

AVALÚO INMOBILIARIO



Calle: BOULEVARD ALLENDE ESQUINA BOULEVARD MANUEL CAVAZOS LERMA

No.Exterior: -

No.Interior: -

Conjunto (en su caso): --

Colonia: POTOSINA

Delegación ó Municipio: ALTAMIRA

Entidad Federativa: TAMAULIPAS

Código Postal: 89603

Solicitante: INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

Valor comercial del inmueble:

8,650,000.00

(ocho millones seiscientos cincuenta mil pesos 00/100 m.n.)

Clave avalúo: AVALUO ALTAMIRA

Fecha del avalúo: 19 de julio de 2017

Avalúo de inmueble

AVALÚO INMOBILIARIO
I. ASPECTOS GENERALES
1.- ANTECEDENTES
Solicitante del Avalúo: INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

R.F.C.: 0

Domicilio del solicitante: BOULEVARD ALLENDE ESQUINA BOULEVARD MANUEL CAVAZOS LERMA

Valuador: Arq. Alfredo Gallegos Padilla

Especialidad : INMUEBLES.

Clave SHF: -

Profesión: Arquitecto

Postgrado (en su caso): Maestría en Valuación

Ced. Prof.: 2549986

Ced. Prof.: 5067928

Otros registros: N/A

Fecha de inspección: julio 15, 2017

Vigencia del avalúo: enero 17, 2018

Entidad Otorgante del crédito:
Clave SHF:
Folio: NA

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 y construcción

Ubicación del Inmueble:

Calle: BOULEVARD ALLENDE ESQUINA BOULEVARD MANUEL CAVAZOS LERMA

No.Exterior: -

No.Interior: -

Conjunto (en su caso): --

Colonia: POTOSINA

Delegación ó Municipio: 001 ALTAMIRA

Entidad Federativa: - TAMAULIPAS

Localidad: ALTAMIRA

Código Postal: 89603

Propietario del Inmueble: INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

Régimen de Propiedad: Privada individual

Domicilio del propietario: BOULEVARD ALLENDE ESQUINA BOULEVARD MANUEL CAVAZOS LERMA

Nº de Cuenta Predial: - - - - - 000

Nº de Cuenta del Agua: - - - - -

Georreferencia del Inmueble:

Longitud 22°23'30.46" Latitud 97°55'47.20" Altitud 10 m

3.- DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS
DECLARACIONES: SE REALIZARON LAS SIGUIENTES VERIFICACIONES:

si	no
----	----

X	
---	--

X	
---	--

X	
---	--

¿La identificación física del inmueble coincide con lo señalado en la documentación?

¿Las superficies físicas observadas coinciden con la documentación?

¿Se verificó el estado de la construcción y conservación del inmueble?

(con el alcance esperado para efectos del avalúo)

¿Se verificó el estado actual del inmueble y su uso?

¿El inmueble es considerado monumento histórico por el INAH?

¿El inmueble es considerado monumento histórico por el INBA?

X	
---	--

	X
--	---

	X
--	---

ADVERTENCIAS:

X No se dispuso de documentación relevante

0 No se encuentran ofertas de mercado en la zona para considerar el enfoque comparativo de mercado

Existe duda sobre el uso del inmueble o de laguna sección del mismo

existen obras públicas o privadas que afectan los servicios en la colonia

Señalar aquí otras en su caso:

NINGUNA

AVALÚO INMOBILIARIO**LIMITANTES DEL AVALÚO**

EL PRESENTE AVALÚO CONSTITUYE UN DICTÁMEN DE VALOR PARA USO EXPRESO DEL PROPOSITO EXPRESADO EN LA CARATULA DEL MISMO, POR LO TANTO CARECE DE VALIDEZ SI ES UTILIZADO PARA OTROS FINESES.

EL PRESENTE AVALÚO NO CONSTITUYE UN DICTÁMEN ESTRUCTURAL, DE CIMENTACIÓN O DE CUALQUIER OTRA RAMA DE LA INGENIERÍA CIVIL O LA ARQUITECTURA QUE NO SEA LA VALUACIÓN, POR LO TANTO NO PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES RELACIONADOS CON ESAS RAMAS NI SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS U OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE QUE NO PUEDAN SER APRECIADAS EN UNA VISITA NORMAL DE INSPECCIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO. INCLUSO CUANDO SE APRECIE ALGUNAS CARACTERÍSTICAS QUE PUEGAN CONSTITUIR ANOMALÍAS CON RESPECTO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN NORMAL -SEGÚN LA VIDA ÚTIL CONSUMIDA- DE UN INMUEBLE O A SU ESTRUCTURA, EL VALUADOR NO ASUME MAYOR RESPONSABILIDAD QUE ASÍ INDICARLO CUANDO SON DETECTADAS, YA QUE AUNQUE SE PRESENTEN ESTADOS DE CONSERVACIÓN MALOS O RUINOSOS, ES OBLIGACIÓN DEL VALUADOR REALIZAR EL AVALÚO SEGÚN LOS CRITERIOS Y NORMAS VIGENTES Y APLICABLES SEGÚN EL PROPÓSITO DEL MISMO.

REALIZAR EL AVALÚO SEGÚN LOS CRITERIOS Y NORMAS VIGENTES Y APLICABLES SEGÚN EL PROPÓSITO DEL MISMO.

EL PRESENTE AVALÚO SE REALIZA SIGUIENDO LAS NORMAS VIGENTES EMITIDAS POR LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL Y -EN SU CASO- LA AUTORIDAD FISCAL O CATASTRAL LOCAL, ASÍ COMO CRITERIOS DE VALUACIÓN GENERALMENTE ACEPTADOS, SEGÚN EL ALCANCE DEL AVALÚO EN FUNCIÓN DEL PROPÓSITO DEL MISMO.

NO SE REALIZARON INVESTIGACIONES, EXCEPTO CUANDO ASÍ SE INDIQUE EN EL AVALÚO, CON RESPECTO A LA EXISTENCIA DE TUBERÍAS O ALMACENAMIENTOS DE MATERIALES PELIGROSOS QUE PUEDAN SER NOCIVOS PARA LA SALUD DE LAS PERSONAS QUE HABITAN EL INMUEBLE O EL ESTADO DEL MISMO, EN EL BIEN O EN SUS CERCANÍAS.

LOS NOMBRES DE SOLICITANTE, PROPIETARIO ASÍ COMO LOS NÚMEROS DE CUENTA PREDIAL Y AGUA Y LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE SE SEÑALAN SEGÚN LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL CLIENTE AL MOMENTO DE SOLICITAR EL AVALÚO. POR LO TANTO NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR ERRORES, OMISIONES O DIFERENCIAS CON RESPECTO A LOS DATOS REGISTRADOS POR AUTORIDADES OFICIALES, COMO LO PUEDE SER EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, CATASTRO, U OTROS.

LAS SUPERFICIES UTILIZADAS EN EL AVALÚO SON OBTENIDAS DE LAS FUENTES INDICADAS EN EL MISMO. CUANDO SE INDICA SEGÚN MEDIDAS, CORRESPONDE A UNA MEDICIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO, SIN QUE ESTO REPRESENTE UN LEVANTAMIENTO EXACTO, CONSIDERANDO LAS VARIANTES Y HÁBITOS DE MEDICIÓN EXISTENTES, POR LO QUE SU RESULTADO ÚNICAMENTE SE DESTINA PARA FINES DE CÁLCULO DEL AVALÚO.

LA EDAD DEL INMUEBLE SE CONSIDERA EN BASE A LA INFORMACIÓN DOCUMENTAL EXISTENTE (LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, BOLETA PREDIAL, ESCRITURAS U OTROS) Y EN SU CASO, SE ESTIMA EN BASE A LO APRECIADO FÍSICAMENTE.

NO ES PROPÓSITO DEL PRESENTE AVALÚO VERIFICAR LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVÁMENES, RESERVA DE DOMINIO, ADEUDOS FISCALES O DE CUALQUIER OTRO TIPO QUE PUDIERA AFECTAR EL BIEN QUE SE VALÚA, A MENOS QUE EXPRESAMENTE SEAN DECLARADOS POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL MISMO, POR LO QUE NO ASUMIMOS RESPONSABILIDAD ALGUNA POR INFORMACIÓN OMITIDA EN LA SOLICITUD DEL AVALÚO.

QUIENES INTERVENIMOS EN EL PRESENTE AVALÚO DECLARAMOS BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NO GUARDAMOS NINGÚN TIPO DE RELACIÓN O NEXO DE PARENTESCO O DE NEGOCIOS CON EL CLIENTE O PROPIETARIO DEL BIEN QUE SE VALÚA.

TODA VEZ QUE EL OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO NO ES VERIFICAR DESLINDES DE PROPIEDAD, NI DE OCUPACIÓN IRREGULAR O CUALQUIER OTRA RESTRICCIÓN LEGAL, EL VALOR COMERCIAL AL QUE SE CONCLUYE SOLO CONSIDERA LAS EXPRESADAS EN EL PROPIO AVALÚO, PORQUE SE OBSERVARON DURANTE LA INSPECCIÓN OCULAR AL BIEN.

SE DA COMO VERDADERA LA SUPERFICIE DEL TERRENO SEGÚN DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA, ESCRITURAS, CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN O INFORMACIÓN CATASTRAL, YA QUE EN ESTE AVALÚO NO SE REALIZA LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PARA VERIFICAR DICHA SUPERFICIE.

OTRAS (en su caso): NINGUNA

AVALÚO INMOBILIARIO

4.- ENTORNO

Clasificación de la Zona: Mixta, habitacional y comercial de 1er. Orden

Área ó Corredor de Valor: No aplica

Referencia de proximidad urbana: Centrica

Tipo de construcción dominante: Se distinguen casas habitación unifamiliares de 1-2 niveles de regular calidad de oficinas.,.

Índice de saturación en la zona: 100%

Densidad de Población : Normal.

Nivel socioeconómico: Medio.

Vías de Acceso : BOULEVARD ALLENDE ESQUINA BOULEVARD MANUEL CAVAZOS LERMA
e importancia de las mismas

Infraestructura de la zona:

Agua potable: <input checked="" type="checkbox"/>	Con suministro al inmueble: si <input type="checkbox"/> -	no <input checked="" type="checkbox"/>
Drenaje residual: <input checked="" type="checkbox"/>	Con conexión al inmueble: si <input type="checkbox"/> -	no <input checked="" type="checkbox"/>
Drenaje pluvial: <input type="checkbox"/> -	En la calle o zona: si <input type="checkbox"/> -	no <input type="checkbox"/> -
Sistema mixto: <input type="checkbox"/> -	Fosa séptica: privada: <input type="checkbox"/> -	Común: <input type="checkbox"/> -
Electrificación: red aérea: <input checked="" type="checkbox"/>	red subterránea: <input type="checkbox"/> -	Mixta <input type="checkbox"/> -
Alumbrado público: aéreo: <input checked="" type="checkbox"/>	subterráneo: <input type="checkbox"/> -	
Vialidades: primaria: <input type="checkbox"/> -	secundaria: <input type="checkbox"/> -	terciarias: <input checked="" type="checkbox"/> X terracería: <input type="checkbox"/> -

Materiales y ancho: PAVIMENTO ASFALTICO DE 16.00 MT.

Banquetas, materiales y ancho: SIN BANQUETA

Otros servicios:

Gas natural: <input type="checkbox"/> -	Con suministro al inmueble: si <input type="checkbox"/> -	no <input type="checkbox"/> -
Teléfonos: red aérea: <input checked="" type="checkbox"/>	red subterránea: <input type="checkbox"/> -	Con acometida al inmueble: si <input checked="" type="checkbox"/> X no <input type="checkbox"/> -
Señalización de vías y nomenclatura de calles circundantes: <input type="checkbox"/> -		
Transporte: urbano: <input checked="" type="checkbox"/>	sub-urbano: <input type="checkbox"/> -	Distancia de abordaje: 68 m.
Vigilancia: municipal: <input checked="" type="checkbox"/>	Autónoma: <input type="checkbox"/> -	
Recolección de deshechos sólidos: municipal: <input checked="" type="checkbox"/>	Privada: <input type="checkbox"/> -	

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

Nivel 2

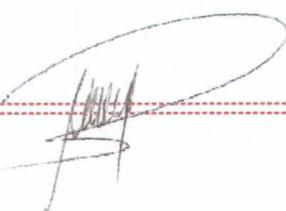
- | | |
|---|---|
| Nivel 1 <input type="checkbox"/> - | No tiene alguno de los tres servicios básicos del nivel 2. |
| Nivel 2 <input checked="" type="checkbox"/> | Cuenta agua potable, drenaje y luz en la zona. |
| Nivel 3 <input checked="" type="checkbox"/> | Cuenta con alumbrado público y vialidades terminadas (con banquetas), además de los servicios del nivel 2 |
| Nivel 4 <input type="checkbox"/> - | Cuenta con gas natural y vigilancia privada, además de los servicios del nivel 3. |

Nivel de equipamiento urbano:

Nivel 1

- | | |
|---|--|
| Nivel 1 <input checked="" type="checkbox"/> | Cuando en la zona existan 2 elementos o menos del nivel 2. |
| Nivel 2 <input type="checkbox"/> - | Cuando en la zona cuente con iglesia, mercado o comercios, escuelas y parques y jardines. |
| Nivel 3 <input type="checkbox"/> - | Cuando en la zona tenga los elementos del nivel 2 más acceso o estación de transporte público. |
| Nivel 4 <input type="checkbox"/> - | Cuando en la zona se hallen los elementos del nivel 3 más hospitales y bancos. |

Contaminación ambiental : .



AVALÚO INMOBILIARIO

II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

1.- TERRENO

Ubicación del Predio:

CROQUIS DE UBICACIÓN



TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

Calle(s) con frente: BOULEVARD ALLENDE ESQUINA BOULEVARD MANUEL CAVAZOS LERMA

- 1 frente
- 2 Frentes
- 3 Frentes
- 4 Frentes
- Interior

Calle Transversal: AV. HEROE DE NACOZARI
 Calle Transversal LAGUNA DE CHAMPAYAS
 Calle límitrofe LIMITE DE PROPIEDAD
 Calle límitrofe CAVAZOS LERMA
 Calle límitrofe
 Calle límitrofe

Orientación: NORTE
 Orientación: SUR
 Orientación: ESTE
 Orientación: OESTE
 Orientación:
 Orientación:

Superficie del terreno: 2,589.00 m²

Configuración: Forma: Regular Irregular

Topografía: Terreno plano.

Características Panorámicas y/o Urbanas : Vista a paisaje urbano. De zona urbana con construcciones propias del lugar.

Uso del Suelo : Habitacional Mixto (HM).

Coeficiente del Suelo: C.O.S.: - C.U.S.: 0.07

Densidad Habitacional: Se aprecia: Habitacional hasta 100 hab/ha

Intensidad de Construcción : Se aprecia: Baja hasta 1.5 v.a.t.

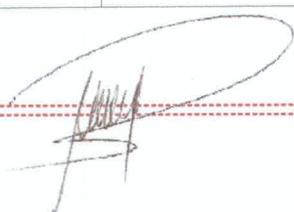
Servidumbres ó Restricciones: Ninguna, solo las establecidas por el reglamento interno de construcción.

Medidas y Colindancias: Fuente: VISITA AL SITIO DE LA OBRA

DEL TERRENO:

Al Norte: en 15.57 m. con Carretera Tampico Montes
 Al Sur: en 24.92 m. con Laguna de Champayan
 Al Este: en 115.21 m. con Propiedad de Ing. Abelardo Riveral
 Al Oeste: en 133.18 m. con Propiedad de la Sra. María del Refugio Rodríguez Garza

DEL ÁREA PRIVATIVA:



AVALÚO INMOBILIARIO

2.- DESCRIPCION GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

Uso Actual :

TERRENO CON CONSTRUCCION

Tipos de construcción:	Calidad y clasificación de la construcción:	Según T.D.F.	Superficie m2
T-1 CONSTRUCCION CON TERRRENO	Moderna de buena calidad	H 03 3	180.00
T-2			
T-3			
T-4			
			Total : 180.00

Numero de pisos/niveles: sujeto: conjunto:

Calidad del proyecto : No tiene

Edad aprox de la construcción:	Vida útil remanente en años:	Vida total	Estado de Conservación:	Clave
T-1 15 años	180 meses	55 años	660 meses	70 años 840 meses Malo ML
T-2				
T-3				
T-4				

Unidades rentables:

Avance de obra privativa:

Unidades rentables totales:

Avance de obra común (solo en condominios):

3.- SUPERFICIES

DEL TERRENO: VISITA AL SITIO DE LA OBRA

Superficie de Terreno: m²

Fuente: VISITA AL SITIO DE LA OBRA

Indiviso del terreno:

Fuente:

Indiviso áreas comunes:

Fuente:

Sup. Terreno proporcional (solo condominios)

Fuente:

Superficie de Terreno común: m²

Fuente:

DE LAS CONSTRUCCIONES: Según: Visita a sitio

Superficie Construida: m²

Fuente: Visita a sitio

Superficie accesoria: m²

Fuente:

Superficie vendible: m²

Fuente: Visita a sitio

Superficie Construida común: m²

Fuente:

m²

AVALÚO INMOBILIARIO
4.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN
Obra Negra

Cimentación: Probables : Zapatas corridas de concreto armado y trabes de liga de concreto armado.

Estructura: muros de carga.,

Muros: De tabique de barro rojo recocido de 14 cm. de espesor con refuerzos horizontales y verticales de concreto armado.

Entrepisos: losas aligeradas planas de concreto armado.

Techos: losas aligeradas planas de concreto armado .

Azoteas : Aparentes de cemento.

Bardas: No tiene..

Aplanados: Exteriores: No tiene..

Zoclos : De acuerdo al piso.

Escaleras: A base de rampa y escalones de concreto armado forjado con tabique..

Pintura: No tiene..

Carpintería:

Puertas: No tiene.

Instalaciones hidráulicas y sanitarias:

Ocultas, incompletas, con desagües de p.v.c., albañales de tubo de cemento..

Muebles de baño : de calidad económica.

Inst. Eléctrica: Incompletas, con accesorios de calidad económica e iluminación por centros..

Puertas y ventanería:
(Aluminio)

No tiene

Herrería: Interior No tiene.

Vidriería: No tiene..

Cerrajería: No tiene..

Fachada: Sin termina y muy descuidada.

AVALÚO INMOBILIARIO

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

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

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 éste 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.

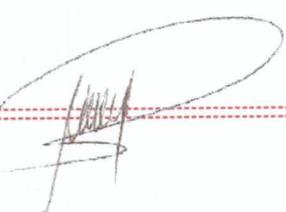
ENFOQUE DE COSTOS:

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.

3.- CONCLUSION DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (en base al análisis de homologación)

Valor unitario aplicable	Sup. Vendible	Descripción	Valor de Mercado
3,340.00	2,589.00		8,647,300.00

Observaciones: CONTIENE UNA CONSTRUCCION DE 180.00 M2, LA CUAL ESTA ENDETRIORO Y SU VALOR SOLO SE CONSIDERA FISICO



M. EN V. ARO. ALFREDO GAITÁN PADILLA

AVALÚO INMOBILIARIO
IV. ENFOQUE DE COSTOS**1.- INFORMACIÓN DE MERCADO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO**

Caso	Calle y Número	Colonia	Sup. T (en su caso)	Sup. C (en su caso)	edad (en su caso)	Clasif. (en su caso)	telefono	Informante
1		MONTE ALTO	7,387.25	-	-	-	-	-
							OFERTA:	9,800,000.00
2	AV. JOSE VASCONCELOS No. 1104	-	3,100.00	-	-	-	OFERTA:	7,500,000.00
3	VICENTE GUERRERO No. 8	ZONA CENTRO	900.00	-	-	-	OFERTA:	4,200,000.00

nota: (en su caso) se refiere a las muestras donde se aplicará la metodología indirecta por residual.

Considerando el valor del terreno a partir de un procedimiento residual estático:

$$F = [VI(1-b)] - Pn$$

Caso	Tipo de inmueble	b	[VI (1-b)]	Pagos (\$/m ²)	Demto.	Pagos netos (\$/m ²)	Pagos totales	VI-Pn	Valor Unitario (\$/m ²)
1	baldío	1.00	9,800,000	0	1.00	0	0	0	-
2	baldío	1.00	7,500,000	0	1.00	0	0	0	-
3	baldío	1.00	4,200,000	0	1.00	0	0	0	-

2.- ANALISIS POR HOMOLOGACION Y AJUSTES**ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SUELO).**

Caso	Oferta ajustada \$	Sup. Terreno m ²	\$/m ²	Factores de Homologación								Factor Resultante	\$/m ²	homologar	
				Fzona	Fubic	F frane	F forma	F sup	F CUS	F COS	F Top	F Dem			
1	9,800,000	7,387.25	1,326.61	1.12	1.15	1.00	1.10	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.63	2,161.47	X
2	7,500,000	3,100.00	2,419.35	1.15	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.32	3,199.60	X
3	4,200,000	900.00	4,666.67	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	4,666.67	X

Análisis estadístico por m²:

MEDIA GEOMETRICA:	3,183.84
MEDIA ARMONICA:	3,031.92
PROMEDIO:	3,342.58
DESVIACION ESTANDAR	1,258.70
COEFICIENTE DE DISP.	37.65664%

Valor homologado aplicable: 3,342.58
 En N.R.: 3,340.00

Observaciones: **NINGUNA**

AVALÚO INMOBILIARIO

A) DEL TERRENO:

LOTE TIPO O DOMINANTE:	200.00 m2
VALOR DE CALLE O DE ZONA:	\$ 3,340.00 m2

DETERMINACION DE FACTORES DE EFICIENCIA DEL TERRENO:

AREA O CORREDOR DE VALOR:		No aplica								
FZo	1.00	FUb	1.00	FFr	1.00	FSu	1.00	FRe	1.00	Valor Fracc.
Fracc.		Sup. m2		V.unit.\$/m2		Fre aplicado		V.res.\$/m2		
1		2,589.000		3,340.00		1.00		3,340.00		8,647,260.00
2										
Suma:	2,589.000								Valor parcial:	8,647,260.00
Indiviso:	100%								VALOR DEL TERRENO:	8,647,260.00
Valor medio del terreno \$/m2 :	3,340.00									

B) DE LAS CONSTRUCCIONES:

Depreciación edad según Tesorería: $d = ((0.100 * VP) + (0.900(VP-E))) / VP$

Tipo	Uso	Con	Clave	Depreciación Edad		Factor por Conservacion	Factor de Eficiencia	Demerito %
				Tesorería	Aplicable			
1	CONSTRUCCION CON TERRRENO	ML	H 03 3	0.8071	0.81	1.00	0.95	5
2								
3								
4								
Tipo		Sup.m2	V.R.N.\$/m2	Demto.	V.R.N.Rest.\$/m2	Indiviso	V. N. R. (\$)	
1	2,589.0000			5		100%		
2								
3								
4								
Suma:	2,589.00	VRN:	-					
Valor medio \$/m2:	-							

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: -

C) INSTALACIONES ESPECIALES:

CONCEPTO	CLAVE	CANT.	UNID.	EDAD (años)	VALOR UNITARIO	Factores Fco Fed	VALOR PARCIAL
----------	-------	-------	-------	-------------	----------------	------------------	---------------

COMUNES:

							-
							-
							-
							-
							-
INDIVISO:	100.0000%						
TOTAL COMUNES:							0.00

PRIVATIVAS:

							-
							-
							-
							-
VRN:	-						
TOTAL DE PRIVATIVAS:							0.00
TOTALES:							0.00

VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES: -

Resultado del enfoque de costos (a+b+c). Valor Físico ó Directo: \$ **8,647,260.00**



Clave avalúo: AVALUO ALTAMIRA

Fecha del avalúo: 19 de julio de 2017

Avalúo de inmueble

AVALÚO INMOBILIARIO

V. CONCLUSIONES

1.- RESUMEN DE VALORES

» Resultados por enfoque:

Comparativo de mercado (Valor comparativo de Mercado)

\$ 8,647,300.00

2.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Declaraciones:

SE CONCLUYE COMO VALOR COMERCIAL EL OBTENIDO POR EL ENFOQUE DE MERCADO EN NÚMEROS REDONDOS, CONTIENE UNA CONSTRUCCIÓN DE 180.00 M², LA CUAL ESTÁ ENDETRIORO Y SU VALOR SOLO SE CONSIDERA FÍSICO

3.- CONCLUSIÓN

Valor Comercial en Números Redondos :

\$ 8,650,000.00

OCHO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial al día : julio 19, 2017

VALUADOR

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

Clave avalúo: AVALUO ALTAMIRA

Fecha del avalúo: 19 de julio de 2017

Avalúo de inmueble

AVALÚO INMOBILIARIO

Reporte fotográfico Avalúo No: AVALUO ALTAMIRA



Anexo 1 Avalúo No: AVALUO ALTAMIRA

CEDULA PROFESIONAL

MAESTRIA EN VALUACION



AVALÚO N°: 32612-PP

AVALÚO INMOBILIARIO**SOLICITANTE:** INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA
PARA LOS TRABAJADORES**FECHA:** julio 31, 2017**UBICACIÓN:** CALLE: CARRETERA TAMPICO-MANTE Y LAGUNA DE CHAMPAYAN
No. "PREDIO DENOMINADO LA LOMA"
COLONIA: LA LOMA ACTUALMENTE COL. LA POTOSINA
DELEGACIÓN O MUNICIPIO: ALTAMIRA
ENTIDAD: TAMAULIPAS**VALOR COMERCIAL:** \$ 8,380,000.00



AVALÚO N°: 32612-PP

I.- ANTECEDENTES

Institución que practica el avalúo:

SCOTIABANK INVERLAT, S.A.
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE
GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT

Sociedad No: S-09

Solicitante del Avalúo: INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
Domicilio del solicitante: C. BARRANCA DEL MUERTO No. 280 COL. GUADALUPE INN, DELEGACION ALVARO OBREGON, C.P. 01020, MEXICO.

Valuador : Arq. Gilberto Aldo Domínguez García

Ced. Prof.: 5419270

Reg. Tesorería:

Especialidad : Inmuebles

Registro de la Institución : BIN-032307

Fecha del Avalúo :

julio 31, 2017

Fecha de Inspección : julio 31, 2017

Inmueble que se Valúa: Terreno y construcción

Ubicación del Inmueble:

Calle: CARRETERA TAMPICO-MANTE Y LAGUNA DE CHAMPAYAN

No.Exterior: "PREDIO DENOMINADO LA LOMA"

No.Interior: 0

Colonia: LA LOMA ACTUALMENTE COL. LA POTOSINA

Delegación ó Municipio: 014 ALTAMIRA

Entidad Federativa: 43 TAMAULIPAS

Codigo Postal: 89603

Régimen de Propiedad: Privada individual

Propietario del Inmueble: FIDEL GUERRERO URIBE Y DORA DELIA CASTRO DE GUERRERO

Domicilio del propietario:

PRIV. LAGUNA DEL CARPINTERO No. COL. RODHE, REYNOSA

Objeto del Avalúo : Estimar el valor comercial del inmueble

Propósito del Avalúo: Estimar el valor comercial del inmueble para compra

Nº de Cuenta Predial: Fracc. 1: 04200423, Fracc. 2: 04200382, Fracc. 3: 04200439

Nº de Cuenta del Agua: Cuenta con el servicio, no se cuenta con la Boleta

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona: Mixta, habitacional y comercial de 3er. orden.

Área ó Corredor de Valor: No presenta

Tipo de construcción Se distinguen edificios de oficinas., servicios, de buena calidad en 1-3.

dominante:

Índice de saturación en la zona: 90%

Población : Densa-flotante.

Estrato socioeconómico: Medio bajo..

Contaminación ambiental: Existe en grado medio y es ocasionada principalmente por el flujo automotor, ocasionalmente de algunas emisiones controladas por parte de la industria vecina..

Uso del Suelo : Mixto, habitacional, comercial, servicios..

Vías de Acceso : Carretera Tampico-Mante eje vial primer orden alto tráfico vehicular con cuatro carriles de circulación ambos sentidos.

e importancia de
las mismas

Servicios públicos: Completos: agua potable mediante tomas adecuadas al tipo de inmueble, alcantarillado, red de electrificación a través deredes aéreas, alumbrado público con posteria de concreto, luminarias de vapor de sodio, banquetas de concreto hidráulico, pavimentos de asfalto,red telefonica, vialidades y acceso, adecuadas, transportes adecuados, .

Equipamiento Urbano : Escuelas, centros comerciales, gasolineras, iglesias, mercados, nomenclatura en calles y señalización, acometidas e instalaciones propias de una zona industrial.

III.- TERRENO

CROQUIS DE UBICACIÓN

Ubicación del Predio:



TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LIMÍTROFES Y ORIENTACIÓN:

TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LIMITE PROPIEDAD PRIVADA
Se localiza en la acera que ve al noreste Carretera Tampico-Mante, entre la calle Cavazos Lerma al noroeste y propiedad privada al sureste, cerrando manzana con propiedad privada al suroeste.

Colindancias:

FRACCIÓN 1 (ESCRITURA No. 726) Superficie: 470.00 m² Finca 26531 AL NORTE EN 15.57 M CON CARRETERA TAMPICO-MANTE AL SUR EN 15.20 M. CON FRACCION QUE SE RESERVA LA PARTE VENDEDORA AL ESTE EN 28.94 M. CON PROPIEDAD DEL ING. ABELARDO RIVERA AL OESTE EN 33.01 M. CON PROPIEDAD DE LA SRA. MA. DEL REFUGIO RODRIGUEZ GARZA

FRACCION 2 (ESCRITURA No. 742) Superficie: 742.60 m² Finca 26525 AL NORTE EN 4.00 M. CON CARRETERA TAMPICO-MANTE AL NORTE EN 15.20 M. CON LA SRA. DORA DELIA CASTRO DEL ANGEL AL SUR EN 19.20 M. CON PROPIEDAD DE LA SRA. DORA DELIA CASTRO DEL ANGEL AL ESTE EN 31.01 M. CON PROPIEDAD DE LA SRA. DORA DELIA CASTRO DEL ANGEL AL ESTE EN 34.50 M. CON PROPIEDAD DE FI. ING. MANUEL ABELARDO RIVERA AL OESTE EN 68.61 M. CON PROPIEDAD DE LA SRA. MA. DEL REFUGIO RODRIGUEZ

31.59 M. CON PROPIEDAD DE EL INSTITUTO AL
FRACCÓN 3 (ESCRITURA No. 720) Superficie: 1,376.40 m² Finca No. 26530 AL NORTE EN 19.20 M. CON PROPIEDAD DEL SR. TREVÍNO AL SUR EN 24.92 M. CON CALLE LAGUNA DE CHAMPAYAN AL
ESTE 26.39 M. CON PROPIEDAD DE MANUEL ABELARDO VILLARREAL AL ESTE EN 53.64 M. CON PROPIEDAD DE MANUEL ABELARDO VILLARREAL AL OESTE EN 64.57 M. CON PROPIEDAD DE MA.
DEL REFUGIO RODRIGUEZ

SERVIDUMBRE DE PASO: AL NORTE CON 4.00 M. CON CARRETERA TAMPICO-MANTE AL SUR EN 4.00 M CON LA FRACCION MOTIVO DE ESTA OPERACION DE COMPRA VENTA AL ESTE EN
EL LOTE QUE SE DESARROLLA LA PARTE VENDEDOORA AL OESTE EN 62.75 M. CON PROPIEDAD DE LA SRA. MA. DEL REFUGIO RODRIGUEZ

SUPERFICIE TOTAL SEGÚN: **2,589.00 m²**
Escritura No. 742, Vol. 14, con fecha 16 de Diciembre de 1988, Notaria 126 de Tampico, Tamps. Lic. Miguel Vallejo Hernandez. Superficie: 1,376.40 m² Finca No. 2015.

Escrutina No. 726, Vol. 14, con fecha 31 de Octubre de 1988, Notaria 126 de Tampico, Tamps. Lic. Miguel Vallejo, Hernandez. Superficie: 470.00 m² Finca 26531

Folio: No. 720, Vol. 16, con fecha 29 de Septiembre de 1988, Notaria 126 de Tampico, Tamps. Lic. Miguel Vallejo Hernandez. Superficie: 742.60 m² Finca

Indiviso sobre el régimen: 100.000000%
 100.000000%

Indiviso sobre el régimen: 100.000000%
Indiviso para cálculo: 100.000000%

Configuración: Forma: Regular Irregular Frentes 1

Topografía: Terreno Sensiblemente plano con pendiente descendente a partir del nivel de banqueta que hacia la Carretera Tampico-Mante.

Características Panorámicas De zona urbana con construcciones propias del lugar.

y/o Urbanas :

Densidad Habitacional Permitida: Se aprecia: Habitacional hasta 200 hab/ha servicios.

Intensidad de Construcción : Se aprecia: Media hasta 3.5 v.a.t.

Servidumbres ó Restricciones: Las propias del reglamento de construcción.

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL

Uso Actual :

Unión física de 3 fracciones de terreno, con topografía sensiblemente plana y de forma irregular, donde se desplanta una construcción que se observa como tipo de oficinas, se aprecia en obra gris abandonada, presenta un estado de conservación ruinoso.

Tipos de construcción:	Calidad y clasificación de la construcción:	Según T.D.F.	Superficie m2
T-1 OFICINA EN ESTADO RUINOSO	MEDIA	O 02 4	338.39
T-2			
T-3			
T-4			
T-5			
T-6			
T-7		Total :	338.39

Sup. De const. Según:

Levantamiento

Numero de pisos/niveles: 2 sujeto

NA NA

Edad aprox de la construcción:	Vida útil remanente en años:	Vida total	Estado de Conservación:	Clave:
T-1 27 años	43 años, mal estado	70 años	Ruinoso	Ru
T-2				
T-3				
T-4				
T-5				
T-6				
T-7				

Calidad del proyecto : Obsoleto.

Unidades rentables o

susceptibles de rentarse: 1

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Obra Negra	Aparentemente: Zapatas aisladas y tráves de liga de concreto armado.
Cimentación:	
Estructura:	Marcos rígidos y estructura metálica. Tráves, columnas de concreto armado.
Muros:	En tipo 1: Muros de bloques de cemento con escalera con castillos y tráves de concreto armado. Presentan mal estado de conservación.
Entrepisos:	Losa de concreto armado, vigas metálicas de refuerzo tipo I. (del edificio). Se observa mal estado de conservación.
Techos:	Losa de concreto armado, vigas metálicas de refuerzo tipo I. (del edificio). Se observa mal estado de conservación.
Azoteas :	Se observa mal estado de conservación En tipo 1: Impermeabilizada, a base de sistema prefabricado aplicado con calor, en mal estado
Bardas:	De bloques huecos juntados a base de mezcla y arena a una altura promedio de 2.70 mts. (del condominio) Se observa mal estado de conservación.
Revestimientos y Acabados Interiores.	
Aplanados:	Exteriores: En aplanado de mezcla con terminado tipo serrado. Se observa mal estado de conservación.
	Interiores: Losa de concreto aparente.
Plafones:	Losa de concreto aparente.
Lambrines:	Lambrín cerámico en zona húmeda de baños.
Pisos:	Loseta de cerámico.
Zoclos :	No presenta.
Escaleras:	Rampa de hierro estructural. Escalones forjados. Huellas y peraltes forrados con loseta de cerámico..
Pintura:	En general vinílica en interiores y exteriores en mal estado..
Recubrimientos Especiales:	No aplica.
Carpintería:	
Puertas:	No presenta..
Guardarropa:	No presenta..
Lambrines o Plafones:	No presenta..
Pisos:	No presenta.

**Instalaciones hidráulicas y sanitarias:**

Ductería a base de tuboplus y CPVC de distintos diámetros..

Muebles de baño : No presenta.

Inst. Eléctrica: No aplica.

Puertas y ventanería: No presenta

Herrería: Del edificio, a base de perfiles de aluminio..

Vidriería: No presenta.

Cerrajería:

Fachada: Edificio de 2 niveles, distintos planos. Aplanados de mortero cemento arena con pintura vinílica..

Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias :

Instalaciones especiales:

Nº	Descripcion:	Cantidad	Unidad	Indiviso	Edad	Conservacion
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

Elementos Accesorios:

Nº	Descripcion:	Cantidad	Unidad	Indiviso	Edad	Conservacion
1						
2						
3						
4						
5						

Obras Complementarias:

Nº	Descripcion:	Cantidad	Unidad	Indiviso	Edad	Conservacion
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Se aplicará el enfoque de costos; en base a una investigación de mercado sobre inmuebles similares y cercanos al sujeto.

El presente avalúo constituye un dictamen de valor para uso expreso del propósito expresado en la carátula del mismo, por lo tanto carece de validez si es utilizado para otros fines.

Las superficies utilizadas en el avalúo son obtenidas de las fuentes indicadas en el mismo. Cuando se indica según medidas, corresponde a una medición física para efectos de avalúo, sin que esto represente un levantamiento exacto, considerando las variantes y hábitos de medición existentes, por lo que su resultado únicamente se destina para fines de cálculo del avalúo.

De acuerdo al anexo fotográfico y a lo verificado el dia de la visita de inspección, el predio cuenta con una superficie construida de 338.39 m², la cual se aprecia que fué desmantelada y presenta deterioro considerable en los materiales por la intemperización, se observan losas flechadas, el acero de la estructura de la losa de azotea está a cielo abierto y con un alto índice de oxidación, lo anterior desprendimiento de acabados, se recomienda la demolición de las mismas; para el presente dictámen no se incluye el valor de las construcciones, considerando su estado ruinoso, el cual no es reconocido en el mercado inmobiliario.

Se agrega un Factor de Topografía (F.TOP) para demeritar el terreno de las fracciones 2 y 3 debido a que se encuentra debajo del nivel de la calle, aproximadamente una altura promedio de 1.00 m., el cual necesitara 2,190.00 m³ de relleno por lo que se calcula el factor de topografía estimando este en 0.90.

En la documentación proporcionada entregaron las siguientes tres escrituras:
 Fracción 3: Escritura No. 720. Vol. 16, con fecha 29 de Septiembre de 1988, Notaria 126 de Tampico, Tamps. Lic. Miguel Vallejo Hernandez con superficie de terreno de 1,376.40 m²

Fracción 2: Escritura No. 742, Vol. 14, con fecha 16 de Diciembre de 1988, Notaria 126 de Tampico, Tamps. Lic. Miguel Vallejo Hernandez. la cual indica una superficie de terreno de 742.60 m²

Fracción 1: Escritura No. 726, Vol. 14, con fecha 31 de Octubre de 1988, Notaria 126 de Tampico, Tamps. Lic. Miguel Vallejo, Hernandez con superficie de terreno de 470.00 m²

Las escrituras proporcionadas mencionan que los propietarios son los C. Fidel Guerrero Uribe y Dora Delia Castro de Guerrero, para el presente dictamen se considera la unión física de los 3 predios, por lo cual se considera un terreno total de 2,589.00 m² como lo indica el antecedente de la escritura No. 720; se recomienda realizar el trámite para la fusión de los predios.

VII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Resultado por enfoque comparativo de mercado \$/m²

Valor comparativo de mercado



VIII.- APPLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS

A) DEL TERRENO:

LOTE TIPO O DOMINANTE:	1,500.00	m2
VALOR DE CALLE O DE ZONA:	\$ 4,100.00	m2

DETERMINACION DE FACTORES DE EFICIENCIA DEL TERRENO:

DETERMINACION DE FACTORES DE EFICIENCIA										No presenta		
AREA O CORREDOR DE VALOR:												
FZo	1.10	FUb	1.00	FFr	1.00	Ftop	1.00	FSu	1.00	FRe	1.10	Fracc1
FZo	1.10	FUb	1.00	FFr	0.90	Ftop	0.90	FSu	1.00	FRe	0.89	Fracc 2

FZo	1.00	FUb	1.00	FFr	0.70	Ftop	0.90	FSu	1.00	FRe	0.65	Fracc. 3	
Fracc.	Sup. m2			V.unit.\$/m2			Fre aplicado			V.res.\$/m2		Valor Fracc.	
1	470.000			4,100.00			1.10			4,510.00		2,119,700.00	
2	742.600			4,100.00			0.89			3,649.00		2,709,747.40	
3	1,376.400			4,100.00			0.63			2,583.00		3,555,241.20	

Escritura No. 742, Vol. 14, con fecha 16 de Diciembre de 1988, Notaria 126 de Tampico, Tamps. Lic. Miguel Vallejo Hernandez.

NOTA: Superficie: 1,376.40 m² Finca No. 26530

Suma:	2,589.000	Indiviso:	100.0000%	Valor parcial:	8,384,688.60
Valor medio del terreno \$/m ² :	4,510.00			VALOR DEL TERRENO:	8,384,688.60

B) DE LAS CONSTRUCCIONES:

$$d = ((0.100 * VP) + (0.900(VP - E))) / VP$$

Tipo	Sup.m2	V.R.N.\$/m2	Demto.	V.R.N.Rest\$/m2	Avance Obra	V. N. R. (\$)
1	338.39	6,800.00				
2						
3						
4						
5						
6						
7						

Suma: 338.39 VRN= 2,301,052.00

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

C) INSTALACIONES ESPECIALES:

C) INSTALACIONES ESPECIALES.	CONCEPTO	CLAVE	CANT.	UNID.	EDAD (años)	VALOR UNITARIO	Factores		VALOR PARCIAL
							Fco	Fed	

COMUNES:

TOTAL COMLINKS: 0.00

VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES:

Resaltado del enfoque de costos (atribc). Valor Físico ó Directo: \$

8,384,688.60



IX.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS

Tipo	Super.m2	V.Unit. \$/m2	V.Parcial \$
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
RENTA BRUTA MENSUAL REAL O EFECTIVA:		ESTIMADA:	
PROMEDIO GLOBAL \$/M2:		EN NUMEROS REDONDOS:	
IMPORTE DE DEDUCCIONES:			

CALCULO DE DEDUCCIONES:		
Uso:	habitacional: <input type="checkbox"/>	No habitacional: <input type="checkbox"/>
Persona:	física: <input type="checkbox"/>	moral: <input type="checkbox"/>
1.- Ingresos brutos mensuales potenciales:		
2.- Vacios: <input type="checkbox"/> meses cada <input type="checkbox"/> años.		
3.- Ingreso mensual efectivo:		
4.- Predial:		
5.- Mantenimiento <input type="checkbox"/> de V.R.N. y accesorios <input type="checkbox"/> años		
6.- Administración <input type="checkbox"/> del ingreso mensual efectivo		
7.- Seguro: <input type="checkbox"/> de V.R.N. y accesorios		
8.- Depreciación Fiscal: 5.00% de V.N.R. y accesorios		
9.- Suma deducciones fiscales:		
predial:		
mantenimiento:		
administración:		
seguro:		
depreciación fiscal:		
10.- Deducción fiscal opcional:		
persona física: habitacional <input type="checkbox"/> comercial <input type="checkbox"/>		
persona moral:		
11.- Deducción fiscal mayor:		
12.- Utilidad antes de impuestos:		
13.- Impuesto sobre la renta: personas morales: <input type="checkbox"/> personas físicas: de tabla.		
14.- Participación de las utilidades:		
15.- Deducciones:		
predial:		
mantenimiento:		
administración:		
seguro:		
ISR:		
PTU:		

CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACION:					
1.- SUMA DE:	<input type="text" value="TASA REAL"/>	+	<input type="text" value="TASA DE LIQUIDEZ"/>	+	<input type="text" value="TASA DE RECUPERACION"/>
Datos:	cetes a 28 días:	<input type="text"/>	inflación (último año):	<input type="text"/>	
	tiempo de venta (meses):	<input type="text"/>	gastos de venta:	<input type="text"/>	
2.- POR EL ENFOQUE DE MERCADO:	INGRESO NETO ANUAL + VALOR DE MERCADO = <input type="text"/> + <input type="text"/> = <input type="text"/>				PROMEDIO <input type="text"/>
3.- CONSIDERANDO UNA TASA LIBRE DE RIESGO MÁS LA DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y POR UN FACTOR DE RIESGO DE ACUERDO AL USO.	$Tc = (TLR + D) * FR$	DONDE:	TLR = <input type="text"/>	D = <input type="text"/>	FR = <input type="text"/> = <input type="text"/>

RESULTA UN VALOR DE CAPITALIZACION DE: NO APLICA



X.- RESUMEN

■ Resultados por enfoque:

Comparativo de mercado (Valor comparativo de Mercado)

\$	8,384,688.60
\$	8,384,688.60
	NO APLICA

Costos (Valor Físico o Directo)

Ingresos (Valor de Capitalización de Rentas)

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Declaraciones: Se concluye como valor comercial el obtenido por el enfoque de COSTOS en numeros redondos.

XII.- CONCLUSIÓN

Valor Comercial en Números Redondos :

\$ 8,380,000.00

OCHO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial al dia :

julio 31, 2017

XIII.- VALOR REFERIDO (En su caso)

Fecha a referir :	Valor:	-	PESOS ACTUALES
Factor:	-	Valor:	- VIEJOS PESOS

Indice anterior:	0
Indice actual:	0

VALUADOR

Valuador Arq. Gilberto Aldo Domínguez García
Especialidad : Inmuebles
Registro de la Institución BIN-032307

EL PRESENTE DICTAMEN NO TENDRA VALIDEZ
PARA NINGÚN FIN DISTINTO AL ESPECIFICADO
EN LA CARATULA DEL MISMO, ASÍ MISMO SI
CARECE DE LOS SELLOS Y FIRMAS DE LOS
FUNCIONARIOS AUTORIZADOS POR LA
INSTITUCION.

SCOTIABANK INVERLAT, S.A.

FIRMAS AUTORIZADAS

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA EL TERRENO

a). Inmuebles que hayan sido vendidos o que se encuentren ofertándose para su venta

Datos del inmueble que se valúa	
Ubicación :	CARRETERA TAMPICO-MANTE Y LAGUNA DE CHAMPAÑA "PREDIO DENOMINADO LA LOMA" No. Interior: 0 Colonia: LA LOMA ACTUALMENTE COL. LA POTOSINA
Sup. Terr :	2,589.00 m ²
Sup. Const :	338.39 m ²
Edad :	27.00 años.
Caract :	Terreno y construcción

Caso	Calle y Número	Colonia	Sup. T (en su caso)	Sup. C (en su caso)	edad (en su caso)	Clasif. (en su caso)	telefono	Informante
1	CARRETERA TAMPICO-MANTE	MIRAMAR, ALTAMIRA, TAMPS.	3,910.00	-		MIXTO	783 835 2896	IKALI
2	CALLE SUPERIOR A MODA, USO MIXTO. JUAREZ	CENTRO, ALTAMIRA, TAMPS.	1,140.00	-		MIXTO	R331324243	TORRES
3	CALLE SUPERIOR A MODA, USO MIXTO. AVE DE LA INDUSTRIA	MONTE ALTO, ALTAMIRA, TAMPS.	2,112.00	-		MIXTO	833 3733083	METROS CUADRADOS
4	CALLE SUPERIOR A MODA, USO MIXTO. CARRETERA TAMPICO-ALTAMIRA	MIRAMAR, ALTAMIRA, TAMPS.	3,816.55	-		MIXTO	8332171400	REMAX LIFE
5	CALLE SUPERIOR A MODA, USO MIXTO. BLVRD. ALLENDE No. 1116	CENTRO, ALTAMIRA, TAMPS.	1,376.20	-		MIXTO	8332132900	REMAX GLOBAL GO
6	NO PROPORCIONADO	CORREDOR INDUSTRIAL, ALTAMIRA, TAMPS.	4,200.00	-		MIXTO	833176545	CB MIRAMAR
	CALLE MODA, USO MIXTO.					OFERTA:	16,380,000.00	

nota: (en su caso) se refiere a las muestras donde se aplicará la metodología indirecta por residual.

Considerando el valor del terreno a partir de un procedimiento residual estático:

$$F = [VI(1-b)] - Pn$$

Caso	Tipo de inmueble	b	[VI(1-b)]	Pagos (\$/m ²)	Demto.	Pagos netos (\$/m ²)	Pagos totales	VI-Pn	Valor Unitario (\$/m ²)
1	baldío	0.95	15,600,900	0	1.00	0	0	0	-
2	baldío	0.95	4,750,000	0	1.00	0	0	0	-
3	baldío	0.95	9,028,800	0	1.00	0	0	0	-
4	baldío	0.95	15,295,000	0	1.00	0	0	0	-
5	baldío	0.95	4,379,120	0	1.00	0	0	0	-
6	baldío	0.95	15,561,000	0	1.00	0	0	0	-

ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SUELO).

Caso	Oferta ajustada \$	Sup. Terreno m ²	\$/m ²	Factores de Homologación								Factor Resultante	\$/m ²	HOMOLOGAR	
				Fzona	F ubic	F front	F form	F sup	F CUS	F COS	F Loc.				
1	15,600,900	3,910.00	3,990.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.19	1.00	1.00	0.91	1.00	1.03	4,111.28	X
2	4,750,000	1,140.00	4,166.67	1.00	1.00	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	0.91	1.00	0.98	4,078.15	X
3	9,028,800	2,112.00	4,275.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.13	1.00	1.00	0.91	1.00	1.03	4,404.80	X
4	15,295,000	3,816.55	4,007.55	0.95	1.00	1.00	1.00	1.19	1.00	1.00	0.91	1.00	1.03	4,121.04	X
5	4,379,120	1,376.20	3,182.04	1.10	1.00	1.00	1.00	1.09	1.00	1.00	0.91	1.00	1.09	3,480.06	X
6	15,561,000	4,200.00	3,705.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	0.91	1.00	1.15	4,244.70	X

Análisis estadístico por m²:

MEDIA GEOMETRICA:	4,062.58
MEDIA ARMONICA:	4,051.14
PROMEDIO:	4,073.34
DESVIACION ESTNDAR	314.63
COEFICIENTE DE DISP.	7.72403%

 Valor homologado aplicable: 4,073.34
 En N.R.: 4,100.00

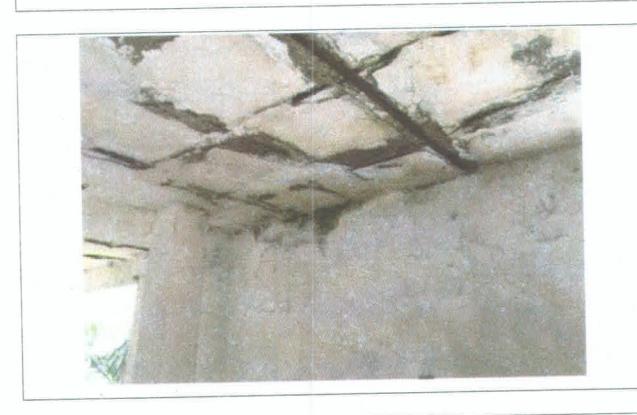


FACHADA



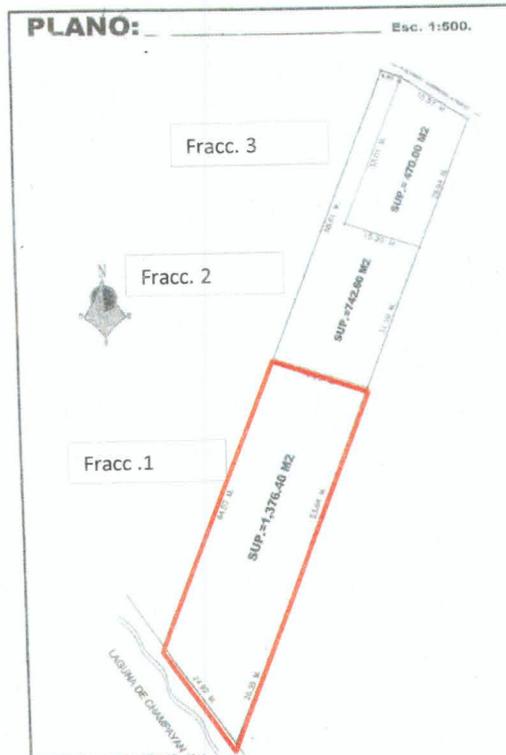
ENTORNO

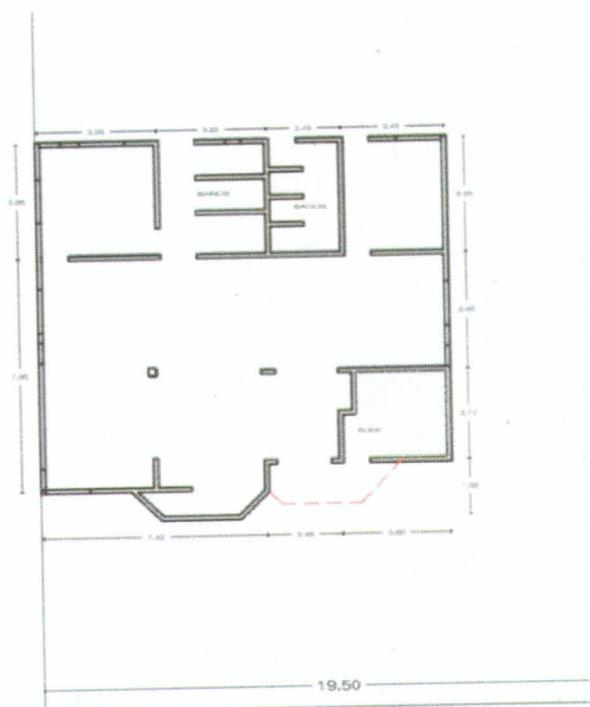




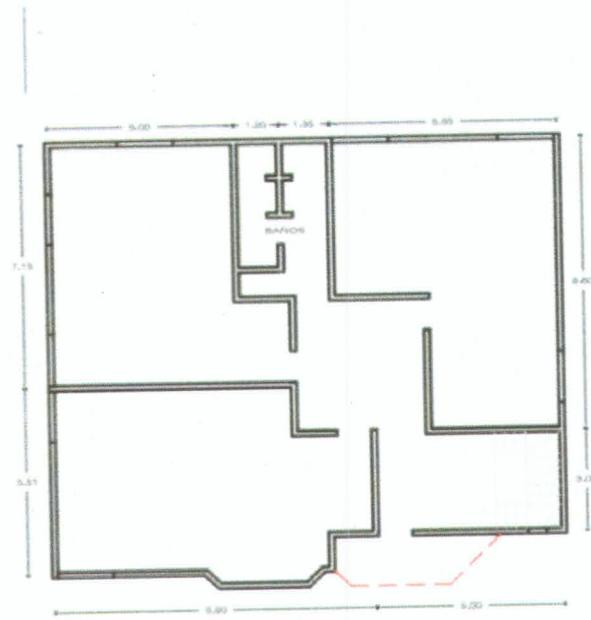


VISTA AREA DEL INMUEBLE Y PLANO





PLANTA BAJA
AREA CONSTRUIDA: 167.74 M²



PLANTA BAJA
AREA CONSTRUIDA: 170.65 M²

LEVANTAMIENTO FÍSICO

MERCADO DE TIERRA

COMPARABLE 1 22.337621° -97.873313°



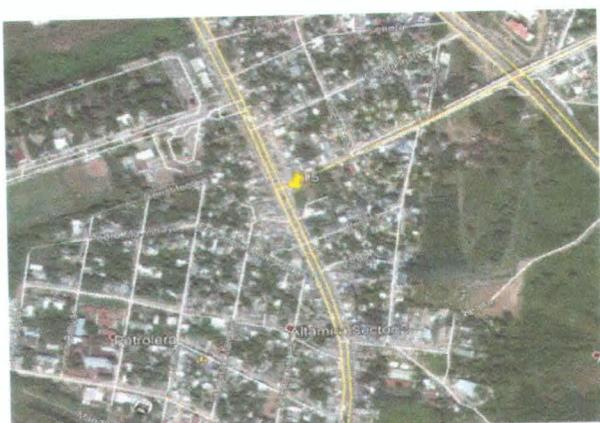
COMPARABLE 2 22.390038° -97.938984°



COMPARABLE 3 22.379242° -97.911988°



COMPARABLE 4 22.337245° -97.873147°



COMPARABLE 5 22.408548° -97.938147°



COMPARABLE 6 22.375510° -97.891343°