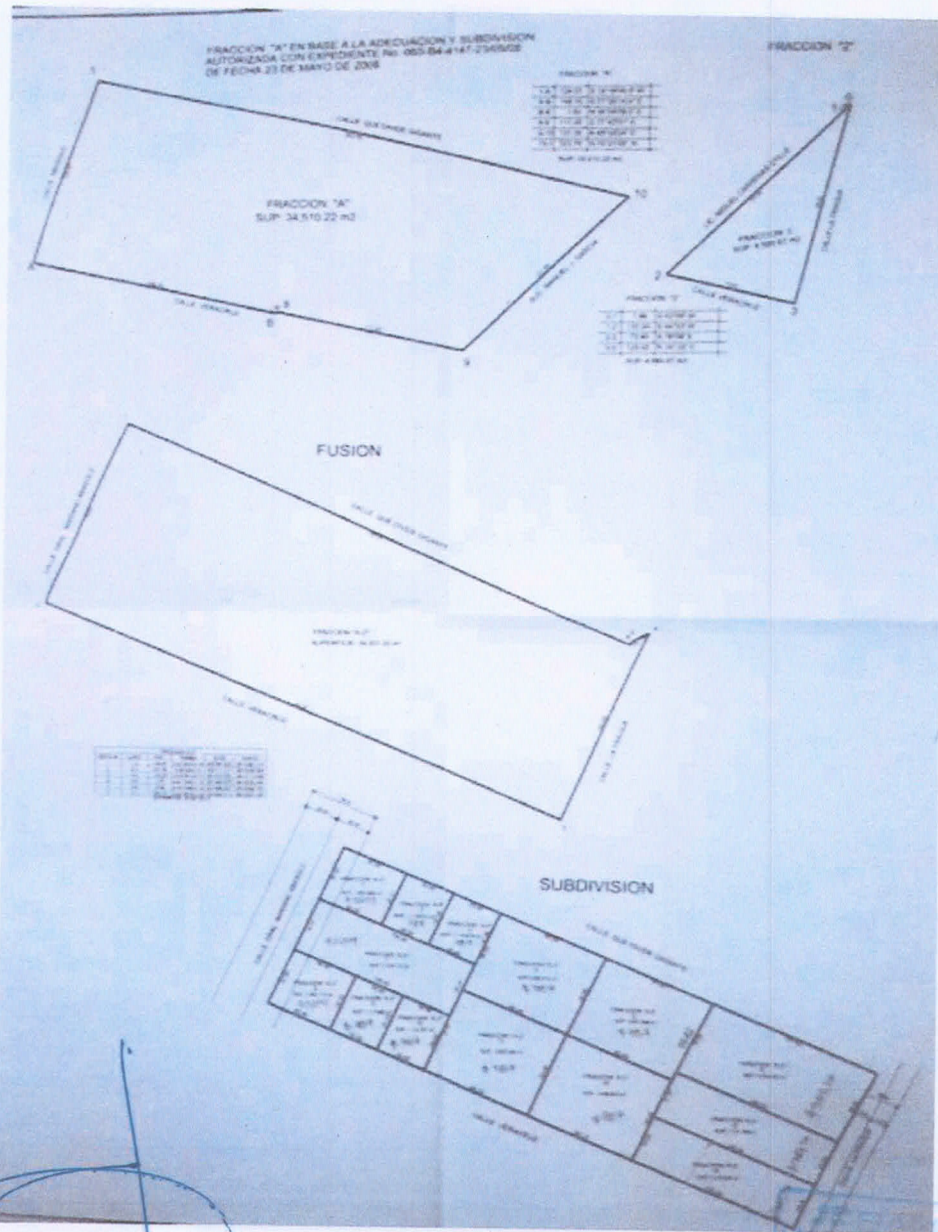


Vista panoramica frente a Avenida La Fragua



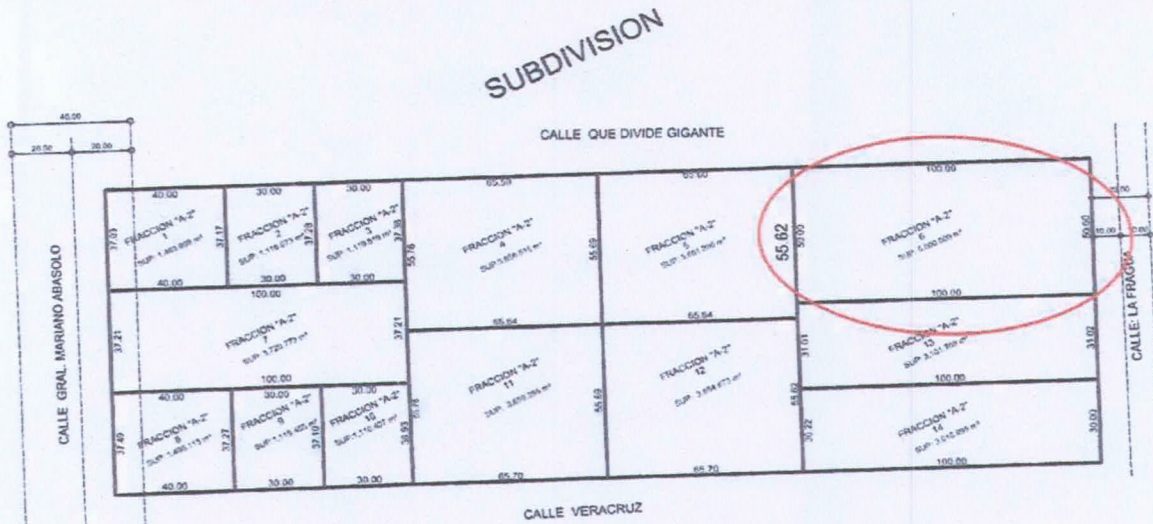
Vista panoramica frente a Avenida La Fragua

ANEXO. PLANO DE ADECUACIÓN FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN



Vo. de J. de A. de 2017 Bo.

ANEXO. PLANO DE ADECUACIÓN FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN



Con Fundamento en el Artículo 26, de la Ley General del Catastro para el Estado de Coahuila de Zaragoza y con el Artículo 40, de su Reglamento.
CERTIFICADO que la información Planimétrica y Topográfica del predio ~~existente~~ en este plano coincide con el plano ~~existente~~ existente en los archivos Cartográficos de esta Dirección a mi cargo
 ADECUACIÓN AL PLAN DE ADECUACIÓN DE LAS ZONAS URBANAS DE SAN JUAN, SAN ANTONIO Y SAN MIGUEL, COAHUILA DE ZARAGOZA.

POLIGONOS QUE PERTENECIERON ANTERIORMENTE AL CASCO DE LA EX-HACIENDA "LA MUILOTA" UBICADOS AL NORTE DE LA CALLE VERACRUZ ENTRE LA CALLE GRAL MARIANO ABASOLO Y CALLE LA FRAGUA

PROYECTO DE ADECUACION, FUSION Y SUBDIVISION

PROPIETARIO:
 PATRICIA CÁRDENAS VILLARREAL
 GABRIELA CÁRDENAS VILLARREAL

AUTORIZACION MUNICIPAL

SE AUTORIZA LA PRESENTE ADECUACION, FUSION Y SUBDIVISION DE PREDIO EN BASE AL EXPEDIENTE NÚMERO 055 DE 2012 DE FECHA 20 DE JUNIO DE 2012.
 ASENTAMIENTO SURFRONTERIZO DE RESELECCION DE SAN JUAN DE LOS RIOS.
 ANGELO ANGEL GUERRERO CASAS
 DIRECTOR GENERAL DE CONTROL URBANO Y SERVICIO CATASTRAL 033 031 063 4

PRESIDENCIA MUNICIPAL
 21 JUN 2017

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
ENTREGADO
 11 JUN 2017

BANORTE
 No. 07-000. 2017 Bo.
 AVALUOS ZONAS I