

1. Datos Generales

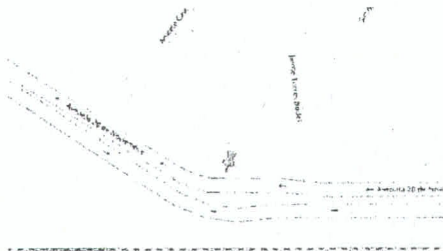
1.2. Nombre UV BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE 1.3. Fecha del avalúo 2017-08-16
1.4. Nombre funcionario bancario JOSE FAJARDO CASTILLEJO 1.5. Nombre VP RUBEN BALLESTEROS DELGADO
1.6. Propósito 3 - VENTA 1.7. Tipo de inmueble 1 - TERRENO
1.8.1. Calle y número AVENIDA 20 DE NOVIEMBRE No. SN MZ. 78 LT. 15
1.8.2. Nombre del conjunto RESIDENCIAL SAN PABLO 1.8.3. Asentamiento COLONIA, RESIDENCIAL SAN PABLO
1.8.4. C.P. 28060 1.8.5. Delegación o municipio 002 - COLIMA 1.8.6. Entidad federativa 06 - COLIMA
1.9.1. Longitud -103.7210340 1.9.2. Latitud 19.2294520 1.9.3. Altitud
1.10. Régimen de propiedad 1 - PRIVADA INDIVIDUAL 1.11. Cuenta predial 02-01-09-078-015-000 1.12. Número de conjunto de Infonavit
1.13. Nombre del constructor N/A 1.14. Cuenta agua NO PROPORCIONADO
1.15. Nombre del solicitante VICTOR MIGUEL OJEDA TEJADA 1.16. Nombre del propietario VICTOR MIGUEL OJEDA TEJADA

2. Características Urbanas

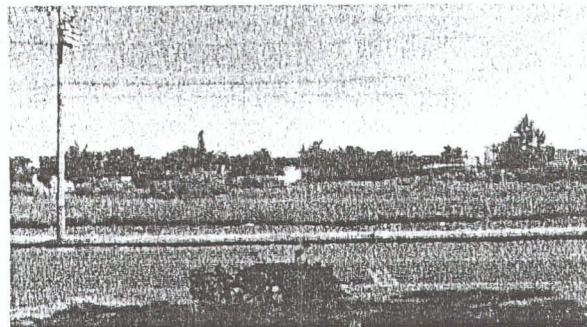
2.1. Nivel de infraestructura Nivel 1 2.2. Agua potable CON SUMINISTRO AL INMUEBLE 2.3. Drenaje SIN RED DE RECOLECCION 2.4. Electrificación RED AEREA 2.5. Alumbrado Público AEREO
2.6. Vialidades ASFALTO 2.7. Teléfono RED AEREA 2.8. Señalización EXISTE 2.9. Transporte EXISTE 2.10. Vigilancia MUNICIPAL
2.11. Nivel de equipamiento Nivel 3 2.12. Clasificación de la zona MIXTA, HABITACIONAL COMERCIAL 2.13. Ref. de proximidad urbana INTERMEDIA
2.14. Construcciones predominantes - COMERCIOS CALIDAD: MEDIO NO. 2.15. Vías de acceso POR CALZADA GALVAN Y AV 20 DE NOVIEMBRE
NIVELES: 2 USO CONSTRUCCIONES: MIXTA

3. Características del Inmueble

3.1 Croquis de Localización



3.2 Fachada



3.3. Uso de suelo HM/2/30 3.4. Servidumbres o restricciones LAS QUE SEÑALA EL DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS DEL MUNICIPIO Y EL REGLAMENTO DE ZONIFICACION DEL ESTADO DE COLIMA
3.5. Descripción de las construcciones y uso actual TERRENO BALDÍO, TERRENO EL CUAL REPRESENTA LA "FRACCION B" UBICADO EN LA ESQUINA DE LA AV 20 DE NOVIEMBRE ESQUINA CON CALLE SIMON BOLIVAR. ESTA FRACCION SE MUESTRA EN EL PLANO DE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DE FECHA MAYO DEL 2017, ELABORADO POR EL ING HECTOR MARTINEZ BENITEZ
3.5.1. N° Recamaras 0 3.5.2. N° Baños 0 3.5.3. N° Habitaciones 0 3.5.4. N° Estacionamientos 0 3.5.5. N° Elevador NO EXISTE
3.6. Unidades rentables generales 0 3.7. Unidades rentables del inmueble 1 3.8.1. Estructura NO APLICA
3.8.2. Acabados
Espacio Arquitectónico Pisos * 16 AGO 2017 Muros Plafones
3.9.1. Hidráulico sanitarias HIDRAULICO: NO APLICA 3.9.2. Eléctricas NO APLICA
3.10.1. Carpintería PUERTAS: NO APLICA PISOS: NO APLICA
3.10.2. Herrería PUERTAS: NO APLICA VENTANAS: NO APLICA

Banco Inmobiliario Mexicano
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE
UNIDAD DE VALUACION:
09016
16 AGO 2017
ING. JOSÉ FAJARDO CASTILLEJO
CONTROLADOR AUTORIZADO POR SNF
0401200



BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

PROCESO DE VALUACION DE BIENES RAIZ
 CUANTIFICACION Y ESTIMACION DEL VALOR DE LOS BIENES
 TEL. 01-52-3-711-1471 / 1-800-99-99-00
 www.bim.mx

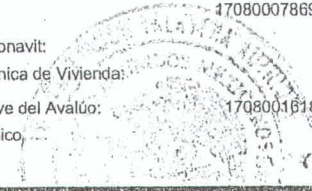
Folio: 17080007869

Folio Infonavit:

Clave Única de Vivienda:

1.1. Clave del Avalúo: 1708001618

Folio Único:



4. Enfoque Falco

4.1. Obtención del valor unitario de terreno. Comparables de terrenos en venta semejantes en uso al que se valúa (sujeto).

N°	Ubicación de la oferta (comparables)	Precio de oferta	Sup. Terreno	Sup. Const.	Fecha	Fuente/Antecedente/Teléfono
1	TERCER ANILLO ESQUINA IGNACIO SANDOVAL, FRENTE A ZENTRALIA # SN, LA CAÑERA, COLIMA, COLIMA, 28018	\$ 36,800,000.00	4600	0	14/08/2017	SIMOR (312) 3301505
2	PROLONGACION IGNACIO SANDOVAL # SN, VALLE DORADO, COLIMA, COLIMA, 28018	\$ 39,104,040.00	6517	0	14/08/2017	APV INTERNACIONAL (33) 36420435
3	AV DE LA PAZ # SN, LOMAS VERDES, COLIMA, COLIMA, 28017	\$ 20,679,600.00	4135	0	14/08/2017	SIMOR (312) 3301505
4	CAMINO ALTOZANO # SN Int. SN, COLINAS DE SANTA FE, COLIMA, COLIMA, 28017	\$ 32,586,700.00	6517	0	14/08/2017	COPORATIVO SEVILLA (33) 31216104

4.1.1. Tabla de homologación de comparables de terreno y/o cálculo del enfoque residual estático.

N°	b	Pagos (\$/m²)	Demérito	Valor unitario	Factores de homologación				Superficie	%	F.Re.	Valor Unitario Resultante (\$/m²)
					Zona	Ubicación	Frente	Forma				
1	0.00	\$ 0.00		\$ 8,000.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.05	0.98	0.92	\$ 7,360.00
2	0.00	\$ 0.00		\$ 6,000.31	0.95	1.00	1.00	1.00	1.11	0.98	1.03	\$ 6,180.32
3	0.00	\$ 0.00		\$ 5,001.11	0.95	1.00	1.00	1.00	1.03	0.98	0.95	\$ 4,751.05
4	0.00	\$ 0.00		\$ 5,000.26	1.00	1.00	1.00	1.00	1.11	0.98	1.08	\$ 5,400.28
Valor Unitario Promedio (\$/m²)											\$ 5,922.91	
Valor aplicado por m²											\$ 6,000.00	

4.2. Terreno en Estudio.

Fracción	Superficie /m²	Valor Unit.	Factores de eficiencia				Valor Unitario Neto	Indiviso	Valor parcial	
			Zona	Ubicación	Frente	Forma				
1	3500	\$ 6,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 6,000.00	100	\$ 21,000,000.00
2										
3										
Totales									Valor A	\$ 21,000,000.00

4.3. Construcciones

4.3.1. Clasificación de las Construcciones

4.3.1.1. Clase general del inmueble

4.3.1.4. Edad de las construcciones 0

4.3.1.8. Grado de terminación de la obra

4.3.2. Construcciones en Estudio.

4.3.1.2. Estado de conservación

4.3.1.5. Vida útil remanente 0

4.3.1.6. Número de niveles 0

4.3.1.9. Grado de avance de las áreas comunes

4.3.1.3. Calidad del proyecto

4.3.1.7. Nivel en edificio (Condominio)

Tipo de construcción	Edad en años	Superficie m²	V.R. Nuevo	Factor Edad	Factor Conservación	Factor Resultante	V.R. Neto (\$/m²)	Valor Parcial Construcciones

Totales

Valor B \$ 0.00

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo:

4.4. Áreas y Elementos Adicionales

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (solo en condominios):

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	Factor Edad	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Áreas comunes

Totales

Valor C \$ 0.00

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Otras Complementarias).

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	Factor Edad	Factor Conserv.	Factor Resultante	V.R. Neto (\$/m²)	Valor Parcial Elementos Adicionales

Totales

Valor D \$ 0.00

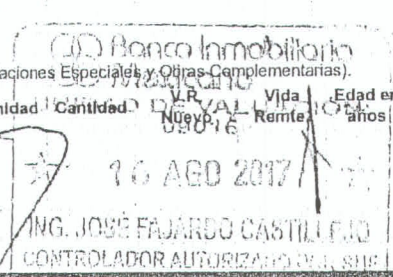
VALOR FÍSICO A+B+C+D

\$ 21,000,000.00

5. Enfoque Mercado

5.1 Información de mercado. Comparables del inmueble en venta semejantes en uso al que se valúa (sujeto).

N°	Ubicación de la oferta (Comparables)	Edad	Conservación	Fecha	Teléfono	Fuente/Antecedente
1						
2						
3						
4						
5						
6						

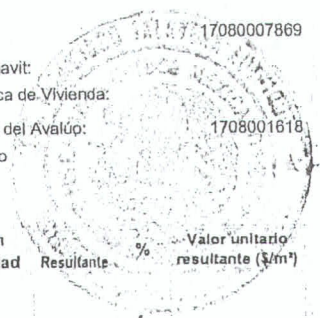




BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

REGISTRADO EN EL INSTITUTO REGISTRAL DEL ESTADO DE GUANAJUATO
 CUANTERÍA DEL INSTITUTO REGISTRAL DEL ESTADO DE GUANAJUATO
 DEL 15 DE OCTUBRE DE 1993 EN EL LIBRO 10747 DE 1993
 FOLIO 168

Folio: 17080007869
 Folio Infonavit:
 Clave Única de Vivienda:
 1.1. Clave del Avalúo: 1708001618
 Folio Único



5.2 Análisis por homologación.

N°	Precio de VENTA		Superficie m²		Valor unitario (\$/m²)	Valores		Factores de homologación					Valor unitario resultante (\$/m²)	
	Inmuebles similares	Terreno	Construcción	VUT		VUC	Fic	Superficie	Zona	Ubicación	Edad	Resultante		%
1														
2														
3														
4														
5														
6														

Área del sujeto 3500 m² 0 m²

Resultado directo de la investigación de inmuebles comparables

Promedio	\$ 0.00	Máximo	\$ 0.00
		Mínimo	\$ 0.00

Diferencial físico vs mercado 0%

Resultado del análisis de comparación para los inmuebles similares

Promedio	\$ 0.00	Máximo	\$ 0.00
		Mínimo	\$ 0.00

Monto unitario aplicable: \$ 0.00

5.3.1. Superficie Vendible: 3500

7.1.1 Valor comparativo de mercado: \$ 0.00

6. Enfoque de Capitalización de Rentas

N°	Ubicación de la oferta (Comparables)	Renta mensual	Edad	Superficie	Unitario	Fuente/Antecedente/Teléfono
1	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
2	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
3	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
4	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA

Estimación de renta de acuerdo a la referencia de inmuebles similares:

N°	Unidad Rentable (1)	Renta unit/m²	Superficie	Renta mensual	Deducciones mensuales	%
1					Porcentaje de desocupación (Vacíos)	
2					Impuesto predial	
3					Conservación y mantenimiento	

Cálculo por capitalización de rentas

Renta mensual bruta	\$ 0.00	Seguros	
Deducciones mensuales estimadas	\$ 0.00	Otros (Indicar)	
PMT renta neta mensual	\$ 0.00	Suma	
Tasa de capitalización mensual	0%		
Vida útil remanente en meses	0		

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

7. Conclusiones

- 7.1.1. Valor comparativo de mercado: \$ 0.00
- 7.1.2. Valor Físico: \$ 21,000,000.00
- 7.1.3. Valor de capitalización de rentas: \$ 0.00

7.2 Valor Concluido

JUSTIFICACIÓN: SE CONSIDERA COMO CONCLUSIÓN AL VALOR OBTENIDO MEDIANTE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE FÍSICO, EXPRESADO EN NUMEROS REDONDOS, POR SER EL QUE MEJOR REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN FUNCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MISMO Y DEL COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO A LA FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO. CONSIDERACIONES: LA ÚNICA FUNCIÓN DE ESTE AVALÚO ES ESTIMAR UN VALOR PARA EL BIEN INMUEBLE Y NUNCA EL DETERMINAR ELEMENTOS ADICIONALES. EL PRESENTE AVALÚO NO CONSTITUYE UN DICTAMEN ESTRUCTURAL, DE CIMENTACIÓN O DE CUALQUIER OTRA RAMA DE LA INGENIERÍA CIVIL O LA ARQUITECTURA, POR LO TANTO NO PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES RELACIONADOS CON LA RESPONSABILIDAD POR LA EXISTENCIA DE VICIOS OCULTOS, FALTA EN LAS ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO, CUESTIONES DE SEGURIDAD, PROTECCIÓN CIVIL, TERREMOTOS U OTROS FENÓMENOS NATURALES, ASÍ COMO LA CALIDAD O DISPONIBILIDAD DE INSTALACIONES COMUNES, INFRAESTRUCTURA URBANA, SERVICIOS PÚBLICOS, EQUIPAMIENTO URBANO U OTRAS CARACTERÍSTICAS, PUES SE SUPONE QUE EXISTEN LAS FACILIDADES REQUERIDAS POR LAS AUTORIDADES, ASÍ COMO LA CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN, YA QUE REBASA EL ALCANCE DEL AVALÚO Y LOS CONOCIMIENTOS DEL VALUADOR, QUIEN SOLO REALIZA UNA INSPECCIÓN VISUAL EN UN MOMENTO DETERMINADO, SIN REALIZAR PRUEBAS PARA DETERMINAR ESAS CIRCUNSTANCIAS.

★ 16 AGO 2017 ★
 ING. JOSÉ FAJARDO CASTILLEJO
 CONTROLADOR AUTORIZADO POR SHF
 0401265

7.2.2. Importe del Valor Concluido: \$ 21,000,000.00
 (VEINTIUN MILLONES PESOS 00/100 M.N.)

Importe cobrado al cliente por el presente avalúo.

RUBEN BALLESTEROS DELGADO
 Valuador Cédula: 7187158

JOSE FAJARDO CASTILLEJO
 Funcionario Bancario Cédula: 549918

7.4 Colindancias

Tipo	Dirección	Medida (mts)	Descripción
SE ADJUNTA IMAGEN DE MEDIDAS Y COLINDANICAS			

7.5 Declaraciones y Advertencias

DECLARACIONES - VER ANEXO

ADVERTENCIAS - VER ANEXO

7.6 Croquis del Inmueble



**Banco Inmobiliario
Mexicano**
UNIDAD DE VALUACION:
09016
★ 16 AGO 2017 ★
ING. JOSÉ FAJARDO CASTILLEJO
CONTROLADOR AUTORIZADO POR SHF
0401265



BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

BOULEVARD ESTEBAN GAL. EMANUEL
CANTONEROS, CENTRO FEDERAL, C.A. 06000
TEL: (52) 55 5741 1111 FAX: (52) 55 5741 1111
WWW.BIMEX.COM

Folio: 17080007869

Folio Infonavit:

Clave Única de Vivienda:

1.1. Clave del Avalúo:

1708001618

Folio Único

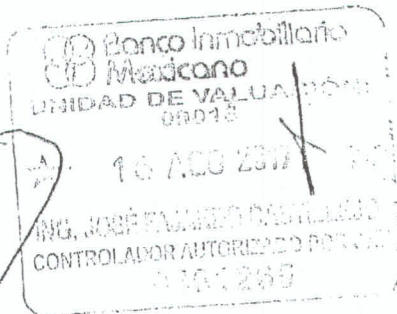
ANEXO - DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

Declaraciones:

SE REALIZARON LAS SIGUIENTES VERIFICACIONES: LA IDENTIFICACION FISICA DEL INMUEBLE Y LAS SUPERFICIES COINCIDE CON LO SEÑALADA EN LA DOCUMENTACION (SI COINCIDE), SE VERIFICO EL ESTADO DE LA CONSTRUCCION Y CONSERVACION DEL INMUEBLE, EL ESTADO DE OCUPACION DEL INMUEBLE Y SU USO, SE VERIFICO SI ES CONSIDERADO O NO MONUMENTO HISTORICO POR EL INHA, O CONSIDERADO PATRIMONIO HISTORICO POR EL INBA ES IMPORTANTE COMENTAR QUE LA ESCRITURA PROPORCIONADA SEÑALA UNA SUPERFICIE TOTAL DE 7,422.623 M2. DE LOS CUALES POR SOLICITUD DEL INTERESADO. SE PIDE SOLO ESTIMAR EL VALOR Y ANALIZAR SOLO EL UNA SUPERFICIE DE 3,500 M2 LOS CUALES SE REPRESENTAN EN EL PLANO ANEXO COMO "FRACCION B". AUN NO SE TIENE UNA SUBDIVISION, PERO SE SOLICITA HACER SOLO ANALISIS SOBRE ESTA SUPERFICIE.

Advertencias:

NO SE DISPUSO DE DOCUMENTACION RELEVANTE. LA DOCUMENTACION PROPORCIONADA EN COPIA SIMPLE PARA ELABORAR EL PRESENTE SE ACEPTO DE BUENA FE Y FUE PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE, QUIEN ES EL UNICO RESPONSABLE DE LA AUTENTICIDAD, VERACIDAD O VALIDEZ JURIDICA DE LOS MISMOS, YA QUE REBASA EL ALCANCE Y CONOCIMIENTOS DEL VALUADOR EL REALIZAR ALGUNA INVESTIGACION SOBRE LA MISMA. LAS SUPERFICIES UTILIZADAS EN EL AVALUO SON OBTENIDAS DE LAS FUENTES INDICADAS EN EL MISMO. CORRESPONDE A UNA MEDICION COMPROBADA POR EL VALUADOR PARA EFECTOS DE AVALUO, SIN QUE ESTO REPRESENTE UN LEVANTAMIENTO PARA ELABORACION DE CROQUIS, YA QUE NO SE REALIZA UN PLANO ARQUITECTONICO, CONSIDERANDO LAS VARIANTES Y HABITOS DE MEDICION EXISTENTES, POR LO QUE SU RESULTADO UNICAMENTE SE DESTINA PARA FINES DE CALCULO DEL AVALUO.





BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

NAJERABUENAVISTA, P.O. BOX 1000, CDMX
 CREDITO BANCARIO, CREDITO FINANCIERO, CREDITO INMOBILIARIO
 CREDITO PERSONAL, CREDITO PARA EL COMERCIO, CREDITO PARA EL TURISMO
 CREDITO PARA EL VEHICULO

Folio: 17080007869

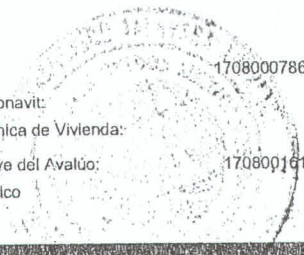
Folio Infontavit:

Clave Única de Vivienda:

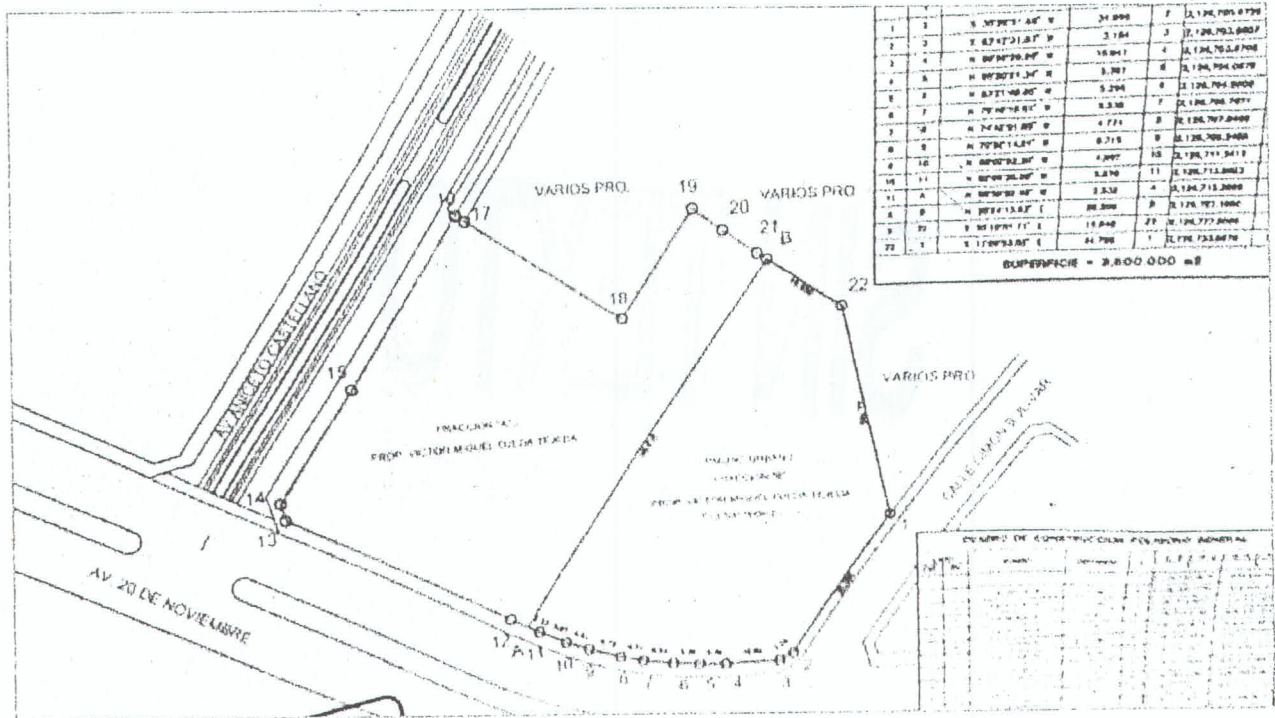
1.1. Clave del Avalúo:

1708001618

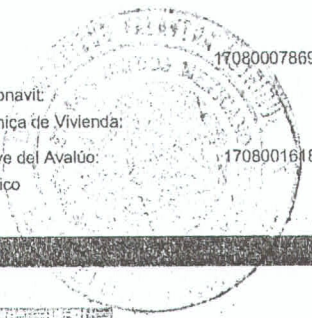
Folio Único



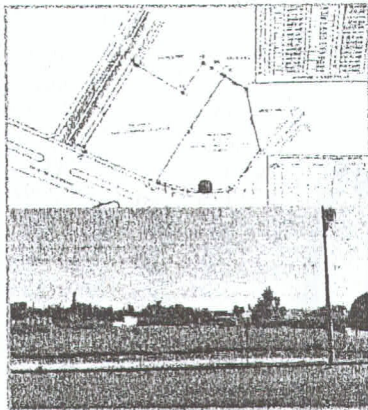
ANEXO - CROQUIS DEL INMUEBLE



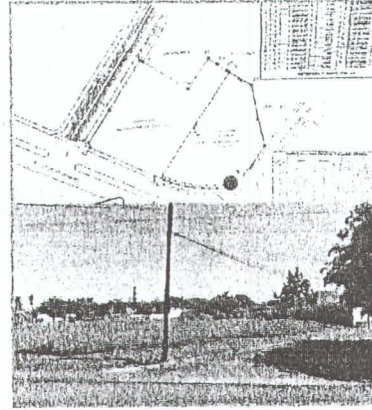
Banco Inmobiliario Mexicano
 UNIDAD DE VALUACIÓN:
 09016
 16 AGO 2017
 ING. JOSÉ FAJARDO CASTILLEJO
 CONTROLADOR AUTORIZADO POR SHF
 0401265



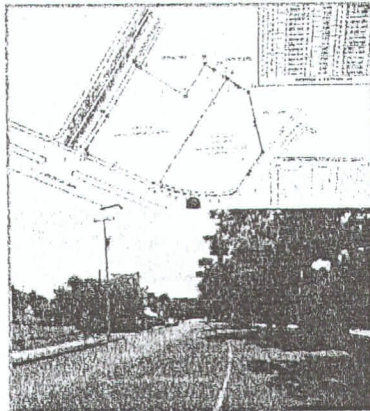
ANEXO FOTOGRAFICO



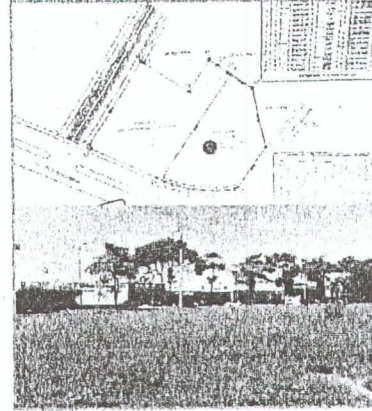
ACCESO AL INMUEBLE



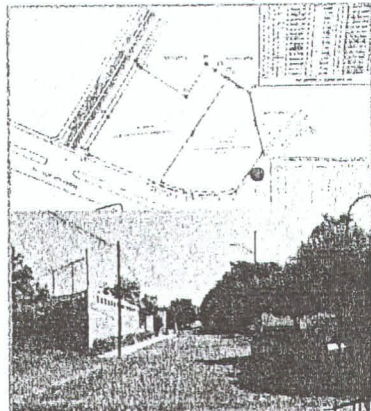
ESQUINA



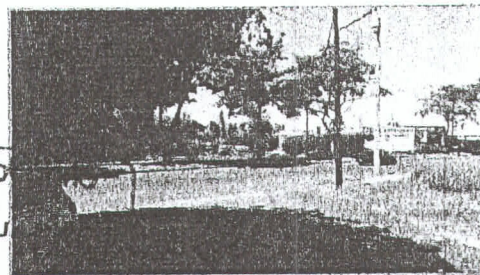
AV 20 DE NOVIEMBRE



INTERIOR DEL INMUEBLE

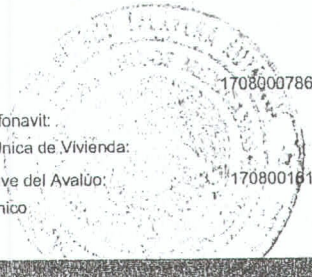


CALLE SIMON BOLIVAR

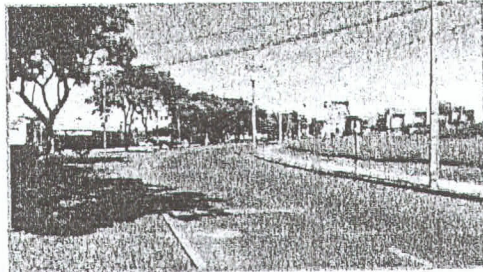


CALLE SIMON BOLIVAR VISTA SUR

**Banco Inmo
Mexicano**
UNIDAD DE VALU
09916
16 AGO 2017
ING. JOSÉ FAJARDO CASTILLO
CONTROLADOR AUTORIZADO POR SHF
0401263

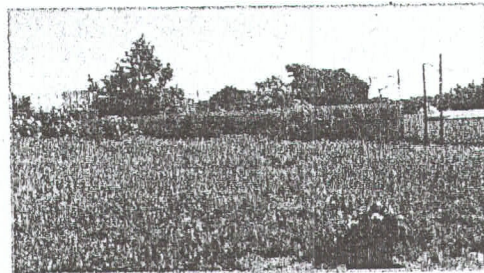
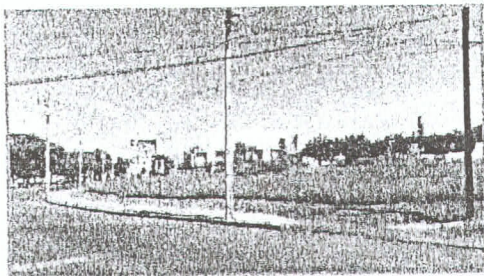


ANEXO FOTOGRAFICO



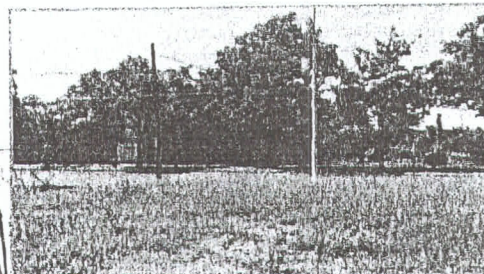
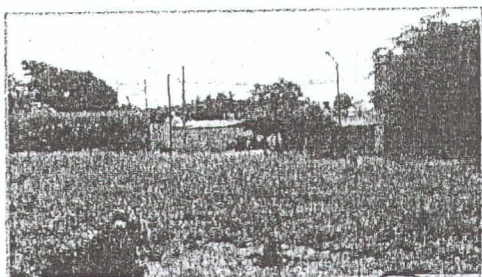
VISTA DE TERRENO SOBRE LA CALLE SIMON BOLIVAR

AV 20 DE NOVIEMBRE



AV 20 DE NOVIEMBRE

VISTA DEL INTERIOR DE LA FRACCION B, VISTA AL NORTE



VISTA DEL INTERIOR DE LA FRACCION B, VISTA AL NORESTE

VISTA DEL INTERIOR DE LA FRACCION B, VISTA AL SUR AV 20 DE NOVIEMBRE

Banco Inmobiliario Mexicano
DE VALUACIÓN
09910
13 AGO 1997
CONTROLADOR AUTOMATIZADO
0487263



BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

BOULEVARD DE LAS AMÉRICAS S/N. COL. LAS AMÉRICAS, CDMX
 CREDITO EMPL. REGISTRADO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LOS SECTORES FINANCIEROS
 TEL: 55 97 37 70 FAX: 55 97 37 71
 WWW.BANCOMEX.COM

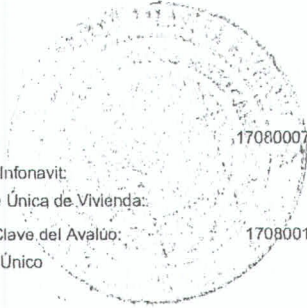
Folio: 17080007869

Folio Infonavit:

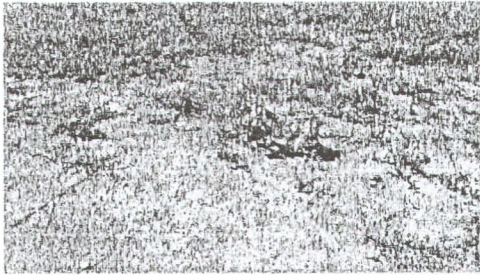
Clave Única de Vivienda:

1.1. Clave del Avalúo: 1708001618

Folio Único



ANEXO FOTOGRAFICO



TIPO DE SUELO Y VEGETACION



POLIGONO TOTAL

Banco Inmobiliario Mexicano
 UNIDAD DE VALUACIÓN:
 09016
 16 AGO 2017
 ING. JOSÉ FAJARDO CASTILLEJO
 CONTROLADOR AUTORIZADO POR SHF
 0401265