

AVALUO INMOBILIARIO



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

ESQUINA DE LATERAL PERIFERICO ANTONIO ORTIZ MENA Y CALLE OCEANO PACIFICO DE LA COLONIA
ABRAHAM GONZALEZ AL PONIENTE DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA MPIO. DE CHIHUAHUA

FECHA DEL AVALUO:

7 DE ABRIL DEL 2011

Ly

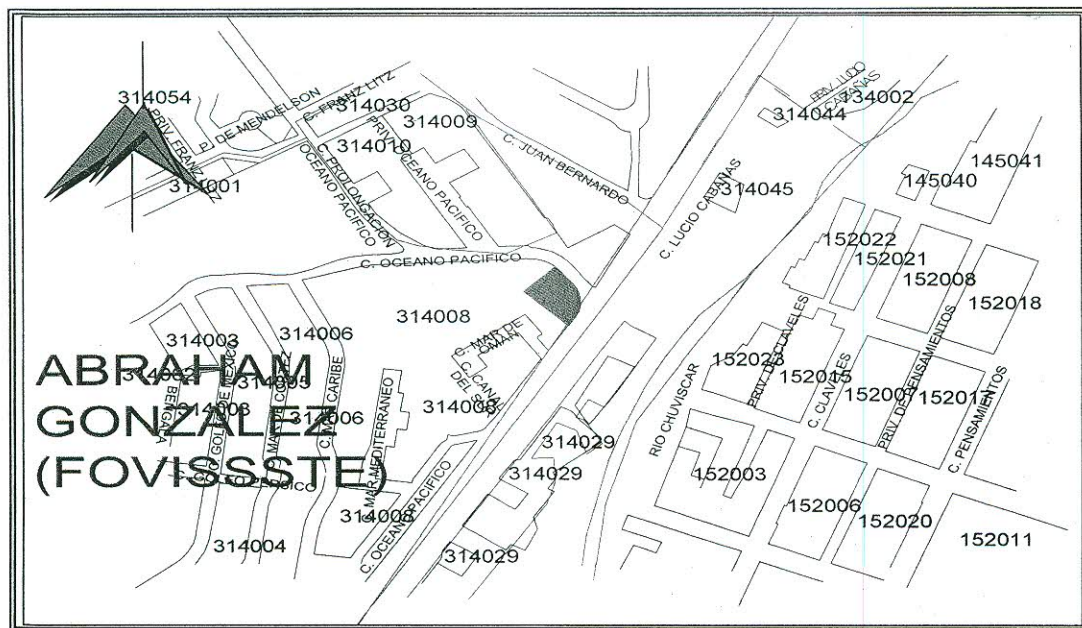
I. ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALUO:	DEPARTAMENTO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE LA SECRETARIA DE HACIENDA
VALUADOR:	ING. LUIS RAUL GUTIERREZ VALVERDE
ESPECIALIDAD:	INMUEBLES
FECHA DE INSPECCION:	7 DE ABRIL DEL 2011
INMUEBLE QUE SE VALUA:	TERRENO URBANO
REGIMEN DE PROPIEDAD:	DOMINIO PUBLICO
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	GOBIERNO DEL ESTADO
OBJETO DEL AVALUO:	ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL
PROPOSITO DEL AVALUO:	UTILIZAR SU VALOR COMERCIAL EN TRAMITE DE DONACION
UBICACION DEL INMUEBLE:	ESQUINA DE LA LATERAL PERIFERICO ANTONIO ORTIZ MENA Y CALLE OCEANO PACIFICO DE LA COLONIA ABRAHAM GONZALEZ AL PONIENTE DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA MPIO. DE CHIHUAHUA
CLAVE CATASTRAL:	314 - 001 - 098
No. DE CUENTA DE AGUA:	NO SE PROPORCIONO

II. CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE ZONA:	ZONA URBANA HABITACIONAL MEDIA BAJA
TIPOS DE CONSTRUCCION:	SE DISTINGUEN CASAS HABITACION DE TIPO MODERNO DE UNO Y DOS NIVELES DE REGULAR Y BUENA CALIDAD PRODUCTO DE PROGRAMA MASIVO DE VIVIENDA
INDICE DE SATURACION:	SE ESTIMA AL 95% EN RELACION AL NUMERO DE LOTES EDIFICADOS
POBLACION:	NOIRMAL DE NIVEL SOCIOECONOMICO BAJO MEDIO
CONTAMINACION AMBIENTAL:	SE PERCIBE SOLO RUIDO PRODUCIDO POR TRAFICO VEHICULAR, EL PREDIO COLINDA CON ARROYO SIN RIESGO APARENTE.
USO DE SUELO:	HABITACIONAL DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION CHIHUAHUA
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:	SE TIENE ACCESO AL SECTOR Y AL PREDIO POR IMPORTANTES VIALIDADES; PERIFERICO ANTONIO ORTIZ MENA , PERIFERICO DE LA JUVENTUD Y CALLES LOCALES DE LA COLONIA.
SERVICIOS PÚBLICOS:	
ABASTECIMIENTO DE AGUA:	RED SUBTERRANEA CON SUMINISTRO MEDIANTE TOMAS DOMICILIARIAS
DRENAJE SANITARIO:	POR MEDIO DE RED SUBTERRANEA HACIA COLECTOR MUNICIPAL
RED DE ELECTRIFICACION:	AEREA POR MEDIO DE POSTERIA DE CONCRETO
GAS NATURAL:	POR MEDIO DE TOMAS DOMICILIARIAS
ALUMBRADO PUBLICO:	RED AEREA POR MEDIO DE POSTERIA METALICA
VIALIDADES:	RECUBIERTAS CON CARPETA ASFALTICA
BANQUETAS Y GUARNICIONES:	CONCRETO SIMPLE
VIGILANCIA Y R. DE BASURA:	MUNICIPAL
OTROS SERVICIOS:	
RED TELEFONICA:	SI EXISTE POR MEDIO DE POSTERIA DE MADERA
SISTEMA DE TRANSPORTE:	URBANO CON ACCESO AL SECTOR
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO:	PARQUES RECREATIVOS, ESCUELAS DE NIVEL PREESCOLAR HASTA NIVEL MEDIO, TEMPLOS, NOMENCLATURA Y SEÑALIZACION DE CALLES

UBICACIÓN DEL IMUEBLE



EL PREDIO DE ACUERDO A SU UBICACIÓN MANZANERA ES ESQUINERO CON DOS FRENTES A LATERAL DEL PERIFERICO ORTIZ MENA LIMITROFE SURESTE Y A CALLE OCEANO PACIFICO LIMITROFE NORESTE.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

Fuente: COPIA DE PLANO CATASTRAL PROPORCIONADO

<u>ORIENTACION</u>	<u>DISTANCIA</u>	<u>LINDEROS</u>	<u>SUPERFICIE TOTAL TERRENO:</u>
FRENTE:	15.03 mts.	Con:	Lateral del Periferico Ortiz Mena
COSTADO DERECHO:	30.64 mts.	Con:	Con zona federal de Arroyo
COSTADO IZQUIERDO:	28.053 mts.	Con:	Con Calle Oceano Pacifico
ESPALDA:	18.05 mts.	Con:	Manzana No. 23 de la Colonia Abraham Gonzalez

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE CON TOPOGRAFIA NORMAL PLANA, DE FORMA REGULAR.

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

SE APRECIA PAISAJE URBANO EN EL ENTORNO; CASAS HABITACION MODERNAS DE CALIDAD ECONOMICA. VISTA DEL RIO CHUVISCAR Y DEL PERIFERICO ANTONIO O. MENA

DENSIDAD HABITACIONAL:

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

SE ESTIMAN LOS SIG. COEFICIENTES COS = 0.75 Y CUS = 1.5

SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:

NO EXISTEN SERVIDUMBRES RESTRICCIONES LAS QUE INDIQUE LA AUTORIDAD MUNICIPAL.

IV. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

<u>USO ACTUAL:</u>	EL INMUEBLE ES UN TERRENO SIN USO DEFINIDO
TIPOS DE CONSTRUCCION APRECIADOS:	NO APLICA
CALIDAD Y CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES:	NO APLICA
NUMERO DE NIVELES:	NO APLICA
EDAD APROXIMADA DEL INMUEBLE:	NO APLICA
VIDA UTIL TOTAL:	NO APLICA
VIDA UTIL REMANENTE:	NO APLICA
ESTADO DE CONSERVACION:	NO APLICA
CALIDAD DE PROYECTO:	NO APLICA
UNIDADES RENTABLES:	NO APLICA

V. ELEMENTOS DE CONSTRUCCION

A) OBRA NEGRA O GRUESA NO APLICA

CIMENTACION:

ESTRUCTURA:

MUROS:

ENTREPISOS:

TECHOS:

AZOTEAS:

BARDAS:

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES: NO APLICA

APLANADOS:

PLAFONES:

LAMBRINES:

PISOS:

ZOCLOS:

V. ELEMENTOS DE CONSTRUCCION

ESCALERAS:

PINTURA:

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:

C) CARPINTERIA:

NO APLICA

PUERTA PRINCIPAL:
PUERTAS INTERIORES:
GUARDARROPAS:

D) INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS:

NO APLICA

SUMINISTRO DE AGUA:

DRENAJE SANITARIO:

MUEBLES Y ACCESORIOS EN BAÑOS:

E) INSTALACIONES ELECTRICAS:

NO APLICA

CABLEADO:

ILUMINACION:

CONTACTOS Y APAGADORES:

ALIMENTACION:

F) HERRERIA:

NO APLICA

G) CANCELERIA:

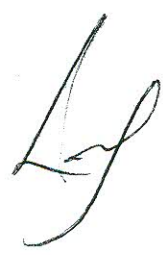
H) VIDRIERIA:

I) CERRAJERIA:

J) FACHADA:

K) INSTALACIONES ESPECIALES,
OBRAS COMPLEMENTARIAS Y
ELEMENTOS ACCESORIOS:

NO APLICA



VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Descripción General del Inmueble:

EL AVALÚO SE REFIERE A PREDIO URBANO DE FORMA REGULAR, CON BUENA UBICACIÓN Y ACCESOS CON FRENTE A IMPORTANTE CORREDOR URBANO, CON LA POSIBILIDAD DE DESTINARSE PARA USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.

Descripción General de la zona:

SECTOR URBANO DE REFERENCIA URBANA INTERMEDIA, UBICADO AL SUROESTE DE LA CIUDAD, CON MAS DE 30 AÑOS DE CREACION Y ACCESO DIRECTO POR PERIFERICO ANTONIO ORTIZ MENA, DE TRAZA URBANA BIEN DEFINIDA, COBERTURA DE SERVICIOS COMPLETA, EL USO DE SUELO PREDOMINANTE ES HABITACIONAL, CUENTA CON CENTROS ESCOLARES DE VARIOS NIVELES EDUCATIVOS, Y PARQUES RECREATIVOS. EL COMERCIO QUE ABASTECE LA ZONA SE UBICA DISPERSO EN LA COLONIA Y SOBRE EL PERIFERICO ANTONIO ORTIZ MENA.

Metodología para la aplicación de los Valores:

Terreno:

LOS VALORES DE CALLE SE OBTUVIERON POR INVESTIGACION DE MERCADO DE LA ZONA Y ZONAS DE CALIDAD SEMEJANTE, HOMOLOGANDO LOS VALORES DE ACUERDO AL INMUEBLE QUE SE ESTA VALUANDO.

Construcción:

EL VALOR FISICO SE ESTIMA EN FUNCION DE LAS ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE HABER SIDO CONSTRUIDO, PERO ACTUALIZANDO LOS COSTOS A LA FECHA EN QUE SE PRACTICA EL AVALÚO, Y DEPRECIÁNDOLOS EN FUNCION DE LA EDAD APARENTE Y ESTADO FISICO DEL INMUEBLE. SE APLICA EL CRITERIO DE ROSS HEIDECKE PARA LA DEPRECIACION DE LAS CONSTRUCCIONES.

Instalaciones Especiales:

Para la obtención de los valores de las instalaciones especiales y/o accesorios, se consulto en catálogos de productos, fabricantes y distribuidores de estos equipos, investigándose también las vidas útiles normales de cada equipo, demeritándolos con el método de línea recta.

Definiciones:

Enfoque de Costos:

Esta basado en el supuesto de que un comprador con la información pertinente, no pagaría mas por un bien que el costo de un bien sustituto con el mismo uso o fin que el bien considerado. Este enfoque considera que el valor máximo del bien para el comprador, será la cantidad necesaria para adquirir o construir un nuevo bien de igual utilidad. Cuando el bien no es nuevo, el valor de reposición nuevo deberá ser ajustado de acuerdo a los métodos de depreciación y obsolescencia utilizados comúnmente.

Enfoque de Ingresos:

Esta basado en el principio económico de "Anticipación", el cual considera que los valores con relación al valor presente de los beneficios futuros derivados de la propiedad y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos.

Enfoque Comparativo de Mercado:

Esta basado en el principio económico de "Sustitución", el cual considera que un comprador bien informado no pagará por una propiedad más del precio de compra de otra propiedad similar, involucra la recopilación de información de mercado de inmuebles similares al valuado, para con esta información y haciendo los ajustes que procedan se estime un valor de mercado.

Valor Comercial:

Es el precio mas probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición en el mercado, en una transacción llevada a cabo entre un ofertante y un demandante libre de presiones y bien informados.

Condiciones Limitantes y Excepciones:

En la inspección ocular del bien motivo del presente, no es posible detectar los **vicios ocultos** que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación o por informe expreso del solicitante o propietario del mismo bien.

No es objeto del presente Avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran 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.



VII. APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (TERRENO)

a) Terreno

OFERTAS Y/O VENTAS DE TERRENOS							
REFERENCIA	UBICACIÓN	AREA (m²)	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	INFORMO	FECHA DE INFORMES	TELEFONO
1-T	AVE. TEOFILO BORUNDA ORTIZ CASI CALLE 26a.	606.00	\$1,030,200	\$1,700.00	INMOBILIARIA	Abr-11	614 2161175
2-T	CALLE FEBRES FRACC. LOMAS LASALLE	300.00	\$600,000	\$2,000.00	ACTIVOS	Abr-11	414 - 82 - 82
3-T	CALLE CAÑADA DEL SOL FRACC. CAÑADAS	325.00	\$850,000.00	\$2,615.38	ACTIVOS	Abr-11	414 - 82 - 82
4-T	CALLE MICHIGAN CASI CALIFORNIA FRACC. QUINTAS DEL SOL	240.00	\$600,000	\$2,500.00	SBR	Abr-11	415 37 11
5-T							

Homologación

REFERENCIA	VALOR UNITARIO	FACTORES APLICABLES						FACTOR RESULT.	VALOR HOMOL.
		F1	F2	F3	F4	F5	F6		
SUJETO		544.18	Esquina	Habit.	Regular	Neg.	Servicios		
1-T	\$1,700.00	Mayor	Intermedio	Mejor	Igual	Oferta	Igual	\$1.00	1704.55
		1.01	1.10	0.95	1.00	0.95	1.00		
2-T	\$2,000.00	Menor	Intermedio	Mejor	Igual	Oferta	Igual	\$0.85	1692.90
		0.90	1.10	0.90	1.00	0.95	1.00		
3-T	\$2,615.38	Menor	Intermedio	Mejor	Igual	Oferta	Mejor	\$0.67	1750.04
		0.92	1.10	0.80	1.00	0.95	0.87		
4-T	\$2,500.00	Menor	Intermedio	Mejor	Igual	Oferta	Mejor	\$0.66	1655.28
		0.88	1.10	0.80	1.00	0.95	0.90		
5-T									
VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO:									\$1,700.69
VALOR UNITARIO A APLICAR:									\$1,700.00

F1 (Factor de Superficie):

Corresponderá a la diferencia entre las superficies del bien valuado con los comparables, este ajuste se aplicara en los casos en que la diferencia sea los suficientemente considerable para que el mercado la reconozca como premio o demérito.

F2 (Factor de Ubicación):

Este factor corresponde a la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo.

F3 (Factor de Zona):

Corresponderá a las diferencias referentes al entorno del sujeto con los comparables en cuanto a: ubicación dentro de una área de valor específica. Para la aplicación de este factor se considerará el sector, nivel socioeconómico, densidad de población, características de las vialidades y tránsito vehicular, aceras, camellones, infraestructura urbana, equipamiento y mobiliario urbano, cercanía desarrollos habitacionales y centros comerciales.

F4 (Factor forma): Tiene la función de ofrecer un factor de ajuste, entre terrenos de diferente irregularidad considerando el mejor y mayor uso posible.

F5 (Factor de Negociación):

Corresponderá a la diferencia que existe entre un valor de oferta y un valor final de venta, estimado en función de parámetros normales de negociación.

F6 (Factor de servicios): Es el factor aplicable que corresponde a la diferencia de calidad y cantidad de servicios públicos entre el sujeto y los comparables.

Los ajustes siempre serán aplicables a los comparables para tratar de equiparlos al bien valuado, cuando la condición sea la misma entre el comparables y el bien valuado el factor será igual a la unidad, en caso de que los comparables sean mejores, el ajuste será inferior a la unidad y si el bien valuado es mejor, será mayor a la unidad.

OBSERVACIONES AL ENFOQUE DE MERCADO DE TERRENO:

Las muestras comparables utilizadas en el análisis, se detectaron en zonas similares. Para obtener un valor unitario los valores homologados resultantes se promedian.

Lf

VIII. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)

TERRENO

FRACCION	AREA m²	VALOR UNITARIO	INDIVISO	COEFIC.	VALOR	
					UNITARIO	TOTAL
TERRENO	544.18 m²	1600	1.0000	0.99	\$ 1,584.00	\$ 861,975
					\$	-
TOTALES	544.18 m²	\$ 1,584.00				\$ 861,975

NOTAS TERRENO:

CONSTRUCCIONES

TIPO	EDAD DE LA CONSTR.	VIDA UTIL TOTAL	FACTOR EDO. CONSERV.	AREA m²	VALOR REPOS. NUEVO		DEMERITO %	VALOR NETO REPOS.	
					UNITARIO	TOTAL		UNITARIO	TOTAL
T-1									
T-2									
T-3									
TOTALES				0.00 m²		\$ -		#DIV/0!	\$ -

NOTAS CONSTRUCCIONES:

INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS

TIPO	Indiviso	Cantidad	Unidad medición	VALOR DE REP. NUEVO		DEMERITO %	VALOR NETO DE REPOS.	
				UNITARIO	TOTAL		UNITARIO	TOTAL
					\$ -		\$ -	\$ -
TOTALES					\$ -			\$ -

NOTAS INSTALACIONES ESPECIALES:

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO):	\$ 861,974.78
--	---------------

Lg

IX. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS)

RENTAS ESTIMADAS O DE MERCADO

TIPO	AREA (m²)	RENTA UNITARIA	RENTA TOTAL
T-1		#iDIV/0!	
TOTALES	-		

DEDUCCIONES					
	\$	%		\$	%
VACIOS					
IMPUESTO PREDIAL			I. S. R.		
MANTENIMIENTO			SERVICIO DE AGUA		
ADMINISTRACION			ENERGIA ELECTRICA		
SEGUROS			OTROS		
			SUMA	0	0

CONCEPTO	T A S A S					
	7%	8%	9%	10%	11%	12%
EDAD (AÑOS)	0 - 5	5 - 20	20 - 40	40 - 50	50 - 60	Mas de 60
Calificacion						
VIDA UTIL REMANENTE	Mas de 60	50 - 60	40 - 50	20 - 40	5 - 20	Terminada
Calificacion						
ESTADO DE CONSERVACION	NUEVA	MUY BUENA	BUENO	REGULAR	MALA	RUINOSA
Calificacion						
PROYECTO	MUY BUENO	BUENO	ADECUADO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO
Calificacion						
ZONA	RESIDENCIAL	MUY BUENA	BUENA	MEDIA	MEDIA BAJA	BAJA
Calificacion						
UBICACIÓN	CAB.COM	ESQ.COM	CAB.RESID	ESQ.RESID	INTER.COM	INTER.RESID
Calificacion						
TIPO DE CONSTRUCCION	MUY BUENA	BUENA	REGULAR	DEFICIENTE	MALA	MUY MALA
Calificacion						
VIALIDADES	MUY BUENAS	BUENAS	REGULARES	ACEPTABLES	DEFICIENTES	MALAS
Calificacion						
EQUIPOS	MUY BUENOS	BUENOS	REGULARES	ACEPTABLES	DEFICIENTES	MALOS
Calificacion						
SERVICIOS	MUY BUENOS	BUENOS	REGULARES	DEFICIENTES	MALOS	MUY MALOS
Calificacion		1				
ACABADOS	MUY BUENOS	BUENOS	REGULARES	ACEPTABLES	DEFICIENTES	MALOS
Calificacion						
SUMA CALIFICACION	0	1	0	0	-	0
CAPITALIZACION	0.636	0.727	0.818	0.909	1.000	1.090
TASAS PARCIALES	0	0.727	0	0	0.000	0

TASA RESULTANTE:

TASA DE MERCADO = [(1- Deducciones) x 12 x 100 x Valor Unit. Renta)]/(Valor Unit. Mercado)

TASA DE COSTOS = [(1- Deducciones) x 12 x 100 x Renta Bruta)]/(Valor de Costos)

PROMEDIO DE TASAS RESULTANTES:

TASA DE CAPITALIZACION A APLICAR:

0.00

RENTA BRUTA MENSUAL ESTIMADA O DE MERCADO:

IMPORTE DE DEDUCCIONES:

IMPORTE DE DEDUCCIONES:

RENTA NETA MENSUAL:

RENTA NETA ANUAL:

CAPITALIZANDO LA RENTA NETA ANUAL AL :

RESULTA UN VALOR DE CAPITALIZACION DE: :

\$	-
	0
	0
\$	-
\$	-
	0
	#iDIV/0!

RESULTADO DEL ENFOQUE DE INGRESOS:

#iDIV/0!

X. RESUMEN DE VALORES

Resultado de la aplicación de los enfoques utilizados:

Enfoque comparativo de mercado (Valor comparativo de mercado) \$ 925,099.20

Enfoque de costos (Valor físico o directo, neto de reposición) \$ 861,974.78

Enfoque de ingresos (Valor de capitalización de rentas) NO APLICA

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

EL VALOR DEL PRESENTE AVALUO SE ANALIZO UTILIZANDO EL METODO FISICO O DIRECTO, Y EL METODO COMPARATIVO DE MERCADO. EL VALOR SE CONCLUYE PONDERANDO LOS VALORES DANDO IGUAL PESO A CADA UNO DE LOS ENFOQUES.

SE LLEVO A CABO UNA INVESTIGACION DE MERCADO INMOBILIARIO EN EL ENTORNO URBANO DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE AVALUO, ASI COMO DE ZONAS CONSIDERADAS CON CARACTERISTICAS URBANAS SIMILARES Y SE ESTIMO UN VALOR DE MERCADO MEDIANTE LA HOMOLOGACION DE FACTORES APLICABLES LA TIPO DE INMUEBLE, CON EL FIN DE OBTENER UN VALOR UNITARIO DE TERRENO.

XII.- CONCLUSION

SU VALOR COMERCIAL, EN NUMEROS REDONDOS: \$ 894,000.00

VALOR MEDIO DE LA VENTA POR M2 DE CONSTRUCCION:

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES IGUAL A LA CANTIDAD DE:

Son: OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial al día: 7 DE ABRIL DEL 2011

Del Inmueble Ubicado en:

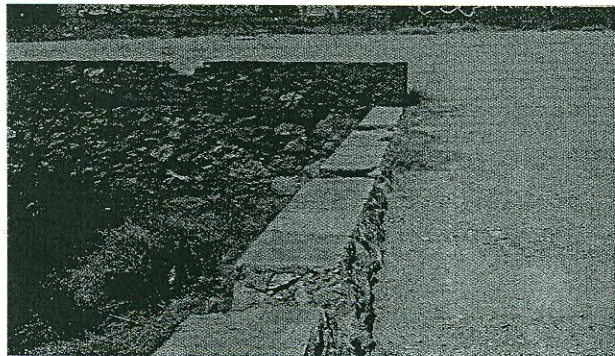
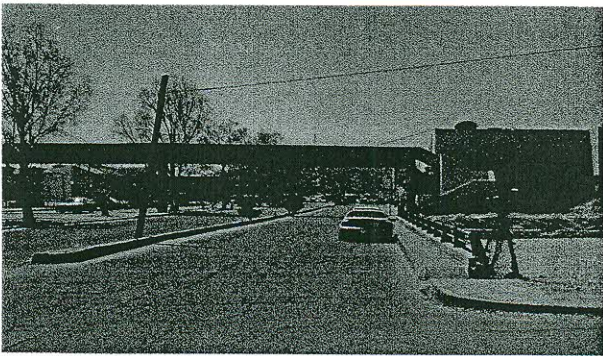
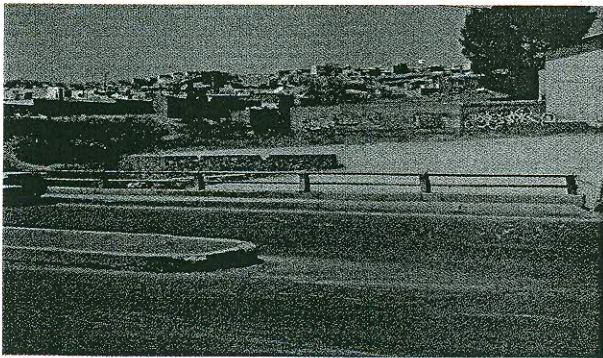
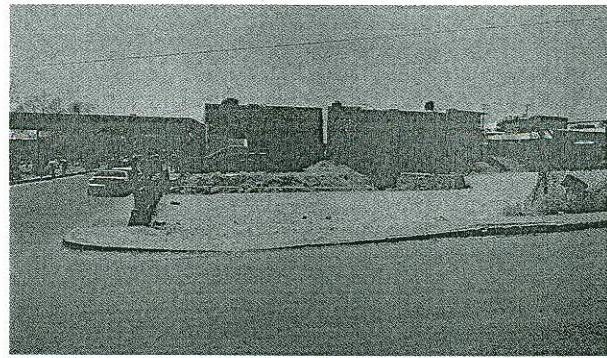
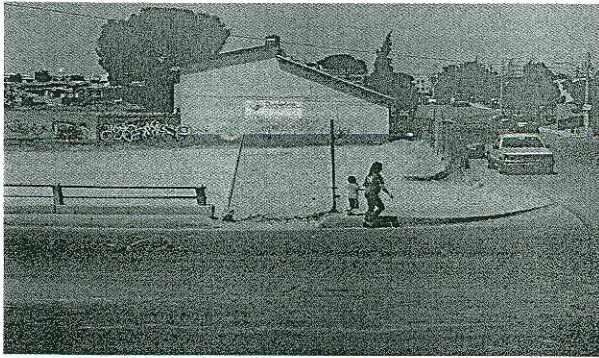
ESQUINA DE LA LATERAL PERIFERICO ORTIZ MENA Y CALLE OCEANO PACIFICO
DE LA COLONIA ABRAHAM GONZALEZ AL PONIENTE DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA
MPIO. DE CHIHUAHUA

Ciudad Chihuahua, Chihuahua a: 7 DE ABRIL DEL 2011

VALUADOR
ING. LUIS RAUL GUTIERREZ VALVERDE
ESPECIALISTA EN VALUACION No. DE CED. 5397276
SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA

ESTE DICTAMEN VALUATORIO CONSTA DE 15 HOJAS NUMERADAS PROGRESIVAMENTE, INCLUYENDO ANEXO DE REPORTE FOTOGRAFICO DE DOS HOJAS.

ANEXO. REPORTE FOTOGRÁFICO



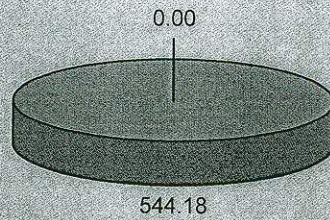
Lg

ANEXO. REPORTE GRAFICO

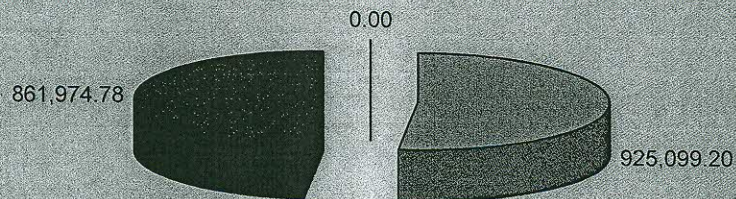
SUP. TERRENO: 544.18
SUP. CONST:

ENFOQUE DE MERCADO: 925.099.20
ENFOQUE DE COSTOS: 861.974.78
ENFOQUE DE INGRESOS: NO APLICA

SUPERFICIES



VALOR ENFOQUES



Handwritten signature