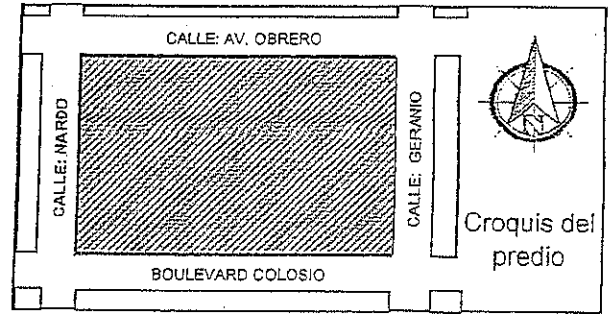




H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEPIC
DIRECCIÓN DE INGRESOS
DEPARTAMENTO DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL
AVALUO CATASTRAL



POBLACION TEPIC, NAYARIT				
MUNICIPIO	LOCALIDAD	SECTOR	MANZANA	PREDIO
01	59	19	37	01
NO. DE AVALUO		NO. DE RECIBO OFICIAL	NO. DE FOLIO DE LA HOJA DE PREDIAL	
		LIC. MURILLO		
FECHA DE AVALUO		DIA	MES	AÑO
		24	09	2013
NOMBRE DEL VALUADOR: LIC. ISELA				



ANTECEDENTES	
NOMBRE DEL SOLICITANTE:	SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL ESTADO DE NAYARIT
NOMBRE DEL PROPIETARIO:	SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL ESTADO DE NAYARIT
INMUEBLE QUE SE VALUA:	OFICINAS

DATOS DEL INMUEBLE			
BOULEVARD COLOSIO ESQ. GERANIO		COLONIA O FRACCIONAMIENTO: CD. INDUSTRIAL	
MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN ESCRITURAS:		MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN INSPECCION FISICA:	
NORTE:	120.00 MTS. CON CALLE GERANIO	NORTE	N.E. 119.82 MTS. CON CALLE GERANIO
SUR	120.00 MTS. CON CALLE NARDO	SUR	S.E. 58.86 MTS. CON BOULEVARD COLOSIO
ESTE	58.80 MTS. CON BOULEVARD COLOSIO	ESTE	S.O. 119.68 MTS. CON CALLE NARDO
OESTE	58.80 MTS. CON CALLE GLADIOLA	OESTE	N.O. 59.79 MTS. CON AV. OBRERO
SUPERFICIE TERRENO: 7,056.00 mts. ²		SUPERFICIE DE TERRENO: 7,104.00 mts. ²	

PARTES QUE INTEGRAN EL LOTE				
FRACCION	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO \$	COEFICIENTE	VALOR PARCIAL \$
I	7,056.00	4,500.00	0.8600	27,306,720.00
VALOR TOTAL DEL TERRENO:				27,306,720.00

DE LAS CONSTRUCCIONES				
TIPOS	AREA M2	VALOR UNITARIO \$	DEMERITO	VALOR PARCIAL \$
21/B	642.00	3,206.40	0.8050	1,657,099.58
3/B	4,021.00	3,302.16	0.8050	10,688,778.21
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES:				12,345,877.80

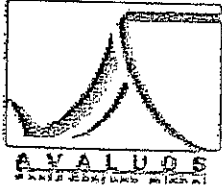
VALOR DEL INMUEBLE A LA FECHA DE ESTE AVALUO \$ **39,652,597.80**

RESERVACIONES: EDAD APROXIMADA 15 AÑOS, V.U.P. 50 AÑOS, ESTADO DE CONSERVACION BUENA, SE APLICA EL CRITERIO ROSS HEIDECKE PARA LA CONSTRUCCION.

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL
LIC. JOSE SILVERIO LOPEZ GUEVAS

JEFE DE OFICINA TÉCNICA DE CARTOGRAFÍA Y VALUACIÓN
LIC. ISELA ROCIO LARA ROJAS

NOTA: ESTE AVALUO SERA VALIDO POR SEIS MESES A PARTIR DE LA FECHA DE EXPEDICION Y PODRA SER MODIFICADO ANTES DE QUE TRANSCURRA ESTE TIEMPO DE ACUERDO A LA LEY DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO ARTICULO 22.

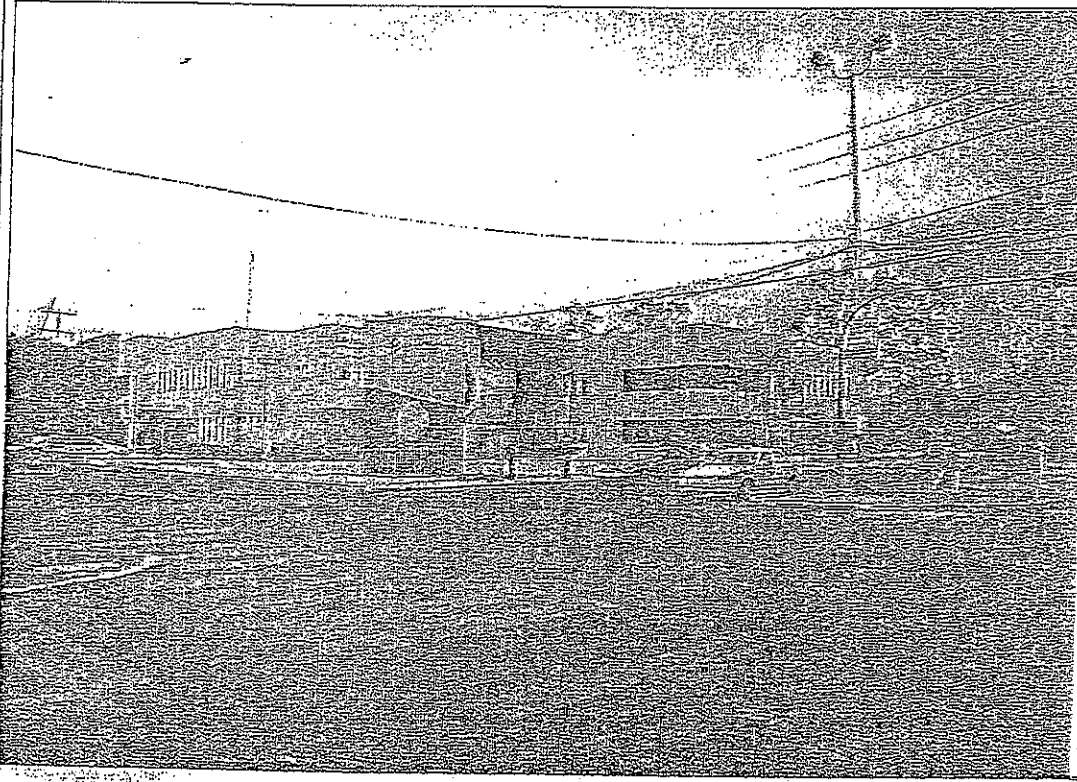


ING. DAVID DONJUAN MICHEL
 Perito Valuador
 Ced. Prof. 6204212

AVALUO INMOBILIARIO

FOLIO:	DD0116-13
HOJA:	1/7
FECHA DE AVALUO:	04-Ene-13
FECHA DE CADUCIDAD:	04-Jul-13

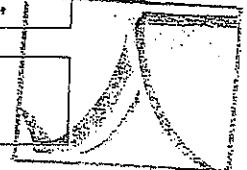
SOLICITANTE:	Sistema Integral de la Familia (DIF)		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	Boulevard Luis Donaldo Colosio Esq. Geranio Esq. Nardo y calle Gladiola - Fraccionamiento Cd. Industrial Nayarita en Tepic, Nay.		
TIPO DE INMUEBLE:	Edificio de Oficinas donde se encuentran las instalaciones del DIF Estatal		
	SUPERFICIE DE TERRENO:	3,292.80 M.2.	
OBJETO:	Valor Físico	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION:	4,022.80 M.2.
PROPOSITO:	Conocer su Valor Comercial		



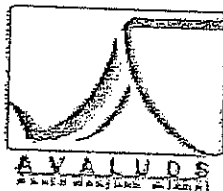
VALOR FÍSICO:	\$39,783,185.62
VALOR COMERCIAL EN NO. REDONDOS:	\$39,783,000.00

OBSERVACIONES: Ninguna

CONCLUSIÓN: \$39,783,000.00 (Treinta y nueve millones setecientos ochenta y tres mil pesos 00/100 M. N.)



AVALUOS
 David Donjuan Michel
ING. DAVID DONJUAN MICHEL
 Perito Valuador
 Ced. Prof. 6204212



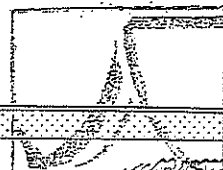
ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

AVALUO INMOBILIARIO

FOLIO: DD0116-13
HOJA: 2/7

I.- ANTECEDENTES.

Solicitante: Sistema Integral de la Familia (DIF)
 Domicilio del solicitante: No se proporcionó
 Inmueble que se valúa: Edificio de Oficinas donde se encuentran las Instalaciones del DIF Estatal
 Régimen de propiedad: Privado
 Propietario del inmueble: Sistema de Desarrollo Integral de la Familia (DIF)
 Domicilio del propietario: No se proporcionó
 Ubicación del predio: Boulevard Luis Donaldo Colosio Esq. Geranio Esq. Nardo y calle Gladiola -
 Fraccionamiento Cd. Industrial Nayarita en Tepic, Nay.
 Objeto del Avalúo: Valor físico
 Propósito del avalúo: Conocer su Valor Comercial
 N° de cuenta predial: No se proporcionó
 No. de Cuenta del agua: No se proporcionó
 Nombre del valuador: Ing. David Donjuan-Michel
 Cédula Especialidad en Valuación: 6204212
 Cédula Ing. Civil: 4826515



AVALUOS
Perito Valuador
ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona: Mixta (Habitacional, comercial e industrial)
 Tipo de construcción: Fincas de media calidad y tipo industrial
 Intensidad de construcción: 160%
 Población: Normal
 Contaminación ambiental: No existe
 Uso del suelo permitido: Mixto (Habitacional, comercial e industrial)
 Vías de acceso e importancia: Por Blvd. Luis Donaldo Colosio vialidad primaria
 Servicios municipales: Agua, luz, drenaje, alumbrado público, línea telefónica, calle Pavimentada de 20:00 mts. De ancho aprox. Recolección de basura y seguridad pública.

III.- TERRENO

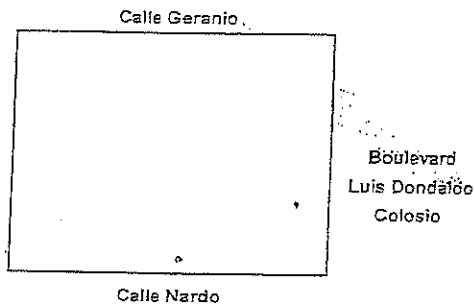
TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITOS Y ORIENTACIÓN:

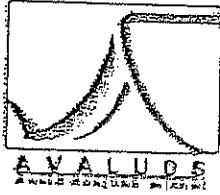
LÍMITOS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

Escritura Pública No. 2690 de fecha 19-11-1996 ante la fe del Lic. José Luis Bajar Fonseca -
Notario Público No. 13 de Tepic, Nayarit.

Norte: 120.00 mts. Colinda con Calle Geranio
 Sur: 120.00 mts. Colinda con Calle Nardo
 Oriente: 58.80 mts. Colinda con Blvd. Luis Donaldo Colosio
 Poniente: 58.80 mts. Colinda con Calle Gladiola

Sup: 7,056.00 M.2.





ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

AVALEO INMOBILIARIO

FOLIO: DD0116-13
HOJA: 3/7

Topografía y configuración:	Plano y regular
Características Panorámicas:	Ninguna
Servicios y/o restricciones:	No hay.
Densidad habitacional permitida:	20 habitantes por H. A.
Intensidad de construcción permitida:	160.0%

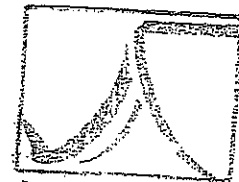
IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL

Uso actual y tipos de construcción.
Lote de terreno sensiblemente plano de configuración regular donde se desarrollan las oficinas centrales de DIF Estatal el cual está compuesto de 2- Edificios principales ubicados al frente, de 2 niveles cada uno, contendo uno de ellos con 5 medios baños, oficinas, privados y salas de espera, el otro edificio cuenta con 5 medios baños, oficinas, privados y salas de espera. En otro edificio se encuentra un auditorio con una pequeña oficina con privado, 3 medios baños y 2 bodegas.
Edificio de 2 niveles donde se ubican diversos consultorios para atención psicológica, atención personalizada y 2 baños públicos.
Nave industrial donde se ubica el almacén principal con medio baño en su interior. Nave Industrial desarrollada como bodega con mezanina.
Pequeña bodega cubierta con lámina, bodega con cubierta de concreto, patios, jardines 2 estacionamientos vehiculares y 1 estacionamiento público exterior.

Número de niveles:	Dos	Estado de conservación	Normal
Calidad y clasificación De la construcción:	Moderno Medio	Edad de la construcción	15 años
Unidades rentables:	1	Vida útil remanente	45 años
Calidad de proyecto:	Buena		

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

- Obra negra
- Cimentación: Se supone zapatas corridas y aisladas de concreto armado
 - Estructura: Muros y marcos de carga
 - Muros: Se supone block de jal-creto de 14 cm. De espesor
 - Entrepisos: Probable losa aligerada de concreto armado
 - Techos: Probable losa aligerada de concreto armado y lámina galvanizada
 - Azoteas: Impermeabilizada y caída libre
 - Bardas: Se supone block de jal-creto de 14 cm. De espesor
 - vestimientos y acabados interiores:
 - Aplanados: Mezcla mortero arena y aparente
 - Plafones: Yeso pulido y aparente
 - Lambrines: Azuléjo
 - Pisos: Loseta de cerámica
 - Zócalo: Del mismo material que el piso
 - Escaleras: Rampa de concreto armado con escalones forjados
 - Pintura: Vinílica
 - Recubrimientos especiales: No hay
 - Cancelería y comunicaciones: Fierro tubular y estructural
 - Carpintería: Puertas interiores de tambor de triplay
 - Inst. hidrosanitaria: Se supone tubería de cobre y pvc en diferentes diámetros
 - Muebles de baño: De cerámica porcelanizados
 - Inst. Eléctrica: Oculta y visible con tapas accesorias de media calidad en sus salidas
 - Herrería: Aluminio, Fierro Tubular y estructural.
 - Vidriería: Sencilla
 - Cerrajería: Chapas y herrajes del país
 - Fachada: Aplanada y pintada



AVALUOS
David Donjuan Michel
ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

Instalaciones especiales y obras complementarias: Tejabanas; Mezanine, Volados, Recibidor Principal con panel.



AVALUOS
DAVID DONJUAN MICHEL

ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Cad. Prof. 6204212

AVALUO INMOBILIARIO

FOLIO: DD0116-13
HOJA: 4/7

VI.- VALOR FÍSICO O DIRECTO

A).- Del terreno: Área de valor = 600.00 \$5,000.00 / M.2.

Valores de calle o de zona: \$5,000.00 / M.2.

FACTORES	Fsd	Fub	FFr	Ffo	FSu	FRe
Esquinas	1.00	1.15	1.00	1.00	0.81	0.9315
Medianeros	1.00	1.00	1.00	1.00	0.81	0.8100
Fracción	Superficie M.2.	Valor Unitario \$/M.2.	Coefficiente	Motivo del Coefficiente	Indiviso	Valor Parcial
Esquina Blvd	600.00	5,000.00	0.9315	Fub, Fsu	100.00%	2,794,500.00
Medianero Blvd	3,163.20	5,000.00	0.8100	Fsu	100.00%	12,810,960.00
Esquina Int	600.00	2,000.00	0.9315	Fub, Fsu	100.00%	1,117,800.00
Medianero Int	2,692.80	2,000.00	0.8100	Fsu	100.00%	4,362,336.00
SUMA	3,292.80				Total	21,085,596.00

Valor Unitario Medio de Terreno: \$5,000.00 M.2.

B).- De las construcciones:

Tipo	Descripción	Superficie m²	V.R.N \$/m²	Demérito AVANCE	V.N.R. \$/m²	Valor Parcial
I	Concreto	2,579.46	6,000.00	0.8225	4,935.00	12,729,665.10
III	Bodega concreto	53.40	3,000.00	0.8225	2,467.50	131,754.50
III	Almacenes	1,010.00	3,600.00	0.8225	3,125.50	3,156,755.00
IV	Oficinas y Auditorio con panel	379.94	5,000.00	0.8225	4,112.50	1,562,505.25
Suma		4,022.80	M.2.		Total	17,580,657.85

De las áreas comunes, instalaciones especiales y/o complementarias:

Clave	Descripción	Superficie o lote	V.R.N \$/m²	Demérito	V.N.R. \$/m²	Valor Parcial
I	Tejambanes	98.29	1,800.00	0.8225	1,480.50	145,518.35
II	Mezanina	288.12	2,000.00	0.8225	1,645.00	473,957.40
III	Volados	36.54	1,500.00	0.8225	1,233.75	45,081.23
IV	Recibidor Principal	220.00	2,500.00	0.8225	2,056.25	452,375.00
V					0.00	0.00
VI					0.00	0.00
VII					0.00	0.00
VIII					0.00	0.00
Indiviso		100.00%			Total	1,116,931.97

VALOR FÍSICO O DIRECTO:

39,783,185.82

ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador

VII.- OBSERVACIONES

El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación ó de cualquier otra rama de la ingeniería ó 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 aprecien algunas características que puedan 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 detectados, 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 aplicable según el propósito del mismo.



AVALUOS
S. DE C. V.

ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

FOLIO: DD0116-13
HOJA: 5/7

VIII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION.

ESTE AVALUO NO TENDRA VALOR PARA OTRO PROPOSITO QUE NO SEA EL INDICADO.
EL PERITO NO SE REponsABILIZA POR LOS VICIOS OCULTOS Y FALTANTES QUE PUEDAN OBSERVARSE EN EL INMUEBLE CON FECHA POSTERIOR AL AVALUO.
EN EL PRESENTE AVALUO SE DICTAMINA UNA OPINION DE VALOR SEGUN MI LEAL Y SABER ENTENDER.
ESTE AVALUO NO TIENE VALIDEZ PARA EFECTOS DE GARANTIA DE CREDITO.

IX.- CONCLUSION

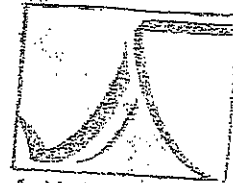
VALOR TOTAL DEL TERRENO, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES: \$ 39,783,185.82

VALOR CONCLUIDO: \$ 39,783,000.00

VALOR CON LETRA: (Treinta y nueve millones setecientos ochenta y tres mil pesos, 00/100 M. N.)

FECHA DEL AVALUO 4 de Enero de 2013

X.- VALOR REFERIDO (EN SU CASO)

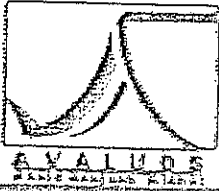


AVALUOS
David Donjuan Michel
ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

VALUADOR:

ING. DAVID DONJUAN MICHEL
CEDULA ESPECIALIDAD EN VALUACION:

6204212

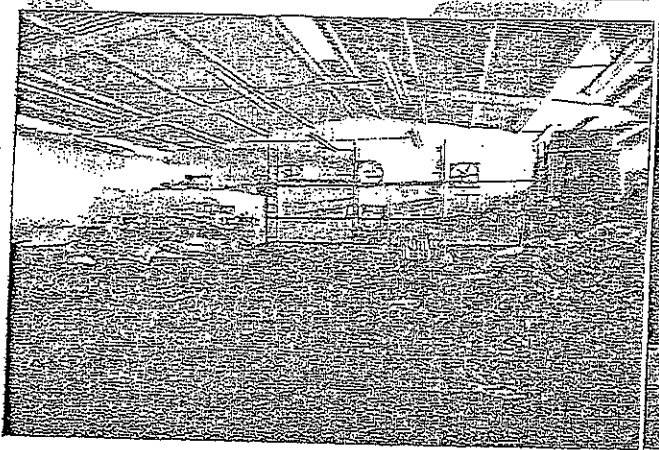
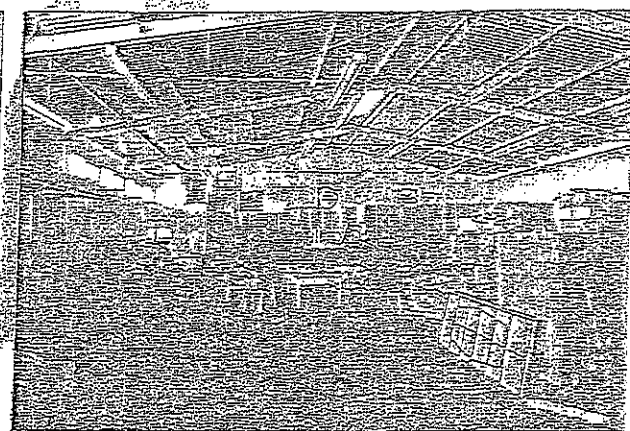
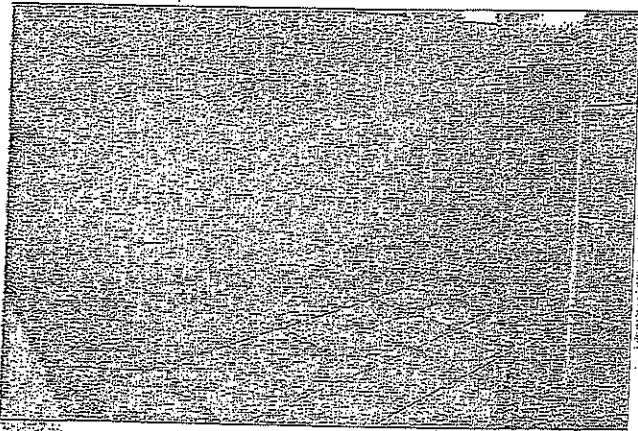
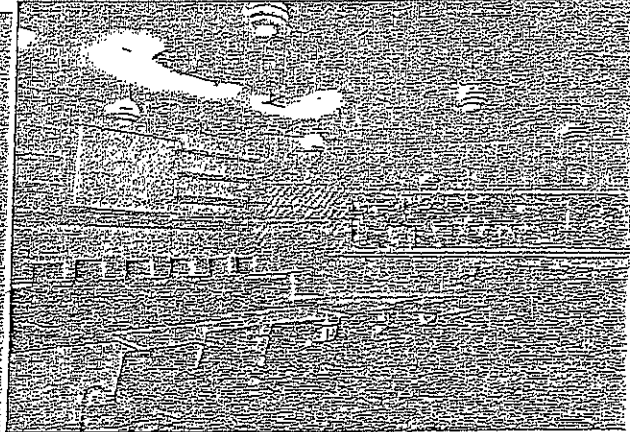
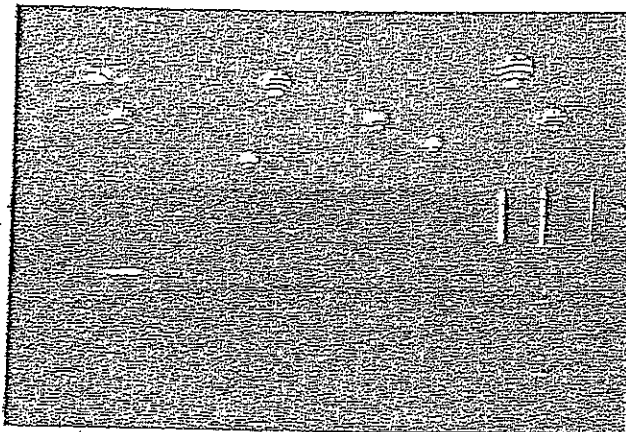


ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

AVAZUO INMOBILIARIO

FOLIO: DD0116-13
HOJA: 677

REPORTE FOTOGRAFICO



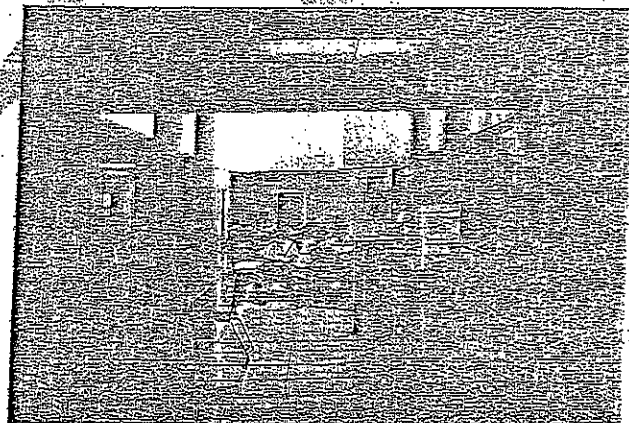
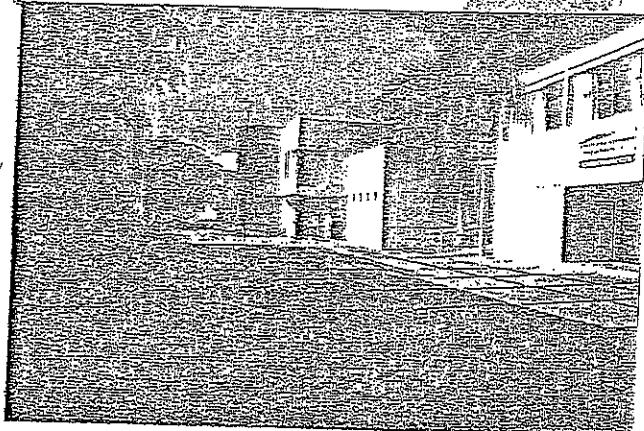
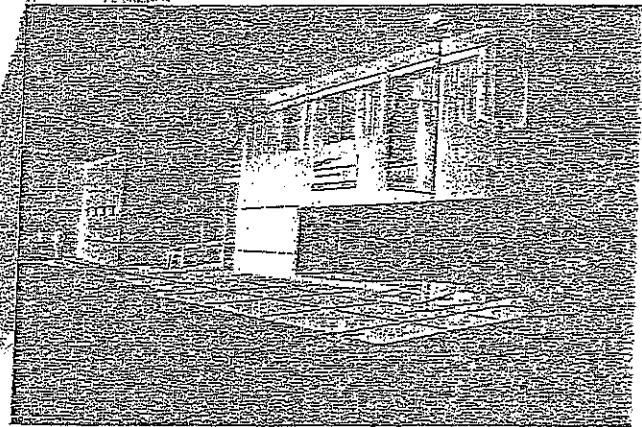
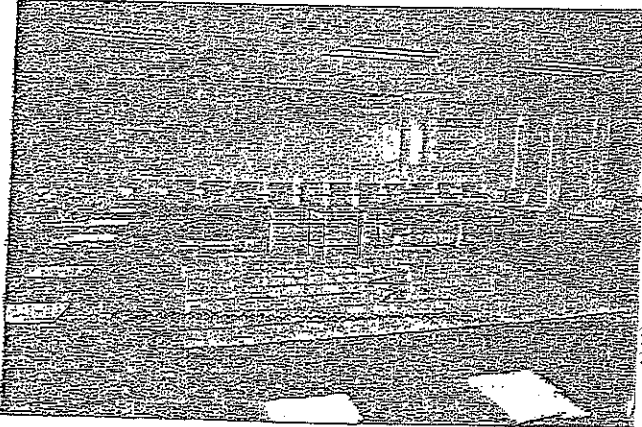
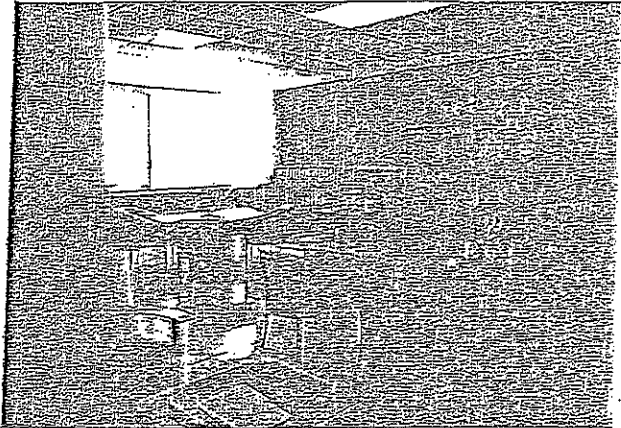
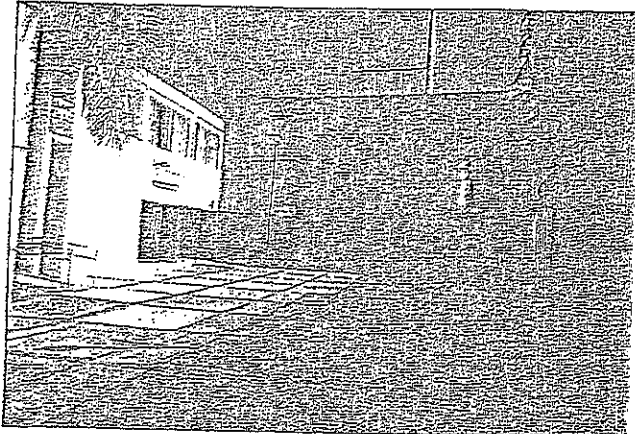
D S
michel
IN MICHEL
dor
4212



AVALUOS
SERVICIOS DE VALUACION

ING. DAVID DDINJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

FOLIO: DD0116-13
HOJA: 7/7



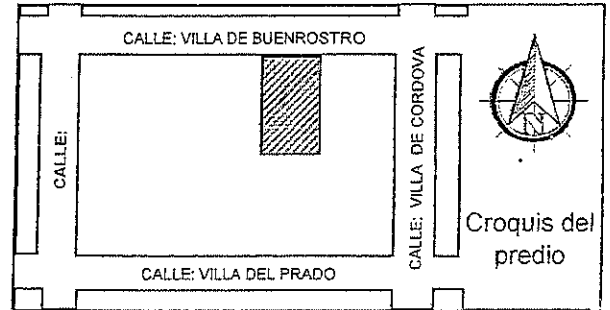
AVALUOS
SERVICIOS DE VALUACION
ING. DAVID DDINJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEPIC
DIRECCIÓN DE INGRESOS
DEPARTAMENTO DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL
AVALUO CATASTRAL



POBLACION				
TEPIC, NAYARIT				
MUNICIPIO	LOCALIDAD	SECTOR	MANZANA	PREDIO
01	59	21	224	18
NO. DE AVALUO	NO. DE RECIBO OFICIAL		NO. DE FOLIO DE LA HOJA DE PREDIAL	
	LIC. MURILLO			
FECHA DE AVALUO	DIA	MES	AÑO	
	24	09	2013	
NOMBRE DEL VALUADOR:				
LIC. ISELA				



ANTECEDENTES

NOMBRE DEL SOLICITANTE:
SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL ESTADO DE NAYARIT

NOMBRE DEL PROPIETARIO:
SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL ESTADO DE NAYARIT

INMUEBLE QUE SE VALUA:
CASA HABITACION

DATOS DEL INMUEBLE

DIRECCION: CALLE: VILLA DE BUENROSTRO No. 66

COLONIA O FRACCIONAMIENTO: VISTAS DE LA CANTERA

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN ESCRITURAS:		MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN INSPECCION FISICA:	
NORTE:	N.O. 6.00 MTS. CON CALLE VILLA DE BUENROSTRO	NORTE	6.00 MTS. CON CALLE VILLA BUENROSTRO
SUR	S.E. 6.00 MTS. CON LOTE 21	SUR	6.00 MTS. CON PREDIO 21
ESTE	N.E. 15.00 MTS. CON LOTE 19	ESTE	15.00 MTS. CON PREDIO 19
OESTE	S.O. 15.00 MTS. CON LOTE 17	OESTE	15.00 MTS. CON PREDIO 17
SUPERFICIE TERRENO:	90.00 mts. ²	SUPERFICIE DE TERRENO:	90.00 mts. ²

PARTES QUE INTEGRAN EL LOTE

FRACCION	SUPERFICIE M2.	VALOR UNITARIO \$	COEFICIENTE	VALOR PARCIAL \$
I	90.00	1,300.00	1.2000	140,400.00
VALOR TOTAL DEL TERRENO:				140,400.00

DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPOS	AREA M2.	VALOR UNITARIO \$	DEMÉRITO °	VALOR PARCIAL \$
3/B	58.00	3,302.16	0.9450	180,991.39
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES:				180,991.39

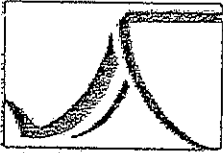
VALOR DEL INMUEBLE A LA FECHA DE ESTE AVALUO \$ **321,391.39**

OBSERVACIONES: EDAD APROXIMADA 5 AÑOS, V.U.P. 50 AÑOS, ESTADO DE CONSERVACION REGULAR, SE APLICA EL CRITERIO ROSS HEIDECHE PARA LA CONSTRUCCION.

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL
LIC. JOSE SILVERIO LOPEZ CUEVAS

JEFE DE OFICINA TECNICA DE CARTOGRAFIA Y VALUACION
LIC. ISELA ROCIO LARA ROJAS

NOTA: ESTE AVALUO SERA VALIDO POR SEIS MESES A PARTIR DE LA FECHA DE EXPEDICION Y PODRA SER MODIFICADO ANTES DE QUE TRANSCURRA ESTE TIEMPO DE ACUERDO A LA LEY DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO ARTICULO 22.



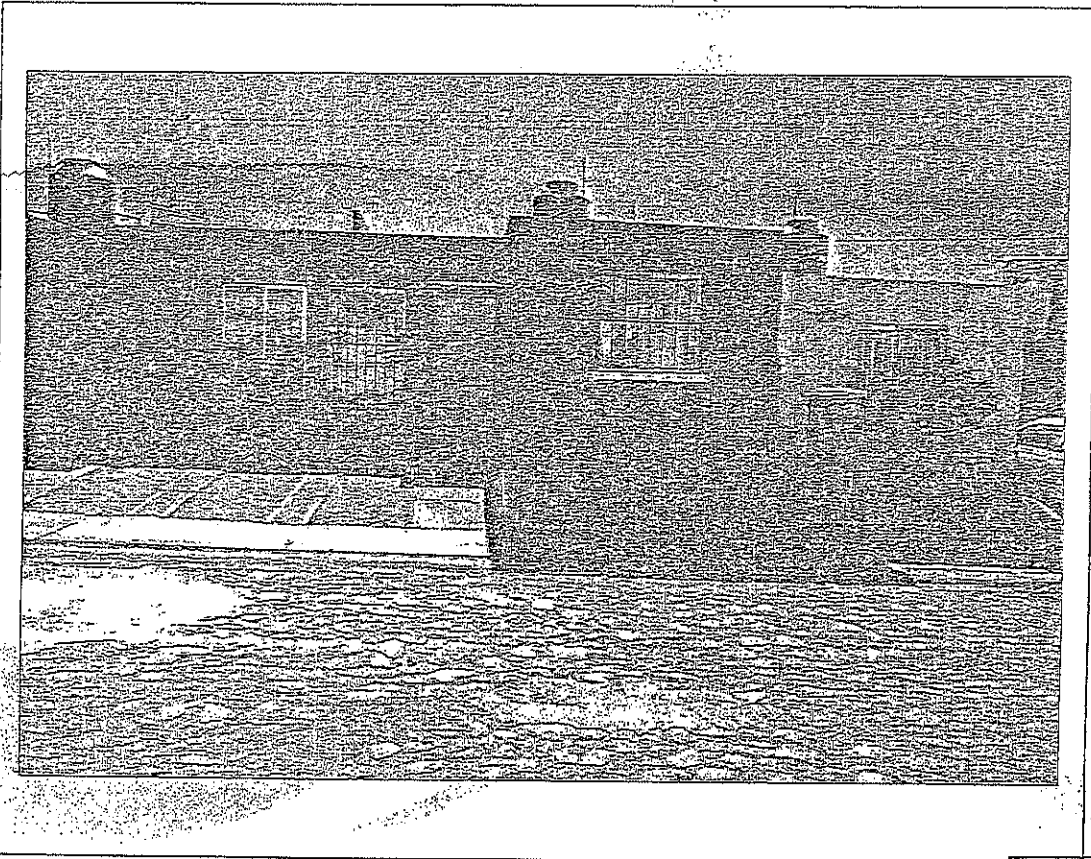
AVALUOS
Sistema Para el Desarrollo Integral de la Familia del Estado de Nayarit

ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

AVALUO INMOBILIARIO

FOLIO:	DD0102-13
HOJA:	1/6
FECHA DE AVALUO:	04-Ene-13
FECHA DE CADUCIDAD:	04-Jul-13

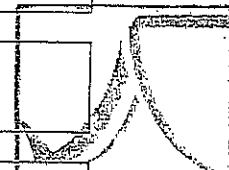
SOLICITANTE:	Sistema Para el Desarrollo Integral de la Familia del Estado de Nayarit "SEDIF"		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	Calle Villa de Buenrostro # 66 lote 18 manzana 360 Séptima Etapa Fraccionamiento Vistas de la Cantera II en Tepic, Nay.		
TIPO DE INMUEBLE:	Casa Habitación		
	SUPERFICIE DE TERRENO:	90.00 M.2.	
OBJETO: Valor Físico	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION:	55.86 M.2.	
PROPOSITO:	Conocer su Valor Comercial		



VALOR FÍSICO:	\$356,098.66
VALOR COMERCIAL EN NO. REDONDOS:	\$356,000.00

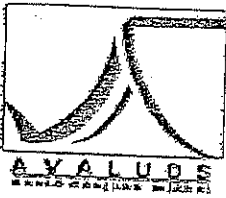
OBSERVACIONES: Ninguna

CONCLUSIÓN:	\$356,000.00	(Trescientos cincuenta y seis mil pesos 00/100 M.N.)
-------------	--------------	--



AVALUOS
Sistema Para el Desarrollo Integral de la Familia del Estado de Nayarit

ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212



ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

AVALUO INMOBILIARIO

FOLIO: DD0102-13
HOJA: 2/6

I.- ANTECEDENTES

Solicitante: Sistema Para el Desarrollo Integral de la Familia del Estado de Nayarit "SEDIF"
 Domicilio del solicitante: No se proporcionó
 Inmueble que se valúa: Casa Habitación
 Régimen de propiedad: Privado
 Propietario del inmueble: Sistema Para el Desarrollo Integral de la Familia del Estado de Nayarit "SEDIF"
 Domicilio del propietario: No se proporcionó
 Ubicación del predio: Calle Villa de Buenrostro # 66 lote 18 manzana 360 Séptima Etapa Fraccionamiento Vistas de la Canteras II en Tepic, Nay.
 Objeto del Avalúo: Valor físico
 Propósito del avalúo: Conocer su Valor Comercial
 Nº de cuenta predial: 1-59-21-224-18
 No. de Cuenta del agua: No se proporcionó
 Nombre del valuador: Ing. David Donjuan Michel
 Cédula Especialidad en Valuación: 6204212
 Cédula Ing. Civil: 4826515

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

Clasificación de la zona: Habitacional de interés social
 Tipo de construcción: Fincas de tipo interés social
 Intensidad de construcción: 160%
 Población: Normal
 Contaminación ambiental: No existe
 Uso del suelo permitido: Habitacional
 Vías de acceso e importancia: Av. Villa de León vialidad secundaria

Servicios municipales: Agua, luz, drenaje, alumbrado público, línea telefónica, calle empedrada de 7.00 mts. De ancho aprox. Recolección de basura y seguridad pública.

III.- TERRENO

TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

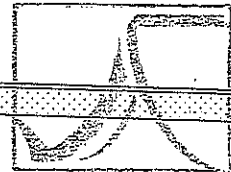
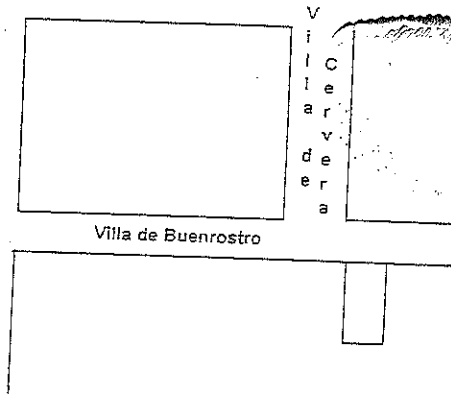
Calle Villa de Buenrostro ubicada al N-O entre calle cerrada y Villa de Cervera

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

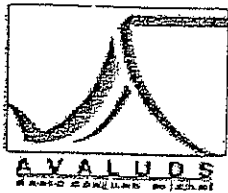
Escritura Pública No. 15,587 de fecha 11-06-2008 ante la fe del Lic. Arturo Díaz González Notario Público No. 7 De Tepic, Nay.

- N-O: 6.00 mts. Colinda con Calle Villa de Buenrostro
 - S-E: 6.00 mts. Colinda con lote 21
 - N-E: 15.00 mts. Colinda con lote 19
 - S-O: 15.00 mts. Colinda con lote 17
- Sup: 90.00 M.2.

Villa de
Córdova



AVALUOS
David Donjuan Michel
ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212



ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

AVALUO INMOBILIARIO

FOLIO: DD0102-13
HOJA: 3/6

Topografía y configuración: Plano y regular
Características Panorámicas: Ninguna
Servicios y/o restricciones: No hay.
Densidad habitacional permitida: 290 habitantes por H. A.
Intensidad de construcción permitida: 160.0%

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL

Uso actual y tipos de construcción.

Cochera descubierta para 1 auto, espacio para jardín al frente, sala-comedor, cocina, 1 baño común, 1 recámara, recámara con baño y cuarto para diálisis con lavabo dentro de ella y patio de servicio.

Número de niveles;	Uno	Estado de conservación	Bueno
Calidad y clasificación			
De la construcción:	Moderno económico	Edad de la construcción	• 5 años
Unidades rentables:	1	Vida útil remanente	55 años
Calidad de proyecto:	Bueno		

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Obra negra

Cimentación: Probable losa de cimentación de concreto armado
Estructura: Muros de carga
Muros: Se supone block de jal-creto de 10 cm. De espesor
Entrepisos: No aplica
Techos: Probable losa llena de concreto armado se estima de 10 cm. De espesor
Azoteas: Impermeabilizada
Bardas: Se supone block de jal-creto de 10 cm. De espesor

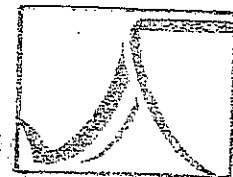
Revestimientos y acabados interiores.

Aplanados: Pasta texturizada
Plafones: Pasta texturizada
Lambrines: Azulejo
Pisos: Loseta de cerámica y firma de cemento
Zoclo: Igual al piso
Escaleras: No aplica

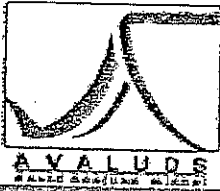
Pintura: Vinílica
Recubrimientos especiales: No hay
Cancelería y comunicaciones: No hay

Carpintería: Puertas interiores de tambor de fibracel
Inst. hidrosanitaria: Se supone tubería de cpvc hidráulico y pvc sanitario
Muebles de baño: De cerámica porcelanizados
Inst. Eléctrica: Oculta con tapas accesorias de económica calidad en sus salidas
Herrería: Aluminio
Vidriería: Sencilla
Cerrajería: Chapas y herrajes del país
Fachada: Aplanada y pintada

Instalaciones especiales y obras complementarias: No hay.



AVALUOS
David Donjuan Michel
ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212



ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

AVALUO INMOBILIARIO

FOLIO: DD0102-13
HOJA: 4/6

VI.- VALOR FISICO O DIRECTO

A).- Del terreno: Área de valor = 90.00 \$1,300.00 /M.2.

Valores de calle o de zona: \$1,300.00 / M.2.

FACTORES	Fsd	Fub	FFr	Ffo	FSu	FRa
	1.0000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000
Fracción	Superficie M.2	Valor Unitario \$/M.2.	Coefficiente	Motivo del Coefficiente	Indiviso	Valor Parcial
Terreno	90.00	1,300.00	1.0000		100.00%	117,000.00
						0.00
						0.00
SUMA	90.00				Total	117,000.00

Valor Unitario Medio de Terreno: \$1,300.00 M.2.

B).- De las construcciones:

Tipo	Descripción	Superficie m ²	V.R.N \$/m ²	Demérito AVANCE	V.N.R. \$/m ²	Valor Parcial
I	Concreto	55.66	4,500.00	0.9546	4,295.70	239,098.66
III					0.00	0.00
III					0.00	0.00
IV					0.00	0.00
	Suma	55.66	M.2.		Total	239,098.66

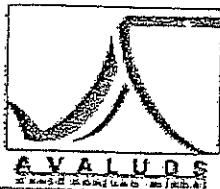
C).- De las áreas comunes, instalaciones especiales y/o complementarias:

Clave	Descripción	Superficie o lote	V.R.N	Demérito	V.N.R. \$/m ²	Valor Parcial
I					0.00	0.00
II					0.00	0.00
III					0.00	0.00
IV					0.00	0.00
V					0.00	0.00
VI					0.00	0.00
VII					0.00	0.00
VIII					0.00	0.00
	Indiviso	100.00%			Total	0.00

VALOR FISICO O DIRECTO: \$ 356,098.66

VII.- OBSERVACIONES

El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación ó de cualquier otra rama de la ingeniería ó 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 aprecien algunas características que puedan 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 detectados, 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 aplicable según el propósito del mismo.



ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

AVALUO INMOBILIARIO

FOLIO: DD0102-13
HOJA: 5/6

VIII. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

ESTE AVALUO NO TENDRA VALOR PARA OTRO PROPOSITO QUE NO SEA EL INDICADO.
EL PERITO NO SE REONSABILIZA POR LOS VICIOS OCULTOS Y FALTANTES QUE PUEDAN OBSERVARSE EN EL INMUEBLE CON FECHA POSTERIOR AL AVALUO.
EN EL PRESENTE AVALUO SE DICTAMINA UNA OPINION DE VALOR SEGÚN MI LEAL Y SABER ENTENDER.
ESTE AVALUO NO TIENE VALIDEZ PARA EFECTOS DE GARANTIA DE CREDITO.

IX. CONCLUSIÓN


VALOR TOTAL DEL TERRENO, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES:	\$	356,098.66
VALOR CONCLUIDO:	\$	356,000.00
VALOR CON LETRA:	(Trescientos cincuenta y seis mil pesos 00/100 M.N.)	
FECHA DEL AVALUO		4 de Enero de 2013

X. VALOR REFERIDO (EN SU CASO)

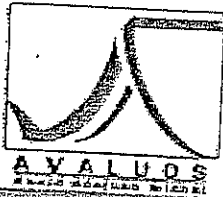


AVALUOS
David Donjuan Michel
ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

VALUADOR:



ING. DAVID DONJUAN MICHEL
CEDULA ESPECIALIDAD EN VALUACION: 6204212

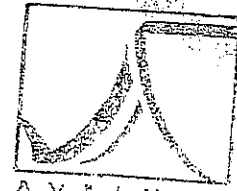
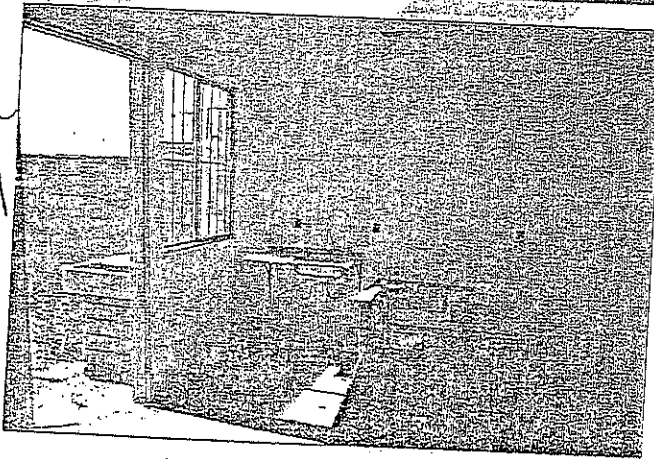
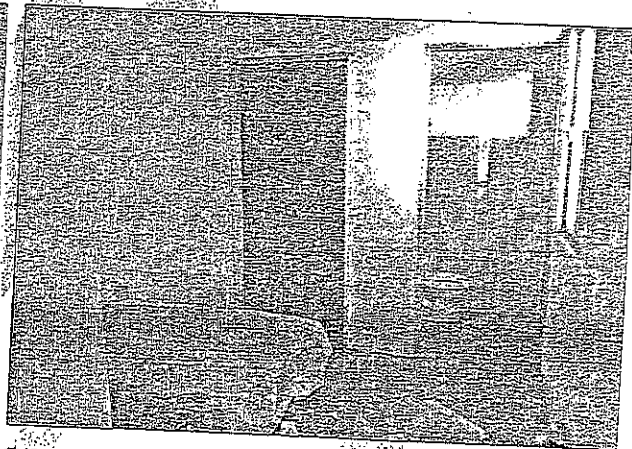
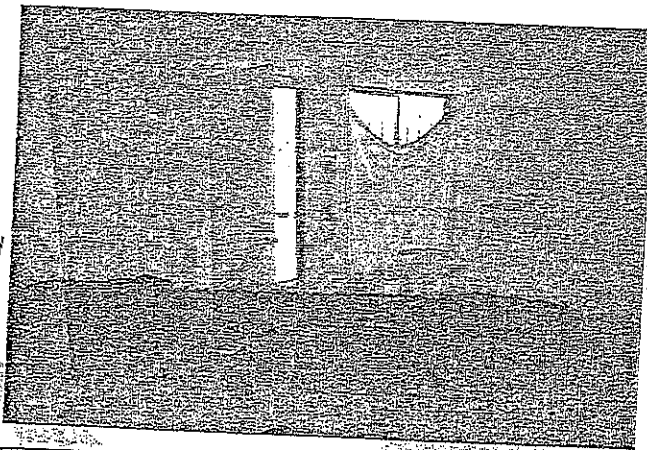
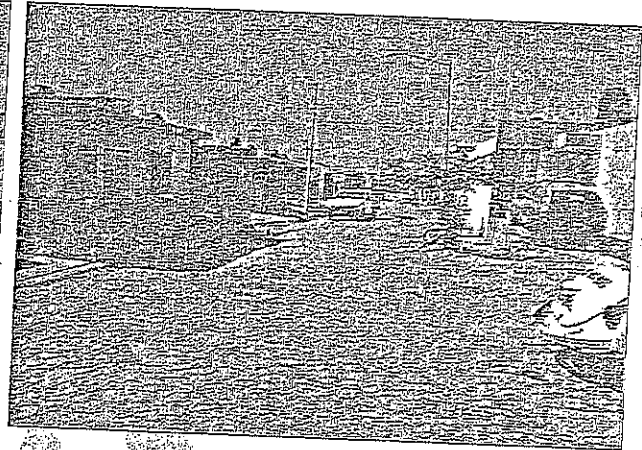
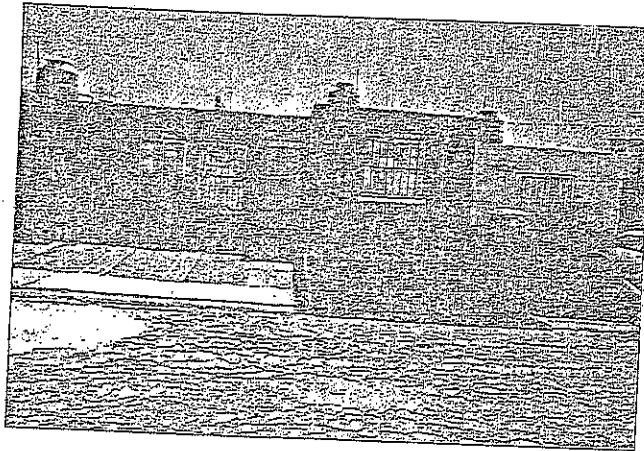


ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

AVALUO INMOBILIARIO

FOLIO: DD0102-13
HOJA: 6/6

REPORTE FOTOGRAFICO



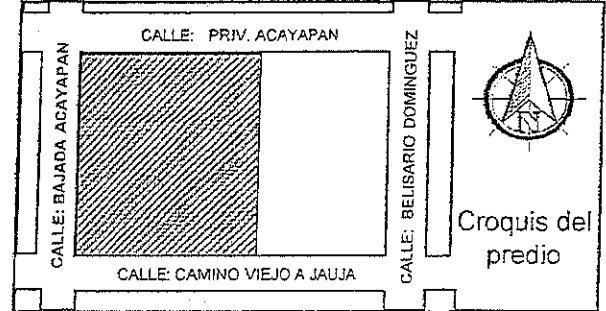
AVALUOS
ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEPIC
DIRECCIÓN DE INGRESOS
DEPARTAMENTO DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL
AVALUO CATASTRAL



POBLACIÓN				
TEPIC, NAYARIT				
MUNICIPIO	LOCALIDAD	SECTOR	MANZANA	PREDIO
01	59	06	303	02
NO. DE AVALUO	NO. DE RECIBO OFICIAL		NO. DE FOLIO DE LA HOJA DE PREDIAL	
	LIC. MURILLO			
FECHA DE AVALUO	DIA	MES	AÑO	
	24	09	2013	
NOMBRE DEL VALUADOR:				
LIC. ISELA				



ANTECEDENTES

NOMBRE DEL SOLICITANTE:
SISTEMA INTEGRAL DE LA FAMILIA

NOMBRE DEL PROPIETARIO:
SISTEMA INTEGRAL DE LA FAMILIA

INMUEBLE QUE SE VALUA:
ALBERCA PUBLICA

DATOS DEL INMUEBLE

UBICACION: CAMINO VIEJO A JAUJA ESQ. BAJADA ACAYAPAN

COLONIA O FRACCIONAMIENTO: ACAYAPAN

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN ESCRITURAS:	MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN INSPECCION FISICA:
NORTE:	NORTE - 41.60 MTS. CON PREDIO 1 (LAVADEROS)
SUR	SUR 16.20+3.15+22.70+4.10+7.90+3.80 MTS. CON CALLE BAJADA ACAYAPAN Y PRIVADA ACAYAPAN
ESTE NO PRESENTO ESCRITURAS	ESTE 40.20 MTS. CON CAMINO VIEJO A JAUJA
OESTE	OESTE 21.50+3.86+11.00 MTS. CON PREDIOS 12, 13 Y 21
SUPERFICIE TERRENO: mts. ²	SUPERFICIE DE TERRENO: 1961.00 mts. ²

PARTES QUE INTEGRAN EL LOTE

FRACCION	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO \$	COEFICIENTE	VALOR PARCIAL \$
I	1,961.00	800.00	1.0000	1,568,800.00
VALOR TOTAL DEL TERRENO:				1,568,800.00

DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPOS	AREA M2	VALOR UNITARIO \$	DEMÉRITO	VALOR PARCIAL \$
34/B	366.00	2,760.00	0.8512	859,848.19
35/B	71.00	1,897.50	0.8512	114,675.79
8/R	72.00	1,393.75	0.6979	70,034.27
4/B	67.00	1,979.45	0.8512	112,888.83
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES:				1,157,447.07

VALOR DEL INMUEBLE A LA FECHA DE ESTE AVALUO \$ 2,726,247.07

OBSERVACIONES: EDAD APROXIMADA 12 AÑOS, V.U.P. 50 AÑOS, ESTADO DE CONSERVACION BUENA Y REGULAR, SE APLICA EL CRITERIO ROSS HEIDECKE PARA LA CONSTRUCCION.

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL

JEFE DE OFICINA TÉCNICA DE CARTOGRAFÍA Y VALUACIÓN

LIC. JOSE SILVERIO LOPEZ CUEVAS

LIC. ISELA ROCIO LARA ROJAS

NOTA: ESTE AVALUO SERÁ VALIDO POR SEIS MESES A PARTIR DE LA FECHA DE EXPEDICIÓN Y PODRÁ SER MODIFICADO ANTES DE QUE TRANSCURRA ESTE TIEMPO DE ACUERDO A LA LEY DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO ARTICULO 22.



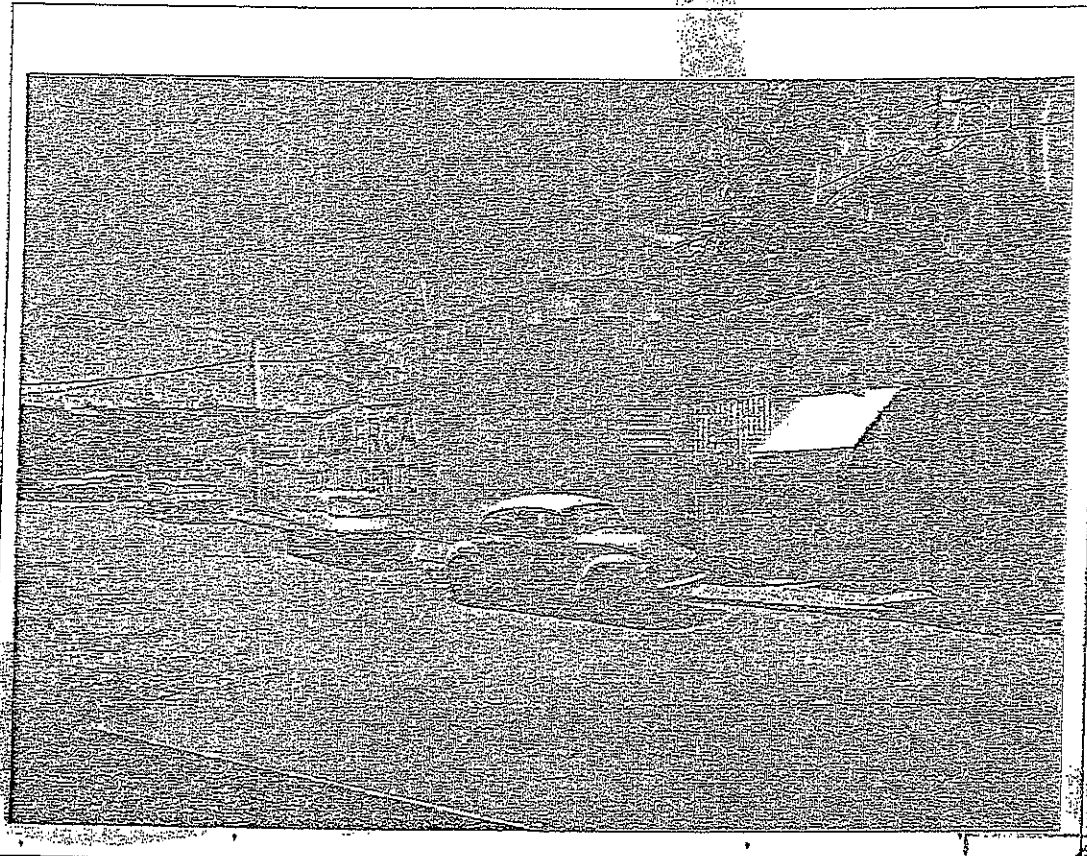
ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

AVALUOS
DAVID DONJUAN MICHEL

AVALUO INMOBILIARIO

FOLIO:	DD0098-18
HOJA:	1/7
FECHA DE AVALUO:	04-Ene-13
FECHA DE CADUCIDAD:	04-Jul-13

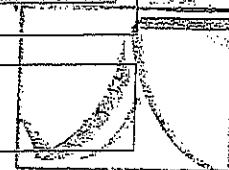
SOLICITANTE:	Sistema Integral de la Familia (DIF)		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	Calle Camino Viejo a Jauja S/N. Colonia Acayapan en Tepic, Nay.		
TIPO DE INMUEBLE:	Alberca Pública "Alberca de Acayapan"		
	SUPERFICIE DE TERRENO:	1,960.05 M.2	
OBJETO:	Valor Físico	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION:	227.97 M.2
PROPOSITO:	Conocer su Valor Comercial		



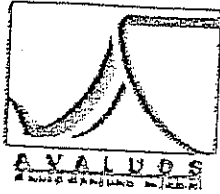
VALOR FÍSICO:	\$2,819,502.50
VALOR COMERCIAL EN NO. REDONDOS:	\$2,820,000.00

OBSERVACIONES: Ninguna

CONCLUSIÓN: \$2,820,000.00 (Dos millones ochocientos veinte mil pesos 00/100 M.N)



AVALUOS
David Donjuan Michel
ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212



ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

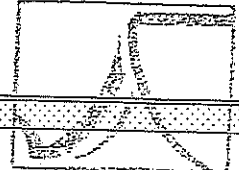
AVALUO INMOBILIARIO

FOLIO: DD0098-13
HOJA: 2/7

I. ANTECEDENTES

Solicitante: Sistema Integral de la Familia (DIF)
Domicilio del solicitante: No se proporcionó
Inmueble que se valúa: Alberca Pública "Alberca de Acayapan"
Régimen de propiedad: Privado
Propietario del inmueble: Sistema Integral de la Familia (DIF)
Domicilio del propietario: No se proporcionó
Ubicación del predio: Calle Camino Viejo a Jauja S/N. Colonia Acayapan en Tepic, Nay.

Objeto del Avalúo: Valor físico
Propósito del avalúo: Conocer su Valor Comercial
N° de cuenta predial: 1-59-6-303-2
No. de Cuenta del agua: No se proporcionó
Nombre del valuador: Ing. David Donjuan Michel
Cédula Especialidad en Valuación: 6204212
Cédula Ing. Civil: 4826515



AVALUDS
David Donjuan Michel
ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

II. CARACTERISTICAS URBANAS

Clasificación de la zona: Habitacional
Tipo de construcción: Fincas de económica calidad
Intensidad de construcción: 160%
Población: Normal
Contaminación ambiental: No existe
Uso del suelo permitido: Habitacional
Vías de acceso e importancia: Por Av. Victoria vialidad secundaria
Servicios municipales: Agua, luz, drenaje, alumbrado público, línea telefónica, calle Asfaltada de 8.00 mts. De ancho aprox. Recolección de basura y seguridad pública.

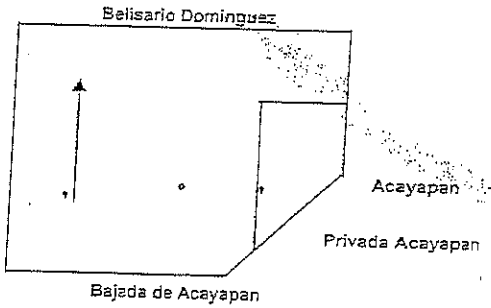
III. TERRENO

TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITOS Y ORIENTACIÓN:

Calle Camino a Jauja ubicada al ote.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: Cartografía Catastral.

Norte: 41.60 mts. colinda con los Lavaderos
Sur: 16.20 mts. + 3.15 mts. + 22.70 mts. + 4.10 mts. + 7.90 mts. + 3.80 mts. Colinda con Privada Acayapan
Oriente: 40.20 mts. Colinda con Camino a Jauja
Poniente: 21.50 mts. + 3.86 mts. + 11.00 mts. con Ramon Tovar - Morelia.
Sup: 1,960.05 M.2.





ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

FOLIO: DD0098-13
HOJA: 3/7

Topografía y configuración: Plano e irregular
Características Panorámicas: Ninguna
Servicios y/o restricciones: No hay
Densidad habitacional permitida: 200 habitantes por H. A.
Intensidad de construcción permitida: 160.0%

IV.- DESCRIPCION GENERAL

Uso actual y tipos de construcción.

Inmueble desarrollado como alberca Pública que se compone de bodega, lonchería, terraza, baño para hombres (Con 2 mingitorios, 2 inodoros y 2 lavamanos), baño para mujeres (Con 3 inodoros y 2 lavamanos), 4 regaderas afuera de los baños, Isla con 4 regaderas, alberca, chapoteadero, recepción y patio general.

Número de niveles:	Uno	Estado de conservación	Normal
Calidad y clasificación de la construcción:	Moderno Económico	Edad de la construcción	12 años (Remodelada)
Unidades rentables:	1	Vida útil remanente	48 años
Calidad de proyecto:	Adecuado		

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

Obra negra

Cimentación: Se supone piedra asentada con mortero
Estructura: Marcos y muros de carga
Muros: Se supone block de jal-creto de 14 cm. De espesor
Entrepisos: No aplica
Techos: Probable losa llana de concreto armado
Azoteas: Impermeabilizada
Bardas: Se supone block de jal-creto de 14 cm. De espesor

Revestimientos y acabados interiores

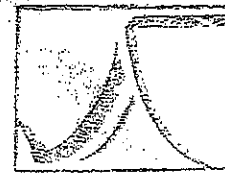
Aplanados: Mezcla mortero arena
Plafones: Mezcla mortero arena y aparente
Lambrines: Azulejo
Pisos: Firme de cemento y loseta de cerámica
Zoclo: Igual al piso
Escaleras: Escalinatas para desniveles (pequeñas)

Pintura: Vinílica
Recubrimientos especiales: No hay
Cancelería y comunicaciones: No hay

Carpintería: No hay

Inst. hidrosanitaria: Se supone tubería de cobre y pvc en diferentes diámetros
Muebles de baño: De cerámica porcelanizados.
Inst. Eléctrica: Oculta con tapas accesorias de económica calidad
Herrería: Hierro Tubular
Vidriería: Sencilla
Cerrajería: Chapas y herrajes del país
Fachada: Aplanada y pintada

Instalaciones especiales y obras complementarias: No hay.



AVALUOS
David Donjuan Michel
ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212



ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

AVANUE INMOBILIARIO

FOLIO: DD0098-13
HOJA: 4/7

VI.- VALOR FISICO O DIRECTO

A).- Del terreno: Área de valor = 1,960.05 \$1,500.00 / M.2.

FACTORES	Valores de calle o de zona: \$1,500.00 / M.2.					
	Fsd	Fub	FFr	Ffo	FSu	FRc
	1.0000	1.00	1.00	0.90	0.78	0.7020
Fracción	Superficie M.2	Valor Unitario \$/M.2	Coefficiente	Motivo del Coefficiente	Indiviso	Valor Parcial
Terreno	1,960.05	1,500.00	0.7020		100.00%	2,063,932.65
						0.00
						0.00
SUMA	1,960.05				Total	2,063,932.65

Valor Unitario Medio de Terreno: \$1,500.00 M.2.

B).- De las construcciones:

Tipo	Descripción	Superficie m ²	V.R.N. \$/m ²	Demérito AVANCE	V.N.R. \$/m ²	Valor Parcial
I	Concreto	130.80	4,000.00	0.8088	3,235.20	423,164.16
III	Cto. de máquinas prox. a desp.	17.49	2,800.00	0.2182	610.96	10,685.69
III	Teja	79.68	2,000.00	0.7500	1,500.00	119,520.00
IV					0.00	0.00
	Suma	227.97	M.2.		Total	553,369.85

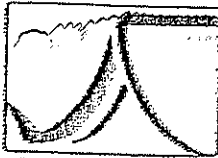
C).- De las áreas comunes, instalaciones especiales y/o complementarias:

Clave	Descripción	Superficie o lote	V.R.N. \$/m ²	Demérito	V.N.R. \$/m ²	Valor Parcial
I	Alberca y chapoteadero	1.00	250,000.00	0.8088	202,200.00	202,200.00
II					0.00	0.00
III					0.00	0.00
IV					0.00	0.00
V					0.00	0.00
VI					0.00	0.00
VII					0.00	0.00
VIII					0.00	0.00
	Indiviso	100.00%			Total	202,200.00

VALOR FISICO O DIRECTO \$ 2,819,502.50

VII.- OBSERVACIONES

El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería o 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 aprecien algunas características que puedan 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 detectados, 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 aplicable según el propósito del mismo.



AVALUOS

ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

AVALUO INMOBILIARIO

FOLIO: DD0098-13
HOJA: 5/7

VIII. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

ESTE AVALUO NO TENDRA VALOR PARA OTRO PROPOSITO QUE NO SEA EL INDICADO.
EL PERITO NO SE RESPONSABILIZA POR LOS VICIOS OCULTOS Y FALTANTES QUE PUEDAN OBSERVARSE EN EL INMUEBLE CON FECHA POSTERIOR AL AVALUO.
EN EL PRESENTE AVALUO SE DICTAMINA UNA OPINION DE VALOR SEGUN MI LEAL Y SABER ENTENDER.
ESTE AVALUO NO TIENE VALIDEZ PARA EFECTOS DE GARANTIA DE CREDITO.

IX. CONCLUSION

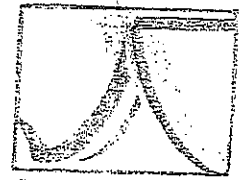
VALOR TOTAL DEL TERRENO, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES: \$ 2,819,502.50

VALOR CONCLUIDO: \$ 2,820,000.00

VALOR CON LETRA: (Dos millones ochocientos veinte mil pesos 00/100 M.N)

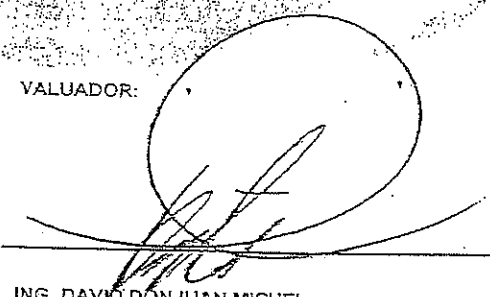
FECHA DEL AVALUO 4 de Enero de 2013

X. VALOR REFERIDO (EN SU CASO)



AVALUOS
David Donjuan Michel
ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

VALUADOR:



ING. DAVID DONJUAN MICHEL
CEDULA ESPECIALIDAD EN VALUACION: 6204212

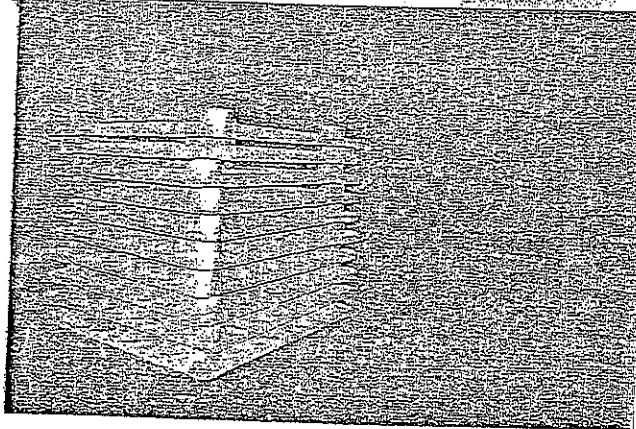
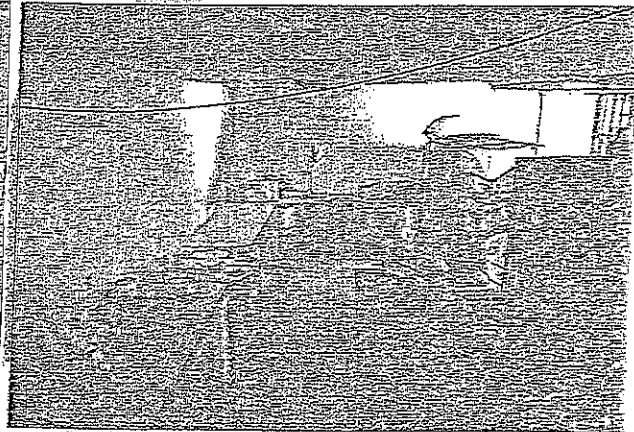
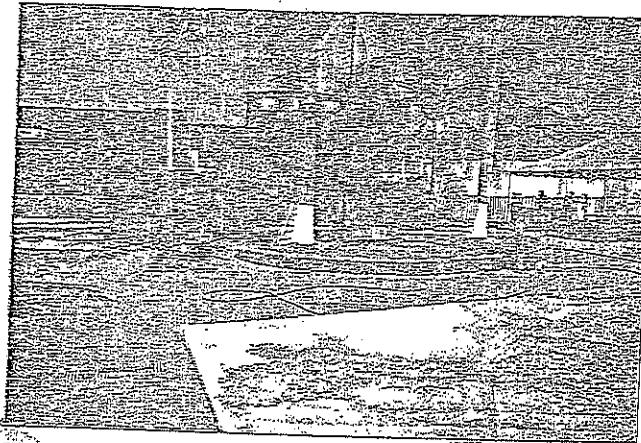
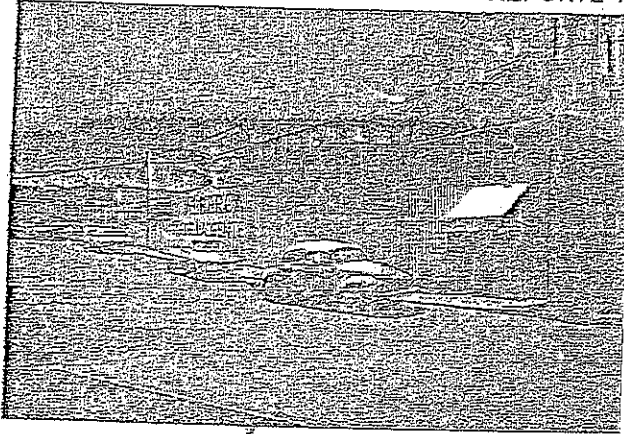


ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

AVALUOS INMOBILIARIO

FOLIO: DDD0098-13
HOJA: 6/7

REPORTE FOTOGRAFICO



AVALUOS
David Donjuan Michel
ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

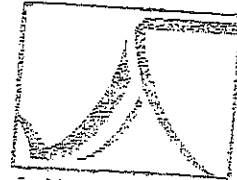
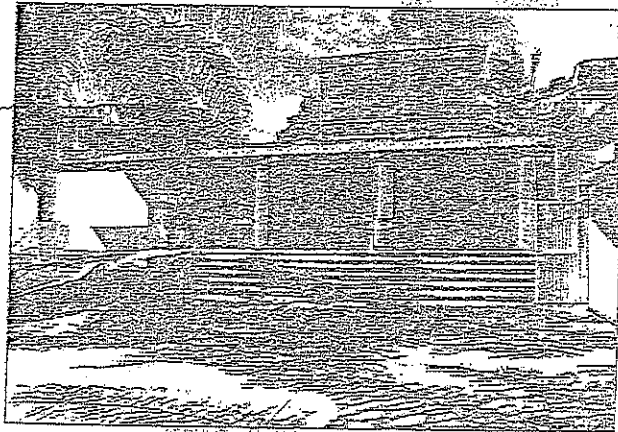
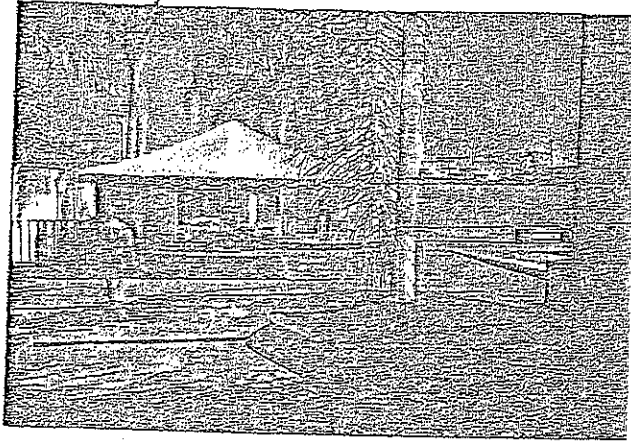


AVALUOS
DAVID DONJUAN MICHEL

ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

MACROFOTOGRAFIA

FOLIO: DD0098-13
HOJA: 7/7



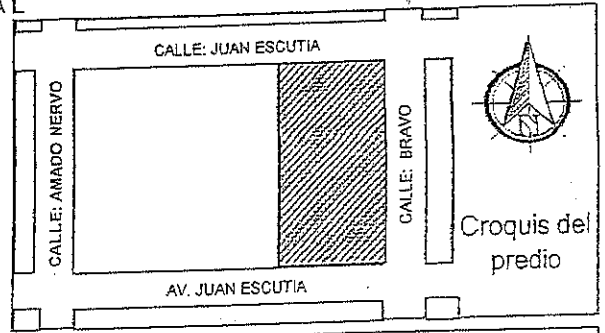
AVALUOS
DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEPIC
DIRECCIÓN DE INGRESOS
DEPARTAMENTO DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL
AVALUO CATASTRAL



POBLACIÓN				
TEPIC, NAYARIT				
MUNICIPIO	LOCALIDAD	SECTOR	MANZANA	PREDIO
01	59	06	04	01
NO. DE AVALUO	NO. DE RECIBO OFICIAL	NO. DE FOLIO DE LA HOJA DE PREDIAL		
	LIC. MURILLO			
FECHA DE AVALUO		DIA	MES	AÑO
		24	09	2013
NOMBRE DEL VALUADOR:				
LIC. ISELA				



ANTECEDENTES	
NOMBRE DEL SOLICITANTE:	SISTEMA INTEGRAL DE LA FAMILIA
NOMBRE DEL PROPIETARIO:	SISTEMA INTEGRAL DE LA FAMILIA
INMUEBLE QUE SE VALUA:	ESCUELA

DATOS DEL INMUEBLE	
UBICACION:	AV. JUAN ESCUTIA No. 333
COLONIA O FRACCIONAMIENTO:	CENTRO
MEDIDAS Y COLUMDANCIAS SEGUN ESCRITURAS:	
NORTE:	42.50 MTS. CON CALLE BRAVO
SUR	33.77 MTS. CON SECRETARIA DE SALUBRIDAD Y ASISTENCIA
ESTE	47.60 MTS. CON AV. JUAN ESCUTIA
OESTE	48.60 MTS. CON AV. JUAN ESCUTIA
SUPERFICIE TERRENO:	2103.00 mts. ²
MEDIDAS Y COLUMDANCIAS SEGUN INSPECCION FISICA:	
NORTE	N.E. 43.34 MTS. CON CALLE BRAVO
SUR	S.E. 47.61 MTS. CON AV. JUAN ESCUTIA
ESTE	S.O. 33.71 MTS. CON SECRETARIA DE SALUBRIDAD Y ASISTENCIA
OESTE	N.O. 48.49 MTS. CON AV. JUAN ESCUTIA
SUPERFICIE DE TERRENO:	1803.00 mts. ²

PARTES QUE INTEGRAN EL LOTE				
FRACCION	SUPERFICIE M2.	VALOR UNITARIO \$	COEFICIENTE	VALOR PARCIAL \$
I	1,803.00	7,000.00	0.9800	12,368,580.00
VALOR TOTAL DEL TERRENO:				12,368,580.00

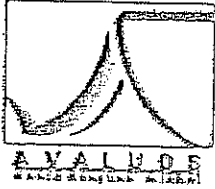
DE LAS CONSTRUCCIONES				
TIPDS	AREA M2.	VALOR UNITARIO \$	DEMERITO	VALOR PARCIAL \$
27/R	806.00	1,994.45	0.6979	1,121,892.88
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES:				1,121,892.88

VALOR DEL INMUEBLE A LA FECHA DE ESTE AVALUO \$ **13,490,472.88**

OBSERVACIONES: EDAD APROXIMADA 12 AÑOS, V.U.P. 50 AÑOS, ESTADO DE CONSERVACION REGULAR, SE APLICA EL CRITERIO ROSS HEIDECKE PARA LA CONSTRUCCION.

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL: LIC. JOSE SILVERIO LOPEZ CUEVAS
 JEFE DE OFICINA TECNICA DE CARTOGRAFIA Y VALUACION: LIC. ISELA ROCIO LARA ROJAS

NOTA: ESTE AVALUO SERA VALIDO POR SEIS MESES A PARTIR DE LA FECHA DE EXPEDICION Y PODRA SER MODIFICADO ANTES DE QUE TRANSCURRA ESTE TIEMPO DE ACUERDO A LA LEY DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO ARTICULO 22.

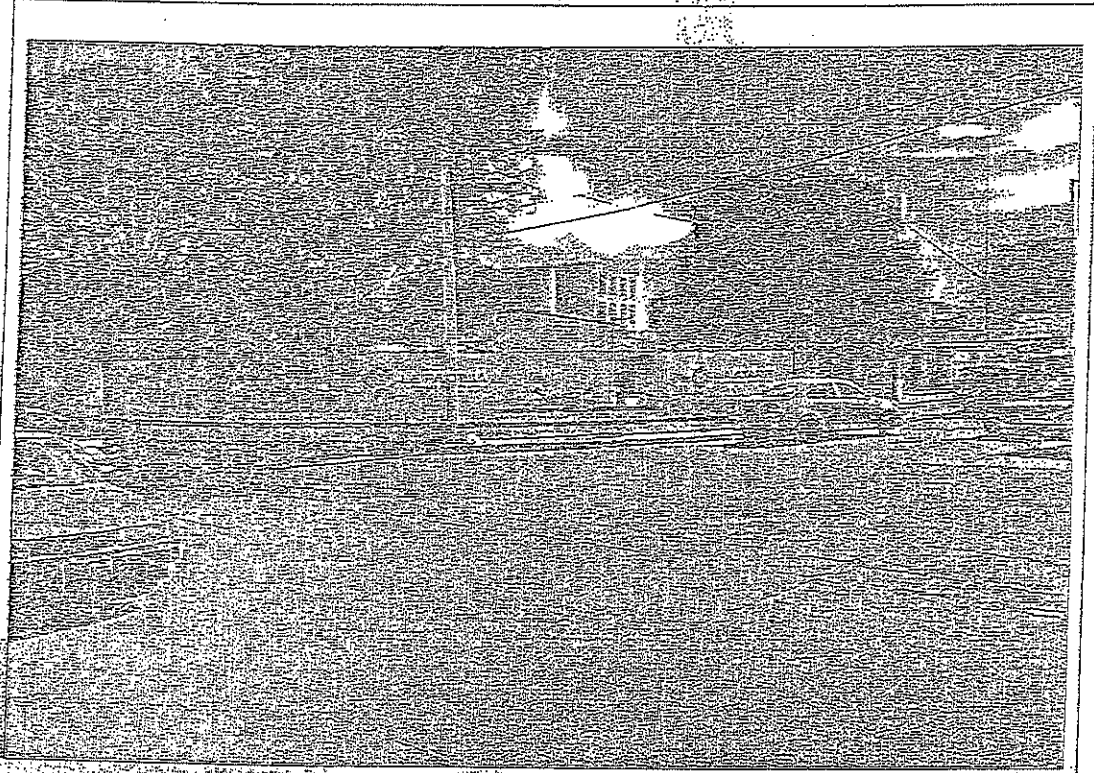


ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

AVALUO INMOBILIARIO

FOLIO:	DD0101-13
HOJA:	1/7
FECHA DE AVALUO:	04-Ene-13
FECHA DE CADUCIDAD:	04-Jul-13

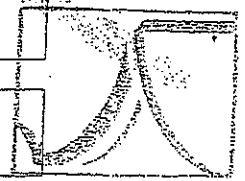
SOLICITANTE:	Sistema Integral de la Familia (DIF)		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	Calle Juan Escutia # 333 Esq. Calle Bravo Zona centro en Tepic, Nay.		
TIPO DE INMUEBLE:	Centro Comunitario		
	SUPERFICIE DE TERRENO:	1,803.69 M.2.	
OBJETO:	Valor Físico	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION:	628.50 M.2.
PROPOSITO:	Conocer su Valor Comercial		



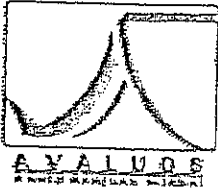
VALOR FÍSICO:	\$13,500,656.83
VALOR COMERCIAL EN NO. REDONDOS:	\$13,501,000.00

OBSERVACIONES: Ninguna

CONCLUSIÓN: \$13,501,000.00 (Trece millones quinientos un mil pesos 00/100 M.N)



AVALUOS
David Donjuan Michel
ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212



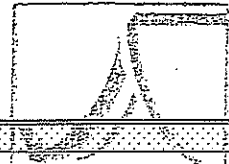
ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

FOLIO: DD0101-13
HOJA: 2/7

I. ANTECEDENTES

Solicitante: Sistema Integral de la Familia (DIF)
 Domicilio del solicitante: No se proporcionó
 Inmueble que se valúa: Centro Comunitario
 Régimen de propiedad: Privado
 Propietario del inmueble: Sistema Integral de la Familia (DIF)
 Domicilio del propietario: No se proporcionó
 Ubicación del predio: Calle Juan Escutia # 333 Esq. Calle Bravo Zona centro en Tepic, Nay.

Objeto del Avalúo: Valor físico
 Propósito del avalúo: Conocer su Valor Comercial
 N° de cuenta predial: 1-59-6-4-1
 No. de Cuanta del agua: No se proporcionó
 Nombre del valuador: Ing. David Donjuan Michel
 Cédula Especialidad en Valuación: 6204212
 Cédula Ing. Civil: 4826515



AVALUOS
David Donjuan Michel
ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la zona: Comercial
 Tipo de construcción: Fincas de Económica y mediacalidad
 Intensidad de construcción: 160%
 Población: Normal
 Contaminación ambiental: No existe
 Uso del suelo permitido: Mixto (Comercial y Habitacional)
 Vías de acceso e importancia: Por Av. Juan Escutia Vialidad Secundaria

Servicios municipales: Agua, luz, drenaje, alumbrado público, línea telefónica, calle pavimentada de 14.00 mts. De ancho aprox. Recolección de basura y seguridad pública.

III. TERRENO

TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROS Y ORIENTACIÓN:

Juan Escutia Esq. Bravo ubicadas al N. O. y N. E. respectivamente.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

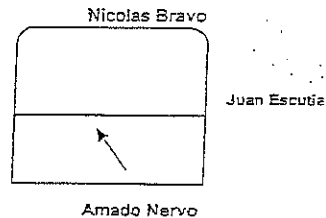
Escritura Pública No. 6386 de Fecha 17-09-1980 ante la fe del Lic. José García Contreras Notario Público No. 17 de Tepic, Nay.

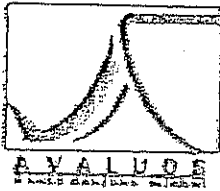
Norte: 42.50 mts. Colinda con Calle Bravo
 Sur: 33.77 mts. Colinda con Secretaría de Salud y Asistencia
 Oriente: 47.80 mts. Colinda con Av. Juan Escutia
 Poniente: 48.80 mts. Colinda con Av. Juan Escutia
 Sup: 2,103.00 M.2.

Medidas Según Catastro

N-E: 43.34 mts. En línea curva con Calle Bravo
 S-E: 47.61 mts. Con Av. Juan Escutia
 S-O: 33.71 mts. Con Secretaría de Salud y Asistencia
 N-O: 48.49 mts. Con Av. Juan Escutia

Sup: 1,803.89 M.2.





ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

FOLIO: DD0101-13
HOJA: 3/7

Topografía y configuración: Plano e irregular
Características Panorámicas: Ninguna
Servicios y/o restricciones: No hay
Densidad habitacional permitida: 200 habitantes por H. A.
Intensidad de construcción permitida: 160.0%

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL

Uso actual y tipos de construcción. Centro comunitario que se compone de: Salones para masaje, primeros auxilios, corte y confección, sestería, secretariado, manualidades, 2 salones de computación, 2 bodegas, dirección con 1/2 baño, 4 salones de cultura de belleza, administración - baño para damas con 4 inodoros y 2 lavamanos, baño para hombres con mingitorio, 2 inodoros, 2 lavamanos, tejebán con 5 lavabos para lavado de pelo y patio.

Número de niveles:	Uno	Estado de conservación	Normal
Calidad y clasificación de la construcción:	Moderno Medio	Edad de la construcción	12 años (Remodelada)
Unidades rentables:	1	Vida útil remanente	48 años
Calidad de proyecto:	Adecuado		

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Obra negra

Cimentación: Se supone piedra asentada con mortero
Estructura: Muros y marcos de carga
Muros: Se supone ladrillo rojo recocido de 14 cm. De espesor
Entrepisos: No aplica
Techos: Probable losa llena de concreto armado se estima de 10 cm. De espesor
Azoteas: Impermeabilizada
Bardas: Se supone ladrillo rojo recocido de 14 cm. De espesor

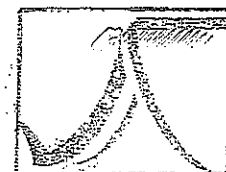
Revestimientos y acabados interiores.

Aplanados: Mezcla mortero arena
Plafones: Aparatis
Lambrines: Azulejo
Pisos: Firme de cemento y loseta de cerámica
Zocio: Del mismo material que el piso
Escaleras: No aplica

Pintura: Vinilica
Recubrimientos especiales: No hay
Cercalaria y comunicaciones: Hierro tubular y estructural

Carpintería: No hay
Inst. hidrosanitaria: Se supone tubería de cobre y pvc en diferentes diámetros
Muebles de baño: De cerámica porcelanizados
Inst. Eléctrica: Oculta con tapas accesorias de económica calidad en sus salidas
Herrería: Aluminio y fierro tubular
Vidriería: Sencilla
Cerrajería: Chapas y herrajes del país
Fachada: Aplanada y pintada

Instalaciones especiales y obras complementarias: Marquesinas



AVALUOS
David Donjuan Michel
ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212



ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

FOLIO: DD0101-13
HOJA: 4/7

VI.- VALOR FISICO O DIRECTO

A).- Del terreno: Área de valor = 1,803.89 \$6,000.00 / M.2.

FACTORES	Valores de calle o de zona: \$6,000.00 / M.2.					
	Fsd	Fub	FFr	Ffo	FSu	FRe
	1.0000	1.20	1.00	1.00	0.85	1.0200
Fracción	Superficie M.2	Valor Unitario \$/M.2	Coefficiente	Motivo del Coefficiente	Indiviso	Valor Parcial
Terreno	1,803.89	6,000.00	1.0200		100.00%	11,039,806.80
						0.00
SUMA	1,803.89					11,039,806.80

Valor Unitario Medio de Terreno: \$6,000.00 M.2.

B).- De las construcciones:

Tipo	Descripción	Superficie m ²	V.R.N. \$/m ²	Demérito AVANCE	V.N.R. \$/m ²	Valor Parcial
I	Concreto salones	610.17	4,500.00	0.8068	3,639.60	2,220,774.73
III	Concreto pasillo	18.33	2,800.00	0.8068	2,264.64	41,510.65
IV					0.00	0.00
	Suma	628.50			0.00	0.00
					Total	2,262,285.38

C).- De las áreas comunes, instalaciones especiales y/o complementarias:

Clave	Descripción	Superficie o lote	V.R.N. \$/m ²	Demérito	V.N.R. \$/m ²	Valor Parcial
I	Marquesinas	183.67	1,500.00	0.8068	1,213.20	198,564.44
II					0.00	0.00
III					0.00	0.00
IV					0.00	0.00
V					0.00	0.00
VI					0.00	0.00
VII					0.00	0.00
VIII					0.00	0.00
	Indiviso				100.00%	0.00
					Total	198,564.44

VALOR FISICO O DIRECTO:

Perito Valuador \$ 13,500,656.83
Ced. Prof. 6204212

VII.- OBSERVACIONES

El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación ó de cualquier otra rama de la ingeniería ó arquitectura que no sea la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con éstas. Tómase en cuenta que el presente avalúo se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de avalúo; incluso cuando se aprecien algunas características que puedan 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 detectados, 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 aplicable según el propósito del mismo.



ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

AVALUOS
DAVID DONJUAN MICHEL

AVALUO INMUEBLE (PARTO)

FOLIO: DD0101-13
HOJA: 5/7

VIII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

ESTE AVALUO NO TENDRA VALOR PARA OTRO PROPOSITO QUE NO SEA EL INDICADO.
EL PERITO NO SE REponsABILIZA POR LOS VICIOS OCULTOS Y FALTANTES QUE PUEDAN OBSERVARSE EN EL INMUEBLE CON FECHA POSTERIOR AL AVALUO.
EN EL PRESENTE AVALUO SE DICTAMINA UNA OPINION DE VALOR SEGÚN MI LEAL Y SABER ENTENDER.
ESTE AVALUO NO TIENE VALIDEZ PARA EFECTOS DE GARANTIA DE CREDITO.

IX.- CONCLUSIÓN

VALOR TOTAL DEL TERRENO, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES: \$ 13,500,656.83

VALOR CONCLUIDO: \$ 13,501,000.00

VALOR CON LETRA: (Trece millones quinientos un mil pesos 00/100 M.N)

FECHA DEL AVALUO 4 de Enero de 2013

X.- VALOR REFERIDO (EN SU CASO)



AVALUOS
David Donjuan Michel

ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

VALUADOR:

ING. DAVID DONJUAN MICHEL

CEDULA ESPECIALIDAD EN VALUACION: 6204212



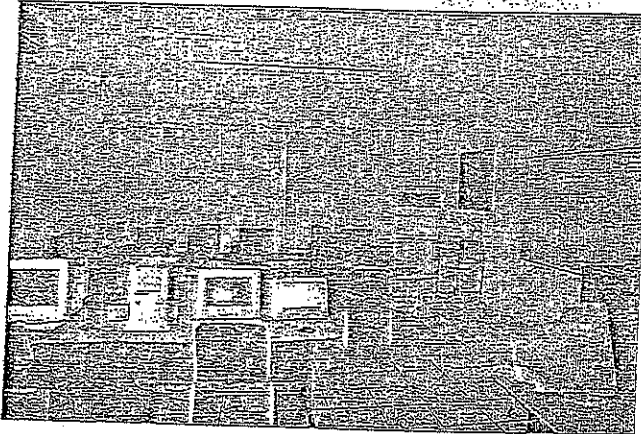
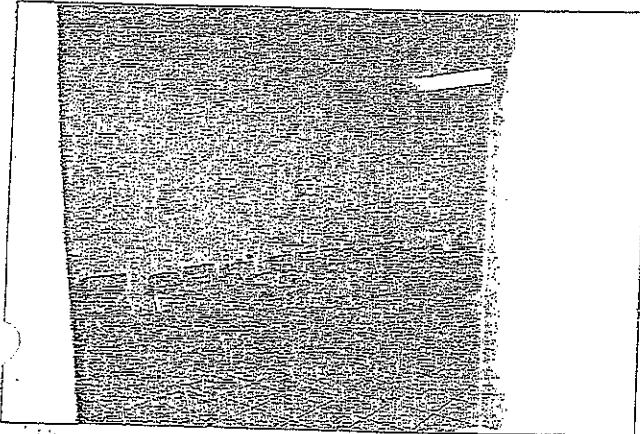
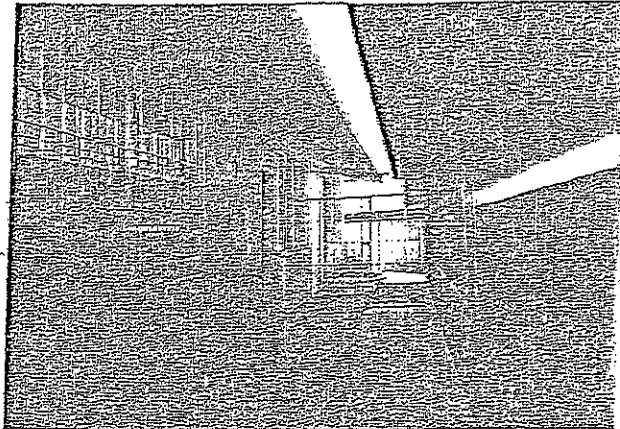
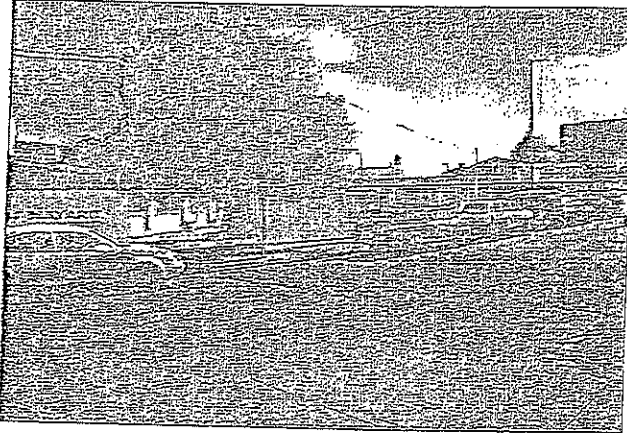
AVALUOS
DAVID DONJUAN MICHEL

ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

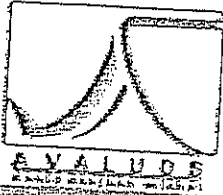
VALUACIONES Y PERITAJES

FOLIO: DD0101-13
HOJA: 6/7

REPORTE FOTOGRAFICO



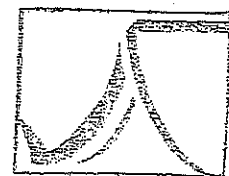
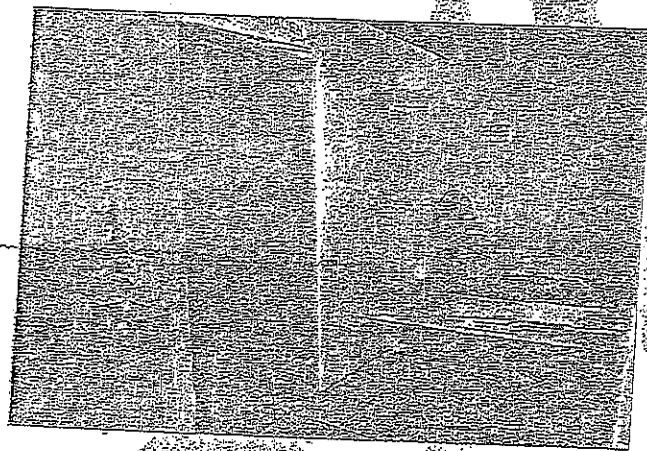
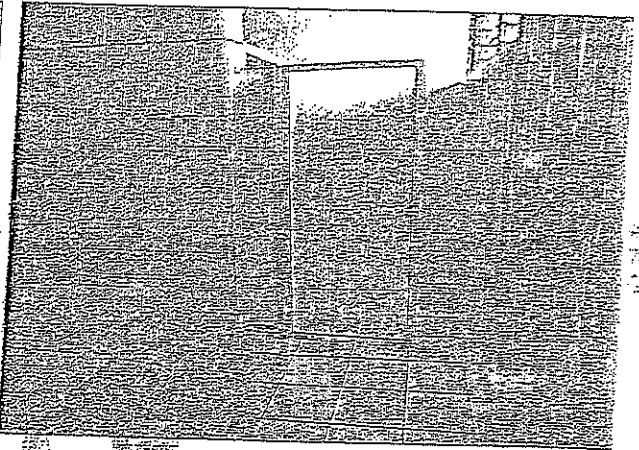
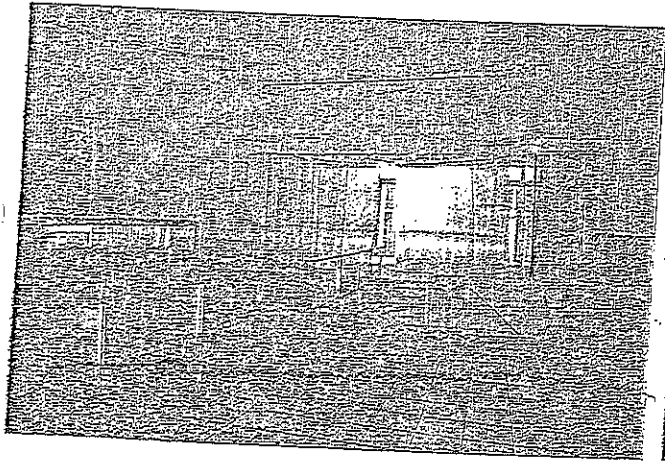
Ced. Prof. 6204212



ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

AGENCIAS DE VALUACION

FOLIO: DD0101-13
HOJA: 7/7



AVALUOS
David Donjuan Michel
ING. DAVID DONJUAN MICHEL
Perito Valuador
Ced. Prof. 6204212

