

Observaciones: NINGUNA

Valor comercial: 20,833,000.00  
(veinte millones ochocientos treinta y tres mil pesos 00/100 m.n.)

Solicitante: MARIA DEL PILAR SOLEDAD LOYOLA MATUTE

Calle: BALNEARIO  
No.Exterior: FRACCION 3  
No.Interior: 0  
Conjunto (en su caso): -  
Colonia: EJIDO OJOCALIENTE  
Delegación o Municipio: Aguascalientes  
Entidad Federativa: Aguascalientes  
Codigo Postal: 20198



**AVVALUO INMOBILIARIO**

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

[Handwritten signature]

**OTRAS (en su caso): NINGUNA**

VERIFICAR DICHA SUPERFICIE. SE DA COMO VERDADERA LA SUPERFICIE DEL TERRENO SEGUN DOCUMENTACION PROPORCIONADA, ESCRITURAS, CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN O INFORMACION CATASTRAL, YA QUE EN ESTE AVALUO NO SE REALIZA LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO PARA AVALUO, PORQUE SE OBSERVARON DURANTE LA INSPECCION OCULAR AL BIEN.

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

QUIENES INTERVENIMOS EN EL PRESENTE AVALUO DECLARAMOS BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NO GUARDAMOS NINGUN TIPO DE RELACION O NEXO DE PARENTESCO O DE NEGOCIOS CON EL CLIENTE O PROPIETARIO DEL BIEN QUE SE VALUA.

NO ES PROPOSITO DEL PRESENTE AVALUO VERIFICAR LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVAMENES, RESERVA DE DOMINIO, ADEUDOS FISCALES O DE CUALQUIER OTRO TIPO QUE PUEDIERA AFECTAR EL BIEN QUE SE VALUA, A MENOS QUE EXPRESAMENTE SEAN DECLARADOS POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL MISMO, POR LO QUE NO ASUMIMOS RESPONSABILIDAD ALGUNA POR INFORMACION OMITIDA EN LA SOLICITUD DEL AVALUO.

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

LAS SUPERFICIES UTILIZADAS EN EL AVALUO SON OBTENIDAS DE LAS FUENTES INDICADAS EN EL MISMO, CUANDO SE INDICA SEGUN MEDIDAS, CORRESPONDE A UNA MEDICION FISICA PARA EFECTOS DE AVALUO, SIN QUE ESTO REPRESENTA UN LEVANTAMIENTO EXACTO, CONSIDERANDO LAS VARIANTES Y HABITOS DE MEDICION EXISTENTES, POR LO QUE SU RESULTADO UNICAMENTE SE DESTINA PARA FINES DE CALCULO DEL AVALUO.

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

NO SE REALIZARON INVESTIGACIONES, EXCEPTO CUANDO ASI SE INDIQUE EN EL AVALUO, CON RESPECTO A LA EXISTENCIA DE TUBERIAS 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 CERCANIAS.

LOS NOMBRES DE SOLICITANTE, PROPIETARIO ASI COMO LOS NUMEROS DE CUENTA PREDIAL Y AGUA Y LA UBICACION DEL INMUEBLE SE SEÑALAN SEGUN LA INFORMACION PROPORCIONADA POR EL CLIENTE AL MOMENTO DE SOLICITAR EL AVALUO, 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 PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, CATASTRO, U OTROS.

EL PRESENTE AVALUO NO CONSTITUYE UN DICTAMEN ESTRUCTURAL, DE CIMENTACION O DE CUALQUIER OTRA RAMA DE LA INGENIERIA CIVIL O LA ARQUITECTURA QUE NO SEA LA VALUACION, POR LO TANTO NO PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES RELACIONADOS CON ESAS RAMAS NI SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS U OTRAS CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE QUE NO PUEDAN SER APRECIADAS EN UNA VISITA NORMAL DE INSPECCION FISICA PARA EFECTOS DE AVALUO, INCLUSO CUANDO SE APRECIE ALGUNAS CARACTERISTICAS QUE PUEDAN CONSTITUIR ANOMALIAS CON RESPECTO AL ESTADO DE CONSERVACION NORMAL -SEGUN LA VIDA UTIL CONSUMIDA- DE UN INMUEBLE O A SU ESTRUCTURA, EL VALUADOR NO ASUME MAYOR RESPONSABILIDAD QUE ASI INDICARLO CUANDO SON DETECTADAS, YA QUE AUNQUE SE PRESENTEN ESTADOS DE CONSERVACION MALOS O RUINOSOS, ES OBLIGACION DEL VALUADOR REALIZAR EL AVALUO SEGUN LOS CRITERIOS Y NORMAS VIGENTES Y APLICABLES SEGUN EL PROPOSITO DEL MISMO.

LA AUTORIDAD FISCAL O CATASTRAL LOCAL, ASI COMO CRITERIOS DE VALUACION GENERALMENTE ACEPTADOS, SEGUN EL ALCANCE DEL AVALUO EN FUNCION DEL PROPOSITO DEL MISMO.

NO SE REALIZARON INVESTIGACIONES, EXCEPTO CUANDO ASI SE INDIQUE EN EL AVALUO, CON RESPECTO A LA EXISTENCIA DE TUBERIAS 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 CERCANIAS.

LOS NOMBRES DE SOLICITANTE, PROPIETARIO ASI COMO LOS NUMEROS DE CUENTA PREDIAL Y AGUA Y LA UBICACION DEL INMUEBLE SE SEÑALAN SEGUN LA INFORMACION PROPORCIONADA POR EL CLIENTE AL MOMENTO DE SOLICITAR EL AVALUO, 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 PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, CATASTRO, U OTROS.

LAS SUPERFICIES UTILIZADAS EN EL AVALUO SON OBTENIDAS DE LAS FUENTES INDICADAS EN EL MISMO, CUANDO SE INDICA SEGUN MEDIDAS, CORRESPONDE A UNA MEDICION FISICA PARA EFECTOS DE AVALUO, SIN QUE ESTO REPRESENTA UN LEVANTAMIENTO EXACTO, CONSIDERANDO LAS VARIANTES Y HABITOS DE MEDICION EXISTENTES, POR LO QUE SU RESULTADO UNICAMENTE SE DESTINA PARA FINES DE CALCULO DEL AVALUO.

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

NO ES PROPOSITO DEL PRESENTE AVALUO VERIFICAR LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVAMENES, RESERVA DE DOMINIO, ADEUDOS FISCALES O DE CUALQUIER OTRO TIPO QUE PUEDIERA AFECTAR EL BIEN QUE SE VALUA, A MENOS QUE EXPRESAMENTE SEAN DECLARADOS POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL MISMO, POR LO QUE NO ASUMIMOS RESPONSABILIDAD ALGUNA POR INFORMACION OMITIDA EN LA SOLICITUD DEL AVALUO.

QUIENES INTERVENIMOS EN EL PRESENTE AVALUO DECLARAMOS BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NO GUARDAMOS NINGUN TIPO DE RELACION O NEXO DE PARENTESCO O DE NEGOCIOS CON EL CLIENTE O PROPIETARIO DEL BIEN QUE SE VALUA.

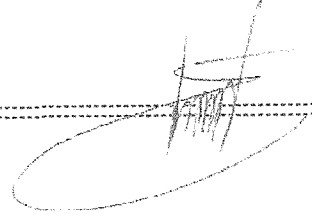
TODA VEZ QUE EL OBJETIVO DEL PRESENTE AVALUO NO ES VERIFICAR DESLINDES DE PROPIEDAD, NI DE OCUPACION IRREGULAR O CUALQUIER OTRA RESTRICCION LEGAL, EL VALOR COMERCIAL AL QUE SE CONCLUYE SOLO CONSIDERA LAS EXPRESADAS EN EL PROPIO AVALUO, PORQUE SE OBSERVARON DURANTE LA INSPECCION OCULAR AL BIEN.

SE DA COMO VERDADERA LA SUPERFICIE DEL TERRENO SEGUN DOCUMENTACION PROPORCIONADA, ESCRITURAS, CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN O INFORMACION CATASTRAL, YA QUE EN ESTE AVALUO NO SE REALIZA LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO PARA VERIFICAR DICHA SUPERFICIE.

**LIMITANTES DEL AVALUO**

**AVALUO INMOBILIARIO**

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



DEL TERRENO:	Al Norte: en 40.16 m. con limite de propiedad
	Al Sur: en 52.10 m. con Calle 20 de Noviembre
	Al Poniente: en 100.46 m. con Fraccion 2
	Al Oriente: en 112.24 m. con Fraccion 4

**Medidas y Colindancias:** Fuente: SUGUN PLANO PROPORCIONADO POR PROPIETARIO

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

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

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

**Coefficiente del Suelo:** c.o.s.: - c.u.s.: -

**Uso del Suelo:** Habitacional (H2)

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

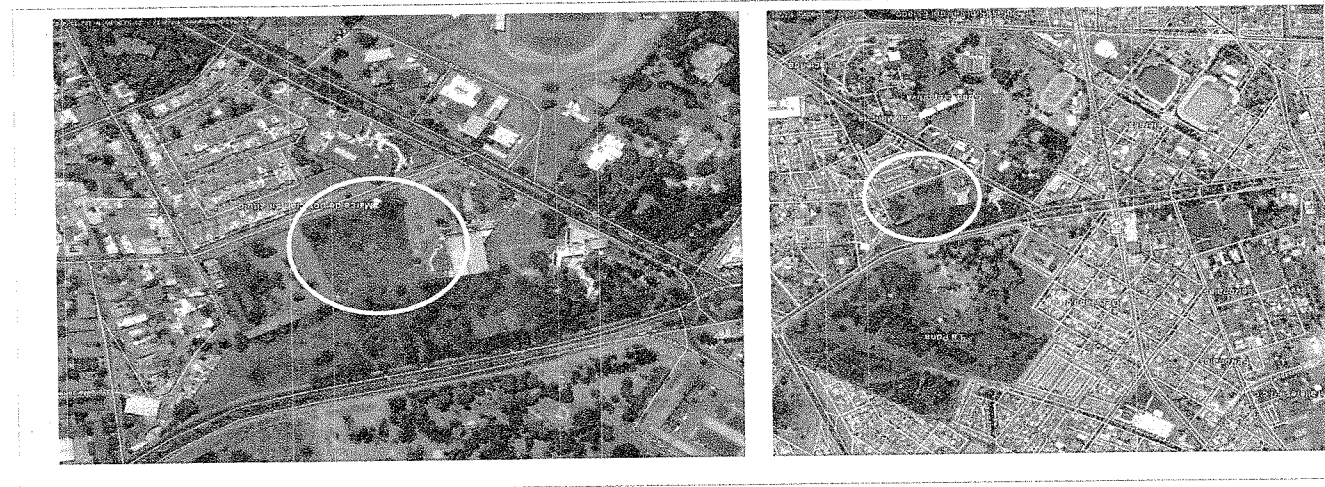
**Topografía:** Terreno Sensiblemente plano.

**Configuración:** Forma: Regular  Irregular

**Superficie del terreno:** 4,837.00 m<sup>2</sup>

1 frente	Calle Transversal: PROL. ALAMEDA	Orientación: NORTE
2 Frontes	Calle Transversal AV. JOJOCALIENTE	Orientación: SUR
3 Frontes	Calle limitrofe LUDVINA GARCIA	Orientación: ORENTE
4 Frontes	Calle limitrofe AV. TECNOLOGICO	Orientación: PONIENTE
Interior	Calle limitrofe	Orientación:
	Calle limitrofe	Orientación:
	Calle limitrofe	Orientación:

**TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LIMITROFES Y ORIENTACION:**



**1.- TERRENO** Ubicación del Predio: **CROQUIS DE UBICACION**

**II. CARACTERISTICAS PARTICULARES**

**AVALUO INMOBILIARIO**

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

Valor unitario aplicable	4,307.00	Sup. Vendible	4,837.00	Valor de Mercado	20,833,000.00
Observaciones: NINGUNA					

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

Analisis estadístico por m<sup>2</sup>:

COEFICIENTE DE DISP.	11.41245%
DESVIACION ESTANDAR	491.57
PROMEDIO:	4,307.35
MEDIA ARMONICA:	4,267.01
MEDIA GEOMETRICA:	4,286.87

Valor homologado: 4,307.35  
En N.R.: 4,307.00

Caso	Orta \$	Sup. Terr. M2	\$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación										Homologar			
				Negociación	Ubicación	Calidad	Edad	Uso	Conservación	Cus	Proyección	Seguridad	Otro		Factor resultante	Homologado \$ / m <sup>2</sup>	
1	270,000,000.00	80,387.00	3,358.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.20	4,030.50	X
2	64,000,000.00	20,000.00	3,200.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.20	3,840.00	X
3	81,968,340.00	21,968.00	3,731.26	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.18	1.00	1.00	1.00	1.18	4,402.89	X
4	35,000,000.00	10,000.00	3,500.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.18	1.00	1.00	1.00	1.42	4,956.00	X
5																	
6																	

**2.- ANALISIS POR HOMOLOGACION Y AJUSTES**

Caso	Calle y Numero	Colonias	Sup. terr.	edad	Clasif.	telefono	Informante
1		LA CANTERA	80,387.00	0	BUENA		
2		TROJES SAN CRISTOBAL	20,000.00	0	BUENA		
3		TEC. DE MONTERREY	21,968.00	0	BUENA		
4	Boulevard Luis Donaldo Colosio	TROJES DE ORIENTE	10,000.00	0	BUENA		

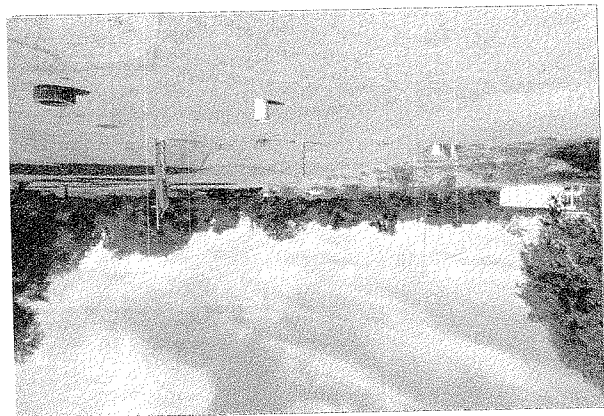
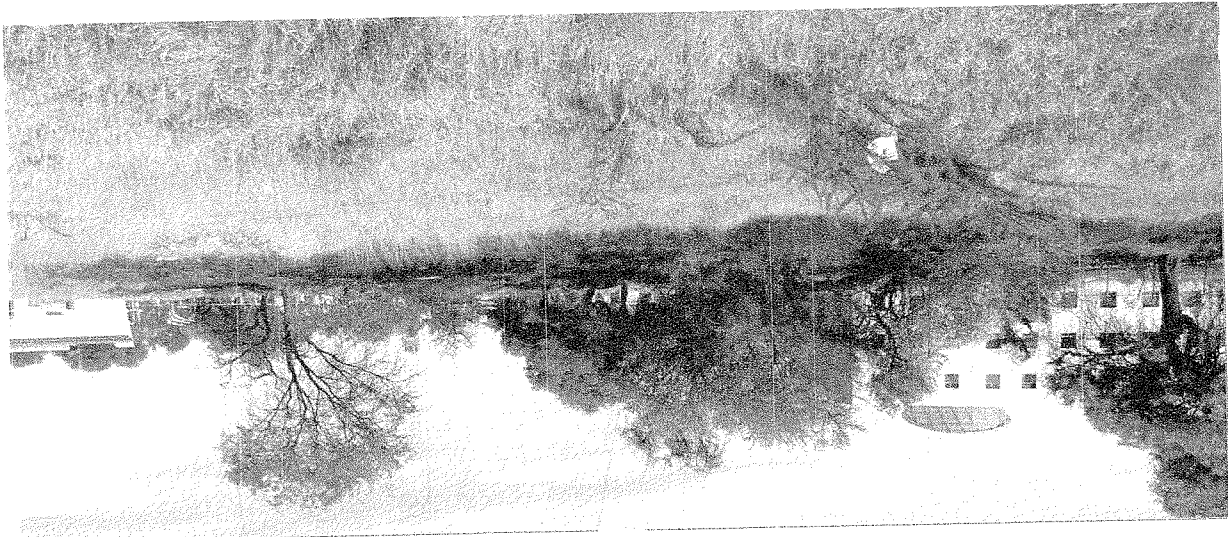
**1.- INFORMACION DE MERCADO PARA ESTIMAR EL VALOR UNITARIO DE VENTA**

**III. ENFOQUE DE MERCADO**

**AVALUO INMOBILIARIO**

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

*[Handwritten signature]*



Reporte fotográfico Avaluo No. AVALUO EJIDO OJOCALIENTE

**AVALUO INMOBILIARIO**

Avaluo de inmueble

Fecha del avaluo: 5 de mayo de 2017

Clave avaluo: AVALUO EJIDO OJOCALIENTE