



AVALÚO No.

AVALÚO INMOBILIARIO

FECHA DEL AVALÚO:	29 de septiembre de 2016	DIRECCIÓN:	[REDACTED]
TIPO DE INMUEBLE:	Casa Habitación de una planta.	COLONIA:	[REDACTED]
SOLICITANTE:	[REDACTED]	MUNICIPIO:	Monterrey
PROPIETARIO:	[REDACTED]	ESTADO:	Nuevo León



SUPERFICIES	
Terreno	153.00 Mts ²
Privativo:	153.00 Mts ²
Común:	.00 Mts ²
Construcción	
Construida:	82.50 Mts ²
Accesoría:	15.50 Mts ²
Vendible:	98.00 Mts ²
DISTRIBUCIÓN	
Recámaras:	2
Baños:	1
Medio Baño:	0
Niveles:	1
GEORREFERENCIA	
Latitud:	[REDACTED]
Longitud:	[REDACTED]
Altitud:	550

VALORES	
VALOR COMPARATIVO DE MERCADO	\$ [REDACTED]
VALOR FÍSICO O DE COSTOS	\$ [REDACTED]

VALUADOR PROFESIONAL	
ING. MANUEL FELIPE AYALA MOLANO	
CEDULA:	6097238
ESPECIALIDAD:	ESPECIALISTA EN VALUACIÓN DE INMUEBLES





I. ANTECEDENTES.

SOLICITANTE DEL AVALÚO:	[REDACTED]	
VALUADOR:	Ing. Manuel Felipe Ayala Molano	CÉDULA PROFESIONAL: 6097238
FECHA DE INSPECCIÓN:	29 de septiembre de 2016	
FECHA DE AVALÚO:	29 de septiembre de 2016	
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	Casa Habitación de una planta.	
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	Privada, Individual.	
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	[REDACTED]	
OBJETO DEL AVALÚO:	Estimar el Valor Comercial	
PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO:	Para fines de Compra Venta.	
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	[REDACTED]	
COLONIA:	[REDACTED]	C.P. 64170
LOTE No.:	022	
MANZANA No.:	005	
MUNICIPIO:	Monterrey	
ESTADO:	Nuevo León	
EXPEDIENTE CATASTRAL / CUENTA PREDIAL:	[REDACTED]	
No. DE CUENTA DE AGUA:	No proporcionado	

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS:

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Habitacional de segundo orden.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:	Casas habitación de una y dos plantas con acabados de buena y mediana calidad.
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:	100%
POBLACIÓN:	Normal.
NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Medio.
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	La producida por los vehículos automotores.
USO DE SUELO:	Habitacional unifamiliar.
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:	A 40 mts. De AV. Raúl Rangel Frías.
SERVICIOS PÚBLICOS:	
ABASTECIMIENTO DE AGUA:	Potable, con suministro mediante red domiciliaria.
DRENAJE SANITARIO:	Con red de recolección mediante toma domiciliaria.
RED DE ELECTRIFICACIÓN:	Aérea, en posteria de madera.
GAS NATURAL:	Red subterránea con distribución domiciliaria.
ALUMBRADO PUBLICO:	Mercurial, en un solo lado.
VIALIDADES:	Con calle pavimentada de dos sentidos.
PAVIMENTOS:	Con carpeta asfáltica.
BANQUETAS Y CORDONES:	De concreto simple.
VIGILANCIA Y RECOLECCIÓN DE BASURA:	Con servicio municipal.
OTROS SERVICIOS:	
RED TELEFÓNICA:	Aérea, en posteria de madera.
SISTEMA DE TRANSPORTE:	Transporte urbano por Ave. Raúl Rangel Frías.
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO:	
La zona donde se ubica el inmueble, cuenta con nomenclatura de calles, señalización, plazas, escuelas.	



[Handwritten signature]



AVALÚO No.
[REDACTED]

III. TERRENO.

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMÍTROPES Y ORIENTACIÓN:

El inmueble se localiza en la acera Sur de la calle [REDACTED], entre las calles de [REDACTED] al Oriente y [REDACTED] al Poniente.

MEDIDAS SEGÚN: Escritura Pública NO. [REDACTED]

MEDIDAS Y COLINDANCIAS			
	MEDIDAS	COLINDANCIAS LOTE- 022	COLINDANCIAS MANZANA- 005
AL NORESTE:	8.50 Mts.	Da frente a la calle Popocatépetl.	AL NORESTE: Popocatépetl
AL SUROESTE:	8.50 Mts.	Colinda con lote No. 30 y 29.	AL SUROESTE: Kilimanjaro
AL NOROESTE:	18.00 Mts.	Colinda con lote No. 21.	AL NOROESTE: Huasteca
AL SURESTE:	18.00 Mts.	Colinda con lote No. 23.	AL SURESTE: Av. Raúl Rangel Frias.
SUPERFICIE:	153.00 Mts ²		

GEORREFERENCIAS:	LATITUD	[REDACTED]	LONGITUD	[REDACTED]	ALTURA	550 Mts
MACRO LOCALIZACIÓN			MICRO LOCALIZACIÓN			

TOPOGRAFÍA: Plana.
 CONFIGURACIÓN: Regular
 CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: Da Frente a casas del mismo tipo.
 DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA: Alta.
 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (COS): 70.0%
 COEFICIENTE DE USO DE SUELO (CUS): 1.5 Veces
 SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES: No se nos proporcionó fuente documentada que lo indique





IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE:

USO ACTUAL: Es un terreno de uso habitacional, ocupado por una casa habitación de una planta.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: NIVEL

TIPO I: Recibidor, Sala, Comedor, Cocina, Baño y dos recámaras.

TIPO II: Cochera.

DISTRIBUCIÓN:	RECAMARAS	2	BAÑOS	1	MEDIOS BAÑOS	0	NIVELES:	1
----------------------	------------------	----------	--------------	----------	---------------------	----------	-----------------	----------

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: Moderna, con acabados de mediana calidad.

EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: 36 Años

VIDA ÚTIL TOTAL PROBABLE: 70 Años

VIDA ÚTIL REMANENTE PROBABLE: Mas de 34 Años.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno.

CALIDAD DEL PROYECTO: Funcional.

UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES A RENTARSE: Una.

V. ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN:

a). OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS: Cimentación corrida con 40% piedra bola y concreto reforzado.

ESTRUCTURA: Castillos y cerramientos de concreto reforzado.

MUROS: De block de concreto curado a vapor de 15 cms.

TECHOS: Losa de concreto reforzado aligerada.

AZOTEA: Con Impermeabilización en frío.

b). REVESTIMIENTOS Y ACABADOS EN EXTERIORES E INTERIO

APLANADOS EXTERIORES: Zarpeo y afine y pintura.

APLANADOS INTERIORES: Yeso directo.

PLAFONES: Tirol Planchado en tipo I, zarpeo y afine en tipo II.

LAMBRINES: Azulejo cerámico en área húmeda de baño y cocina.

PISOS: Piso de Granzón de 30 x 30 cms en tipo I.

PINTURA: Vinílica en muros, esmalte en herrería y carpintería.

c). CARPINTERÍA:

PUERTA PRINCIPAL: Puerta principal sólida de madera.

PUERTAS INTERIORES: Tipo semisólidas de madera de pino, tipo metálicas en exteriores.

OTROS: Cocina integral con cubierta de fórmica, tarja doble de acero inoxidable, con alacenas y gabinetes de madera, roperías con puertas y entrepaños de madera de pino.

l





RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: No tiene.

d). INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:

DRENAJE SANITARIO: Instalaciones ocultas, con buen funcionamiento, con tubería de FoVo.
SUMINISTRO DE AGUA: Mediante red domiciliaria mediante tubería Galvanizada.
Muebles de Baños: Muebles de baño de buena calidad en buen estado.
ACCESORIOS DE BAÑOS: Porcelanizados.
MOBILIARIO DE COCINA: Cocina integral cubierta de concreto, con tarja doble de acero inoxidable.

e). INSTALACIÓN ELÉCTRICA:

CANALIZACIONES: Ocultas, entubadas a través de poliducto.
CABLEADO: De cobre.
ALUMBRADO: Mediante lámparas incandescentes.
CONTACTOS Y APAGADORES: Del país.

f). PUERTAS Y VENT. METÁLICAS:

HERRERÍA: Ventanería tipo metálica en interior, marco de puertas de perfil tubular de lámina, puertas metálicas en exteriores, reja al frente.
CANCELERÍA: No existe.

g). VIDRIERÍA: Cristalino, sencillo y opaco en baños.

h). CERRAJERÍA: Del país.

i). FACHADA: Zarpeo, afine y pintura.

j). (IE) INSTALACIONES ESPECIALES, (EA) ELEMENTOS ACCESORIOS, (OC) OBRAS COMPLEMENTARIAS.

OC - PISOS PÉTREOS.
OC - BARDAS DE BLOQUE DE CONCRETO.
IE - TECHADO DE LÁMINA.

[Handwritten signature]





VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO:

VI-A. METODOLOGÍA APLICADA

Un estudio típico de valuación considera tres enfoques diferentes que son usados como herramienta para la estimación del valor comercial

El Enfoque Comparativo De Mercado

También Valor Comparativo de Mercado, se basa en la obtención de datos de operaciones realizadas u ofertas dentro del mercado inmobiliario de la zona correspondiente. Los datos recabados se ajustan u homologan al sujeto de acuerdo a las características que se consideraron determinantes de diferencias en valor.

El Enfoque De Costos

También Valor Físico o Directo se estima en base a las áreas de terreno y de construcción aplicando los valores unitarios correspondientes: para el caso del Terreno el valor de mercado y para el caso de las construcciones el valor unitario obtenido por análisis de precios o por investigación con empresas constructoras de la localidad o por manuales especializados de costos de construcción.

El Enfoque De Ingresos

También Valor Por Capitalización De Rentas se estima aplicando al Ingreso neto de operación o renta neta anual una tasa de capitalización que se considera adecuada al tipo de inmueble de que se trata, así como a el mercado de inversiones equiparables en montos, tiempo y riesgo.

El Valor Comercial

Es el valor que se obtiene como resultado de ponderar los valores obtenidos por los tres enfoques anteriormente mencionados.

VI-B. DEFINICIONES

El Valor Comercial

Es la cantidad más probable, en términos monetarios, en que una propiedad sería vendida en un mercado competitivo y abierto y cuando se den todas las condiciones para una venta justa. Dichas condiciones incluyen un comprador y un vendedor prudentes, bien informados y típicamente motivados actuando en lo que consideran su mejor interés, sin compulsión para vender o comprar. Además, debe disponerse de un tiempo razonable para que dicho inmueble sea expuesto en el mercado inmobiliario.

Valor físico o directo

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

Valor De Capitalización De Rentas

Es el valor presente de beneficios futuros derivados de la propiedad y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos.

Valor Comparativo De Mercado

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares al bien objeto de estudio, que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado abierto.





Valor De Reposición Nuevo. (V.R.N.)

Es el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar, que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se está valuando, con las características que la técnica o tecnología hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.

Valor neto de reposición. (V.N.R.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del Valor De Reproducción Nuevo o Reposición Nuevo, deduciendo deméritos existentes debidos al Deterioro Físico, a la Obsolescencia Funcional y a la Obsolescencia Económica de cada bien valuado.

Depreciación (Para Fines De Avalúo):

Es la pérdida real de valor de un bien debido a su edad, desgaste

- Deterioro Físico.
- Obsolescencia Funcional.
- Obsolescencia Económica.

Vi-C. Suposiciones Y Condiciones Limitantes:

- Se asume la posible libre comercialización del inmueble valuado pues no se investigó si sobre él existen gravámenes o reservas de dominio que pudieran afectar el proceso de comercialización.
- La descripción del inmueble que forma parte de este reporte resume la información que se obtuvo de la inspección física. En ningún caso, se asume responsabilidad en la exactitud de las descripciones, dimensiones y datos disponibles.
- No se dispuso de planos de cimentación ni de instalaciones hidráulicas ni eléctricas por lo que al hacer la descripción de las mismas en este reporte se asumen los elementos que pudieran existir en base a la experiencia del valuador que firma este reporte.

Vi-D. Observaciones Referentes A La Inspección

- El bien valuado se inspecciono el día 29 de Septiembre del presente año.
- Cuando se realizó la inspección física, la Unidad se encontraba deshabitada.
- El Inmueble fue el que se acordó en la solicitud de trabajo del presente avalúo y fue identificado y mostrado por el Corredor Inmobiliario.
- Se proporcionó copia de Escritura Pública, Boleta de Pago de Impuesto Predial.
- La condición física de la propiedad descrita está basada en la inspección visual realizada por el valuador Ing. Manuel F. Ayala Molano.
- El estado de conservación del inmueble y sus instalaciones se tomó en base a la inspección visual realizada, por lo que pudieran presentarse vicios ocultos que pasaron inadvertidos sin dolo ni mala fe, no se asume ninguna responsabilidad por la firmeza de las estructuras o durabilidad del bien valuado.
- No fue observada la existencia de materiales o sustancias peligrosas en la propiedad, que podrían afectar los valores del terreno no se asume responsabilidad ya que no estamos calificados para detectar estos problemas en caso de existir.
- Las edades de las construcciones son estimadas, así mismo, los factores de demérito, fueron estimados en función de la edad, estado de conservación y grado de obsolescencia del proyecto.
- La superficie de construcción se determinó en base a levantamiento físico (Ver Anexo).





VII. APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

VII-A. INVESTIGACIÓN Y HOMOLOGACIÓN DE MERCADO DE VENTAS DE CONSTRUCCIONES:

No	UBICACIÓN DE LA OFERTA:	SUP TERR. (MT2)	TELÉFONO	INFORMANTE
1	VILLA MITRAS, MONTERREY	144.00	81-1327-2000	PRENSA
2	CONDOCASA MITRAS, MONTERREY	125.00	818-088-7640	METRO
3	CONDOCASA MITRAS, MONTERREY	108.00	81-1465-0947	RAMON JIMÉNEZ
4	VILLA MITRAS, MONTERREY	144.00	811-627-5216	NANCY GARZA
5	VILLA MITRAS, MONTERREY	120.00	044811-5033345	Bertha

ÁREA TIPO: 98.00 Mts.²

OFERTA	PRECIO OFERTADO VENTA	SUP CONST M2	PRECIO/M2	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								FRESU	VALOR RESULT.\$/M2
				U ZON	U LOT	ACAB	SUP	EDAD	CUS	NEG			
1	\$ 925,000.00	126.00	\$ 7,341.27	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.20	1.00	1.25	\$ 9,157.78	
2	\$ 930,000.00	125.00	\$ 7,440.00	0.95	1.00	1.00	1.04	1.00	1.26	1.00	1.25	\$ 9,291.43	
3	\$ 825,000.00	120.00	\$ 6,875.00	0.95	1.00	1.00	1.03	1.00	1.34	1.00	1.31	\$ 8,991.72	
4	\$ 1,100,000.00	195.00	\$ 5,641.03	1.00	1.00	0.90	1.12	1.00	1.51	1.00	1.52	\$ 8,588.86	
5	\$ 970,000.00	110.00	\$ 8,818.18	1.00	1.00	0.90	1.02	1.00	1.19	1.00	1.09	\$ 9,606.21	
Valor Promedio:			\$ 7,223.10	Valor Redondeado a Aplicar :								\$ 9,130.00	

Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que la OFERTA es mejor que el bien valuado.

DESCRIPCIÓN DE AJUSTES:

- UBICACIÓN ZONA (UZON):** El sujeto en estudio se encuentra ubicado en una privada con acceso restringido, y vigilancia privada.
- SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (SUP)** Se considera el factor de rendimiento de escala, (ver punto VI-B. definiciones en el apartado VI. consideraciones previas al Avalúo).
- CUS** Factor que relaciona la superficie de construcción y terreno de la muestra con la superficie de terreno y construcción del sujeto en estudio, ajustando por excesos en estos.
- NEGOCIACIÓN (NEG)** Considera un espacio de negociación entre el comprador y el vendedor.

VII-B. ESTIMACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR DE MERCADO.	SUP. CONSTRUCCIÓN mt ²	IND. MERCADO (\$/MT2)	VALOR DE MERCADO
TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:	98.00	X \$	\$ 894,740.00
VALOR DE MERCADO :			\$ 894,740.00

Valor de Mercado: \$ 894,740.00

(Handwritten signature)





VIII. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS:

a).- INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENOS (AVALÚO FÍSICO)

No. UBICACIÓN DE LA OFERTA:

- 1 CEDROS, MONTERREY
- 2 LINCOLN, MONTERREY
- 3 HACIENDA MITAS, MONTERREY
- 4 VALLES DE LAS CUMBRES, MONTERREY

TELÉFONO:

81-8402-6990
8124-68-19-15
(81) 8376-2157
8064-5257

INFORMANTE:

PRENSA
PRENSA
PRENSA
AVISOS

LOTE TIPO: 153.00 Mts.²

OFERTA	PRECIO OFERTADO TERRENO	SUP M2	PRECIO/M2	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FRes	VALOR RESULT.\$/M2	
				ZONA	MANZ	LOTE	SUP	FORMA	OTRO	NEG			
1	\$ 515,000.00	160.00	\$ 3,218.75	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	0.95	0.96	\$ 3,088.39
2	\$ 733,000.00	176.00	\$ 4,164.77	0.90	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	0.95	0.87	\$ 3,632.10
3	\$ 495,000.00	142.00	\$ 3,485.92	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	0.95	0.94	\$ 3,278.50
4	\$ 520,000.00	120.00	\$ 4,333.33	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	0.95	0.91	\$ 3,952.00
PROMEDIOS:			\$ 3,800.69									\$ 3,500.00	

a). DEL TERRENO:

VALOR DE CALLE: \$ 3,500.00

FRACCIÓN	SUPERFICIE MT ²	VALOR UNITARIO (\$ / MT ²)	MOTIVO DEL COEFICIENTE	COEFICIENTE	VALOR DE REP. NUEVO	VALOR NETO DE REPOSICIÓN
I	153.00	\$ 3,500.00	TIPO	1.00	\$ 535,500.00	\$ 535,500.00

TOTAL TERRENO: 153.00 MT² SUBTOTAL (b): \$ 535,500.00 \$ 535,500.00

VALOR UNITARIO MEDIO DE (\$/MT²): \$ 3,500.00 \$ 3,500.00

b). DE LAS CONSTRUCCIONES:

FRACCIÓN	SUPERFICIE MT ²	VALOR UNITARIO (MT ²)		DEMERITO	VALOR DE REP. NUEVO	VALOR NETO DE REPOSICIÓN
		REPOSICIÓN NUEVO	NETO DE REPOSICIÓN			
I	82.50	\$ 5,200.00	\$ 3,640.00	30%	\$ 429,000.00	\$ 300,300.00
II	15.50	\$ 2,600.00	\$ 1,820.00	30%	\$ 40,300.00	\$ 28,210.00

TOTAL CONSTR: 98.00 MT² SUBTOTAL (b): \$ 469,300.00 \$ 328,510.00

VALOR PROMEDIO CONSTRUCCIONES: \$ 4,788.78 \$ 3,352.14

c).(IE) INSTALACIONES ESPECIALES, (EA) ELEMENTOS ACCESORIOS, (OC) OBRAS COMPLEMENTARIAS.

TIPO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	DEMERITO	VALOR DE REP. NUEVO	VALOR NETO DE REPOSICIÓN
OC	PISOS PÉTREOS	54.00	\$ 200.00	40%	\$ 10,800.00	\$ 6,480.00
OC	BARDA	20.00	\$ 800.00	40%	\$ 16,000.00	\$ 9,600.00
IE	TECHADO DE LÁMINA	3.00	\$ 1,500.00	50%	\$ 4,500.00	\$ 2,250.00

SUBTOTAL (c): \$ 26,800.00 \$ 16,080.00

Valor Físico Directo:

VALOR REPOSICIÓN NUEVO	VALOR NETO DE REPOSICIÓN
\$ 1,031,600.00	\$ 880,090.00





IX. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS:

NO APLICABLE.

X. RESUMEN:

RESULTADO POR ENFOQUE:

Comparativo de Mercado (Valor Comparativo de Mercado):	●	894,740.00
Costos (Valor Físico o Directo):	\$	880,090.00
Ingresos (Valor por Capitalización de Rentas):		NO APLICABLE

XI. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN:

- En base a los resultados obtenidos y en virtud de que el inmueble que se encuentra en una zona de buena deseabilidad comercial, se considera como valor de mercado el resultado del Enfoque Comparativo de Mercado.

DECLARACIONES

- El presente avalúo solo es válido para el propósito y objeto que se indica en los antecedentes y solo es válido cuando cuente con la firma del valuador.
- Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
- Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están limitados sólo por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son los análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales del valuador que firma.
- El valuador no tienen interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
- La compensación económica del valuador no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorezca la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.
- El valuador que firma ha realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte.
- Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al valuador que firma este reporte.

FECHA EFECTIVA DE VALORES

- La fecha a la cual se estiman los valores de los bienes descritos en este avalúo es el día: 29 de Septiembre del 2016 y tendrá una validez de 6 meses posteriores a la fecha de certificación de valores.

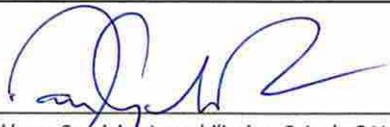
XII. CONCLUSIÓN:

Valor Comercial (Se considera el Valor Comparativo de Mercado): \$ **895,000.00**
VALOR CON LETRA: (OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)

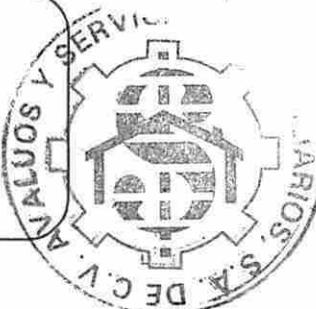
Esta cantidad representa el valor comercial al día:

29 de septiembre de 2016

VALUADOR:



Avalúos y Servicios Inmobiliarios, S.A. de C.V.
E. V. I. Ing. Manuel Felipe Ayala Molano
CEDS. PROFS. No. 6097238

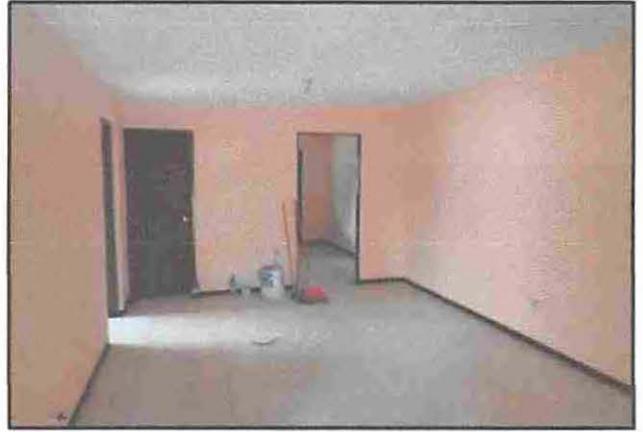





REPORTE FOTOGRÁFICO



SALA



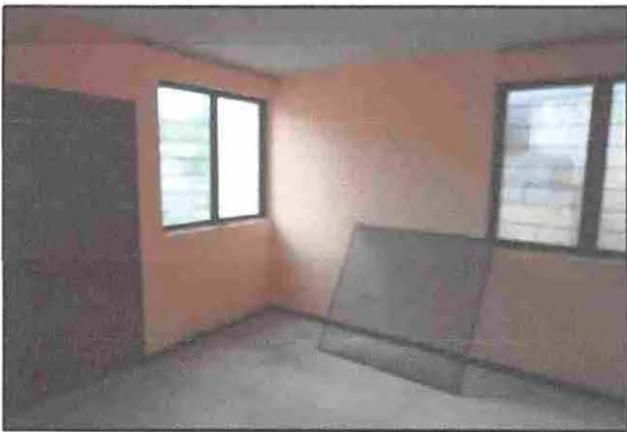
COMEDOR



COCINA



BAÑO



RECÁMARA



VISTA DE LA ZONA

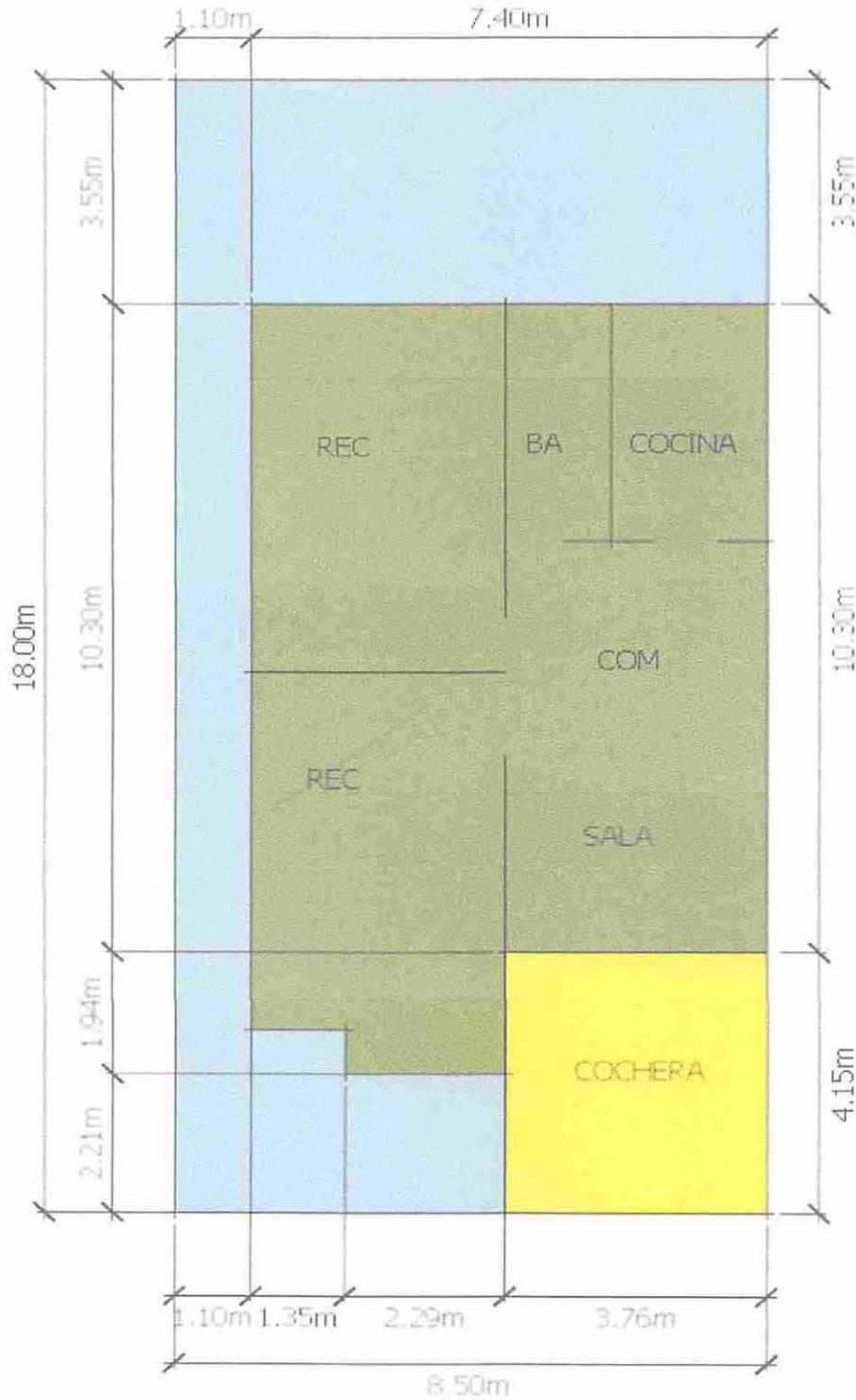


[Handwritten signature]





LEVANTAMIENTO



[Handwritten signature]

