

EL PRESENTE CERTIFICADO HA SIDO
CANCELADO POR VENCIMIENTO DEL
AVALÚO (ART. 148 DE LA LEY GENERAL DE
BIENES NACIONALES).
SIN EFECTOS LEGALES O PARA TERCEROS.



GENÉRICO INDAABIN: G-03700-ZNB
SECUENCIAL INDAABIN: 02-14-128

DICTAMEN VALUATORIO DEL TERRENO RURAL UBICADO EN "LA MESETA", SE LOCALIZA A 40KM APROX. AL NORESTE DE CD. VALLES POR LA CARRETERA AL POBLADO DE ZARAGOZA, A LA ENTRADA DEL POBLADO DEL LADO IZQUIERDO HAY UN CAMINO DE TERRACERIA Y ASFALTO UNA PARTE QUE LLEGA AL PREDIO 10KM APROX. , CD. VALLES, CD. VALLES, SAN LUIS POTOSÍ

SOLICITANTE: SECRETARIA DE DESARROLLO AGRARIO TERRITORIAL Y URBANO



Terreno de Agostadero.

EL PRESENTE CERTIFICADO HA SIDO
CANCELADO POR VENCIMIENTO DEL
AVALÚO (ART. 148 DE LA LEY GENERAL DE
BIENES NACIONALES)
SIN EFECTOS LEGALES O PARA TERCEROS.



GENÉRICO INDAABIN: G-03700-ZNB
SECUENCIAL INDAABIN: 02-14-128

ASUNTO: SE EMITE TRABAJO VALUATORIO.

**SOLICITANTE: SECRETARIA DE DESARROLLO
AGRARIO TERRITORIAL Y URBANO**

México, D.F. a 16 de Diciembre de 2013.

I.- ANTECEDENTES DE LA SOLICITUD.

Mediante solicitud número 2014-558, el C. Carlos Ernesto Zatarain Gonzalez Responsable de la solicitud de La Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, solicita el avalúo de los terrenos del predio Espiritu Santo (La Meseta) en el Municipio de Cd. Valles, Estado de San Luis Potosí.

EL PRESENTE CERTIFICADO HA SIDO
 CANCELADO POR VENCIMIENTO DEL
 AVALÚO (ART. 148 DE LA LEY GENERAL DE
 BIENES NACIONALES).
 SIN EFECTOS LEGALES O PARA TERCEROS.

SFP

INDAABIN

GENÉRICO INDAABIN: G-03700-ZNB
 SECUENCIAL INDAABIN: 02-14-128

II.- DATOS GENERALES.

PERITO VALIADOR: Grupo Ave Asesoría Valuación y Estudios S.C.
 Mto. En Val. Ing. Alberto López Cuevas.
 ESPECIALIDAD: Agropecuario
 REGISTRO DEL INDAABIN: DC 550
 FECHA DE INSPECCIÓN: 12 de diciembre de 2013
 INMUEBLE QUE SE VALÚA: Terreno de Agostadero.
 RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Particular
 PROPIETARIO DEL INMUEBLE: XXXXXXXXXX
 USO DEL AVALÚO: Adquisición
 PROPÓSITO DEL AVALÚO: Valor Comercial.
 FINALIDAD DEL DICTAMEN INDAABIN: Determinar el valor máximo de Adquisición de terrenos de propiedad particular, que sean del interés de la Administración Pública Federal.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:
 Nombre del predio: "La Meseta"
 Localización específica: Se localiza a 40Km aprox. Al noreste de Cd. Valles por la carretera al poblado de Zaragoza, a la entrada del poblado del lado izquierdo hay un camino de terracería y a esta una parte que llega al predio 10km. aprox.

Población: Cd. Valles
 Municipio: Cd. Valles
 Código Postal: 79234
 Entidad Federativa: San Luis Potosí

NUMERO DE CUENTA PREDIAL: R002193
 NUMERO DE CUENTA DE AGUA: No proporcionado

III.- DATOS DE LA REGIÓN.

CARACTERÍSTICAS DE LA REGIÓN: Agrícola y Ganadera
 CLASIFICACIÓN DE LA REGIÓN: Agrícola y Ganadera
 CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA NATURAL:
 Estación Meteorológica: Cd. Valles, CNA
 Región Fisiográfica: Se localiza en las formaciones más montañosas del territorio, gran parte de la sierra Madre Oriental con diversos nombres como: sierra de La Pila, sierra Colmena y sierra Abra del Tanchipa. Toda la región al sur y al centro está constituida por planicie.
 Altitud: 70 msnm.
 Tipo de Clima: Cálido húmedo.
 Temperatura: Máxima anual registrada es de 56°C y la mínima de 6.5°; media anual 24.5°C
 Precipitación pluvial anual: 1400 mm Precipitación media anual
 Otros: No señaladas.

ACTIVIDAD AGROPECUARIA:
 Se dedican principalmente a la producción de caña de azúcar. Se tiene una producción frutícola de limón, litchi, mango y naranja. También se cultiva, café cereza, frijol, maíz grano, nopal y sábila.
 Se explota la apicultura y la avicultura; el ganado bovino, caprino, ovino y porcino.

VEGETACIÓN NATIVA DE LA REGIÓN:
 Comprende las siguientes especies forestales maderables: Pino (Pinuspatula, Pinuschiapensis, Pinus ayacahuite, Pinuscembroides Pinusteocole, Pinuspseudostrobus y Pinuspseudotsuga), Oyamel (Abies religiosa), Cedro Rojo (Cedrelaodorata), Roble (Tabebuia rosea, Tabebuiaadonnell-smithii y Pinuspseudostrobus y Pinuspseudotsuga), Oyamel (Abies religiosa), Cedro Rojo (Cedrelaodorata), Roble (Tabebuia rosea, Tabebuiaadonnell-smithii y Tabebuiachrysantha), Caoba (Swieteniamacrophylla), Primavera (Roseodendronadonnell-smithii), Ceiba (Ceiba pentandra), Ciprés (Cupressusindleyi, Tabebuiachrysantha), Caoba (Swieteniamacrophylla), Primavera (Roseodendronadonnell-smithii), Ceiba (Ceiba pentandra), Ciprés (Cupressusindleyi).

RESTRICCIONES DE LA REGIÓN:

Ninguna.

EL PRESENTE CERTIFICADO HA SIDO
CANCELADO POR VENCIMIENTO DEL
AVALÚO (ART. 14B DE LA LEY GENERAL DE
BIENES NACIONALES).
SIN EFECTOS LEGALES O PARA TERCEROS.



GENÉRICO INDAABIN: G-03700-ZNB
SECUENCIAL INDAABIN: 02-14-128

IV.- TERRENO.

DESCRIPCIÓN DEL ACCESO AL PREDIO DESDE EL POBLADO MAS CERCANO, INDICANDO EL TIPO O IMPORTANCIA DE LAS VIALIDADES.

Carretera Cd. Valles-Ignacio Zaragoza Hasta camino de acceso al predio carretera principal y camino secundario.

SERVICIOS MUNICIPALES: Energía Eléctrica

SITUACIÓN JURÍDICA: Escrituras: Escritura Veintinueve Mil Seiscientos Treinta y dos Tomo Novecientos Noventa y Cuatro, Notaria No. 2 Cd. Valles S.L.P. del 25 de Junio de 2010, Notario Lic. Jaime Gonzalez Enriquez

Permisos y concesiones: no
Ordenamiento ecológico: no
Servidumbres: no
Otras: no

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO: Según escrituras y diagnostico de SEDATU

CARACTERÍSTICAS EDAFOLÓGICAS Y FÍSICOQUÍMICAS:

Color: Café oscuro
Textura: Arcillo-Arenosa
Profundidad de la capa arable: 1 00 m de profundidad aproximadamente
Profundidad del manto freático: No se determinó.
Pedregosidad: Nula
Topografía y configuración: Es un polígono de forma irregular con topografía sensiblemente plana.
Pendiente: Del 3 %
Permeabilidad y drenaje: Bueno
Salinidad: No se detectó
Erosión: Eólica e hídrica.
Contaminación ambiental: no

CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS:

Fuente de abastecimiento de agua: Bordo de Captación
No. de título de concesión de uso del agua: no

Volumen autorizado de agua: no
Sistemas de riego: no

ESPECIFICACIONES DEL POZO: no

No. de registro del pozo: no
Gasto: no
Antigüedad: no
Profundidad de perforación: no
Diámetro de perforación: no
Diámetro de Tubería de ademe: no
HP del motor: no

USO CONSUNTIVO o REQUERIMIENTOS DE AGUA PARA LOS CULTIVOS REPRESENTATIVOS DE LA REGIÓN: no

EL PRESENTE CERTIFICADO HA SIDO
CANCELADO POR VENCIMIENTO DEL
AVALÚO (ART. 148 DE LA LEY GENERAL DE
BIENES NACIONALES)
SIN EFECTOS LEGALES O PARA TERCEROS.



INDAABIN

GENÉRICO INDAABIN: G-03700-ZNB
SECUENCIAL INDAABIN: 02-14-128

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.

TERRENO:	Terreno de Agostadero
USO ACTUAL:	Se encuentra con
TIPO o USO DEL SUELO	SUPERFICIE (ha.)
Agrícola	
Canadero	300.000000
Forestal	
Frutícola	
Otro	
Suma:	300.000000

CULTIVOS y VARIEDADES

BIENES DISTINTOS A LA TIERRA: no. ha.
Descripción cultivos y variedades: no.
Tecnología utilizada: no.
Descripción de la forma de riego: no.
Mejoras territoriales: no.
Seguros: no.
DATOS PROMEDIO DE LA REGIÓN: no.

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: no

EL PRESENTE CERTIFICADO HA SIDO
CANCELADO POR VENCIMIENTO DEL
AVALÚO (ART. 148 DE LA LEY GENERAL DE
BIENES NACIONALES)
SIN EFECTOS LEGALES O PARA TERCEROS



GENÉRICO INDAABIN: G-03700-ZNB
SECUENCIAL INDAABIN: 02-14-128

VI.- CONSIDERACIONES GENERALES.

CRITERIO TÉCNICO: **AD BI TR**

FUNDAMENTO LEGAL: Este avalúo se fundamenta en:
Artículo 143, fracción I y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales y Artículo 3 fracción IV del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

DEFINICIONES: **ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS:**

Existen actualmente tres enfoques de valuación comúnmente aceptados: el Comparativo de Mercado, el de Costos y el de Ingresos y es en función del bien a valorar y el tipo de valor requerido, la aplicación de todos o alguno(s) de ellos.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR COMERCIAL (Valor Justo de Mercado): Es el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

Se considera que el valor comercial representa el precio justo para la operación entre el comprador y el vendedor.

Es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado.

COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES DEL AVALÚO:

Los Terrenos en estudio se encuentran en posesión de los ejidatarios del Ejido España desde el año de 2007.

EL PRESENTE CERTIFICADO HA SIDO
 CANCELADO POR VENCIMIENTO DEL
 AVALÚO (ART. 148 DE LA LEY GENERAL DE
 BIENES NACIONALES).
 SIN EFECTOS LEGALES O PARA TERCEROS.



INDAABIN

GENÉRICO INDAABIN: G-03700-ZNB
 SECUENCIAL INDAABIN: 02-14-128

VII.- ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO.

TERRENOS SIMILARES EN VENTA:

NIVEL DE OFERTA OBSERVADA DURANTE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENOS

MUY ALTA () MEDIA () BAJA x
 ALTA () MEDIA BAJA () NULA ()

No.	UBICACIÓN (referida al acceso principal)	Uso del suelo (según SAGARPA)	Informante (nombre y teléfono)
1	Carretera Cd. Valles-Ignacio Zaragoza Km. 42 y Camino de terracería a tierra la colmena	Agostadero	[REDACTED]
Terreno de 319-00-00, ha. a \$41'536.05/ha. Sensiblemente plano, con vegetación			
CARACTERÍSTICAS:			
2	Carretera Cd. Valles-Ignacio Zaragoza Km. 95 Municipio de Cd. Valles San Luis Potosí	Agostadero	[REDACTED]
Terreno de 97-00-00, ha. a \$41'237.11/ha. Sensiblemente plano, con vegetación			
CARACTERÍSTICAS:			
3	Carretera México-Nuevo Laredo Cerca del Pujal. Municipio de Cd. Valles San Luis Potosí	Agostadero	[REDACTED]
Terreno de 12-39-83, ha. a \$58'468.46/ha. Sensiblemente plano, con vegetación			
CARACTERÍSTICAS:			

No.	Oferta (terreno) \$	Sup. ha.	\$/ha	Factores de Homologación							\$/ha.
				NEG.	UBIC.	SUP.	SERVIC.	CLASIF.	OTRO	FRe	
1	13,250,000.00	319.0000	41,536.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	41,642.48
2	4,000,000.00	97.0000	41,237.11	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	39,342.05
3	700,000.00	12.3963	56,468.46	0.90	1.00	0.88	1.00	1.00	1.00	0.79	44,502.96

Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que LA OFERTA es mejor que EL PREDIO VALUADO. VALOR HOMOLOGADO: \$/ha. 41,829.16

SUPERFICIE DEL TERRENO: (ha) 300.000000
 SUBTOTAL: \$ 12,548,748.00
 MONTO ADICIONAL A CONSIDERAR: \$
 VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: \$ 12,548,748.00

FACTORES UTILIZADOS:

- Negociación: Es el factor que a juicio del perito valuador, con base en las observaciones del mercado en operaciones de contado, ajusta al precio de la Oferta.
- Ubicación: Califica el tipo y calidad de las vías de comunicación, así como el entorno de la zona, de la oferta en relación al inmueble valuado.
- Superficie: En función de la superficie de LA OFERTA con respecto al inmueble valuado.
- Servicios: Califica la cantidad y calidad de servicios públicos disponibles en la oferta vs el inmueble valuado.
- Clasificación Agrícola: Califica las características agrologicas del inmueble valuado vs la oferta.
- Otro: Especificar el motivo del factor. En el caso de que éste sea de aspecto político, económico o social, se deberá comentar ampliamente en el Anexo 1 (soporte técnico).

EL PRESENTE CERTIFICADO HA SIDO
CANCELADO POR VENCIMIENTO DEL
AVALÚO (ART. 148 DE LA LEY GENERAL DE
BIENES NACIONALES).
SIN EFECTOS LEGALES O PARA TERCEROS.



INDAABIN

GENÉRICO INDAABIN: G-03700-ZNB
SECUENCIAL INDAABIN: 02-14-128

VIII.- VALOR DEL TERRENO

DEL TERRENO:

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: 41,829.16 \$/HA.

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACCION	SUPERFICIE: Ha.	VALOR UNIT. \$/HA.	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR UNIT. RESULTANTE:	VALOR PARCIAL: \$
1	300.000000	41,829.16	1.00	INTEGRO	41,829.16	12,548,748.00

TOTAL: 300.00000

SUBTOTAL (a): \$ 12,548,748.00

VALOR UNIT. MEDIO 41,829.16 \$/HA

VALOR DEL TERRENO \$ 12,548,748.00

EL PRESENTE CERTIFICADO HA SIDO
CANCELADO POR VENCIMIENTO DEL
AVALÚO (ART. 148 DE LA LEY GENERAL DE
BIENES NACIONALES).
SIN EFECTOS LEGALES O PARA TERCEROS.



INDAABIN

GENÉRICO INDAABIN: G-03700-ZNB
SECUENCIAL INDAABIN: 02-14-128

IX.- ENFOQUE DE INGRESOS (Agostadero).

DATOS DEL TERRENO EN ESTUDIO:

SUPERFICIE EN EL PREDIO DEDICADA AL FORRAJE (AGOSTADERO): 300.00000 ha COTECOCA

COEFICIENTE DE AGOSTADERO 2.5 ha/U. A. a
factor de conservación del agostadero 1.00 b

a).- DATOS PRODUCTIVOS DEL PREDIO:

PROMEDIO EN GRAMOS DE ENGORDA DIARIA EN LA ZONA 0.800 Kg/día/U. A. c
UNIDADES ANIMAL EN EL PREDIO (POR CADA TIPO DE AGOSTADERO) 0.400 U.A. d = 1/(a x b)
ENGORDA DIARIA EN GRAMOS POR ha. EN EL PREDIO 0.320 kg/día e = (c x d)
ENGORDA ANUAL EN KILOS POR ha 31.40 kg/año/ha f = 365 x e
VALOR TOTAL DE LA CARNE EN PIE, A LA FECHA DEL AVALÚO 28.00 \$/kg g
OTROS INGRESOS

INGRESO ANUAL BRUTO POR HECTÁREA: 879.20 \$/año h = f x g

b).- EGRESOS:

	FACTOR (%)	
CARGOS FIJOS	5%	43.96 \$
CARGOS OPERACIÓN	6%	52.75 \$
GASTOS ANUALES DIRECTOS		
MENOS UTILIDAD DEL PRODUCTOR	30%	263.78 \$
MENOS INTERESES	7%	6.77 \$

TOTAL DE EGRESOS ANUALES POR HECTÁREA 367.24 \$

INGRESO NETO POR HECTÁREA: 511.96 \$ /año

c).- CALCULO DE TASA (PARA APLICAR EN EL CASO DE PRODUCTIVIDAD) :

CONCEPTO	TASAS					
	8%	9%	10%	11%	12%	13%
AGRONÓMICAS	OPTIMA	MUY BUENA	BUENA	REGULAR	MALA	MUY MALA
calificación			1			
RIESGO CLIMA	CONTROLADA	SEMICRONTR	BAJA SIN	MEDIA	ALTA	NO ASEG.
calificación			1			
CARAC EDAPOLÓGICAS	FER ALTA	FERT MEDIA	FERT.BAJA	Ac o Al	SALINOS	SÓDICOS
calificación			1			
CARAC HIDROLÓGICAS	GARANTIZADA	AUXILIOS	PUN.RIEGO	A1 y A2	A3 YA4	<A4
calificación			1			
CARAC. TECNOLÓGICAS	INNOVACIONES	ESPECIALIZ	PAQ TEC	CONT BIOL	TRAD.	SIN TEC.
calificación			1			
CARAC. TOPOGRÁFICAS	PLANO	SEMIPLANO	LIG. ONDU	ONDULADO	FONDULADO	ESCARPADO
calificación		1				
CARAC. ECONÓMICAS	FAVORABLES	BUENAS	ESTABLE	INESTABLE	DESFAVORABLE	CRITICA
calificación		1				
SUMA CALIF.	0	2	4	1	0	0
CAPITALIZACIÓN	1.1429	1.2957	1.4288	1.5714	1.7143	1.8571
TASAS PARCIALES	0.0000	2.5714	5.7143	1.5714	0.0000	0.0000

TASA RESULTANTE: 9.86%

INGRESO NETO: \$/ha. 511.96
TASA DE CAPITALIZACIÓN 9.86%

VALOR DE CAPITALIZACIÓN: \$/ha 5,193,778
VALOR DE CAPITALIZACIÓN: \$ 1,558,133.53

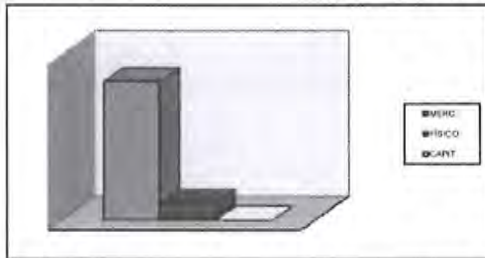
EL PRESENTE CERTIFICADO HA SIDO
CANCELADO POR VENCIMIENTO DEL
AVALÚO (ART. 148 DE LA LEY GENERAL DE
BIENES NACIONALES).
SIN EFECTOS LEGALES O PARA TERCEROS.



INDAABIN

GENÉRICO INDAABIN: G-03700-ZNB
SECUENCIAL INDAABIN: 02-14-128

X.- RESUMEN DE VALORES OBTENIDOS.



VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: \$ 12,548,748.00
VALOR DE CAPITALIZACIÓN: \$ 1,558,133.53

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.

El presente Avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodologías de valuación autorizados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, determinándose el monto de Adquisición de acuerdo al valor de mercado en la zona.

DECLARACIONES:

XII.- CONCLUSIÓN DEL AVALÚO.

Los valores estimados en el presente avalúo, están calculados con cifras al: 16 de Diciembre de 2013.

MONTO ADQUISICION	DE	\$12,548,748.00	(DOCE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)
----------------------	----	-----------------	--

VALUADOR:



Grupo Ave Asesoría Valuación y Estudios S.L.
Mto. En Val. Ing. Alberto López Cuevas.
No. Registro OC 558
INDAABIN:

EL PRESENTE CERTIFICADO HA SIDO
 CANCELADO POR VENCIMIENTO DEL
 AVALÚO (ART. 148 DE LA LEY GENERAL DE
 BIENES NACIONALES).
 SIN EFECTOS LEGALES O PARA TERCEROS.



GENÉRICO INDAABIN: G-03700-ZNB
 SECUENCIAL INDAABIN: 02-14-128

ANEXO 1: COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.

0-1	NW 49° 35'	660.00m
1-2	NE 47° 07'	133.83m
2-3	NE 1° 42'	800.00m
3-4	SW 80° 32'	386.00m
4-5	SW 77° 35'	1.7484.00m
5-6	NW 90° 52'	1.945.00m
6-7	SW 25° 30'	900.00m
7-8	NW 49° 35'	1115.00m
5-9	NW 85° 47'	1334.00m
9-0	NW 76° 24'	1690.00m



SUPERFICIE:300-00-00 HAS

Negociación	Es el factor que a juicio del perito valuador, con base en las observaciones del mercado en operaciones de contado, ajusta al precio de la oferta.	Para las investigaciones 1, 2 y 3 se aplica el factor de 1.00 por ser operaciones realizadas para la inv. 4 se les aplica el 0.95 es un 5% que bajan los oferentes del precio ofertado.
Ubicación :	Este factor califica la localización física de la oferta vs. el inmueble valuado.	Para todas las inv. se le aplica el factor 1 por ser de características, similares a el inmueble en estudio, como son carreteras estatales transitables todo el año y así poder trasladar la producción a las zonas de abasto.
Servicios:	Este factor califica los servicios de la oferta vs. el inmueble valuado.	Para todas las investigaciones se le aplica el factor 1 por ser de características similares a el inmueble en estudio, no cuenta con servicios.
Clasificación :	Es el resultado de calificar la irregularidad de la oferta respecto al inmueble valuado	Se aplica el factor 1 el inmueble en estudio es de la misma clasificación que las investigaciones de mercado.
Superficie :	En función de la superficie de LA OFERTA con respecto al predio valuado.	Se aplica raíz 24 para disminuir el rango de dispersión entre el inmueble objeto y los comparables, y el terreno en estudio no quede sobrevaluado.
Otro :	Especificar el motivo del factor. En el caso de que éste sea de aspecto político, económico o social, se deberá	No Aplica

EL PRESENTE CERTIFICADO HA SIDO
CANCELADO POR VENCIMIENTO DEL
AVALÚO (ART. 148 DE LA LEY GENERAL DE
BIENES NACIONALES).
SIN EFECTOS LEGALES O PARA TERCEROS.

SFP
SECRETARÍA DE
TERRITORIO, URBANISMO
Y DESARROLLO

INDAABIN
INSTITUTO NACIONAL DE
VALUACIÓN

GENÉRICO INDAABIN: G-03700-ZNB
SECUENCIAL INDAABIN: 02-14-128

ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRÁFICO DEL BIEN EN ESTUDIO.



VISTA DEL INMUEBLE EN ESTUDIO



INMUEBLE EN ESTUDIO

EL PRESENTE CERTIFICADO HA SIDO
CANCELADO POR VENCIMIENTO DEL
AVALÚO (ART. 148 DE LA LEY GENERAL DE
BIENES NACIONALES).
SIN EFECTOS LEGALES O PARA TERCEROS.

SFP
SECRETARÍA DE
LA FUNCIÓN PÚBLICA

INDAABIN
INSTITUTO NACIONAL DE
VALUACIÓN

GENÉRICO INDAABIN: G-03700-ZNB
SECUENCIAL INDAABIN: 02-14-128



INMUEBLE EN ESTUDIO



INMUEBLE EN ESTUDIO

EL PRESENTE CERTIFICADO HA SIDO
CANCELADO POR VENCIMIENTO DEL
AVALÚO (ART. 148 DE LA LEY GENERAL DE
BIENES NACIONALES).
SIN EFECTOS LEGALES O PARA TERCEROS.

SFP
SECRETARÍA DE
LA FUNDACIÓN FIDUCIARIA

INDAABIN
INSTITUTO NACIONAL DE
ESTADÍSTICA Y CENSOS

GENÉRICO INDAABIN: G-03700-ZNB
SECUENCIAL INDAABIN: 02-14-128

ANEXO 3.- REPORTE FOTOGRÁFICO DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO.



INV. DE MERCADO NUM. 1



INV. DE MERCADO NUM. 2

EL PRESENTE CERTIFICADO HA SIDO
CANCELADO POR VENCIMIENTO DEL
AVALÚO (ART. 148 DE LA LEY GENERAL DE
BIENES NACIONALES).
SIN EFECTOS LEGALES O PARA TERCEROS.

SFP
SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO Y
TERRITORIO

INDAABIN
INSTITUTO NACIONAL DE
VALUACIÓN

GENÉRICO INDAABIN: G-03700-ZNB
SECUENCIAL INDAABIN: 02-14-128



INV. DE MERCADO NUM. 3

EL PRESENTE CERTIFICADO HA SIDO
CANCELADO POR VENCIMIENTO DEL
AVALÚO (ART. 148 DE LA LEY GENERAL DE
BIENES NACIONALES).
SIN EFECTOS LEGALES O PARA TERCEROS.



GENÉRICO INDAABIN: G-03700-ZNB
SECUENCIAL INDAABIN: 02-14-128

ANEXO 4.- CROQUIS (Micro y macro localización del bien en estudio y de ofertas de mercado).

